

Pressmeddelande  
2009-01-27

## Bokslutskommuniké 2008

- Nettoomsättningen uppgick till 236,7 (222,9) MSEK.
- Hyresintäkterna uppgick till 235,1 (216,8) MSEK. För jämförbara fastigheter ökade hyresintäkterna med 2,4 procent.
- Resultat efter skatt uppgick till 116,9 (635,4) MSEK. Förändringen förklaras främst av återföring avsättningar och nettovärdeförändring fastigheter.
- Resultat efter skatt per aktie uppgick till 6,04 (31,42) SEK.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 0,00 (3,50) SEK per aktie.

## VD:s kommentar

Hotellkonjunkturen i Norden utvecklades positivt under året, dock inte lika positivt som under 2007. För Home Properties har hyresintäkter och bruttoresultat för jämförbara fastigheter ökat med 2,4 respektive 1,2 procent jämfört med föregående år.

”Perioden har präglats av stor oro och osäkerhet på världens finansiella marknader. Det här har lett till konjunktur nedgång och osäkerhet om hur konjunkturen kommer att utvecklas på kort och lång sikt. Oavsett konjunkturläge präglas Home Properties agerande av försiktighet och långsiktighet, vilket visar sig i vår starka finansiella ställning med bland annat en soliditet på 43 procent och en räntetäckningsgrad exklusive engångsposter på 2,2 gånger”, säger Clas Hjorth, VD på Home Properties.



## Året i sammandrag

### Hotellmarknaden

Den nordiska hotellmarknaden följer med viss eftersläpning BNP-utvecklingen. Under perioden december 2007 till och med november 2008 ökade antalet sålda rum samt rumskapaciteten på den nordiska hotellmarknaden med 1,2 respektive 2,1 procent jämfört med helåret 2007, vilket medförde en minskning i hotellbeläggningen med -0,9 procent. Under perioden ökade även det genomsnittliga priset per sålt rum (ARR) med 4,1 procent och den genomsnittliga intäkten per tillgängligt rum (RevPAR) med 3,2 procent jämfört med 2007.

### Hotellmarknadsstatistik Norden, december 2007 - november 2008

|                      | Sverige | Norge | Danmark | Finland | Norden | Förändr. <sup>1)</sup> , % |
|----------------------|---------|-------|---------|---------|--------|----------------------------|
| Sålda rum, milj.     | 17,9    | 12,6  | 8,4     | 9,3     | 48,2   | 1,2                        |
| Rumskapacitet, milj. | 35,4    | 22,7  | 15,8    | 17,5    | 91,4   | 2,1                        |
| Beläggingsgrad, %    | 50,5    | 55,5  | 52,9    | 53,5    | 52,7   | -0,9                       |
| ARR, SEK             | 910     | 1023  | 879     | 827     | 918    | 4,1                        |
| RevPAR, SEK          | 459     | 568   | 465     | 442     | 484    | 3,2                        |

1) Jämfört med helåret 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 december 2007 till och med november 2008 med 2,3 procent jämfört med 2007. Samtidigt ökade rumskapaciteten med 3,8 procent, vilket medförde en minskning i hotellbeläggningen med -1,4 procent. Det genomsnittliga priset per sålt rum (ARR) ökade med 5,2 procent. Sammantaget innebar detta att den genomsnittliga intäkten per tillgängligt rum (RevPAR) ökade med 3,6 procent.

### Hotellmarknadsstatistik Home Properties hotellmarknader, december 2007 – november 2008

|                      | Sverige | Norge | Sverige och Norge | Förändr. <sup>1)</sup> , % |
|----------------------|---------|-------|-------------------|----------------------------|
| Sålda rum, milj.     | 8,9     | 3,4   | 12,3              | 2,3                        |
| Rumskapacitet, milj. | 14,7    | 4,8   | 19,6              | 3,8                        |
| Beläggingsgrad, %    | 60,6    | 70,1  | 63,0              | -1,4                       |
| ARR, SEK             | 1 009   | 1 104 | 1 035             | 5,2                        |
| RevPAR, SEK          | 612     | 774   | 652               | 3,6                        |

1) Jämfört med helåret 2007.

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



## Resultaträkningen

Nettoomsättningen uppgick till 236,7 (222,9) MSEK och rörelsens kostnader till -33,1 (-33,3) MSEK. Bruttoresultatet uppgick till 203,6 (189,6) MSEK, ökningen förklaras främst av högre hyresintäkter bland annat som en följd av genomförda förvärv men även till viss del av den under 2008 positiva hotellkonjunkturen.

Andra intäkter och värdeförändringar uppgick till 36,6 (603,0) MSEK och avser främst återföring avsättningar om 91,4 (218,1) MSEK, resultat från avyttring av fastigheten Stampen 1:1, Centralposthuset i Göteborg till PASAB Fastighetsutveckling AB om 10,1 MSEK och nettovärdeförändringar fastigheter om -65,4 (384,9) MSEK.

Administrationskostnaderna uppgick till -22,1 (-23,7) MSEK.

Rörelseresultatet, vilket har belastats med avskrivningar om -0,2 (-0,4) MSEK, uppgick till 218,1 (768,9) MSEK. Finansnettot uppgick till -98,9 (-28,3) MSEK, varav värdeförändring hänförlig till konverteringsrätt uppgick till -38,8 (7,9) MSEK.

Resultat från andelar i intresseföretag uppgick till -1,1 (0,5) MSEK.

Resultatet före skatt uppgick till 118,1 (741,0) MSEK och resultatet efter skatt till 116,9 (635,4) MSEK, vilket motsvarar ett resultat per aktie om 6,04 (31,42) SEK. Förändringen jämfört med föregående år förklaras främst av andra intäkter och värdeförändringar, se ovan.

Årets skatt uppgick till -1,2 (-106,1) MSEK. Koncernens skattesats under året var 1 (14) procent, exklusive andra intäkter uppgår skattesatsen till 28 procent. Den låga skattesatsen förklaras dels av omvärdering uppskjutna skattefordringar/skulder beroende på sänkt bolagsskatt från och med 2009, från 28 procent till 26,3 procent, cirka 10 MSEK och dels av återföring av uppskjuten skatteskuld på värdeförändring option cirka 11 MSEK.

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.

