



D&C!

D. CARNEGIE & CO.

Q4 2017

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ
JANUARI – DECEMBER 2017

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

Q4 2017

1 JANUARI – 31 DECEMBER 2017

- Hyresintäkterna ökade till 1 473 Mkr (1 284)
- Driftnettot ökade till 774 Mkr (630)
- Förvaltningsresultatet ökade till 357 Mkr (269)
- Värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgick till 1 599 Mkr (1 938), motsvarande 8,6 procent
- Resultatet före skatt uppgick till 2 014 Mkr (2 072)
- Resultatet efter skatt uppgick till 1 579 Mkr (1 678)
- Vinst per aktie uppgick till 20,34 kr (22,20) före utspädning, och uppgick till 20,24 kr (21,93) efter utspädning

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER FJÄRDE KVARTALET

- I slutet av oktober färdigställde D. Carnegie & Co refinansiering om 3 255 Mkr.
- D. Carnegie & Co har avtalat om att förvärva 1 420 lägenheter i Stockholmsregionen.
- D. Carnegie & Co har avtalat om att förvärva 749 lägenheter i Västerås.

FJÄRDE KVARTALET 2017

- Hyresintäkterna ökade till 388 Mkr (332)
- Driftnettot ökade till 191 Mkr (154)
- Förvaltningsresultatet ökade till 62 Mkr (52)
- Värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgick till 390 Mkr (802), motsvarande 1,9 procent
- Resultatet före skatt uppgick till 449 Mkr (872)
- Resultatet efter skatt uppgick till 350 Mkr (680)
- Vinst per aktie uppgick till 4,51 kr (8,79) före utspädning, och uppgick till 4,48 kr (8,64) efter utspädning

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER FJÄRDE KVARTALET

- D. Carnegie & Co har beslutat att kalla till extra bolagsstämma den 23 februari med förslag om bemyndigande för styrelsen att besluta om företrädesemission om upp till 1 500 Mkr.
- I slutet av januari avyttrade D. Carnegie & Co två fastigheter i Eskilstuna till en bostadsrättsförening.
- D. Carnegie & Co offentliggjorde den 21 februari att Svein Erik Lilleland har utsetts till permanent VD i bolaget.

NYCKELTAL*

	jan – dec 2017	jan – dec 2016	okt – dec 2017	okt – dec 2016
Hyresintäkter, Mkr	1 472,5	1 284,3	387,7	331,9
Driftnetto, Mkr	774,4	630,5	191,0	153,7
Överskottsgrad, %	52,6	49,1	49,3	46,3
Förvaltningsresultat, Mkr	357,1	269,4	62,0	52,1
Resultat efter skatt, Mkr	1 579,0	1 678,3	350,1	679,6
Vinst efter skatt per aktie SEK, före utspädning	20,34	22,20	4,51	8,79
Vinst efter skatt per aktie SEK, efter utspädning	20,24	21,93	4,48	8,64
Eget kapital, per aktie SEK	102,09	82,60	102,09	82,60
Justerat eget kapital (EPRA NAV) per aktie, SEK	127,90	101,96	127,90	101,96
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	21 455,6	16 997,9	21 455,6	16 997,9
Soliditet, %	34,0	33,8	34,0	33,8
Soliditet, justerad, %	42,6	41,7	42,6	41,7

*Se vidare definitioner sid 25.

Kommentar från VD

VI FORTSÄTTER MED VÅR STRATEGI

- 507 stycken nyrenoverade lägenheter under fjärde kvartalet samt 1 673 stycken totalt under hela år 2017
- Investeringar i befintliga fastigheter har under året uppgått till 1 480 Mkr
- En ökning av driftnettot med 24 procent under det fjärde kvartalet jämfört med samma kvartal föregående år
- En ökning av justerat eget kapital (EPRA NAV) med 25,4 procent under året resulterande i 127,90 kr per aktie

Vår väg framåt

Bolag med långsiktiga ambitioner måste sätta sina kunder i främsta rummet för att bli framgångsrika. Nöjda kunder visar lojalitet och är ett bolags främsta ambassadörer. Som bostadsbolag inom hyresrättssegmentet med långsiktig strategi är det hyresgästerna som är vår främsta prioritet. Vi vet att sådant som service och trygghet, värdesätts högt av våra hyresgäster och därför fortsätter vi att fokusera på dessa områden. Av denna anledning har vi nyligen valt att stärka vår service-organisation med en hyresgästombudsman som har till uppgift att skydda den individuella hyresgästen i vissa mer känsliga eller komplexa förvaltningsfrågor.

Vi står fast vid de strategier som vi framgångsrikt tillämpat de senaste fyra åren. Vi tror starkt att dessa skapar mervärde för våra hyresgäster, värden lokalt i de delar av samhället där vi verkar samt även värde för våra aktieägare och övriga intressenter. Vi har konsekvent påvisat stark tillväxt. Detta har gjort det möjligt för oss att optimera bolagets kapitalstruktur ytterligare, inklusive historisk refinansiering samt längre lånefaciliteter med lån från ett antal nya stora institutioner. Vi är fast beslutna om att fortsätta arbeta för att ytterligare optimera bolagets kapitalstruktur. Vi är helt inställda på att fortsätta våra satsningar på att utöka den befintliga fastighetsportföljen genom nya förvärv och i framtiden även genom utveckling av befintlig mark som finns inom vår ägo.

Aktiva på förvärvssidan

I december 2017, annonserade vi om förvärvet av 1 420 lägenheter i Stockholmsregionen samt förvärvet av 749 lägenheter i Västerås. Efter dessa två förvärv består vår tillgångsbas av 20 227 hyreslägenheter med ett årligt hyresvärde på 1 763 Mkr. Vi strävar kontinuerligt efter att öka storleken på vårt fastighetsbestånd, potentiellt genom fler nya förvärv.

Fortsatt optimering av kapitalstrukturen

Som en del av vårt kontinuerliga arbete med att optimera kapitalstrukturen har vi genomfört en refinansiering om 3 255 Mkr i oktober 2017 vilket medfört en förlängning av bolagets kapitalbindningsstruktur från 3,3 år till 5,3 år per den 31 december 2017. Faciliteten inkluderade även en kreditlina som uppgick till 750 Mkr.

Potentiell nyemission

Styrelsen har beslutat att bjuda in alla aktieägare till en extra bolagsstämma den 23 februari 2018 med förslag om att bemyndiga styrelsen att besluta om en företrädesemission om högst 1 500 Mkr. En företrädesemission skulle bidra till att finansiera våra pågående investeringar och förvärv, samt att upprätthålla en lämplig kapitalstruktur. Vi är övertygade om att medel från en företrädesemission kommer att kunna användas effektivt och gör det möjligt för oss att fortsätta leverera i enlighet med våra finansiella mål.

