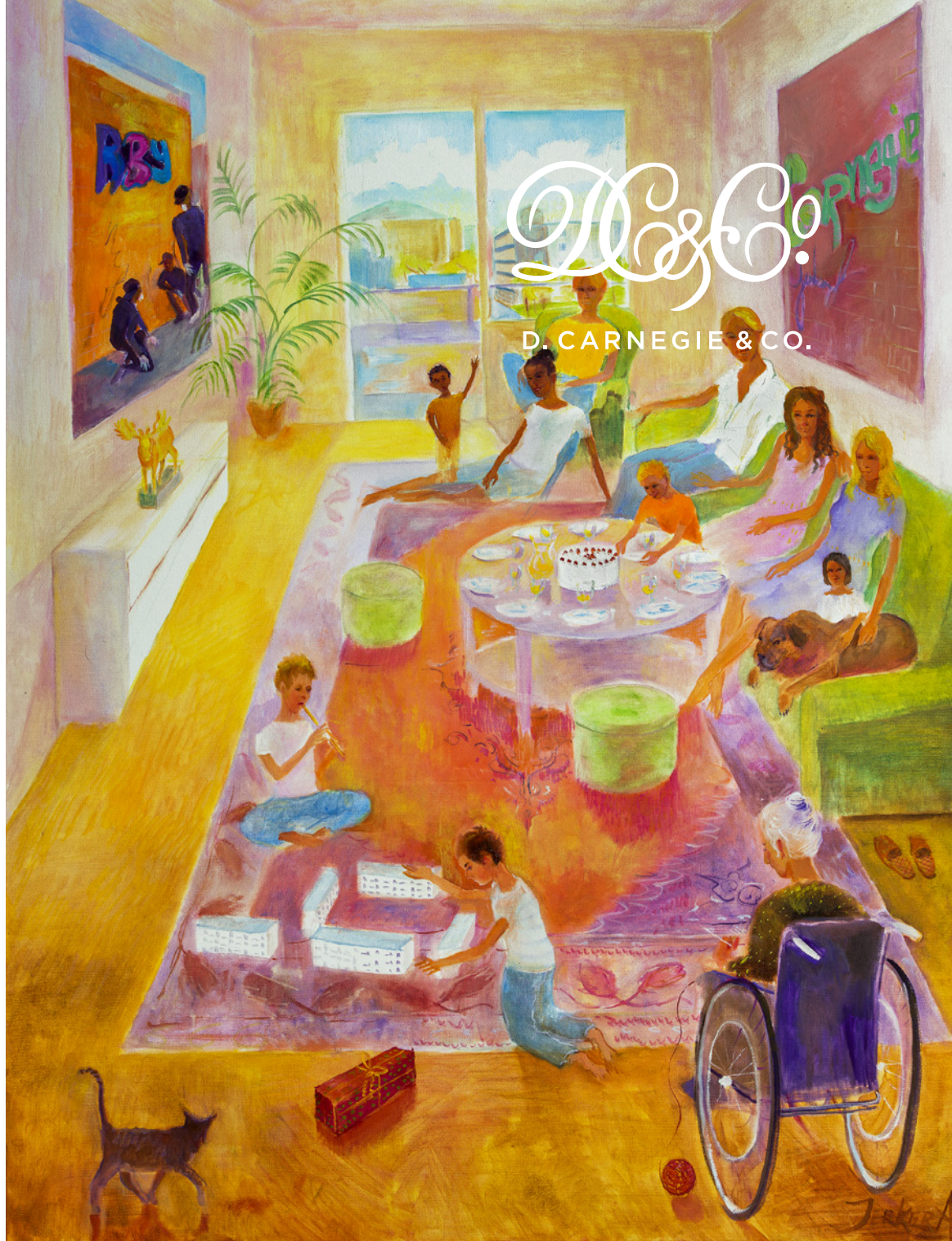




Q1 2018

DELÅRSRAPPORT
JANUARI – MARS 2018

ANTAL LÄGENHETER

18 031

MARKNADSVÄRDE

21 953 Mkr

HYRESINTÄKTER

386 Mkr

DRIFTNETTO

166 Mkr

RESULTAT FÖRE SKATT

190 Mkr

VINST PER AKTIE

1,98 kr



KORT OM D. CARNEGIE & CO

D. Carnegie & Co är en långsiktig ägare och förvaltare av bostadsfastigheter med fokus på Stockholm och andra tillväxtorter. Förvaltningen sker med högsta möjliga servicegrad och i samarbete med det omgivande samhället för att skapa ett långsiktigt bra boende.

D. Carnegie & Co strävar efter att:

- Upprusta beståndet och skapa ökade kassaflöden och god värdetillväxt genom D. Carnegie & Co:s välbeprövade renoveringsprocess
- Förvalta och utveckla fastigheter i egen regi
- Utveckla byggrätter inom befintligt bestånd
- Skapa hög kundnöjdhet bland bolagets hyresgäster
- Kapitalisera tillväxtpotentialer, bland annat genom förvärv

DELÅRSRAPPORT

Q1 2018

FÖRSTA KVARTALET JANUARI – MARS 2018

- Hyresintäkterna ökade till 386 Mkr (337)
- Driftnettot ökade till 166 Mkr (147)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 1 Mkr (60)
- Värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgick till 222 Mkr (238)
- Värdeförändring derivat uppgick till -49 Mkr (-29)
- Resultatet före skatt uppgick till 190 Mkr (297)
- Resultatet efter skatt uppgick till 156 Mkr (229)
- Vinst per aktie uppgick till 1,98 kr (2,96) före utspädning, och uppgick till 1,96 kr (2,91) efter utspädning

NYCKELTAL*

	jan – mars 2018	jan – mars 2017	Helår 2017
Hyresintäkter, Mkr	386	337	1 473
Driftnetto, Mkr	166	147	774
Överskottsgrad, %	43,0	43,5	52,6
Förvaltningsresultat, Mkr	1	60	357
Resultat efter skatt, Mkr	156	229	1 579
Vinst per aktie SEK, före utspädning	1,98	2,96	20,34
Vinst per aktie SEK, efter utspädning	1,96	2,91	20,24
Eget kapital, per aktie SEK	102,38	85,56	102,09
Justerat eget kapital (EPRA NAV) per aktie, SEK	125,35	106,04	127,90
Justerat eget kapital (EPRA NAV) baserad på effekt av nyemission per aktie, SEK	125,35	102,37	123,35
Justerat aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV) per aktie, SEK	114,37	94,56	114,95
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	21 953	17 481	21 456
Soliditet, %	33,9	34,5	34,0
Soliditet, justerad, %	41,5	42,8	42,6

*Se vidare definitioner sid 30

Väsentliga händelser under första kvartalet

- I slutet av januari avyttrade D. Carnegie & Co två fastigheter i Eskilstuna till en bostadsrättsförening.
- Den 21 februari offentliggjorde D. Carnegie & Co att Svein Erik Lilleland har utsetts till permanent VD i bolaget.
- D. Carnegie & Co har genomfört en nyemission av aktier av serie A och B om totalt 11 254 538 aktier. Teckningskursen var 90 kr per aktie där aktieägarna kunde teckna en ny aktie för varje sju innehavda befintliga aktier.

Väsentliga händelser efter första kvartalet

- D. Carnegie & Co har i början av april tillträtt två nya bestånd om 1 420 lägenheter i Stockholmsområdet respektive 749 lägenheter i Västerås som avtalades under det fjärde kvartalet 2017.
- D. Carnegie & Co har den 26 april 2018 tillträtt 1 274 lägenheter i Stockholm. Avtalet ingicks den 5 april 2018 med Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB. Av köpeskillingen på 1 673 Mkr tecknar Byggmästare Ahlström 1 016 00 B-aktier i D. Carnegie & Co till en teckningskurs om 123 kronor per aktie.
- D. Carnegie & Co AB (publ) har genomfört en refinansiering om 4,8 miljarder kronor kombinerat med en revolverande investeringsfacilitet om 1,0 miljard kronor. D. Carnegies & Co:s obligation 2015/18 om 1,0 miljard kronor har som ett resultat återbetalats. Frigjord likviditet efter refinansiering och återbetalning av obligationen uppgår till cirka 1,0 miljard kronor.



Husby

KOMMENTAR FRÅN VD

Under kvartalet har vi förberett oss för att ta över de tillgångar som vi har avtalat om att förvärva under de senaste månaderna och efter det första kvartalet har vi tillträtt dessa förvärv. Med detta vill jag välkomna våra nya hyresgäster i Västerås, Södertälje, Nynäshamn och Alby till vårt företag. Nu äger vi över 20 000 lägenheter i Stockholm och närliggande regioner vilket gör oss till en av de största långsiktiga fastighetsägarna i Sverige. Med storlek och styrka kommer ansvar för våra hyresgästers välmående som också är vår största prioritet.

