



D&C!

D. CARNEGIE & CO.

ÅRSREDOVISNING 2017



ANTAL LÄGENHETER

18 058

MARKNADSVÄRDE

21 456 Mkr

HYRESINTÄKTER, ÅRSTAKT

1 576 Mkr

DRIFTNETTO, ÅRSTAKT

862 Mkr

RESULTAT FÖRE SKATT

2 014 Mkr

VINST PER AKTIE

20,34 kr

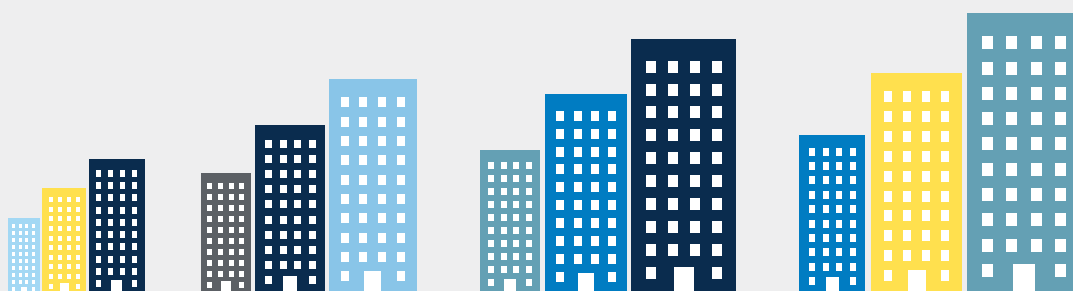
KORT OM D. CARNEGIE & CO

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 tillväxtmöjligheter, bland annat genom förvärv

BOLAGETS UTVECKLING



2014

2015

2016

2017

MARKNADSVÄRDE	11 521 Mkr	13 826 Mkr	16 998 Mkr	21 456 Mkr
DRIFTNETTO	258 Mkr	554 Mkr	631 Mkr	774 Mkr
VINST/AKTIE	4,80 kr	16,10 kr	22,20 kr	20,34 kr
JUSTERAT EGET KAPITAL (EPRA NAV)/AKTIE	51,99 kr	73,50 kr	101,96 kr	127,90 kr

ÅRET I KORTHET

Q1

- Tecknar avtal om att förvärva fastighetsportföljer i Arboga, Köping och Tranås.
- Beslutar om att förbereda upphandlingen av bolagets första nybyggnation av en bostadsfastighet i Upplands-Bro kommun.



Q3

- Utser Svein Erik Lilleland till t.f VD efter att Ulf Nilsson beslutat att frånträda posten.
- Deltar i uppstarten av BID-projekt (Business Improvement Districts) i Märsta.



Q2

- Överlåter tomträtt med dagligvaruhandel i Akalla till ett fastighetsvärde 95 procent över bokfört värde.
- Ingår överenskommelse med Stockholms stad om att påbörja process för detaljplanering för nästan 30 000 m² bostäder i Husby.
- Öppnar Ester Foundation-programmet för utbildning av invandrarkvinnor i entreprenörskap och eget företagande.



Q4

- Fastställer refinansiering om 3 255 Mkr.
- Ingår avtal om att förvärva 1 420 lägenheter i Stockholmsregionen.
- Ingår avtal om att förvärva 749 lägenheter i Västerås.



FORTSATT HÖG INVESTERINGSTAKT

År 2017 var ännu ett framgångsrikt år för D. Carnegie & Co. Det präglades av nya långsiktiga investeringar, ett ytterligare förstärkt fokus på våra hyresgästers trivsel samt en mycket god värdetillväxt i fastighetsportföljen. Sammantaget har detta bidragit till att vi går in i 2018 som ett starkare bolag väl rustat för att fortsätta förvärva, utveckla och förvalta hyresfastigheter.

Jag är övertygad om att bolag med långsiktiga ambitioner måste sätta sina kunder i främsta rummet för att bli framgångsrika. Nöjda kunder är lojala och ett bolags bästa ambassadörer. För oss som långsiktigt bostadsbolag inom hyresrättssegmentet är det hyresgästerna som är vår främsta prioritet. Att ta ytterligare steg för att skapa bättre boenden och en mer trivsam närmiljö har därför fortsatt att vara i fokus under 2017.

Vi vet att trygghet och service är något som våra hyresgäster värderar högt. Därför har vi under året bland annat förstärkt vår serviceorganisation med en Hyresgästombudsman som har till uppgift att stötta den enskilde hyresgästen i särskilt komplicerade frågor rörande service och underhåll. På så sätt ökar vi trivseln hos våra hyresgäster. Jag är också säker på att detta är en bidragande förklaring till att vi nästan inte har några vakanta lägenheter och att vi under 2017 haft över 25 000 lägenhetssökande i vår intressebank. Det är ett tydligt kvitto på att det uppfattas som attraktivt att bo i våra nyrenoverade lägenheter. Det är glädjande.

Fortsatt stora investeringar

Under 2017 investerade vi stora summor i utveckling av fastigheter och utemiljöer kring fastigheterna. Detta är möjligt tack vare vår affärsmodell som skapar värde och därför genererar kapital som vi återinvesterar.

Det är fantastiskt att se och kunna visa andra vilka förändringar vi lyckas åstadkomma i områdena där vi verkar. Det skapar förtroende för oss som aktör. De bestående värden vi tillför visar att vi är långsiktiga ägare och förvaltare.

En avsevärt utökad fastighetsportfölj

På förvärvssidan har inriktningen under året varit att utöka fastighetsportföljen med bra fastigheter i regioner och områden med en hög tillväxttakt. Särskilt värt att nämna i detta sammanhang är de 749 lägenheter som vi skrev avtal om att förvärva av det kommunala bostadsbolaget Mimer i Västerås. Det är ett stort förtroende att få möjlighet att ta över förvaltningen av lägenheter ur allmännyttan. Det förtroendet ska vi förvalta väl och vi ser fram emot att göra fler liknande förvärv i andra kommuner under de kommande åren.

Gott samarbete med kommuner och andra aktörer

Vi har under året tagit flera initiativ för samverkan med andra aktörer kring helhetsutvecklingen i områden där vi har våra fastigheter. I många av dessa områden finns betydande behov av insatser som är svåra för en enskild aktör att göra själv. Ett samlat grepp från både fastighetsägare och kommuner är många gånger det mest effektiva sättet att lyfta hela områden eller stadsdelar. I exempelvis Gottsunda/Valsätra i Uppsala har vi därför under 2017 initierat bildandet av en fastighetsägarförening där kommunen och övriga fastighetsägare i området finns representerade. Fastighetsägarföreningen ska verka för att området som helhet utvecklas i positiv riktning med ökad trygghet och förbättrade förutsättningar för handel och kommunikationer.

Vi har också deltagit i uppstarten av ett så kallat BID-projekt (Business Improvement Districts) i området Valsta i Märsta. Projektet är ett samarbete mellan ett antal lokala aktörer med syftet att öka tryggheten och

attraktiviteten i området. Detta har varit mycket lyckat och vi planerar att genomföra BID på fler platser i vårt bestånd framöver.

Det här är några exempel på samverkan och insatser som ökar värdet i våra fastigheter. Dessa partnerskap med kommuner och andra aktörer har blivit en allt viktigare och än mer integrerad del av vår affärsmodell.

Hyresrätten står stark på en turbulent marknad

Under det fjärde har bostadsmarknaden stått inför vissa utmaningar, inklusive i våra storstadsregioner. Dessa är kopplade till värdeförväntningar och ett visst utbud i en del segment. Samtidigt ser vi att efterfrågan på hyresrätter varit stark under året och ser ut att bli ännu starkare kommande år. Skapandet av fler hyresrätter är också ett fokusområde för många kommuner. För oss som långsiktig hyresrättsaktör finns det därför all anledning att se ljus på framtiden för vår verksamhet.

Efter ett väl genomfört 2017 har vi en mycket bra plattform att stå på för vår fortsatta utveckling. Vi går in i 2018 med ambitionen att göra fler långsiktiga förvärv och ytterligare förbättra hyresgästernas trivsel och trygghet.

Stockholm, april 2018

Svein Erik Lilleland
VD, D. Carnegie & Co



MÅL OCH STRATEGI

VISION

Att utveckla och förädla bolagets fastighetsbestånd till moderna och attraktiva bostäder genom god förvaltning och genomgripande utveckling av beståndet.

MISSION

D. Carnegie & Co förvärvar, utvecklar, äger och förvaltar fastigheter för ett bättre boende för alla.

VÅR BERÄTTELSE

Ekonomisk tillväxt och stor efterfrågan på lägenheter i tillväxtregioner gör investeringar i äldre bostäder lönsamma. Genom omfattande investeringar skapar D. Carnegie & Co betydande värden i dessa områden. Värden som kommer boende och samhälle till del och som bidrar till fortsatt förnyelse och utveckling.

Vi agerar långsiktigt. Modernisering och upprustning av de enskilda lägenheterna genomförs endast vid frivillig omflyttning. Vårt engagemang omfattar även områdets utveckling och vi investerar i den yttre miljön, i gemensamma utrymmen och kompletterande nybyggnation. Genom närvaro och engagemang skapar vi en miljö som ger stolthet och trivsel hos de boende, en positiv kraft för det omgivande samhället.

FINANSIELLA MÅL

D. Carnegie & Co har följande långsiktiga finansiella mål:

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

UTFALL

Värdetillväxt:	9 procent
Belåningsgrad:	54 procent
Soliditet:	34 procent

VÄRDESKAPANDE GENOM FÖRBÄTTRADE BOENDEMILJÖER

D. Carnegie & Co:s strategi är att förvärva fastigheter i områden med långsiktig utvecklingspotential för att sedan investera i att förbättra fastigheterna, utemiljöer och områdenas sociala förhållanden. Detta skapar trivsammare boendemiljöer för hyresgästerna och genererar ökade fastighetsvärden. Bolaget arbetar även med nyproduktion. Fastigheterna behålls för långsiktigt ägande och förvaltning i egen regi.

VÅR VERKSAMHET – STEG FÖR STEG



Renovering och upprustning

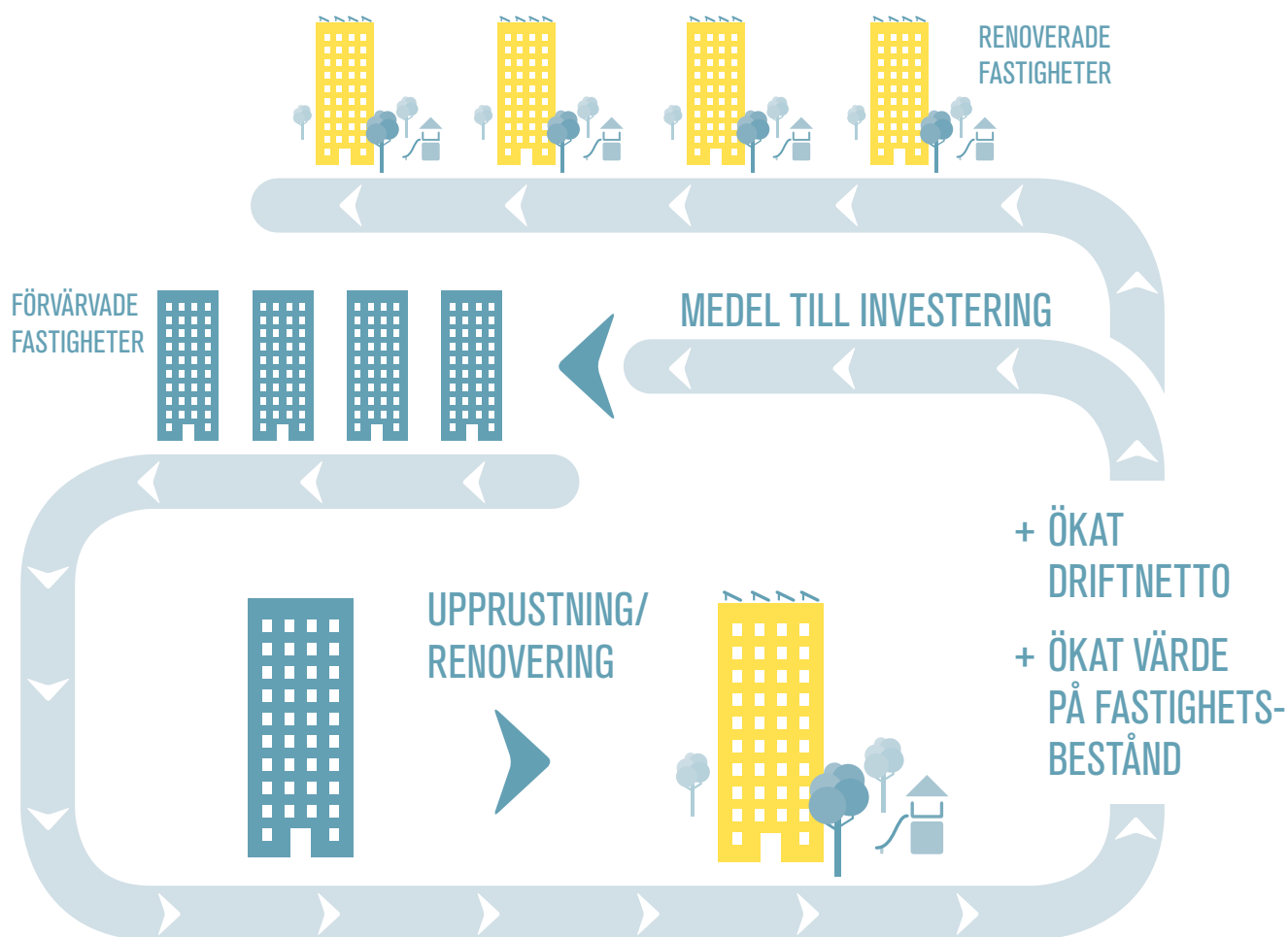
Lägenhetsrenoveringar genomförs lägenhet för lägenhet i takt med att de av naturliga skäl tomställs när hyresgäster flyttar ut. Lägenheterna får då en modern standard med långsiktigt hållbara materialval. Målet är att alla lägenheter i beståndet med tiden ska få samma goda standard och renoveringstakten 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 trivsam 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 belysningsanordningar genomförs för att öka trivsel.

FLÖDET FÖR ETT BÄTTRE BOENDE



Socialt engagemang

Strategin innefattar också att bidra till att förbättra sociala förutsättningar i områdena. Aktiviteter för unga och stöd till lokala föreningar är exempel på insatser som bidrar till att förbättra den generella boendemiljön. Detta innefattar också ofta samarbeten med andra aktörer och även hyresgäster.

D. Carnegie & Co deltar i och initierar samverkan med andra fastighetsägare och lokala föreningar samt offentliga aktörer såsom kommun.

Nyutveckling

Arbetet med nyutveckling av fastigheter har blivit en allt större del av D. Carnegie & Co:s verksamhet och det är en del som kommer att växa ytterligare under kommande år. Organisationens uppbyggnad och utvecklingen av byggrätter har varit ett fokus under 2017. Nyproduktionen är framförallt inriktad på förtätning

på egen mark i anslutning till befintliga bestånd. Ett förtätat bestånd blir ytterligare en viktig pusselbit i att förbättra boendemiljön.

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 långsiktigt hållbar modell där bolagets vinst löpande kommer hyresgäster och omgivande samhälle till del.

MARKNAD

MARKNAD

HYRESRÄTTEN STÅR STARK PÅ OSÄKER MARKNAD

Prisfallet på vissa bostadsrätter i storstäderna präglade samtalen kring bostadsmarknadens utveckling under det sista kvartalet år 2017. Stockholmsregionen upplever dock en fortsatt kraftig befolkningstillväxt med fortsatt bostadsbrist som följd. Den oroliga bostadsrättsmarknaden har resulterat i en desto starkare position för hyresrätten som boendeform. D. Carnegie & Co är som långsiktig aktör inom hyresrättssegmentet väl positionerad på den rådande marknaden.



Fortsatt stor bostadsbrist

Befolkningsökningen och urbaniseringstrenden är två bidragande faktorer som förväntas öka efterfrågan på bostäder. Fram till år 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, vilket motsvarar 66 700 bostäder per år.

I Storstockholm förväntas invånarantalet växa till 2,6 miljoner år 2026, vilket motsvarar en ökning med 15 procent jämfört med idag. Befolkningstillväxten i huvudstadsregionen ökar efterfrågan på bostäder ytterligare och enligt Boverket behövs det därför 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 meningsfull klyfta mellan utbud och efterfrågan som i sin tur driver upp bostadspriser och längden på bostadsköerna. Det är på denna marknad D. Carnegie & Co äger och vill äga fastigheter.

Två förmedlade lägenheter per 100 köande

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 förhål-

lande till bostadskön minskat och under 2017 förmedlades två lägenheter per 100 köande i Stockholmsregionens gemensamma bostadskö.

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.

