

Pressmeddelande
2007-10-18

Delårsrapport januari-september 2007

- Nettoomsättningen uppgick till 164,4 (154,4) MSEK.
- Hyresintäkterna uppgick till 159,7 (147,7) MSEK. För jämförbara fastigheter ökade hyresintäkterna med 11,8 procent.
- Resultat efter skatt uppgick till 545,8 (113,8) MSEK. Förändringen förklaras främst av återföring avsättningar om cirka 188 (12) MSEK samt värdeförändring fastigheter om cirka 381 (22) MSEK.
- Resultat efter skatt per aktie uppgick till 26,64 (5,16) SEK.
- Beläggning och rumspriser förväntas fortsätta att utvecklas positivt under 2007.
- Styrelsen har kallat till en extra bolagsstämma den 18 oktober 2007 för beslut om indragning av återköpta aktier.

VDs kommentar

Hotellkonjunkturen i Norden har fortsatt att utvecklas positivt, med ökad beläggning och RevPAR, under början av året jämfört med 2006. För Home Properties har hyresintäkter och bruttoresultat för jämförbara fastigheter ökat med 11,8 procent respektive 15,6 procent jämfört med motsvarande period 2006.

”Både beläggningen och rumspriset har fortsatt att öka, vilket påverkar Home Properties resultat på ett positivt sätt”, säger Clas Hjorth, VD på Home Properties.

Delårsperioden i sammandrag

Hotellmarknaden

Den nordiska hotellmarknaden följer i stor utsträckning BNP-utvecklingen. Under 2006 och 2007 har Norden upplevt en stark konjunkturutveckling, vilket lett till en uppgång i hotellkonjunkturen. Under perioden augusti 2006 till och med juli 2007 ökade antalet sålda rum samt rumskapaciteten på den nordiska hotellmarknaden med 3,2 respektive 1,0 procent jämfört med 2006, vilket medförde en ökning i hotellbeläggningen med 2,2 procent. Under perioden ökade även det genomsnittliga priset per sålt rum (ARR) med 2,8 procent och den genomsnittliga intäkten per tillgängligt rum (RevPAR) med 5,1 procent jämfört med 2006.



Hotellmarknadsstatistik Norden, augusti 2006–juli 2007

	Sverige	Norge	Danmark	Finland	Norden	Förändr. ¹⁾ , %
Sålda rum, milj.	17,2	12,2	8,2	9,0	46,6	3,2
Rumskapacitet, milj.	34,4	21,8	15,4	17,0	88,6	1,0
Beläggingsgrad, %	50,0	56,0	53,7	52,8	52,6	2,2
ARR, SEK	850	855	846	761	833	2,8
RevPAR, SEK	425	479	454	402	439	5,1

1) Jämfört med helår 2006.

På Home Properties hotellmarknader, det vill säga storstadsregioner och regionstäder i Sverige och Norge, ökade antalet sålda hotellrum under perioden augusti 2006 till och med juli 2007 med 2,7 procent jämfört med 2006. Samtidigt ökade rumskapaciteten med 1,4 procent, vilket medförde en ökning i hotellbeläggningen med 1,3 procent. Det genomsnittliga priset per sålt rum (ARR) ökade med 3,8 procent. Sammantaget innebar detta att den genomsnittliga intäkten per tillgängligt rum (RevPAR) ökade med 5,1 procent.

Hotellmarknadsstatistik Home Properties hotellmarknader, augusti 2006–juli 2007

	Sverige	Norge	Sverige och Norge	Förändr. ¹⁾ , %
Sålda rum, milj.	8,6	3,2	11,8	2,7
Rumskapacitet, milj.	14,2	4,4	18,7	1,4
Beläggingsgrad, %	60,1	72,6	63,1	1,3
ARR, SEK	930	912	852	3,8
RevPAR, SEK	559	662	584	5,1

1) Jämfört med helår 2006.

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

Resultaträkningen

Nettoomsättningen uppgick till 164,4 (154,4) MSEK och rörelsens kostnader till 21,5 (26,9) MSEK. Bruttoresultatet uppgick till 143,0 (127,5) MSEK. Ökningen förklaras främst av högre hyresintäkter som en följd av den starka hotellkonjunkturen och ett fortsatt fokus på kostnader.

Andra intäkter och värdeförändringar uppgick till 568,9 (33,7) MSEK och avser främst återföring avsättningar om cirka 188 (12) MSEK samt värdeförändring fastigheter om 381 (22) MSEK. Återföring avsättningar avser främst upplösning av reserver om cirka 175 MSEK som en följd av uppgörelsen med Norgani Hotels ASA avseende utställda garantier och andra åtaganden gällande försäljningen 2005 av 16 fastigheter till Hotelleiendom AS. En bedömning har även gjorts av åtaganden avseende framtida hyresgarantier. Avsättningarna avseende hyres- och driftsnettogarantier samt investeringsåtaganden uppgår därefter till 195,1 (453,7) MSEK. Värdeförändring fastigheter uppgick till cirka 381 (22) MSEK. Ökningen förklaras främst av sänkta avkastningskrav som en följd av den starka utvecklingen på fastighetsmarknaden.

Administrationskostnaderna uppgick till 17,6 (18,4) MSEK.

Övriga externa kostnader uppgick till - (5,3) MSEK och avsåg 2006 kostnad för delning av bolaget.

Rörelseresultatet, vilket har belastats med avskrivningar om 0,4 (2,3) MSEK, uppgick till 694,3 (137,5) MSEK. Finansnettot uppgick till -8,4 (13,0) MSEK, varav värdeförändring hänförlig till konverteringsrätt uppgick till 12,2 (-) MSEK.

Resultat från andelar i intresseföretag uppgick till -0,8 (0,6) MSEK.