Stockholm 23 Februari, 2018

SVEIN ERIK LILLELAND
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 öknings av värdet på fastigheterna.

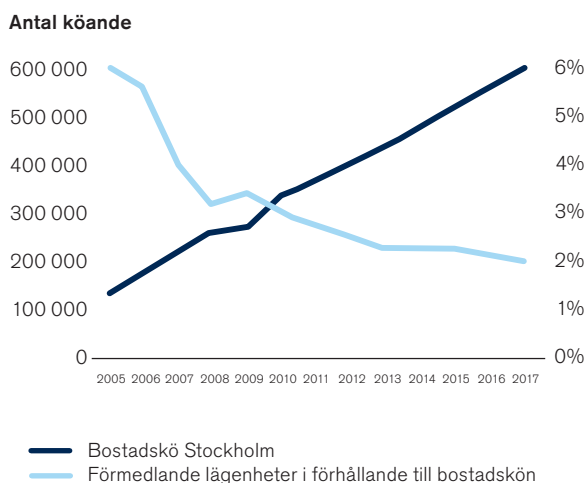
D. Carnegie & Co:s modell innebär att enstaka lägenheter renoveras vid naturlig omsättning istället för att en hel huskropp hanteras åt gången. På så sätt kan utdragna och dyra evakueringar undvikas och vakanskostnaden hållas

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

Bostadsbrist

Befolkningsökningen och urbaniseringstrenden är två bidragande faktorer som förväntas höja efterfrågan på bostäder och fram till 2025 förutspås en genomsnittlig ökning av Sveriges befolkning med cirka 107 000 personer per år. Fram tills 2025 behövs enligt Boverkets prognos 600 000 nya bostäder fram till 2025, motsvarande 66 700 bostäder per år.¹⁾

I Storstockholm förväntas invånarantalet växa till 2,6 miljoner 2026, vilket motsvarar en ökning med 15 procent. Befolkningsstillväxten i huvudstadsregionen ökar efterfrågan på bostäder ytterligare och enligt Boverket behövs det i genomsnitt cirka 21 000 nya bostäder per år fram till 2030 i regionen. De senaste åren har nyproduktionstaken legat kring 12 000 nya bostäder per år, vilket skapar en klyfta mellan utbud och efterfrågan som i sin tur driver upp bostadspriser och längden på bostadsköerna.²⁾

Det är på denna marknad D. Carnegie & Co äger och vill äga fastigheter.

1) Boverket.

2) Statistiska centralbyrån (SCB).

Hyresrätter

Under 2017 uppgick den genomsnittliga kötiden för en hyresrätt i Stockholmsregionen till tio år och 596 171 personer stod under slutet av året i bostadskö. Antalet förmedlade lägenheter har ökat i reala tal, men i förhållande till bostadskön minskat och under 2017 förmedlades två lägenheter per 100 köande i Stockholmsregionens gemensamma bostadskö.¹⁾

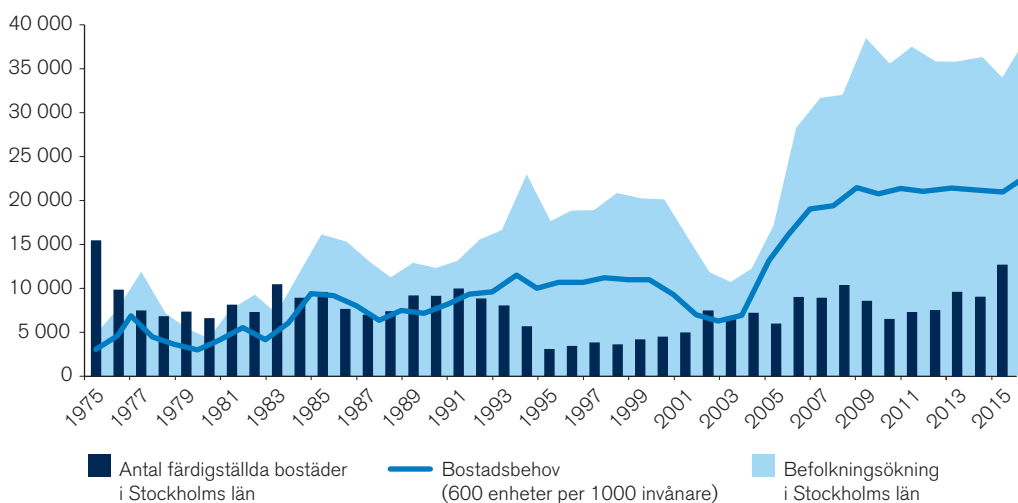
Marknaden för hyresrätter påverkas även av hyresregleringar. Hyressättningen grundas i bruksvärdesprincipen, innebärandes att hyran baseras på hur hyresgäster generellt sett värderar olika egenskaper, såsom standard på lägenheten, den generella kvaliteten och tjänster. Hyran sätts således efter en förhandling mellan hyresvärden och hyresgästorganisationen (ofta Hyresgästföreningen). Hyresmarknaden påverkas även av presumtionshyror för nyproducerade lägenheter, där hyran utöver bruksvärdesprincipen även regleras med tillägg för kostnader för nyproduktionen. Hyrorna sätts kollektivt och är giltiga 15 år framåt i tiden. 2016 var hyrorna per kvm för nyproducerade lägenheter 64 procent högre än icke-nyproducerade hyresrätter i Sverige.²⁾

1) Bostadsförmedlingen i Stockholm.

2) Statistiska centralbyrån (SCB). År som inte är inkluderade i statistiken har beräknats som ett genomsnitt mellan året innan och efter.

UTVECKLINGEN FÖR ANTALET BOSTÄDER KONTRA BEFOLKNINGSÖKNINGEN I STOCKHOLMS LÄN

Antal



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 – dec	2016 jan – dec	2017 okt – dec	2016 okt – dec
Hysesintäkter	1 472 539	1 284 282	387 671	331 944
Övriga intäkter	-	187	-	-4
Driftskostnader	-570 940	-522 563	-161 254	-142 749
Underhållskostnader	-82 598	-89 942	-24 173	-24 687
Fastighetsskatt	-28 908	-25 967	-7 321	-6 930
Tomträttsavgäld	-15 728	-15 526	-3 897	-3 896
Driftnetto	774 365	630 471	191 026	153 678
Central administration	-115 489	-101 678	-39 511	-41 687
Finansnetto	-301 778	-259 409	-89 548	-59 884
Förvaltningsresultat	357 098	269 384	61 967	52 107
Utdelning	29 290	99 214	300	32 162
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	37 180	-14 236	-11	-1 340
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	1 599 296	1 938 290	390 033	801 539
Värdeförändringar finansiella instrument	-8 503	-165 189	-2 847	-12 080
Nedskrivning goodwill	-	-54 979	-	-
Resultat före skatt	2 014 361	2 072 484	449 442	872 388
Skatt	-435 405	-394 220	-99 342	-192 819
Periodens resultat	1 578 956	1 678 264	350 100	679 569
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
<i>Summa övrigt totalresultat</i>	0	0	0	0
Summa totalresultat för perioden	1 578 956	1 678 264	350 100	679 569
Resultat hänförligt till:				
Moderbolagets ägare	1 578 956	1 678 264	350 100	679 569
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	1 578 956	1 678 264	350 100	679 569
Vinst per aktie SEK	20,34	22,20	4,51	8,79
Vinst per aktie SEK efter utspädning	20,24	21,93	4,48	8,64