Fokus på hyresgästerna

Under kvartalet har jag också fått förtroendet att leda D. Carnegie & Co framåt. Jag tar detta ansvar väldigt seriöst och ser det som min plikt att fortsätta att utveckla företaget efter den nuvarande strategin som ett långsiktigt bostadsföretag. Detta innebär att sätta hyresgästerna som vår främsta prioritet och att vi kommer att fortsätta att investera i våra fastigheter för att göra våra områden bättre.

Renovering och uppsrustning

Vi har renoverat 373 lägenheter under kvartalet och fortsatt med vår mission att förbättra kvaliteten och värdet på våra fastigheter till fördel för våra hyresgäster, de samhällen där vi verkar samt våra aktieägare och intressenter. Vi är stolta över att leverera vad som är en hållbar och storskalig renoveringsmodell väl anpassad för att möta behoven och utmaningarna med den svenska bostadsmarknaden. Våra renoverade lägenheter är helt anpassade till en modern standard där vi använder högkvalitativt material och vi uppgraderar även delar som värmesystem och stammar. Vi investerar även signifikanta resurser i förbättringen av fastigheternas inre och yttre såsom trapphus, fasader och uteplatser för att skapa mer attraktiva områden. Vår modell att renovera lägenheter när hyresgäster naturligt flyttar försäkrar att våra hyresgäster har kontroll över sin boendesituation och att ingen är tvingad till att flytta. Investeringarna i våra fastigheter skapar värde genom ökade kassaflöden från berättigade högre hyresnivåer och lägre underhållskostnader, vilket i sin tur gör att vi kan investera i våra fastigheter långsiktigt.

Socialt engagemang

Relationer med kommunerna och andra fastighetsägare har också prioriterats högt och är en viktig del av vår affärsmodell. Vi vill vara en partner till kommunerna och andra intressenter för att tillsammans utveckla de områden där vi är aktiva. Vi fortsätter att förstärka detta arbete med BID-projekt (Business Improvement Districts) och fastighetsägarföreningar. Detta har även lyfts fram i det senaste förvärvet som vi har signerat med ägarna av Mitt Alby. Som en del av transaktionen kommer vi att slå ihop deras sociala engagemang med arbetet som vi gör och fortsätta att utveckla detta. Vi ser fram emot att bli en fastighetsägare i Botkyrka.

En kall vinter

På grund av kallt väder under det första kvartalet 2018 har våra värme- och elkostnader ökat med 17 procent, motsvarande 12 Mkr, jämfört med samma period förra året. Ökningen var driven av dels en 12 procentig ökning av bostadsarea, dels en ökning av det genomsnittliga priset per kWh. Trots ökade kostnader och ett ovanligt kallt första kvartal har vår energianvändning per kvm minskat med 5 procent vilket drevs av våra investeringar i ökad energieffektivitet i våra fastigheter.

Optimering av kapitalstrukturen

För att säkra fortsatt expansion av vår fastighetsportfölj har vi genomfört en 1 Mdkr fulltecknad företrädesemission i mars, lägre än de 1,5 Mdkr vi erhöll godkännande för från våra aktieägare. Vi valde att resa mindre kapital då vi till fullo inser hur värdefullt våra aktieägars kapital är. Som en del i vårt pågående arbete att optimera vår kapitalstruktur har vi även genomfört en 4,8 Mdkr refinansiering, som kompletteras med en 1 Mdkr investeringsfacilitet för att säkra investeringar i vår fastighetsportfölj, under det första kvartalet. Efter återbetalning av 2015/18 obligationen på 1 Mdkr den 23 april har vi lägre totala finansieringskostnader trots en ökad lånevolym med över 1 Mdkr jämfört med föregående kvartal. Refinansieringen resulterade i 93 Mkr i engångskostnader, 49 Mkr hänförliga till förtidslösen av lån samt 44 Mkr brytkostnader för räntesäkringsderivat. Vi tror att våra sänkta finansieringskostnader och stärkta kapitalstruktur motiverar dessa engångskostnader.

Stockholm 27 april, 2018

SVEIN ERIK LILLELAND
VD för 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.

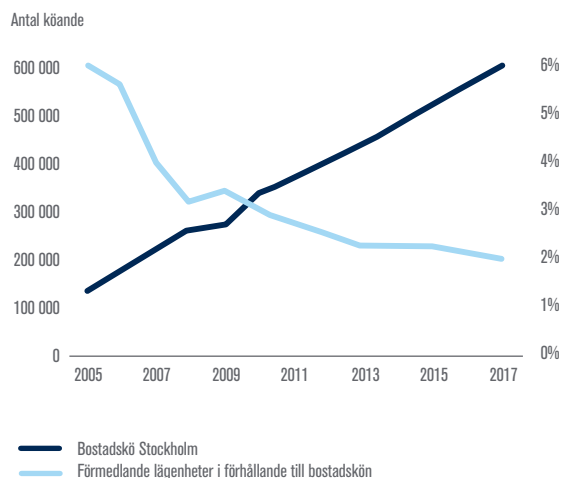
D. Carnegie & Co:s modell innebär att enstaka lägenheter renoveras vid naturlig omsättning istället för att en hel huskropp hanteras åt gången. På så sätt kan utdragna och dyra evakueringar undvikas och vakanskostnaden hållas på ett minimum. Sättet att renovera uppskattas också av hyresgästerna eftersom 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

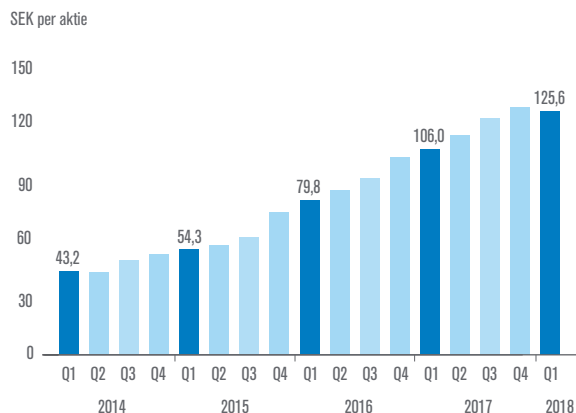
områdeskontor vilket också bidrar till att skapa en nära relation till hyresgästerna. För att minska kostnader och öka servicegraden är också en del hantverkare t.ex. målare anställda i koncernen.

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. Enligt Boverkets prognos behövs det 600 000 nya bostäder fram till år 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. Befolkningstillväxten 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 bostads-köerna.²⁾

1) Boverket.

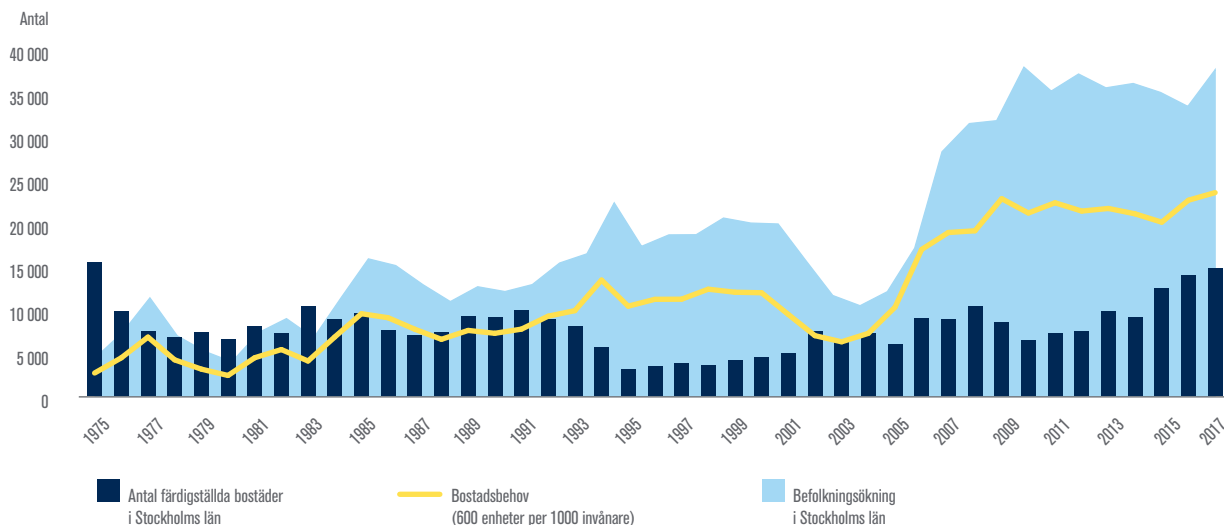
2) Statistiska centralbyrån (SCB).

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⁾

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

1) Bostadsförmedlingen i Stockholm.

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 Stockholmsregionen då befolkning ökar betydligt snabbare än nybyggnationen.