Intäkterna utvecklas olika under året där kvartal 3 och 4 är de starkaste. Påsken, som infaller i kvartal 1 eller 2, har en påverkan på intjäningen och medför lägre intäkter vilket måste beaktas när jämförelse görs.

Home Properties hyresintäkter uppgick till 235,1 (216,8) MSEK. För jämförbara fastigheter, beståndet exklusive de under 2007 förvärvade fastigheterna Comfort Hotel Jönköping och Quality Hotel Mastemyr samt den sålda projektfastigheten Centralposthuset, ökade hyresintäkterna med 2,4 procent. Av Home Properties hyresintäkter svarade Sverige för 81 procent och Norge för 19 procent.

Bruttoresultatet uppgick till 202,7 (186,2) MSEK, ökningen förklaras främst av högre hyresintäkter bland annat som en följd av genomförda förvärv men även till viss del av den under 2008 positiva hotellkonjunkturen. För jämförbara fastigheter ökade bruttoresultatet med 1,2 procent.



Fastighetsverksamhetens rörelseresultat uppgick till 239,3 (789,2) MSEK. Förändringen jämfört med föregående år förklaras främst av andra intäkter och värdeförändringar, se ovan. Avskrivningar om -0,2 (-0,4) MSEK har belastat fastighetsverksamhetens resultat. Direktavkastningen uppgick till 6,5 (6,4) procent.

### Förvaltningsverksamheten

Förvaltningsverksamheten avsåg teknisk förvaltning av 16 hotellfastigheter i Sverige för Hotelleiendom AS räkning. Uppdraget avslutades den 30 juni 2008. Nettoomsättningen i förvaltningsverksamheten uppgick till 1,5 (6,1) MSEK och bruttoresultatet till 0,9 (3,4) MSEK.

## Fastighetsbeståndet, transaktioner och investeringar

### Fastighetsbeståndet per delmarknad 31 december 2008

|                                 | Antal hotell | Antal hotellrum | Bokfört värde  |              |               | Direktavkast. <sup>1)</sup> % | Investeringar, MSEK |
|---------------------------------|--------------|-----------------|----------------|--------------|---------------|-------------------------------|---------------------|
|                                 |              |                 | Totalt, MSEK   | Andel, %     | Per rum, TSEK |                               |                     |
| Storstockholm                   | 3            | 645             | 1 236,9        | 40,0         | 1 918         | 5,7                           | 18,8                |
| Göteborg                        | 1            | 215             | 217,3          | 7,0          | 1 011         | 7,2                           | 35,6                |
| Öresundsregionen                | 1            | 95              | 70,3           | 2,3          | 740           | 6,0                           | 0,4                 |
| Oslo                            | 3            | 349             | 410,8          | 13,3         | 1 177         | 6,3                           | 3,4                 |
| <b>S:a storstadsregioner</b>    | <b>8</b>     | <b>1 304</b>    | <b>1 935,4</b> | <b>62,5</b>  | <b>1 484</b>  | <b>6,0</b>                    | <b>58,3</b>         |
| Regionstäder                    | 9            | 872             | 797,6          | 25,8         | 915           | 7,2                           | 7,4                 |
| Övriga orter                    | 5            | 622             | 361,1          | 11,7         | 581           | 7,9                           | 6,9                 |
| <b>Totalt hotellfastigheter</b> | <b>22</b>    | <b>2 798</b>    | <b>3 094,1</b> | <b>100,0</b> | <b>1 106</b>  | <b>6,5</b>                    | <b>72,5</b>         |
| Projektfastighet, Visby         | 1            | -               | 34,9           |              |               |                               | 34,9                |
| <b>Totalt fastigheter</b>       | <b>23</b>    | <b>2 798</b>    | <b>3 129,0</b> |              |               |                               | <b>107,4</b>        |

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

Investeringarna uppgick till 107,4 (162,9) MSEK, inklusive förvärvet av projektfastigheterna Gotland Visby Hotellet 10 och 12 om 32,8 MSEK. Investeringarna avsåg främst utbyggnad av en wellnessdel på Stenungsbaden Yacht Club, installation av bergvärmeanläggning på Stenungsbaden Yacht Club och på Yasuragi Hasseludden samt nytt lobby- och receptionsområde och en japansk trädgård på Yasuragi Hasseludden.

Per den 31 december 2008 har en internvärdering gjorts av fastigheterna. Styrelsen och företagsledningen anser att tillämpade avkastningskrav är fortsatt relevanta. Nettovärdeförändringen -65,4 MSEK, beror på förändringar i kassaflödet, främst hyresintäkterna. Det totala fastighetsvärdet per 31 december 2008 uppgick till 3 129,0 (3 357,8) 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 för cirka 18 MSEK. Projektet har per maj avyttrats till intressebolaget PASAB Fastighetsutveckling AB, se nedan.

Den 30 maj 2008 förvärvades fastigheterna Gotland Visby Hotellet 10 och 12 av GE Real Estate AB för 32,8 MSEK. Fastigheterna, som ligger bredvid Home Properties fastighet Clarion Hotel Wisby, är på cirka 3 300 kvm. Fastigheterna ska konverteras till ett hotell med 70 rum och 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 parterna med 50 procent var. Totalt har sju projekt tillförts PASAB med dotterbolag. Projekten är Centralposthuset i Göteborg, Öresundspaviljongen i Malmö, Norra Älvstranden i Göteborg, Hyllie i Malmö, Nationalarenan i Solna, Gardermoen i Oslo och Kastrup i Köpenhamn. Totalt omfattar projekten cirka 2 500 hotellrum som beräknas färdigställas under de närmaste fem åren. Projekten Centralposthuset i Göteborg, Öresundspaviljongen i Malmö och Norra Älvstranden i Göteborg som tidigare redovisats hos Home Properties har överlåtits till intressebolaget PASAB.

Home Properties har genom uppgörelsen med Norgani Hotels ASA den 21 juni 2007 lösts från de hyresgarantier som kvarstod efter 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 hyresavtal, meddelade Norgani under 2008 att de lämnade garantierna inte längre gällde, vilket innebar en positiv resultat effekt för Home Properties på cirka 90 miljoner kronor.