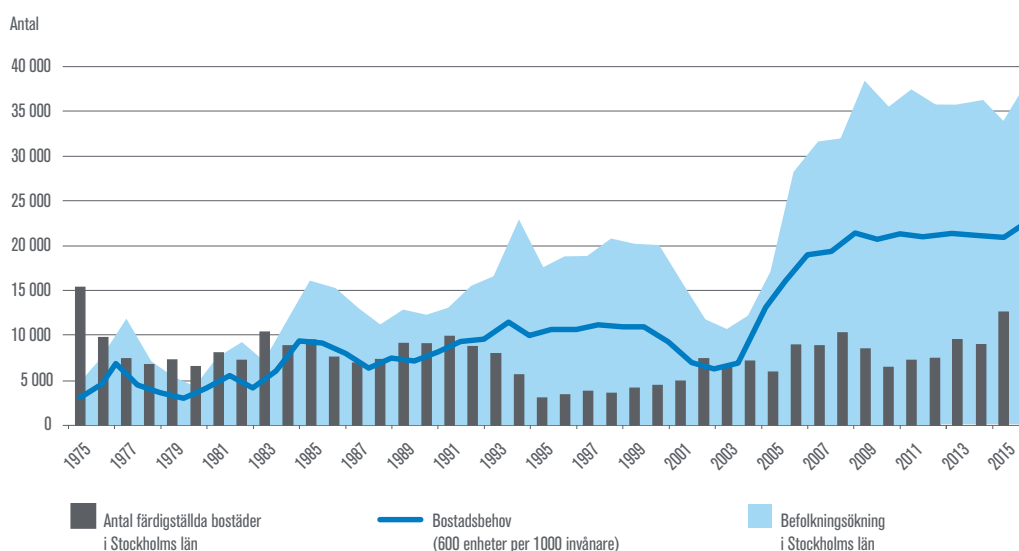
Hög efterfrågan möjliggör även renovering och upprustning

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.

UTVECKLINGEN FÖR ANTALET BOSTÄDER KONTRA BEFOLKNINGSÖKNINGEN I STOCKHOLMS LÄN

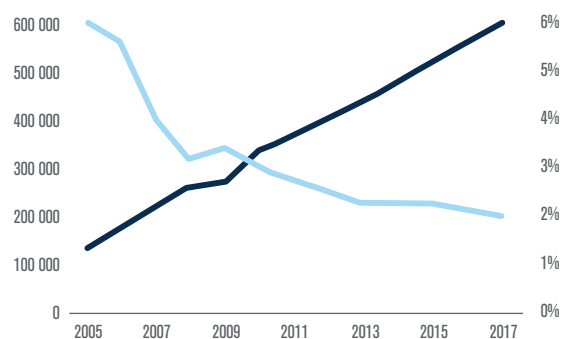


Trots att antalet nybyggda bostäder ökat rejält under senaste åren och att trenden väntas bestå så tilltar bristen på bostäder i Stockholmsregion då befolkning ökar betydligt snabbare än nybyggnationen.

Källa: Statistiska Centralbyrån, SCB

VÄXANDE BOSTADSKÖ I STOCKHOLMSREGIONEN

Antal köande



— Bostadskö Stockholm
— Förmedlande lägenheter i förhållande till bostadskön

” Under 2017 uppgick den genomsnittliga kötiden för en hyresrätt i Stockholmsregionen till tio år och 596 171 personer stod under slutet av året i bostadskön ”



HYRESGÄSTER, MEDARBETARE OCH FÖRVALTNING

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 18 000 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 ansvarskännande 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.



THERESE SARKIS – HYRESGÄST I SÖDERTÄLJE

Varför valde du att flytta till Södertälje?

– Jag växte upp i Jakobsberg utanför Stockholm, men fick jobb i Södertälje och ville flytta hit för att få nära till jobbet. Egentligen hade jag ingen annan koppling till Södertälje än en del avlägsna släktingar.

Vad var det för lägenhet du flyttade in i då?

– Det var faktiskt inte helt lätt att hitta en lägenhet överhuvudtaget. Till slut lyckades jag få tag på en tvåa som jag har bott i sedan år 2009. Det var en lite äldre lägenhet jag flyttade in i och det var en annan hyresvärd på den tiden.

Märkte du av någon skillnad när du fick en ny hyresvärd?

– Ja, det blev stor skillnad när D. Carnegie & Co tog över. Jag upplever att de tänker mycket framåt och vill göra något bra med området. Nu är till exempel lekplatserna nya och husen har blivit renoverade och fina. Det känns som att man satsar mycket på att göra hela området fint. Jag tycker också att man som hyresgäst från bra information om vad som händer och vad som planeras. Det är lätt att få kontakt med hyresvärderna, speciellt över telefon. Alltid trevlig och engagerad personal som ger snabb service när man gör en serviceanmälan.

Du ska snart flytta till en nyrenoverad lägenhet i samma område. Hur gick det till?

– För det första trivs jag väldigt bra i Södertälje och det har jag gjort ända sedan jag flyttade hit. Jag har två små barn och vill gärna bo kvar i samma område. Det kom ut informa-

tion från hyresvärderna om att man som hyresgäst har förtur till nyrenoverade och större lägenheter i samma område. Det lät väldigt intressant för mig så jag anmälde mitt intresse för en trea. Nu ska vi snart skriva kontrakt och i juni flyttar vi till den nya lägenheten.

” Det känns som att man satsar mycket på att göra hela området fint ”

Hur känns det att flytta till en ny lägenhet?

– Det går nästan inte att beskriva med ord. För mig är det som högsta vinsten på lotto. Det känns underbart och lite överkligt. Jag är väldigt glad att vi kan bo kvar i området och att vi kan få en större och uppgraderad lägenhet.

Tror du att du kommer bo kvar i Södertälje även i framtiden?

Absolut, jag vill bo kvar länge i Södertälje och i det här området.



MEDARBETARE OCH FÖRVALTNING

D. Carnegie & Co har 249 medarbetare som på olika sätt bidrar till bolagets verksamhet. Medarbetarna har en viktig roll i att bidra till hög nöjdhet hos hyresgästerna.

Organisationen är strukturerad för att klara att utveckla och förvalta bolagets drygt 18 000 lägenheter. De allra flesta medarbetarna arbetar inom förvaltningsorganisationen som har som sina huvuduppgifter att ge hyresgästerna service och på bästa sätt ta hand om och underhålla beståndet. D. Carnegie & Co:s medarbetare har ett stort personligt engagemang i arbetet, vilket också är ett ledord när nya medarbetare rekryteras.

Organisation präglad av mångfald

Alla anställda inom D. Carnegie & Co:s förvaltning är ansluta till kollektivavtal. Genom att erbjuda cirka 50 ungdomar feriearbete i sina egna bostadsområden lyckas bolaget också engagera lokalt och skapa goda relationer.

Hyresgästernas mångfald är en tillgång och att spegla den är en självklarhet för D. Carnegie & Co. Mer än 25 procent av medarbetarna är utlandsfödda och inom organisationen talas det över 15 olika språk. Bolagets ambition är att ha en jämn könsfördelning. Idag är nästan 40 procent av de anställda kvinnor.

Organisationen har under året förstärkts ytterligare genom utvecklingen av en avdelning som huvudsakligen har hand om renoveringar och upprustning. Dessutom har den avdelning som enbart arbetar med nybyggnation utökats. En ny miljöansvarig, som ska säkerställa att miljöaspekten alltid blir en del av beslutsfattandet, har anställts i bolaget. D. Carnegie & Co har också inrättat en ny viktig funktion i en Hyresgästombudsman som finns till för hyresgästerna för att ta hand om särskilt komplicerade frågor kring underhåll och service.

Personlig utveckling och kompetenslyft

Den chefstäta organisationen skapar förutsättningar för god dialog mellan chefer och medarbetare och är tänkt att gynna varje medarbetares personliga utveckling. Ambitionen är att ingen chef hos D. Carnegie & Co ska ha fler än tio medarbetare. Det här möjliggör bland annat att cheferna kan ge feedback vid regelbundna avstämningsmöten samt att genom årliga utvecklingssamtal följa upp prestationer och måluppfyllelse. Varje år genomförs kompetensutvecklande insatser i form av olika typer av utbildningar. Detta stärker de

gemensamma värderingarna i organisationen, förbättrar dialogen mellan medarbetare samt effektiviserar och förenklar det dagliga arbetet.

Den årliga medarbetarundersökningen är betydelsefull för D. Carnegie & Co som är – och vill vara – en organisation med nöjda och engagerade medarbetare. Undersökningen ligger till grund för att utveckla arbetsmiljö- och relationsfrågor samtidigt som den gör det möjligt att etablera en gemensam bild av D. Carnegie & Co.

Förvaltningen

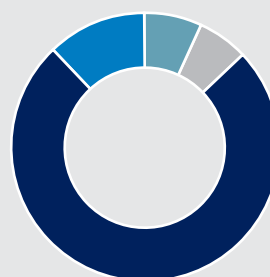
Förvaltningen är uppdelad i sex regioner med en regionchef som tillsammans med kundförvaltare, drifttekniker och fastighetsvårdar driver det dagliga arbetet och tar hand om D. Carnegie & Co:s hyresgäster. Hyresgästerna ska känna att de får full valuta för sin hyra hos D. Carnegie & Co. Det betyder att den upplevda trivselen och tryggheten måste vara hög. Förvaltningsorganisationen bidrar dagligen till att uppnå målet om nöjda hyresgäster.

D. Carnegie & Co prioriterar en daglig kontakt med hyresgästerna genom egen närvaro i bostadsområdet. Det ger bättre kvalitet, kunskap, förtroende och trygghet. I dag arbetar över 180 medarbetare inom förvaltningsorganisationen ute i bostadsområdena. Alla har ett personligt ansvar, kan sitt område och känner de boende. Genom att dagligen finnas i områdena etableras vardagskontakter med hyresgästerna. Bolaget får snabbt och löpande information om händelser som rör förvaltningen och kan ofta ta tag i problemen innan de vuxit sig stora, vilket i sin tur är kostnadseffektivt men också kvalitetshöjande för hyresgästerna.

ANTAL MEDARBETARE

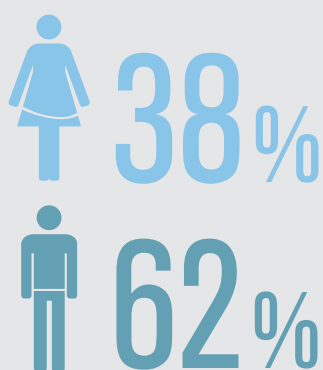
249_{ST}

UPPDRAGSFÖRDELNING

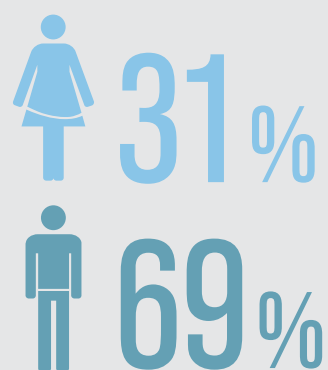


■ Förvaltning, 75%
■ Ekonomi, 12%
■ Renovering och nybyggnad, 7%
■ Ledning och tillhörande funktioner, 6%

ANDEL



CHEFSBEFATTNINGAR



MÖT NÅGRA AV D. CARNEGIE & CO:S MEDARBETARE

CHARBEL CHAMAS

Kundförvaltare, Södertälje

Jag jobbar med

– Besiktningar av lägenheter och skador vid vatten- och brandskada och annan skadegörelse.

När jag känner mig som bäst

– När jag har fått en hyresgäst nöjd efter en tråkig skada. När den blir nöjd vid till exempel att de har fått en nyrenoverad lägenhet som vi kan ge hyresgästen istället.

Mitt bästa minne

– När en hel fastighet med boende flyttade från en vattenskada och vi kunde hjälpa till med ett nytt boende i renoverade lägenheter för 35 familjer.



MAGNUS MUNTER

Områdeschef Arboga, Köping och Katrineholm

Jag jobbar med

– Mitt arbete består i huvudsak av arbetsledning av medarbetare – planering och samtal för att vår vardagliga verksamhet ska fungera optimalt.

När jag känner mig som bäst

– Som bäst känner jag mig när jag har hjälpt kollegerna nå våra mål. Våra mål är att arbeta bra med kundfokus och produktion av att renovera lägenheter och se till att våra hyresgäster trivs med sitt boende.

Mitt bästa minne

– Mitt bästa minne från året är när vi kom in i D. Carnegie & Co som ett nytt förvärv i bolagets bestånd.



JOHANNA NILSSON

Biträdande regionchef, Haninge

Jag jobbar med

– Ansvarig för uthyrningsverksamhet och visningar av lägenheter.

När jag känner mig som bäst

– När allt flyter på och när jag känner att vi har gjort något bra för hyresgästerna. Det är en ren lycka när man ser leendet på dem som kommer med nycklarna till en nyrenoverad lägenhet.

Mitt bästa minne

– När vi hade ett trevligt event för hyresgäster tillsammans med Haninge Bostäder och Hyresgästföreningen. Då ställde alla medarbetare upp med sitt engagemang för att det skulle bli en bra dag. Då kände jag mig glad.



ELOS GHEBRAI

Fastighetsvärd, Järva

Jag jobbar med

– Jag är fastighetsskötare, men har jobbat med alla möjliga typer av arbetsuppgifter i området.

När jag känner mig som bäst

– När jag hjälper hyresgästerna. Jag försöker verkligen att göra allt jag kan för varje hyresgäst. Det är deras hem och de ska inte tveka på att höra av sig om de behöver hjälp.

Mitt bästa minne

– Jag har flera fantastiska minnen, som när man har hjälpt till med en trasig spis eller när man har bytt ut ett gammalt kylskåp och hur en sådan sak gör så att hyresgästen bara lyser av glädje. Eller som när vi hade en liten grillfest för hyresgästerna vid de nya fasaderna och frågade ungarna om vad de ville ha på gårdarna som skulle renoveras.



RENOVERING, UPPRUSTNING OCH SOCIALT ENGAGEMANG

EN BEPRÖVAD OCH OPTIMERAD PROCESS FÖR RENOVERINGAR

Alla hyresgäster vill ha en trivsamt bostad, men också kontroll över sin bostadssituation. Det är utgångspunkten när D. Carnegie & Co genomför renoveringar av lägenheterna i beståndet. Därför ser D. Carnegie & Co:s renoveringsmodell annorlunda ut än den som andra bolag tillämpar. Istället för att renovera hela fastigheter, renoveras lägenhet för lägenhet i takt med den naturliga omflyttningen. Det är en process som ger högre kvalitet, lägre kostnader och högre hyresintäkter samt valfrihet för hyresgästen.

Hyreslägenheterna i D. Carnegie & Co:s bestånd är ofta ljusa och välplanerade med väldisponerade ytor, men ofta i behov av renovering. D. Carnegie & Co:s mål är att minst över 1 000 lägenheter ska renoveras varje år – vilket betyder att bolaget varje arbetsdag året om påbörjar fyra till fem nya lägenhetsrenoveringar. Ingen hyresgäst som bor i en icke-renoverad lägenhet tvingas att flytta utan kan bo kvar med bibehållen hyresnivå. Den naturliga årliga omflyttningstakten i bolagets fastighetsbestånd är mellan sju och åtta procent. Det möjliggör D. Carnegie & Co:s renoveringsmetodik – renoveringen sker lägenhet för lägenhet i takt med att hyresgäster flyttar eller väljer att få sin lägenhet renoverad.

Det betyder att bolaget slipper dyra evakueringar, som dessutom skulle innebära besvär och stress för de boende. Omflyttningstakten ökas dessutom genom att befintliga hyresgäster erbjuds att flytta inom beståndet till en renoverad lägenhet, något som uppskattas och utnyttjas i hög utsträckning.

Fördelar för både hyresgäst och fastighetsägare

Den princip som är vägledande i D. Carnegie & Co:s renoveringsmodell är att genomgående välja hög kvalitet på material och utrustning med god och hållbar design. Grundtanken är att alla vill ha hög kvalitet och en vacker bostad. Detta blir möjligt genom kostnadseffek-



tiva inköp, strikt kontroll på renoveringsprocessen, lägre förvaltningskostnader och högre hyror – som en följd av högre bruksvärde och bättre standard. Det är viktigt att bolaget behåller kontrollen över renoveringsprocessen för att kunna styra renoveringsarbetet enligt egna rutiner och ansamla erfarenhet och lärdomar. Uppdateringar av rutiner sker kontinuerligt för att effektivisera processen. På så sätt förfinas renoveringsprocessen varje år i takt med att fler lägenheter renoveras och nya lärdomar kommer bolaget tillgodo.

Även i förvaltningsskedet har systematiken och rutinerna en viktig funktion – när renoveringen av lägenheten genomförts har det också dokumenterats vilken utrustning lägenheten utrustats med, vilka fabrikat och modeller som använts. När något behöver åtgärdas eller bytas, vet reparatören enkelt vilket material som kommer att behövas i just den aktuella lägenheten. D. Carnegie & Co:s process och modell för renoveringar är nyckeln för att förstå hur bolaget arbetar och adresserar renoveringsbehoven av sina fastigheter.

” Befintliga hyresgäster erbjuds att flytta inom beståndet till en renoverad lägenhet, något som uppskattas och utnyttjas i hög utsträckning ”

I PRAKTIKEN GÅR DET TILL PÅ FÖLJANDE SÄTT:

1

NATURLIG OMFLYTTNING

När en hyresgäst säger upp sin lägenhet för att flytta utnyttjas uppsägningstiden på tre månader för att i detalj projektera renoveringen av lägenheten. Material beställs och kontrakterad entreprenör kopplas in.

2

LÄGENHETSRENOVERING

När uppsägningsperioden är slut och hyresgästen lämnat lägenheten kan byggentreprenören och byggledning omedelbart påbörja renoveringen i lägenheten enligt den detaljerade projekteringen. Renoveringsperioden är normalt cirka sex veckor och följer tydliga rutiner och processer för att undvika stillestånd och förseningar. Materialet är av hög kvalitet och utvalt för att åstadkomma låga underhållskostnader och god hållbarhet långsiktigt.

3

UTHYRNING OCH KONTRAKT

Parallellt med ombyggnaden erbjuds lägenheten i första hand till D. Carnegie & Co:s interna kö för nyrenoverade lägenheter. Den högre standarden innebär ett högre bruksvärde, vilket motiverar en högre hyresnivå.

Efterfrågan på de nyrenoverade lägenheterna är stor, och flertalet hyrs ut till de som redan är hyresgäst hos D. Carnegie & Co och själva väljer att betala en högre hyra för bättre standard.

