

Pressmeddelande
2008-10-15

Delårsrapport januari-september 2008

- Nettoomsättningen uppgick till 178,9 (164,4) MSEK.
- Hyresintäkterna uppgick till 177,4 (159,7) MSEK. För jämförbara fastigheter ökade hyresintäkterna med 4,7 procent.
- Resultat efter skatt uppgick till 140,4 (545,8) MSEK. Förändringen förklaras främst av återföring avsättningar och nettovärdetförändring fastigheter.
- Resultat efter skatt per aktie uppgick till 7,26 (26,64) SEK.
- Beläggning och rumspriser förväntas utvecklas positivt under 2008.

VD:s kommentar

Hotellkonjunkturen i Norden har fortsatt att utvecklas positivt under året, dock inte lika positivt som under 2007. För Home Properties har hyresintäkter och bruttoreultat för jämförbara fastigheter ökat med 4,7 respektive 3,7 procent jämfört med motsvarande period 2007.

”Perioden har präglats av stor oro och osäkerhet på världens finansiella marknader. Det här har lett till en allmän försiktighet och osäkerhet om hur konjunkturen kommer att utvecklas på kort och lång sikt. Home Properties marknader är bland de starkaste i Norden vilket bland annat visar sig i att vi har en positiv utveckling jämfört med föregående år”, säger Clas Hjorth, VD på Home Properties.



Delårsperioden i sammandrag

Hotellmarknaden

Den nordiska hotellmarknaden följer med viss eftersläpning BNP-utvecklingen. Under perioden augusti 2007 till och med juli 2008 ökade antalet sålda rum samt rumskapaciteten på den nordiska hotellmarknaden med 1,7 respektive 1,5 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 2,7 procent och den genomsnittliga intäkten per tillgängligt rum (RevPAR) med 2,9 procent jämfört med 2007.

Hotellmarknadsstatistik Norden, augusti 2007-juli 2008

	Sverige	Norge	Danmark	Finland	Norden	Förändr. ¹⁾ , %
Sålda rum, milj.	18,0	12,7	8,4	9,3	48,4	1,7
Rumskapacitet, milj.	35,2	22,5	15,7	17,4	90,8	1,5
Beläggingsgrad, %	51,1	56,4	53,6	53,6	53,3	0,2
ARR, SEK	899	1 000	879	814	906	2,7
RevPAR, SEK	459	564	471	436	483	2,9

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 augusti 2007 till och med juli 2008 med 2,4 procent jämfört med 2007. Samtidigt ökade rumskapaciteten med 2,5 procent, vilket medförde en minskning i hotellbeläggningen med 0,1 procent. Det genomsnittliga priset per sålt rum (ARR) ökade med 4,1 procent. Sammantaget innebar detta att den genomsnittliga intäkten per tillgängligt rum (RevPAR) ökade med 4,0 procent.

Hotellmarknadsstatistik Home Properties hotellmarknader, augusti 2007-juli 2008

	Sverige	Norge	Sverige och Norge	Förändr. ¹⁾ , %
Sålda rum, milj.	8,9	3,4	12,3	2,4
Rumskapacitet, milj.	14,6	4,7	19,3	2,5
Beläggingsgrad, %	61,2	71,7	63,8	-0,1
ARR, SEK	1 003	1 084	1 025	4,1
RevPAR, SEK	614	777	654	4,0

1) Jämfört med helår 2007.

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



Resultaträkningen

Nettoomsättningen uppgick till 178,9 (164,4) MSEK och rörelsens kostnader till 21,7 (21,5) MSEK. Bruttoresultatet uppgick till 157,2 (143,0) MSEK. Ökningen förklaras dels genom den positiva hotellkonjunkturen och dels av högre hyresintäkter på grund av genomförda förvärv.

Andra intäkter och värdeförändringar uppgick till 100,7 (568,9) MSEK och avser återföring avsättningar om 90,8 (187,5) 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 (381,4) MSEK.

Administrationskostnaderna uppgick till 15,8 (17,6) MSEK.

Rörelseresultatet, vilket har belastats med avskrivningar om -0,2 (-0,4) MSEK, uppgick till 242,1 (694,3) MSEK. Finansnettot uppgick till -83,4 (-8,4) MSEK, varav värdeförändring hänförlig till konverteringsrätt uppgick till -38,8 (12,2) MSEK.