Resultatet före skatt uppgick till 685,0 (151,1) MSEK och resultatet efter skatt till 545,8 (113,8) MSEK, vilket motsvarar ett resultat per aktie om 26,64 (5,16) SEK. Förändringen jämfört med föregående år förklaras främst av återföring avsättningar samt värdeförändring fastigheter. Resultat för avvecklade verksamheter uppgick till 0,4 (-3,4) MSEK och avser Home Capital, vilken utskiftades till aktieägarna per den 17 januari 2007. Under 2006 avsåg resultatet främst Clarion Hotel Wisby och Yasuragi Hasseludden, vilka överläts till Home Invest AS per den 1 januari 2007. Resultat efter skatt för kvarvarande verksamheter uppgick till 545,4 (117,2) MSEK, vilket motsvarar ett resultat per aktie om 26,62 (5,31) SEK.

Koncernens skattesats under perioden var 20 (22) procent. Periodens skatt uppgick till -139,6 (-33,9) MSEK.

Nedanstående kommentarer hänför sig till segmentsredovisningen på sidan 12.

Fastighetsverksamheten

Hyresintäkterna 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.

Home Properties hyresintäkter, inklusive den per den 1 juni 2007 förvärvade fastigheten Julen 6, Comfort Hotel Jönköping, uppgick till 159,7 (147,7) MSEK. För jämförbara fastigheter, beståndet exklusive Julen 6 och projektfastigheten Centralposthuset, ökade hyresintäkterna med 11,8 procent. Av Home Properties hyresintäkter svarade Sverige för 86 procent och Norge för 14 procent.

Bruttoresultatet uppgick till 140,3 (124,2) MSEK. För jämförbara fastigheter ökade bruttoresultatet med 15,6 procent, vilket främst förklaras av högre hyresintäkter som en följd av den starka hotellkonjunkturen och ett fortsatt fokus på kostnader. Fastighetsverksamhetens rörelseresultat uppgick till 709,2 (157,9) MSEK. Förändringen förklaras främst av återföring avsättningar om cirka 188 (12) MSEK som en följd av uppgörelser med Norgani Hotels ASA samt värdeförändring fastigheter om cirka 381 (22) MSEK. Ökningen förklaras främst av sänkta avkastningskrav som en följd av den starka utvecklingen på fastighetsmarknaden. Avskrivningar om 0,3 (2,0) MSEK har belastat fastighetsverksamhetens rörelseresultat. Direktavkastningen uppgick till 6,5 (7,4) procent.

Förvaltningsverksamheten

Förvaltningsverksamheten avser förvaltning av 16 Scandic-hotell i Sverige för Hotelleiendom AS räkning. Förvaltningen fortsätter tills vidare, dock längst till och med den 31 december 2008 i enlighet med den uppgörelse som träffats med Norgani Hotels ASA. Nettoomsättningen i förvaltningsverksamheten uppgick till 4,8 (6,7) MSEK och bruttoresultatet till 2,7 (3,3) MSEK. Under 2006 förvaltades ytterligare 16 fastigheter för Norgani Hotels ASA.



Fastighetsbeståndet, transaktioner och investeringar

Fastighetsbeståndet per delmarknad 30 september 2007

			Bokfört värde		Per rum, TSEK	Direktav- kast. ¹⁾ , %	Invester- ingar, MSEK
	Antal hotell	Antal hotellrum	Totalt, MSEK	Andel, %			
Storstockholm	3	645	1 254,4	43	1 945	5,8	47,8
Göteborg	1	215	194,6	7	905	7,1	10,3
Öresundsregionen	1	95	66,0	2	695	5,8	2,0
Oslo	2	197	255,4	9	1 296	5,9	2,2
S:a storstadsregioner	7	1 152	1 770,4	60	1 537	6,0	62,3
Regionstäder	9	871	779,2	27	895	7,0	23,3
Övriga orter	5	622	382,0	13	614	7,9	3,3
Totalt hotellfastigheter	21	2 645	2 931,6	100	1 108	6,5	88,9
Projektfastighet - Centralposthuset	1	-	207,9				18,3
Totalt fastigheter	22	2 645	3 139,6				107,2

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

Investeringarna uppgick till 107,2 (57,5) MSEK. De enskilt största investeringarna avser uppgradering av Quality Hotel Globe, Clarion Collection Hotel Bolinder Munktell i Eskilstuna, Yasuragi Hasseludden samt Stenungsbaden Yacht Club. Beträffande projektfastigheten Centralposthuset är samrådsförfarandet genomfört och remissvar mottagna för bearbetning inför politiskt beslut om detaljplanen.

I samband med att en översiktlig internvärdering genomfördes av hela fastighetsbeståndet per 30 september 2007 konstaterades att inga väsentliga förändringar skett i förhållande till värderingen som gjordes 30 juni 2007 då värdeförändringen uppgick till cirka 381 MSEK. Det totala fastighetsvärdet per 30 september 2007 uppgick till 3 139,6 (2 422,8) MSEK. Ökningen förklaras främst av sänkta avkastningskrav som en följd av den starka utvecklingen på fastighetsmarknaden.

Per den 1 januari 2007 överläts hotellrörelserna vid Clarion Hotel Wisby och Yasuragi Hasseludden till Home Invest AS som äger Choice Hotels Scandinavia, vilka sedan tidigare via ett management-avtal ansvarat för driften av rörelserna. Till följd av avvecklingen av hotelloperatörsverksamheten har rörelsefastigheten, Visby Hotellet 13, omklassificerats till förvaltningsfastighet per den 1 januari 2007. Skillnaden mellan bokfört värde och verkligt värde uppgick till 4,3 MSEK, netto efter skatt, och har vid övergången redovisats direkt i eget kapital.

Den 1 juni 2007 förvärvades fastigheten Julen 6, Comfort Hotel Jönköping, i Jönköping för cirka 55 MSEK. Säljare var Intressentor AB. Samtidigt förvärvade Choice Hotels Scandinavia driftbolaget som driver hotellet. Fastigheten, som är belägen i centrala Jönköping, är på 3 700 kvm fördelade på 96 hotellrum, ett antal konferensrum samt en restaurang. Home Properties har för avsikt att tillföra fastigheten 10–15 nya hotellrum, renovera receptionsområdet samt slutföra den pågående uppgraderingen av badrum.