Perioden januari – december 2017

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

Hyresintäkter och driftnetto

Intäkterna för perioden uppgick till 1 473 Mkr (1 284). Ökningen av intäkterna beror till största delen på att renoveringstakten för lägenheter har ökat, vilket har inneburit ökade hyresnivåer. Ökningen beror också på genomförda förvärv. I ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 67,3 Mkr motsvarande 5,5 procent. Ökningen av intäkterna beror också på de genomförda hyresförhandlingarna för 2017, som har legat i intervallet 0,7-1,6 procent, med ett viktat snitt på ca 0,9 procent.

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till -698 Mkr (-654). Ökningen av fastighetskostnaderna beror på genomförda förvärv. I ett jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna minskat med 10 Mkr motsvarande 1,7 procent. Den förvaldade uthyrningsbara arean har ökat med 12 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 12 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, tomträttsavgälder och fastighetsskatt, för perioden uppgick till 774 Mkr (630), vilket ger en överskottsgrad på 52,6 procent (49,1). I ett jämförbart bestånd ökade driftnettot med 78 Mkr motsvarande 12,9 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 resultatet.

JÄMFÖRBART BESTÅND

	31 dec 2017	31 dec 2016	
Antal lägenheter, st	15 473	15 472	
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	18 785	16 033	
Antal renoverade lgh, st	3 385	1 990	
Andel renoverade lgh, %	21,9%	12,9%	
Belopp i mkr	2017	2016	Förändring
	jan - dec	jan - dec	
Hyresintäkter	1 294,9	1 227,6	5,5%
Driftskostnader	-504,0	-503,5	0,1%
Underhållskostnader	-71,6	-83,6	-14,3%
Övriga fastighetskostnader	-40,9	-40,1	2,0%
Summa fastighetskostnader	-616,6	-627,0	-1,7%
Driftnetto	678,4	600,6	12,9%
Överskottsgrad	52,4%	48,9%	

Avser fastigheter som ägts och innehavts under hela perioden 1 januari 2016 till 31 december 2017

Administrationskostnader

Administrationskostnaderna har under perioden uppgått till -115 Mkr (-102). 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 -20 Mkr (-36). Dessa kostnader består bland annat av ersättning till ledande befattningshavare i samband med teckningsoptionsprogram beslutat på årsstämman 2017, engångsersättning till ledande befattningshavare under det fjärde kvartalet samt extra kostnader i samband med byte av VD.

Finansnetto

Finansnettot uppgick under perioden till -302 Mkr (-259). 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 2,5 procent (2,5). Räntetäckningsgraden för perioden uppgår till 2,2 ggr (2,0).



Rinkeby

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, dvs resultatet före värdeförändringar och skatt, uppgick under perioden till 357 Mkr (269). Förvaltningsresultatet under perioden har förbättrats markant, med en uppgång om 32,6 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 4,15 procent, att jämföras med 4,31 procent vid utgången av det fjärde kvartalet 2016.

Under perioden har värdeförändringar på förvaltningsfastigheter påverkat resultatet med 1 599 Mkr (1 938). Värdeförändringen är till cirka 70 procent ett resultat av ett högre bedömt driftnetto. Se vidare sid 14-15.

Under perioden har en fastighet avyttrats och påverkat resultatet med 37 Mkr (-14). Efter prövning av goodwillvärdet, som koncernen gör kvartalsvis, har ingen nedskrivning gjorts (-55 Mkr).

Värdeförändringar finansiella instrument

Koncernen använder olika derivatinstrument, swapar och räntecapar för att begränsa ränterisken. Räntederivaten redovisas varje kvartal till marknadsvärde och

värdet är beroende av ränteutvecklingen. Förändringen av värdet redovisas över resultaträkningen. Marknadsvärdet har för perioden påverkat resultatet med 52 Mkr (-87) avseende swappar och -8 (-) Mkr avseende cappar. Dessa värdeförändringar är dock inte kassaflödespåverkande. Periodens värdeförändringar avseende placeringar i aktier uppgick till -53 Mkr (-72), varav 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 2 014 Mkr (2 072). Skattekostnaden för perioden uppgick till -435 Mkr (-394). Den effektiva skattesatsen för perioden är 21,6 procent (19,0). Skatten består av uppskjuten skatt, hänförlig till temporära skillnader på förvaltningsfastigheter -598 Mkr (-564), värdeförändring derivat -10 Mkr (19), uppskjuten skatt temporär skillnad aktier 12 Mkr (16), samt ökat underskottsavdrag 161 Mkr (135).

Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 579 Mkr (1 678), vilket motsvarar 20,34 kr (22,20) per stamaktie före utspädning, 20,24 kr (21,93) efter full utspädning.

Fjärde kvartalet oktober – december 2017

Resultatposterna nedan avser det fjärde kvartalet, oktober-december 2017. Jämförelseposterna angivna inom parentes avser belopp för motsvarande period föregående år.

Hyresintäkter och driftnetto

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

Intäkterna under fjärde kvartalet ökade till 388 Mkr (332), en uppgång med 17 procent jämfört med fjärde kvartalet 2016.

Fastighetskostnaderna under det fjärde kvartalet ökade något, till -197 Mkr (-178). De högre kostnaderna förklaras framför allt av ett större fastighetsbestånd, 12 procent större jämfört med fjärde kvartalet 2016.

Driftnettot, d v s totala intäkter minus kundförluster, drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration, tomträttsavgälder och fastighetsskatt, ökade under det fjärde kvartalet till 191 Mkr (154), en uppgång med 24 procent jämfört med fjärde kvartalet 2016. Överskottsgraden uppgår till 49,3 procent (46,3).

Resultat

Kostnaden för central administration uppgick under det fjärde kvartalet till -40 Mkr (-42). Fjärde kvartalet 2017 belastades med kostnader av engångskaraktär uppgående till -10 Mkr (-24). Dessa kostnader består i huvudsak av engångsansättning till ledande befattningshavare under det fjärde kvartalet samt extra kostnader i samband med byte av VD.