Quality Hotel 11 på Norra Älvstranden i Göteborg förvärvades i december men tillträdts i januari 2009. Fastigheten, tidigare gamla Eriksbergsvärdet, omvandlades 1993 till ett modernt hotell samt Eriksbergshallens kongresscenter och består av 15 800 kvm hotell fördelat på 260 rum, kontor om 9 800 kvm samt Eriksbergshallen om 5 300 kvm. Förvärvspriset för fastigheten uppgick till cirka 600 MSEK.

### **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 avslutades under 2008. Konverteringsrättens verkliga värde per den 31 december 2008 uppgick till nära noll (27,9) MSEK netto efter skatt.

### **Finansiering och likviditet**

De räntebärande skulderna per den 31 december 2008 uppgick till 2 124,8 (1 810,0) MSEK. Bolaget har under december ingått ränteswapavtal om 800 MSEK. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 23,9 (0,2) månader och den genomsnittliga räntesatsen per 31 december till cirka 2,9 (4,8) procent. Kapitalbindningstiden uppgick till cirka 3,20 (4,00) år och belåningsgraden är cirka 61 procent.

Bolaget har inga utestående konvertibla lån eller teckningsoptioner.

Home Properties likvida medel vid periodens utgång var 593,5 (308,6) MSEK. Utöver detta fanns placeringar om - (299,8) MSEK samt 19,1 (52,3) MSEK i spärrade bankmedel.

### **Moderbolaget**

Verksamheten utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och förvaltning av tre svenska hotellfastigheter. Nettoomsättningen under året uppgick till 40,5 (48,0) MSEK. Resultat efter finansiella poster uppgick till 98,0 (258,1) MSEK och resultat efter skatt till 126,6 (268,7) MSEK. Totalt bokfört fastighetsvärde uppgick till 342,5 (345,1) MSEK. Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 554,2 (294,7) MSEK. Utöver detta fanns placeringar om - (299,8) MSEK samt 19,1 (52,3) MSEK i spärrade bankmedel. Moderbolaget har en fordran avseende ett konvertibelt skuldebrev utställt av Home Capital om nominellt 200 MSEK. Konverteringsrättens värde uppgick



till nära noll (27,9) MSEK, netto efter skatt. Investeringarna uppgick till 3,3 (23,0) MSEK. För mer detaljerad information se resultat- och balansräkningar på sidan 14 och 15.

## **Aktuell rapportperiod oktober-december 2008, kvartal 4**

Under fjärde kvartalet uppgick nettoomsättningen till 57,8 (58,5) MSEK och bruttoreultatet till 46,4 (46,6) MSEK.

Andra intäkter och värdeförändringar uppgick till -64,1 (34,1) MSEK och avsåg främst värdeförändring fastigheter -64,9 (3,5) MSEK samt återföring avsättningar om 0,6 (30,6) MSEK, efter att en bedömning har gjorts av framtida åtaganden avseende hyresgarantier och andra åtaganden.

Rörelseresultatet uppgick till -24,0 (74,6) MSEK. Finansnettot uppgick till -15,5 (-19,8) MSEK. Resultatet före skatt uppgick till -38,2 (56,0) MSEK och resultat efter skatt till -23,6 (89,6) MSEK. Den positiva skattekostnaden förklaras dels av omvärdering uppskjutna skattefordringar/skulder beroende på sänkt bolagsskatt från och med 2009, från 28 procent till 26,3 procent, cirka 10 MSEK och dels av återföring av uppskjuten skatt på värdeförändring option cirka 11 MSEK. Resultat per aktie uppgick till -1,22 (4,61) SEK. Förändringen jämfört med föregående år förklaras främst av föregående års återföring avsättningar.

## **Övriga händelser**

Koncernen tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning från och med den 1 juli 2008.

### **Skatt**

Skatteverket har till kammarrätten överklagat länsrättens beslut att medge underskottsavdrag om cirka 175 MSEK motsvarande en skatteeffekt om cirka 45 MSEK. Härutöver finns ytterligare 492 MSEK i underskottsavdrag, motsvarande cirka 130 MSEK i skatteeffekt. Dessa är ej föremål för rättslig prövning. Beloppen har redovisats som uppskjuten skattefordran i balansräkningen.

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 eventalförpliktelse.

Länsrätten har beslutat att ej medge avdrag för kapitalförlust på likvidation av handelsbolagen hos de köpande bolagen. Garantianspråk har riktats mot Home Properties, vilket maximalt kan uppgå till 132 MSEK. Beslutet kommer överklagas till kammarrätten. Beloppet redovisas som eventalförpliktelse.

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 rapporterings rekommendation 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 december 2008. Home Properties har tillämpat samma principer som vid årsbokslutet 2007, se not 5 sidan 75 i årsredovisningen 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.

### **Direktavkastningskrav 2007 och 2008**

Direktavkastningen 2007 uppgick till mellan 5,0-8,25 procent samtidigt som den 10-åriga statsobligationsräntan uppgick till 4,35 procent i Sverige och 4,80 procent i Norge. Per årsskiftet 2008/2009 uppgick den 10-åriga statsobligationsräntan i Sverige till 2,43 procent och i Norge till 3,81 procent. Detta innebär att vid direktavkastningskrav på 5,0-8,25 procent så har riskpåslaget i Sverige bedömts öka med cirka 2 procentenheter och i Norge med cirka 1 procentenhet.

Home Properties genomsnittliga räntekostnad per den 31 december 2008 uppgick till 2,9 (4,8) procent. Direktavkastningen på Home Properties bestånd uppgick till 6,5 (6,4) procent.

Styrelsen och företagsledningen anser att tillämpade avkastningskrav är fortsatt relevanta.

### **Marknadsvärdet**

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset som kan erhållas vid en försäljning på en öppen och välinformerad marknad. Avsaknaden av genomförda transaktioner med hotellfastigheter under perioden, bland annat som en följd av det allmänt osäkra konjunkturläget, innebär en ökad osäkerhet vid bedömningen av detta värde.

Värdet av Home Properties samtliga fastigheter, inklusive hotellinventarier och projektfastigheten Gotland Visby Hotellet 10 och 12 bedömdes per 2008 uppgå till cirka 3 129 MSEK.

Kalkylräntekravet i kassaflödesanalysen motsvarar räntekravet på totalt kapital. För de värderade fastigheterna varierade kalkylräntan mellan 7,0-10,25 procent och direktavkastningen, det vill säga kalkylränta minus inflation, mellan 5,0-8,25 procent.