Den 7 juni 2007 ingicks ett markanvisningsavtal med Malmö stad som innebär en möjlighet att förvärva Öresundspaviljongen med tillkommande bygggrätt, vilket medför en ny- och ombyggnadsrätt om cirka 20 000 kvm. För närvarande genomförs utredningar och efter godkänd detaljplan är målsättningen att ett köpeavtal som reglerar förvärvet upprättas mellan Home Properties och kommunen. Köpeskillingen är bestämd till cirka 40 MSEK. Öresundspaviljongen,



som är belägen invid havet cirka 200 meter från Öresundsbron, omfattar cirka 2 500 kvm och inhyste tidigare en utställning om byggandet av Öresundsbron. Avsikten är att i samarbete med Malmö stad utveckla fastigheten och byggrätten till en modern och högklassig spa- och konferensanläggning med cirka 250 hotellrum. Anläggningen ska bland annat innehålla restauranger, spa- och behandlingsavdelning, konferenskapacitet för cirka 750 personer samt strövområden utomhus för allmänheten.

Den 21 juni 2007 träffades en uppgörelse med Norgani Hotels ASA om att Home Properties löses från de utställda garantierna och åtagandena i samband med försäljningen 2005 av 16 fastigheter till Hotelleiendom AS. Den ursprungliga uppgörelsen innebar bland annat att Home Properties garanterade en viss driftnettonivå, skicket på fastigheterna samt att Home Properties skulle vara ansvarig för pågående hyresförhandlingar med Scandic. Den nu träffade uppgörelsen innebär att Home Properties garanterar att de fastigheter som Scandic inte förnyar hyreskontrakten i, förblir uthyrda till vissa förutbestämda hyresnivåer till och med den 30 juni 2015. För detta har erforderliga reserver satts av i redovisningen. Ersättningen till Norgani Hotels uppgick till 13,0 MSEK och den totala resultateffekten efter upplösning av befintliga såväl som nya avsättningar uppgick till cirka 175 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 kan ske från och med den 1 juli 2007 till och med den 30 december 2011. Vid konvertering ökar antalet nya aktier i Home Capital med 3 408 739. Konverteringsrättens verkliga värde per den 30 september 2007 uppgick till 31,1 MSEK netto efter skatt, varav 22,3 MSEK är en koncerneffekt av utskiftningen av Home Capital och har därför redovisats direkt i eget kapital.

Finansiering och likviditet

De räntebärande skulderna per den 30 september 2007 uppgick till 1 350,0 (-) MSEK. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 7 (-) dagar och den genomsnittliga räntesatsen till cirka 4,2 (-) procent. Kapitalbindningstiden uppgick till cirka 4,0 (-) år.

Bolaget har inga utestående konvertibla lån eller teckningsoptioner.

Home Properties likvida medel vid periodens utgång var 81,8 (36,5) MSEK. Utöver detta fanns 51,7 (50,2) MSEK placerade i en räntefond, 100,4 (-) MSEK placerade i räntebärande certifikat samt 50,4 (-) MSEK i spärrade bankmedel.

Efter periodens utgång har lån upptagits om 460 MSEK.

Moderbolaget

Verksamheten utgörs av koncerngemensamma funktioner samt ägande och förvaltning av tre svenska hotellfastigheter. Den 1 juni 2007 förvärvades dotterbolaget Klostergatan 28 i Jönköping AB som äger fastigheten Julen 6. Den 21 juni 2007 träffade Home Properties en uppgörelse med Norgani Hotels ASA som innebar att Home Properties löstes från de utställda garantierna och åtagandena i samband med försäljningen 2005 av 16 fastigheter till Hotelleiendom AS, vilket medförde en resultateffekt om cirka 175 MSEK. Totalt bokfört fastighetsvärde uppgick till 340,9 (325,4) MSEK. Nettoomsättningen under perioden uppgick till 36,8 (39,4) MSEK. Resultat efter finansiella poster uppgick till 230,1 (132,1) MSEK och resultat efter skatt till 217,5 (115,8) MSEK. Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 75,8 (21,5) MSEK. Utöver detta fanns 51,7 (50,2) MSEK placerade i en räntefond, 100,4 (-) MSEK placerade i räntebärande certifikat samt 50,4 (-) MSEK i spärrade bankmedel. Moderbolaget har en fordran avseende ett konvertibelt skuldebrev



utställt av Home Capital om nominellt 200 MSEK. Konverteringsrättens värde uppgick till 31,1 MSEK, netto efter skatt. Investeringarna uppgick till 17,3 (1,5) MSEK. För mer detaljerad information se resultat- och balansräkningar på sidan 14-15.

Aktuell rapportperiod juli-september 2007, kvartal 3

Under tredje kvartalet uppgick nettoomsättningen till 61,7 (54,3) MSEK och bruttoresultatet till 56,0 (45,9) MSEK.

Andra intäkter och värdeförändringar uppgick till 10,5 (17,7) MSEK och avser främst återföring avsättningar. Återföring avsättningar avser främst upplösning av reserver om 10,5 (11,6) MSEK som en följd av uppgörelser med Norgani Hotels ASA avseende utställda garantier och åtaganden samt bedömning av framtida åtaganden rörande hyresgarantier. Värdeförändring fastigheter uppgick till - (6,1) MSEK.

Rörelseresultatet uppgick till 60,4 (50,9) MSEK. Finansnettot uppgick till -8,2 (-1,5) MSEK. Resultatet före skatt uppgick till 51,9 (49,4) MSEK och resultat efter skatt till 40,3 (39,2) MSEK. Resultat per aktie uppgick till 2,02 (1,84) SEK. Resultat från avvecklade verksamheter 2006 avser främst Clarion Hotel Wisby och Yasuragi Hasseludden, vilka överläts till Home Invest AS per den 1 januari 2007, och uppgick till - (-0,5) MSEK. Resultat efter skatt för kvarvarande verksamheter uppgick till 40,3 (39,7) MSEK, vilket motsvarar ett resultat per aktie om 2,02 (1,87) SEK.