Källa: Statistiska Centralbyrån, SCB

Bostadshyror i Sverige påverkas av regleringar

Marknaden för hyresrätter i Sverige påverkas 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.¹⁾

Hyresrätt möter behov av rörlighet

En ökad tillgång till hyresrätter förbättrar flexibiliteten på bostadsmarknaden och skapar ökade förutsättningar för tillväxt genom förenklade flyttprocesser och lägre transaktionskostnader vid flytt till nytt boende. Två viktiga metoder för att öka tillgången till attraktiva hyresrätter är ansvarsfull renovering av befintliga bestånd och nyproduktion. Vidare är renovering av befintliga fastighetsbestånd en viktig del i Sveriges hållbarhetsstrategi, att ta tillvara på befintliga byggnader är långsiktigt mer hållbart än att riva och bygga nytt. Detta bedömer D. Carnegie & Co kommer bli allt viktigare i framtiden.

Hög efterfrågan möjliggör renovering och upprustning

Bostadsbristen, i kombination med det låga ränteläget, påverkar också de ekonomiska förutsättningarna för att finansiera genomgripande renoveringar och upprustningar. På grund av de låga räntorna har investerare, som ställer krav på låg risk, såsom pensionsbolag och andra institutioner, fått allt svårare att få en rimlig avkastning på sina investeringar. Då den utbredda bostadsbristen har minimerat risken för vakanser i bostadsbeståndet, särskilt i Stockholmsregionen, har dessa investerare i allt högre grad intresserat sig för bostäder. Den högre efterfrågan kombinerat med en mycket låg vakansrisk har sänkt avkastningskraven och höjt priserna för bostadsfastigheter i hela landet. De högre värdena är naturligtvis positivt för fastighetsägarna, men det är också positivt för hyresgästerna eftersom de möjliggör en omfattande renovering och upprustning av bostäder och fastigheter. När fastigheterna upprustas stiger värdet ytterligare vilket gör att ägarna till fastigheterna kan investera ännu mer i fastigheterna än vad överskottet från förvaltningen egentligen medger. I bolagens redovisning räknas värdeökningar in i resultatet vilket ger en positiv nettoeffekt av genomgripande renoveringar. Det är alltså denna situation som starkt bidrar till att D. Carnegie & Co så genomgripande kan förbättra och utöka sin fastighetsportfölj.

1) Statistiska centralbyrån (SCB).



Katrineholm

HYRESGÄSTERNA I FRÄMSTA RUMMET

För en långsiktig fastighetsägare och förvaltare som D. Carnegie & Co är en god relation med hyresgästerna högsta prioritet. Utgångspunkten för allt som genomförs – från renoveringar till daglig förvaltning – är att det ska bidra till att skapa bra boendemiljöer för hyresgästerna.

D. Carnegie & Co äger och förvaltar drygt 20 000 hyreslägenheter, vilket gör bolaget till en av Sveriges största privata hyresvärdar. Med det följer ett stort ansvar för många personers boende och boendemiljö. Förvaltning och investeringar måste därför alltid göras med utgångspunkten att det ska bidra till ökad trivsel. Hyresgästerna lägger oftast en stor del av sin inkomst på boendet och förväntar sig valuta för pengarna. En hög nöjdhet bland hyresgästerna är en målsättning som D. Carnegie & Co alltid strävar efter att upprätthålla och successivt förbättra.

Nöjda hyresgäster

D. Carnegie & Co genomför undersökningar kring hur hyresgästerna uppfattar bolaget som hyresvärd. Undersökningarna innefattar frågor kring bland annat upplevd trygghet, trivsel och tillgänglighet. Resultaten återförs till den lokala förvaltningen och blir då ett viktigt verktyg för att identifiera framgångsfaktorer, men också områden där det finns potential till förbättringar. Resultaten för 2017 visar att en majoritet av hyresgästerna är nöjda med D. Carnegie & Co som hyresvärd. Målet är dock att resultaten ska förbättras i varje mätning.



Samverkan med hyresgäster

D. Carnegie & Co:s strategi bygger på en nära samverkan med de boende. Det är viktigt att hyresgästerna ges möjlighet att uttrycka synpunkter och önskemål som sedan kan tas tillvara inom förvaltnings- och serviceorganisationen.

I förhandlingar med den lokala hyresgästföreningen behandlas inte bara hyresutvecklingen, utan också renoveringar, upprustning av utemiljö, gemensamma lokaler och service. Bolagets inställning är att en kunnig och ansvars-kännande lokal hyresgästförening är en viktig företrädare för bolagets hyresgäster. Därför fungerar hyresgästföreningen som en part som gör det möjligt för bolaget att tillgodose hyresgästernas behov och önskemål.

Grannsamverkan är ett annat exempel där hyresvärd och hyresgäster samarbetar för att öka tryggheten och därmed förbättra boendemiljön. Detta samarbete har under året utökats till fler områden i beståndet.

God förvaltning och service

Faktorerna som många gånger avgör hur nöjd en hyresgäst är med sitt boende är förvaltningen och servicenivån.

D. Carnegie & Co har engagerade medarbetare som dagligen arbetar för att tillgodose hyresgästernas behov och önskemål. Under 2017 har flera insatser gjorts för att ytterligare förbättra bolagets förvaltning och service.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2018 jan – mars	2017 jan – mars	2017 jan – dec
Hysesintäkter	386	337	1 473
Driftkostnader	-186	-157	-571
Underhållskostnader	-23	-23	-83
Fastighetsskatt	-8	-7	-29
Tomträttsavgäld	-4	-4	-16
Summa fastighetskostnader	-220	-191	-698
Driftnetto	166	147	774
Central administration	-35	-22	-115
Finansnetto	-81	-65	-302
Kostnader förtida lösen av lån vid refinansiering	-49	-	-
Förvaltningsresultat	1	60	357
Utdelning	-	28	29
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	15	-	37
Orealiserade värdeförändring förvaltningsfastigheter	222	238	1 599
Realiserade värdeförändringar finansiella instrument, refinansiering	-44	-	-
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	-5	-29	-9
Nedskrivning goodwill	-1	-	-
Resultat före skatt	190	297	2 014
Skatt	-34	-68	-435
Periodens resultat	156	229	1 579
Övrigt totalresultat	-	-	-
Summa övrigt totalresultat	0	0	0
Summa totalresultat för perioden	156	229	1 579
Resultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare	156	229	1 678
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	156	229	1 579
Vinst per aktie SEK	1,98	2,96	20,34
Vinst per aktie SEK, efter utspädning	1,96	2,91	20,24

PERIODEN JANUARI–MARS 2018

Resultatposterna nedan avser perioden januari-mars 2018. Jämförelseposterna angivna inom parentes avser belopp för motsvarande period föregående år.

Hyresintäkter och driftnetto

Intäkterna för perioden uppgick till 386 Mkr (337).

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 16 Mkr motsvarande 5 procent. Förhandlingen om de generella hyreshöjningarna för 2018 är fortfarande pågående och har därmed inte påverkat hyresintäkterna under perioden. Perioden har präglats av en hög renoveringstakt. Denna medvetna strategi, att renovera alla vakanter har under perioden inneburit en utebliven hyra motsvarande ca 11 Mkr (12).

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till -220 Mkr (-191). I ett jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna ökat med -9 Mkr motsvarande 6 procent, vilket primärt är på grund av ett ovanligt kallt första kvartal. Den förvaltade uthyrningsbara arean har ökat med 12 procent jämfört med första kvartalet 2017 varför fastighetskostnaderna per kvm minskat vilket framförallt förklaras av att den aktiva förvaltningen medfört lägre kostnader. I fastighetskostnaderna ingår driftskostnader, löpande underhåll och reparationer, fastighetsskatt och andra kostnader direkt kopplade till förvaltningen. Den ökade investeringstakten bidrar till att minska kostnader för reparationer och det löpande underhållet. 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, dvs totala intäkterna minus kundförluster, drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration, tomträttsavgälder och fastighetsskatt, för perioden uppgick till 166 Mkr (147), vilket ger en överskottsgrad på 43,0 procent (43,5). I ett jämförbart bestånd ökade driftnettot med 7 Mkr motsvarande 5 procent. Den minskade överskottsgraden, en minskning med 0,5 procentenheter, är till största delen kopplat till högre värmekostnader till följd utav ett ovanligt kallt kvartal. 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.

Administrationskostnader

Administrationskostnaderna har under perioden uppgått till -35 Mkr (-22). Dessa kostnader består i huvudsak av kostnader för koncerngemensamma funktioner, marknads- och försäljningskostnader. Perioden har belastats med 3 Mkr avseende utvecklingsarbetet för den långsiktiga satsningen på digitalisering och effektivisering. Perioden har också belastats med 6 Mkr i kostnader i samband med avslut med avgående VD:n.