En ändring med +/- 1 procentenhet av driftöverskottet skulle medföra en ändring med -/+22 MSEK på fastigheternas verkliga värde jämfört med nuvarande antaganden. En ändring med +/- 1 procentenhet av direktavkastningskravet skulle medföra en ändring med cirka -440/+610 MSEK av fastigheternas verkliga värden.

### **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. Som en följd av beslutad skattesänkning från och med 2009, från 28 procent till 26,3 procent, har underskottsavdragen omvärderats.



## **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 träffades en uppgörelse med Norgani Hotels ASA varvid Home Properties löstes från merparten av de ursprungliga åtagandena. Som en följd av att Scandic har förnyat samtliga 16 hyresavtal meddelade Norgani under 2008 att de lämnade hyresgarantierna inte längre gällde, vilket innebar en positiv resultat effekt för Home Properties på cirka 90 miljoner kronor. Kvarvarande avsättningar avseende genomförda fastighetsförsäljningar grundar sig på bedömning av framtida åtaganden.

## **Bedömning av värde konverteringsrätt**

Den konverteringsrätt som hänför sig till fordran avseende konvertibelt skuldebrev utställt av Home Capital har värderats till verkligt värde vilket bedöms vara nära noll. Handeln med aktierna i Home Capital upphörde i december 2007 och ett tvångsinlösenförfarande avslutades under 2008.

## **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**

Home Properties räntebärande tillgångar, exklusive likvida medel, löper för närvarande med fast ränta. Räntan på de likvida medlen är rörlig och 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 cirka två år. Home Properties ledning och styrelse bevakar aktuellt ränteläge för att omedelbart kunna vidta åtgärder om ränteläget väsentligen skulle förändras. Ränteswapavtal har använts för att påverka räntan positivt. En ändring av räntenivån med 1 procentenhet med oförändrad upplåning innebär en påverkan på resultatet med cirka +/- 13 MSEK på årsbasis.

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





152 MNOK och det egna kapitalet till 111 MNOK. En ändring av valutakursen med +/- 10 procent påverkar koncernens egna kapital med cirka +/- 12 MSEK.

## Räkenskaper

Siffror i denna bokslutskommuniké 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.

| MSEK  | 3 månader       |                 | 12 månader          |                     |
|---|-----------------|-----------------|---------------------|---------------------|
|   | 2008<br>okt-dec | 2007<br>okt-dec | 2008<br>jan-dec     | 2007<br>jan-dec     |
| Nettoomsättning                                     | 57,8            | 58,5            | 236,7 <sup>1)</sup> | 222,9 <sup>1)</sup> |
| Rörelsens kostnader                                 | -11,4           | -11,9           | -33,1               | -33,3               |
| <b>Bruttoresultat<sup>2)</sup></b>                  | <b>46,4</b>     | <b>46,6</b>     | <b>203,6</b>        | <b>189,6</b>        |
| Andra intäkter och värdeförändringar <sup>3)</sup>  | -64,1           | 34,1            | 36,6                | 603,0               |
| Administrationskostnader                            | -6,2            | -6,1            | -22,1               | -23,7               |
| <b>Rörelseresultat</b>                              | <b>-24,0</b>    | <b>74,6</b>     | <b>218,1</b>        | <b>768,9</b>        |
| Finansnetto   | -15,5           | -19,8           | -98,9               | -28,3               |
| Resultat av andelar i intresseföretag <sup>4)</sup> | 1,3             | 1,3             | -1,1                | 0,5                 |
| <b>Resultat före skatt</b>                          | <b>-38,2</b>    | <b>56,0</b>     | <b>118,1</b>        | <b>741,0</b>        |
| Skatt   | 14,7            | 33,6            | -1,2                | -106,1              |
| <b>Resultat kvarvarande verksamheter</b>            | <b>-23,6</b>    | <b>89,6</b>     | <b>116,9</b>        | <b>635,0</b>        |
| Resultat avvecklade verksamheter <sup>5)</sup>      | -               | -               | -                   | 0,4                 |
| <b>Resultat efter skatt</b>                         | <b>-23,6</b>    | <b>89,6</b>     | <b>116,9</b>        | <b>635,4</b>        |
| Resultat per aktie, SEK                             | -1,22           | 4,61            | 6,04                | 31,42               |
| Genomsnittligt antal utestående aktier, '000        | 19 320          | 19 414          | 19 339              | 20 221              |

Ingen utspädningseffekt finns.

- 1) Närständetransaktioner ingår med 190,9 (169,7) MSEK.
- 2) Utgörs av driftöverskott avseende fastighets- och förvaltningsverksamheten.
- 3) Avser återföring avsättningar, värdeförändring fastigheter samt resultat, 50 procent, avyttring av Centralposthuset (maj 2008).
- 4) Aronsborgs Konferenshotell och PASAB Fastighetsutveckling AB (fr o m juni 2008).
- 5) Avser det utskiftade Home Capital.

## Förändring av eget kapital

| MSEK  | 2008<br>jan-dec | 2007<br>jan-dec |
|---|-----------------|-----------------|
| <b>Ingående balans 1 januari</b>  | <b>1 908,9</b>  | <b>2 733,9</b>  |
| Förändring omräkningsdifferens  | -37,2           | 32,5            |
| Verkligt värde omklassificerade anläggningstillgångar                                 |                 | 26,6            |
| Utskiftning Home Capital, koncerneffekt   |                 | -1 279,3        |
| Förändring verkligt värde av finansiella tillgångar som kan säljas, netto efter skatt |                 | -0,4            |
| Utdelning   | -67,7           | -72,4           |
| Återköp av egna aktier  | -4,4            | -167,3          |
| Kostnad för nedsättning av aktiekapital   |                 | -0,1            |
| Resultat efter skatt  | 116,9           | 635,4           |
| <b>Eget kapital vid periodens slut</b>  | <b>1 916,4</b>  | <b>1 908,9</b>  |
| Hänförligt till moderbolagets aktieägare  | 1 916,4         | 1 908,9         |