Högre intäkter och lägre underhållskostnader innebär ett ökat driftnetto, vilket förbättrar kassaflödet och höjer fastighetsvärdet som i sin tur skapar utrymme för ytterligare renoveringar.



OMFATTANDE UPPRUSTNINGAR

Den övergripande målsättningen är att skapa boendemiljöer som är minst lika attraktiva som i helt nyproducerade områden. Förutom lägenhetsrenoveringar genomgår därför D. Carnegie & Co:s fastighetsbestånd en genomgripande upprustning även vad gäller gemensamma utrymmen, exteriörer och utemiljöer. Under 2017 har flera stora upprustningsprojekt slutförts medan andra påbörjats. En stor del av investeringarna som görs varje år går till upprustningen utanför lägenheterna.

Flexibel organisation med tydliga målsättningar

Organisationen för upprustningsprojekt har under året förstärkts och ännu mer effektiva arbetssätt har införts. Avdelningen Fastighetsutveckling har centralt ansvar för all upprustning som genomförs i beståndet. I samråd med ansvariga i de sex olika regionerna fastställs prioriteringar kring upprustningsprojekten. Behoven varierar beroende på fastigheternas skick och förutsättningar, men målsättningen är tydlig: att skapa boendemiljöer där hyresgästerna upplever hög trivsel. Förutom detta bidrar också upprustningarna till att sänka drift- och underhållskostnader vilket minskar fastigheternas miljöpåverkan. Sammantaget bidrar detta till att öka fastigheternas värde.

Fasaden – områdets ansikte utåt

Många av de fastigheter som D. Carnegie & Co förvärvat är i huvudsak byggda under 1960- och 1970-talen. Fasaderna är ofta utformade utifrån dåtidens syn på arkitektur och materialval. Behov och preferenser har sedan dess förändrats. Moderna materialval och konstruktioner gör det möjligt att idag kraftigt minska fastigheternas energiförbrukning och miljöpåverkan jämfört med tidigare. Fasaderna är också ofta första intrycket boende och besökare får av ett område. Vackra och väl underhållna fasader är en faktor som starkt bidrar positivt till den upplevda boendemiljön.

I D. Carnegie & Co:s fasadupprustningar ingår exempelvis att förbättra den underliggande konstruktionen och att ge fasadernas yta ett lyft. Vid behov tillförs tilläggsisolering och ny puts läggs på. Alla fasaderna tvättas och målas om i ljus färg.

Utemiljöer och gemensamma utrymmen

Intill fastigheterna finns gårdar, parker och grönytor som används flitigt av boende i områdena. För en trivsam

boendemiljö är det därför viktigt att utemiljöerna upplevs som öppna, tillgängliga och trygga.

D. Carnegie & Co anlägger nya gräsmattor och planterar buskar och träd för att skapa gröna oaser kring fastigheterna. Växtlighet som skymmer insyn tas bort och nya lekplatser, sittgrupper och grillplatser uppförs. En viktig åtgärd för att öka tryggheten är att få bort mörka och otrygga stråk. Därför förbättras och utökas även belysningen i områdena.

Andra gemensamma utrymmen som rustas upp är trapphus och tvättstugor som målas om och får moderna maskinparker. Även sådant som inte syns, såsom uppvärmningssystem och stammar, byts ut. Det är investeringar som betalar sig genom att underhållskostnaderna kan minskas.

Stora projekt färdigställda

Flera upprustningsprojekt har färdigställts under året eller närmar sig slutfas.

Ett exempel är området Fornhöjden i Södertälje där samtliga fasader nu genomgått en upprustning. Här pågår även ett lyft av utemiljöer med nya lekplatser och grönytor, vilka beräknas vara färdigställda under våren 2018. I Fornhöjden investerar D. Carnegie & Co också i uppvärmningssystemet och hela området kommer att förses med bergvärme. I Jordbro strax söder om Stockholm har D. Carnegie & Co just avslutat ett liknande projekt i det som nu är Sveriges största bergvärmeanläggning. Dessa investeringar innebär en stor miljövinst och långsiktiga kostnadsbesparingar.

Ett annat exempel är området Halden 3 i Husby som genomgått en omfattande förändring under 2017. Fasader, loftgångar, belysning och tvättstugor har rustats upp. Resterande del av inne- och utemiljöer genomgår upprustning under det kommande året. Hela projektet beräknas vara färdigt under 2019.



SOCIALT ENGAGEMANG

Investeringar i förbättrade sociala förutsättningar är minst lika viktiga för hyresgästernas trivsel som investeringar i den fysiska boendemiljön. Inom detta område har D. Carnegie & Co ett omfattande arbete som bidrar till att lyfta hela bostadsområden och skapa en långsiktigt positiv utveckling. Under 2017 har dessa insatser fortsatt och intensifierats.

D. Carnegie & Co har liksom många andra fastighetsbolag mött social oro och annat som inneburit otrygghet och otrivsel för hyresgästerna. Det är viktigt att arbeta med åtgärder för att både på kort och lång sikt bryta sådana företeelser och förändra det som gör att enskilda personer ägnar sig åt sådant som skapar otrygghet för andra. Goda sociala förutsättningar i ett område innebär en möjlighet till ett tryggt och aktivt fritidsliv i området där man bor. Investeringar i att skapa en trygg social miljö får positiv effekt på boendemiljön och är därför en viktig del av D. Carnegie & Co:s affärsmodell.

” Investeringar i att skapa en trygg social miljö får positiv effekt på boendemiljön ”

Grannsamverkan och lokala föreningar

I villaområden är grannsamverkan ett vanligt koncept för att öka tryggheten och minska risken för brott. D. Carnegie & Co har i flera av sina områden tagit initiativ för att införa grannsamverkansnätverk. Grannsamverkan hanterar olika frågor som rör exempelvis sophantering, klotter och skadegörelse. En nära dialog med polisen om vad som händer i områdena gör att medlemmarna i grannsamverkan kan vara uppmärksamma på misstänkt aktivitet och på så sätt kan brott förebyggas.

Målsättningen är att införa grannsamverkan i alla D. Carnegie & Co:s områden framöver. Bolaget arbetar också sedan några år tillbaka med egna trygghetsvårdar som en modell för att få tryggheten att öka, minska skadegörelsen och därmed också reparationskostnaderna.

Föreningslivet är aktivt i många av de områden där D. Carnegie & Co äger och förvaltar fastigheter. Detta bidrar till att skapa en meningsfull fritid för hyresgäster och deras familjer. Bolaget har under året samarbetat med föreningslivet, bland annat genom olika typer av idrottsarrangemang.

Samverkan med kommuner och andra fastighetsägare

I de allra flesta områdena finns flera olika fastighetsägare. För att kunna lyfta ett helt område och förbättra de sociala förutsättningarna krävs därför samverkan mellan fastighetsägarna samt även med kommun och polis. D. Carnegie & Co har under året som medlem deltagit i flera fastighetsägarföreningar i bland annat Huddinge kommun och Stockholms stad.

Fastighetsägarföreningen i Järva, som firade 10 år under 2017, är ett exempel på ett mycket framgångsrikt samarbete där tryggheten ökat och brottsligheten minskat som ett resultat av föreningens arbete.

I Gottsunda i Uppsala kommun har D. Carnegie & Co initierat bildandet av en ny fastighetsägarförening som ska bidra till en positiv utveckling för området Gottsunda/Valsätra.

Ett annat exempel på samverkan är deltagandet i så kallade BID-projekt (Business Improvement District). BID-samarbeten syftar till att ta helhetsgrepp om ett geografiskt avgränsat område för att bland annat öka trygghet och stimulera företagande. Under 2017 har bolaget deltagit i ett framgångsrikt BID-projekt i Sigtuna och arbetet pågår med att starta igång liknande samarbeten på flera platser inom fastighetsbeståndet.

Opinionsbildning för ökat fokus på trygghetsfrågor

Ett annat sätt att bidra till den långsiktiga förbättringen av de sociala förhållandena i D. Carnegie & Co:s områden är att påverka politiker och opinion. Därför deltog bolaget under politikerveckan i Almedalen 2017. Tre seminarier arrangerades under veckan. Seminarierna handlade om idrottens betydelse för förorten, hur man kan arbeta för att få fler invandrarkvinnor som står långt ifrån arbetsmarknaden i sysselsättning samt hur tryggheten kan bli bättre i miljonprogramsområden. Seminarierna lockade många deltagare och företrädare för D. Carnegie & Co fick möjlighet att samtala med beslutsfattare kring viktiga frågor.



AIK FOTBOLL OCH D. CARNEGIE & CO FÖR POSITIV FRITID



Sommarlovet kunde under året inledas för många barn till D. Carnegie & Co:s hyresgäster med att gå på fotbollsskola. Det har genomförts i Haninge i Jordbro och Huddinge i Vårby. Målgruppen var 8-14 år. Barnen fick möjlighet att tillsammans med kvalificerade ledare från AIK under hela dagar spela och leka fotboll. På fotbollsskolan var det cirka 100 barn som deltog. Deltagandet var kostnadsfritt.

En del av barnen fick också gå in tillsammans med spelarna vid fotbollsderbyt mellan AIK och Djurgårdens IF inför matchen. Det skedde inför drygt 30 000 åskådare. 1 000 hyresgäster har också getts möjlighet att se tre av AIK:s hemmamatcher via gratisbiljetter under året. Intresset för detta har varit stort.

Bolaget har under 2017 inlett ett samarbete med AIK Fotboll för att skapa möjlighet till meningsfull fritid

och förebilder via idrott. Samarbetet har haft flera olika delmoment. Ett ytterligare har varit att varje lördag kväll i Husby i Stockholm genomföra en ledarledd spontanfotbollsaktivitet för unga i åldern 15-25 år. Den aktiviteten har samlat ett femtiotal unga vid varje tillfälle vilket gör att flera hundra av ungdomar boende i Husby har varit med. Samarbetet med AIK Fotboll är tänkt att utvecklas under kommande år.

ESTER – ETT PROJEKT FÖR ATT FÅ KVINNOR SOM STÅR LÅNGT FRÅN ARBETSMARKNADEN I SYSSELSÄTTNING



En väg till eget företagande och sysselsättning erbjuder Stiftelsen Ester arbetslösa kvinnor med invandrabakgrund i ett projekt i Haninge kommun med D. Carnegie & Co som partner. Eget företagande kan för många

invandrare vara ett sätt att ta sig förbi höga trösklar på arbetsmarknaden. I Haninge där projektet har startat genomförs det nu via egen lokal och samarbete med andra intressenter som Länsstyrelsen, Tillväxverket,

Samordningsförbundet Östra Södertörn, Swedbank och kommunen. Målet är att 40-60 kvinnor ska kunna ta del av projektet som innebär utbildning och coaching i 18 månader.

PÅ IS MED HAMMARBY BANDY

Solen gnistrade och isen var klar när D. Carnegie & Co arrangerade en dag för att låta hyresgäster prova på bandy och skridskoåkning. Många familjer hade slutit upp från olika delar av beståndet på Visättra Sport camp när detta arrangerades för tredje året i rad. Eventet genomfördes tillsammans med Hammarby Bandy. D. Carnegie & Co hade ordnat med bussar så att även långväga hyresgäster med familjer kunde vara med. Ett drygt hundratal av bolagets hyresgäster kunde låna både skridskor, hjälmar och klubbor och bollar och bjöds dessutom på dryck och förtäring.



NYUTVECKLING

NYUTVECKLING

FLER BOSTÄDER KRING BEFINTLIGA FASTIGHETER

D. Carnegie & Co har under 2017 tagit stora steg mot att förverkliga bolagets första nyproduktionsprojekt. Utvecklingsmöjligheter på egen mark i form av förtätning kring befintligt bestånd gör det möjligt att framöver uppföra ett stort antal lägenheter för egen långsiktig förvaltning. Det förbättrar också möjligheterna för befintliga hyresgäster att flytta till nya lägenheter inom samma områden man bor och trivs i idag.

Pågående projekt i planprocess

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 har därför arbetat med att utveckla byggrätter på egen mark. Total yta potentiella byggrätter uppskattas till 487 200 m² BTA (bruttoarea), vilket motsvarar 5 957 lägenheter. Planprocesser är påbörjade för 82 200 m².

Rätt samarbetspartners viktigt

Parallellt med utvecklingen av byggrätter och detaljplaneprocesser förbereds organisationen för att kunna hantera ett stort antal nyutvecklingsprojekt. Ett intensivt arbete pågår med produktionskalkyler samt rekrytering av medarbetare med kompetens inom nyutveckling av bostäder.

En viktig del av förberedelsearbetet inför byggstart är också etablering av relationer med olika typer av samarbetspartners på bland annat projekterings- och entreprenadsidan. Nyutvecklingen är ett långsiktigt åtagande och därför är långsiktiga relationer med samarbetspartners prioriterade.

Renoverat bestånd som förebild

D. Carnegie & Co har sedan starten renoverat och rustat upp en betydande del av det totala fastighetsbeståndet. Lägenheterna har genomgående kvalitativa materialval i både fasader och i lägenheter. De nyproducerade lägenheterna ska hålla samma höga standard och gestaltning som renoverade och upprustade fastigheter i det befintliga beståndet. Nyutvecklingen är därför ytterligare en viktig pusselbit för att höja attraktiviteten och förbättra boendemiljön i områdena.

Ökade möjligheter för hyresgästerna

Ett förtätrat bestånd skapar också möjligheter för ökad rörlighet inom beståndet. Många hyresgäster trivs i sitt område men kan i olika skeden av livet vilja bo i större eller mindre lägenheter. Genom att tillföra ett stort antal lägenheter i anslutning till befintligt bestånd ökar möjligheterna för hyresgästerna att flytta inom samma område och på så sätt anpassa boendet efter sin livssituation.

FASTIGHETSBESTÅND

FASTIGHETSBESTÅND

D. Carnegie & Co:s fastighetsbestånd utgörs huvudsakligen av bostadsfastigheter i Stockholms Län, Mälardalen och i Östergötland. Fastighetsbeståndet består i huvudsak av fastigheter byggda under 1960- och 1970-talen. Fastigheterna har strategiska placeringar i nära anslutning till närservice, kommunikationer och grönområden. Lägenheterna är välplanerade och funktionella och därför väl lämpade för renovering till dagens standard för att möta förväntningar hos både befintliga och framtida hyresgäster och för en effektiv förvaltning. D. Carnegie & Co:s fastighetsbestånd utgörs av 703 byggnader och samtliga fastigheter finns sammanställda på sid 116-158.

Den renoveringsmodell D. Carnegie & Co tillämpar bygger helt och hållet på att hyresgästen har möjlighet att själv bestämma när man vill flytta till en renoverad lägenhet med en högre månadskostnad. I de orenoverade lägenheterna utförs sedvanligt underhåll. Av bolagets totala fastighetsbestånd är 19,9 % av lägenheterna helrenoverade per den 31 december 2017.



D. CARNEGIE & CO:S FASTIGHETSBESTÅND 2017-12-31

Ort/område	Uthyrbar area	Antal lägenheter	Andel renoverade	Marknadsvärde 31 december 2017
Storstockholm				
Kista/Husby	110 380	1 528	23,9%	1 812 920
Bromsten/Rinkeby	111 680	1 281	23,9%	1 761 798
Sollentuna	33 976	454	16,5%	582 120
Flemingsberg	40 480	573	18,3%	601 451
Vårby/Vårberg	66 555	863	10,8%	919 113
Jordbro	157 860	1 953	23,4%	2 304 650
Södertälje	160 205	2 110	22,2%	2 841 980
Bro	43 785	540	14,4%	620 485
Märsta	58 320	693	19,3%	897 120
Totalt Storstockholm	783 241	9 995	20,8%	12 341 637
Uppsala	75 252	985	20,4%	1 198 392
Eskilstuna	145 741	1 966	23,0%	2 255 530
Strängnäs	35 560	411	26,5%	623 225
Norrköping	172 927	2 302	24,2%	2 606 500
Katrineholm	61 149	718	18,2%	873 484
Arboga	47 924	547	5,9%	479 540
Köping	35 054	373	5,6%	370 900
Tranås	69 909	761	2,4%	706 431
Totalt övriga	643 516	8 063	18,9%	9 114 002
Kommersiella fastigheter, övrig mark	-	-	-	-
Totalt	1 426 757	18 058	19,9%	21 455 639

Lägenhetsrenoveringar och investeringar

D. Carnegie & Co är en långsiktig ägare som parallellt med lägenhetsrenoveringar även arbetar aktivt med renovering och utveckling av fastigheternas allmänna delar som t ex tvättstugor och trapphus, men även gårdar och fasad. Det genomförs även miljöförbättrande och värdeskapande åtgärder som t ex installation av bergvärmeanläggningar. Under 2017 har 11 st bergvärmeanläggningar satts i drift, vilket innebär att 723 st hushåll värms upp på detta sätt.

Totalt har 3 602 (1 942) lägenheter av D. Carnegie & Co:s nuvarande bestånd renoverats sedan 2014, varav 1 673 lägenheter renoverats under 2017 (1 253). Sammantaget har 1 480 Mkr (1 039) investerats i befintliga fastigheter under året, där även upprustning av allmänna delar på fastigheterna samt energiinvesteringar ingår.

Förvärv och avyttringar

Av årets totala investeringar om 2 900 Mkr (1 819), gick 1 420 Mkr (780) till förvärv av ytterligare fastigheter. Under året har en tomträtt avyttrats i Akalla till ett fastighetsvärde om 80 Mkr, 95 procent över bokfört värde, vilket har påverkat värdet på fastighetsbeståndet med -41 Mkr (-586).

