



D&C!

D. CARNEGIE & CO.

Q3 2017

DELÅRSRAPPORT
JANUARI–SEPTEMBER 2017

DELÅRSRAPPORT Q3 2017

1 JANUARI – 30 SEPTEMBER 2017

- Hyresintäkterna ökade till 1 085 Mkr (963)
- Driftnettot ökade till 583 Mkr (477)
- Förvaltningsresultatet ökade till 295 Mkr (217)
- Värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgick till 1 246 Mkr (1 124), motsvarande 6,4 procent
- Resultatet före skatt ökade till 1 565 Mkr (1 200)
- Resultatet efter skatt ökade till 1 229 Mkr (999)
- Vinst per aktie ökade till 15,86 kr (12,92) före utspädning, och ökade till 15,79 kr (12,76) efter utspädning

TREDJE KVARTALET 2017

- Hyresintäkterna ökade till 383 Mkr (333)
- Driftnettot ökade till 231 Mkr (190)
- Förvaltningsresultatet ökade till 135 Mkr (109)
- Värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgick till 514 Mkr (290), motsvarande 2,6 procent
- Resultatet före skatt ökade till 652 Mkr (434)
- Resultatet efter skatt ökade till 525 Mkr (364)
- Vinst per aktie ökade till 6,76 kr (4,71) före utspädning, och ökade till 6,73 kr (4,64) efter utspädning

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER TREDJE KVARTALET

- I början av september meddelades att Ulf Nilsson har beslutat att frånträda posten som VD för D. Carnegie & Co. Svein Erik Lilleland, för närvarande styrelseledamot, har utsetts till tillförordnad VD.

NYCKELTAL*

	jan – sep 2017	jan – sep 2016	juli – sep 2017	juli – sep 2016	jan – dec 2016
Hyresintäkter, Mkr	1 084,9	962,9	382,8	332,8	1 284,3
Driftnetto, Mkr	583,3	476,8	231,1	189,9	630,5
Överskottsgrad, %	53,8	49,5	60,4	57,1	49,1
Förvaltningsresultat, Mkr	295,1	217,3	135,2	108,6	269,4
Resultat efter skatt, Mkr	1 228,9	998,7	524,8	364,4	1 678,3
Vinst efter skatt per aktie SEK, före utspädning	15,86	12,92	6,76	4,71	22,20
Vinst efter skatt per aktie SEK, efter utspädning	15,79	12,76	6,73	4,64	21,93
Eget kapital, per aktie SEK	97,70	73,81	97,70	73,81	82,60
Justerat eget kapital (EPRA NAV) per aktie, SEK	122,04	91,26	122,04	91,26	101,96
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	20 593,6	15 887,3	20 593,6	15 887,3	16 997,9
Soliditet, %	34,8	32,4	34,8	32,4	33,8
Soliditet, justerad, %	43,5	40,0	43,5	40,0	41,7

*Se vidare definitioner sid 26.

Kommentar från VD

Fortsatt hög aktivitetsnivå skapar signifikanta värden

- 351 lägenheter renoverade under kvartalet, totalt 1 166 under året
- 22 procentig driftnettoförbättring under kvartalet jämfört med tredje kvartalet i fjol förra året
- 50 procentig ökning av resultatet före skatt jämfört med tredje kvartalet i fjol
- 20 procent ökning av EPRA NAV under året till 122 kr per aktie

Lägre tryck på bostadsmarknaden

Det har under senaste tiden diskuterats om tillståndet för den privata bostadsmarknaden i Sverige. Antalet lägenheter som för närvarande är ute för försäljning har nått en högstanivå för de senaste nio åren och prisutvecklingen har börjat lätta. På utbudssidan har det också skett en ökad nybyggnation under de senaste åren. I motsats till privatmarknaden för bostäder är tillståndet på hyresmarknaden över hela Sverige, och i synnerhet Storstockholm, fortsatt starkt, med lågt utbud och långa väntelistor. När vi ser framåt känner vi oss trygga över tillståndet för hyresmarknaden och dess fundament.

BID i Valsta (Märsta)

Vi har deltagit i uppstarten av ett BID-projekt (Business Improvement Districts) i området Valsta i Märsta. BID är ett samarbete mellan intressenter i området. De samverkande parterna utgörs av kommunen, fastighetsägare, centrumägare, polisen, kyrkan, lokala Hyresgästföreningen med flera. Projektet syftar till att göra centrumområdet i Valsta till en tryggare och mer attraktiv plats genom välfinansierade åtgärder med gemensam finansiering.

Bergvärme Jordbro

Sveriges största bergvärmeprojekt – sett till antal borrheter – har under Q3 fortgått enligt plan och kommer att kunna driftsättas under kommande värmesäsong. Anläggningen kommer att värma 1 112 hushåll. Förutom den minskade miljöbelastningen bedömer vi även att uppvärmningskostnaden för dessa fastigheter kommer att kunna minska med cirka 40 procent. Under kvartalet har ytterligare en bergvärmeanläggning driftsatts i kv Sergeanten, Eskilstuna.

Roligt för vår ungdom och barn

Vi är partner för socialt ansvarstagande med ett av Sveriges starkaste varumärken inom idrott – AIK Fotboll. D. Carnegie & Co arrangerar i samarbete med AIK fotboll för ungdomar varje vecka i Husby och under sommaren arrangerade vi två fotbollsskolor för barn i våra områden. 1 000 hyresgäster bjöds också in att se derby mellan AIK och Djurgårdens IF. 22 av hyresgästernas barn som deltagit i nämnda aktiviteter vandrade inför matchen in med spelarna, vilket var mycket uppskattat av barnen och deras familjer.

Vi har också haft 300 ungdomar som är barn till våra hyresgäster som har fått sommarjobba inom vårt bostadsbestånd med olika viktiga uppgifter som målning, reparation och städning med mera.

Ulf Nilsson

I början av september beslutade Ulf Nilsson, D. Carnegie & Co: s VD, att frånträda sitt uppdrag. Vi, ledningsgruppen och styrelsen, vill ta tillfället i akt att tacka honom för hans bidrag till bolaget. Han byggde D. Carnegie & Co till var det är idag och vi är alla tacksamma för detta. Han kommer att saknas på kontoret och vi alla önskar honom lycka till i hans framtida utmaningar. Tack Ulf!

Stockholm 27 oktober, 2017

SVEIN ERIK LILLELAND
tf. VD för D. Carnegie & Co

DETTA ÄR D. CARNEGIE & CO

Låg risk – hög avkastning

ÄGA OCH UTVECKLA HYRESBOSTÄDER

D. Carnegie & Co är ett fastighetsbolag inriktat på att äga och utveckla hyresbostäder.

Det finns goda möjligheter att skapa värden genom renovering av bolagets fastigheter. Generellt har få genomgripande upprustningar skett sedan byggåren 1965-75, men byggnaderna har oftast mycket bra lägen och välbyggda stommar. Behovet av renovering gör också att de ofta kan förvärvas till förmånligt pris.

Hyresnivåerna möjliggör goda värdemässiga förutsättningar för renoveringar. Genom upprustning minskar även underhållskostnaderna med betydande belopp. Renoveringarna får inte bara en positiv inverkan på kassaflödet, utan medför även ökningar av värdet på fastigheterna.

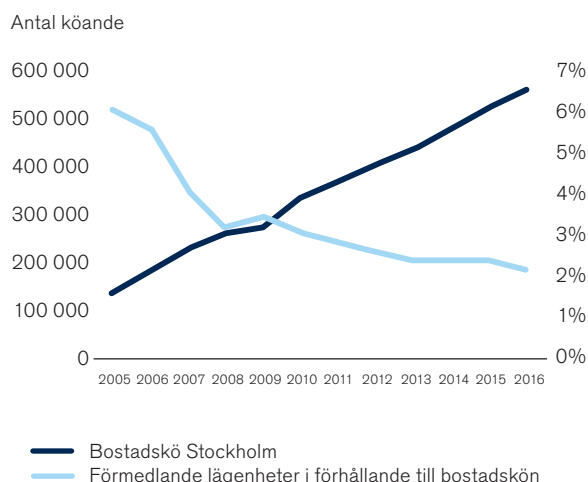
D. Carnegie & Co:s modell innebär att enstaka lägenheter renoveras vid naturlig omsättning istället för att en hel huskropp hanteras åt gången. På så sätt kan utdragna och dyra evakueringar undvikas och vakanskostnaden hållas

på ett minimum. Sättet att renovera uppskattas också av hyresgästerna eftersom de sker när naturliga vakanser uppstår eller när en överenskommelse gjorts med hyresgästerna.

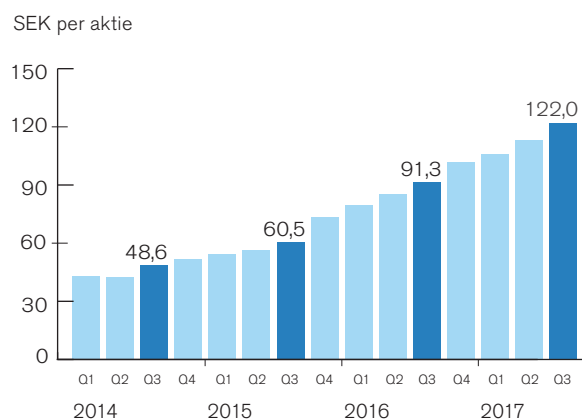
Att ha fastigheterna samlade geografiskt betyder att D. Carnegie & Co kan förvalta fastigheterna på ett kostnadseffektivt sätt. Förvaltningen bedrivs genom lokala områdeskontor vilket också bidrar till att skapa en nära relation till hyresgästerna. För att minska kostnader och öka servicegraden är också en del hantverkare t.ex. målare anställda i koncernen.

Det hårda trycket på bostäder i Stockholmsregionen väntas bestå inom överskådlig tid framöver. Därmed är vakansrisken i det närmaste obefintlig. För närvarande är kötiden sex år i beståndet.

