

Pressmeddelande
2009-04-23

Delårsrapport januari-mars 2009

- Nettoomsättningen uppgick till 61,1 (52,8) MSEK.
- Hyresintäkterna uppgick till 61,1 (51,4) MSEK. För jämförbara fastigheter minskade hyresintäkterna med 1,5 procent.
- Resultat efter skatt uppgick till 11,5 (113,6) MSEK. Förändringen förklaras främst av återföring avsättningar och nettovärdetförändring fastigheter.
- Resultat efter skatt per aktie uppgick till 0,59 (5,87) SEK.
- Tillträde till Quality Hotel 11 ägde rum den 7 januari 2009.
- Sista dag för handel i Home Properties aktie är den 8 maj 2009.

VD:s kommentar

Lågkonjunkturen i kombination med kreditmarknadskrisen visar sig i en svagare hotellkonjunktur och låg aktivitet i transaktioner och projekt.

”Hotellkonjunkturen har under kvartal 1 klart påverkats av den allmänna konjunkturedgången vilket lett till lägre beläggning och rumspriser. Samtidigt har svårigheter med nyupplåning- och refinansiering fortsatt med lägre projektaktivitet som följd. Home Properties agerande fortsätter att präglas av försiktighet och långsiktighet vilket visar sig i vår finansiella ställning med en soliditet om 39,4 procent och räntetäckningsgrad om 1,9 gånger,” säger Clas Hjorth VD på Home Properties.



Delårsperioden i sammandrag

Hotellmarknaden

Den nordiska hotellmarknaden följer med viss eftersläpning BNP-utvecklingen. Under perioden februari 2008 till och med januari 2009 minskade antalet sålda rum på den nordiska hotellmarknaden med -0,6 medan rumskapaciteten ökade med 0,1 procent jämfört med helåret 2008, vilket medförde en minskning i hotellbeläggningen med -0,7 procent. Under perioden var det genomsnittliga priset per sålt rum (ARR) oförändrat varför den genomsnittliga intäkten per tillgängligt rum (RevPAR) minskade med -0,7 procent allt jämfört med 2008.

Hotellmarknadsstatistik Norden, februari 2008 - januari 2009

	Sverige	Norge	Danmark	Finland	Norden	Förändr. ¹⁾ ,%
Sålda rum, milj.	17,7	12,5	8,3	9,3	47,8	-0,6
Rumskapacitet, milj.	35,7	22,8	15,8	17,5	91,6	0,1
Beläggningsgrad, %	49,9	54,8	52,6	53,0	52,2	-0,7
ARR, SEK	910	1 024	879	829	919	0,0
RevPAR, SEK	454	561	463	439	479	-0,7

1) Jämfört med helår 2008.

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, minskade antalet sålda hotellrum under perioden februari 2008 till och med januari 2009 med -0,6 procent jämfört med 2008. Samtidigt ökade rumskapaciteten med 0,3 procent, vilket medförde en minskning i hotellbeläggningen med -0,9 procent. Det genomsnittliga priset per sålt rum (ARR) minskade med -0,1 procent. Sammantaget innebar detta att den genomsnittliga intäkten per tillgängligt rum (RevPAR) minskade med -1,0 procent.

Hotellmarknadsstatistik Home Properties hotellmarknader, februari 2008 - januari 2009

	Sverige	Norge	Sverige och Norge	Förändr. ¹⁾ ,%
Sålda rum, milj.	8,9	3,3	12,2	-0,6
Rumskapacitet, milj.	14,8	4,9	19,7	0,3
Beläggningsgrad, %	59,9	68,8	62,1	-0,9
ARR, SEK	1 008	1 105	1 035	-0,1
RevPAR, SEK	604	760	642	-1,0

1) Jämfört med helår 2008.

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



Resultaträkningen

Nettoomsättningen uppgick till 61,1 (52,8) MSEK och rörelsens kostnader till -9,6 (-8,1) MSEK. Bruttoresultatet uppgick till 51,5 (44,7) MSEK, ökningen förklaras främst av högre hyresintäkter bland annat som en följd av genomförda förvärv.

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

Administrationskostnaderna uppgick till -5,6 (-5,5) MSEK.

Rörelseresultatet, vilket har belastats med avskrivningar om 0,1 (0,2) MSEK, uppgick till 45,9 (130,5) MSEK. Finansnettot uppgick till -27,0 (-8,2) MSEK, varav värdeförändring SWAP uppgick till -13,9 (-) MSEK och konverteringsrätt till - (6,7) MSEK.