Övriga händelser

Skatt

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

Skatteverket har beslutat upptaxera bolaget för försäljningen av handelsbolagsandelar som genomfördes 2004 och 2005. Beslutet kommer att överklagas till Länsrätten och uppskov kommer att begäras med betalning av tillkommande skatt. Total skatteeffekt uppgår till cirka 315 MSEK inklusive skattetillägg.

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

Utskiftning av Home Capital till aktieägarna i Home Properties

På en extra bolagsstämma i november 2006 fastställdes att en uppdelning av bolaget skulle ske genom en utskiftning av Home Capital till aktieägarna i Home Properties via ett inlösenförfarande. Den 26 januari 2007 var första dag för handel med Home Capital aktier på First North. Under perioden 1 januari 2007 till och med utskiftningsdagen den 17 januari 2007 bidrog Home Capital med ett resultat efter skatt om 0,4 MSEK. Under 2006 bidrog Home Capital med ett resultat efter skatt om 67,4 MSEK. Utskiftat eget kapital uppgick till 1 275,8 MSEK.

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, den kompletterande information som Redovisningsrådets rekommendation RR32 kräver för juridiska personer samt årsredovisningslagen.



Koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper är oförändrade jämfört med tidigare. Närmare information om redovisnings- och värderingsprinciper framgår av årsredovisningen 2006 not 2 sidan 69 och framåt. För definitioner se sidan 91 i årsredovisningen 2006.

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 2007. Home Properties har tillämpat samma redovisningsprinciper som vid årsbokslutet, se not 2 sidan 69 i årsredovisningen för 2006. Värderingsunderlag samt metodik vid värderingen är också desamma som vid årsbokslutet och innebär i korthet att underlaget för värderingen utgörs av den information som finns om lokalhyresavtal, vakanta lokaler, löpande drifts- och underhållskostnader samt utförda och planerade större underhållsåtgärder och investeringar. Utöver detta har även information inhämtats från respektive delmarknad rörande fastighetsdata, hotellbeläggning, genomsnittliga rumspriser, konkurrentanalys med mera. 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.

Värderingen grundar sig bland annat på följande antaganden och förutsättningar:

- En årlig inflation på 2 procent.
- En framtida hyresutveckling under de närmast kommande åren har bedömts efter analys av respektive hotellanläggnings omsättningsutveckling och villkor enligt hyresavtal. Hyrorna har därefter bedömts att utvecklas i en takt som motsvarar inflationen.
- Drifts- och underhållskostnader har grundats på analys av såväl historiska som aktuella kostnader, med hänsyn tagen till åtaganden enligt hyresavtal.

Kalkyräntekravet i kassaflödesanalysen motsvarar räntekravet på totalt kapital. Enligt praxis på fastighetsmarknaden baseras denna på aktuell, långsiktig obligationsränta med tillägg för generell risk för värderingsobjektet samt objektspecifik risk.

För de värderade fastigheterna varierade kalkylräntan mellan 7,0-10,2 procent och direktavkastningen, det vill säga kalkylränta minus inflation, mellan 5,0-8,2 procent.

En ändring med +/- 1%- enhet av direktavkastningskravet skulle medföra en ändring med cirka -400/+550 MSEK av fastigheternas verkliga värde jämfört med nuvarande antaganden.

För ytterligare information om värderingsunderlag och metodik, se not 5 sidan 72 i årsredovisningen för 2006.

Bedömning av värde konverteringsrätt

För den konverteringsrätt som hänför sig till fordran avseende det konvertibla skuldebrevet som Home Properties innehar saknas en aktiv marknad. Konverteringsrätten värderas enligt Black&Scholes modell. Värdering enligt denna bygger på prognos av utfall samt utdelning fram till och med förfallodag, aktiekurs på värderingsdagen, konverteringskurs, återstående löptid samt antaganden om volatiliteten. Volatiliteten mäts vanligen som standardavvikelsen i en finansiell tillgångs avkastning och uppgår i vår modell till 25 procent.

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



Finansiell riskhantering

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

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

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

Valutarisk

Home Properties har varken externa placeringar eller upplåning i utländsk valuta. Däremot är de utländska dotterföretagen 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 168 MSEK och det egna kapitalet till 101 MNOK. En ändring av valutakursen med +/- 10 procent påverkar koncernens egna kapital med cirka +/- 13 MSEK.

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 rådande ränteläge för att omedelbart kunna vidta åtgärder om ränteläget väsentligen skulle förändras. En ändring av räntenivån med 1 % -enhet med oförändrad upplåning innebär en påverkan på resultatet med cirka +/- 14 MSEK på årsbasis.

För ytterligare information om finansiell riskhantering, se not 4 på sidan 72 i årsredovisningen för 2006.

Räkenskaper

Siffror i detta dokument 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	
	2007 jul-sep	2006 jul-sep	2007 jan-sep	2006 jan-sep	06/07 okt-sep	2006 jan-dec
MSEK						
Nettoomsättning ¹⁾	61,7	54,3	164,4	154,4	219,2	209,2
Rörelsens kostnader	-5,7	-8,4	-21,5	-26,9	-28,5	-33,9
Bruttoresultat²⁾	56,0	45,9	143,0	127,5	190,7	175,3
Andra intäkter och värdeförändringar ³⁾	10,5	17,7	568,9	33,7 ⁴⁾	701,2	166,0 ⁴⁾
Administrationskostnader	-6,1	-7,4	-17,6	-18,4	-23,0	-23,8
Övriga externa kostnader ⁵⁾	-	-5,3	-	-5,3	-	-5,3
Rörelseresultat	60,4	50,9	694,3	137,5	869,0	312,2
Finansnetto	-8,2	-1,5	-8,4	13,0 ⁶⁾	-0,8	20,7 ⁶⁾
Resultat andel i intresseföretag ⁷⁾	-0,2	0,0	-0,8	0,6	-1,3	0,1
Resultat före skatt	51,9	49,4	685,0	151,1	866,9	333,0
Skatt	-11,6	-9,7	-139,6	-33,9	-192,9	-87,2
Resultat kvarvarande verksamheter	40,3	39,7	545,4	117,2	674,0	245,8
Resultat avvecklade verksamheter ⁸⁾	-	-0,5	0,4	-3,4	70,2	66,4
Resultat efter skatt	40,3	39,2	545,8	113,8	744,2	312,2
Resultat per aktie kvarvarande verks., SEK	2,02	1,87	26,62	5,31	32,72	11,74
Resultat per aktie avvecklade verks., SEK	-	-0,02	0,02	-0,15	3,41	3,17
Genomsnittligt antal utestående aktier, '000	19 973	21 235	20 490	22 069	20 601	20 935

Ingen utspädningseffekt finns.