LÅG RISK: VÄXANDE BOSTADSKÖ I STOCKHOLMSREGIONEN



HÖG AVKASTNING: STARK TILLVÄXT I EGET KAPITAL (EPRA NAV) PER AKTIE



Justerat eget kapital per aktie (EPRA NAV): Redovisat eget kapital justerat för värdet på derivat, goodwill samt uppskjuten skatteskuld, i förhållande till antalet utestående stamaktier per balansdagen.

Marknaden där vi verkar

STOR EFTERFRÅGAN PÅ BOSTÄDER

Det råder en stor brist på bostäder i Stockholmsregionen och andra tillväxtregioner i Sverige. En brist som väntas bestå under en överskådlig tid då befolkningsökningen vida överstiger nyproduktionen av bostäder. Det är på denna marknad D. Carnegie & Co äger och vill äga fastigheter.

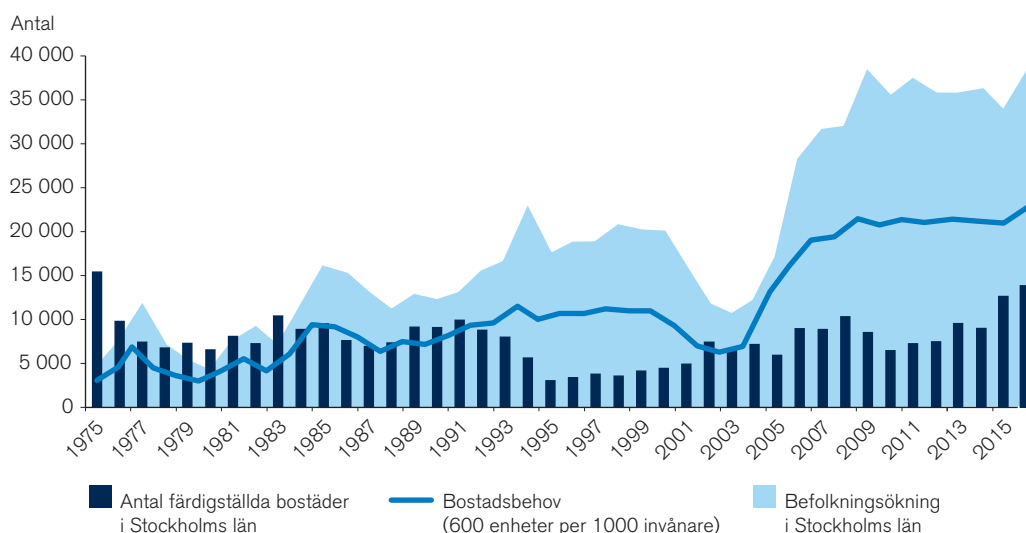
När det gäller hyreslägenheter beräknas kötiden i Stockholmsområdet för en bostad ligga på i genomsnitt nio år. Över 500 000 personer står i dag i kö för en lägenhet. I fjol fick endast 12 000 personer ett nytt hyreskontrakt genom bostadsförmedlingen i Stockholm.

Bristen på bostäder är så stor att det behövs 600 000 nya bostäder i Sverige fram till år 2025, enligt en prognos från Boverket. Till stor del beror bristen på en fortsatt kraftig befolkningsökning. Även om nybyggnationerna av bostäder ligger på en hög nivå och nästa år förväntas uppgå till 70 000 i antal så spås bristen på hyresrätter öka.



Kista/Husby

UTVECKLINGEN FÖR ANTALET BOSTÄDER KONTRA BEFOLKNINGSÖKNINGEN I STOCKHOLMS LÄN



Trots att antalet nybyggda bostäder ökat rejält under senaste åren och att trenden väntas bestå så tilltar bristen på bostäder i Stockholmsregion då befolkning ökar betydligt snabbare än nybyggnationen.

Källa: Statistiska Centralbyrån, SCB

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET I SAMMANDRAG

Belopp i Tkr	2017 jan – sep	2016 jan – sep	2017 juli – sep	2016 juli – sep	2016 jan – dec
Hysesintäkter	1 084 868	962 917	382 801	332 829	1 284 282
Övriga intäkter	-	191	-	-	187
Driftskostnader	-409 686	-390 393	-122 570	-112 662	-522 563
Underhållskostnader	-58 425	-65 255	-17 726	-19 146	-89 942
Fastighetsskatt	-21 587	-19 037	-7 464	-7 184	-25 967
Tomträttsavgäld	-11 831	-11 630	-3 896	-3 909	-15 526
Driftnetto	583 339	476 793	231 145	189 928	630 471
Central administration	-75 978	-59 991	-21 174	-19 526	-101 678
Finansnetto	-212 230	-199 525	-74 788	-61 802	-259 409
Förvaltningsresultat	295 131	217 277	135 183	108 600	269 384
Utdelning	28 990	67 052	300	67 052	99 214
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	37 191	-12 896	-73	-1 311	-14 236
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	1 209 263	1 136 751	514 198	291 385	1 938 290
Värdeförändringar finansiella instrument	-5 656	-153 109	2 401	-31 924	-165 189
Nedskrivning goodwill	-	-54 979	-	-	-54 979
Resultat före skatt	1 564 919	1 200 096	652 009	433 802	2 072 484
Skatt	-336 063	-201 401	-127 217	-69 374	-394 220
Periodens resultat	1 228 856	998 695	524 792	364 428	1 678 264
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa övrigt totalresultat	0	0	0	0	0
Summa totalresultat för perioden	1 228 856	998 695	524 792	364 428	1 678 264
Resultat hänförligt till:					
Moderbolagets ägare	1 228 856	998 695	524 792	364 428	1 678 264
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	1 228 856	998 695	524 792	364 428	1 678 264
Vinst per aktie SEK	15,86	12,92	6,76	4,71	22,20
Vinst per aktie SEK efter utspädning	15,79	12,76	6,73	4,64	21,93

Perioden januari–september 2017

Resultatposterna nedan avser perioden januari–september 2017. Jämförelseposterna angivna inom parentes avser belopp för motsvarande period föregående år.

Hyresintäkter och driftnetto

Intäkterna för perioden uppgick till 1,085 Mkr (963). Ökningen av intäkterna beror till största delen på att renoveringstakten för lägenheter har ökat, vilket har inneburit ökade hyresnivåer. I ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 37 Mkr motsvarande 4 procent. Ökningen av intäkterna beror också på de genomförda hyresförhandlingarna för 2017. Perioden har präglats av en fortsatt hög renoveringstakt.

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till -502 Mkr (-486). I ett jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna minskat med 32 Mkr motsvarande 6,8 procent. Den förvaltade uthyrningsbara arean har ökat med 11 procent jämfört med samma period 2016 vilket betyder att fastighetskostnaderna per kvm minskat. Detta förklaras främst av att den aktiva förvaltningen medfört lägre kostnader. I fastighetskostnaderna ingår driftskostnader, löpande underhåll och reparationer, fastighetsskatt och andra kostnader direkt kopplade till förvaltningen. Underhållskostnader har under perioden minskat med 7 Mkr, detta trots att beståndet ökat, vilket är en följd av den höga investeringstakten. Säsongsvariationer påverkar kostnaderna olika för de olika kvartalen, där första och fjärde kvartalet vanligtvis har de högsta kostnaderna, framförallt vad avser kostnader för uppvärmning och halkbekämpning.

Driftnettot, d v s totala intäkter minus kundförluster, drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration, tomträttsavgifter och fastighetsskatt, för perioden uppgick till 583 Mkr (477), vilket ger en överskottsgrad på 53,8 procent (49,5). I ett jämförbart bestånd ökade driftnettot med 69 Mkr motsvarande 15 procent. Den ökade överskottsgraden är till största delen kopplat till den ökande investeringstakten, vilken medför såväl högre hyror som lägre kostnader. Driftnettot uppvisar en klar förbättring relativt samma period föregående år, vilket visar på att den renoveringsmodell D. Carnegie & Co utarbetat ger effekt på det finansiella resultatet.

JÄMFÖRBART BESTÅND

	30 sep 2017	30 sep 2016	
Antal lägenheter, st	15 522	15 504	
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	18 170	15 016	
Antal renoverade lgh, st	3 007	1 570	
Andel renoverade lgh, %	19,5	10,1	
Belopp i mkr	2017 jan - sep	2016 jan - sep	Förändring
Hyresintäkter	965,7	929,0	3,9%
Driftskostnader	-369,6	-380,3	-2,8%
Underhållskostnader	-39,8	-61,8	-35,6%
Övriga fastighetskostnader	-30,8	-30,0	2,5%
Summa fastighetskostnader	-440,1	-472,1	-6,8%
Driftnetto	525,6	457,1	15,0%
Överskottsgrad	54,4%	49,2%	10,6%

Avser fastigheter som ägts och innehavts under hela perioden 1 januari 2016 till 30 september 2017

Administrationskostnader

Administrationskostnaderna har under perioden uppgått till -76 Mkr (-60). Dessa kostnader består i huvudsak av kostnader för koncerngemensamma funktioner, marknads- och försäljningskostnader. Organisationen har förstärkts under året med nya funktioner. Perioden har också belastats med kostnader av engångskaraktär om cirka -10 Mkr (-12). Dessa kostnader består bland annat av ersättning till ledande befattningshavare i samband med teckningsoptionsprogram beslutat på årsstämman 2017.

Finansnetto

Finansnettot uppgick under perioden till -212 Mkr (-200). Finansiella kostnader utgörs främst av räntekostnader för lån från kreditinstitut avseende koncernens fastighetsbestånd, samt räntekostnader för de två efterställda obligationslånen på vardera 1 Mdr kr som emitterades i april 2015, respektive april 2016. Koncernens genomsnittliga ränta för de totala räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut, inklusive derivat, till 2,4 procent (2,6). Räntetäckningsgraden för perioden uppgår till 2,4 ggr (2,4).