Resultat från andelar i intresseföretag uppgick till -2,6 (0,0) MSEK.

Resultatet före skatt uppgick till 16,3 (122,4) MSEK och resultatet efter skatt till 11,5 (113,6) MSEK, vilket motsvarar ett resultat per aktie om 0,59 (5,87) SEK. Förändringen jämfört med föregående år förklaras främst av andra intäkter och värdeförändringar, se ovan.

Koncernens skattesats under perioden var 25,7 (7,0) procent, exklusive andra intäkter uppgår skattesatsen till 26,3 (28,0) procent.

Nedanstående kommentarer hänför sig till segmentsredovisningen på sidan 10.

Fastighetsverksamheten

Hotellhyresintäkterna kommer från de omsättningsbaserade hyresavtalen med hotelloperatörerna, vilket innebär att hyran beräknas som en procentuell andel av hotelloperatörernas omsättning. Det innebär att en förändring av hotellens omsättning även förändrar Home Properties hyresintäkter. Home Properties och hotelloperatörerna har därmed samma ekonomiska incitament att öka hotellens omsättning. Av Home Properties 23 hotellfastigheter har endast en ett fast hyresavtal, Quality Hotel Mastemyr samt att Quality Hotel 11 har en driftnettogaranti som löper i fem år.

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 61,1 (51,4) MSEK. För jämförbara fastigheter, beståndet exklusive den under 2009 förvärvade fastigheten Quality Hotel 11, sjönk hyresintäkterna med -1,5 procent. Av Home Properties hyresintäkter svarade Sverige för 83,7 procent och Norge för 16,3 procent.

Bruttoresultatet uppgick till 51,5 (43,8) MSEK, ökningen förklaras främst av högre hyresintäkter bland annat som en följd av genomförda förvärv. För jämförbara fastigheter minskade bruttoresultatet med -2,8 procent. Fastighetsverksamhetens rörelseresultat uppgick till 51,5 (135,1) MSEK. Förändringen jämfört med föregående år förklaras främst av andra intäkter och värdeförändringar, se ovan. Avskrivningar om - (0,1) MSEK har belastat fastighetsverksamhetens resultat. Direktavkastningen uppgick till 6,3 (6,4) procent.



Förvaltningsverksamheten

Förvaltningsverksamheten avslutades den 30 juni 2008. Nettoomsättningen i förvaltningsverksamheten uppgick till - (1,4) MSEK och bruttoresultatet till - (0,9) MSEK.

Transaktioner och investeringar

Investeringarna, exklusive förvärvet av Quality Hotel 11, uppgick till 26,8 (24,0) MSEK.

Investeringarna avsåg främst slutförandet av utbyggnad av en wellnessdel inklusive installation av bergvärme på Stenungsbaden Yacht Club.

Per den 31 december 2008 har en internvärdering gjorts av fastigheterna och per 31 mars 2009 har en översiktlig värdering gjorts där inga väsentliga förändringar har noterats. Styrelsen och företagsledningen anser att tillämplade avkastningskrav är fortsatt relevanta. Ingen värdeförändringen har påverkat resultatet under perioden. Det totala fastighetsvärdet per 31 mars 2009 uppgick till 3 825,0 (3 370,5) MSEK med en direktavkastning om 6,3 procent.

Tillträde till Quality Hotel 11 på Norra Älvstranden i Göteborg ägde rum den 7 januari 2009.

Home Invest offentliggjorde den 19 februari 2009 ett erbjudande om att förvärva samtliga aktier i Home Properties, se vidare under händelser efter periodens utgång.

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 30 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. Ett tvångsinlösenförfarande av aktien avslutades under 2008. Konverteringsrättens verkliga värde per den 31 mars 2009 uppgick till - (32,7) MSEK netto efter skatt.

Finansiering och likviditet

De räntebärande skulderna per den 31 mars 2009 uppgick till 2 556,6 (1 920,7) MSEK. Bolaget har under december 2008 ingått ränteswapavtal om 800 MSEK. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 18,9 (0,2) månader och den genomsnittliga räntesatsen per 31 mars till cirka 2,9 (5,0) procent. Kapitalbindningstiden uppgick till cirka 4,0 (3,8) år och belåningsgraden är cirka 61 procent.