| <b>Balansräkningar</b>                | 2008                        | 2007                      | 2006 <sup>1)</sup> |
|---------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|--------------------|
| MSEK                                  | 31 dec                      | 31 dec                    | 31 dec             |
| <i>Tillgångar</i>                     |                             |                           |                    |
| Fastigheter <sup>2)</sup>             | 3 129,0                     | 3 357,8                   | 2 557,4            |
| Finansiella anläggningstillgångar     | 736,5 <sup>3)</sup>         | 458,1 <sup>3)</sup>       | 475,7              |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>    | <b>3 865,5</b>              | <b>3 815,9</b>            | <b>3 033,1</b>     |
| Kortfristiga fordringar               | 28,0 <sup>4)</sup>          | 367,7 <sup>4)</sup>       | 91,0               |
| Likvida medel                         | 593,5                       | 308,6                     | 491,4              |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>    | <b>621,5</b>                | <b>676,3</b>              | <b>582,4</b>       |
| Tillgångar avvecklade verksamheter    |                             | -                         | 44,6               |
| <b>Summa tillgångar</b>               | <b>4 487,1</b>              | <b>4 492,2</b>            | <b>3 660,1</b>     |
| <i>Eget kapital</i>                   |                             |                           |                    |
| Aktiekapital                          | 116,5                       | 116,5                     | 115,1              |
| Övrigt eget kapital                   | 5,7                         | 47,6                      | 172,1              |
| Balanserat resultat                   | 1 794,3                     | 1 744,8                   | 1 190,8            |
| <b>Summa eget kapital</b>             | <b>1 916,4</b>              | <b>1 908,9</b>            | <b>1 478,0</b>     |
| <i>Skulder</i>                        |                             |                           |                    |
| Långfristiga skulder                  | 2 295,7 <sup>5), 6)</sup>   | 2 234,2 <sup>5), 6)</sup> | 2 003,5            |
| Kortfristiga skulder                  | 274,9 <sup>5), 6), 7)</sup> | 349,1 <sup>6), 7)</sup>   | 136,4              |
| Skulder avvecklade verksamheter       | -                           | -                         | 42,2               |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b> | <b>4 487,1</b>              | <b>4 492,2</b>            | <b>3 660,1</b>     |

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser har ökat med 507,6 MSEK under perioden och uppgår till 3 024,4 MSEK.

- 1) Efter utskiftning av Home Capital.
- 2) Förvaltnings- och projektfastigheter. Under 2006 även rörelsefastigheter.
- 3) Närtäendetransaktioner ingår med 486,0 (238,8) MSEK.
- 4) Närtäendetransaktioner ingår med 9,1(14,8) MSEK
- 5) Räntebärande skulder uppgick till 2 124,8 (1 810,0) MSEK.
- 6) Avsättningar avseende genomförda fastighetsförsäljningar under 2005 uppgår till 50,2 (148,6) MSEK, varav 48,8 (94,2) MSEK var kortfristiga. Förändringen förklaras främst av uppgörelsen med Norgani Hotels ASA.
- 7) Närtäendetransaktioner ingår med 5,5 (3,3) MSEK.



| Kassaflödesanalyser  | 2008         | 2007          |
|--|--------------|---------------|
|  | jan-dec      | jan-dec       |
| MSEK   |              |               |
| Rörelseresultat  | 218,1        | 768,9         |
| Avskrivningar  | 0,5          | 0,6           |
| Övriga ej likviditetspåverkande poster                                       | -42,6        | -606,9        |
| Netto erhållen och erlagd ränta  | -57,8        | -42,1         |
| Betald inkomstskatt  | -21,9        | -15,7         |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet | 96,3         | 104,8         |
| Förändring av rörelsekapitalet   | 9,8          | -71,5         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                              | <b>106,1</b> | <b>33,3</b>   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                              | <b>138,6</b> | <b>-441,3</b> |
| Förändring av lån  | 113,0        | 460,0         |
| Återköp av aktier  | -4,4         | -167,3        |
| Kostnad nedsättning av aktiekapital  | -            | -0,1          |
| Utbetald utdelning   | -67,7        | -72,4         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                             | <b>40,9</b>  | <b>220,2</b>  |
| <b>Kassaflöde kvarvarande verksamheter</b>                                   | <b>285,6</b> | <b>-187,8</b> |
| Kassaflöde avvecklade verksamheter   | -            | -1 421,4      |
| Likvida medel vid periodens början   | 308,6        | 1 916,5       |
| Omräkningsdifferens  | -0,6         | 1,3           |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>                                      | <b>593,5</b> | <b>308,6</b>  |

#### Kvartalsfördelade resultaträkningar

| MSEK  | Kv4-08       | Kv3-08      | Kv2-08      | Kv1-08       | Kv4-07      | Kv3-07      |
|---|--------------|-------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                     | 57,8         | 63,9        | 62,1        | 52,8         | 58,5        | 61,7        |
| Rörelsens kostnader                                 | -11,4        | -6,2        | -7,4        | -8,1         | -11,9       | -5,7        |
| <b>Bruttoresultat</b>                               | <b>46,4</b>  | <b>57,7</b> | <b>54,8</b> | <b>44,7</b>  | <b>46,6</b> | <b>56,0</b> |
| Andra intäkter och värdeförändr. <sup>1)</sup>      | -64,1        | 0,0         | 9,5         | 91,2         | 34,1        | 10,5        |
| Administrationskostnader                            | -6,2         | -5,0        | -5,3        | -5,5         | -6,1        | -6,1        |
| <b>Rörelseresultat</b>                              | <b>-24,0</b> | <b>52,6</b> | <b>59,0</b> | <b>130,5</b> | <b>74,6</b> | <b>60,4</b> |
| Finansnetto   | -15,5        | -17,9       | -57,4       | -8,2         | -19,8       | -8,2        |
| Resultat av andelar i intresseföretag <sup>2)</sup> | 1,3          | -2,1        | -0,3        | 0,0          | 1,3         | -0,2        |
| <b>Resultat före skatt</b>                          | <b>-38,2</b> | <b>32,7</b> | <b>1,2</b>  | <b>122,4</b> | <b>56,0</b> | <b>51,9</b> |
| Skatt   | 14,7         | -9,8        | 2,7         | -8,7         | 33,6        | -11,6       |
| <b>Resultat efter skatt</b>                         | <b>-23,6</b> | <b>22,9</b> | <b>3,9</b>  | <b>113,6</b> | <b>89,6</b> | <b>40,3</b> |
| Resultat per aktie, SEK                             | -1,22        | 1,19        | 0,20        | 5,87         | 4,61        | 2,02        |
| Genomsnittligt antal utestående Aktier, '000        | 19 320       | 19 320      | 19 354      | 19 361       | 19 414      | 19 973      |

Ingen utspädningseffekt finns.