Arboga

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, dvs resultatet före värdeförändringar och skatt, uppgick under perioden till 295 Mkr (217). Förvaltningsresultatet under perioden har förbättrats markant, med en uppgång om 35,8 procent. Detta beror på att genomförda investeringar börjar visa kraftiga resultatförbättringar.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Koncernen genomför värderingar av fastigheterna kvartalsvis och fastigheterna redovisas till verkligt värde i enlighet med IFRS 13 nivå 3. Per bokslutsdatum har 100 procent av fastigheterna värderats externt av Savills. Den genomsnittliga direktavkastningen i värderingen är 4,21 procent, att jämföras med 4,31 procent vid utgången av det fjärde kvartalet 2016.

Under perioden har värdeförändringar på förvaltningsfastigheter påverkat resultatet med 1,209 Mkr (1 137). Värdeförändringen är till största del cirka 80 procent ett resultat av ett högre bedömt driftnetto och till 20 procent ett resultat av en något lägre direktavkastning i värderingen, samt delvis ett resultat av ett högre bedömt värde på byggrätterna. Se vidare sid 14-15.

Under perioden har en fastighet avyttrats 37 Mkr (-13). Efter prövning av goodwillvärdet, som koncernen gör kvartalsvis, har ingen nedskrivning gjorts (-55).

Värdeförändringar finansiella instrument

Koncernen använder olika derivatinstrument, swapar och räntecapar för att begränsa ränterisken. Räntederi-

vaten redovisas varje kvartal till marknadsvärde och värdet är beroende av ränteutvecklingen. Förändringen av värdet redovisas över resultaträkningen. Marknadsvärdet har för perioden påverkat resultatet med 42 Mkr (-144). Dessa värdeförändringar är dock inte kassaflödespåverkande. Periodens värdeförändringar avseende placeringar i aktier uppgick till -43 Mkr (-8). En nedskrivning om -39 Mkr (-) avsåg aktieinnehavet i Boligutleie Holding II AS, en nedskrivning som genomförts i samband med den utdelning på 29 Mkr som erhållits av bolaget.

Skatt

Resultat före skatt uppgick till 1 565 Mkr (1 200). Skattekostnaden för perioden uppgick till -336 Mkr (-201) och består av uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader på förvaltningsfastigheter -473 Mkr (-342), värdeförändring derivat -8 Mkr (32), uppskjuten skatt temporär skillnad aktier 10 Mkr (2), samt ökat underskottsavdrag 135 Mkr (107). Den effektiva skattesatsen för perioden är 21,5 procent (16,8). Den låga effektiva skattesatsen 2016 förklaras av återföring av uppskjutna skatter samt skattefria bolagsförsäljningar.

Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 229 Mkr (999), vilket motsvarar 15,86 kr (12,92) per stamaktie före utspädning, 15,79 kr (12,76) efter full utspädning.

Tredje kvartalet juli-september 2017

Resultatposterna nedan avser det tredje kvartalet, juli-september 2017. Jämförelseposterna angivna inom parentes avser belopp för motsvarande period föregående år.

Hyresintäkter och driftnetto

Resultat och driftnettot har under årets tredje kvartal ökat jämfört med samma period föregående år. Ökningen beror framförallt på hyreshöjningar på helrenoverade lägenheter, slutförda hyresförhandlingar under året, samt generella hyreshöjningar under 2017.

Intäkterna under tredje kvartalet ökade till 383 Mkr (333), en uppgång med 15 procent jämfört med tredje kvartalet 2016. En del av intäktsökningen härrör sig, förutom hyreshöjningar på helrenoverade lägenheter och de generella hyreshöjningar som slagit igenom, till förvärvade bestånd.

Fastighetskostnaderna under det tredje kvartalet ökade något, till -152 Mkr (-143). De högre kostnaderna förklaras framför allt av ett större fastighetsbestånd, 11 procent större jämfört med tredje kvartalet 2016.

Driftnettot, d v s totala intäkter minus kundförluster, drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration, tomträttsavgifter och fastighetsskatt, ökade under det tredje kvartalet till 231 Mkr (190), en uppgång med 22 procent jämfört med tredje kvartalet 2016. Överskottsgraden uppgår till 60,4 procent (57,1). Direktavkastningen uppgår till 4,6 procent (4,9).

Resultat

Kostnaden för central administration ökade under det tredje kvartalet till -21 Mkr (-20). Tredje kvartalet 2017 belastades med kostnader av engångskaraktär uppgående till 1 Mkr.

Finansnettot för det tredje kvartalet uppgick till -75 Mkr (-62). Koncernens genomsnittliga ränta för de totala räntebärande skulderna uppgick vid tredje kvartalets slut, inklusive derivat till 2,4 procent (2,6). Räntetäckningsgrad för det tredje kvartalet uppgick till 2,8 ggr (3,8).

Förvaltningsresultatet, dvs resultatet före värdeförändringar och skatt, för det tredje kvartalet ökade till 135 Mkr (109).

Under det tredje kvartalet har värdeförändringar på förvaltningsfastigheter påverkat resultatet med 514 Mkr (291). Värdeökningen förklaras till en stor del av ökat driftnetto till följd av hyreshöjande investeringar i fastig-

heterna och en anpassning till ett något lägre avkastningskrav på marknaden.

Värderingen baseras på ett genomsnittligt avkastningskrav på 4,21 procent att jämföras med 4,46 procent den 30 september 2016.

Värdeförändringar på derivat påverkade resultatet för det tredje kvartalet med 9 Mkr (-5), detta till följd av att räntan fortsatt att gå ner under det tredje kvartalet. Totalt uppgår derivatportföljen till ett nominellt belopp om 3 401 Mkr, som består av ränteswappar och räntetakavtal (cap).

Resultatet efter skatt för det tredje kvartalet uppgick till 525 Mkr (364) vilket motsvarar ett resultat per stamaktie på 6,76 kr (4,71) före utspädning.



Norrköping

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Belopp i Tkr	2017 30 sep	2016 30 sep	2016 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	629 727	630 311	630 165
Förvaltningsfastigheter	20 593 617	15 887 269	16 997 923
Inventarier	7 274	6 499	5 972
Aktier och andelar	6 761	255	19 950
Långfristiga fordringar	2 767	-	-
Uppskjuten skattefordran	429 102	286 979	302 578
Räntederivat	2 451	-	6 517
Summa anläggningstillgångar	21 671 699	16 811 313	17 963 105
Omsättningstillgångar			
Omsättningstillgångar	227 723	375 965	249 174
Likvida medel	220 973	429 590	679 374
Summa omsättningstillgångar	448 696	805 555	928 548
SUMMA TILLGÅNGAR	22 120 395	17 616 868	18 891 653
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7 695 354	5 705 809	6 385 378
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	9 759 471	8 347 625	8 733 018
Övriga långfristiga skulder	-	1 613	1 103
Uppskjuten skatteskuld	2 445 409	1 775 229	1 982 826
Räntederivat	103 400	204 663	144 694
Summa långfristiga skulder	12 308 280	10 329 130	10 861 641
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	1 759 762	1 263 856	1 257 659
Övriga kortfristiga skulder	356 999	318 073	386 975
Summa kortfristiga skulder	2 116 761	1 581 929	1 644 634
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	22 120 395	17 616 868	18 891 653
Eget kapital hänförligt till:			
Moderbolagets ägare	7 695 354	5 705 809	6 385 378
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-
Summa eget kapital	7 695 354	5 705 809	6 385 378

Rapport över finansiell ställning (koncernen)

Balansposterna nedan avser ställningen vid periodens utgång 30 september 2017. Jämförelseposterna angivna inom parentes avser belopp vid motsvarande periods utgång föregående år.

Förvaltningsfastigheter

Koncernens fastighetsbestånd uppgår vid periodens slut till 1 425 663 m² (1 278 888) med ett aktuellt hyresvärde om 1 434 Mkr (1 366). Förvaltningsfastigheterna redovisas till marknadsvärde och uppgår vid periodens slut per den 30 september 2017 till 20 594 Mkr (15 887), vilket motsvarar ett värde om 14 444 kr/m² (12 423). Se vidare sidorna 14–15.

Goodwill

Goodwillvärdet uppgår vid periodens slut till 630 Mkr (630), och uppkom vid förvärvet av Hyresbostäder i Sverige II AB. Värdet avser skillnaden mellan vid förvärvet förhandlad uppskjuten skatt och nominell skatt 22 procent. En prövning av goodwillvärdet har genomförts vid periodens slut, som inte resulterade i något nedskrivningsbehov.

Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångar vid periodens slut uppgår till 228 Mkr (376) och avser i huvudsak placeringar i aktier 139 Mkr, samt förutbetalda kostnader 30 Mkr.

Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgår vid periodens slut till 221 Mkr (430). Kassen har stärkt genom fastighetsförsäljningar med 64 Mkr (352), nyemission uppgående till 81 Mkr (461) samt erhållen utdelning 29 Mkr (67). Kassen har använts dels till fastighetsförvärv -1 022 Mkr (-652), dels till investeringar i befintliga fastigheter med -1 007 Mkr (-686). Under perioden har nettoupplåningen gjorts med 1 519 Mkr (235).

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick per den 30 september 2017 till 7 695 Mkr (5 706) och soliditeten uppgick till 34,8 procent (32,4). Förändringen av koncernens egna kapital hänför sig till periodens resultat, samt aktieteckning av teckningsoptioner.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skattefordran uppgår till 429 Mkr (287) och avser väsentligen underskottsavdrag. De totala underskottsavdragen uppgår till 1 826 Mkr. Uppskjuten skatteskuld uppgår till 2 445 Mkr (1 775), och avser väsentligen skillnaden mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde avseende fastigheter.

Räntebärande skulder

Koncernens totala räntebärande skulder uppgår till 11 519 Mkr (9 611).

Långfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut uppgår till 8 808 Mkr (6 416). Utöver skulder till kreditinstitut finns två icke säkerställda obligationer om totalt 2 000 Mkr.

Koncernens kortfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut uppgår till 1 760 Mkr (1 264). Dessa utgörs i huvudsak av s.k. rullande krediter som förlängs löpande.

Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder uppgår till 357 Mkr (318) och består i huvudsak av leverantörsskulder, samt upplupna kostnader och förutbetalda intäkter.