Finansnettot för det fjärde kvartalet uppgick till -90 Mkr (-60). Koncernens genomsnittliga ränta för de totala räntebärande skulderna uppgick vid fjärde kvartalets slut, inklusive derivat till 2,5 procent (2,5). Räntetäckningsgrad för det fjärde kvartalet uppgick till 1,7 ggr (1,9).

Förvaltningsresultatet, dvs resultatet före värdeförändringar och skatt, för det fjärde kvartalet ökade till 62 Mkr (52).

Under det fjärde kvartalet har värdeförändringar på förvaltningsfastigheter påverkat resultatet med 390 Mkr (802). 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 4,15 procent att jämföras med 4,21 procent vid utgången av det tredje kvartalet 2017.

Värdeförändringar på derivat påverkade resultatet för det fjärde kvartalet med 10 Mkr (52), detta till följd av att räntan fortsatt att gå ner under det fjärde kvartalet.

Resultatet efter skatt för det fjärde kvartalet uppgick till 350 Mkr (680) vilket motsvarar ett resultat per stamaktie på 4,51 kr (8,79) före utspädning.



Strängnäs

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Belopp i Tkr	2017 31 dec	2016 31 dec
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Goodwill	629 582	630 165
Förvaltningsfastigheter	21 455 638	16 997 923
Inventarier	7 080	5 972
Aktier och andelar	4 805	19 950
Långfristiga fordringar	824	-
Uppskjuten skattefordran	463 372	302 578
Räntederivat	12 690	6 517
Summa anläggningstillgångar	22 573 991	17 963 105
Omsättningstillgångar		
Omsättningstillgångar	243 094	261 757
Likvida medel	833 310	679 374
Summa omsättningstillgångar	1 076 404	941 131
SUMMA TILLGÅNGAR	23 650 395	18 904 236
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	8 043 165	6 385 378
Långfristiga skulder		
Långfristiga räntebärande skulder	11 357 265	8 733 018
Övriga långfristiga skulder	-	1 103
Uppskjuten skatteskuld	2 569 907	1 982 826
Räntederivat	92 864	144 694
Summa långfristiga skulder	14 020 036	10 861 641
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder	1 076 086	1 257 659
Övriga kortfristiga skulder	511 108	399 558
Summa kortfristiga skulder	1 587 194	1 657 217
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	23 650 395	18 904 236
Eget kapital hänförligt till:		
Moderbolagets ägare	8 043 165	6 385 378
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-
Summa eget kapital	8 043 165	6 385 378

Rapport över finansiell ställning (koncernen)

Balansposterna nedan avser ställningen vid periodens utgång 31 december 2017. Jämförelseposterna angivna inom parentes avser belopp vid motsvarande periods utgång föregående år.

Förvaltningsfastigheter

Koncernens fastighetsbestånd uppgår vid periodens slut till 1 426 757 m² (1 274 822) med ett aktuellt hyresvärde om 1 444 Mkr (1 379). Förvaltningsfastigheterna redovisas till marknadsvärde och uppgår vid periodens slut per den 31 december 2017 till 21 456 Mkr (16 998), vilket motsvarar ett värde om 15 038 kr/m² (13 334). 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 243 Mkr (262) och avser i huvudsak placeringar i aktier 129 Mkr, samt övriga kortfristiga fordringar 58 Mkr.

Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgår vid periodens slut till 833 Mkr (679).

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick per den 31 december 2017 till 8 043 Mkr (6 385) och soliditeten uppgick till 34,0 procent (33,8). Förändringen av koncernens egna kapital hänför sig till periodens resultat, samt aktieteckning av teckningsoptioner.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skattefordran uppgår till 463 Mkr (303) och avser väsentligen underskottsavdrag. De totala underskottsavdragen uppgår till 1 989 Mkr. Uppskjuten skatteskuld uppgår till 2 570 Mkr (1 983), och avser väsentligen skillnaden mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde avseende fastigheter.

Räntebärande skulder

Koncernens totala räntebärande skulder uppgår till 12 433 Mkr (9 991).

Långfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut uppgår till 9 458 Mkr (6 802). Utöver skulder till kreditinstitut finns två icke säkerställda obligationer om totalt 2 000 Mkr.

Koncernens kortfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut uppgår till 1 076 Mkr (1 258). Dessa utgörs i huvudsak av s.k. rullande krediter som förlängs löpande.

Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder uppgår till 511 Mkr (400) och består i huvudsak av leverantörsskulder, samt upplupna kostnader och förutbetalda intäkter.

Rapport över förändring i eget kapital (koncernen)

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december 2017 till 8 043 Mkr (6 385), och soliditeten till 34,0 procent (33,8). Eget kapital per aktie uppgick till 102,09 kr (82,60). EPRA NAV per aktie uppgick till 127,90 kr (101,96). Jämförelseposterna angivna inom parentes avser belopp vid motsvarande periods utgång föregående år.

Aktiekapital

Per den 31 december 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 12,742363. 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.

Övrigt tillskjutet kapital

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

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.

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-december 2016	-	-	1 678 264	1 678 264	-	1 678 264
Övrigt totalresultat januari-december 2016	-	-	-	-	-	-
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
Eget kapital 2016-12-31	985 096	2 506 023	2 894 259	6 385 378	0	6 385 378
Periodens resultat januari-december 2017	-	-	1 578 956	1 578 956	-	1 578 956
Övrigt totalresultat januari-december 2017	-	-	-	-	-	-
Aktieteckning, teckningsoptioner	18 770	52 673	-	71 443	-	71 443
Tillskjutet kapital, optioner	-	7 388	-	7 388	-	7 388
Utgående eget kapital 2017-12-31	1 003 866	2 566 084	4 473 215	8 043 165	0	8 043 165

Rapport över kassaflöden (koncernen)

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

Löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, uppgick till 360 Mkr (257). Efter en förändring av rörelsekapitalet på -359 Mkr (-136), uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 1 Mkr (121).

Investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -2 440 Mkr (-1 095) och utgörs till största delen av kassaflödespåverkande investeringar i befintliga fastigheter -1 480 Mkr (-1 039) och förvärv av nya fastigheter -1 023 Mkr (-652).

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 2 593 Mkr (1 174). I kassaflödet ingår nyemission 79 Mkr (461), upptagande av nya lån 4 893 Mkr (2 397), samt amortering av lån på -2 408 Mkr (-1 782).