JÄMFÖRBART BESTÅND

	31-mars 2018	31-mars 2017	
Antal lägenheter, st	16 350	16 348	
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	20 390	17 440	
Antal renoverade lgh, st	3 842	2 313	
Andel renoverade lgh, %	23,5	14,2	
Belopp i Mkr	jan - mars 2018	jan - mars 2017	Förändring %
Hyresintäkter	351	336	4,4
Driftkostnader	-166	-157	6,1
Underhållskostnader	-21	-23	-9,2
Övriga fastighetskostnader	-11	-11	0,6
Summa driftskostnader	-198	-191	4,0
Driftnetto	153	146	4,9%
Överskottsgrad	43,6%	43,3%	0,5%

Avser fastigheter som ägts och innehavts under hela perioden 1 januari 2017 till 31 mars 2018

Finansnetto

Finansnettot uppgick under perioden till -81 Mkr (-65). Finansiella kostnader utgörs främst av räntekostnader för lån från kreditinstitut avseende koncernens fastighetsbestånd, samt räntekostnader för de två icke säkerställda obligationslänerna på vardera 1 Mdr kr som emitterades i april 2015, respektive april 2016.

Perioden belastas med engångskostnader på cirka -49 Mkr i samband med refinansieringen som genomfördes i mars 2018, kostnader hänförliga till förtidslösen av de befintliga länerna.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, dvs resultatet före värdeförändringar och skatt, uppgick under perioden till 1 Mkr (60).

Utdelning

Under perioden har ingen utdelning erhållits (28 Mkr).

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 4,10 procent, att jämföras med 4,15 procent vid utgången av det fjärde kvartalet 2017.



Södertälje

Under perioden har värdeförändringar på förvaltningsfastigheter påverkat resultatet med 222 Mkr (238). Värdeförändringen är till största del ett resultat av ett högre bedömt driftnetto. Se vidare sid 18-20.

Under perioden har två fastigheter avyttrats. Efter prövning av goodwillvärdet, som koncernen gör kvartalsvis, har nedskrivning om 1 Mkr (0) genomförts till följd utav avyttringen.

Värdeförändringar finansiella instrument

Koncernen använder swapderivat och räntecappar för att begränsa ränterisken. Räntederivaten redovisas varje kvartal till marknadsvärde och värdet är beroende av ränteutvecklingen. Förändringen av värdet redovisas över resultaträkningen och har för perioden påverkat resultatet med -49 Mkr (-29). Av dessa kostnader avser cirka -44 Mkr kostnader av engångskaraktär hänförliga till avslut av ett befintligt swapavtal. Dessa värdeförändringar är dock inte kassaflödespåverkande. Periodens värdeförändringar avseende placeringar i aktier uppgick till -1 Mkr (-44).

Skatt

Resultat före skatt uppgick till 190 Mkr (297). Skattekostnaden för perioden uppgick till -34 Mkr (-68) och består av uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader på förvaltningsfastigheter -110 Mkr (-111), värdeförändring derivat -13 Mkr (-3), uppskjuten skatt temporär skillnad aktier 0 Mkr (10), samt ökat underskottsavdrag 88 Mkr (37). Den effektiva skattesatsen för perioden är 17,8 procent (22,8). Den låga skattesatsen förklaras av skattefri försäljning av fastigheter i bolag.

Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 156 Mkr (229), vilket motsvarar 1,98 kr (2,96) per stamaktie före utspädning, 1,96 kr (2,91) efter full utspädning.



KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2018 31 mars	2017 31 mars	2017 31 december
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	629	630	630
Förvaltningsfastigheter	21 953	17 481	21 456
Inventarier	11	7	7
Aktier och andelar	6	20	5
Långfristiga fordringar	1	1	1
Uppskjuten skattefordran	534	336	463
Räntederivat	9	6	13
Summa anläggningstillgångar	23 143	18 480	22 574
Omsättningstillgångar			
Omsättningstillgångar	261	220	243
Likvida medel	3 611	467	833
Summa omsättningstillgångar	3 872	687	1 076
SUMMA TILLGÅNGAR	27 014	19 168	23 650
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9 166	6 614	8 043
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	13 590	8 739	11 357
Övriga långfristiga skulder	-	1	-
Uppskjuten skatteskuld	2 675	2 084	2 570
Räntederivat	11	129	93
Summa långfristiga skulder	16 276	10 953	14 020
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	1 080	1 251	1 076
Övriga kortfristiga skulder	493	349	511
Summa kortfristiga skulder	1 573	1 600	1 587
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	27 014	19 168	23 650
Eget kapital hänförligt till:			
Moderbolagets ägare	9 166	6 614	8 043
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-
Summa eget kapital	9 166	6 614	8 043

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING (KONCERNEN)

Balansposterna nedan avser ställningen vid periodens utgång 31 mars 2018. Jämförelseposterna angivna inom parentes avser belopp vid motsvarande periods utgång föregående år.

Förvaltningsfastigheter

Koncernens fastighetsbestånd uppgår vid periodens slut till 1 427 514 m² (1 275 013) med ett aktuellt hyresvärde om 1 451 Mkr (1 390). Förvaltningsfastigheterna redovisas till marknadsvärde och uppgår vid periodens slut per den 31 mars 2018 till 21 953 Mkr (17 481), vilket motsvarar ett värde om 15 378 kr/m² (13 710). Beståndet uppgår vid periodens slut till 18 031 lägenheter (16 357). Se vidare sidorna 18–20.

Goodwill

Goodwillvärdet uppgår vid periodens slut till 629 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 vid periodens slut resulterat i nedskrivning av goodwillvärdet om 1 Mkr (-55), beroende av de två fastighetsförsäljningarna som genomförts under perioden.

Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångar vid periodens slut uppgår till 261 Mkr (220) och avser i huvudsak placeringar i aktier 128 Mkr samt förutbetalda kostnader om 82 Mkr.

Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgår vid periodens slut till 3 611 Mkr (467). Den höga kassalikviden drivs främst av lån som upptagits under perioden avseende betalning av fastighetsförvärv efter periodens utgång. Kassen har under perioden stärkts genom förvaltningsresultatet med 1 Mkr (60), samt genom en nyemission uppgående till 967 Mkr (0). Kassen har under perioden framförallt använts till investeringar i lägenheter -225 Mkr (-160) och befintliga fastigheter med -77 Mkr (-85). Under perioden har nettoupplåning gjorts med 2 171 Mkr (-6). Den befintliga kassen kommer framförallt att användas för att finansiera signerade förvärv som kommer att tillträdas under april 218, samt för ytterligare förvärv och fortsatt hög takt avseende lägenhetsrenoveringar.

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick per den 31 mars 2018 till 9 166 Mkr (6 614) och soliditeten uppgick till 33,9 procent (34,5). Förändringen av koncernens egna kapital hänför sig till periodens resultat samt den genomförda nyemissionen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skattefordran uppgår till 534 Mkr (336) och avser väsentligen underskottsavdrag. Uppskjuten skatteskuld uppgår till 2 675 Mkr (2 084), och avser skillnaden mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde avseende fastigheter.

Räntebärande skulder

Koncernens totala räntebärande skulder uppgår till 14 670 Mkr (9 990), 14 670 Mkr är justerad för uppläggningskostnader om 160 Mkr (64). Se vidare sidorna 21–22.

Långfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut uppgår till 11 750 Mkr (6 803). Utöver skulder till kreditinstitut finns två icke säkerställda obligationer om totalt 2 000 Mkr.

Koncernens kortfristiga räntebärande skulder till uppgår till 1 080 Mkr (1 251).

Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder uppgår till 493 Mkr (349) 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 mars 2018 till 9 166 Mkr (6 614), och soliditeten till 33,9 procent (34,5). Eget kapital per aktie upp till 102,38 kr (85,56). Justerat eget kapital (EPRA NAV) per aktie uppgick till 125,35 kr (106,04). Justerat aktuellt substansvärde (EPRA NNAV) per aktie uppgick till 114,37 kr (94,56). Jämförelseposterna angivna inom parentes avser belopp vid motsvarande periods utgång föregående år.

Aktiekapital

Efter nyemissionen som genomfördes i slutet av mars 2018 (se vidare sid 24), omfattar det registrerade antalet aktier 6 136 989 A-aktier och 83 394 355 B-aktier, totalt 89 531 344 aktier. Aktierna har ett kvotvärde på 12,742349. A-aktien berättigar till 5 röster och B-aktien 1 röst. Aktiekapitalet har under perioden ökat med 137 Mkr och uppgår per den 31 mars till 1 141 Mkr.

Övrigt tillskjutet kapital

Avser eget kapital som är tillskjutet från ägarna. I denna post ingår genomförda kvittningsemissioner, nyemissioner, reglering av emissionskostnader vid börsintroduktion, samt förvär-

vat eget kapital ("Innehavare utan bestämmande inflytande") som uppkom vid förvärv av tidigare ägt intressebolag och som eliminerades vid avyttringen. Den under perioden genomförda nyemissionen har tillfört 830 Mkr till övrigt tillskjutet kapital.