Rapport över förändring i eget kapital (koncernen)

Koncernens egna kapital uppgick den 30 september 2017 till 7 695 Mkr (5 706), och soliditeten till 34,8 procent (32,4). Eget kapital per aktie uppgick till 97,70 kr (73,81). EPRA NAV per aktie uppgick till 122,04 kr (91,26). Jämförelseposterna angivna inom parentes avser belopp vid motsvarande periods utgång föregående år.

Aktiekapital

Per den 30 september 2017 omfattade det registrerade aktiekapitalet 5 369 866 A-aktier och 73 411 910 B-aktier, totalt 78 781 776 aktier. Aktierna har ett kvotvärde på 12,742349. A-aktien berättigar till 5 röster och B-aktien 1 röst. Aktiekapitalet har under perioden ökat på grund av utnyttjad aktieteckning av optionsprogram emitterat 2014 med lösenrätt 2017.

ingår genomförda kvittningsemissioner, nyemissioner, reglering av emissionskostnader vid börsintroduktion, samt förvärvat eget kapital ("Innehavare utan bestämmande inflytande") som uppkom vid förvärv av tidigare ägt intressebolag och som eliminerades vid avyttringen.

Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat

I denna post ingår intjänade vinstmedel i moderbolag, samt konsoliderade vinstmedel i dotterbolag och intressebolag.

Övrigt tillskjutet kapital

Avser eget kapital som är tillskjutet från ägarna. I denna post

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

Belopp i Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	Innehavare utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital hänförligt till företagets ägare
Ingående eget kapital 2016-01-01	901 762	2 128 631	1 361 195	4 391 588	0	4 391 588
Periodens resultat januari-september 2016	-	-	998 695	998 695	-	998 695
Riktad nyemission	83 334	376 585	-	459 919	-	459 919
Tillskjutet kapital, optioner	-	807	-	807	-	807
Andel eget kapital konvertibelt förlagslån	-	-	-145 200	-145 200	-	-145 200
Övrigt totalresultat januari-september 2016	-	-	-	0	-	0
Eget kapital 2016-09-30	985 096	2 506 023	2 214 690	5 705 809	-	5 705 809
Periodens resultat oktober-december 2016	-	-	679 569	679 569	-	679 569
Övrigt totalresultat oktober-december 2016	-	-	-	0	-	0
Eget kapital 2016-12-31	985 096	2 506 023	2 894 259	6 385 378	0	6 385 378
Periodens resultat januari-september 2017	-	-	1 228 856	1 228 856	-	1 228 856
Aktieteckning, teckningsoptioner	18 770	52 673	-	71 443	-	71 443
Övrigt totalresultat januari-september 2017	-	-	-	0	-	0
Tillskjutet kapital, optioner	-	9 677	-	9 677	-	9 677
Utgående eget kapital 2017-09-30	1 003 866	2 568 373	4 123 115	7 695 354	0	7 695 354

Rapport över kassaflöden (koncernen)

Jämförelser angivna inom parentes avser belopp för motsvarande period (januari-september) föregående år.

Löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, uppgick till 288 Mkr (186). Efter en förändring av rörelsekapitalet på -420 Mkr (-257), uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till -132 Mkr (-71).

Investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -1 956 Mkr (-740) och utgörs till största delen av kassaflödespåverkande investeringar i befintliga fastigheter -1 007 Mkr (-686) och förvärv av nya fastigheter -1 023 Mkr (-652).

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 1 629 Mkr (762). I kassaflödet ingår nyemission 81 Mkr (461), upptagande av nya lån 1 535 Mkr (2 013), samt amortering av lån på -16 Mkr (-1 778).

Periodens kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till -458 Mkr (-49) och likvida medel minskade till 221 Mkr (430) vid utgången av perioden.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN I SAMMANDRAG

Belopp i Tkr	2017 jan – sep	2016 jan – sep	2017 juli – sep	2016 juli – sep	2016 jan – dec
Förvaltningsresultat	295 131	217 277	135 183	108 600	269 384
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-6 761	-20 534	-206	-11 818	-866
Betald skatt	-6	-11 050	-1	-	-11 072
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	288 364	185 693	134 976	96 782	257 446
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsekapitalet	-420 024	-257 142	28 805	117 988	-136 207
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-131 660	-71 449	163 781	214 770	121 239
Investeringsverksamheten					
Investering i befintliga fastigheter	-1 007 479	-686 483	-353 071	-275 177	-1 039 205
Förvärv av koncernbolag/fastigheter, rörelseförvärv	-	-	-	-	-
Förvärv av koncernbolag/fastigheter, tillgångsförvärv	-1 022 504	-652 325	17 883	-76 188	-652 325
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 083	-2 714	-31	-1 340	-3 333
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-
Försäljning av koncernbolag/fastigheter	63 877	351 552	-74	-1 310	384 493
Förändring finansiella anläggningstillgångar	12 346	250 123	1 958	-	215 750
Aktier och andelar netto	-	-	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 955 843	-739 847	-333 335	-354 015	-1 094 620
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	81 117	460 725	10 307	-	460 725
Upptagna lån	1 535 490	2 012 719	310 498	317 024	2 396 606
Amortering lån	-16 495	-1 778 134	-5 299	-253 919	-1 782 314
Utdelning	28 990	67 052	300	67 052	99 214
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 629 102	762 362	315 806	130 157	1 174 231
Periodens kassaflöde	-458 401	-48 934	146 252	-9 088	200 850
Likvida medel vid periodens början	679 374	478 524	74 721	438 678	478 524
Likvida medel vid periodens slut	220 973	429 590	220 973	429 590	679 374

Fastighetsbestånd

D. Carnegie & Co:s fastighetsbestånd utgörs huvudsakligen av bostadsfastigheter i Storstockholm. Fastighetsbeståndet består till huvuddelen av bostadsfastigheter byggda mellan 1965-1974. Av det totala fastighetsbeståndet är tyngdpunkten, 55 procent, beläget i Storstockholm. Jämförelser angivna inom parentes avser belopp för motsvarande period föregående år.

Investeringar och avyttringar

Under 2017 har de totala investeringarna uppgått till 2 428 Mkr (1 467), varav 1 008 Mkr (686) avser investeringar i befintliga fastigheter och 1 420 Mkr (780) avser förvärv av nya fastigheter. Investeringar i befintliga fastigheter avser lägenhetsrenoveringar samt renovering av fasader och tak. Under perioden (januari–september) har förvärv genomförts av 1 681 lägenheter i Arboga, Köping och Tranås, samt genomförts en försäljning av en tomträtt, en tillgång som inte passade in i bolagets affärsplan.

Lägenhetsrenoveringar

Totalt har 3 095 (1 567) lägenheter av det nuvarande beståndet på 18 057 lägenheter renoverats med vår metod sedan 2014, varav 1 166 lägenheter har renoverats under 2017 (878). Hyran på de vid perioden färdigställda lägenheterna har ökat från ett ingående snitt om 1 042 kr/m² till 1 500 kr/m² och 83 procent (90) av lägenheterna i fastighetsportföljen är orenoverade vid periodens utgång.

Fastighetsportföljen har under perioden förändrats enligt nedan.

FÖRÄNDRING REDOVISAT VÄRDE FASTIGHETER

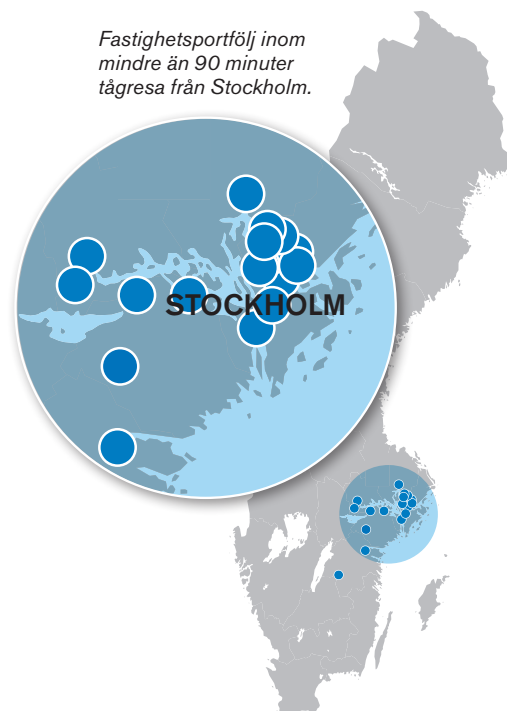
Belopp i Tkr	2017	2016
Fastighetsbestånd vid periodens början	1 januari	1 januari
Befintliga fastigheter	16 997 923	13 826 439
Förvärv	1 420 000	780 147
Investering i befintliga fastigheter	1 007 831	686 483
Avyttringar	-41 400	-542 551
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	1 209 263	1 136 751
Fastighetsbestånd vid periodens slut, 30 september	20 593 617	15 887 269

Fastighetsvärde

Per den 30 september 2017 har D. Carnegie & Co:s fastighetsbestånd värderats till ett marknadsvärde om 20 594 Mkr. Fastighetsbeståndet har värderats enligt nedan beskriven metodik där 100 procent av beståndet värderats av extern part. De externa fastighetsvärderingarna har utförts av Savills. Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde

baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden under kalkylperiodens fem år jämte restvärde. Det genomsnittliga direktavkastningskravet på ingående värderingsheter uppgår till 4,21 procent jämfört med 4,31 vid slutet av året 2016.

Fastighetsportfölj inom mindre än 90 minuter tågresa från Stockholm.



Den genomsnittliga kalkylräntan som användes för perioden var 6,30 procent (6,40 vid slutet av 2016). De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar den externa värderarens tolkning av hur en presumtiv köpare på marknaden skulle resonera och summan av nuvärdet av driftnetton och restvärde utgör marknadsvärdet. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastighetens marknadsförutsättningar och marknadsposition
- Marknadsmässiga hyresvillkor
- Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten

Den totala värdeförändringen i det totala fastighetsbeståndet har under perioden varit 6,62 procent (7,71). Värdeförändringarna avseende förvaltningsfastigheterna är till 80 procent hänförliga till förbättrat driftnetto under perioden, till följd av den ökade renoveringstakten som resulterar i högre hyresintäkter och lägre driftskostnader.