Resultat från andelar i intresseföretag uppgick till -2,4 (-0,8) MSEK.

Resultatet före skatt uppgick till 156,3 (685,0) MSEK och resultatet efter skatt till 140,4 (545,8) MSEK, vilket motsvarar ett resultat per aktie om 7,26 (26,64) SEK. Förändringen jämfört med föregående år förklaras främst av andra intäkter och värdeförändringar, se ovan.

Periodens skatt uppgick till -15,8 (-139,6) MSEK. Koncernens skattesats under perioden var 10 (20) procent, exklusive andra intäkter och värdeförändringar uppgår skattesatsen till 28 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.

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 tas hänsyn till när jämförelse görs.

Home Properties hyresintäkter uppgick till 177,4 (159,7) 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 4,7 procent. Av Home Properties hyresintäkter svarade Sverige för 81,1 procent och Norge för 18,9 procent.

Bruttoresultatet uppgick till 156,3 (140,3) MSEK, ökningen förklaras främst av högre hyresintäkter bland annat som en följd av genomförda förvärv. För jämförbara fastigheter ökade bruttoresultatet med 3,7 procent. Fastighetsverksamhetens rörelseresultat uppgick till 257,0 (709,2) MSEK. Avskrivningar om -0,2 (-0,3) MSEK har belastat fastighetsverksamhetens resultat. Direktavkastningen uppgick till 6,5 (6,5) 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 (4,8) MSEK och bruttoresultatet till 0,9 (2,7) MSEK.

Fastighetsbeståndet, transaktioner och investeringar

Fastighetsbeståndet per delmarknad 30 september 2008

	Antal hotell	Antal hotellrum	Bokfört värde			Direktavkast. ¹⁾ , %	Investeringar, MSEK
			Totalt, MSEK	Andel, %	Per rum, TSEK		
Storstockholm	3	645	1 310,4	41	2 032	5,5	14,6
Göteborg	1	215	205,2	7	954	7,3	18,5
Öresundsregionen	1	95	69,2	2	728	6,1	0,0
Oslo	3	349	422,5	13	1 211	6,5	3,2
S:a storstadsregioner	8	1 304	2 007,3	63	1 539	5,9	36,4
Regionstäder	9	872	802,1	25	920	7,2	6,7
Övriga orter	5	622	363,2	12	584	8,2	6,4
Totalt hotellfastigheter	22	2 798	3 172,7	100	1 134	6,5	49,4
Projektfastighet, Visby	1	-	33,2				33,8
Totalt fastigheter	23	2 798	3 205,9				83,2

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

Investeringarna uppgick till 83,2 (107,2) MSEK, inklusive förvärvet av projektfastigheterna Gotland Visby Hotellet 10 och 12.

Per den 30 september 2008 har en genomgång av Home Properties fastighetsvärde gjorts utan att några väsentliga nettoförändringar av värdena har konstaterats. Styrelsen och företagsledningen anser att tillämplade avkastningskrav och hyresnivåer är fortsatt relevanta. Det totala fastighetsvärdet per 30 september 2008 uppgick till 3 205,9 (3 139,6) 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 kvadratmeter 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 cirka 33 MSEK. Fastigheterna som ligger bredvid Home Properties fastighet, Clarion Hotel Wisby, är på cirka 3 300 kvadratmeter. Home Properties ska konvertera fastigheterna till hotell med 70 nya rum. Rummen kommer 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 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, Kastруп i Köpenhamn, Gardermoen i Oslo och Nationalarenan i Solna. Totalt omfattar projekten cirka 2 500 rum 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 under året har förnyat samtliga 16 avtal, har Norgani meddelat att de lämnade hyresgarantierna inte längre gäller, vilket innebär en positiv resultat effekt 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. Handeln med aktierna i Home Capital har upphört och tvångsinlösenförfarande pågår. Konverteringsrättens verkliga värde per den 30 september 2008 uppgick till - (31,1) MSEK netto efter skatt.

Finansiering och likviditet

De räntebärande skulderna per den 30 september 2008 uppgick till 2 131,6 (1 350,0) MSEK. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 7 (7) dagar och den genomsnittliga räntesatsen till cirka 6,0 (4,2) procent. Kapitalbindningstiden uppgick till cirka 3,5 (4,0) år.