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 Mkr	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 2017-01-01	985	2 506	2 894	6 385	-	6 385
Periodens resultat januari-mars 2017	-	-	229	229	-	229
Övrigt totalresultat januari-mars 2017	-	-	-	0	-	0
Eget kapital 2017-03-31	985	2 506	3 123	6 614	-	6 614
Periodens resultat april-december 2017	-	-	1 350	1 350	-	1 350
Övrigt totalresultat april-december 2017	-	-	-	-	-	-
Aktieteckning, teckningsoptioner	19	53	-	71	-	71
Tillskjutet kapital, optioner	-	7	-	7	-	7
Eget kapital 2017-12-31	1 004	2 566	4 473	8 043	0	8 043
Periodens resultat januari-mars 2018	-	-	156	156	-	156
Övrigt totalresultat januari-mars 2018	-	-	-	-	-	0
Nyemission	137	830	-	967	-	967
Utgående eget kapital 2018-03-31	1 141	3 396	4 629	9 166	0	9 166

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN (KONCERNEN)

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

Löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, uppgick till -15 Mkr (55). Efter en förändring i rörelsekapitalet på -73 Mkr (-43), uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till -88 Mkr (12).

Investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -272 Mkr (-247) och utgörs till största delen av kassaflödespåverkande investeringar i befintliga fastigheter -301 Mkr (-245) samt försäljning av fastigheter 37 Mkr (0).

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 3 138 Mkr (23). I kassaflödet ingår nyemission om 967 Mkr (0), nyupptagning av lån 4 920 Mkr (0) samt amortering av lån på -2 749 Mkr (-6). För perioden har ingen utdelning erhållits (28).

Periodens kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till 2 778 Mkr (-213) och likvida medel ökade till 3 611 Mkr (467) vid utgången av perioden.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2018 jan – mars	2017 jan – mars	2017 jan – dec
Förvaltningsresultat	1	60	357
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-14	-4	3
Betald skatt	-2	-	-
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	-15	55	360
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsekapitalet	-73	-43	9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-88	12	369
Investeringsverksamheten			
Investering i befintliga fastigheter	-301	-245	-1 479
Förvärv av koncernbolag/fastigheter, rörelseförvärv	-	-	-
Förvärv av koncernbolag/fastigheter, tillgångsförvärv	-	-	-1 023
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-5	-1	-2
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-	-	-
Försäljning av koncernbolag/fastigheter	37	0	64
Förändring finansiella anläggningstillgångar	-3	-1	-
Aktier och andelar netto	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-272	-247	-2 440
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	967	-	79
Upptagna lån	4 920	-	4 893
Amortering lån	-2 749	-6	-2 776
Utdelning	-	28	29
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 138	23	2 225
Periodens kassaflöde	2 778	-213	154
Likvida medel vid periodens början	833	679	679
Likvida medel vid periodens slut	3 611	467	833

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 perioden har de totala investeringarna uppgått till 301 Mkr (245), varav 225 Mkr (160) avser investeringar i lägenheter, 77 Mkr (85) avser investeringar i befintliga fastigheter och - Mkr (-) avser förvärv av nya fastigheter. Under perioden (januari-mars) har det avyttrats två fastigheter i Eskilstuna till en bostadsrättsförening.

Renovering och upprustning

Totalt har 3 966 (2 329) lägenheter av det nuvarande beståndet på 18 031 lägenheter renoverats med vår metod sedan 2014, varav 373 lägenheter har renoverats under 2018 (387). Hyran på de vid perioden färdigställda lägenheterna har ökat från ett ingående snitt om 1 028 kr/m² till 1 498 kr/m² och 78 procent (86) av lägenheterna i fastighetsportföljen är orenoverade vid periodens utgång.

Fastighetsportföljen har under perioden förändrats enligt nedan.



FÖRÄNDRING REDOVISAT VÄRDE FASTIGHETER

Belopp i Mkr	2018	2017
Fastighetsbestånd vid periodens början	1 januari	1 januari
Befintliga fastigheter	21 456	16 998
Förvärv	-	-
Investeringar	302	245
varav investeringar i lägenheter	225	-
varav investeringar i befintliga fastigheter	77	-
Avyttringar	-27	-
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	222	238
Fastighetsbestånd vid periodens slut, 31 mars	21 952	17 481
Värdeförändring under perioden %	1,03%	1,40%

Lägenhetsrenoveringar genomförs lägenhet för lägenhet i takt med att de av naturliga skäl tomställs när hyresgäster flyttar ut. Lägenheterna får då en modern standard med långsiktigt hållbara materialval. Målet är att alla lägenheter i beståndet med tiden ska få samma goda standard och renoveringstakten är därför hög. Hur lång tid det tar innan alla lägenheter i en fastighet är renoverade varierar och hänger framförallt ihop med rörligheten av hyresgäster i beståndet.

D. Carnegie & Co har sedan starten renoverat över 3 000 lägenheter. Även sådant som inte syns lika tydligt utåt, exempelvis uppvärmningssystem och stammar, rustas upp. Detta är stora investeringar som sänker den långsiktiga underhålls- och driftskostnaden i fastigheterna. En lika viktig del av utvecklingsarbetet rör fastigheternas yttre och närområdet. Miljön kring fastigheterna ska upplevas som trivsamt och trygg för hyresgästerna och för dem

som vistas i området. Därför investeras i upprustning av bland annat fasader. Fasader sätter en stark prägel på känslan i ett område och upprustningen av dessa har förutom underhållsmässiga fördelar en estetisk dimension som påverkar attraktiviteten i området positivt. Även lyft av omkringliggande parkmiljöer och belysningsanordningargenomsförs för att öka trivsel.

Affärsmodellen genererar nya möjligheter

Sammantaget skapar investeringarna i både fastigheter, yttre miljö, förbättrade sociala förutsättningar samt nyutveckling betydande värden. Investeringarna genererar successivt högre hyresintäkter och därmed ett ökat driftnetto. I sin tur innebär detta att företagets förmåga att fortsätta rusta upp och investera i hög takt ökar. Detta blir möjligt både genom ett ökat kassaflöde och genom ett ökat fastighetsvärde som ger större lånemöjligheter. Det är en långsiktig hållbar modell där bolagets vinst löpande kommer hyresgäster och omgivande samhälle till del.

Fastighetsvärde

Per den 31 mars 2018 har D. Carnegie & Co:s fastighetsbestånd värderats till ett marknadsvärde om 21 952 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 4,10 procent jämfört med 4,15 vid slutet av perioden 2017.

Den genomsnittliga kalkylräntan som användes för perioden var 6,19 procent (6,24 vid slutet av perioden 2017). 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

D. CARNEGIE & CO:S FASTIGHETSBESTÅND 2018-03-31

Ort/område	Uthyrbar area	Antal lägenheter	Snitthyror bostäder	Andel renoverade	Marknadsvärde byggrätter 31 mars 2018	Marknadsvärde 31 mars 2018
Storstockholm						
Kista/Husby	110 380	1 528	1 141	25,6%	77 040	1 923 040
Bromsten/Rinkeby	111 787	1 281	1 113	24,6%	64 806	1 757 246
Sollentuna	34 103	455	1 202	17,8%	23 635	583 635
Flemingsberg	40 572	573	1 054	18,8%	61 238	606 238
Vårby/Vårberg	66 857	863	1 102	11,5%	18 113	920 113
Jordbro	157 872	1 953	1 190	26,1%	96 025	2 471 025
Södertälje	160 332	2 110	1 234	23,8%	66 336	2 931 396
Bro	43 861	540	1 076	16,1%	26 830	637 920
Märsta	59 874	693	1 079	20,9%	48 600	898 600
Totalt Storstockholm	785 638	9 996	1 153	22,4%	482 623	12 729 213
Övriga orter						
Uppsala	75 253	985	1 130	22,2%	30 324	1 201 724
Eskilstuna	144 100	1 938	1 111	26,4%	22 680	2 279 750
Strängnäs	35 560	411	1 205	28,5%	24 170	631 770
Norrköping	172 927	2 302	1 116	26,2%	-	2 660 500
Katrineholm	61 149	718	1 098	21,3%	2 760	887 183
Arboga	47 924	547	926	9,3%	-	474 790
Köping	35 054	373	1 036	9,4%	-	369 200
Tranås	69 909	761	972	5,0%	-	718 353
Totalt övriga orter	641 876	8 035	1 087	21,5%	79 934	9 223 270
Totalt	1 427 514	18 031	1 124	22,0%	562 557	21 952 483

Den totala värdeförändringen i det totala fastighetsbeståndet har under perioden varit 1,0 procent (1,4). Värdeförändringarna avseende förvaltningsfastigheterna är till cirka 60 procent hänförliga till förbättrat driftnetto under perioden, till följd av den ökade renoveringstakten som resulterar i högre hyresintäkter och lägre driftskostnader.