Byggrätter

D. Carnegie & Co bedriver också byggrättsprojekt med syfte att förtäta, komplettera, förbättra och öka attraktiviteten i våra befintliga bostadsområden. Byggrättsprojekten bygger samtliga på ändring av detaljplan och befinner sig i olika planfaser. Total yta potentiella byggrätter uppskattas till 487 200 m² BTA (bruttoarea), omfattande 5 957 lägenheter. De potentiella byggrätterna har per den 30 september 2017 värderats till ett marknadsvärde om 608 Mkr.

Kommun	Uppskattade möjliga nya byggrätter, m ² BTA	Uppskattat antal lägenheter	Påbörjad plan-process, m ² BTA	Godkänd plan, m ² BTA
Stockholm	83 800	955	28 800	-
Haninge	130 000	1 670	-	-
Huddinge	59 500	660	-	-
Södertälje	50 000	600	-	-
Uppsala	42 500	530	-	-
Eskilstuna	36 400	442	6 000	-
Sigtuna	30 000	400	30 000	-
Strängnäs	27 000	340	10 000	-
Upplands-Bro	20 000	250	-	2 538
Sollentuna	8 000	110	8 000	-
Totalt	487 200	5 957	82 800	2 538

D. CARNEGIE & CO:S FASTIGHETSBESTÅND 2017-09-30

Ort/område	Uthyrbar area	Antal lägenheter	Snitthyror bostäder	Andel renoverade	Marknadsvärde byggrätter 30 sep 2017	Marknadsvärde 30 sep 2017
Storstockholm						
Kista/Husby	110 370	1 528	1 123	21,6%	79 920	1 767 920
Bromsten/Rinkeby	111 661	1 281	1 111	22,5%	98 908	1 734 068
Sollentuna	33 976	454	1 186	14,8%	27 120	569 120
Flemingsberg	40 480	573	1 051	15,9%	62 451	603 451
Värby/Värberg	66 467	863	1 088	9,7%	18 113	886 113
Jordbro	157 834	1 953	1 173	20,0%	98 650	2 220 650
Södertälje	160 098	2 110	1 225	18,9%	67 920	2 650 980
Bro	43 464	540	1 070	14,3%	14 000	606 176
Märsta	57 986	693	1 065	24,0%	69 120	880 120
Totalt Storstockholm	782 336	9 995	1 141	18,9%	536 202	11 918 598
Uppsala	75 184	985	1 105	16,2%	29 592	1 152 792
Eskilstuna	145 741	1 966	1 080	19,4%	20 520	2 135 590
Strängnäs	35 488	411	1 190	23,8%	21 725	605 725
Norrköping	172 881	2 301	1 113	20,7%	-	2 501 100
Katrineholm	61 149	718	1 077	12,3%	-	822 505
Arboga	47 924	547	897	-	-	436 150
Köping	35 051	373	1 008	-	-	350 500
Tranås	69 909	761	963	-	-	670 657
Totalt övriga orter	643 327	8 062	1 067	14,9%	71 837	8 675 019
Totalt	1 425 663	18 057	1 108	17,2%	608 039	20 593 617

Finansiering

D. Carnegie & Co eftersträvar en balans mellan lånat och eget kapital, med det långsiktiga målet att soliditeten inte skall understiga 30 procent, samt att belåningsgraden långsiktigt inte skall överstiga 65 procent. Värdet på D. Carnegie & Co:s tillgångar uppgick per den 30 september 2017 till 22 120 Mkr (17 617), och de finansieras genom eget kapital 7 695 Mkr (5 076), uppskjuten skatteskuld 2 445 Mkr (1 775), räntebärande skulder 11 519 Mkr (9 611), samt ej räntebärande skulder och räntederivat 460 Mkr (525). Jämförelseposterna angivna inom parentes avser belopp vid motsvarande periods utgång föregående år.

Räntebärande skulder

D. Carnegie & Co hade vid periodens utgång totala räntebärande skulder uppgående till 11 519 Mkr, vilket motsvarar en belåningsgrad om cirka 54 procent (56), varav skulder till kreditinstitut uppgår till 9 568 Mkr (7 679), vilket motsvarar ett LTV om cirka 49 procent (48). Utöver skulder till kreditinstitut finns två obligationslån om totalt 2 000 Mkr (2 000). Under perioden har D. Carnegie & Co ingått avtal om en checkräkningskredit om 100 Mkr varav 38 Mkr har utnyttjats vid periodens slut.

Kapitalbindning

Den genomsnittliga kapitalbindningen på krediter från kreditinstitut är 3,3 år. Av de räntebärande skulderna till kreditinstitut förfaller 1 223 Mkr under 2017. Förhandlingar rörande refinansiering av dessa skulder pågår. Säkerställning av lån från kreditinstitut sker via pantbrev i fastigheter och/eller pant i aktier, samt åtagande om att upprätthålla vissa kovenanter, vilka i vissa fall begränsar dotterbolagens möjlighet att lämna utdelning. Kapitalförfallostrukturen på skulderna till kreditinstitut framgår av tabellerna på sid 17.

Räntebindning och genomsnittlig ränta

Den genomsnittliga räntan på de totala räntebärande skulderna uppgår vid periodens utgång till 2,36 procent (2,59). Den genomsnittliga räntan på skulderna till kreditinstitut vid periodens utgång uppgår till 2,04 procent (2,25). Räntan på obligationslånet som emitterades i april 2015 uppgår under perioden till en årlig ränta om 3,75 procent. Räntan på obligationslånet som emitterades i april 2016 uppgår under perioden till en årlig ränta om 4,00 procent. Räntebindningsstrukturen på de räntebärande skulderna framgår av tabellerna på sid 17.

Räntederivat, räntetakavtal (cap)

D. Carnegie & Co använder räntederivat och räntetakavtal (cap). Räntederivat är ett flexibelt och kostnadseffektivt sätt att uppnå önskad räntebindning. I enlighet med redovisningsreglerna IAS 39 marknadsvärderas rän-

tederivaten. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan, oaktat kreditmarginalen, uppkommer ett teoretiskt över- eller undervärde på räntederivaten där den ej kassaflödespåverkande värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Per den 30 september 2017 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till -103 Mkr (-205). D. Carnegie & Co har ingångna räntetakavtal (cap) på 1 500 Mkr, med en löptid på ca 5 år och med ett överenskommet räntetak på Stibor 3 procent.

Finansiella mål

D. Carnegie & Co har följande långsiktiga finansiella mål.

- Överskottsgrad om minst 50 procent
- Årlig värdetillväxt i befintligt bestånd om 10 procent
- Belåningsgrad om max 65 procent
- Soliditet om minst 30 procent

D. Carnegie & Co har som mål att överskottsgraden ska uppgå till 50 procent, under perioden uppgick överskottsgraden till 53,8 procent (49,5). Det första och det fjärde kvartalet belastas med de högsta driftkostnaderna.

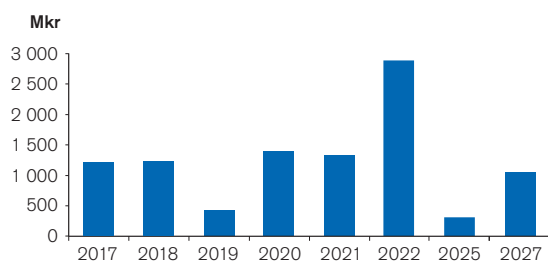
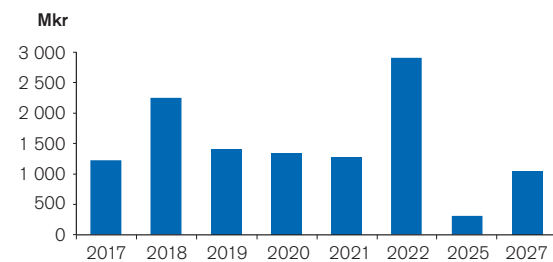
Värdetillväxten var under perioden 6,6 procent (7,7).

Belåningsgraden uppgick per den 30 september 2017 till 54 procent (56).

Soliditeten uppgick per den 30 september 2017 till 34,8 procent (32,4), vilket ligger i linje med det långsiktiga finansiella målet.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING 2017-09-30, RÄNTEBÄRANDE SKULDER KREDITINSTITUT

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Mkr	Ränta	Andel (%)	Mkr	Andel (%)
2017	4 697	1,3%	49%	1 223	13%
2018	-	-	0%	1 229	13%
2019	380	1,6%	4%	380	4%
2020	1 352	2,0%	14%	1 352	14%
2021	533	1,7%	6%	1 263	13%
2022	2 606	3,6%	27%	2 827	30%
2025	-	-	0%	270	3%
2027	-	-	0%	1 025	11%
Summa/genomsnitt	9 568	2,0%	100%	9 568	100%
Förutbetalad uppläggningsavgift	-49			-49	
Summa	9 519			9 519	

KAPITALBINDNING 2017-09-30
RÄNTEBÄRANDE SKULDER KREDITINSTITUTKAPITALBINDNING 2017-09-30
TOTALA RÄNTEBÄRANDE SKULDER

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING 2017-09-30, TOTALA RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Mkr	Ränta	Andel (%)	Mkr	Andel (%)
2017	6 697	2,1%	58%	1 223	11%
2018	-	-	0%	2 229	19%
2019	380	1,6%	3%	1 380	12%
2020	1 352	2,0%	12%	1 352	12%
2021	533	1,7%	5%	1 263	11%
2022	2 606	3,6%	23%	2 827	24%
2025	-	-	0%	270	2%
2025	-	-	0%	1 025	9%
Summa/genomsnitt	11 568	2,4%		11 568	
Förutbetalad uppläggningsavgift	-49			-49	
Varav eget kapital	-			-	
Summa	11 519			11 519	

DERIVATAVTAL 2017-09-30

Belopp i Mkr	Nominella belopp	Andel	Marknadsvärde 2017-09-30	Marknadsvärde 2016-12-31	Periodens förändring
Nominella ränteswappar	3 401	100%	-103	-145	42
Summa	3 401	100%	-103	-145	42

Händelser

Under perioden har D. Carnegie & Co bland annat fortsatt verksamheten i enlighet med fastslagen affärsplan med fortsatt utveckling av befintliga bestånd.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER TREDJE KVARTALET

Förändring av VD i D. Carnegie & Co

I början av september meddelades att Ulf Nilsson har beslutat att frånträda posten som VD för D. Carnegie & Co. Svein Erik Lilleland, för närvarande styrelseledamot, har utsetts till tillförordnad VD.