Fastighetsvärde

Per den 31 december 2017 har D. Carnegie & Co:s fastighetsbestånd inklusive byggrätter 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. Jämförelseposterna inom parantes avser belopp för motsvarande period föregående år.

MODELL FÖR VÄRDEBEDÖMNING

Fastighetsvärde

Värdebedömningen grundar sig på 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 procent vid slutet av året 2016.

Den genomsnittliga kalkylräntan som användes för perioden var 6,24 procent (6,40). 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 bland annat analys av:

- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastigheternas förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Marknadsmässiga hyresvillkor
- Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten

Den totala värdeförändringen i fastighetsbeståndet har under perioden varit 8,6 procent (12,9). Värdeförändringarna avseende förvaltningsfastigheterna är till 70 procent hänförliga till förbättrat driftnetton under perioden, till följd av den ökade renoveringstakten som resulterar i högre hyresintäkter och lägre driftkostnader.

Byggrätter

D. Carnegie & Co bedriver också byggrättsprojekt med syfte att förtäta, komplettera, förbättra och öka attraktiviteten i 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).



FINANSIERING

FINANSIERING

D. Carnegie & Co eftersträvar en optimerad och stabil kapitalstruktur. Under 2017 har bolaget färdigställt en refinansiering om 3 255 Mkr tillsammans med en revolverande investeringsfacilitet om 750 Mkr, båda med en löptid på 7 år. Per bokslutsdatum uppgick D. Carnegie & Co:s kapitalbindningsprofil till 5,3 år. D. Carnegie & Co:s genomsnittliga ränta på de totala räntebärande skulderna uppgår vid periodens slut till 2,5 procent.

Kreditmarknaden

Riksbanken har under 2017 behållit sin styrränta, reporäntan, oförändrad på -0,5 procent. Tillgången på likviditet i bankmarknaden har fortsatt varit god under året. 2017 kännetecknades av låga, både korta och långa, marknadsräntor.

Finansfunktionen

Finansfunktionen ska stödja bolagets kärnverksamhet genom att minimera kostnaden för främmande kapital på lång sikt. Funktionen har till uppgift att förvalta befintlig skuld, ombesörja nyupplåning för investeringar och förvärv, effektivisera cash management och begränsa de finansiella riskerna. Arbetet regleras och styrs av den finanspolicy som fastställs av styrelsen en gång per år. Finanspolicyn redogör för ansvarsfördelningen i finansiella frågor samt regler kring rapportering, uppföljning och kontroll. Finansfrågor av strategisk betydelse behandlas i D. Carnegie & Co:s styrelse.

Kapitalanskaffning

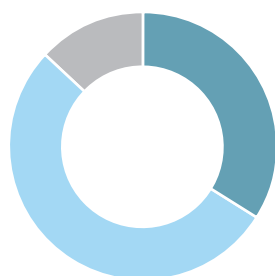
Att driva ett fastighetsbolag är kapitalintensivt. Den totala tillgångsmassan, som i stort sett är densamma som värdet på fastigheterna, finansieras med eget kapital, främmande kapital och övrigt kapital. Fördelningen mellan de tre delarna beror på olika faktorer såsom kostnaden för de olika finansieringsformerna, fastighetsportföljens inriktning samt aktieägarnas och kreditgivarnas riskaversion.

D. Carnegie & Co:s tillgångar uppgick 31 december 2017 till 23 650 Mkr (18 904). Tillgångsvärdet finansierades med eget kapital 8 043 Mkr (6 385), räntebärande skulder 12 433 Mkr (9 991) och övrigt kapital 3 174 Mkr (2 528).

EGET KAPITAL

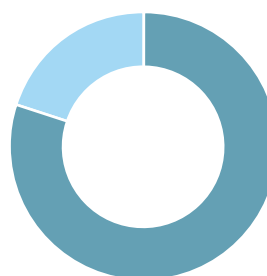
Eget kapital utgörs av skillnaden mellan tillgångar och skulder. Aktieägarna har andel i det egna kapitalet baserat på deras aktieinnehav. D. Carnegie & Co har ett aktieslag; stamaktier indelade i serie A och B med olika röststyrka.

KAPITALFÖRSÖRJNING 31/12 2017



34% ■ Eget kapital
53% ■ Räntebärande skulder
13% ■ Övriga skulder

RÄNTEBÄRANDE SKULDER 31/12 2017



86% ■ Bankfinansiering
14% ■ Obligationslån

D. Carnegie & Co:s soliditet, det vill säga andel eget kapital i relation till totalt kapital, uppgick per den 31 december 2017 till 34,0 procent (33,8).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

De räntebärande skulderna utgjorde vid årsskiftet 53 procent (53) av den totala finansieringen. Belåningsgrad fastigheter, LTV Loan to Value, räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång, uppgick till 49 procent (47). Räntebärande skulder som inte har säkerhet i fastigheter utgörs av två obligationslån om totalt 2 000 Mkr (2 000). I syfte att begränsa ränterisken har D. Carnegie & Co valt att ingå swap-avtal för 27 procent (34) av de räntebärande skulderna, 3 401 Mkr (3 401), mot fast ränta med lång löptid. 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. Under året har 2 117 Mkr (614) i nya krediter upptagits. All finansiering sker i svenska kronor. Per årsskiftet uppgick likvida medel till 833 Mkr (679).

ÖVRIGT KAPITAL

Övrigt kapital utgörs i huvudsak av uppskjuten skatteskuld, leverantörsskulder, förutbetalda intäkter, derivat och upplupna kostnader. Finansieringsformen övrigt kapital uppgick till 3 173 Mkr (2 528) och utgjorde 13 procent (13) av D. Carnegie & Co:s totala finansiering per sista december.

Genomsnittlig ränta och räntebindning

D. Carnegie & Co:s genomsnittliga upplåningsränta för de totala räntebärande skulderna uppgick vid årets slut till 2,5 procent (2,5). Den genomsnittliga räntebindningstiden vid årsskiftet med beaktande av räntederivat var 1,4 år (2,2).

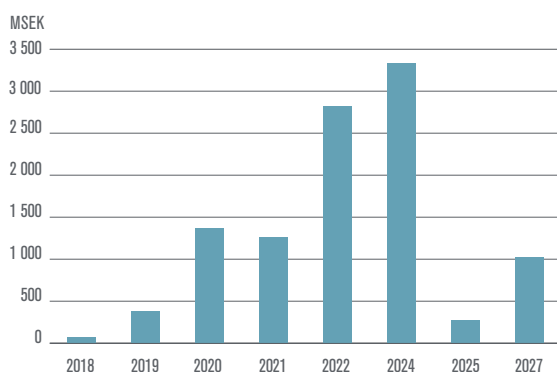
Kapitalbindning

Vid årsskiftet uppgick den genomsnittliga kapitalbindningen till 5,3 år (3,3). Under 2018 förfaller kreditfaciliteter om totalt 1 076 Mkr (1 240).

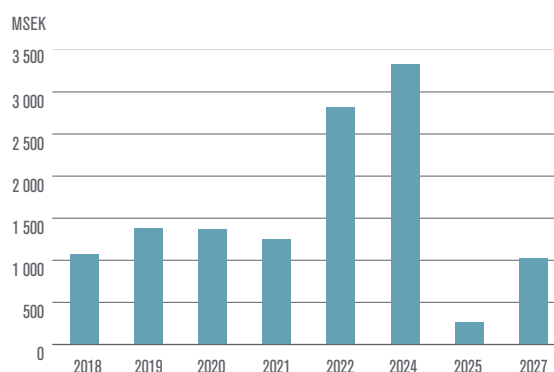
Derivat

D. Carnegie & Co använder sig av derivat i syfte att minska ränterisken och uppnå önskad räntebindning. D. Carnegie & Co har två typer av derivat; ränteswappar och räntetakavtal. Ränteswapparna omfattade totalt 3 401 Mkr (3 401) vid årets utgång, vilket motsvarade 27 procent (34) av de räntebärande skulderna. Ränteswap innebär ett avtal mellan två parter om att byta räntebetalningar med varandra. D. Carnegie & Co har i alla sina swap-avtal valt att byta rörlig ränta mot fast. För swapparna erhålls rörlig Stiborränta, med tre månaders löptid, och betalas fast ränta som vid årsskiftet varierade mellan 0,5 och 1,4 procent. Ingen premie betalas för ränteswapparna. Motparter för swapparna är Deutsche Pfandbriefbank och Handelsbanken. D. Carnegie & Co även ingångna räntetakavtal (cap) på 4 426 Mkr, med en löptid på cirka 5,2 år och med ett överenskommet räntetak på Stibor 3 procent.

KAPITALBINDNING 2017-12-31,
RÄNTEBÄRANDE SKULDER KREDITINSTITUT



KAPITALBINDNING 2017-12-31,
TOTALA RÄNTEBÄRANDE SKULDER



VÄRDERING AV DERIVAT

Värdet på swappar och räntetakavtalen förändras vid förändringar i marknadsräntor samt när löptiden minskar. Vid löptidens slut är värdet alltid noll. Under 2017 uppgick värdeförändringen för swapavtalen till 52 Mkr (-85) och värdeförändringen för capparna uppgick till -8 Mkr (-3). Det verkliga värdet vid årets slut uppgick således till -93 Mkr (-145) för ränteswapparna och till -1 Mkr (7) för räntetakavtalen. Säkringsredovisning har ej tillämpats.

Kreditgivare och säkerheter

Låneportföljen är fördelad på sex kreditinstitut; Deutsche Pfandbriefbank, Landesbank Hessen-Thüringen, Nykredit, SBAB, Swedbank och AIG Asset Management (Europe) Limited. Som säkerhet för merparten av räntebärande skulder har fastighetsinteckningar om 10 839 Mkr (8 503) lämnats. Därutöver har D. Carnegie & Co lämnat pant i form av aktier i fastighetsägande dotterbolag samt moderbolagsborgen från D. Carnegie & Co AB (publ).

Kovenanter och risktagande

D. Carnegie & Co:s finansiella risktagande och ställning kan utläsas av bland annat nyckeltalen soliditet, belåningsgrad och räntetäckningsgrad. I kreditavtal med banker och kreditinstitut finns det ibland fastlagda gränsvärden, så kallade kovenanter, för just de tre nyckeltalen. De banker som har en covenant för soliditet har satt 15-30

procent som nedre gräns. D. Carnegie & Co:s mål är att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 1,5 ggr, vilket överensstämmer med bankernas krav. Bankernas krav avseende belåningsgraden varierar mellan 60 och 80 procent beroende på bland annat säkerhetsmassan. D. Carnegie & Co uppfyller bankernas samtliga mål och krav per balansdagen och bedömer att vi så kommer att göra under 2018. Soliditeten uppgick till 34 procent (34), justerad soliditet till 43 procent (42), belåningsgrad till 54 procent (54), belåningsgrad förvaltningsfastigheter till 49 procent (47) och räntetäckningsgrad till 2,2 ggr (2,0).

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	-	-	0%	3 332	32%
2025	-	-	0%	270	3%
2027	-	-	0%	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	0	-	0%	3 332	27%
2025	0,0%	-	0%	270	2%
2027	0,0%	-	0%	1 025	8%
Summa/genomsnitt	12 534	2,49%		12 534	
Förutbetalad uppläggningsavgift	-100			-100	
Varav eget kapital	0			0	
Summa	12 433			12 433	

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

INTJÄNINGS- FÖRMÅGA

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Aktuell intjäningsförmåga, jämförbart bestånd

Tabellen nedan återspeglar D. Carnegie & Co:s intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 31 december 2017. Hyresvärdet baseras på fastighetsbeståndets aviseringslista per den 31 december 2017, 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 december 2017 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 innehaft 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 kommande renoverade lägenheter.

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
Hyresintäkter	1 576 396	1 433 574	1 424 097	1 399 127	1 387 946	1 376 646
Driftkostnader	-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	-177 335	-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

* Redovisade värden i tabellen avseende "Jämförbart bestånd", är under hela 2017 eliminerade vad avser Akalla-beståndet som avyttrade under Q2 2017. Av de förvärv som genomfördes under 2017, har bestånden i Arboga, Köping och Tranås eliminerats. Dessa förvärv genomfördes under Q2 2017.

AKTIEN OCH ÄGARE

AKTIEN

D. Carnegie & Co:s B-aktie utvecklades positivt under 2017. Kursen ökade med 12 procent under året. Vid utgången av 2017 hade kursen därmed ökat med 213 procent sedan bolagets akties introduktionskurs på Nasdaq First North den 9 april 2014.

Börsvärdet på bolagets noterade B-aktier uppgick per den 31 december 2017 till ca 9,0 Mdkr kronor (7,8). D. Carnegie & Co ska verka för att bolagets aktie får en konkurrenskraftig totalavkastning i förhållande till risken. Allt agerande ska utgå från ett långsiktigt perspektiv och D. Carnegie & Co ska ha en regelbunden rapportering och kommunikation till aktieägare, kapital- och kreditmarknaden samt till media. Långsiktigt ska bolaget vara ett av de större börsnoterade renodlade bostadsfastighetsbolagen i Sverige.

Bolagets B-aktier är sedan den 12 maj 2015 listade på Nasdaq Stockholm Midcap. Vid utgången av 2017 fanns det totalt 5 369 866 stamaktier av serie A vilka berättigar till fem (5) röster per aktie i bolaget och 73 411 910 stamaktier av serie B, vilka berättigar till en (1) röst per aktie i D. Carnegie & Co, således totalt 78 781 776 aktier och 100 261 240 röster. Börskursen per sista december 2017 var 122,25 kronor per B-aktie (109). Vid utgången av 2017 uppgick aktiekapitalet till 1 004 Mkr (985).

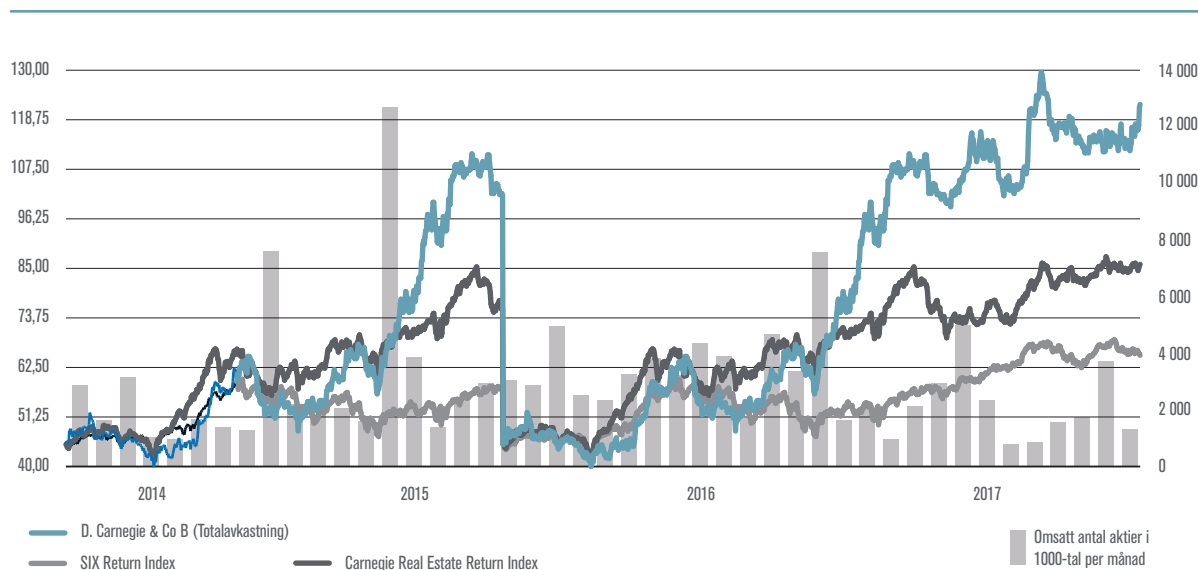
Föreslagen utdelning

Styrelsen föreslår bolagsstämman att inte lämna någon utdelning för räkenskapsåret 2017. D. Carnegie & Co befinner sig i en expansiv fas där överskottet avses investeras i fastighetsbeståndet främst i form av renoveringar.

Aktieägare

Antalet aktieägare uppgick till 7 794 (7 538) stycken vid årets slut. Bolaget hade en aktieägare, Vega Holdco S.à r.l., med ett aktieinnehav som överstiger 10 procent av rösterna. De tio största ägarna representerade tillsammans 76,9 procent av totalt aktiekapital vid utgången av året. Aktieägare registrerade i utlandet kan inte särskiljas vad avser direktägda och förvaltarregistrerade aktier förutom i de fall aktieägaren har flaggningsskyldighet.

AKTIENS UTVECKLING



Aktiemarknadskontakter

Aktiemarknadskontakter bygger framförallt på kvartalsvis ekonomisk rapportering, pressmeddelanden vid större affärshändelser och presentationer av bolaget samt bolagsstämman. Därutöver lämnas kompletterande marknads- och finansiell information på koncernens hemsida www.dcarnegie.se.

Minskning av aktiekapitalet

Vid extra bolagsstämma den 17 mars 2014 beslutades om minskning av aktiekapitalet med indragning av preferensaktier av serie P1.

Teckningsoptionsprogram

D. Carnegie & Co 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.

DE STÖRSTA ÄGARNA I D. CARNEGIE & CO AB (PUBL) PER DEN 31 DECEMBER 2017

Aktieägare per 2017-12-31	Innehav, A-aktier	Innehav, B-aktier	Kapital, %	Röster, %
Vega Holdco S.à.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%
Humle 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%	100%

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

** Vega Holdco S.à.r.l. kontrollerar de markerade rösträtterna, totalt 66,7 procent av rösträtterna i D. Carnegie & Co AB.

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.