Bolaget har inga utestående konvertibla lån eller teckningsoptioner.

Home Properties likvida medel vid periodens utgång var 609,2 (81,8) MSEK. Utöver detta fanns 18,1 (50,4) MSEK i spärrade bankmedel samt placeringar om - (152,1) MSEK.

Moderbolaget

Verksamheten utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och förvaltning av tre svenska hotellfastigheter. Nettoomsättningen under perioden uppgick till 32,4 (36,8) MSEK. Resultat efter finansiella poster uppgick till 112,0 (230,1) MSEK och resultat efter skatt till 121,9 (217,5) MSEK. Totalt bokfört fastighetsvärde uppgick till 341,7 (340,9) MSEK. Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 468,0 (75,8) MSEK. Utöver detta fanns 18,1 (50,4) MSEK i spärrade bankmedel samt placeringar om - (152,1) MSEK. Moderbolaget har en fordran avseende ett konvertibelt skuldebrev utställt av Home Capital om nominellt 200 MSEK. Konverteringsrättens värde uppgick till - (31,1) MSEK, netto efter skatt. Investeringarna uppgick till 1,1 (17,3) MSEK. För mer detaljerad information se resultat- och balansräkningar på sidan 14 och 15.



Aktuell rapportperiod juli-september 2008

Under tredje kvartalet uppgick nettoomsättningen till 63,9 (61,7) MSEK och bruttoresultatet till 57,7 (56,0) MSEK.

Andra intäkter och värdeförändringar uppgick till 0,0 (10,5) MSEK och avsåg främst återföring avsättningar om - (10,5) MSEK, efter att en bedömning har gjorts av framtida åtaganden avseende hyresgarantier och andra åtaganden.

Rörelseresultatet uppgick till 52,6 (60,4) MSEK. Finansnettot uppgick till -17,9 (-8,2) MSEK. Resultatet före skatt uppgick till 32,7 (51,9) MSEK och resultat efter skatt till 22,9 (40,3) MSEK. Resultat per aktie uppgick till 1,19 (2,02) SEK. Förändringen jämfört med föregående år förklaras främst av föregående års återföring avsättningar.

Övriga händelser

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

Skatt

Länsrätten har beslutat avslå skatteverkets yrkande om att ej medge 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. Dessa är ej föremål för rättslig prövning.

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 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 30 september 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 7,0-10,25 procent och direktavkastningen, det vill säga kalkylränta minus inflation, mellan 5,0-8,25 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 fordran 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 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 procentenhet med oförändrad upplåning innebär en påverkan på resultatet med cirka +/- 21 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 228 MNOK och det egna kapitalet till 125 MNOK. En ändring av valutakursen med +/- 10 procent påverkar koncernens egna kapital med cirka +/- 15 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		9 månader		12 månader	
	2008 jul-sep	2007 jul-sep	2008 jan-sep	2007 jan-sep	07/08 okt-sep	2007 jan-dec
MSEK						
Nettoomsättning	63,9	61,7	178,9 ¹⁾	164,4 ¹⁾	237,4	222,9
Rörelsens kostnader	-6,2	-5,7	-21,7	-21,5	-33,6	-33,3
Bruttoresultat²⁾	57,7	56,0	157,2	143,0	203,8	189,6
Andra intäkter och värdeförändringar ³⁾	0,0	10,5	100,7	568,9	134,8	603,0
Administrationskostnader	-5,0	-6,1	-15,8	-17,6	-22,0	-23,7
Rörelseresultat	52,6	60,4	242,1	694,3	316,7	768,9
Finansnetto	-17,9	-8,2	-83,4	-8,4	-103,3	-28,3
Resultat av andelar i intresseföretag ⁴⁾	-2,1	-0,2	-2,4	-0,8	-1,1	0,5
Resultat före skatt	32,7	51,9	156,3	685,0	212,3	741,0
Skatt	-9,8	-11,6	-15,8	-139,6	17,7	-106,1
Resultat kvarvarande verksamheter	22,9	40,3	140,4	545,4	230,0	635,0
Resultat avvecklade verksamheter ⁵⁾	-	-	-	0,4	-	0,4
Resultat efter skatt	22,9	40,3	140,4	545,8	230,0	635,4
Resultat per aktie, SEK	1,19	2,02	7,26	26,64	11,88	31,42
Genomsnittligt antal utestående aktier, '000	19 320	19 973	19 345	20 490	19 362	20 221

Ingen utspädningseffekt finns.