Uppsala

Moderbolaget

Verksamheten i D. Carnegie & Co AB består av koncernövergripande funktioner. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget. Intäkterna i moderbolaget uppgick under perioden till 21 Mkr (16) och resultatet efter skatt uppgick till -95 Mkr (-42). Intäkterna avser främst tjänster till koncernbolag. Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 4 Mkr (217).

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i Tkr	2017 jan – sep	2016 jan – sep
Nettoomsättning	20 888	16 215
Rörelsens kostnader	-63 210	-47 325
Resultat före finansiella poster	-42 322	-31 110
Finansiella poster		
Räntenetto	-65 960	-79 683
Utdelning	28 990	67 052
Värdeförändring finansiella instrument	-42 584	-8 270
Resultat före skatt	-121 876	-52 011
Skatt	26 753	9 564
Periodens resultat	-95 123	-42 447

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i Tkr	2017 30 sep	2016 30 sep
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Inventarier	2 101	2 121
Aktier och andelar i dotterbolag	4 827 920	4 827 870
Aktier och andelar	250	250
Fordringar hos dotterbolag	59 536	58 436
Långfristiga fordringar	824	-
Derivatstillgång	2 451	-
Uppskjuten skattefordran	113 448	64 516
Summa anläggningstillgångar	5 006 530	4 953 193
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos koncernbolag	2 744 248	1 455 337
Fordringar hos intresseföretag	-	-
Kortfristiga fordringar	4 666	16 946
Kortfristig placering	59 170	158 684
Likvida medel	4 374	217 288
Summa omsättningstillgångar	2 812 458	1 848 255
SUMMA TILLGÅNGAR	7 818 988	6 801 448
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	2 986 447	3 071 629
Långfristiga skulder		
Räntebärande skulder	988 816	1 978 262
Summa långfristiga skulder	988 816	1 978 262
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	1 038 509	-
Ej räntebärande skulder	26 691	25 029
Skulder till koncernbolag	2 778 525	1 726 528
Skulder till dotterbolag	-	-
Summa kortfristiga skulder	3 843 725	1 751 557
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 818 988	6 801 448

Aktien och aktieägare

Aktien

D. Carnegie & Co hade vid periodens utgång 8 283 (9 558) aktieägare. Börsvärdet uppgick till 8 406 Mkr (7 913) (avser noterade B-aktier). D. Carnegie & Co har två aktieslag, stamaktier av serie A (fem röster) och B (en röst). B-aktien är noterad på Nasdaq Stockholm Midcap. Totalt finns netto 5 369 866 A-aktier, 73 411 910

B-aktier utestående, totalt 78 781 776 stamaktier. Efter full teckning av teckningsoptionsprogram 2 (998 200 aktier), teckningsoptionsprogram 3 (807 000 aktier) och teckningsoptionsprogram 4 (2 730 000 aktier) skulle antal aktier uppgå till totalt 83 316 976 stamaktier.

Teckningsoptionsprogram

Bolaget har tre teckningsoptionsprogram som ger rätt att teckna aktier av serie B.

Teckningsoptionsprogram två

Teckningsoptionsprogram två som emitterades 2015 omfattar 998 200 teckningsoptioner, vilket motsvarar 1,3 procent av antalet utestående aktier. Teckningsoptionerna ger rätt att teckna en ny stamaktie av serie B i D. Carnegie & Co. Teckningsoptionerna får utnyttjas för teckning av aktier från och med den 21 maj 2018 till och med den 31 augusti 2018. Teckningskursen för stamaktie av serie B, med stöd av teckningsoptionerna, uppgår till 72,84 kronor. Optionsprogrammet riktades mot all den personal som var tillsvidareanställd i D. Carnegie & Co koncernen per den 12 maj 2015. Vid erbjudandet av teckningsoptioner tillämpades en marknadsmässig prissättning.

Teckningsoptionsprogram tre

Teckningsoptionsprogram tre som emitterades 2016 omfattar 807 000 teckningsoptioner, vilket motsvarar 1,0 procent av antalet utestående aktier. Teckningsoptionerna ger rätt att teckna en ny stamaktie av serie B i D. Carnegie & Co. Teckningsoptionerna får utnyttjas för teckning av aktier från och med den 21 maj 2019 till och med den 30 augusti 2019. Teckningskursen för stamaktie av serie B, med stöd av teckningsoptionerna, uppgår till 113,50 kronor. Optionsprogrammet riktades mot all den personal som var tillsvidareanställd i D. Carnegie & Co koncernen per den 12 maj 2016. Vid erbjudandet av teckningsoptioner tillämpades en marknadsmässig prissättning.

Teckningsoptionsprogram fyra

Teckningsoptionsprogram fyra som emitterades 2017 omfattar 2 730 000 teckningsoptioner i tre serier, vilket medför en högsta sammanlagd utspädning om cirka 3,5 procent av aktiekapitalet och rösterna i bolaget räknat efter fullt utnyttjande av de föreslagna teckningsoptionerna.

Teckningsoptionerna ger rätt att teckna en ny stamaktie av serie B i D. Carnegie & Co. Teckningsoptionerna får utnyttjas för teckning av aktier, serie ett från och med 15 januari 2020 och till och med 30 september 2022; serie två från och med 1 maj 2021 och till och med 30 september 2022 och serie 3 från och med 1 maj 2022 och till och med 30 september 2022. Rätten att teckna samtliga teckningsoptioner har tillkommit det helägda dotterbolaget Holmiensis Bostäder AB, som ska överlåta optionerna till VD och övriga ledande befattningshavare i D. Carnegie & Co AB. Samtliga tre serier har en teckningskurs motsvarande 162,60 kronor per aktie. Vid erbjudandet av teckningsoptioner tillämpades en marknadsmässig prissättning.

Under perioden har antalet röster och aktier av serie B förändrats på grund av utnyttjande av 1 473 000 teckningsoptioner inom ramen för bolagets incitamentsprogram ett som emitterades 2014. Om samtliga teckningsoptioner utnyttjas i de tre teckningsoptionsprogrammen (2015, 2016 och 2017) skulle det innebära att antalet stamaktier av serie B ökar med 4 535 200, vilket motsvarar 5,8 procent av antalet utestående stamaktier vid periodens slut.

Aktiens utveckling

Aktien har under 2017 utvecklats positivt under perioden och steg från kursen vid årsskiftet om 109,00 kronor/B-aktie till 114,50 kronor per den 30 september 2017, en uppgång om 5 procent. De senaste 12 månaderna har aktien stigit från 110 kronor, vilket motsvarar en uppgång om 4 procent. Från introduktionen på 39 kronor/B-aktie den 9 april 2014 har aktien stigit med 194 procent.

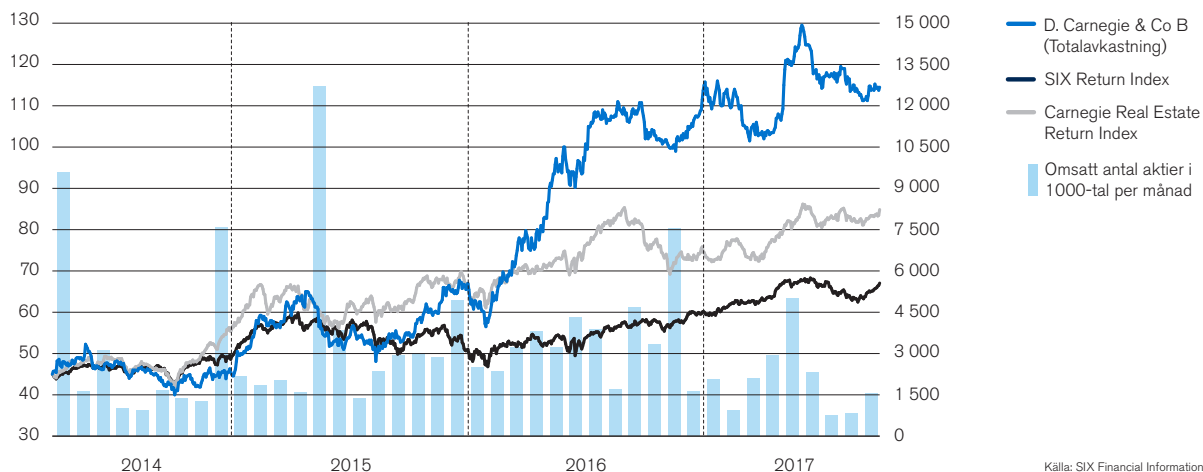
Aktieägare

På nästkommande sida finns en förteckning över de största aktieägarna i D. Carnegie & Co AB (publ).