Periodens kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till 154 Mkr (201) och likvida medel uppgick till 833 Mkr (679) vid utgången av perioden.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN I SAMMANDRAG

Belopp i Tkr	2017 jan – dec	2016 jan – dec	2017 okt – dec	2016 okt – dec
Förvaltningsresultat	357 098	269 384	61 967	52 107
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2 861	-866	9 622	19 668
Betald skatt	-7	-11 072	-1	-22
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	359 952	257 446	71 588	71 753
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsekapitalet	9 297	-136 207	429 321	120 935
Kassaflöde från den löpande verksamheten	369 249	121 239	500 909	192 688
Investeringsverksamheten				
Investering i befintliga fastigheter	-1 479 467	-1 039 205	-471 988	-352 722
Förvärv av koncernbolag/fastigheter, rörelseförvärv	-	-	-	-
Förvärv av koncernbolag/fastigheter, tillgångsförvärv	-1 022 504	-652 325	0	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 429	-3 333	-346	-619
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-	-	-	-
Försäljning av koncernbolag/fastigheter	63 866	384 493	-11	32 941
Förändring finansiella anläggningstillgångar	234	215 750	-12 112	-34 373
Aktier och andelar netto	-	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 440 300	-1 094 620	-484 457	-354 773
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	78 825	460 725	-2 292	-
Upptagna lån	4 892 837	2 396 606	3 357 347	383 887
Amortering lån	-2 775 965	-1 782 314	-2 759 470	-4 180
Utdelning	29 290	99 214	300	32 162
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 224 987	1 174 231	595 885	411 869
Periodens kassaflöde	153 936	200 850	612 337	249 784
Likvida medel vid periodens början	679 374	478 524	220 973	429 590
Likvida medel vid periodens slut	833 310	679 374	833 310	679 374

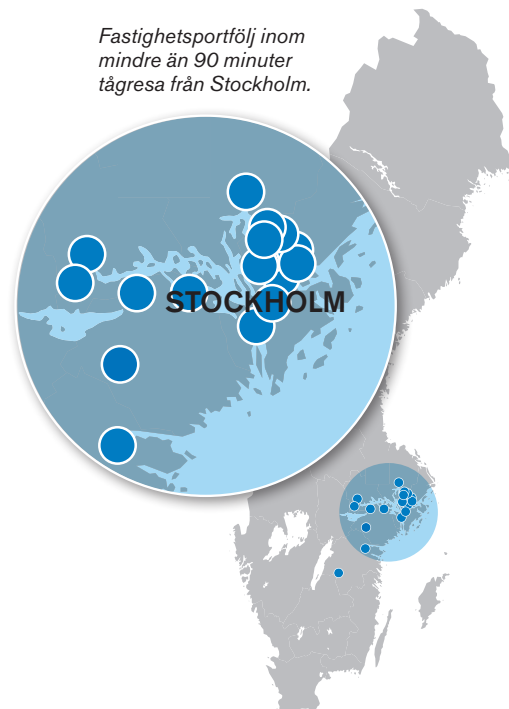
Fastighetsbestånd

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 2 900 Mkr (1 819), varav 1 480 Mkr (1 039) 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-december) 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.

Fastighetsportfölj inom mindre än 90 minuter tågresa från Stockholm.



Lägenhetsrenoveringar

Totalt har 3 602 (1 942) lägenheter av det nuvarande beståndet på 18 058 lägenheter renoverats med vår metod sedan 2014, varav 1 673 lägenheter har renoverats under 2017 (1 253). Hyran på de vid perioden färdigställda lägenheterna har ökat från ett ingående snitt om 1 036 kr/m² till 1 523 kr/m² och 80 procent (88) 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	1 479 819	1 039 204
Avyttringar	-41 400	-586 157
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	1 599 296	1 938 290
Fastighetsbestånd vid periodens slut, 31 december	21 455 638	16 997 923

Fastighetsvärde

Per den 31 december 2017 har D. Carnegie & Co:s fastighetsbestånd värderats till ett marknadsvärde om 21 456 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 värderingsenheter uppgår till 4,15 procent jämfört med 4,31 vid slutet av året 2016.

Den genomsnittliga kalkylräntan som användes för perioden var 6,24 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 8,6 procent (12,9). Värdeförändringarna avseende förvaltningsfastigheterna är till 70 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 31 december 2017 värderats till ett marknadsvärde om 608 Mkr (311).

Kommun	Uppskattade möjliga nya byggrätter, m ² BTA	Uppskattat antal lägenheter	Påbörjad planprocess, 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 2017-12-31

Ort/område	Uthyrbar area	Antal lägenheter	Snitthyror bostäder	Andel renoverade	Marknadsvärde byggrätter 31 dec 2017	Marknadsvärde 31 dec 2017
Storstockholm						
Kista/Husby	110 380	1 528	1 129	23,9%	79 920	1 812 920
Bromsten/Rinkeby	111 680	1 281	1 111	23,9%	98 908	1 761 798
Sollentuna	33 976	454	1 190	16,5%	27 120	582 120
Flemingsberg	40 480	573	1 054	18,3%	62 451	601 451
Värby/Vårberg	66 555	863	1 084	10,8%	18 113	919 113
Jordbro	157 860	1 953	1 176	23,4%	98 650	2 304 650
Södertälje	160 205	2 110	1 229	22,2%	67 920	2 841 980
Bro	43 785	540	1 064	14,4%	14 000	620 485
Märsta	58 320	693	1 075	19,3%	69 120	897 120
Totalt Storstockholm	783 241	9 995	1 144	20,8%	536 202	12 341 637
Uppsala	75 252	985	1 126	20,4%	29 592	1 198 392
Eskilstuna	145 741	1 966	1 100	23,0%	20 520	2 255 530
Strängnäs	35 560	411	1 199	26,5%	21 725	623 225
Norrköping	172 927	2 302	1 116	24,2%	-	2 606 500
Katrineholm	61 149	718	1 089	18,2%	-	873 484
Arboga	47 924	547	914	5,9%	-	479 540
Köping	35 054	373	1 029	5,6%	-	370 900
Tranås	69 909	761	971	2,4%	-	706 431
Totalt övriga orter	643 516	8 063	1 080	18,9%	71 837	9 114 002
Totalt	1 426 757	18 058	1 115	19,9%	608 039	21 455 639

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 31 december 2017 till 23 650 Mkr (18 904), och de finansieras genom eget kapital 8 043 Mkr (6 385), uppskjuten skatteskuld 2 570 Mkr (1 938), räntebärande skulder 12 433 Mkr (9 991), samt ej räntebärande skulder och räntederivat 604 Mkr (545). 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 12 433 Mkr, vilket motsvarar en belåningsgrad om cirka 54 procent (54), varav skulder till kreditinstitut uppgår till 10 534 Mkr (8 060), vilket motsvarar ett LTV om cirka 49 procent (47). 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 -7 Mkr har utnyttjats vid periodens slut.