- 1) Närståendetransaktioner ingår med 143,4 (126,0) MSEK.
- 2) Utgörs av driftöverskott avseende fastighets- och förvaltningsverksamheten.
- 3) Avser återföring avsättningar, värdeförändring fastigheter samt resultat avyttring av Centralposthuset, (maj 2008), 50 procent.
- 4) Aronsborgs Konferenshotell och PASAB Fastighetsutveckling AB (fr o m juni 2008).
- 5) Avser det utskiftade Home Capital.

Förändring av eget kapital

MSEK	9 månader		12 mån
	2008 jan-sep	2007 jan-sep	2007 jan-dec
Ingående balans 1 januari	1 908,9	2 733,9	2 733,9
Förändring omräkningsdifferens	-6,7	32,2	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	-	0,8	-0,4
Utdelning	-67,7	-72,4	-72,4
Återköp av egna aktier	-4,4	-124,0	-167,3
Kostnad för nedsättning av aktiekapital	-	-	-0,1
Resultat efter skatt	140,4	545,8	635,4
Eget kapital vid periodens slut	1 970,4	1 863,6	1 908,9
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 970,4	1 863,6	1 908,9



Balansräkningar	2008	2007	2007	2006 ¹⁾
MSEK	30 sep	30 sep	31 dec	31 dec
<i>Tillgångar</i>				
Fastigheter ²⁾	3 205,9	3 139,6	3 357,8	2 557,4
Finansiella anläggningstillgångar	724,2 ³⁾	461,0 ³⁾	458,1	475,7
Summa anläggningstillgångar	3 930,0	3 600,6	3 815,9	3 033,1
Kortfristiga fordringar	41,0 ³⁾	202,7	367,7	91,0
Likvida medel	609,2	81,8	308,6	491,4
Summa omsättningstillgångar	650,2	284,5	676,3	582,4
Tillgångar avvecklade verksamheter	-	-	-	44,6
Summa tillgångar	4 580,2	3 885,1	4 492,2	3 660,1
<i>Eget kapital</i>				
Aktiekapital	116,5	115,1	116,5	115,1
Övrigt eget kapital	36,4	85,2	47,6	172,1
Balanserat resultat	1 817,5	1 663,2	1 744,8	1 190,8
Summa eget kapital	1 970,4	1 863,6	1 908,9	1 478,0
<i>Skulder</i>				
Långfristiga skulder	2 536,1 ^{4), 5)}	1 889,5 ^{4), 5)}	2 234,2	2 003,5
Kortfristiga skulder	73,7 ^{5), 6)}	132,0 ^{5), 6)}	349,1	136,4
Skulder avvecklade verksamheter	-	-	-	42,2
Summa eget kapital och skulder	4 580,2	3 885,1	4 492,2	3 660,1

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser har ökat med 440,4 MSEK under perioden och uppgår till 2 957,2 MSEK.

- 1) Efter utskiftning av Home Capital.
- 2) Förvaltnings- och projektfastigheter. Under 2006 även rörelsefastigheter.
- 3) Närståendetransaktioner ingår med 203,5 (200,0) MSEK.
- 4) Räntebärande skulder uppgick till 2 131,6 (1 350,0) MSEK.
- 5) Garantier avseende genomförda fastighetsförsäljningar under 2005 uppgår till 42,8 (195,1) MSEK, varav 0,4 (60,7) MSEK var kortfristiga. Förändringen förklaras främst av uppgörelsen med Norgani Hotels ASA.
- 6) Närståendetransaktioner ingår med 9,9 (8,5) MSEK.



Kassaflödesanalyser	9 månader		12 månader	
	2008	2007	2007	2007
MSEK	jan-sep	jan-sep	jan-dec	
Rörelseresultat	239,7	694,3	768,9	
Avskrivningar	0,4	0,4	0,6	
Övriga ej likviditetspåverkande poster	-98,4	-572,8	-606,9	
Netto erhållen och erlagd ränta	-58,9	-29,8	-42,1	
Betald inkomstskatt	-18,6	-16,7	-15,7	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	64,2	75,4	104,8	
Förändring av rörelsekapitalet	28,5	-58,4	-71,5	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	92,7	17,0	33,3	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	184,2	-235,3	-441,3	
Förändring av lån	95,9	-	460,0	
Återköp av aktier	-4,4	-124,0	-167,3	
Kostnad nedsättning av aktiekapital	-	-	-0,1	
Utbetald utdelning	-67,7	-72,4	-72,4	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	23,8	-196,4	220,2	
Kassaflöde kvarvarande verksamheter	300,7	-414,7	-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	1,4	1,3	
Likvida medel vid periodens slut	609,2	81,8	308,6	