Bolaget har inga utestående konvertibla lån eller teckningsoptioner.

Home Properties likvida medel vid periodens utgång var 430,8 (570,3) MSEK. Utöver detta fanns 19,1 (36,6) MSEK i spärrade bankmedel.

Moderbolaget

Verksamheten utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och förvaltning av tre svenska hotellfastigheter. Nettoomsättningen under perioden uppgick till 7,5 (9,6) MSEK. Resultat efter finansiella poster uppgick till 16,9 (108,3) MSEK och resultat efter skatt till 12,5 (101,4) MSEK. Totalt bokfört fastighetsvärde uppgick till 341,3 (345,3) MSEK. Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 377,4 (437,4) MSEK. Utöver detta fanns 19,1 (36,6) MSEK i spärrade bankmedel. Moderbolaget har en fordran avseende ett konvertibelt skuldebrev utställt av Home Capital om nominellt 200 MSEK. Konverteringsrättens värde uppgick till - (32,7) MSEK, netto efter skatt.



Investeringarna uppgick till 0,8 (1,3) MSEK. För mer detaljerad information se resultat- och balansräkningar på sidan 12 och 13.

Övriga händelser

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 har överklagats 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 rapportering rekommenderar RFR 2.1 kräver för juridiska personer samt årsredovisningslagen.

Fr o m 2009 redovisas poster som tidigare gått direkt i eget kapital via resultaträkningen som övrigt totalresultat. I övrigt har inga förändringar skett av koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper. Närmare information om redovisnings- och värderingsprinciper framgår av årsredovisningen 2008 not 2 sidan 70 och framåt. För definitioner se sidan 94 i årsredovisningen 2008.

Bedömning av verkligt värde förvaltningsfastigheter

Samtliga hotellfastigheter har värderats internt av Home Properties per den 31 december 2008. Per den 31 mars 2009 har en översiktlig värdering gjorts där inga väsentliga förändringar har noterats. Home Properties har tillämpat samma principer som vid tidigare årsbokslut, se not 2 sidan 70 och not 5 sidan 74 i årsredovisningen för 2008. 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.



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 träffades en uppgörelse med Norgani Hotels ASA varvid Home Properties löstes från merparten av de ursprungliga åtagandena. 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 noll. Ett tvångsinlösenförfarande av aktien 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 +/-15 MSEK på årsbasis.

För ytterligare information om finansiell riskhantering, se not 4 på sidan 73 i årsredovisningen 2008.

Valutarisk

Home Properties har inga externa placeringar i utländsk valuta. Ett norskt dotterföretag har ett 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 112 MNOK. En ändring av valutakursen med +/-10 procent påverkar koncernens egna kapital med cirka +/-14 MSEK.

Räkenskaper

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

Där inget annat anges avser nothänvisningarna i resultaträkningen samma period föregående år och i balansräkningen den 31 december 2008.

Resultaträkningar	3 månader		12 månader	
	2009	2008	08/09	2008
MSEK	jan-mar	jan-mar	apr-mar	jan-dec
Nettoomsättning ¹⁾	61,1	52,8	244,9	236,7
Rörelsens kostnader	-9,6	-8,1	-34,6	-33,1
Bruttoresultat²⁾	51,5	44,7	210,3	203,6
Andra intäkter och värdeförändringar ³⁾	0,0	91,2	-54,6	36,6
Administrationskostnader	-5,6	-5,5	-22,2	-22,1
Rörelseresultat	45,9	130,5	133,5	218,1
Finansnetto	-27,0	-8,2	-117,8	-98,9
Resultat från andel i intresseföretag ⁴⁾	-2,6	0,0	-3,7	-1,1
Resultat före skatt	16,3	122,4	12,0	118,1
Skatt	-4,9	-8,7	2,7	-1,2
Periodens resultat	11,5	113,6	14,7	116,9
Övrigt totalresultat, poster redovisade direkt i eget kapital				
Andelar av övrigt totalresultat i intressebolag	4,5	-	4,5	
Omräkningsdifferenser	55,1	-11,8	29,7	-37,2
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt	71,1	101,8	48,9	79,7
Periodens resultat per aktie, SEK	0,59	5,87	0,76	6,04
Genomsnittligt antal utestående aktier'000	19 320	19 361	19 329	19 339

Ingen utspädningseffekt finns.