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



## Segmentsredovisning

| MSEK                                    | Fastighets-<br>verksamheten | Förvaltnings-<br>verksam. | Övrigt<br>koncerngem. | Summa        |
|---|-----------------------------|---------------------------|-----------------------|--------------|
| <i>januari-december 2008</i>            |                             |                           |                       |              |
| <b>Nettoomsättning</b>                  | <b>235,1</b>                | <b>1,5</b>                |                       | <b>236,6</b> |
| Drift- och<br>förvaltningskostnader     | -11,7                       |                           |                       | -11,7        |
| Underhållskostnader                     | -9,8                        |                           |                       | -9,8         |
| Fastighetsskatt och<br>tomträttsavgäld  | -10,9                       |                           |                       | -10,9        |
| Övriga kostnader                        |                             | -0,6                      |                       | -0,6         |
| Summa rörelsens<br>kostnader            | -32,4                       | -0,6                      |                       | -33,0        |
| <b>Bruttoresultat</b>                   | <b>202,7</b>                | <b>0,9</b>                | -                     | <b>203,6</b> |
| Andra intäkter och<br>värdeförändringar | 36,6                        |                           |                       | 36,6         |
| Administrationskostnader                |                             |                           | -22,1                 | -22,1        |
| <b>Rörelseresultat</b>                  | <b>239,3</b>                | <b>0,9</b>                | <b>-22,1</b>          | <b>218,1</b> |
| <i>januari-december 2007</i>            |                             |                           |                       |              |
| <b>Nettoomsättning</b>                  | <b>216,8</b>                | <b>6,1</b>                |                       | <b>222,9</b> |
| Drift- och<br>förvaltningskostnader     | -11,3                       |                           |                       | -11,3        |
| Underhållskostnader                     | -10,3                       |                           |                       | -10,3        |
| Fastighetsskatt och<br>tomträttsavgäld  | -9,0                        |                           |                       | -9,0         |
| Övriga kostnader                        |                             | -2,7                      |                       | -2,7         |
| Summa rörelsens<br>kostnader            | -30,6                       | -2,7                      |                       | -33,3        |
| <b>Bruttoresultat</b>                   | <b>186,2</b>                | <b>3,4</b>                | -                     | <b>189,6</b> |
| Andra intäkter och<br>värdeförändringar | 603,0                       |                           |                       | 603,0        |
| Administrationskostnader                |                             |                           | -23,7                 | -23,7        |
| <b>Rörelseresultat</b>                  | <b>789,2</b>                | <b>3,4</b>                | <b>-23,7</b>          | <b>768,9</b> |

| Nettoomsättning fastighets-<br>verksamheten per delmarknad <sup>1)</sup> | 3 månader       |                 | 12 månader      |                 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|  | 2008<br>okt-dec | 2007<br>okt-dec | 2008<br>jan-dec | 2007<br>jan-dec |
| MSEK   |                 |                 |                 |                 |
| Storstockholm  | 21,2            | 22,4            | 81,0            | 80,7            |
| Göteborg   | 4,2             | 4,3             | 17,6            | 16,4            |
| Öresundsregionen   | 1,2             | 1,3             | 4,9             | 5,0             |
| Oslo   | 7,8             | 5,1             | 30,5            | 17,7            |
| <b>Summa storstadsregioner</b>   | <b>34,4</b>     | <b>33,1</b>     | <b>134,0</b>    | <b>119,8</b>    |
| Regionstäder   | 15,1            | 14,7            | 65,9            | 59,8            |
| Övriga orter   | 8,3             | 9,1             | 35,1            | 35,6            |
| <b>Totalt</b>  | <b>57,8</b>     | <b>57,0</b>     | <b>235,1</b>    | <b>215,2</b>    |

1) Exklusive projektfastigheter.



| <b>Bruttoresultat fastighets-<br/>verksamheten per delmarknad</b> <sup>1)</sup><br>MSEK | <u>3 månader</u> |                 | <u>12 månader</u> |                 |
|---|------------------|-----------------|-------------------|-----------------|
|   | 2008<br>okt-dec  | 2007<br>okt-dec | 2008<br>jan-dec   | 2007<br>jan-dec |
| Storstockholm   | 17,3             | 19,2            | 70,7              | 73,4            |
| Göteborg  | 3,6              | 2,9             | 15,7              | 13,4            |
| Öresundsregionen  | 1,0              | 1,1             | 4,2               | 4,0             |
| Oslo  | 6,7              | 4,0             | 27,5              | 14,9            |
| <b>Summa storstadsregioner</b>  | <b>28,6</b>      | <b>27,2</b>     | <b>118,2</b>      | <b>105,7</b>    |
| Regionstäder  | 12,2             | 12,0            | 57,3              | 52,2            |
| Övriga orter  | 5,7              | 6,9             | 28,7              | 29,3            |
| <b>Totalt</b>   | <b>46,5</b>      | <b>46,1</b>     | <b>204,2</b>      | <b>187,2</b>    |

1) Exklusive projektfastigheter.

### Nyckeltal

|  | 2008<br>jan-dec    | 2007<br>jan-dec   |
|--|--------------------|-------------------|
| <i>Fastighetsrelaterade</i>              |                    |                   |
| Direktavkastning fastigheter, %          | 6,5                | 6,4               |
| Överskottsgrad, %                        | 86,3               | 86,0              |
| Belåningsgrad, %                         | 61,2 <sup>1)</sup> | 53,9              |
| <i>Finansiella</i>                       |                    |                   |
| Räntetäckningsgrad, ggr                  | 2,2 <sup>2)</sup>  | 3,4 <sup>2)</sup> |
| Avkastning på eget kapital, %            | 6,1                | 27,4              |
| Avkastning på sysselsatt kapital, %      | 6,3                | 21,6              |
| Genomsnittlig räntesats, %               | 2,9                | 4,8               |
| Genomsnittlig räntebindningstid, månader | 23,9               | 0,2               |
| Soliditet, %                             | 42,7               | 42,5              |

1) Räntebärande skulder minskas med 210,0 MSEK som avser lån i PASAB.