Kvartalsfördelade resultaträkningar

MSEK	Kv3-08	Kv2-08	Kv1-08	Kv4-07	Kv3-07	Kv2-07
Nettoomsättning	63,9	62,1	52,8	58,5	61,7	53,0
Rörelsens kostnader	-6,2	-7,4	-8,1	-11,9	-5,7	-8,0
Bruttoresultat	57,7	54,8	44,7	46,6	56,0	45,0
Andra intäkter och värdeförändr. ¹⁾	0,0	9,5	91,2	34,1	10,5	557,4
Administrationskostnader	-5,0	-5,3	-5,5	-6,1	-6,1	-5,7
Rörelseresultat	52,6	59,0	130,5	74,6	60,4	596,8
Finansnetto	-17,9	-57,4	-8,2	-19,8	-8,2	-9,1
Resultat av andelar i intresseföretag ²⁾	-2,1	-0,3	0,0	1,3	-0,2	-0,5
Resultat före skatt	32,7	1,2	122,4	56,0	51,9	587,3
Skatt	-9,8	2,7	-8,7	33,6	-11,6	-115,2
Resultat efter skatt	22,9	3,9	113,6	89,6	40,3	472,0
Resultat per aktie, SEK	1,19	0,20	5,87	4,61	2,02	22,86
Genomsnittligt antal utestående aktier, '000	19 320	19 354	19 361	19 414	19 973	20 650

Ingen utspädningseffekt finns.

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



Segmentsredovisning

MSEK	Fastighets- verksamheten	Förvaltnings- verksam.	Övrigt koncerngem.	Summa
<i>januari-september 2008</i>				
Nettoomsättning	177,4	1,5		178,9
Drift- och förvaltningskostnader	-8,8			-8,8
Underhållskostnader	-4,4			-4,4
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	-7,9			-7,9
Övriga kostnader		-0,6		-0,6
Summa rörelsens kostnader	-21,1	-0,6	0,0	-21,7
Bruttoresultat	156,3	0,9	0,0	157,2
Andra intäkter och värdeförändringar	100,7			100,7
Administrationskostnader			-15,8	-15,8
Rörelseresultat	257,0	0,9	-15,8	242,1
<i>januari-september 2007</i>				
Nettoomsättning	159,7	4,8		164,4
Drift- och förvaltningskostnader	-8,3			-8,3
Underhållskostnader	-4,6			-4,6
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	-6,5			-6,5
Övriga kostnader		-2,1		-2,1
Summa rörelsens kostnader	-19,4	-2,1	0,0	-21,5
Bruttoresultat	140,3	2,7	0,0	143,0
Andra intäkter och värdeförändringar	568,9			568,9
Administrationskostnader			-17,6	-17,6
Rörelseresultat	709,2	2,7	-17,6	694,3

Nettoomsättning fastighets- verksamheten per delmarknad ¹⁾	3 månader		9 månader		12 månader	
	2008 jul-sep	2007 jul-sep	2008 jan-sep	2007 jan-sep	2007/08 okt-sep	2007 jan-dec
MSEK						
Storstockholm	19,6	20,5	59,8	58,3	82,1	80,7
Göteborg	5,1	5,1	13,4	12,1	17,8	16,4
Öresundsregionen	1,4	1,4	3,7	3,7	5,0	5,0
Oslo	7,6	4,4	22,7	12,6	27,8	17,7
Summa storstadsregioner	33,7	31,5	99,6	86,7	132,7	119,8
Regionstäder	19,2	18,5	50,9	45,1	65,6	59,8
Övriga orter	11,0	10,0	26,9	26,4	36,0	35,6
Totalt	63,9	60,0	177,3	158,2	234,3	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	3 månader		9 månader		12 månader	
	2008	2007	2008	2007	2007/08	2007
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	okt-sep	jan-dec
Storstockholm	17,6	20,3	53,4	54,2	72,6	73,4
Göteborg	4,9	4,6	12,1	10,4	15,1	13,4
Öresundsregionen	1,2	1,3	3,2	2,9	4,2	4,0
Oslo	7,5	3,9	20,8	10,9	24,8	14,9
Summa storstadsregioner	31,2	30,0	89,6	78,5	116,8	105,7
Regionstäder	17,3	16,8	45,1	40,2	57,2	52,2
Övriga orter	9,4	8,6	23,0	22,4	29,8	29,3
Totalt	57,8	55,4	157,6	141,1	203,8	187,2