1) Närståendetransaktioner ingår med 49,3 (42,0) MSEK.

2) Utgörs av driftsöverskott avseende fastighets- och förvaltningsverksamheten.

3) Avser återföring av sättningar, värdeförändring fastigheter samt resultat, 50 procent, avyttring av Centralposthuset (maj 2008).

4) Aronsborgs Konferenshotell och PASAB Fastighetsutveckling AB (fr o m juni 2008).



Förändring av eget kapital

MSEK	2009 jan-mar	2008 jan-mar	2008 jan-dec
Ingående balans 1 januari	1 916,4	1 908,9	1 908,9
Utdelning	0,0	-	-67,7
Återköp av egna aktier	0,0	-1,0	-4,4
Summa totalresultat före perioden	71,1	101,8	79,7
Eget kapital vid periodens slut	1 987,5	2 009,7	1 916,4
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 987,5	2 009,7	1 916,4

Balansräkningar

MSEK	2009 31 mar	2008 31 mar	2008 31 dec	2007 31 dec
<i>Tillgångar</i>				
Fastigheter ¹⁾	3 825,0	3 370,5	3 129,0	3 357,8
Finansiella anläggningstillgångar ³⁾	754,9	458,1	736,5	458,1
Summa anläggningstillgångar	4 579,8	3 828,6	3 865,5	3 815,9
Kortfristiga fordringar ^{3), 4)}	29,4	41,0	28,0	367,7
Likvida medel	430,8	570,3	593,5	308,6
Summa omsättningstillgångar	460,2	611,3	621,5	676,3
Summa tillgångar	5 040,0	4 439,8	4 487,1	4 492,2
<i>Eget kapital</i>				
Aktiekapital	116,5	116,5	116,5	116,5
Övrigt eget kapital	65,7	34,7	5,7	47,6
Balanserat resultat	1 805,4	1 858,4	1 794,3	1 744,8
Summa eget kapital	1 987,5	2 009,7	1 916,4	1 908,9
<i>Skulder</i>				
Långfristiga skulder ^{4) 5) 6)}	2 747,5	2 339,3	2 295,7	2 234,2
Kortfristiga skulder ^{5) 6) 7)}	305,0	90,9	274,9	349,1
Summa eget kapital och skulder	5 040,0	4 439,8	4 487,1	4 492,2

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser har ökat med 420,0 MSEK under perioden och uppgår till 3 444,4 MSEK.

1) Förvaltnings- och projektfastigheter.

3) Närtstående transaktioner ingår med 498,8 (486,0) MSEK.

4) Närtstående transaktioner ingår med 1,5 (9,1) MSEK.

5) Räntebärande skulder uppgick till 2 556,6 (2 124,8) MSEK.

6) Avsättningar avseende genomförda fastighetsförsäljningar under 2005 uppgår till 50,2 (50,2) MSEK, varav 0,5 (0,4) MSEK var kortfristiga.

7) Närtstående transaktioner ingår med 20,9 (5,5) MSEK.



Kassaflödesanalyser	2009	2008	2008
MSEK	jan-mar	jan-mar	jan-dec
Rörelseresultat	45,9	130,5	218,1
Avskrivningar	0,1	0,2	0,5
Övriga ej likviditetspåverkande poster	14,5	-105,3	-42,6
Netto erhållen och erlagd ränta	-19,6	-17,0	-57,8
Betald inkomstskatt	-10,9	-7,8	-21,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	30,0	0,6	96,3
Förändring av rörelsekapitalet	25,7	-139,7	9,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	55,7	-139,1	106,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-292,7	291,4	138,6
Förändring av lån	70,0	110,7	113,0
Återköp av aktier	-	-1,0	-4,4
Utbetald utdelning	-	-	-67,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	70,0	109,7	40,88
Kassaflöde	-167,0	262,0	285,5
Likvida medel vid periodens början	593,5	308,6	308,6
Omräkningsdifferens	4,3	-0,3	-0,6
Likvida medel vid periodens slut	430,8	570,3	593,5