Kapitalbindning

Den genomsnittliga kapitalbindningen på krediter från kreditinstitut är 5,3 år. Av de räntebärande skulderna till kreditinstitut förfaller 63 Mkr under 2018. 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 2,5 procent (2,54). Den genomsnittliga räntan på skulderna till kreditinstitut vid periodens utgång uppgår till 2,20 procent (2,20). 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 31 december 2017 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till -93 Mkr (-145). D. Carnegie & Co har ingångna räntetakavtal (cap) på 4 426 Mkr, med en löptid på ca 5,2 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 52,6 procent (49,1). Detta mål ligger under perioden i linje med det långsiktiga målet.

Värdetillväxten var under perioden 8,6 procent (12,9).

Belåningsgraden uppgick per den 31 december 2017 till 54 procent (54).

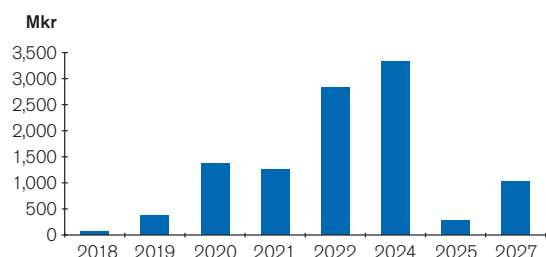
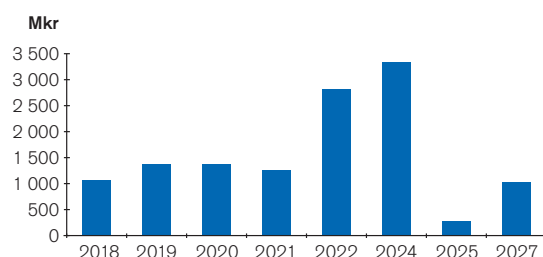
Soliditeten uppgick per den 31 december 2017 till 34,0 procent (33,8), vilket ligger i linje med det långsiktiga finansiella målet.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING 2017-12-31, RÄNTEBÄRANDE SKULDER KREDITINSTITUT

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Mkr	Ränta	Andel (%)	Mkr	Andel (%)
2018	5 966	1,7%	56,6%	76	1%
2019	377	1,6%	3,6%	377	4%
2020	1 058	2,1%	10,0%	1 372	13%
2021	527	1,7%	5,0%	1 257	12%
2022	2 606	3,7%	24,7%	2 824	27%
2024	-	-	-	3 332	32%
2025	-	-	-	270	3%
2027	-	-	-	1 025	10%
Summa/genomsnitt	10 534	2,23%	100%	10 534	
Förutbetalad uppläggningsavgift	-100			-100	
Summa	10 433			10 433	

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING 2017-12-31, TOTALA RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Mkr	Ränta	Andel (%)	Mkr	Andel (%)
2018	7 966	2,2%	64%	1 076	9%
2019	377	1,6%	3,0%	1 377	11%
2020	1 058	2,1%	8%	1 372	11%
2021	527	1,7%	4%	1 257	10%
2022	2 606	3,7%	21%	2 824	23%
2024	-	-	-	3 332	27%
2025	-	-	-	270	2%
2027	-	-	-	1 025	8%
Summa/genomsnitt	12 534	2,49%		12 534	
Förutbetalad uppläggningsavgift	-100			-100	
Varav eget kapital	-			-	
Summa	12 433			12 433	

KAPITALBINDNING 2017-12-31
RÄNTEBÄRANDE SKULDER KREDITINSTITUTKAPITALBINDNING 2017-12-31
TOTALA RÄNTEBÄRANDE SKULDER

DERIVATAVTAL 2017-12-31

Belopp i Mkr	Nominella belopp	Andel	Marknadsvärde 2017-12-31	Marknadsvärde 2016-12-31	Periodens förändring
Nominella ränteswappar	3 401	100%	-93	-145	52
Summa	3 401	100%	-93	-145	52

Händelser

Under perioden har D. Carnegie & Co fortsatt verksamheten genom att se över finansieringen och avtala om nya förvärv.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER FJÄRDE KVARTALET

I slutet av oktober färdigställde D. Carnegie & Co refinansiering om 3 255 Mkr

D. Carnegie & Co har genomfört en refinansiering på 3 255 Mkr med AIG Asset Management (Europe).

D. Carnegie & Co har avtalat om att förvärva 1 420 lägenheter i Stockholmsregionen

I December avtalade D. Carnegie & Co om förvärv av 1 420 lägenheter för 2,47 Mdkr (före avdrag för latent skatt om 0,21 Mdkr) belägna i Järna, Södertälje och Nynäshamn.

D. Carnegie & Co har avtalat om att förvärva 749 lägenheter i Västerås

I December avtalade D. Carnegie & Co om förvärv av 749 lägenheter för 765 Mkr (före avdrag för latent skatt om 31 Mkr) alla belägna i Västerås.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R EFTER FJÄRDE KVARTALET

D. Carnegie & Co har beslutat att kalla till extra bolagsstämma

D. Carnegie & Co har beslutat att kalla till extra bolagsstämma den 23 februari med förslag om bemyndigande för styrelsen att besluta om företrädesemission om upp till 1 500 Mkr.

Två avyttrade fastigheter i Eskilstuna

I slutet av januari avyttrade D. Carnegie & Co två fastigheter i Eskilstuna till en bostadsrättsförening. Försäljningen har skett till ett underliggande fastighetsvärde om 44 Mkr.

D. Carnegie & Co – Svein Erik Lilleland utsedd till ny VD

D. Carnegie & Co offentliggjorde den 21 februari att Svein Erik Lilleland har utsetts till permanent VD i bolaget.



Värberg

Moderbolaget

Verksamheten i D. Carnegie & Co AB består av koncernövergripande funktioner. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget. Intäkterna i moderbolaget uppgick under perioden till 39 Mkr (23) och resultatet efter skatt uppgick till -129 Mkr (-114). Intäkterna avser främst tjänster till koncernbolag. Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 4 Mkr (169).