- 1) Närtstående transaktioner ingår med 126,0 (116,8) MSEK. För helåret 2006 uppgick transaktionerna till 153,6 MSEK.
- 2) Utgörs av driftöverskott avseende fastighets- och förvaltningsverksamheten med avdrag under 2006 för avskrivningar på rörelsefastighet.
- 3) Avser återföring av avsättningar samt värdeförändring fastigheter.
- 4) Inklusive tilläggsköpeskilling avseende fastighetsförsäljningar 2005.
- 5) Kostnader för uppdelning av bolaget.
- 6) Inklusive realisationsvinst sålda aktier i Norgani Hotels ASA.
- 7) Aronsborgs Konferenshotell.
- 8) Avser de avvecklade hotelloperatörsverksamheterna samt det utskiftade Home Capital.

Förändring av eget kapital

	9 månader		12 mån
	2007 jan-sep	2006 jan-sep	2006 jan-dec
MSEK			
Ingående balans 1 januari	2 733,9	2 771,6	2 771,6
Förändring omräkningsdifferens	32,2	-33,9	-76,2
Verkligt värde omklassificerad fastighet, netto efter skatt	4,3	-	-
Utskiftning Home Capital, koncerneffekt	-1 257,0	-	-
Förändring verkligt värde av finansiella tillgångar som kan säljas, netto efter skatt	0,8	-6,8	-6,5
Utdelning	-72,4	-67,9	-67,9
Återköp av egna aktier	-124,0	-199,2	-199,2
Kostnad för nedsättning av aktiekapital	-	-	-0,1
Resultat efter skatt	545,8	113,8	312,2
Eget kapital vid periodens slut	1 863,6	2 577,6	2 733,9
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 863,6	2 577,6	2 733,9



Balansräkningar	2007	2006	2006 ¹⁾	2006
MSEK	30 sep	30 sep	31 dec	31 dec
<i>Tillgångar</i>				
Fastigheter ²⁾	3 139,6	2 422,8	2 557,4	2 557,4
Finansiella anläggningstillgångar	461,0 ³⁾	816,3	475,7	295,6
Summa anläggningstillgångar	3 600,6	3 239,1	3 033,1	2 853,0
Varulager	-	5,1	-	-
Kortfristiga fordringar ⁴⁾	202,7	107,9	91,0	91,2
Likvida medel	81,8	36,5	491,4	1 916,5
Summa omsättningstillgångar	284,5	149,5	582,4	2 007,7
Tillgångar avvecklade verksamheter	-	-	44,6	44,6
Summa tillgångar	3 885,1	3 388,7	3 660,1	4 905,3
<i>Eget kapital</i>				
Aktiekapital	115,1	113,9	115,1	115,1
Övrigt eget kapital	85,2	153,9	172,1	121,2
Balanserat resultat	1 663,2	2 309,8	1 190,8	2 497,6
Summa eget kapital	1 863,6	2 577,6	1 478,0	2 733,9
<i>Skulder</i>				
Långfristiga skulder ^{5, 6)}	1 889,5	636,6	2 003,5	1 994,8
Kortfristiga skulder ^{6, 7)}	132,0	174,4	136,4	134,3
Skulder avvecklade verksamheter	-	-	42,2	42,2
Summa eget kapital och skulder	3 885,1	3 388,7	3 660,1	4 905,3

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser har minskat med 13,2 MSEK under perioden och uppgår till 1 605,3 MSEK.

- 1) Efter utskiftning av Home Capital.
- 2) Förvaltnings- och projektfastigheter. Under 2006 även rörelsefastigheter.
- 3) Närstående transaktioner ingår med 200,0 MSEK.
- 4) Närstående transaktioner ingår med 8,1 (4,2) MSEK. Per den 31 december 2006 uppgick transaktionerna till 7,6 MSEK.
- 5) Räntebärande skulder uppgick till 1 350,0 (-) MSEK. Per den 31 december 2006 uppgick de räntebärande skulderna till 1 350,0 MSEK.
- 6) Garantier avseende genomförda fastighetsförsäljningar under 2005 uppgick till 195,1 (453,7) MSEK, varav 60,7 (50,7) MSEK var kortfristiga. Per den 31 december 2006 uppgick dessa till 431,4 MSEK, varav 57,6 MSEK var kortfristiga. Förändringen förklaras främst av uppgörelser med Norgani Hotels ASA.
- 7) Närstående transaktioner ingår med 8,5 (13,8) MSEK. Per den 31 december 2006 uppgick transaktionerna till 1,7 MSEK.



Kassaflödesanalyser

	9 månader		12 mån
	2007	2006	2006
MSEK	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Rörelseresultat	694,3	137,5	312,2
Avskrivningar	0,4	2,3	3,0
Övriga ej likviditetspåverkande poster	-572,8	-16,7	-164,1
Netto erhållen och erlagd ränta	-29,8	7,9	16,2
Betald inkomstskatt	-16,7	-5,1	-15,1
Kassaflöde löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	75,4	125,9	152,2
Förändring av rörelsekapitalet	-58,4	0,1	-18,9
Kassaflöde löpande verksamheten	17,0	126,0	133,3
Kassaflöde investeringsverksamheten	-235,3	-774,6	-316,3
Förändring av lån	-	-	1 350,0
Återköp av aktier	-124,0	-199,2	-199,2
Kostnad nedsättning av aktiekapital	-	-	-0,1
Utbetald utdelning	-72,4	-67,9	-67,9
Kassaflöde finansieringsverksamheten	-196,4	-267,1	1 082,7
Kassaflöde kvarvarande verksamheter	-414,7	-915,7	899,8
Kassaflöde avvecklade verksamheter	-1 421,4	-3,4	61,6
Likvida medel vid periodens början	1 916,5	956,3	956,3
Omräkningsdifferens	1,4	-0,7	-1,1
Likvida medel vid periodens slut	81,8	36,5	1 916,5