Vega Holdco S.à.r.l., ett bolag som helägs av fastighetsfonder med rådgivning från närstående till Blackstone Group L.P., innehar efter det obligatoriska budpliktsbudet, 756 200 teckningsoptioner från teckningsoptionsprogram två och 600 000 teckningsoptioner från teckningsoptionsprogram tre.

AKTIEKAPITALET UTVECKLING

Tidpunkt	Händelse	Förändring i antal A-aktier	Förändring i antal B-aktier	Totalt antal A + B-aktier	Aktiekapital Förändring	Totalt
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	83 333 690	985 095 434
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	Sammanläggning 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

RISKER OCH RISKIDENTIFIERING

RISKER OCH RISKIDENTIFIERING

D. Carnegie & Co:s affärsverksamhet är förenad med risker som kan påverka bolaget negativt men också skapa möjligheter. För att begränsa D. Carnegie & Co:s riskexponering bedrivs ett aktivt och strukturerat arbete med att identifiera faktiska och potentiella riskområden.

Makroekonomiska faktorer

Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, tillväxt, sysselsättning, politisk utveckling, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt och -struktur, inflation och räntenivåer. Tillväxten i ekonomin påverkar sysselsättningsgraden, som är en väsentlig grund för utbud och efterfrågan på hyresmarknaden och påverkar därmed vakansgrader och hyresnivåer.

Förväntningar om inflationen styr räntan och påverkar därmed D. Carnegie & Co:s finansnetto. Räntekostnaden för skulder hos kreditinstitut är en betydande kostnadspost för D. Carnegie & Co och på längre sikt får förändringar i räntan en väsentlig påverkan på D. Carnegie & Co:s resultat och kassaflöde. Inflationen påverkar också D. Carnegie & Co:s kostnader. Utöver detta påverkar förändringar i ränta och inflation även avkastningskraven och därmed fastigheternas marknadsvärden. Högre räntor samt ökade kostnader skulle kunna få en negativ effekt på D. Carnegie & Co:s verksamhet, finansiella ställning och resultat.

D. Carnegie & Co:s fastigheter

D. Carnegie & Co:s förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till marknadsvärde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Koncernens finansiella ställning och resultat är således exponerade mot förändringar av förvaltningsfastigheternas värde. På en fungerande kredit- och transaktionsmarknad påverkas värdet på fastigheter av utbud och efterfrågan. Värdet på fastigheterna påverkas därvid av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom vakansgrad, hyresnivå och driftskostnader, dels marknadsspecifika såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor som härleds ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Därutöver finns en risk att enstaka fastigheter kan vara felaktigt värderade.

Såväl fastighetsspecifika försämringar (exempelvis ökade vakansgrader och lägre hyresnivåer) som marknadsspecifika försämringar (exempelvis högre direkt-

avkastningskrav och kalkylräntor) kan leda till negativa realiserade och orealiserade värdeförändringar. Detta kan ytterst leda till att avtalade villkor och åtaganden i Bolagets kreditavtal bryts. Om så sker kan det leda till dyrare upplåning, eller i värsta fall, att krediterna sägs upp av kreditgivarna i fråga. Sägs krediterna upp skulle detta således kunna ha en negativ effekt på D. Carnegie & Co:s verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Utveckling av befintliga fastigheter

En del av D. Carnegie & Co:s verksamhet är att utveckla och göra investeringar i Bolagets fastighetsbestånd. Att utveckla fastigheter genom investeringar är förenat med risker. Riskerna vid projektutveckling finns i bedömningar kring hyresmarknadens utveckling, men också i utformningen av produkten och själva projektets genomförande. Bolagets projekt utförs av dels egen personal, dels av externa entreprenörer, vilket gör att Bolaget är beroende av såväl kvalificerad arbetskraft som tillgången till externa leverantörer. Priset för sådana tjänster och material exponerar Bolaget för risker likt andra motpartsrisker genom att Bolagets entreprenörer inte kan fullgöra sina förpliktelser enligt de avtal som ingåtts med Bolaget. D. Carnegie & Co är även beroende av att erhålla erforderliga myndighetstillstånd för att genomföra större projekt. Större ombyggnationer och renoveringar kan försenas och/eller bli dyrare än vad som initialt förutsågs. Förseningar kan även medföra att hyresgästerna eventuellt inte kan utnyttja bostäderna/ lokalerna helt eller delvis från den förväntade tidpunkten, vilket också skulle kunna resultera i ökade kostnader och/eller minskade intäkter. I den utsträckning Bolaget inte erhåller kompensation för sådana ökade kostnader eller intäktsbortfall skulle det kunna ha en negativ inverkan på D. Carnegie & Co:s verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Finansiella derivatinstrument

D. Carnegie & Co har en andel lån med kort räntebindningstid och använder sig därför av räntederivat, bland annat swappar. Räntederivaten redovisas löpande till

verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringar i resultaträkningen. I takt med att marknadsräntorna förändras uppstår på räntederivaten ett över- eller undervärde, som inte är kassaflödespåverkande. D. Carnegie & Co har använt räntederivaten som ett skydd mot högre räntenivåer, men om marknadsräntorna sjunker kommer marknadsvärdet på D. Carnegie & Co:s räntederivat att minska, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på D. Carnegie & Co:s resultat.

Refinansiering

D. Carnegie & Co:s räntebärande skulder uppgick per den 31 december 2017 till 12 433 Mkr, varav -100 Mkr redovisas som förutbetalad uppläggningskostnad. 1 076 Mkr, motsvarande 9 procent, förfaller till omförhandling eller återbetalning inom ett år och 7 906 Mkr, motsvarande 63 procent, förfaller till betalning inom ett till fem år. Fastigheter är en långfristig tillgång som kräver långfristig finansiering med fördelning mellan eget kapital och räntebärande skulder. D. Carnegie & Co:s förmåga att betala sina skulder, i övrigt uppfylla sina förpliktelser och leva upp till villkoren och bestämmelserna i kreditavtalen liksom dess allmänna förmåga att refinansiera sina lån och erlägga betalningar i enlighet med sina åtaganden, beror, bland annat, på D. Carnegie & Co:s framtida resultat. Vissa delar av D. Carnegie & Co:s framtida resultat beror av ekonomiska, finansiella, konkurrensrelaterade och andra faktorer som ligger utanför D. Carnegie & Co:s kontroll.

Om Bolaget misslyckas med att erhålla nödvändig finansiering, eller om Bolaget inte har tillräcklig likviditet för att uppfylla sina förpliktelser, möjlighet att refinansiera sina låneavtal, fullfölja sin förvärvsstrategi på grund av likviditetsbrist eller endast kan refinansiera sina låneavtal på för Bolaget oförmånliga villkor, eller inte alls, kan det få en väsentlig negativ inverkan på D. Carnegie & Co:s verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Renommé och operationella risker

D. Carnegie & Co är beroende av sitt renommé. Ett företags renommé är särskilt viktigt i förhållande till nya och befintliga hyresgäster. Till exempel kan operativa problem eller problem med kundtjänst och underhåll leda till att D. Carnegie & Co:s renommé skadas. Skadas D. Carnegie & Co:s renommé kan det leda till förlorade intäkter eller förlorade tillväxtpotentialer, vilket kan ha en negativ inverkan på verksamheten, den finansiella ställningen och resultatet.

Vidare är D. Carnegie & Co utsatt för operationella risker i form av risken för bristfälliga rutiner eller andra oegentligheter. Det finns till exempel en risk att befatt-

ningshavare fattar beslut som inte överensstämmer med Koncernens strategier. Vidare kan anställda inom D. Carnegie & Co, liksom samarbetspartners, utföra handlingar som betraktas som oetiska, är brottsliga eller på annat sätt strider mot tillämpliga lagar och regler eller D. Carnegie & Co:s interna riktlinjer och policydokument. Om D. Carnegie & Co:s internkontroll visar sig otillräcklig kan D. Carnegie & Co:s renommé komma att skadas och Bolaget kan drabbas av offentlighetsrättsliga sanktioner, vilket skulle kunna leda till att dess verksamhet, finansiella ställning och resultat påverkas negativt

Miljörisker

Enligt miljöbalken har den som bedrivit en verksamhet som har bidragit till miljöförorening även ett ansvar för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en förorenad fastighet är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna, ansvarig. Det innebär att krav, under vissa förutsättningar, kan riktas mot D. Carnegie & Co:s dotterbolag för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av miljöbalken. Om något av D. Carnegie & Co:s dotterbolag skulle åläggas att bekosta omfattande marksanering eller efterbehandling skulle detta kunna ha en negativ effekt på D. Carnegie & Co:s verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Vid renoveringar av Bolagets befintliga fastighetsbestånd kan miljömässiga problem identifieras, såsom förekomst av asbest eller PCB i byggnader på fastigheterna men även miljörisker i byggmaterial. Identifieringen av miljömässiga problem, framför allt asbest, skulle kunna försvåra, fördyra och försena renoveringsarbetena vilket skulle kunna ha en negativ effekt på D. Carnegie & Co:s verksamhet, finansiella ställning och resultat.



HÅLLBARHETS RAPPORT

HÅLLBARHETSRAPPORT

D. Carnegie & Co skapar hållbara miljöer där människor vill leva, arbeta och vistas i lång tid framöver. Bolagets arbete lokalt bidrar till social, miljömässig och ekonomisk hållbar utveckling av samhället i stort. Detta utgör D. Carnegie & Co:s lagstadgade hållbarhetsrapport enligt ÅRL och omfattar koncernens samtliga bolag.

HÅLLBARHETSARBETE

D. Carnegie & Co arbetar med hållbarhetsarbete utifrån ett antal fokusområden för att ge en tydlig prioritering och bättre effekt av våra insatser:

- Ekonomisk hållbar utveckling, etik och affärsmässighet
- Standardhöjande åtgärder och samhällsengagemang: socialt ansvar med satsning på standardhöjande åtgärder och en bosocial förvaltning
- Minskad miljöpåverkan: el-, vatten- och värmeanvändning, avfallshantering, miljöfarliga ämnen, energieffektivisering, klimatpåverkan med CO2 utsläpp, miljöförbättringar vid fastighetsrenoveringar
- Attraktiv arbetsgivare: utvecklande arbetsmiljö för medarbetare

Mål

D. Carnegie & Co:s hållbarhetsmål utgår från företagets övergripande mål och strategier. Konkreta mål inom de olika fokusområdena har formulerats och beskrivs under respektive avsnitt.

Intressenter

D. Carnegie & Co har många roller där vi vill vara en förtroendefull part bland annat som hyresvärd, arbetsgivare, samhällsaktör och regional utvecklare. För att vara långsiktigt framgångsrika och nå våra mål behöver vi förstå vad dessa intressenter förväntar sig av oss. Därför lägger vi stor vikt vid att lyssna på de förväntningar och behov som finns hos våra intressenter. Förutom den dagliga kontakten med bland annat hyresgäster genomförs även mer regelbundna uppföljningar med nyckelintressenter i form av hyresgästenkäter, NKI. Informationen från dessa ger oss värdefull kunskap om vilka utvecklings-områden som bör prioriteras.

Styrning och ansvar

- D. Carnegie & Co:s ledning har ett övergripande ansvar för styrningen av hållbarhetsfrågorna
- Fastställande av policyer inom hållbarhetsområdet (miljöpolicy, inköspolicy, uppförandekod och personalpolicy)
- Rapportering och uppföljning av hållbarhetsfrågor

Risker och riskhantering

- Hållbarhetsrisk – Hållbar utveckling och hållbart företag kräver en långsiktigt vinstdrivande affärsmodell och strategi. Risk för att felaktiga beslut kan leda till minskad intjäning och negativa kundrelationer, kan skada förtroende och varumärke. Riskerna hanteras genom D. Carnegie & Co:s tydliga affärsmodell där hållbarhetsmål utgör en viktig del. För en djupare beskrivning av affärsmodellen se sid 6-7.
- Miljörisk – Miljöpåverkan genom fastighetsförvaltning och renovering. Miljörisken hanteras genom att tillämpa bolagets miljöpolicy, energieffektivisering, miljöutredningar i samband med förvärv, radonmätningar, saneringar och provtagningar, se även sid 48.
- Risk inom etik och affärsmässighet – Tydliga riktlinjer och policys fastställda för att säkerställa etiskt beteende. (Anti-korruption)
- Sociala förhållanden och personal – Risk för ohälsa och olycksfall bland personal, omgivande samhälle kan påverkas av buller och andra störningar på orter där bolaget är verksamt. Riskerna hanteras genom ett aktivt personalarbete och dialog med omgivande samhälle
- Mänskliga rättigheter – Risker kan finnas i leverantörskedjan och hos andra företag som D. Carnegie & Co har affärsrelationer med. Det kan också finnas risk för diskriminering bland den egna personalen. För att hantera dessa risker arbetar D. Carnegie & Co med en uppförandekod för leverantörer.

Hållbar affär

D. Carnegie & Co förvärvar fastigheter i områden med en långsiktig utvecklingspotential. Stora investeringar görs för att rusta upp och utveckla beståndet i form av renoveringar av lägenheter, gemensamma utrymmen och fasader. Även utemiljöer såsom lekparkar och grönytor rustas upp och ny utebelysning tillförs för att få bort mörka och otrygga platser. Miljön och bostaden blir mer trivsamt för den enskilde och området som helhet blir tryggare. I många områden där D. Carnegie & Co har sitt fastighetsbestånd är trygghetsfrågan ett prioriterat område. Därför är en viktig del av affärsmodellen att göra investeringar i att förbättra områdenas sociala förutsättningar och på så sätt bidra till en positiv och socialt hållbar utveckling. Detta görs bland annat genom att skapa meningsfulla aktiviteter för ungdomar boende i områdena samt genom samarbetsprojekt med lokala organisationer samt på olika sätt arbetar med att förbättra den sociala miljön. Fastighetsägarsamarbeten där D. Carnegie & Co samverkar med andra fastighetsägare samt kommun och polis för hela områdets utveckling är ett annat exempel på insatser som görs för att skapa långsiktigt hållbara områden.

Sammantaget skapar D. Carnegie & Co:s affärsmodell bestående värden för individen, samhället och bolaget genom att förbättra boendemiljöerna i och i anslutning till fastighetsbeståndet. Det genererar också ökade fastighetsvärden och kassaflöden som i sin tur möjliggör ytterligare investeringar i utveckling av beståndet. För en närmare beskrivning av affärsmodellen se sid 6-7.

MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER OCH ANTI-KORRUPTION

Respekt för mänskliga rättigheter

För att säkerställa en hållbar affär är samtliga leverantörer ålagda att följa bolagets uppförandekod. En kontroll bestående av en checklista med 21 punkter som är uppdelade inom tre huvudområden görs; kontroll inför upphandling, uppgifter från entreprenör samt krav i entreprenadavtalet. Inom uppgifter från entreprenör ingår förteckning över personal, uppgifter om gällande kollektivavtal, kopior av anställningsavtal (där lönevillkor bör motsvara nivå enligt relevanta kollektivavtal), försäkringsbevis, arbetsmiljöpolicy och arbetsmiljöarbete. Inom entreprenadavtal säkerställs att arbetsplatsen är korrekt och att alla krav uppfylls. D. Carnegie & Co har också infört riktlinjer för hur personal inom företaget kan slå larm internt om eventuella missförhållanden.

Etik och antikorrupcion

D. Carnegie & Co:s uppförandekod och ett antal policydokument med tydligt definierade riktlinjer ska vägleda medarbetarnas ansvarsfulla och etiska beteende. Upp-

förandekoden är bland annat baserad på FN:s Global Compact som innehåller tio principer, inklusive mänskliga rättigheter och anti-korrupcion. Bolaget har sedan ett antal år tillbaka en fastställd affäretisk policy. Den fungerar vägledande vid händelser och inkluderar bland annat god affärssed inom branschen, vad som anses vara mutor, tillbörliga och otillbörliga förmåner samt policy kring studieresor, mässbesök eller liknande inbjudning av externa kontakter.

SVARTKONTRAKT OCH RUTIN FÖR FÖRMEDLING

D. Carnegie & Co har en policy att alltid erbjuda lediga lägenheter till befintliga hyresgäster via en intern intressebank, där de har företräde till lediga lägenheter inom hela beståndet. I det fall intern hyresgäst inte söker, sker förmedling via extern digital plattform.

Handel med svartkontrakt är vanligt förekommande i Sverige, speciellt i Stockholmsområdet med långa kötider. D. Carnegie & Co har rutiner för att motverka den typen av kontraktshandel. Detta innebär t.ex. att två personer från bolaget måste skriva under vid nytecknade av förstahandskontrakt för att förhindra att ett förstahandskontrakt säljs till en hyresgäst.

Fokus för 2018

Det finns flera planerade aktiviteter för att medarbetarna skall uppfylla ett ansvarsfullt och etiskt beteende för 2018, där några redan är implementerade.

- Antal incidenter relaterade till korrupcion och oetiskt beteende dokumenteras och mäts
- Under 2018 kommer medarbetarna att genomgå en utbildning om anti-korrupcion
- Utbildningar kommer att genomföras inom området mänskliga rättigheter

Utfallet från dessa aktiviteter kommer att redovisas i kommande Hållbarhetsrapport.

BRETT SAMHÄLLENGAGEMANG

Grundläggande för verksamheten är att löpande utveckla fastigheterna och boendemiljön, vilket leder till trivsel och trygghet samt positiv platsidentitet.

- Regelbundna nöjd-kundmätningar för kontinuerlig förbättring av vår förvaltning
- Samhällsengagemang för att skapa delaktighet bland boende och en trivsamt boendemiljö
- Sociala aktiviteter för att främja boende och boendemiljö genom bland annat
 - Trygghetsvårdar som verkar i våra bostadsområden

- Aktiviteter för barn- och ungdomar som fotbolls- och ishockeyskolor
- Grannsamverkan

Fokus för 2018

Det finns flera planerade aktiviteter inom området och många av dessa har redan implementerats.