Kvartalsfördelade resultaträkningar

MSEK	kv1-09	kv4-08	kv3-08	kv2-08	kv1-08	kv4-07
Nettoomsättning	61,1	57,8	63,9	62,1	52,8	58,5
Rörelsens kostnader	-9,6	-11,4	-6,2	-7,4	-8,1	-11,9
Bruttoresultat	51,5	46,4	57,7	54,8	44,7	46,6
Andra intäkter och värdeförändringar ¹⁾	0,0	-64,1	0,0	9,5	91,2	34,1
Administrationskostnader	-5,6	-6,2	-5,0	-5,3	-5,5	-6,1
Rörelseresultat	45,9	-24,0	52,6	59,0	130,5	74,6
Finansnetto	-27,0	-15,5	-17,9	-57,4	-8,2	-19,8
Resultat av andelar i intresseföretag ²⁾	-2,6	1,3	-2,1	-0,3	0,0	1,3
Resultat före skatt	16,3	-38,2	32,7	1,2	122,4	56,0
Skatt	-4,9	14,7	-9,8	2,7	-8,7	33,6
Resultat efter skatt	11,5	-23,6	22,9	3,9	113,6	89,6
Resultat per aktie, SEK	0,59	-1,22	1,19	0,20	5,87	4,61
Genomsnittligt antal utestående aktier'000	19 320	19 320	19 320	19 354	19 361	19 414

Ingen utspädningseffekt finns.

1) Avser återföring avsättningar, värdeförändringar fastigheter samt resultat, 50 procent, avyttring av Centralposthuset (maj 2008).

2) Aronsborg Konferenshotell och PASAB Fastighetsutveckling AB (fr o m juni 2008).



Segmentsredovisning	Övrigt			Summa
	Fastig- hets- verksam.	Förvalt- nings- verksam.	koncern- gemen- samt	
MSEK				
<i>januari-mars 2009</i>				
Nettoomsättning	61,1			61,1
Drift- och förvaltningskostnader	-3,7			-3,7
Underhållskostnader	-2,3			-2,3
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	-3,6			-3,6
Övriga kostnader				
Summa rörelsens kostnader	-9,6	0,0	0,0	-9,6
Bruttoresultat	51,5	0,0	0,0	51,5
Andra intäkter och värdeförändringar				0,0
Administrationskostnader			-5,6	-5,6
Rörelseresultat	51,5	0,0	-5,6	45,9

<i>januari-mars 2008</i>				
Nettoomsättning	51,4	1,4		52,8
Drift- och förvaltningskostnader	-3,2			-3,2
Underhållskostnader	-1,7			-1,7
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	-2,7			-2,7
Övriga kostnader		-0,5		-0,5
Summa rörelsens kostnader	-7,6	-0,5	0,0	-8,1
Bruttoresultat	43,8	0,9	0,0	44,7
Andra intäkter och värdeförändringar	91,2			91,2
Administrationskostnader			-5,5	-5,5
Rörelseresultat	135,0	0,9	-5,5	130,5

Nettoomsättning fastighetsverksamheten per delmarknad¹⁾

MSEK	3 månader		12 månader	
	2009	2008	08/09	2008
	jan-mar	jan-mar	apr-mar	jan-dec
Storstockholm	17,6	18,1	80,5	81,0
Göteborg	13,0	3,4	27,2	17,6
Öresundsregionen	0,9	1,0	4,7	4,9
Oslo	7,1	7,0	30,7	30,5
Summa storstadsregioner	38,6	29,5	143,1	134,0
Regionstäder	14,1	14,3	65,7	65,9
Övriga orter	8,4	7,6	35,9	35,1
Totalt	61,1	51,4	244,7	235,1

1) Exklusive projektfastigheter.



Bruttoresultat fastighetsverksamheten per delmarknad¹⁾

MSEK	3 månader		12 månader	
	2009	2008	08/09	2008
	jan-mar	jan-mar	apr-mar	jan-dec
Storstockholm	15,6	15,8	70,4	70,7
Göteborg	10,4	2,9	23,2	15,7
Öresundsregionen	0,7	0,9	4,0	4,2
Oslo	5,9	6,1	27,3	27,5
Summa storstadsregioner	32,5	25,7	125,0	118,2
Regionstäder	11,7	12,5	56,6	57,3
Övriga orter	7,3	6,4	29,6	28,7
Totalt	51,6	44,6	211,1	204,2

1) Exklusive projektfastigheter.