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i Tkr	2017 jan – dec	2016 jan – dec
Nettoomsättning	39 271	22 836
Rörelsens kostnader	-97 864	-86 453
Resultat före finansiella poster	-58 593	-63 617
Finansiella poster		
Räntenetto	-91 063	-103 188
Utdelning	29 290	99 214
Värdeförändring finansiella instrument	-43 342	-77 776
Resultat före skatt	-163 708	-145 367
Koncernbidrag	-1 065	
Skatt	36 170	31 743
Periodens resultat	-128 603	-113 624

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i Tkr	2017 31 dec	2016 31 dec
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Inventarier	2 045	1 431
Aktier och andelar i dotterbolag	4 836 070	4 827 870
Aktier och andelar	250	250
Fordringar hos dotterbolag	-	58 711
Långfristiga fordringar	824	-
Derivatstillgång	1 693	6 517
Uppskjuten skattefordran	122 864	86 695
Summa anläggningstillgångar	4 963 746	4 981 474
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos koncernbolag	3 315 645	1 641 780
Fordringar hos intresseföretag	-	-
Kortfristiga fordringar	35 605	6 244
Kortfristig placering	59 170	98 270
Likvida medel	3 636	169 281
Summa omsättningstillgångar	3 414 056	1 915 575
SUMMA TILLGÅNGAR	8 377 802	6 897 049
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	2 950 673	3 000 452
Långfristiga skulder		
Räntebärande skulder	991 617	1 980 951
Summa långfristiga skulder	991 617	1 980 951
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	1 006 639	-
Ej räntebärande skulder	37 012	32 358
Skulder till koncernbolag	3 391 861	1 883 288
Skulder till dotterbolag	-	-
Summa kortfristiga skulder	4 435 512	1 915 646
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 377 802	6 897 049

Aktien och aktieägare

Aktien

D. Carnegie & Co hade vid periodens utgång 7 794 (7 538) aktieägare. Börsvärdet uppgick till 8 975 Mkr (7 841) (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.

Utdelning

Styrelsens förslag till årsstämman är att ingen utdelning ska lämnas för räkenskapsåret 2017.

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 122,25 kronor per den 31 december 2017, en uppgång om 12 procent. Från introduktionen på 39 kronor/B-aktie den 9 april 2014 har aktien stigit med 213 procent.

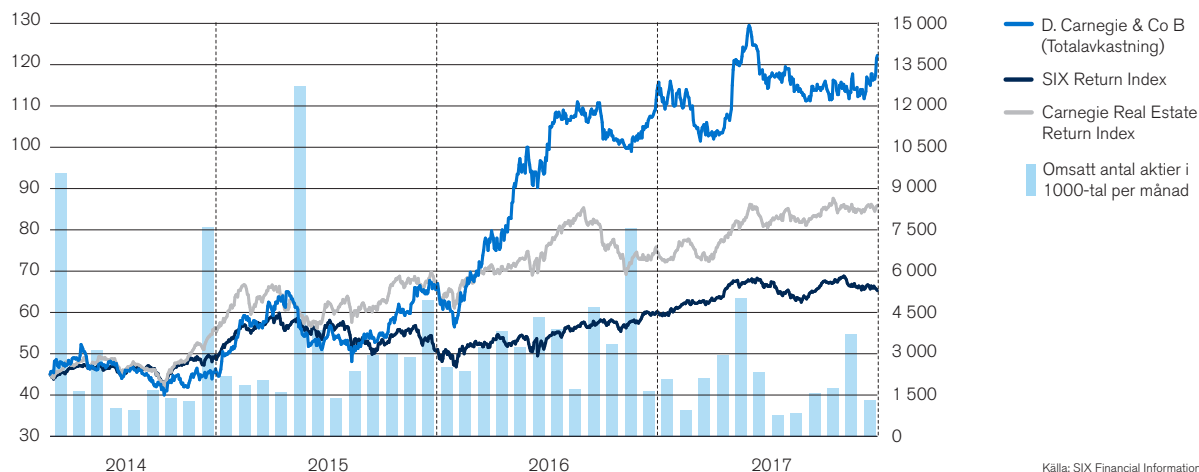
Aktieägare

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 tecknings- optioner	-	13 000	78 781 776	165 651	1 003 864 915
Maj -17	Aktieteckning tecknings- 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 AKTIEÄGARNA 2017-12-31

	Innehav, A-aktier	Innehav, B-aktier	Kapital	Röster
Vega Holdco S.ä.r.l.	5 369 866	37 544 070	54,5%	64,2%
Länsförsäkringar Fastighetsfond	0	4 356 354	5,5%	4,3%
Didner & Gerge Småbolag	0	2 963 000	3,8%	3,0%
Frasdale International B.V	0	2 530 869	3,2%	2,5%**
Ssb Client Omnibus Ac Om07 (15 Pct)	0	2 515 129	3,2%	2,5%
Svenskt Näringsliv	0	1 800 000	2,3%	1,8%
Fjärde AP Fonden	0	1 316 733	1,7%	1,3%
State Street Bank & Trust Com., Boston	0	945 353	1,2%	0,9%
Skagen M2 Verdipapirfondet	0	617 345	0,8%	0,6%
Länsförsäkringar Småbolag Sverige	0	607 596	0,8%	0,6%
Lancelot Avalon	0	570 000	0,7%	0,6%
State Street Bk-West Client /Exempt	0	557 212	0,7%	0,6%
Seb Sverigefond Småb. Ch/Risk	0	525 000	0,7%	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%
Bank of New York GCM Client	0	430 922	0,5%	0,4%
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	0	416 317	0,5%	0,4%
Banque Pictet & Cie Sa, W8lmy (Without P.R.)	0	406 853	0,5%	0,4%
Per Josefsson Invest AB	0	350 000	0,4%	0,3%
Investment Stångsundet AB	0	306 968	0,4%	0,3%
Övriga	0	13 316 334	16,9%	13,3%
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 66,7 procent av rösträtterna i D. Carnegie & Co AB.

Övriga upplysningar

Medarbetare

Vid utgången av perioden var antalet anställda i moderbolaget 33 (19). I koncernen var antalet anställda 249 (192) vid utgången av perioden. Fördelningen var 94 (68) kvinnor och 155 (124) 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 driftskostnader 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 IAS34 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. Derivat 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 det görs en bedömning av framtida kundförluster. Då bolagets kunder till övervägande del består av många hyresgäster med små kontrakt blir påverkan av mindre omfattning från enskilda kontrakt. Vidare tillämpas inte säkringsredovisning.

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 ersätter IAS 11 Entreprenadavtal och IAS 18 Intäkter samt tillhörande tolkningar. Standarden tillämpas från och med 1 januari 2018. D. Carnegie & Co har genomfört en översyn av koncernens totala hyresintäkter samt ingångna hyresavtal i syfte att kartlägga vilka effekterna blir av IFRS 15. Vid denna genomgång har konstaterats att ingen del omfattas av IFRS 15. Den del av hyresintäkterna som D. Carnegie & Co ikläder sig i ingångna hyresavtal som t.ex. att förse lägenheter och lokaler med värme och kyla, handha snöskottning, gräsklippning och sophämtning en integrerad del av hyran. I de fastigheter som D. Carnegie & Co äger kan hyresgästen inte påverka valet av leverantör, omfattning eller påverka hur detta utförs. Utöver detta faller delar av dessa åtaganden in som en del i fastighetsägaransvaret. Hyresavtalen omfattar därför endast hyra, lease, vilken inte omfattas av IFRS 15 utan av IAS 17 och från och med 2019 IFRS 16. Införandet av IFRS 15 standarden kommer därför inte att ha någon väsentlig effekt på de finansiella rapporterna.