Kvartalsfördelade resultaträkningar

MSEK	Kv3-07	Kv2-07	Kv1-07	Kv4-06	Kv3-06	Kv2-06
Nettoomsättning	61,7	53,0	49,7	54,8	54,3	53,8
Rörelsens kostnader	-5,7	-8,0	-7,7	-7,0	-8,4	-9,2
Bruttoresultat	56,0	45,0	42,0	47,7	45,9	44,5
Andra intäkter och värdeförändr. ¹⁾	10,5	557,4	1,0	132,3	17,7	0,0
Administrationskostnader	-6,1	-5,7	-5,9	-5,4	-7,4	-4,8
Övriga externa kostnader ²⁾	-	-	-	-	-5,3	-
Rörelseresultat	60,4	596,8	37,1	174,7	50,9	39,7
Finansnetto	-8,2	-9,1	8,9	7,7	-1,5	10,1 ³⁾
Resultat andel i intresseföretag ⁴⁾	-0,2	-0,5	-0,1	-0,5	0,0	0,4
Resultat före skatt	51,9	587,3	45,8	181,9	49,4	50,3
Skatt	-11,6	-115,2	-12,7	-53,3	-9,7	-11,4
Resultat kvarvarande verksam.	40,3	472,0	33,1	128,6	39,7	38,8
Resultat avvecklade verksamheter ⁵⁾	-	-	0,4	69,8	-0,5	-4,2
Resultat efter skatt	40,3	472,0	33,5	198,4	39,2	34,6
Res. per aktie kvarv. verks., SEK	2,02	22,86	1,59	6,14	1,87	1,74
Res. per aktie avveckl. verks., SEK	-	-	0,02	3,33	-0,02	-0,19
Genomsnittligt antal utestående aktier, '000	19 973	20 650	20 849	20 935	21 235	22 292

Ingen utspädningseffekt finns.

- 1) Avser återföring avsättningar samt värdeförändring fastigheter.
- 2) Kostnader för uppdelning av bolaget.
- 3) Inklusive realisationsvinst sålda aktier i Norgani Hotels ASA.



- 4) Aronsborgs Konferenshotell.
5) Avser de avvecklade hotelloperatörsverksamheterna samt det utskiftade Home Capital.

Segmentsredovisning	Fastig- hetsverk- samheten	Förvalt- nings- verksam.	Övrigt koncern- gemensamt	Avvecklade verksam- heter	Koncern- transak- tioner	Summa
MSEK						
<i>januari-september 2007</i>						
Nettoomsättning	159,7	4,8				164,4
Drifts- och förvaltningskostn.	-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				-21,5
Bruttoresultat	140,3	2,7				143,0
Andra intäkter och värdeförändringar	568,9					568,9
Administrationskostnader			-17,6			-17,6
Rörelseresultat	709,2	2,7	-17,6			694,3
<i>januari-september 2006</i>						
Nettoomsättning	147,7	6,7		110,0	-110,0	154,4
Drifts- och förvaltningskostn.	-12,0					-12,0
Underhållskostnader	-5,1					-5,1
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	-6,4					-6,4
Övriga kostnader		-3,4		-113,4	113,4	-3,4
Summa rörelsens kostnader	-23,5	-3,4		-113,4	113,4	-26,9
Bruttoresultat	124,2	3,3		-3,4	3,4	127,5
Andra intäkter och värdeförändringar	33,7					33,7
Administrationskostnader			-18,4			-18,4
Övriga externa kostnader			-5,3			-5,3
Rörelseresultat	157,9	3,3	-23,7	-3,4	3,4	137,5

Nettoomsättning fastighets- verksamheten per delmarknad ¹⁾	3 månader		9 månader		12 månader	
MSEK	2007 jul-sep	2006 jul-sep	2007 jan-sep	2006 jan-sep	2006/07 okt-sep	2006 jan-dec
Storstockholm	20,5	15,6	58,3	49,2	79,0	69,8
Göteborg	5,1	4,7	12,1	12,7	15,9	16,6
Öresundsregionen	1,4	1,4	3,7	3,5	4,7	4,5
Oslo	4,4	4,3	12,6	11,3	17,0	15,7
Summa storstadsregioner	31,5	26,1	86,7	76,7	116,6	106,6
Regionstäder	18,5	16,0	45,1	39,8	57,5	52,2
Övriga orter	10,0	9,0	26,4	26,4	35,3	35,3
Totalt	60,0	51,1	158,2	142,9	209,4	194,1

1) Exklusive projektfastigheten Centralposthuset.



Bruttoresultat fastighets- verksamheten per delmarknad ¹⁾ MSEK	3 månader		9 månader		12 månader	
	2007	2006	2007	2006	2006/07	2006
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	okt-sep	jan-dec
Storstockholm	20,3	14,3	54,2	44,5	73,7	63,9
Göteborg	4,6	3,6	10,4	10,6	13,9	14,0
Öresundsregionen	1,3	1,3	2,9	2,9	3,8	3,9
Oslo	3,9	3,6	10,9	9,2	14,4	12,7
Summa storstadsregioner	30,0	22,8	78,5	67,2	105,8	94,5
Regionstäder	16,8	13,8	40,2	33,5	50,7	44,0
Övriga orter	8,6	7,9	22,4	23,2	30,1	30,8
Totalt	55,4	44,5	141,1	123,8	186,6	169,3

1) Exklusive projektfastigheten Centralposthuset.