Nyckeltal

	2009	2008	08/09	2008
	jan-mar	jan-mar	apr-mar	jan-dec
<i>Fastighetsrelaterade</i>				
Direktavkastning fastigheter, %	6,3	6,4	6,3	6,5
Överskottsgrad, %	84,3	85,4	86,0	86,3
Belåningsgrad, % ¹⁾	61,3	57,0	61,3	61,2
<i>Finansiella</i>				
Räntetäckningsgrad, ggr ²⁾	1,9	3,0	2,0	2,2
Avkastning på eget kapital, %	0,6	5,8	0,7	6,1
Avkastning på sysselsatt kapital, %	1,1	3,7	3,6	6,3
Genomsnittlig räntesats, %	2,9	5,0	2,9	2,9
Genomsnittlig räntebindningstid, månader	18,9	0,2	18,9	23,9
Soliditet, %	39,4	45,3	39,4	42,7

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

2) Exklusive engångseffekter.



Data per aktie

	2009	2008	08/09	2008
	jan-mar	jan-mar	apr-mar	jan-dec
Resultat ¹⁾ , SEK	0,59	5,87	0,76	6,04
Nettovinst från den löpande verksamheten ²⁾ , SEK	0,61	0,91	2,48	4,48
Utdelning, SEK	-	3,50	3,50	-
Eget kapital ³⁾ , SEK	102,88	103,83	102,88	99,20
Fastigheternas bokförda värde ³⁾ , SEK	197,98	174,13	197,98	161,96
Börskurs, SEK	58,00	94,50	58,00	41,80
P/E-tal ⁴⁾	76,3	2,6	76,3	6,9
P/CE-tal ⁵⁾	20,7	15,7	20,7	9,0
Ebbit-multipel ⁶⁾	16,1	20,3	16,1	9,6
<i>Antal aktier, '000</i>				
Genomsnittligt antal, utestående	19 320	19 361	19 329	19 339
Totalt antal, exklusive återköpta	19 320	19 356	19 320	19 320
Totalt antal	19 743	19 743	19 743	19 743

1) Resultat efter skatt beräknat på genomsnittligt antal aktier.

2) Resultat före skatt, exklusive värdeförändringar och övriga realisationsresultat, belastat med 26,3 procent scablonskatt 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 26,3 procent scablonskatt, 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	2009	2008	2008
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
Nettoomsättning ¹⁾	7,5	9,6	40,5
Rörelsens kostnader	-2,4	-2,8	-11,5
Bruttoresultat	5,1	6,8	29,0
Administrationskostnader	-5,2	-5,8	-21,3
Realisationsresultat	-	91,2	117,1
Rörelseresultat	-0,1	92,2	124,8
Finansnetto	17,0	16,1	-26,8
Resultat efter finansiella poster	16,9	108,3	98,0
Bokslutsdispositioner	-	-	18,4
Skatt	-4,4	-6,9	10,2
Resultat efter skatt	12,5	101,4	126,6

1) Närtstående transaktioner ingår med 2,0 (1,9) MSEK.



Balansräkningar moderbolaget

MSEK	2009 31-mar	2008 31-mar	2008 31-dec
<i>Tillgångar</i>			
Fastigheter	341,3	345,3	342,5
Fiansiella anläggningstillgångar ¹⁾	3 528,5	3 064,8	3 191,0
Summa anläggningstillgångar	3 869,8	3 410,1	3 533,5
Kortfristiga fordringar ²⁾	195,2	128,2	192,1
Likvida medel	377,4	437,4	554,2
Summa omsättningstillgångar	572,6	565,6	746,3
Summa tillgångar	4 442,4	3 975,7	4 279,8
<i>Eget kapital</i>			
Bundet eget kapital	631,7	631,7	631,7
Fritt eget kapital	509,0	509,7	496,5
Summa eget kapital	1 140,7	1 141,4	1 128,2
<i>Skulder</i>			
Obeskattade reserver	34,4	52,8	34,4
Avsättningar ²⁾	60,9	66,4	60,8
Långfristiga skulder	1 727,0	1 727,0	1 727,0
Kortfristiga skulder ^{3) 4)}	1 479,4	988,1	1 329,4
Summa eget kapital och skulder	4 442,4	3 975,7	4 279,8

1) Närtäändetransaktioner ingår med 1 575,5 (1 543,9) MSEK.