2) Exklusive engångseffekter.



| Data per aktie   | 2008    | 2007    |
|--|---------|---------|
|  | jan-dec | jan-dec |
| Resultat <sup>1)</sup> , SEK                                 | 6,04    | 31,42   |
| Resultat kvarvarande verksamheter <sup>1)</sup> , SEK        | 6,04    | 31,40   |
| Nettovinst från den löpande verksamheten <sup>2)</sup> , SEK | 4,48    | 4,63    |
| Utdelning, SEK   | 0,00    | 3,50    |
| Eget kapital <sup>3)</sup> , SEK                             | 99,20   | 98,57   |
| Fastigheternas bokförda värde <sup>3)</sup> , SEK            | 161,96  | 173,39  |
| Börskurs, SEK  | 41,80   | 92,75   |
| P/E-tal <sup>4)</sup>  | 6,9     | 3,0     |
| P/CE-tal <sup>5)</sup>                                       | 9,0     | 13,9    |
| Ebdit-multipel <sup>6)</sup>                                 | 9,6     | 18,6    |
| <i>Antal aktier, '000</i>                                    |         |         |
| Genomsnittligt antal, utestående                             | 19 339  | 20 221  |
| Totalt antal, exklusive återköpta                            | 19 320  | 19 366  |
| Totalt antal   | 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                                     | 2008         | 2007         |
|--|--------------|--------------|
|  | jan-dec      | jan-dec      |
| Nettoomsättning <sup>1)</sup>            | 40,5         | 48,0         |
| Rörelsens kostnader                      | -11,5        | -11,7        |
| <b>Bruttoresultat</b>                    | <b>29,0</b>  | <b>36,3</b>  |
| Administrationskostnader                 | -21,3        | -22,9        |
| Realisationsresultat <sup>2)</sup>       | 117,1        | 220,2        |
| <b>Rörelseresultat</b>                   | <b>124,8</b> | <b>233,6</b> |
| Finansnetto                              | -26,8        | 24,5         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> | <b>98,0</b>  | <b>258,1</b> |
| Bokslutsdispositioner                    | 18,4         | 18,8         |
| Skatt                                    | 10,2         | -8,2         |
| <b>Resultat efter skatt</b>              | <b>126,6</b> | <b>268,7</b> |

- 1) Närtstående transaktioner ingår med 10,0 (10,2) MSEK.
- 2) Avser återföring avsättningar samt resultat, 100 procent, avyttring av Centralposthuset, maj 2008.



| Balansräkningar moderbolaget                    | 2008                      | 2007                      |
|---|---------------------------|---------------------------|
| MSEK  | 31 dec                    | 31 dec                    |
| <i>Tillgångar</i>                               |                           |                           |
| Fastigheter                                     | 342,5                     | 345,1                     |
| Finansiella anläggningstillgångar <sup>1)</sup> | 3 191,0                   | 3 304,8                   |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>              | <b>3 533,5</b>            | <b>3 649,9</b>            |
| Kortfristiga fordringar <sup>2)</sup>           | 192,1                     | 416,7                     |
| Likvida medel                                   | 554,2                     | 294,7                     |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>              | <b>746,3</b>              | <b>711,4</b>              |
| <b>Summa tillgångar</b>                         | <b>4 279,8</b>            | <b>4 361,3</b>            |
| <i>Eget kapital</i>                             |                           |                           |
| Bundet eget kapital                             | 631,7                     | 631,7                     |
| Fritt eget kapital                              | 496,5                     | 409,3                     |
| <b>Summa eget kapital</b>                       | <b>1 128,2</b>            | <b>1 041,0</b>            |
| <i>Skulder</i>                                  |                           |                           |
| Obeskattade reserver                            | 34,4                      | 52,8                      |
| Avsättningar                                    | 60,8                      | 169,8                     |
| Långfristiga skulder                            | 1 727,0                   | 1 727,0                   |
| Kortfristiga skulder                            | 1 329,4 <sup>3), 4)</sup> | 1 370,7 <sup>3), 4)</sup> |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>           | <b>4 279,8</b>            | <b>4 361,3</b>            |

1) Närståendetransaktioner ingår med 1 543,9 (1 664,4) MSEK.

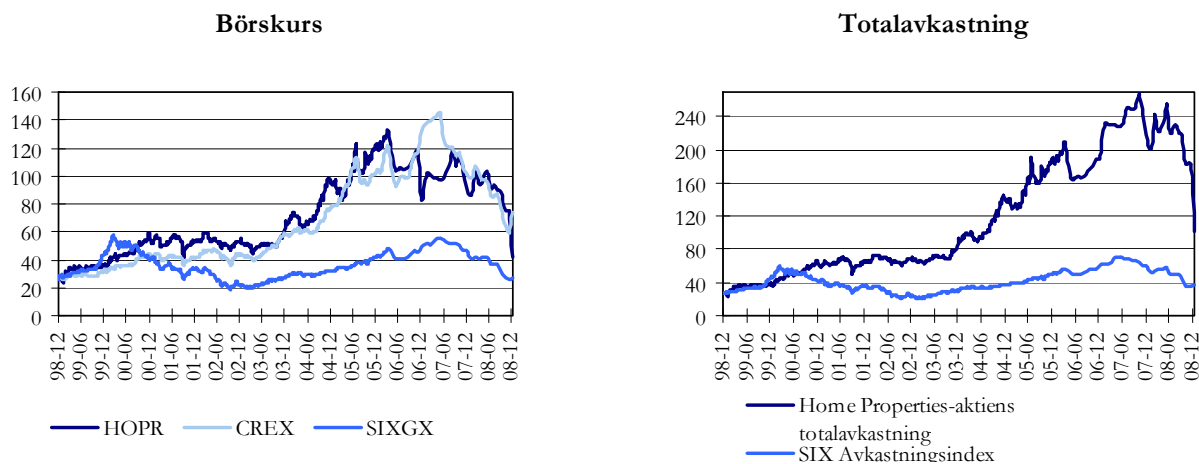
2) Närståendetransaktioner ingår med 180,9 (84,0) MSEK.