Byggrätter

Det finns mycket goda möjligheter att genomföra nyutvecklingsprojekt på mark som idag är outnyttjad eller som används till andra ändamål än bostäder. D. Carnegie & Co arbetar därför med att utveckla byggrätter på egen mark. Total yta potentiella byggrätter uppskattas till 450 900 m² BTA (bruttoarea), omfattande 5 312 lägenheter. De potentiella byggrätterna har per den 31 mars 2018 värderats till ett marknadsvärde om 557 Mkr, att jämföras med 608 Mkr vid årsskiftet 2017-12-31.

Det lägre värdet beror till största delen på att värdet på bostadrätter har gått ner cirka 20 procent i Stockholmsregionen och cirka 10 procent i övriga landet, samt att en koncentration har gjorts mot de längst framskridna byggrättsprojekten i Haninge.

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	55 000	28 800
Haninge	88 000	950	88 000	-
Huddinge	59 500	660	59 500	-
Södertälje	50 000	600	50 000	-
Uppsala	42 500	530	42 500	-
Eskilstuna	36 400	442	30 400	6 000
Sigtuna	30 000	400	-	30 000
Strängnäs	28 000	340	-	28 000
Upplands-Bro	22 400	295	20 000	-
Sollentuna	8 000	110	-	8 000
Katrineholm	2 300	30	-	-
Totalt	450 900	5 312	345 400	100 800

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 mars 2018 till 27 014 Mkr (19 168), och de finansieras genom eget kapital 9 166 Mkr (6 614), uppskjuten skatteskuld 2 675 Mkr (2 084), räntebärande skulder 14 670 Mkr (9 990), samt ej räntebärande skulder och räntederivat 504 Mkr (480). Jämförelseposterna angivna inom parantes avser belopp vid motsvarande periods utgång föregående år.

Räntebärande skulder

D. Carnegie & Co hade vid periodens utgång totala räntebärande skulder uppgående till 14 670 Mkr, vilket motsvarar en belåningsgrad om cirka 50 procent (54), varav skulder till kreditinstitut uppgår till 12 670 Mkr (8 060), vilket motsvarar ett LTV om cirka 58 procent (46). Av skulder till kreditinstitut avser -160 Mkr (-64) förutbetalda uppläggningskostnader. Utöver skulder till kreditinstitut finns två obligationslån om totalt 2 000 Mkr (2 000).

Kapitalbindning

Den genomsnittliga kapitalbindningen på krediter från kreditinstitut är 6 år. Av de räntebärande skulderna till förfaller 1 063 Mkr under 2018. Den icke-säkerställda obligationen 2015/18 om 1 000 Mkr har återbetalats efter periodens utgång. 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 22.

Räntebindning och genomsnittlig ränta

Den genomsnittliga räntan på de totala räntebärande skulderna uppgår vid periodens utgång till 2,2 procent (2,5). Den genomsnittliga räntan på skulderna till kreditinstitut vid periodens utgång uppgår till 1,9 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 22.

Räntederivat, räntetakavtal (cap)

D. Carnegie & Co använder räntederivat och räntetak-avtal (cap). Räntederivat är ett flexibelt och kostnadseffektivt sätt att uppnå önskad räntebindning. I enlighet med redovisningsreglerna IAS 39 marknadsvärderas räntederivaten. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan, ökar kreditmarginalen, uppkommer ett teoretiskt över- eller undervärde på räntederivaten där den ej kassaflödespåverkande värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Per den 31 mars 2018 uppgick marknadsvärdet i räntederi-

vatportföljen till -11 Mkr (-129). D. Carnegie & Co har ingångna räntetakavtal (cap) på 4 426 Mkr, med en löptid på cirka 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
- Belåningsgrad om max 65 procent
- Soliditet om minst 30 procent

Överskottsgraden uppgick under perioden till 43 procent (43), vilket ligger under det långsiktiga målet. Det första och det fjärde kvartalet är de kvartal med högst kostnader.

Belåningsgraden uppgick per den 31 mars 2018 till 58 procent (54).

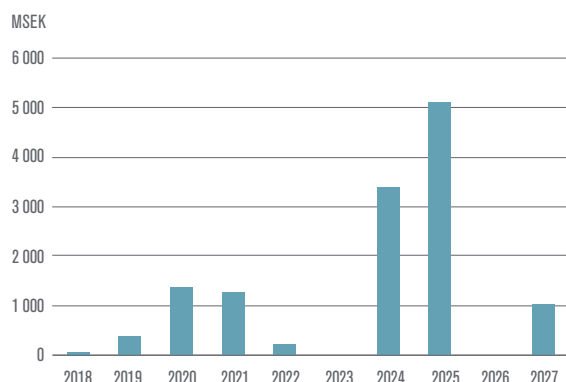
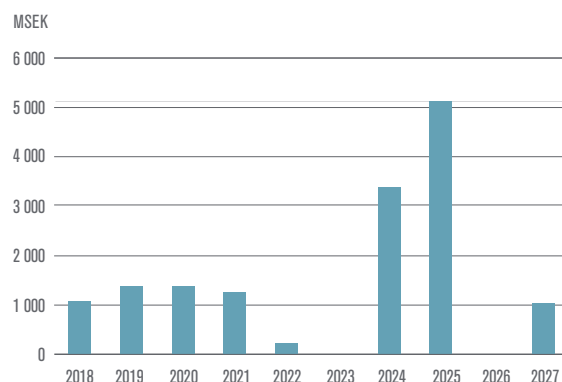
Soliditeten uppgick per den 31 mars 2018 till 33,9 procent (34,5), vilket ligger i linje med det långsiktiga finansiella målet.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING 2018-03-31, RÄNTEBÄRANDE SKULDER KREDITINSTITUT

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Mkr	Ränta	Andel (%)	Mkr	Andel (%)
Rörlig ränta	10 795	2,0%	84%	-	-
2018	63	1,3%	1%	63	0%
2019	379	1,6%	3%	379	3%
2020	1 062	2,1%	8%	1 375	11%
2021	531	1,7%	4%	1 261	10%
2022	-	-	0%	219	2%
2023	-	-	0%	-	0%
2024	-	-	0%	3 392	26%
2025	-	-	0%	5 116	40%
2026	-	-	0%	-	0%
2027	-	-	0%	1 025	8%
Summa/genomsnitt	12 830	1,9%	100%	12 830	100%
Förutbetalad uppläggningsavgift	-160			-160	
Summa	12 670			12 670	

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING 2018-03-31, TOTALA RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Mkr	Ränta	Andel (%)	Mkr	Andel (%)
Rörlig ränta	12 795	2,2%	85%	-	-
2018	63	1,3%	1%	1,063	7%
2019	379	1,6%	3%	1 379	9%
2020	1 062	2,1%	7%	1 375	9%
2021	531	1,7%	4%	1 261	9%
2022	-	-	0%	219	1%
2023	-	-	0%	-	0%
2024	-	-	0%	3 392	23%
2025	-	-	0%	5 116	34%
2026	-	-	0%	-	0%
2027	0	-	0%	1 025	7%
Summa/genomsnitt	14 830	2,2%	100%	14 830	100%
Förutbetalad uppläggningsavgift	-160			-160	
Summa	14 670			15 695	

KAPITALBINDNING 2018-03-31
RÄNTEBÄRANDE SKULDER KREDITINSTITUTKAPITALBINDNING 2018-03-31
TOTALA RÄNTEBÄRANDE SKULDER

DERIVATAVTAL 2018-03-31

Belopp i Mkr	Nominella belopp	Andel	Marknadsvärde 2018-03-31	Marknadsvärde 2017-12-31	Periodens förändring
Nominella ränteswappar	795	100%	-11	-12	1
Summa	795	100%	-11	-12	1

MODERBOLAGET

Verksamheten i D. Carnegie & Co AB består av koncernövergripande funktioner. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget. Intäkterna i moderbolaget uppgick under perioden till 35 Mkr (7) och resultatet efter skatt uppgick till -39 Mkr (-42). Intäkterna avser främst tjänster till koncernbolag. Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 2 453 Mkr (117).