- Ester – ett projekt för att sätta invandrarkvinnor i eget företagande eller bli anställningsbara på fasta anställningar
- Samarbete med AIK Fotboll – fotbollsskolor i fyra olika områden för barn i åldrarna 9 – 14 år. Nattfotboll året runt på två olika orter i Stockholmsområdet samt två timmar ledarledd spontanfotboll en gång i veckan vid tidpunkter då det saknas annan bra sysselsättning. Gäller för ungdomar i åldrarna 15 – 25 år boende i våra områden.
- Samarbete med IFK Norrköping – olika aktiviteter för hyresgäster och deras barn
- Hockeyskola för barn och ungdomar två till tre gånger i veckan i Järvaområdet. De får låna utrustning.
- Genomför tillsammans med andra fastighetsbolag och kommuner trivseldagar för hyresgäster.
- Upplåter lokal för fritidsverksamhet i ett område där vi har byggt och designat lokalen.
- Erbjuder barn och ungdomar till boende att sommarjobba.
- Fastighetsägarföreningar – vi initierar och deltar i samarbeten mellan olika fastighetsägare som adresserar bland annat trygghets- och säkerhetsfrågor.

MINSKAD MILJÖPÅVERKAN

Bolaget äger och förvaltar fastigheter med hänsyn tagen till Hållbar utveckling. Grunden i miljöarbetet är Miljöpolicy som antogs av styrelsen 2015. D. Carnegie & Co ska erbjuda en sund och trivsam yttre och inre miljö där vi ständigt följer upp och förbättrar miljöarbetet för att minska miljöbelastningen.

Den största miljöpåverkan sker genom el-, vatten- och värmeanvändning i bolagets fastighetsbestånd vilket främst leder till utsläpp av koldioxid, kväveoxid och svavel där koldioxid är en växthusgas som bidrar till den globala uppvärmningen. Avfall från våra hyresgäster utgör också en stor miljöpåverkan då endast en del återanvänds medan den största delen skickas till förbränning. Även materialval som används vid renoveringar och upprustning är en viktig del av vår miljöpåverkan och bidrar till en hög resursförbrukning.

Genom aktiva val av förnybara energislag och löpande energieffektiviseringar säkerställer vi minskade utsläpp av växthusgaser inom fastighetsbeståndet. Vidare säkerhetsställer vi att farliga kemikalier inte byggs in genom att i möjligaste mån välja miljömärkta produkter samt att en stor del av produkterna byggvarudeklarerar. Vid upphandling av entreprenörer ingår miljö som en del i utvärderingskriterierna. I de flesta av våra områden erbjuder vi våra hyresgäster källsortering samt möjlighet till att lämna grovsopor.

El- och värmeanvändning

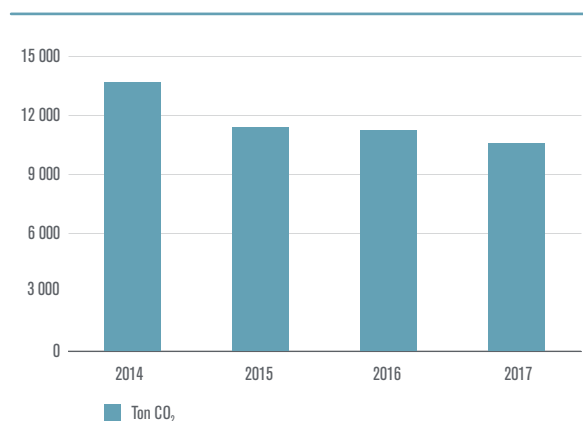
Fastigheter står för nära 40 procent av det totala energibehovet i Sverige. Att minska energianvändningen i fastigheterna är därför en högt prioriterad miljöfråga. D. Carnegie & Co:s fastighetsbestånd består till största delen av byggnader som är uppförda på 60- och 70-talet. Byggnaderna uppfördes innan den stora oljekrisen som kom 1973, vilket innebär att de ofta är mycket dåligt isolerade med stora värmeförluster som resultat. D. Carnegie & Co har som övergripande energimål att minska fastigheternas miljöbelastning genom att kontinuerligt öka verksamhetens energieffektivisering. Målsättningen är att vi över en 5 årsplan ska minska energi för uppvärmning i våra fastigheter med 30 procent (2016 - 2021). Målet nås genom att i så hög utsträckning som möjligt återvinna energi i ventilationsluften, utnyttja miljöanpassad och förnybar energi samt på andra sätt effektivisera energiförbrukningen. All fastighetsel som köps in idag är från Svensk Naturenergi och består av förnyelsebar el från vind. Nedan listas exempel på åtgärder som genomförts under 2017 för att öka fastighetsbeståndets energieffektivitet:

- Tilläggsisolering av fasader samt vindar och byte av fönster. Tilläggsisolering kan spara upp till 8 procent av fastighetens värmeförbrukning och fönsterbyte upp mot 18 procent. Under 2017 har ca 700 lägenheter genomgått fasadrenovering och fönsterbyte.
- Uppgradering av ventilationssystem till bl.a. FTX system med värmeåtervinning i de fastigheter som har till och frånluft. Under 2017 genomfördes FTX till 1 200 lägenheter. FTX system kan spara upp mot 90 procent av värmeförbrukningen för ventilationen.
- Byte av remdrivna fläktar till direktdrivna modeller med utekompenserad tryckstyrning vilket ger upp till 60 procent minskning av elanvändningen av fläktdriften. Under 2017 byttes ca 140 fläktar ut vilket beräknas ge en energibesparing av ca 1 000 MWh.
- Injustering av radiatorsystem för optimerad värmetillförsel i lägenheterna.

- Driftoptimering med bl.a. prognosstyrd uppvärmning. Större delen av våra fastigheter styrs idag med prognosstyrning (ca 90 procent). Genom att styra värmen i våra fastigheter med framförhållning kan vi kapa toppar och dalar i värmekurvan. Detta ger inte bara en energibesparing utan även ett jämnare inomhusklimat för hyresgästerna. Prognosstyrning kan spara upp till 5 - 10 procent av energianvändningen i fastigheten.
- Installation av bergvärme har genomförts för 1903 lägenheter/104 361 kvm under 2017. I Jordbro installerades en av Sveriges största bergvärmeanläggning med en installerad sammanlagd värmepumpseffekt på 2,3 MW. Beräknad energibesparing jämfört med dagens fjärrvärme är ca 65 procent. Bergvärme är naturens egen energi lagrad i berget vilket ger en minskad klimatpåverkan i form av minskade utsläpp av koldioxid, svavel, kväveoxid och stoft jämfört med fjärrvärme.
- Byte av hissar till mer energibesparande hissar.
- Byte av belysning till bl.a. tidsstyrda LED-lampor är ett pågående förbättringsarbete som redan genomförts i stora delar av beståndet.

I tabellen nedan visas nyckeltal för energianvändning (el och fjärrvärme), koldioxidutsläpp från fjärrvärme och transporter samt vattenförbrukning.

Totalt har energiförbrukningen för uppvärmning minskat med 12 procent sedan januari 2015 till och med december 2017. För elförbrukningen är minskningen 3,7 procent för motsvarande period. Koldioxidutsläppet från fjärrvärme har minskat med 6,9 procent sedan 2015, totalt ca 790 ton (jämförbart bestånd). I diagrammet nedan redovisas CO₂ utsläppet från 2014-2017 från den förbrukade fjärrvärmen.

TON CO₂ FRÅN FÖRBRUKAD FJÄRRVÄRME

Förbrukad mängd CO₂ från fjärrvärmen i jämförbart bestånd från 2014-2017 (normalårskorrigerade data). CO₂ nivåerna är hämtade från fjärrvärmeverkens redovisade miljövärden som motsvarar bränslets hela miljöpåverkan inkl. transporter. (2017 års CO₂ data från fjärrvärmeverken har inte blivit fastställda, så data från 2017 baseras på utsläppsvärden från 2016).

ANVÄNDNING AV ENERGI OCH VATTEN

	2017	2016	2015
Användning av el (MWh) LFL*	33 300	34 300	34 570
Användning av el (MWh) totalt	37 870	38 460	37 200
Användning av energi för uppvärmning LFL (MWh)	169 240	174 440	186 120
Användning av energi för uppvärmning totalt (MWh)**	201 620	215 430	216 250
Användning av energi för uppvärmning (kWh/m ² bostadsyta)	137	149	158
CO ₂ utsläpp för fjärrvärme ton**	10 620	11 260	11 400
Vattenanvändning (m ³) LFL	2 542 500	2 585 100	2 606 140
Vattenanvändning (m ³ /m ² bostadsyta)	2,1	2,1	2,2

* LFL del av portföljen som har varit med under de senaste tre åren samt den del där vi har historisk data från 2015.

**Värdena är normalårskorrigerade för att kunna få jämförbara data från tidigare år.

Vattenanvändningen har minskat med 2,4 procent sedan 2015. Detta motsvarar ca 425 000 fyllda badkar.

Nedan redovisas CO₂ utsläpp för egna transporter för 2017 (avser endast egna företagsbilar, ej övriga resor eller privata bilar som använts i tjänsten). Sammanställningen är gjord för de 105 företags- eller tjänstebilar som finns inom koncernen.

CO ₂ utsläpp för egna transporter	154 ton
Snitt CO ₂ /mil	2 kg

Vattenanvändning

Minskad vattenförbrukning är ett av våra miljömål och för att nå detta mål jobbar vi med information till våra hyresgäster samt med installation av vattenmätare i enskilda lägenheter och byte till mer vattensnåla armaturer. Vi har sett att i våra projekt med individuell mätning i lägenheten så har vattenförbrukningen gått ner med upp mot 30 procent. Under 2017 har vi bland annat installerat mätare i 1 800 enskilda lägenheter för vatten i Eskilstuna och Uppsala. I samtliga nyrenoverade lägenheter installerar vi individuella mätare för vatten vilket gör att vi nu har det i ca 10 procent av vårt bestånd.

Förbrukningen av vatten uppgick under 2017 till 2,5 miljoner kubikmeter, vilket motsvarar 2,1 kubikmeter per kvm. Detta är en minskning med 1,7 procent sedan 2016.

Avfallshantering

Avfall ger upphov till en stor miljöpåverkan från våra fastigheter och är därför en prioriterad fråga i miljöarbetet. D. Carnegie & Co satsar mycket på att hålla områdena rena och snygga och har i vissa delar anställt personal som jobbar med enbart detta. I en majoritet av fastigheterna finns så kallade miljöhus eller miljörum för sopsortering, markbehållare för hushållssopor och hantering av grovsopor. Miljöhusen och miljörummen är placerade så att inte stora sopbilar behöver köra inne i områdena. Vi har också en målsättning att det ska finnas tillräckligt många miljöhus för att underlätta för våra hyresgäster att på ett enkelt sätt kunna sortera. I ett av bolagets fastighetsområde har en sopsug installerats. Sopsugen består av ett rörsystem på nästan tre kilometer som är ansluten till flera fastigheter och suger soporna till en central utanför området.

Hitills har ingen uppföljning av mängder avfall från respektive region gjorts, men upplösning av statistik från avfallsanläggningar är något vi kommer jobba mer med under 2018. Dessa siffror kommer vi att redovisa i kommande hållbarhetsrapport. En sammanställning av kostnader för avfall från våra områden visar på en ökning under perioden 2015 - 2017 med 5 Mkr på jämförbart bestånd. Totalt har vi för jämförbart bestånd lagt 34 Mkr på avfallshantering. I siffrorna ingår bara hämtning och deponering och inte de interna kostnaderna (ökad andel personal) eller

grovsopor. Den totala kostnaden och ökade kostnaden för avfallshantering är betydligt högre.

Material och miljöfarliga ämnen

Flera av våra fastigheter är byggda under 1960 och 1970-talet vilket innebär att man byggt in material som idag klassas som miljöfarligt såsom asbest och PCB. Vad det gäller PCB så har hela vårt bestånd inventerats och till största del sanerats. På några områden har dispens erhållits för att göra saneringen i samband med fasadrenovering.

Asbest är ett material som blir skadligt först vid hantering och rivning i materialet vilket innebär att vi t.ex. vid våra lägenhetsrenoveringar alltid utför en provtagning och riskbedömning innan rivning påbörjas. Rivning och sanering av asbest görs alltid utifrån gällande lagkrav och med certifierade saneringsentreprenörer. Totalt under 2017 sanerades 70 ton farligt avfall i form av asbest i samband med våra lägenhetsrenoveringar.

Vid renoveringar görs aktiva materialval utifrån given budget där vi i möjligaste mån väljer miljömärkta produkter. I de lägenhetsrenoveringar som görs, ersätts exempelvis plattmattor, som ofta kan innehålla farliga kemikalier, med golv i naturmaterial (parkett och klinker). I upphandlingar av entreprenader ingår att val av material ska göras utifrån byggvarubedömningar.

Radon i förhöjda nivåer förekommer i flera av våra fastigheter. D. Carnegie & Co arbetar därför aktivt med åtgärder och uppföljande mätningar för att säkerhetsställa nivåer under riktvärdet på 200 Bq.

Miljörisker

I våra fastigheter finns miljögifter, där främst asbest och PCB är vanligt förekommande. Det finns även risk för att radon förekommer i fastigheterna då en del av beståndet består av bläbetong. Tidigare verksamheter som funnits i våra fastigheter skulle kunna ha bidragit till föroreningar i mark och vatten, vilket kan bli fastighetsägarens ansvar om inte den aktuella verksamheten finns kvar.

Även idag förekommer flera kemikalier i produkter som i framtiden kan komma att visa sig vara farliga för människor eller miljö. Andra miljörelaterade risker är ökad risk för översvämningar på grund av ökad andel extremväder i och med den globala uppvärmningen. Det finns också risk för ökade skatter och kostnader på energi.

För att hantera dessa risker arbetar D. Carnegie & Co aktivt med radonmätningar och åtgärder mot radon i vårt bestånd. PCB-sanering är genomförd i samtliga våra fastigheter, med undantag för en del dispenser som kommer att saneras i samband med framtida fasadrenoveringar. I samband med våra renoveringar görs kontinuerliga provtagningar avseende asbest och eventuella saneringar utförs av godkända leverantörer innan våra byggtreprenörer går in och gör renoveringsarbeten. I samband med förvärv av nya fastigheter genomförs alltid en riskvärdering med avseende

på miljöfrågor. Bland annat med avseende på förekomst av farliga ämnen samt eventuella markföroreningar.

För att möta risk för framtida höjningar av energikostnader jobbar vi kontinuerligt med energibesparingsåtgärder i vårt bestånd.

Fokus för 2018

D Carnegie & Co kommer sätta upp nya delmål för 2018 för att nå den totala energiminskningen av 30 procent över en 5 års period.

Under 2018 kommer D. Carnegie & Co bl.a. påbörja en satsning på förnyelsebar el i form av installation av solenergi på ett antal fastigheter. Vi kommer fortsatt att installera bergvärme i våra bestånd, samt förbättra byggnadernas klimatskal. I flera av våra områden har vi fått bidrag från Boverket för att förbättra utemiljöerna.

Målet för förbättrade utemiljöer, är att de ska stimulera till aktivitet och social gemenskap. Vi kommer fortsatt att jobba med att minska andelen avfall som inte sorteras från våra hyresgäster genom en rad planerade åtgärder, exempelvis genom ökad information till hyresgästerna och genom samarbeten med lokala föreningar. Vidare kommer vi att jobba på att förbättra miljökraven som ställs i samband med inköp.

ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

Under de senaste åren har D. Carnegie & Co vuxit genom ett antal förvärv. Antalet medarbetare har ökat både genom övertagande av personal och nyrekryteringar till olika befattning. Under 2017 skedde 16 nyrekryteringar. Med en växande organisation ökar behoven av samordning och högre krav ställs på kommunikation och ledarskap. Det är viktigt att attrahera och behålla kompetenta medarbetare.

Organisation

D. Carnegie & Co har en organisation som är strukturerad för att klara av att förvalta, utveckla och renovera bolagets fastigheter med dryga 18 000 lägenheter. Bolagets heltäckande förvaltningsorganisation bedöms vara strategiskt viktig för att garantera en bra boendemiljö. Även lokal förankring hos de anställda är viktigt. Därför anställer bolaget ungdomar som under loven arbetar i de bostadsområden där de själva bor. Ett personligt engagemang som leder till kontinuerlig utveckling av boendemiljön och samtidigt ger goda sociala sidoeffekter.

Ledning och styrning

Företagets personalpolicy har antagits av ledningen och beskriver hur företaget vill ta tillvara på medarbetarnas färdigheter och kunskaper för att uppnå företagets vision och mål samt för att erbjuda en utveckling av medarbetarna. Policyn klargör att alla ska ges samma möjligheter att utveckla sin kompetens.

Styrelsen har antagit etiska riktlinjer för bolagets uppträdande och dessa sammanfattar vårt förhållningssätt som affärspartner, arbetsgivare och samhällsaktör. Uppförandekoden är baserad på våra grundläggande värderingar, hög etik, helhetssyn och humanistisk grundsyn. Företagets systematiska arbete för att utveckla arbetsmiljön och för att minimera eventuella risker i arbetsmiljön har starkt fokus under 2017 - 2018. En policy och plan med aktiva åtgärder för allas lika möjligheter och rättigheter implementerades under 2017 och kommer att färdigställas under 2018.

Kultur och kompetens

Företagskulturen på D. Carnegie & Co kännetecknas av engagemang, öppenhet och utveckling. Dessa värdeord beskriver vårt sätt att vara, vad som är viktigt för oss, vad vi vill stå för, hur vi är och inte minst, hur vi ska förhålla oss till våra kunder, medarbetare, samarbetspartners och omvärld.