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 tomträttsavgifter.

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/>.

Revisorns granskning

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

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, 23 februari 2018

NYCKELTAL

	Q4 2017	Q3 2017	Q2 2017	Q1 2017	Q4 2016	Q3 2016	Q2 2016	Q1 2016	Q4 2015	Q3 2015
Finansiella										
Eget kapital, Mkr	8 043,2	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
Avkastning på eget kapital, %	4,4	6,8	6,6	3,5	10,6	6,4	7,3	5,3	16,7	5,25
Soliditet, %	34,0	34,8	34,0	34,5	33,8	32,4	31,2	29,5	28,2	25,3
Justerad soliditet, %*	42,6	43,5	42,3	42,8	41,8	40,0	38,4	35,9	33,4	29,7
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	2,8	2,4	1,9	1,9	2,8	2,0	1,6	1,8	2,5
Belåningsgrad, %	53,9	54,4	55,7	54,0	54,0	56,4	57,3	61,7	60,9	66,9
LTV Belåningsgrad förvaltningsfastigheter, %	49,1	46,5	46,7	46,1	47,4	48,3	50,1	50,6	51,8	56,3
Finansieringskostnad totala räntebärande skulder, snittränta, %	2,50	2,36	2,45	2,54	2,54	2,59	2,58	2,77	2,74	2,62
Finansieringskostnad räntebärande skulder kreditinstitut, snittränta, %	2,20	2,04	2,14	2,20	2,20	2,25	2,23	2,31	2,27	2,11
Fastighetsrelaterade**										
Intäkter, Mkr	387,7	382,8	364,6	337,4	331,9	332,8	320,3	309,5	317,3	308,8
Driftnetto, Mkr	191,0	231,1	205,3	146,9	153,7	189,9	168,5	118,4	132,8	164,2
Förvaltningsresultat, Mkr	62,0	135,2	100,2	59,7	52,1	108,6	71,5	37,1	47,7	91,0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	390,0	514,2	695,1	237,8	801,5	291,4	488,3	362,5	867,2	180,1
Periodens resultat efter skatt, Mkr	350,1	524,8	475,1	229,0	679,6	364,4	388,4	245,8	734,2	191,9
Överskottsgrad, %	49,3	60,4	56,3%	43,5	46,3	57,1	52,6	38,2	41,9	53,2
Direktavkastning, %	3,7	4,6	4,5	3,4	3,7	4,9	4,6	3,4	4,0	5,4
Marknadsvärde, Mkr	21 455,6	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
Uthyrningsbar area, Tm ²	1 426,8	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
Marknadsvärde, kr/m ²	15 038	14 445	13 843	13 710	13 334	12 423	11 999	11 529	10 925	10 020
Renoverade lägenheter perioden, st	507	351	428	387	375	289	338	251	295	40
Renoverade lägenheter ackumulerat per år, st	1 673	1 166	815	387	1 253	878	589	251	527	232
Totalt antal renoverade lägenheter, st	3 615	3 108	2 757	2 329	1 942	1 567	1 278	940	689	394
Andel orenoverade lägenheter, %	80	83	85	86	88	90	92	94	95	97
Avkastningskrav vid värdering fastigheter, snitt %	4,15	4,21	4,29	4,27	4,31	4,46	4,56	4,70	4,84	5,16
Snitthyra före renovering för lägenheter som renoverats under perioden, kr/m ²	1 023	1 038	1 044	1 025	1 028	1 040	1 027	1 034	982	976
Snitthyra efter renovering för lägenheter som renoverats under perioden, kr/m ²	1 529	1 486	1 493	1 483	1 465	1 457	1 433	1 379	1 372	1 355
Hysesutveckling bostäder, %	0,9	1,8	1,0	0,7	0,7	1,3	1,5	1,6	1,9	1,6
Hysesutveckling allmännyttan %	0,0	0,0	0,1	0,6	0,0	0,0	0,6	0,0	0,0	0,0
Aktie										
Eget kapital per aktie, SEK	102,09	97,70	90,90	85,56	82,60	73,81	69,09	65,53	62,06	51,68
Justerat eget kapital (EPRA NAV) per aktie, SEK*	127,90	122,04	113,12	106,04	101,96	91,26	85,05	79,79	73,50	60,52
Vinst per aktie, SEK***	4,51	6,76	6,14	2,96	8,79	4,71	5,02	3,47	10,37	2,71
Vinst per aktie efter utspädning, SEK***	4,48	6,73	6,11	2,91	8,64	4,64	4,98	2,92	8,52	2,26

*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.

Investerarinformation

KALENDARIUM 2018–2019

Kvartalsrapport Q1	2018-04-27
Årsstämma 2018	2018-05-09
Kvartalsrapport Q2	2018-07-13
Kvartalsrapport Q3	2018-10-26
Bokslutskommuniké 2018	2019-02-22

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 23 februari 2018 kl. 07.00 (CET).

BILAGA 1

Intjäningsförmåga

Aktuell intjäningsförmåga jämförbart bestånd

Tabellen nedan återspeglar D. Carnegie & Co:s intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 31 december 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 fastighetsbestånd som inte innehåfts under hela perioden 31 december 2016 till 31 december 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 31 december 2017, bedömda budgeterade fastighetskostnader för de närmaste tolv månaderna samt kostnader för central administration. Finansnettot har beräknats utifrån räntebärande skulder och tillgångar per den 31 december 2017, och med hänsyn tagen till de räntevillkor som gäller vid den tidpunkten.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA, JÄMFÖRBART BESTÅND

Belopp i Tkr	Nuvarande bestånd	Jämförbart bestånd				
	31 dec 2017	31 dec 2017	30 sept 2017	30 juni 2017	31 mars 2017	31 dec 2016
Hysesintäkter	1 576 396	1 433 574	1 424 097	1 399 127	1 387 946	1 376 646
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-
Driftskostnader	-594 570	-535 482	-528 282	-528 282	-528 282	-528 282
Underhållskostnader	-74 202	-66 142	-74 559	-74 559	-74 559	-74 559
Fastighetsskatt	-29 544	-26 881	-26 120	-26 120	-26 120	-26 120
Tomträttsavgäld	-15 681	-15 681	-15 255	-15 255	-15 255	-15 255
Driftnetto	862 399	789 388	779 881	754 911	743 730	732 430
Central administration	-122 970	-109 793	-82 972	-82 972	-82 801	-82 801
Finansnetto	-238 104	-155 328	-182 369	-180 683	-177 334	-177 360
Räntekostnad förlagslån/obligation	-77 500	-77 500	-77 500	-77 500	-77 500	-77 500
Förvaltningsresultat	423 825	446 767	437 040	413 756	406 095	394 769



D. CARNEGIE & CO.