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2018 jan – mars	2017 jan – mars
Nettoomsättning	35	7
Rörelsens kostnader	-52	-17
Resultat före finansiella poster	-17	-10
Finansiella poster		
Räntenetto	-22	-21
Utdelning	-	28
Värdeförändring finansiella instrument	-1	-40
Resultat före skatt	-39	-42
Skatt	9	17
Periodens resultat	-31	-25

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2018 31 mars	2017 31 mars
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Inventarier	2	2
Aktier och andelar i dotterbolag	4 836	4 828
Aktier och andelar	-	-
Fordringar hos dotterbolag	-	59
Långfristiga fordringar	1	1
Derivatstillgång	1	6
Uppskjuten skattefordran	131	104
Summa anläggningstillgångar	4 972	5 000
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos koncernbolag	3 703	1 790
Fordringar hos intresseföretag	-	-
Kortfristiga fordringar	8	8
Kortfristig placering	59	59
Likvida medel	2 453	117
Summa omsättningstillgångar	6 224	1 975
SUMMA TILLGÅNGAR	11 196	6 975
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	3 887	2 976
Långfristiga skulder		
Räntebärande skulder	994	1 984
Summa långfristiga skulder	994	1 984
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	1 000	-
Ej räntebärande skulder	42	22
Skulder till koncernbolag	5 272	1 993
Skulder till dotterbolag	-	-
Summa kortfristiga skulder	6 314	2 015
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11 196	6 975

AKTIEN OCH AKTIEÄGARE

Aktien

D. Carnegie & Co hade vid periodens utgång 7 436 (7 538) aktieägare. Börsvärdet uppgick till 10 274 (7 464) Mkr (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 6 136 989 A-aktier, 83 394 355 B-aktier utestående, totalt 89 531 344 stamaktier. Efter full teckning av teckningsoptionsprogram 2 (1 035 133 aktier), teckningsoptionsprogram 3 (836 859) aktier) och teckningsoptionsprogram 4 (2 831 010 aktier) skulle antal aktier uppgå till totalt 94 739 316 stamaktier.

Utdelning

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

Teckningsoptionsprogram

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

Teckningsoptionsprogram två

Teckningsoptionsprogram två som emitterades 2015 omfattar 998 200 teckningsoptioner, vilket motsvarar 1,1 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 70,20 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 marknadsmässig prissättning.

Teckningsoptionsprogram tre

Teckningsoptionsprogram tre som emitterades 2016 omfattar 807 000 teckningsoptioner, vilket motsvarar 0,9 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 109,40 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 3,1 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 156,80 kronor per aktie. Vid erbjudandet av teckningsoptioner tillämpades en marknadsmässig prissättning.

Om samtliga teckningsoptioner utnyttjas i de tre teckningsoptionsprogrammen (2015, 2016 och 2017) skulle det innebära att antalet stamaktier av serie B ökar med 4 703 002, vilket motsvarar 5,2 procent av antalet utestående stamaktier vid periodens slut.

Aktiens utveckling

Aktien har under 2018 utvecklats positivt och aktien steg under perioden från kursen vid årsskiftet på 122,25 kronor/B-aktie till 123,20 kronor per den 31 mars 2018. Från introduktionen på 39 kronor/B-aktie den 9 april 2014 har aktien stigit med 216 procent.

Aktieägare

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

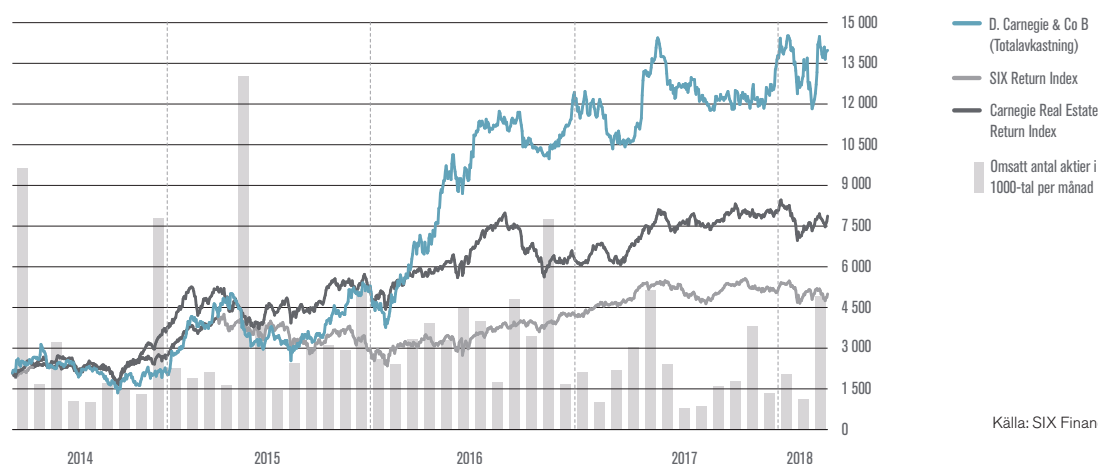
Nyemission

D. Carnegie & Co har genomfört en nyemission av aktier av serie A och B om totalt 11 254 538 aktier. 10 749 568 aktier, varav 767 123 aktier av serie A och 9 982 445 aktier av serie B som tecknades med stöd av teckningsrätter har registrerats vid Bolagsverket under mars 2018. Resterande aktier av serie B tecknades som tilldelats aktieägare som tecknat aktier med subsidiär företrädesrätt kommer att registreras vid Bolagsverket under april 2018. Teckningskursen var 90 kr per aktie där aktieägarna kunde teckna en ny aktie för varje sju innehavda befintliga aktier.

AKTIEKAPITALET'S UTVECKLING

Tidpunkt	Händelse	Förändring i antal A-aktier	Förändring i antal B-aktier	Totalt antal A + B-aktier	Aktiekapital förändring	Totalt
Mar-18	Nyemission	767 123	9 982 445	89 531 344	136 974 751	1 140 839 666
Aug-17	Aktieteckning teckningsoptioner	-	13 000	78 781 776	165 651	1 003 864 915
Maj -17	Aktieteckning teckningsoptioner	-	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	Kvittningsemission	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



Källa: SIX Financial Information

STÖRSTA AKTIEÄGARNA 2018-03-31

	Innehav, A-aktier	Innehav, B-aktier	Kapital	Röster
*Vega Holdco S.ä.r.l.	6 136 989	49 316 606	61,6%	69,8%
Länsförsäkringar Fastighetsfond	-	3 295 449	3,7%	2,9%
Didner & Gerge Småbolag	-	2 929 150	3,3%	2,6%
Frasdale International B.V	-	2 483 189	2,8%	2,2%
Svenskt Näringsliv	-	2 057 142	2,3%	1,8%
Fjärde AP Fonden	-	1 532 214	1,7%	1,3%
State Street Bank & Trust Com., Boston	-	996 139	1,1%	0,9%
Skagen M2 Verdipapirfondet	-	722 397	0,8%	0,6%
State Street Bank & Trust West Client	-	611 133	0,7%	0,5%
SEB Sverigefond Småbolag Ch/Risk	-	600 000	0,7%	0,5%
Teknikföretagen	-	514 285	0,6%	0,4%
Humble Småbolagsfond	-	491 428	0,5%	0,4%
BNYMSANV RE BNY GCM Client	-	479 691	0,5%	0,4%
Lancelot Avalon	-	463 234	0,5%	0,4%
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	-	370 734	0,4%	0,3%
SEB S.A. Client Asstes UCITS	-	360 000	0,4%	0,3%
Per Josefsson Invest AB	-	400 000	0,4%	0,3%
Cancerfonden - Riksföreningen mot	-	391 691	0,4%	0,3%
Investment Stångsundet AB	-	363 154	0,4%	0,3%
Länsförsäkringar Småbolag Sverige	-	365 824	0,4%	0,3%
JPMEL - Stockholm Branch	-	329 857	0,4%	0,3%
Övriga	-	14 826 008	16,5%	12,9%
Totalt	6 136 989	83 899 325	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.

HÄNDELSE

Under perioden har bland annat D. Carnegie & Co. genomfört en nyemission om totalt 11 254 538 aktier. Teckningskursen var 90 kr per aktie. Bolaget har även utsett Svein Erik Lilleland till permanent VD, samt avyttrat två fastigheter i Eskilstuna.

Väsentliga händelser under första kvartalet

D. Carnegie & Co avyttrade två fastigheter i Eskilstuna

I slutet av januari avyttrade D. Carnegie & Co två fastigheter i Eskilstuna till en bostadsrättsförening till ett underliggande fastighetsvärde om 44 Mkr, vilket innebär ett pris på 23 417 kronor per kvadratmeter uthyrbar area.

Svein Erik Lilleland utses till permanent VD

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

Genomför nyemission

D. Carnegie & Co har genomfört en nyemission av aktier av serie A och B om totalt 11 254 538 aktier. Teckningskursen var 90 kr per aktie där aktieägarna kunde teckna en ny aktie för varje sju innehavda befintliga aktier.

Väsentliga händelser efter första kvartalet

D. Carnegie & Co tillträder nya bestånd

I början av april tillträdde D. Carnegie & Co två nya bestånd om 1 420 lägenheter i Stockholmsområdet respektive 749 lägenheter i Västerås som avtalades under det fjärde kvartalet 2017.

Förvärvar lägenheter i Stockholm

D. Carnegie & Co har den 26 april 2018 tillträtt 1 274 lägenheter i Stockholm. Avtalet ingicks den 5 april 2018 med Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB. Av köpeskillingen på 1 673 Mkr tecknar Byggmästare Ahlström 1 016 00 B-aktier i D. Carnegie & Co, motsvarande 123 kronor per aktie.