Varje medarbetare ska få möjligheter att utifrån sin förmåga utvecklas på bästa sätt i sitt arbete och i sin personlighet för organisationens och individens framgång. Detta är utgångspunkten även när vi ser på begreppen jämställdhet, mångfald och likabehandling, som för oss innebär att alla människor har samma värde och ska bemötas med respekt och värdighet oavsett kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder.

Alla medarbetare är skyldiga att medverka till en, i alla avseenden, jämlik och tolerant arbetsplats, men ett särskilt ansvar vilar på våra chefer och arbetsledare.

D. Carnegie och & Co attraherar och behåller kompetenta medarbetare genom:

- Marknadsmässiga anställningsvillkor
- Kompetensutveckling
- God arbetsmiljö
- Optionsprogram och andra incitamentsprogram för att motivera och belöna medarbetare
- Personlig utveckling och kompetenslyft

D. Carnegie & Co mäter årligen ett så kallat medarbetarindex. Mätningen ger ett utfall för ett antal utvalda frågor samt förbättringsområden.

Arbetsmiljö

Det systematiska arbetsmiljöarbetet beskrivs i arbetsmiljöpolicy och riktlinjerna för SAM. Arbetet med att ständigt utveckla och förbättra arbetsmiljön pågår kontinuerligt. Under 2017 och 2018 lägger vi fokus på att kartlägga och bedöma risker i hela vår arbetsmiljö och på att införa aktiva åtgärder för att eliminera/minimera dessa. En likabehandlingsplan med aktiva åtgärder har implementerats och ska vara slutförd till halvårsskiftet 2018. Aktiva åtgärder för att

stävja all form av kränkande särbehandling genomförs i alla delar av organisationen. Den årliga lönekartläggningen har genomförts och även där har aktiva åtgärder sammanställts.

POLICY KRING TILLGÄNGLIGHET VID SEMESTER OCH HELG

Det är viktigt att våra kunder har möjlighet att komma i kontakt med oss och våra företrädare under alla tider. Det är också viktigt att våra anställda har en bra balans mellan arbete och fritid. Vi har därför avtal med jourföretag som hanterar akuta ärenden vid helger och längre ledigheter. Detta i kombination med en noggrann semester-/ledighetsplanering för personalen gör att vi på ett tillfredställande sätt kan tillgodose på hyresgästers behov av kontakt med oss som våra medarbetares rätt till ledighet.

UTVECKLINGSSAMTAL

Grundliga och tydliga riktlinjer gällande utvecklingssamtal finns etablerade i organisationen. Under 2017 infördes en medarbetarportal där medarbetare och chef på ett enkelt och överskådligt sätt kan sätta mål och göra utvärderingar för att kontinuerligt följa utvecklingen av medarbetaren.

UPPFÖLJNING AVSEENDE OLYCKSFALL PÅ ARBETSPLATSERNA

Alla tillbud och skador som sker i organisationen rapporteras till Försäkringskassan och Arbetsmiljöverket samt till AFA försäkring. Företaget har varit förskonat från svåra olyckor under många år. Vi är i färd med att ytterligare tydliggöra rutiner för anmälan av arbetsskador och tillbud och kommer framöver att kontinuerligt följa upp och genomföra åtgärder för att förhindra upprepning samt förebygga att de inträffar.

MÅNGFALD OCH JÄMSTÄLLDHET

Hyresgästernas mångfald är en tillgång och att spegla den i organisationen är en självklarhet för D. Carnegie & Co. Vi uppmuntrar mångfald och tar avstånd från alla former av diskriminering. Vår policy och våra riktlinjer mot kränkande särbehandling finns lättillgänglig i vår Personalhandbok. Vi genomför workshops i organisationen för att etablera spelregler och interna uppförandekoder på alla kontor. I våra rekryteringsprojekt eftersträvar vi mångfald i alla avseenden. Bolaget är stolt över att mer än 25 procent av medarbetarna är utlandsfödda och att det inom organisationen talas över 15 olika språk. Bolagets ambition är att ha en jämn könsfördelning. Vid årsskiftet hade D. Carnegie & Co (245) anställda (192), varav 38 procent (35) kvinnor. Andel kvinnliga chefer uppgår till 31 procent. Andel kvinnor i företagsledningen, som består av 9 personer, uppgick till 33 procent (22). I bolagets styrelse var 29 procent (20) kvinnor.

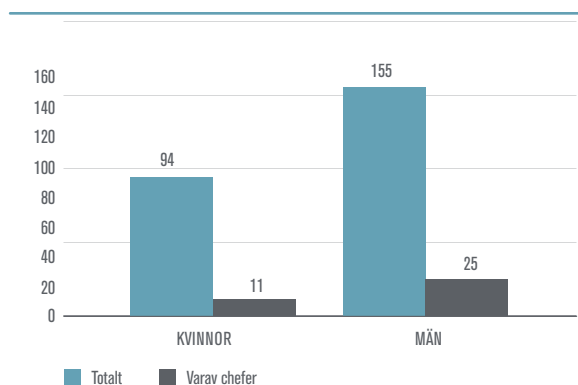
Fokus för 2018

- Vi ska utveckla arbetsmiljön genom att kartlägga, eliminera/minimera risker samt göra tydliga handlingsplaner genom att engagera våra medarbetare på ett mer uttalat sätt.
- Vi ska utveckla våra medarbetares kompetens, genom tydliga mål och utvecklingsplaner för varje individ.
- Vi strävar efter att ha en låg sjukfrånvaro och vi ska genom olika åtgärder, bland annat utbildningar tillse att vi fortsatt ligger på en nivå under 3 procent.
- Vi ska genom att i detalj kartlägga var i organisationen och i vilka arbetsuppgifter de största riskerna för arbetsskador finns hålla arbetsskador och tillbud på en fortsatt låg nivå. Samverkan med medarbetarna i detta är A och O.

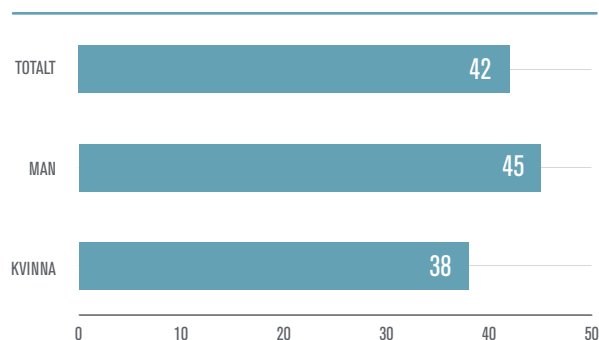
NYCKELTAL PERSONAL

	Totalt	Kvinnor	%	Män	%
Anställda totalt	249	94	38	155	62
- varav visstidsanställda	15	6	40	9	60
Chefer	36	11	31	25	69
Arbetare	81	5	6	76	94
Tjänstemän	168	89	53	79	47

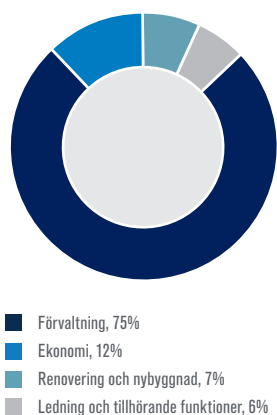
ANTAL ANSTÄLLDA



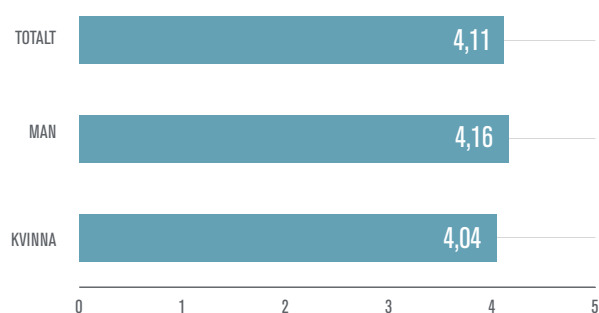
MEDELÅLDER



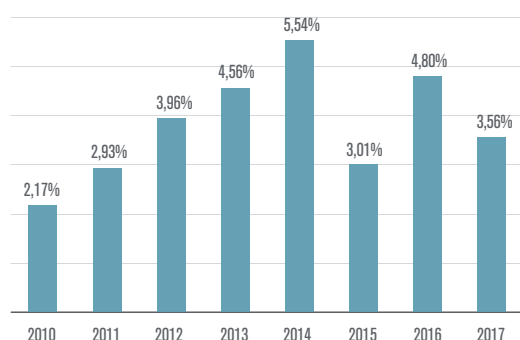
UPPDRAGSFÖRDELNING



GENOMSNIITTLIG ANSTÄLLNINGSTID



SJUKFRÅNVARO PROCENT (TOTALT)



2016 OCH 2017 ÅRS NÖJD MEDARBETARINDEX



Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten Till bolagsstämman i D. Carnegie & Co AB (publ), org.nr 556498-9449

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2017 på sidorna 50-59 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

UTTALANDE

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 13 april 2018
Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

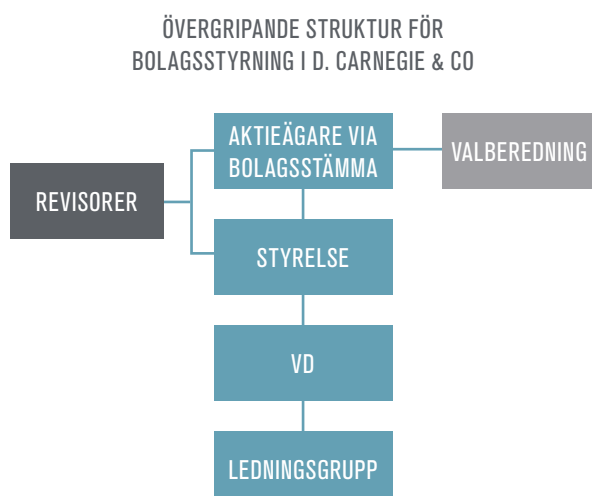
BOLAGSSTYRNING

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Bolagsstyrning är ett viktigt instrument i arbetet med att bygga långsiktiga värden för aktieägarna. Med ett tydligt och transparent ramverk för ansvarsfördelning, rapportering och uppföljning fokuserar D. Carnegie & Co AB (publ) ("Bolaget") på det viktigaste och därmed begränsas riskerna i verksamheten. Bolagsstyrningsrapporten redogör för hur Bolaget har styrts under 2017.

Bolagsstyrningen i D. Carnegie & Co AB

Bolagsstyrningen i Bolaget är långsiktig och beskriver beslutsystemet med vars hjälp ägarna, direkt eller indirekt, styr Bolaget och hanterar dess risker. Bolaget har en bolagsstyrning som uppfyller de krav som uppställs i bland annat aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, Svensk kod för bolagsstyrning (Koden) och Nasdaq OMX Stockholms regelverk för emittenter. Bolaget tillämpar de principer för bolagsstyrning som årsstämman har beslutat om och som finns i bolagsordningen och i instruktionen för valberedningen. Dessa dokument finns tillgängliga på Bolagets webbplats. Utöver dessa tillämpas även en rad instruktioner för bolagsstyrning som styrelsen har beslutat om, bland annat arbetsordning för styrelse, VD-instruktion, instruktion för ekonomisk rapportering till styrelsen, finans- och kommunikationspolicy, uppförandekod, affärsetiks policy, miljöpolicy etc. Bolagets värderingar om närhet och engagemang präglar medarbetarnas sätt att arbeta, så också när det gäller styrning, ledning och kontroll.



Tillämpning av Koden

Bolagsstyrningen har utvecklats genom lagstiftning, rekommendationer, den s k Koden och genom självreglering. Koden ska tillämpas av alla svenska bolag vars aktier är noterade för handel på en reglerad marknad. I enlighet med Kodens princip "följ eller förklara" redovisar Bolaget eventuella avvikelser från Koden och motiverar sådana avvikelser i den årliga bolagsstyrningsrapporten. Svensk kod för bolagsstyrning förvaltas av Kollegiet för Svensk Bolagsstyrning och finns att tillgå på www.bolagsstyrning.se där även den svenska modellen för bolagsstyrning beskrivs. Bolaget följer Koden, vars syfte är att skapa goda förutsättningar för utövande av en aktiv och ansvarskännande ägarroll. Under verksamhetsåret 2017 har Bolaget inte avvikit från någon bestämmelse i Koden.

Ägare och aktier

Enligt D. Carnegie & Co:s bolagsordning ska aktiekapitalet vara lägst 550 Mkr och högst 2 200 Mkr, fördelat på lägst 43 163 154 och högst 172 652 616 aktier. Aktier kan ges ut i två serier, A-aktier (som berättigar till fem (5) röster per aktie) och B-aktier (som berättigar till en (1) röst per aktie). Aktier av varje aktieslag kan ges ut till ett antal motsvarande hela aktiekapitalet. Bolagets registrerade aktiekapital uppgick per den 31 december 2017 till 1 003 864 914,73 SEK, fördelat på 78 781 776 aktier, varav 5 369 866 A-aktier och 73 411 910 B-aktier (77 308 776 aktier, varav 5 369 866 A-aktier och 71 938 910 B-aktier, per den 1 januari 2017) med ett kvotvärde om 12,74 SEK per aktie.

Aktierna i D. Carnegie & Co är utfärdade enligt svensk rätt, fullt betalda och denominerade i svenska kronor. Aktieägarnas rättigheter kan endast ändras i enlighet med de förfaranden som anges i aktiebolagslagen (2005:551).

D. Carnegie & Co är sedan den 12 maj 2015 noterade på Nasdaq Stockholm Mid Cap-lista. Dessförinnan handlades aktien sedan 9 april 2014 på Nasdaq OMX

First North. Antalet aktieägare uppgick till 7 794 stycken vid årets slut. Bolaget har en aktieägare, Vega Holdco S.à r.l.¹⁾ med ett aktieinnehav som överstiger 10 procent av kapitalet. De tio största ägarna representerade tillsammans 77 procent av totalt aktiekapital vid utgången av året. Mer information om aktierna i Bolaget samt lista på de största aktieägarna återfinns på Bolagets webbplats.

Årsstämma

Aktieägarnas inflytande i Bolaget utövas genom årsstämman som är Bolagets högsta beslutande organ och ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. På årsstämman behandlas de frågor som följer av Bolagets bolagsordning och aktiebolagslagen. Kallelse till bolagsstämma sker utifrån Bolagets bolagsordning. Stämman beslutar i enlighet med de majoritetskrav som framgår av aktiebolagslagen.

Senaste årsstämman ägde rum den 10 maj 2017. Vid stämman representerades 80 aktieägare, vilka företrädde 74,8 procent av antalet röster. Årsstämman fastställde räkenskaperna för 2016 och beviljade styrelsen och verkställande direktören ansvarsfrihet för 2016 års förvaltning. Bland annat fattades följande beslut på årsstämman 10 maj 2017:

- Beslut om dispositioner beträffande bolagets resultat enligt den fastställda balansräkningen – att bolagets resultat balanseras i ny räkning och att någon utdelning ej lämnas.
- Fastställande av arvoden åt styrelsen och revisorerna
- Omval av styrelseledamöterna James Seppala och Svein Erik Lilleland. James Seppala omvaldes till styrelsens ordförande. Beslutades vidare om nyval av Rolf Buch, Jean-Christophe Dubois, Fredrik Brodin, Karolina Keyzer och Melissa Pianko.
- Omval av auktoriserade revisorerna Ingemar Rindstig och Mikael Ikonen som revisorer, båda vid EY.
- Besluta avseende valberedning.
- Godkännande av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.
- Beslut avseende långsiktigt incitamentsprogram
- Beslut om bemyndigande för styrelsen att besluta om emission av aktier
- Beslut om bemyndigande för styrelsen att besluta om återköp och överlåtelser av egna aktier

Protokoll och övriga stämmohandlingar från årsstämman den 10 maj 2017 finns att tillgå på Bolagets webbplats.

Valberedning

Valberedningen lämnar förslag till val av ordförande på årsstämman, styrelse och dess ordförande, samt arvode och annan ersättning till styrelseledamöterna. Valberedningen lämnar även förslag till val av revisor och arvode för revisionen. Valberedningen ska i sitt arbete tillvarata samtliga aktieägars intressen.

På årsstämman 10 maj 2017 beslutades att valberedningen inför årsstämman 2018 ska utgöras av representanter för Bolagets tre röstmässigt största aktieägarna per den 30 september 2017. Till valberedningens ledamöter utsågs; James Seppala, styrelsens ordförande och även nominerad av Vega Holdco Sarl, Johannes Wingborg (ordförande i valberedningen), nominerad av Länsförsäkringar Fondförvaltning och Carl Gustafsson, nominerad av Didner & Gerge Fonder AB. Aktieägare som vill lämna förslag till valberedningen kan göra det på bolagets webbplats. Valberedningens förslag och motiverade yttrande presenteras på bolagets webbplats senast i samband med utfärdande av kallelsen till årsstämman.

Valberedningen överväger ingående de krav på kompetens, erfarenhet och bakgrund som kan ställas på styrelsen liksom de krav och kriterier som följer av och anges i nya regler och riktlinjer. Valberedningen överväger styrelsens sammansättning och storlek utifrån de förväntningar som kan ställas på styrelsen i D. Carnegie & Co avseende exempelvis bransch erfarenhet, sakkunskaper och tidsåtgång. Därtill överväger valberedningen jämställdhets- och mångfaldsperspektiv utifrån uppfattningen att de är väsentliga vid styrelsens sammansättning. Valberedningen har inlett långsiktigt arbete i syfte att lyfta fram jämställdhets- och mångfaldsperspektivet i styrelsen.