AKTIEKAPITALET'S UTVECKLING

Tidpunkt	Händelse	Förändring i antal A-aktier	Förändring i antal B-aktier	Totalt antal A + B-aktier	Aktiekapital förändring	Totalt
Aug-17	Aktieteckning teknings- optioner	-	13 000	78 781 776	165 651	1 003 864 915
Maj -17	Aktieteckning teknings- optioner	-	1 460 000	78 768 776	18 603 830	1 003 699 264
Apr-16	Nyemission	-	6 539 900	77 308 776	83 333 688	985 095 432
Jul -14	Nyemission/vid förvärv	-	26 000 000	70 768 876	331 301 084	901 761 744
Maj -14	Nyemission	-	2 307 692	44 768 876	29 405 418	570 460 660
Apr -14	Nyemission	-	15 384 615	42 461 184	196 036 139	541 055 242
Mar -14	Kvittningsmission	5 369 866	21 479 459	27 076 569	342 123 480	345 019 103
Mar -14	Inlösen av preferensaktier	-	-	227 244	-98 893	2 895 623
Dec -13	Sammaläggning 2 000 / 1	-	227 244	227 244	-	2 994 516
Sept -13	Nyemission	-	376 010 360	454 488 000	2 395 613	2 994 516
Sept -09	Nyemission preferensaktier	-	-	78 477 640	98 903	598 903
Juni -09	Minskning	-	-	78 477 640	-156 457 912	500 000
Juni -07	Nyemission	-	146 754	78 477 640	1 870 000	156 957 912

AKTIEN



STÖRSTA AKTIEÄGARN 2017-09-30

	Innehav, A-aktier	Innehav, B-aktier	Kapital	Röster
*Vega Holdco S.ä.r.l.	5 369 866	35 858 054	52.3%	62.5%**
Länsförsäkringar Fastighetsfond	0	4 381 354	5.6%	4.4%
Didner & Gerge Småbolag	0	3 191 713	4.1%	3.2%
Ssb Client Omnibus Ac Om07 (15 Pct)	0	2 575 994	3.3%	2.6%
Frasdale International B.V	0	2 530 869	3.2%	2.5%**
Svenskt Näringsliv	0	1 800 000	2.3%	1.8%
Fjärde Ap Fonden	0	1 121 717	1.4%	1.1%
State Street Bank & Trust Com., Boston	0	742 243	0.9%	0.7%
Länsförsäkringar Småbolag Sverige	0	607 596	0.8%	0.6%
Skagen M2 Verdipapirfondet	0	597 345	0.8%	0.6%
Seb Sverigefond Småb. Ch/Risk	0	525 000	0.7%	0.5%
Tredje Ap-Fonden	0	501 854	0.6%	0.5%
Lancelot Avalon	0	465 000	0.6%	0.5%
State Street Bk-West Client /Exempt	0	453 783	0.6%	0.5%
Humble Småbolagsfond	0	450 000	0.6%	0.4%
Teknikföretagen	0	450 000	0.6%	0.4%
Cancerfonden - Riksföreningen Mot	0	435 855	0.6%	0.4%
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	0	407 085	0.5%	0.4%
Per Josefsson Invest AB	0	350 000	0.4%	0.3%
Kbc Select Immo (Ucits)	0	328 125	0.4%	0.3%
Banque Pictet & Cie Sa, W8lmy (Without P.R.)	0	311 534	0.4%	0.3%
Övriga	0	15 326 789	19.5%	15.3%
Total	5 369 866	73 411 910	100.0%	100.0%

*Vega Holdco S.ä.r.l., ett bolag som helägs av fastighetsfonder med rådgivning från närstående till Blackstone Group L.P.

**Vega Holdco S.ä.r.l. kontrollerar de markerade rösträtterna, totalt 65,1 procent av rösträtterna i D. Carnegie & Co AB.

Övriga upplysningar

Medarbetare

Vid utgången av perioden var antalet anställda i moderbolaget 28 (19). I koncernen var antalet anställda 242 (187) vid utgången av perioden. Fördelningen var 92 (66) kvinnor och 150 (121) män.

Transaktioner med närstående

D. Carnegie & Co:s relationer med närstående framgår av not 25 i D. Carnegie & Co:s årsredovisning för 2016.

Under perioden har inga transaktioner med närstående genomförts.

Risker

Risker och osäkerhetsfaktorer är främst relaterade till förändringar i makroekonomiska faktorer som kan leda till högre vakansgrad och räntor, ökade kostnader samt lägre hyresnivåer. Ökade driftkostnader som eventuellt inte kan kompenseras fullt ut i hyresavtal, oförutsedda och omfattande renoveringsbehov som kan leda till ökade underhållskostnader. Risk att hyresgäster inte betalar avtalade hyror i tid. Det finns även risker relaterade till miljörisker i byggmaterial och risker för regulatoriska förändringar. Utöver dessa risker och osäkerhetsfaktorer, vilka beskrivs i D. Carnegie & Co AB:s (publ) årsredovisning 2016 sidorna 34–35, har inga andra väsentliga risker identifierats under den aktuella perioden.

Redovisningsprinciper

Denna bokslutsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder har tillämpats som i den senast avgivna finansiella informationen, se D. Carnegie & Co AB (publ):s årsredovisning sidorna 68–72.

Förvaltningsfastigheter värderas enligt IFRS 13 i enlighet med nivå 3.

Verkligt värde för finansiella instrument överensstämmer i allt väsentligt med redovisade värden. Derivaten värderas i enlighet med nivå 2 i verkligt värde hierarkin, och baseras på extern värdering.

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

IFRS 9 Financial Instruments. Standarden ska tillämpas från och med 2018 och ersätter IAS 39 Finansiella

instrument: Redovisning och värdering. Rekommendationen kräver bland annat att D. Carnegies & Co gör en bedömning av framtida kundförluster. Då D. Carnegies & Co:s kunder till övervägande del består av många hyresgäster med små kontrakt blir påverkan mindre av enskilda kontrakt. D. Carnegies & Co bedömer därför att den nya standarden inte kommer att ha någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder. Standarden behandlar redovisningen av intäkter från kontrakt och från försäljning av vissa ickefinansiella tillgångar. Den kommer att ersätta IAS 11 Entreprenadavtal och IAS 18 Intäkter samt tillhörande tolkningar. Standarden ska tillämpas från 2018 och är godkänd av EU. Standarden omfattar inte redovisning av leasingavtal men kan komma att ha viss påverkan på redovisningen av tilläggstjänster till D. Carnegies & Co hyresgäster. Efter prövning av den nya standarden bedöms dock inte redovisningen påverkas.

IFRS 16 Leasing. Standarden kräver att leasetagare redovisar tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med undantag för avtal som är kortare än 12 månader och/eller avser små belopp. Redovisningen för leasegivare kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. Standarden ersätter IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar. Standarden ska tillämpas från 2019 och kan komma att påverka D. Carnegie & Co vid redovisningen av framförallt tomträttsavgälder.

Alternativa nyckeltal (APM)

D. Carnegie & Co använder ett antal finansiella mått i delårsrapporter och årsredovisningar som inte definieras enligt IFRS, s.k. alternativa nyckeltal eller Alternative Performance Measures, enligt ESMA:s (The European Securities and Markets Authority) riktlinjer. Dessa mått används för att ge värdefull kompletterande information till såväl investerare som företagets ledning för att kunna analysera och utvärdera företagets verksamhet. De alternativa nyckeltalen är inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag och ska ses som komplement till mått som definieras enligt IFRS. För definition och beskrivning av nyckeltal, se sidan 25 i denna rapport eller D. Carnegie & Co:s hemsida, <http://www.dcarnegiegroupp.se/sv/definitioner-av-nyckeltal/>.

Styrelsen

Styrelsens intygande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt över moderbolaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt

beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolag och de bolag som ingår i koncernen står inför.

James Seppala, ordförande

Fredrik Brodin

Rolf Buch

Jean-Christophe Dubois

Karolina Keyzer

Svein Erik Lilleland, t.f. VD

Melissa Pianko

Stockholm, 27 oktober 2017

Revisors granskningsrapport

Till styrelsen för D. Carnegie & Co AB (publ)

Org. nr 556498-9449

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för D. Carnegie & Co AB (publ) per 30 september 2017 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 27 oktober 2017

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

NYCKELTAL

	Q3 2017	Q2 2017	Q1 2017	Q4 2016	Q3 2016	Q2 2016	Q1 2016	Q4 2015	Q3 2015	Q2 2015
Finansiella										
Eget kapital, Mkr	7 695,4	7 160,3	6 614,4	6 385,4	5 705,8	5 341,4	4 637,4	4 391,6	3 657,4	3 465,5
Avkastning på eget kapital, %	6,8	6,6	3,5	10,6	6,4	7,3	5,3	16,7	5,25	4,78
Soliditet, %	34,8	34,0	34,5	33,8	32,4	31,2	29,5	28,2	25,3	25,3
Justerad soliditet, %*	43,5	42,3	42,8	41,8	40,0	38,4	35,9	33,4	29,7	29,1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,4	1,9	1,9	3,8	2,0	1,6	1,8	2,5	1,7
Belåningsgrad, %	54,4	55,7	54,0	54,0	56,4	57,3	61,7	60,9	66,9	65,9
LTV Belåningsgrad förvaltningsfastigheter, %	46,5	46,7	46,1	47,4	48,3	50,1	50,6	51,8	56,3	56,2
Finansieringskostnad totala räntebärande skulder, snittränta, %	2,36	2,45	2,54	2,54	2,59	2,58	2,77	2,74	2,62	2,83
Finansieringskostnad räntebärande skulder kreditinstitut, snittränta, %	2,04	2,14	2,20	2,20	2,25	2,23	2,31	2,27	2,11	2,31
Fastighetsrelaterade**										
Intäkter, Mkr	382,8	364,6	337,4	331,9	332,8	320,3	309,5	317,3	308,8	295,4
Driftnetto, Mkr	231,1	205,3	146,9	153,7	189,9	168,5	118,4	132,8	164,2	136,5
Förvaltningsresultat, Mkr	135,2	100,2	59,7	52,1	108,6	71,5	37,1	47,7	91,0	44,8
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	1 209,3	695,1	237,8	801,5	291,4	488,3	362,5	867,2	180,1	126,3
Periodens resultat efter skatt, Mkr	524,8	475,1	229,0	679,6	364,4	388,4	245,8	734,2	191,9	165,7
Överskottsgrad, %	60,4	56,3%	43,5	46,3	57,1	52,6	38,2	41,9	53,2	46,2
Direktavkastning, %	4,6	4,5	3,4	3,7	4,9	4,6	3,4	4,0	5,4	4,7
Marknadsvärde, Mkr	20 593,6	19 726,0	17 480,7	16 997,9	15 887,3	15 205,2	13 873,3	13 826,4	12 591,5	11 547,7
Uthyrningsbar area, Tm ²	1 425,7	1 424,9	1 275,0	1 274,8	1 278,9	1 267,2	1 203,3	1 265,6	1 256,6	1 139,6
Marknadsvärde, kr/m ²	14 445	13 843	13 710	13 334	12 423	11 999	11 529	10 925	10 020	10 133
Renoverade lägenheter perioden, st	351,0	428	387	375	289	338	251	295	40	126
Renoverade lägenheter ackumulerat per år, st	1 166	815	387	1 253	878	589	251	527	232	192
Totalt antal renoverade lägenheter, st	3 108	2 757	2 329	1 942	1 567	1 278	940	689	394	354
Andel orenoverade lägenheter, %	83	85	86	88	90	92	94	95	97	97
Avkastningskrav vid värdering fastigheter, snitt %	4,21	4,29	4,27	4,31	4,46	4,56	4,70	4,84	5,16	5,16
Snitthyra före renovering för lägenheter som renoverats under perioden, kr/m ²	1 038	1 044	1 025	1 028	1 040	1 027	1 034	982	976	977
Snitthyra efter renovering för lägenheter som renoverats under perioden, kr/m ²	1 486	1 493	1 483	1 465	1 457	1 433	1 379	1 372	1 355	1 346
Hyesutveckling bostäder, %	1,8	1,0	0,7	0,7	1,3	1,5	1,6	1,9	1,6	1,2
Hyesutveckling allmännyttan %	0,0	0,1	0,6	0,0	0,0	0,6	0,0	0,0	0,0	1,0
Aktie										
Eget kapital per aktie, SEK	97,70	90,90	85,56	82,60	73,81	69,09	65,53	62,06	51,68	49,60
Justerat eget kapital (EPRA NAV) per aktie, SEK*	122,04	113,12	106,04	101,96	91,26	85,05	79,79	73,50	60,52	56,38
Vinst per aktie, SEK***	6,76	6,14	2,96	8,79	4,71	5,02	3,47	10,37	2,71	2,33
Vinst per aktie efter utspädning, SEK***	6,73	6,11	2,91	8,64	4,64	4,98	2,92	8,52	2,26	2,05