D. Carnegie & Co färdigställer en refinansiering om 4,8 miljarder kronor och återbetalar obligation 2015/18 om 1,0 miljard kronor

D. Carnegie & Co AB (publ) har genomfört en refinansiering om 4,8 miljarder kronor kombinerat med en revolverande investeringsfacilitet om 1,0 miljard kronor. D. Carnegies & Co:s obligation 2015/18 om 1,0 miljard kronor har som ett resultat återbetalats. Frigjord likviditet efter refinansiering och återbetalning av obligationen uppgår till cirka 1,0 miljard kronor.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Medarbetare

Vid utgången av perioden var antalet anställda i moderbolaget 32 (25). I koncernen var antalet tillsvidareanställda 246 (183) vid utgången av perioden. Fördelningen var 96 (66) kvinnor och 150 (117) män.

Transaktioner med närstående

D. Carnegie & Co:s relationer med närstående framgår av not 25 i D. Carnegie & Co:s årsredovisning för 2017.

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 2017 sidorna 46–48, har inga andra väsentliga risker identifierats under den aktuella perioden.

Regeringen har den 21 mars 2018 lagt fram ett reviderat förslag gällande räntebegränsningsreglerna för företag. Enligt remissen, som föreslås träda i kraft 1 januari 2019, begränsas avdragsrätten för räntebavdrag för negativt räntenetto till 30 procent av skattemässigt EBITDA. Bolagsskattesatsen kommer att sänkas i två omgångar från dagens 22 procent, till först 21,4 procent (2019) och slutligen till 20,6 procent (2021).

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 88–92. Förvaltningsfastigheter värderas enligt IFRS 13 i enlighet med nivå 3. Verkligt värde för finansiella instrument överensstämmer i allt väsentligt med redovisade värden. Derivatenvärderas 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 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 tomt-rättsavgifter.

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/>.

Revisors 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

Melissa Pianko

Svein Erik Lilleland, VD

Stockholm, 27 april 2018

NYCKELTAL

	Q1 2018	Q4 2017	Q3 2017	Q2 2017	Q1 2017	Q4 2016	Q3 2016	Q2 2016	Q1 2016	Q4 2015
Finansiella										
Eget kapital, Mkr	9 166,2	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
Avkastning på eget kapital, %	2,5	4,4	6,8	6,6	3,5	10,6	6,4	7,3	5,3	16,7
Soliditet, %	33,9	34,0	34,8	34,0	34,5	33,8	32,4	31,2	29,5	28,2
Justerad soliditet, %*	41,5	42,6	43,5	42,3	42,8	41,8	40,0	38,4	35,9	33,4
Räntetäckningsgrad, ggr	1,0	1,7	2,8	2,4	1,9	1,9	2,8	2,0	1,6	1,8
Belåningsgrad, %	49,8	53,9	54,4	55,7	54,0	54,0	56,4	57,3	61,7	60,9
LTV Belåningsgrad förvaltningsfastigheter, %	57,7	49,1	46,5	46,7	46,1	47,4	48,3	50,1	50,6	51,8
Finansieringskostnad totala räntebärande skulder, snittränta, %	2,20	2,50	2,36	2,45	2,54	2,54	2,59	2,58	2,77	2,74
Finansieringskostnad räntebärande skulder kreditinstitut, snittränta, %	1,9	2,20	2,04	2,14	2,20	2,20	2,25	2,23	2,31	2,27
Fastighetsrelaterade**										
Intäkter, Mkr	386,3	387,7	382,8	364,6	337,4	331,9	332,8	320,3	309,5	317,3
Driftnetto, Mkr	166,0	191,0	231,1	205,3	146,9	153,7	189,9	168,5	118,4	132,8
Förvaltningsresultat, Mkr	1,4	62,0	135,2	100,2	59,7	52,1	108,6	71,5	37,1	47,7
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	221,9	390,0	514,2	695,1	237,8	801,5	291,4	488,3	362,5	867,2
Periodens resultat efter skatt, Mkr	155,8	350,1	524,8	475,1	229,0	679,6	364,4	388,4	245,8	734,2
Överskottsgrad, %	43,0	49,3	60,4	56,3%	43,5	46,3	57,1	52,6	38,2	41,9
Direktavkastning, %	3,1	3,6	4,6	4,5	3,4	3,7	4,9	4,6	3,4	4,0
Marknadsvärde, Mkr	21 952,5	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
Uthyrningsbar area, Tm ²	1 427,5	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
Marknadsvärde, kr/m ²	15 378,1	15 038	14 445	13 843	13 710	13 334	12 423	11 999	11 529	10 925
Renoverade lägenheter perioden, st	373	507	351	428	387	375	289	338	251	295
Renoverade lägenheter ackumulerat per år, st	373	1 673	1 166	815	387	1 253	878	589	251	527
Totalt antal renoverade lägenheter, st	3 988	3 615	3 108	2 757	2 329	1 942	1 567	1 278	940	689
Andel orenoverade lägenheter, %	78	80	83	85	86	88	90	92	94	95
Avkastningskrav vid värdering fastigheter, snitt %	4,10	4,15	4,21	4,29	4,27	4,31	4,46	4,56	4,70	4,84
Snitthyra före renovering för lägenheter som renoverats under perioden, kr/m ²	1 028	1 023	1 038	1 044	1 025	1 028	1 040	1 027	1 034	982
Snitthyra efter renovering för lägenheter som renoverats under perioden, kr/m ²	1 498	1 529	1 486	1 493	1 483	1 465	1 457	1 433	1 379	1 372
Hyesutveckling bostäder, %	1,0	0,9	1,8	1,0	0,7	0,7	1,3	1,5	1,6	1,9
Hyesutveckling allmännyttan %	0,0	0,0	0,0	0,1	0,6	0,0	0,0	0,6	0,0	0,0
Aktie										
Eget kapital per aktie, SEK	102,38	102,09	97,70	90,90	85,56	82,60	73,81	69,09	65,53	62,06
Justerat eget kapital (EPRA NAV) per aktie, SEK	125,35	127,90	122,04	113,12	106,04	101,96	91,26	85,05	79,79	73,50
Justerat aktuellt substansvärde (EPRA NNNNAV) per aktie, SEK	114,37	114,95	109,44	101,23	94,56	90,77	76,05	74,64	70,04	65,27
Vinst per aktie, SEK***	1,98	4,51	6,76	6,14	2,96	8,79	4,71	5,02	3,47	10,37
Vinst per aktie efter utspädning, SEK***	1,96	4,48	6,73	6,11	2,91	8,64	4,64	4,98	2,92	8,52

*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

FINANSIELLA NYCKELTAL

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.

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

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.

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

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).

JUSTERAT AKTUELLT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE Vanligtvis benämnt EPRA NNNAV, Kr Redovisat eget kapital justerat för goodwill samt bedömt verkligt värde på uppskjuten skatteskuld, i förhållande till antalet utestående stamaktier per balansdagen. Mått som visar aktuellt substansvärde (EPRA NNNAV).

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 31 mars 2018.

Hyresvärdet baseras på fastighetsbeståndets aviseringslista per den 31 mars 2018, bedömda budgeterade fastighetskostnader samt central administration för de närmaste tolv månaderna. Den stora ökningen av kostnader för central administration beror framförallt på ökade personalkostnader på grund av en utökad och stärkt organisation, införande av incitamentsystem, samt en vidareutveckling och förbättring av IT-systemen. Finansnettot har beräknats utifrån räntebärande skulder och tillgångar per den 31 mars 2018 och baseras på de räntevillkor som gällde vid den tidpunkten. 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 resultatet från fastighetsbestånd som inte innehafts under hela perioden 31 mars 2017 till 31 mars 2018 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 kommande renoverade lägenheter.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA, JÄMFÖRBART BESTÅND

Belopp i Mkr	Nuvarande bestånd	Jämförbart bestånd				
	31 mars 2018	31 mars 2018	31 dec 2017	30 sept 2017	30 juni 2017	31 mars 2017
Hyresintäkter	1 569	1 441	1 434	1 424	1 399	1 388
Driftskostnader	-595	-536	-536	-528	-528	-528
Underhållskostnader	-74	-66	-66	-75	-75	-75
Fastighetsskatt	-30	-27	-27	-26	-26	-26
Tomträttsavgäld	-16	-16	-16	-15	-15	-15
Driftnetto	855	797	789	780	755	744
Central administration	-123	-110	-110	-83	-83	-83
Finansnetto	-244	-163	-155	-182	-180	-177
Räntekostnad förlagslån/obligation	-78	-78	-78	-78	-78	-78
Förvaltningsresultat	411	447	447	437	414	406

Kalendarium 2018–2019

Årsstämma 2018	2018-05-08
Kvartalsrapport Q2	2018-07-13
Kvartalsrapport Q3	2018-10-26
Bokslutskommuniké 2018	2019-02-22

För mer information, vänligen kontakta:

Svein Erik Lilleland, 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 april 2018 kl. 07.00 (CEST).



D. CARNEGIE & CO.