Nyckeltal	9 månader		12 månader	
	2007	2006	2006/07	2006
	jan-sep	jan-sep	okt-sep	jan-dec
<i>Fastighetsrelaterade</i>				
Direktavkastning fastigheter, %	6,5	7,4	6,5	7,1
Överskottsgrad, %	88,1	85,5	88,6	86,7
Belåningsgrad, %	43,0	-	43,0	52,8
<i>Finansiella</i>				
Räntetäckningsgrad, ggr	18,4	-	19,0	35,2
Avkastning på eget kapital, %	23,7	4,3	33,5	11,3
Avkastning på sysselsatt kapital, %	22,5	5,9	28,5	8,4
Genomsnittlig räntesats, %	4,2	-	4,2	3,4
Genomsnittlig räntebindningstid, dagar	7	-	7	7
Soliditet, %	48,0	76,1	48,0	55,7

Data per aktie	9 månader		12 månader	
	2007	2006	2006/07	2006
	jan-sep	jan-sep	okt-sep	jan-dec
Resultat ¹⁾ , SEK	26,64	5,16	35,58	14,91
Resultat kvarvarande verksamheter ¹⁾ , SEK	26,62	5,31	32,22	11,74
Nettovinst från den löpande verksamheten ²⁾ , SEK	3,65	3,83	5,28	5,74
Utdelning, SEK	3,50	3,00	3,50	3,00
Eget kapital ³⁾ , SEK	94,39	123,12	94,39	130,59
Fastigheternas bokförda värde ³⁾ , SEK	159,02	115,73	159,02	122,16
Börskurs, SEK	107,00	109,50	107,00	83,00 ⁴⁾
P/E-tal ⁵⁾	3,0	5,5	3,0	5,6
P/CE-tal ⁶⁾	9,3	9,6	9,3	7,7
Ebbit-multipel ⁷⁾	3,5	15,8	3,5	3,5
<i>Antal aktier, '000</i>				
Genomsnittligt antal, utestående	20 490	22 069	20 917	20 935
Totalt antal, exklusive återköpta	19 743	20 935	19 743	20 935
Totalt antal	20 935	22 773	20 935	20 935

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) Exklusive inlösenaktie Home Capital.
- 5) Börskurs i förhållande till resultat efter skatt rullande tolv månader beräknat på genomsnittligt antal aktier.
- 6) Börskurs i förhållande till resultat efter skatt, exklusive avskrivningar och värdeförändringar vilka belastats med 28 procent schablonskatt, rullande tolv månader beräknat på genomsnittligt antal aktier.
- 7) Börsvärde plus räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar dividerat med rörelseresultatet exklusive avskrivningar rullande tolv månader.

Resultaträkningar moderbolaget

	9 månader		12 mån
MSEK	2007 jan-sep	2006 jan-sep	2006 jan-dec
Nettoomsättning ¹⁾	36,8	39,4	49,2
Rörelsens kostnader	-8,3	-9,5	-13,6
Bruttoresultat	28,5	29,9	35,6
Administrationskostnader	-17,4	-17,1	-23,2
Övriga externa kostnader ²⁾	-	-5,3	-5,3
Övriga intäkter ³⁾	187,6	11,6	28,6
Realisationsresultat	-	17,9	17,8
Rörelseresultat	198,7	37,0	53,5
Finansnetto	31,4	95,1	258,3
Resultat efter finansiella poster	230,1	132,1	311,8
Bokslutsdispositioner	-	-	13,2
Skatt	-12,6	-16,3	-16,3
Resultat efter skatt	217,5	115,8	308,7

1) Närtäendetransaktioner ingår med 8,4 (10,7) MSEK. För helåret 2006 uppgick transaktionerna till 11,3 MSEK.

2) Kostnader för uppdelning av bolaget.

3) Avser återföring avsättningar.



Balansräkningar moderbolaget	2007	2006	2006
MSEK	30 sep	30 sep	31 dec
<i>Tillgångar</i>			
Fastigheter	340,9	325,4	326,1
Finansiella anläggningstillgångar ¹⁾	3 085,2	3 120,2	4 310,7
Summa anläggningstillgångar	3 426,1	3 445,6	4 636,8
Kortfristiga fordringar ²⁾	198,7	178,5	89,6
Likvida medel	75,8	21,5	1 297,6
Summa omsättningstillgångar	274,5	200,0	1 387,2
Summa tillgångar	3 700,6	3 645,6	6 024,0
<i>Eget kapital</i>			
Bundet eget kapital	507,7	629,1	630,4
Fritt eget kapital	495,6	1 455,1	1 613,8
Summa eget kapital	1 003,3	2 084,2	2 244,2
<i>Skulder</i>			
Obeskattade reserver	71,6	84,8	71,6
Avsättningar ³⁾	219,1	23,0	449,1
Långfristiga skulder	1 350,0	-	1 350,0
Kortfristiga skulder ⁴⁾	1 056,6	1 453,6	1 909,1
Summa eget kapital och skulder	3 700,6	3 645,6	6 024,0

1) Närståendetransaktioner ingår med 1 497,3 (1 649,3) MSEK. Per den 31 december 2006 uppgick transaktionerna till 1 488,0 MSEK.

2) Närståendetransaktioner ingår med 6,6 (173,9) MSEK. Per den 31 december 2006 uppgick transaktionerna till 15,1 MSEK.