3) Avsättningar avseende genomförda fastighetsförsäljningar under 2005 uppgår till 50,2 (148,6) MSEK, varav 48,8 (94,2) MSEK var kortfristiga. Förändringen förklaras främst av uppgörelsen med Norgani Hotels ASA.

4) Närståendetransaktioner ingår med 1 093,6 (1 264,7) 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: NASDAQ OMX



Under året sjönk Home Properties med -55 (+12) procent. Under samma period sjönk SIX Generalindex med -42 (-7) procent och Carnegies Real Estate Index sjönk med -27 (-23) procent.

Aktiens totalavkastning under fjärde kvartalet var -53 (-13) procent och SIX Avkastningsindex -17 (-10) procent. Motsvarande siffror för helåret visar att aktiens totalavkastning sjönk med -53 (16) procent och SIX Avkastningsindex med -39 (-3) procent.

## Återköp av egna aktier

Under året har 46 100 aktier återköpts för 4,4 MSEK till en snittkurs av 95,82 SEK. Under motsvarande period föregående år återköptes 1 568 675 aktier för 167,3 MSEK till en snittkurs av 106,64 SEK. Det totala antalet aktier uppgick den 31 december 2008 till 19 742 915.

| Förändring av antal aktier<br>'000                    | 2008          | 2007          |
|---|---------------|---------------|
|   | jan-dec       | jan-dec       |
| Totalt antal utgivna aktier vid periodens början      | 19 743        | 20 935        |
| Indragna aktier                                       | -             | -1 192        |
| Återköp   | -423          | -377          |
| <b>Totalt antal, exklusive återköp</b>                | <b>19 320</b> | <b>19 366</b> |
| <b>Totalt antal utgivna aktier vid periodens slut</b> | <b>19 743</b> | <b>19 743</b> |

## Ägarstruktur

Per den 31 december 2008 uppgick antalet aktieägare i Home Properties till 1 910 (1 960, den 30 september 2008). De utländska ägarna svarade för 1,7 (1,6 den 30 september 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 2008-12-31 | Kapitalandel/röster, % | Justerad röstandel <sup>1)</sup> , % |
|---------------------------------------|------------------------|--------------------------------------|
| Home Invest AB                        | 40,8                   | 41,7                                 |
| Choice Capital AB                     | 38,5                   | 39,3                                 |
| Skandia                               | 3,9                    | 3,9                                  |
| 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                                  |
| Nordnet Pensionsförsäkringar AB       | 0,6                    | 0,6                                  |
| Övriga aktieägare                     | 7,7                    | 8,0                                  |
| <b>Externa ägare</b>                  | <b>97,9</b>            | <b>100,0</b>                         |
| Home Properties AB                    | 2,1                    |                                      |
| <b>Totalt</b>                         | <b>100,0</b>           | <b>100,0</b>                         |

1) Röstandel justerad för Home Properties återköpta aktier.

Källa: NCSD





## Utdelning 2008

Styrelsen föreslår en utdelning om 0,00 ( 3,50) kronor per aktie. Som skäl till detta anføres bland annat den mycket svåra situation som råder på kreditmarknaderna med bland annat stora problem med både nyupplåning och refinansiering för företag. Vidare står bolaget för stora investeringar genom sina projektengagemang.

## Händelser efter årets utgång

Förvärvet av Quality Hotel 11 i Göteborg fullföljdes den 1 januari 2009.

## Utsikt för 2009

Med tanke på det extraordinärt osäkra läget på världens finansiella marknader samt det mycket osäkra konjunkturläget i Norden lämnar bolaget ingen prognos för 2009.

## Årsstämma

Årsstämma kommer att hållas den 1 april 2009 kl 17.00 på Quality Hotel Globe, Arenaslingan 7, Stockholm. I syfte att inför årsstämman underlätta förfarandet kring nominering av styrelseledamöter samt framtagande av förslag till arvoden har en valberedning utsetts bestående av de fyra största ägarna per augusti 2008: Home Invest AB, Petter A Stordalen, Choice Capital AB, Ragnar Sjoner, Livförsäkrings AB Skandia, Bo Jansson, samt Spar Hotel AB, Rolf Lundström. Till ordförande i valberedningen har Ragnar Sjoner utsetts. Aktieägare inbjudes att komma med förslag och synpunkter till valberedningens ledamöter på adress: Home Properties AB, Box 7374, 103 91 Stockholm.

Den fullständiga årsredovisningen kommer att hållas tillgänglig från mitten av mars hos Home Properties, Mäster Samuelsgatan 42, Stockholm. Den kommer även att distribueras till aktieägarna. Ärenden till stämman kan lämnas senast den 10 februari 2009.

Denna rapport har översiktligt granskats av bolagets revisor.

Stockholm den 27 januari 2009.

Home Properties AB (publ)

Clas Hjorth  
Verkställande direktör

## Granskningsrapport

Vi har utfört en översiktlig granskning av Bokslutskommunikén (delårsrapporten) 2008 för Home Properties AB (publ) för perioden 1 januari 2008 till 31 december 2008. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna finansiella delårsinformation 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 bokslutskommunikén 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 27 januari 2009  
PricewaterhouseCoopers AB

Ulf Westerberg

Ulrika Granholm Dahl

Auktoriserad revisor  
(Huvudansvarig)

Auktoriserad revisor

#### **För ytterligare information kontakta**

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

Detta och tidigare pressmeddelanden finns även på [www.homeproperties.se](http://www.homeproperties.se)

#### **Ekonomisk information under 2009**

Delårsrapport januari-mars

Torsdagen den 23 april 2009

Delårsrapport januari-juni

Tisdagen den 14 juli 2009

Delårsrapport januari-september

Torsdagen den 22 oktober 2009

#### **Kort om Home Properties**

Home Properties, som äger och aktivt förvaltar hotellfastigheter, är ett av de ledande hotellfastighetsbolagen i Norden. Fastighetsbeståndet per den 27 januari 2009 består av totalt 24 fastigheter, varav 19 hotellfastigheter och en projektfastighet i Sverige samt fyra hotellfastigheter i Norge. Det totala antalet hotellrum uppgår till cirka 3 050. Home Properties är noterat på listan för medelstora bolag vid OMX Nordic Exchange Stockholm AB under beteckningen HOPR.