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

Nyckeltal	9 månader		12 månader	
	2008	2007	2007/08	2007
	jan-sep	jan-sep	okt-sep	jan-dec
<i>Fastighetsrelaterade</i>				
Direktavkastning fastigheter, %	6,5	6,5	6,5	6,4
Överskottsgrad, %	88,2	88,1	86,3	86,0
Belåningsgrad, %	58,7	43,0	58,7	53,9
<i>Finansiella</i>				
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	18,4	2,5	12,7
Avkastning på eget kapital, %	7,2	23,7	12,0	27,4
Avkastning på sysselsatt kapital, %	6,6	22,5	8,5	21,6
Genomsnittlig räntesats, %	6,0	4,2	6,0	4,8
Genomsnittlig räntebindningstid, dagar	7	7	7	7
Soliditet, %	43,0	48,0	43,0	42,5



Data per aktie	9 månader		12 månader	
	2008 jan-sep	2007 jan-sep	2007/08 okt-sep	2007 jan-dec
Resultat ¹⁾ , SEK	7,26	26,64	11,88	31,42
Resultat kvarvarande verksamheter ¹⁾ , SEK	7,26	26,62	11,88	31,40
Nettovinst från den löpande verksamheten ²⁾ , SEK	3,51	3,65	4,49	4,63
Utdelning, SEK	3,50	3,50	3,50	3,50
Eget kapital ³⁾ , SEK	101,99	94,39	101,99	98,57
Fastigheternas bokförda värde ³⁾ , SEK	165,94	159,02	165,94	173,39
Börskurs, SEK	88,75	107,00	88,75	92,75
P/E-tal ⁴⁾	7,5	3,0	7,5	3,0
P/CE-tal ⁵⁾	13,5	9,3	13,5	13,9
Ebdit-multipel ⁶⁾	13,4	3,5	13,4	18,6
<i>Antal aktier, '000</i>				
Genomsnittligt antal, utestående	19 345	20 490	19 362	20 221
Totalt antal, exklusive återköpta	19 320	19 743	19 320	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	9 månader		12 mån
	2008 jan-sep	2007 jan-sep	2007 jan-dec
Nettoomsättning	32,4 ¹⁾	36,8 ¹⁾	48,0
Rörelsens kostnader	-8,1	-8,3	-11,7
Bruttoresultat	24,3	28,5	36,3
Administrationskostnader	-15,3	-17,4	-22,9
Realisationsresultat ²⁾	116,1	187,6	220,2
Rörelseresultat	125,1	198,7	233,6
Finansnetto	-13,1	31,4	24,5
Resultat efter finansiella poster	112,0	230,1	258,1
Bokslutsdispositioner	-	-	18,8
Skatt	9,9	-12,6	-8,2
Resultat efter skatt	121,9	217,5	268,7

- 1) Närståendetransaktioner ingår med 8,4 (8,4) MSEK.
- 2) Avser återföring avsättningar samt resultat avyttring av Centralposthuset, maj 2008 (100 procent).



Balansräkningar moderbolaget	2008	2007	2007
MSEK	30 sep	30 sep	31 dec
<i>Tillgångar</i>			
Fastigheter	341,7	340,9	345,1
Finansiella anläggningstillgångar ¹⁾	3 179,4	3 085,2	3 304,8
Summa anläggningstillgångar	3 521,1	3 426,1	3 649,9
Kortfristiga fordringar	265,7	198,7	416,7
Likvida medel	468,0	75,8	294,7
Summa omsättningstillgångar	733,7	274,5	711,4
Summa tillgångar	4 254,8	3 700,6	4 361,3
<i>Eget kapital</i>			
Bundet eget kapital	631,7	507,7	631,7
Fritt eget kapital	459,1	495,6	409,3
Summa eget kapital	1 090,8	1 003,3	1 041,0
<i>Skulder</i>			
Obeskattade reserver	52,8	71,6	52,8
Avsättningar	53,7 ²⁾	219,1 ²⁾	169,8
Långfristiga skulder	1 937,0	1 350,0	1 727,0
Kortfristiga skulder	1 120,5 ^{2), 3)}	1 056,6 ^{2), 3)}	1 370,7
Summa eget kapital och skulder	4 254,8	3 700,6	4 361,3

1) Närståendetransaktioner ingår med 1 308,9 (1 497,3) MSEK.