*För beräkning av nyckeltal se D. Carnegie & Co:s hemsida; <http://www.dcarnegiegroupp.se/sv/definitioner-av-nyckeltal/>.

**Operationella nyckeltal som inte anses vara alternativa nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer.

***Nyckeltal som är definierade enligt IFRS.

Definitioner

FINANS

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL, % Årets resultat i relation till genomsnittligt eget kapital. Detta är ett lönsamhetsmått som visar D. Carnegie & Co:s avkastning under året på det kapital ägarna investerat i verksamheten.

BELÅNINGSGRAD, % Räntebärande skulder inkluderande nettoredovisade säljarreverser efter avdrag för marknadsvärde på aktieinnehav samt likvida medel i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång. Detta är ett mått som visar D. Carnegie & Co:s totala skuldsättning om bolaget skulle realisera omsättningsbara tillgångar.

LTV BELÅNINGSGRAD FASTIGHETER, % (LTV, Loan To Value) Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång. Detta branschspecifika mått visar hur stor andel av det verkliga värdet på fastigheterna som är belånade.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD, ggr Förvaltningsresultat plus finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader. Detta mått visar D. Carnegie & Co:s förmåga att löpande täcka sina räntekostnader.

SOLIDITET, % Redovisat eget kapital i relation till redovisade totala tillgångar vid periodens utgång. Mått som visar D. Carnegie & Co:s räntekänslighet och finansiella stabilitet.

SOLIDITET, JUSTERAD, % Redovisat eget kapital justerat för värdet på derivat, goodwill samt uppskjuten skatteskuld. Detta mått visar D. Carnegie & Co:s långsiktiga justerade soliditet.

FASTIGHET

DIREKTAVKASTNING, % Beräknas som driftnetto uppräknat på årsbasis i förhållande till förvaltningsfastigheternas genomsnittliga marknadsvärde under perioden. Detta mått visar D. Carnegie & Co:s avkastning från fastighetsförvaltningen.

DRIFTNETTO, Tkr Totala intäkter minus de totala fastighetskostnaderna som kundförluster, drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration, tomträttsavgälder och fastighetsskatt. Detta branschspecifika mått visar D. Carnegie & Co:s resultat för fastighetsförvaltningen.

FÖRVALTNINGSRESULTAT, Tkr Resultat före värdeförändringar och skatt. Mått som visar D. Carnegie & Co:s resultat från sin operationella verksamhet.

KOSTNADER AV ENGÅNGSKARAKTÄR, Tkr Kostnader som inte är av återkommande karaktär. Dessa kostnader specificeras då de har en betydande inverkan på resultatet men som inte i fortsättningen kommer att belasta den löpande verksamheten.

REALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, Tkr Ett mått som visar värdet av genomförda fastighetsförsäljningar efter avdrag för fastigheternas senast redovisade verkliga värde och omkostnader vid försäljning.

TOTALAVKASTNING, % Resultat före skatt i relation till marknadsvärdet på förvaltningsfastigheter. Detta mått visar D. Carnegie & Co:s avkastning på sin förvaltningsfastighetsportfölj.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, Tkr Detta mått visar den verkliga förändringen av verkligt fastighetsvärde med avdrag för gjorda investeringar i de befintliga fastigheterna.

ÖVERSKOTTSGRAD, % Driftnetto i procent av totala intäkter. Ett branschspecifikt mått som visar D. Carnegie & Co:s resultat uttryckt i procent avseende fastighetsförvaltningen.

AKTIE

EGET KAPITAL PER AKTIE, Kr Eget kapital i förhållande till antalet utestående stamaktier per balansdagen. Mått som visar ägarnas andel av D. Carnegie & Co:s totala nettotillgångar per aktie.

JUSTERAT EGET KAPITAL PER AKTIE Vanligtvis benämnt EPRA NAV, Kr Redovisat eget kapital justerat för värdet på derivat, goodwill samt uppskjuten skatteskuld, i förhållande till antalet utestående stamaktier per balansdagen. Mått som visar långsiktigt substansvärde (EPRA NAV).

VINST PER AKTIE, Kr Periodens resultat efter skatt, i relation till genomsnittligt antal utestående stamaktier före utspädning.

VINST PER AKTIE EFTER UTSPÄDNING, Kr Periodens resultat efter skatt, i relation till genomsnittligt antal utestående stamaktier, inkluderande utspädningseffekten av utestående teckningsoptionsprogram avseende teckningsoptioner vars teckningskurs överstiger börskurs.

BILAGA 1

Intjäningsförmåga

Aktuell intjäningsförmåga jämförbart bestånd

Tabellen nedan återspeglar D. Carnegie & Co:s intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 30 september 2017. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte skall jämföras med en prognos för de kommande tolv månaderna. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyresutveckling, vakansläge eller ränteförändring. Siffrorna inom ramen för "Jämförbart bestånd" är justerade för att visa utvecklingen för jämförbart bestånd, innebärande att resultat från avyttringar och förvärv som inte innehavits under hela perioden 30 september 2016 till 30 september 2017 har eliminerats i redovisningen nedan.

D. Carnegie & Co:s resultaträkning påverkas dessutom av värdeförändringar på förvaltningsfastigheterna samt kommande fastighetsförvärv och/eller fastighetsförsäljningar. Ytterligare resultatpåverkande poster är värdeförändringar avseende derivat. Inget av ovanstående har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan. Den aktuella

intjäningsförmågan "Nuvarande bestånd" har inte heller beaktat effekterna av kommande generella hyresförändringar eller hyresförändringar på renoverade lägenheter.

Hyresvärdet baseras på fastighetsbeståndets aviseringslista per den 30 september 2017, bedömda budgeterade fastighetskostnader för de närmaste tolv månaderna samt kostnader för central administration. Finansnettot har beräknats utifrån räntebärande skulder och tillgångar per den 30 september 2017, och med hänsyn tagen till de räntevillkor som gäller vid den tidpunkten.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA, JÄMFÖRBART BESTÅND

Belopp i Tkr	Nuvarande bestånd	Jämförbart bestånd				
	30 sep 2017	30 sep 2017	30 juni 2017	31 mars 2017	31 dec 2016	30 sept 2016
Hysesintäkter	1 562 425	1 424 097	1 399 127	1 387 946	1 376 646	1 363 491
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-
Driftskostnader	-584 061	-528 282	-528 282	-528 282	-528 282	-525 341
Underhållskostnader	-85 257	-74 559	-74 559	-74 559	-74 559	-103 981
Fastighetsskatt	-28 882	-26 120	-26 120	-26 120	-26 120	-25 163
Tomträttsavgäld	-15 255	-15 255	-15 255	-15 255	-15 255	-14 655
Driftnetto	848 970	779 881	754 911	743 730	732 430	694 351
Central administration	-82 972	-82 972	-82 972	-82 801	-82 801	-61 369
Finansnetto	-195 237	-182 369	-180 683	-177 334	-177 360	-172 970
Räntekostnad förlagslån/obligation	-77 500	-77 500	-77 500	-77 500	-77 500	-77 500
Förvaltningsresultat	493 261	437 040	413 756	406 095	394 769	382 512



KALENDARIUM 2017–2018

Bokslutskommuniké 2017	2018-02-23
Kvartalsrapport Q1	2018-04-27
Årsstämma 2018	2018-05-09

FÖR MER INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA:

Svein Erik Lilleland, t.f. VD
+46 (0)8 12 13 17 25

Per-Axel Sundström, CFO
+46 (0)8 12 13 17 25

D. Carnegie & Co AB
Engelbrektsplan 1
114 34 Stockholm

info@dcarnegie.se
www.dcarnegie.se

Informationen i denna delårsrapport är sådan som D. Carnegie & Co AB (publ) ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel om finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 27 oktober 2017 kl. 07.00 (CEST).



D. CARNEGIE & CO.