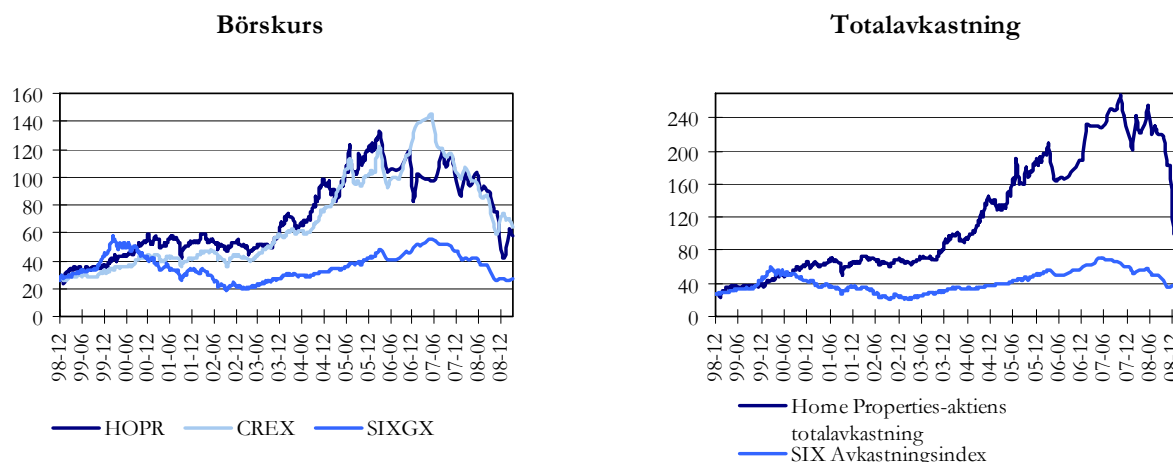
2) Närtäändetransaktioner ingår med 176,8 (180,9) MSEK.

3) Avsättningar avseende genomförda fastighetsförsäljningar under 2005 uppgår till 50,2 (50,2) MSEK, varav 0,5 (0,4) MSEK var kortfristiga.

4) Närtäändetransaktioner ingår med 1 290,1 (1 093,6) 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 första kvartalet steg Home Properties med 39 (2) procent. Under samma period sjönk SIX Generalindex med -1 (-11) procent och Carnegies Real Estate Index sjönk med -13 (+2) procent.



Aktiens totalavkastning under första kvartalet var 39 (2) procent och SIX Avkastningsindex -2 (7) procent.

Återköp av egna aktier

Under första kvartalet har inga aktier återköpts. Under motsvarande period föregående år återköptes 10 400 aktier för 1,0 MSEK till en snittkurs av 98,47 SEK. Det totala antalet aktier uppgick den 31 mars 2009 till 19 742 915.

Förändring av antal aktier

	2009	2008	2008
000	jan-mar	jan-mar	jan-dec
Totalt antal utgivna aktier vid periodens början	19 743	19 743	19 743
Återköp	-387	-387	-423
Totalt antal, exklusive återköp	19 356	19 356	19 320
Totalt antal utgivna aktier vid årets slut	19 743	19 743	19 743

Ägarstruktur

Per den 31 mars 2009 uppgick antalet aktieägare i Home Properties till 1 788 (1 910, den 31 december 2008). De utländska ägarna svarade för 1,6 (1,7 den 31 december 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 31 mars 2009

	Kapitalandel/röster, %	Justerad röstandel ¹⁾ , %
Home Invest AB	42,4	43,3
Choice Capital AB	38,5	39,3
Skandia	4,1	4,2
Magnus& Märta Vahlquist	1,3	1,3
Spar Hotel AB	1,3	1,3
Provobis Invest	1,2	1,3
DnBNOR Bank ASA	0,8	0,8
Nordnet Pensionsförsäkring AB	0,6	0,6
Försäkrings AB Avanza Pension	0,5	0,5
Mikael Altefelt	0,4	0,4
Övriga aktieägare	6,8	7,0
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: Euroclear Sweden AB



Händelser efter periodens utgång

Den 19 februari lämnade Home Invest ett offentligt uppköpserbjudande på 60 SEK per aktie i Home Properties, vilket den 1 april höjdes till 65 SEK per aktie. Som en följd av att Home Invest erhållit mer än 96 procent av aktier och kapital har ett tvångsinlösenförfarande av de resterande utestående aktierna påbörjats. Home Properties har som en följd av detta ansökt om avnotering från OMX Nordic Exchange Stockholm och sista dag för handel med aktien blir den 8 maj 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.

Denna rapport har ej granskats av bolagets revisor.

Stockholm den 23 april 2009.
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 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 23 april 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..