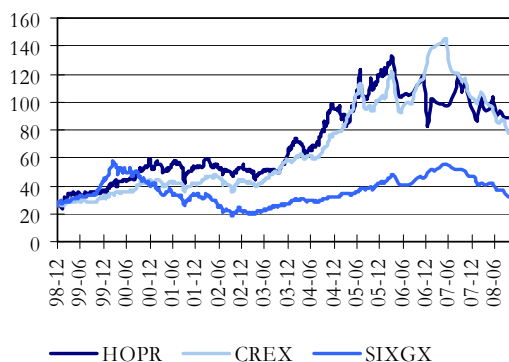
2) Garantier avseende genomförda fastighetsförsäljningar under 2005 uppgår till 42,8 (195,1) MSEK, varav 0,4 (160,7) MSEK var kortfristiga. Förändringen förklaras främst av uppgörelsen med Norgani Hotels ASA.

3) Närståendetransaktioner ingår med 896,9 (1 025,3) MSEK.

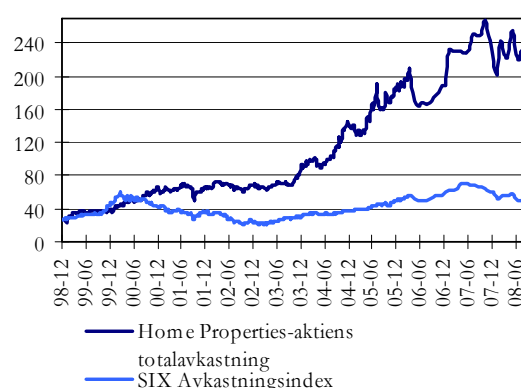
Aktiens utveckling

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 med -4 (+29) procent. Under samma period sjönk SIX Generalindex med -30 (+4) procent och Carnegies Real Estate Index sjönk med -24 (-13) procent.



Aktiens totalavkastning under tredje kvartalet var -1 (+33) procent och SIX Avkastningsindex -12 (+8) procent.

Återköp av egna aktier

Under tredje kvartalet har 32 200 aktier återköpts för 3,2 MSEK till en snittkurs av 99,86 SEK. Under motsvarande period föregående år återköptes 892 775 aktier, motsvarande 4,3 procent av Home Properties totala antal aktier, för 94,1 MSEK till en snittkurs av 105,37 SEK. Det totala antalet aktier uppgick den 30 september 2008 till 19 742 915.

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

Ägarstruktur

Per den 30 september 2008 uppgick antalet aktieägare i Home Properties till 1 960 (1 990, den 30 juni 2008). De utländska ägarna svarade för 1,6 (1,5 den 30 juni 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 2008-09-30	Kapitalandel/röster, %	Justerad röstandel ¹⁾ , %
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	0,4	0,4
Övriga aktieägare	7,9	8,2
Externa ägare	97,9	100,0
Home Properties AB	2,1	-
Totalt	100,0	100,0

1) Röstandel justerad för Home Properties återköpta aktier.

Källa: NCSD



Händelser efter periodens utgång

Efter periodens utgång har inga väsentliga händelser inträffat.

Utsikt för 2008

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

Årsstämma

Årsstämma kommer att hållas den 1 april 2009. Ärenden till stämman kan lämnas senast den 10 februari 2009.

Denna rapport har ej granskats av bolagets revisor.

Stockholm den 15 oktober 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-september	Onsdagen den 15 oktober
Bokslutskommuniké	Onsdagen den 28 januari 2009

Kort om Home Properties

Home Properties, som äger och aktivt förvaltar hotellfastigheter, är ett av de ledande hotellfastighetsbolagen i Norden. Fastighetsbeståndet per den 15 oktober 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.