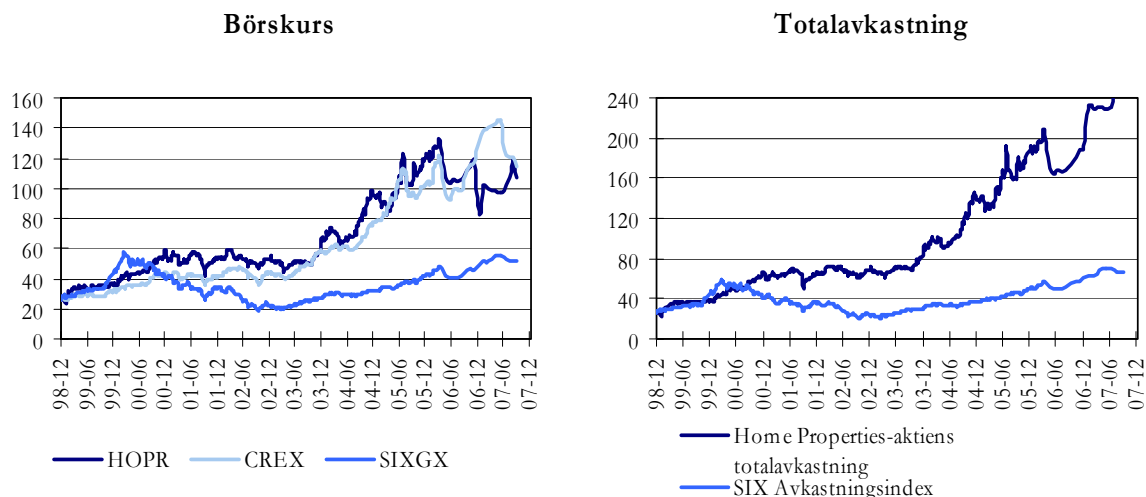
3) Garantier avseende genomförda fastighetsförsäljningar under 2005 uppgick till 195,1 (453,7) MSEK, varav 160,7 (50,7) MSEK var kortfristiga. Per den 31 december 2006 uppgick dessa till 431,4 MSEK, varav 57,6 MSEK var kortfristiga. Förändringen förklaras främst av uppgörelsen med Norgani Hotels ASA.

4) Närståendetransaktioner ingår med 1 025,3 (979,7) MSEK. Per den 31 december 2006 uppgick transaktionerna till 1 863,0 MSEK.



Aktiens utveckling

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



Källa: OMX AB.

Under perioden steg Home Properties-aktien med totalt 29 (-11) procent. Under samma period steg SIX Generalindex med 4 (+4) procent och sjönk Carnegies Real Estate Index med 13 (+6) procent. Under tredje kvartalet steg Home Properties börskurs med totalt 9 (+3) procent. Under samma period sjönk SIX Generalindex med 5 (+8) procent och sjönk Carnegies Real Estate Index med 9 (+10) procent.

Aktiens totalavkastning under perioden var 33 (-9) procent och SIX Avkastningsindex 8 (+8) procent. Aktiens totalavkastning under tredje kvartalet var 9 (+3) procent och SIX Avkastningsindex -4 (+8) procent.

Återköp av egna aktier

Under tredje kvartalet har 892 775 aktier, motsvarande 4,3 procent av Home Properties totala antal aktier, återköpts för 94,1 MSEK till en snittkurs av 105,37 SEK. Under motsvarande period föregående år återköptes 701 075 aktier, motsvarande 3,1 procent av Home Properties totala antal aktier, för 75,6 MSEK till en snittkurs av 107,89 SEK. Det totala antalet aktier uppgick den 30 september 2007 till 20 934 690.

Förändring av antal aktier	2007	2006	2006
'000	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Totalt antal utgivna aktier vid periodens början	20 935	22 773	22 773
Indragna aktier	-	-	-1 838 ¹⁾
Återköp	-1 192	-1 838	-
Totalt antal, exklusive återköp	19 743	20 935	20 935
Totalt antal utgivna aktier vid periodens slut	20 935	22 773	20 935

1) Avser återköpta aktier under 2006.



Ägarstruktur

Per den 30 september 2007 uppgick antalet aktieägare i Home Properties till 2 207 (2 275, den 30 juni 2007). De utländska ägarna svarade för cirka 2,5 (4, den 30 juni 2007) procent av ägandet i Home Properties. Home Properties är noterat på listan för medelstora bolag vid OMX Nordic Exchange Stockholm AB under beteckningen HOPR och har ett aktieslag med lika rösträtt.

Home Properties aktieägare 30 sep 2007	Kapitalandel/röster, %	Justerad röstandel¹⁾, %
Home Invest AB	38,4	40,8
Choice Capital AB	36,3	38,5
Skandia	2,7	2,9
Magnus & Märta Vahlquist	1,2	1,3
Spar Hotel AB	1,2	1,3
Provobis Invest	1,2	1,2
Mikael Altefelt	0,8	0,9
Robur fonder	0,7	0,8
Röda Korset	0,7	0,7
Petercam Lending Account	0,7	0,7
Övriga aktieägare	10,4	10,9
Externa ägare	94,3	100,0
Home Properties AB	5,7	-
Totalt	100,0	100,0

1) Röstandel justerad för Home Properties återköpta aktier.

Källa: VPC

Händelser efter periodens utgång

Efter periodens utgång har bolaget upptagit lån om 460 MSEK.

Utsikt för 2007

Vi bedömer att beläggning och rumspriser kommer att öka ytterligare under 2007 som en följd av den starka konjunkturutvecklingen.



Extra bolagsstämma och årsstämma

Extra bolagsstämma kommer att hållas den 18 oktober 2007 kl 14.00 i Salénhuset, Norrlandsgatan 15, Stockholm. Ärendet som kommer att behandlas av bolagsstämman är indragning av återköpta aktier. Kallelse till extra bolagsstämma har publicerats i Dagens Nyheter samt Post - och Inrikes tidningar den 2 oktober 2007.

Årsstämma kommer att hållas tisdagen den 8 april 2008.

Denna rapport har ej granskats av bolagets revisor.

Stockholm den 18 oktober 2007
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

Bokslutskommuniké	Torsdagen den 7 februari 2008
Årsstämma	Tisdagen den 8 april 2008

Kort om Home Properties

Home Properties, som äger och aktivt förvaltar hotellfastigheter, är ett av de ledande hotellfastighetsbolagen i Norden. Fastighetsbeståndet per den 18 oktober 2007 består av totalt 22 fastigheter, varav 18 hotellfastigheter och en projektfastighet i Sverige samt tre hotellfastigheter i Norge. Det totala antalet hotellrum uppgår till cirka 2 600. Projektfastigheten i Göteborg, Centralposthuset, ska konverteras till ett högklasshotell. Home Properties är noterat på listan för medelstora bolag vid OMX Nordic Exchange Stockholm AB under beteckningen HOPR.