Styrelse

Styrelsen är sammansatt för att aktivt och effektivt kunna stödja ledningen i utvecklingen av Bolaget. Styrelsen ska vidare följa och kontrollera verksamheten. Kompetens och erfarenhet från bland annat fastighetsbranschen, finansiering, affärsutveckling och kapital-marknadsfrågor är därför särskilt viktigt inom styrelsen.

Enligt D. Carnegie & Co:s bolagsordning ska styrelsen bestå av tre till sju bolagsstämموvalda ledamöter. D. Carnegie & Co:s styrelse består av sju bolagsstämموvalda ledamöter (valda av årsstämman 2017 för tiden intill slutet av årsstämman 2018). Utöver aktiebolagslagens bestäm-

¹ Ett bolag som helägs av fastighetsfonder rådgivna av Blackstone Group L.P.

melser innehåller bolagsordningen inte några särskilda bestämmelser om tillsättande eller entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen.

Styrelsens sammansättning uppfyller Kodens krav och tabellen nedan visar ledamöterna i styrelsen, när de först valdes in i styrelsen och om de är oberoende i förhållande till Bolaget och/eller huvudägare.

STYRELSENS ARBETE

Styrelsen är Bolagets högsta beslutsfattande organ efter bolagsstämman. Enligt aktiebolagslagen är styrelsen ansvarig för Bolagets förvaltning och organisation, vilket innebär att styrelsen är ansvarig för att, bland annat, fastställa mål och strategier, säkerställa rutiner och system för utvärdering av fastställda mål, fortlöpande utvärdera Bolagets resultat och finansiella ställning samt utvärdera den operativa ledningen. Den finansiella rapporteringen avhandlas löpande vid styrelsemötena under verksamhetsåret. Styrelsen ansvarar också för att säkerställa att årsredovisningen och delårsrapporter upprättas i rätt tid. Dessutom utser styrelsen Bolagets verkställande direktör.

Enligt Koden ska styrelsens ordförande väljas av årsstämman och ha ett särskilt ansvar för ledningen av styrelsens arbete och för att styrelsens arbete är välorganiserat och genomförs på ett effektivt sätt.

Styrelsen följer en skriftlig arbetsordning som revideras årligen och fastställs på det konstituerande styrelsemötet varje år. Arbetsordningen reglerar bland annat styrelsepraxis, funktioner och fördelningen av arbete mellan styrelseledamöterna och verkställande direktör. I samband

med det konstituerande styrelsemötet fastställer styrelsen även instruktionen för verkställande direktör innefattande finansiell rapportering.

Styrelsen utvärderar styrelsearbetet genom en systematisk och strukturerad process med syfte att utveckla styrelsens arbetsformer och effektivitet. Resultatet av utvärderingen redovisas för valberedningen. Styrelsen har vidare fortlöpande utvärderat den verkställande direktörens arbete.

Styrelsen sammanträder enligt ett årligen fastställt schema. Utöver dessa styrelsemöten kan ytterligare styrelsemöten sammankallas för att hantera frågor som inte kan hänskjutas till ett ordinarie styrelsemöte. Utöver styrelsemötena har styrelseordföranden och verkställande direktören en fortlöpande dialog rörande ledningen av Bolaget. Bolaget har beslutat att inte ha något revisionsutskott och inte heller ersättningsutskott. Revisions-, redovisnings- och ersättningsfrågor skall istället behandlas av styrelsen.

STYRELSENS ANSVAR

Styrelsen ansvarar för att bolaget följer aktiebolagslagen, reglerna för aktiemarknadsbolag, inklusive Koden samt andra förordningar och lagar, bolagsordningen och de interna styrinstrumenten. Styrelsen beslutar om strategier och mål, interna styrinstrument, större köp och försäljningar av fastigheter, andra större investeringar samt finansiering. Styrelsen ansvarar för att löpande följa upp verksamheten och säkerställa att riktlinjer samt organisation och ledning är ändamålsenliga och att den interna

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING FRÅN OCH MED DEN 10 MAJ 2017

Namn	Uppdrag	Invald	Oberoende	Aktieinnehav ¹⁾	Innehav av teckningsoptioner ¹⁾
James Seppala	Ordförande	2016	Nej ²⁾		
Fredrik Brodin	Ledamot	2017	Ja	250 000 B-aktier	
Rolf Buch	Ledamot	2017	Ja		
Jean-Christophe Dubois	Ledamot	2017	Nej ²⁾		
Karolina Keyzer	Ledamot	2017	Ja		
Svein Erik Lilleland	Ledamot, VD	2016	Nej ³⁾		210 000
Melissa Pianko	Ledamot	2017	Nej ²⁾		

1) Avser eget samt närstående fysiska och juridiska personers innehav per den 31 december 2017 med därefter kända förändringar.

2) Ej oberoende i förhållande till större ägare i Bolaget.

3) Ej oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen.

kontrollen är god. Styrelsen ansvarar även för att utvärdera den operativa ledningen och planera för ledarätväxten.

Styrelsen arbetar för att säkerställa en hög och jämn kvalitet i den finansiella rapporteringen. Det sker bland annat genom instruktioner för den ekonomiska rapporteringen till styrelsen, att frågan behandlas löpande vid styrelsemötena under verksamhetsåret, genom kommunikationspolicyn samt genom beaktande av eventuella observationer, rekommendationer eller förslag från ledningsgruppen och organisationen.

Årsredovisning och samtliga delårsrapporter behandlas och godkänns av styrelsen innan publicering. Styrelsen har delegerat till bolagsledningen att säkerställa kvaliteten i finansiella presentationer och pressmeddelanden.

ORDFÖRANDES ANSVAR

Styrelseordföranden leder arbetet i styrelsen och ska se till att styrelsens beslut verkställs. Ordföranden företräder även bolaget i ägarrelaterade frågor. Ordföranden har en löpande dialog med VD:n och ansvarar för att övriga styrelseledamöter får den information och det underlag som krävs för att kunna fatta väl underbyggda beslut.

STYRELSENS ARBETE UNDER 2017

Under 2017 sammanträdde styrelsen 21 gånger. Bland de ärenden som styrelsen har behandlat kan nämnas Bolagets strategi, mål, affärsplan, marknad, köp och försäljningar av fastigheter, investeringar i befintliga fastigheter, upptagande av lån och andra finansieringsfrågor, fastställande av försäljningsmandat och principer för rörliga ersättningar. Vid styrelsens sammanträden har även bolagets CEO (också styrelseledamot), bolagets CFO och chefsjurist, tillika styrelsens sekreterare, närvarat.

ERSÄTTNING TILL STYRELSEN

Till styrelsen utgår arvode enligt beslut på årsstämman. Tabellen nedan visar de arvoden som styrelseledamöterna valda av årsstämman kommer erhålla fram till årsstämman 2018. Dessa personer utgör bolagets ledningsgrupp. Ledningsgruppen träffas regelbundet (f.n. veckovis). Ledningsgruppens medlemmar ansvarar för sina respektive områden inom Bolaget och bereder tillsammans med VD ärenden för styrelsen. VD fattar de beslut i den löpande verksamheten som faller inom ramen för VD-instruktion efter samråd med affärsledningen

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Den verkställande direktören är underordnad styrelsen och ansvarar för Bolagets löpande förvaltning och den dagliga driften. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören anges i arbetsordningen för styrelsen och instruktionen för verkställande direktör. Verkställande direktören ansvarar också för att upprätta rapporter och sammanställa information från ledningen inför styrelsemöten och är föredragande av materialet på styrelsemötena.

Enligt instruktionerna för finansiell rapportering är den verkställande direktören ansvarig för finansiell rapportering i Bolaget och ska följaktligen säkerställa att styrelsen erhåller tillräckligt med information för att styrelsen fortlöpande ska kunna utvärdera Bolagets finansiella ställning.

Verkställande direktör ska hålla styrelsen kontinuerligt informerad om utvecklingen av Bolagets verksamhet, omsättningens utveckling, Bolagets resultat och ekonomiska ställning, likviditets- och kreditläge, viktigare affärshändelser samt varje annan händelse, omständighet eller förhållande som kan antas vara av väsentlig betydelse

ERSÄTTNING TILL STYRELSEN

Namn	Uppdrag	Styrelsearvode, SEK
James Seppala	Ordförande	-
Fredrik Brodin	Ledamot	283 333
Rolf Buch	Ledamot	200 000
Jean-Christophe Dubois	Ledamot	116 667
Mats Höglund*)	Ledamot	200 000
Karolina Keyzer	Ledamot	83 333
Svein Erik Lilleland	Ledamot, VD	-
Melissa Pianko	Ledamot	-
Knut Pousette*)	Ledamot	-
Eva Redhe*)	Ledamot	83 333
Totalt		966 666

*) Lämnade styrelsen vid årsstämman den 10 maj 2017.

KONCERNLEDNING/AFFÄRSLEDNING

Namn	Befattning	Anställd sedan	Aktiennehav ¹⁾	Innehav av teckningsoptioner ¹⁾
Svein Erik Lilleland	VD	2017		210 000
Jonas Andersson	Investerings- & Finansieringschef	2015		252 000
Jenny Wärmé	Chefsjurist	2014		126 000
Tommy Jansson	Förvaltningschef	2015	3 000 B-aktier	352 000
Marie Persson	Ansvarig för HR-relaterade frågor i Koncernen	2014		84 000
Ida Ringdahl	Mark- och Exploateringschef	2017	200 B-aktier	252 000
Björn Sundberg	Kommunikationschef	2015		84 000
Per-Axel Sundström	Finansdirektör	2014	150 000 B-aktier	252 000
Christian Tapper	Chef Fastighetsutveckling	2016		210 000

1) Avser eget samt närstående fysiska och juridiska personers innehav per den 31 December 2017 med därefter kända förändringar.

för Bolagets aktieägare.

Svein Erik Lilleland är VD i Bolaget sedan hösten 2017 och han ersatte då Bolagets tidigare VD Ulf Nilsson.

ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Vid årsstämman 2017 beslutades om riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare. Bolaget ska erbjuda sådana ersättningsnivåer och anställningsvillkor som krävs för att kunna rekrytera och behålla en ledning med hög kompetens och kapacitet att nå uppställda mål. Ersättningsformerna ska motivera ledningen att göra sitt yttersta för att säkerställa aktieägarnas intressen.

Ersättningsformerna ska därför vara marknadsmässiga samt enkla, långsiktiga och mätbara. Utöver fast årslön skall ledande befattningshavare även kunna erhålla rörlig lön, vilken för VD skall baseras på koncernens resultat per aktie och för övriga ledande befattningshavare på förbättringar inom respektive persons ansvarsområde vad gäller resultat per aktie, omsättning, operativt nettoresultat och kapitalomsättningshastighet samt utfall av individuella aktivitetsplaner. Pensionsrätt skall gälla från tidigast 62 års ålder. VD omfattas av en premiebaserad plan enligt vilken avtalad premieavsättning får uppgå till högst 35 procent av grundlönen. Övriga ledande befattningshavare omfattas av ITP-planen, utöver vilken kan utgå viss premiebaserad förstärkning. Styrelsen skall varje år överväga om ett aktiekursrelaterat incitamentsprogram skall föreslås bolagsstämman eller inte.

Tabellen nedan visar arvoden till den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare för räkenskapsåret 2017.

Mellan Bolaget och ledande befattningshavare är upp-

sägningstiden tre till tolv månader. D. Carnegie & Co har inte ingått något avtal med ledande befattningshavare om förmåner efter anställningens upphörande.

Revision

Revisorn ska granska Bolagets årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Efter varje räkenskapsår ska revisorn lämna en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse till årsstämman.

Enligt Bolagets bolagsordning ska Bolaget ha lägst en och högst två auktoriserade revisorer.

Ernst & Young AB (Box 7850, 103 99 Stockholm) är vald till bolagets revisionsbyrå och Ingemar Rindstig och Mikael Ikonen är valda till bolagets huvudansvariga revisorer. Ingemar Rindstig är Bolagets revisor sedan den 16 december 2013 och Mikael Ikonen sedan den 28 maj 2014. Ingemar Rindstig och Mikael Ikonen är auktoriserade revisorer och medlemmar i FAR, branschorganisationen för revisorer i Sverige.

Under 2017 uppgick den totala ersättningen till Bolagets revisorer till cirka 3,5 Mkr.

Intern kontroll och riskhantering

Intern kontroll är viktigt för att säkerställa att de beslutade målen och strategierna ger det resultat som önskas, att lagar och regler följs samt att risken för oönskade händelser och fel i rapporteringen minimeras. Bolaget möter dagligen risker som kan påverka verksamheten och förmågan att nå uppsatta mål. För att begränsa riskernas påverkan krävs god intern styrning och kontroll.

Nedan beskrivs hur den interna kontrollen över den finansiella rapporteringen är organiserad.

KONTROLLMILJÖ

Styrelsen är enligt aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning ytterst ansvarig för att bolaget har en god intern styrning och kontroll, med en hantering som säkerställer att den finansiella rapporteringen överensstämmer med fastställda krav. Årsredovisning och samtliga delårsrapporter behandlas och godkänns av styrelsen innan publicering.

Kontrollmiljö och kontrollåtgärder säkerställer effektiviteten i bolaget och utgör basen för den interna kontrollen. Kontrollmiljön ska ge förståelse för bolagets värderingar samtidigt som den tryggar efterlevnaden av policyer och måluppfyllelse. Den formella beslutsordningen utgår från ansvarsfördelning mellan styrelse och VD och omfattar arbetsordning samt VD-instruktion. Övergripande policyer uppdateras löpande och fastställs av styrelsen en gång per år. Styrelsen antar årligen Finanspolicy, IT-policy, Informationsssäkerhetspolicy, Insiderpolicy, Riskhanteringspolicy, uppförandekod, affärsetik policy och miljöpolicy etc. Väsentliga processer, utöver den finansiella rapporteringen, som bland annat redovisningsinstruktioner samt projekt- och hyresadministration finns upprättade i separata dokument inom ramen för Ekonomihandboken, vilka utvärderas och utvecklas löpande efter ändringar i lagar, rekommendationer, IFRS förändringar, risker och rutiner. Dokumenten fungerar som stöd och vägledning i beslutsprocesserna för varje enskild medarbetare och omfattar såväl beslutsvägar som ansvarsfördelning, tillvägagångssätt och befogenheter.

RISKBEDÖMNING OCH KONTROLLAKTIVITETER

Bolaget arbetar kontinuerligt och aktivt med att kartlägga, bedöma och hantera de risker som bolaget utsätts för i sin finansiella rapportering. En bedömning av risken för fel i den finansiella rapporteringen sker årligen för varje rad i

resultaträkningen, rapporten över finansiell ställning och kassaflödesanalysen. För de poster som är väsentliga och/eller har förhöjd risk för fel finns processer för att minimera denna risk. Processerna gäller inte bara själva ekonomiprocesserna utan innefattar även bland annat verksamhetsstyrnings- och affärsplansprocesser samt IT-system.

Omfattning och bedömning av bolagets riskhantering i sin helhet, och den finansiella rapporteringen i synnerhet, görs kontinuerligt av bolagsledningen, styrelsen och revisorer. Ekonomiavdelning och fastighetsavdelning arbetar sida vid sida och gör fortlöpande uppföljningar och analyser på koncern-, dotterbolags- och fastighetsnivå på resultat-, balans och verifikationsnivå för att säkerställa att riktlinjer följs. Ett begränsat antal personer har firmateckningsrätt och en attestordning finns upprättad.

Koncernens verksamhet, finansiella hantering och förvaltning revideras av bolagets revisorer som rapporterar iakttagelser och eventuella synpunkter direkt till styrelsen. Bolagets IT-miljö håller en hög nivå gällande säkerhet, tillgänglighet och effektivitet. Principer för redovisning, rapportering och revisionssynpunkter går igenom vid ordinarie revision av årsbokslut.

Bolaget har utformat sin interna kontroll så att kontrollaktiviteter genomförs rutinmässigt, på en övergripande nivå alternativt är av en mer processororienterad karaktär. Exempel på övergripande kontroller är löpande resultatanalys utifrån den operativa och legala koncernstrukturen samt analys av nyckeltal. Formella avstämningar, attester och liknande kontroller är exempel på rutin- eller processororienterade kontroller som syftar till att förebygga, upptäcka och korrigera fel och avvikelser. Kontrollaktiviteterna har utformats för att hantera de väsentliga riskerna avseende den finansiella rapporteringen.

Kontrollaktiviteterna har utformats för att hantera de väsentliga riskerna avseende den finansiella rapporteringen.

ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Tkr	Grundlön	Rörlig lön	Andra förmåner	Pensionskostnader ²⁾	Total
Ulf Nilsson, f.d. VD	2 686 720	2 257 920 ¹⁾	90 696	796 050	5 831 386
Svein Erik Lilleland, VD*)	1 322 384	201 390	-	-	1 523 774
Övriga ledande befattningshavare**)	10 681 202	3 161 088 ¹⁾	184 458	2 235 520	16 262 268
Totalt	14 690 306	5 620 398	275 154	3 031 570	23 617 428

*) 6 September - 31 December 2017.

**) 9 personer under 2017.

1) En del av den rörliga lönen består av en engångsutbetalning i samband med finansiering av förvärv av teckningsoptioner hänförligt till det av årsstämman 2017 beslutade långsiktiga incitamentsprogrammet.

2) Koncernledningens pensionsplaner är avgiftsbestämda. Följaktligen saknas avsatta eller upplupna belopp i Bolaget för pensioner och liknande förmåner efter avträdande av tjänst till nuvarande koncernledningen.

INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

Den externa informationen sköts utifrån den kommunikationspolicy som är anpassad efter NASDAQ OMX Stockholms regelverk och Svensk kod för bolagsstyrning och kommuniceras via pressreleaser och bolagets webbsida. Bolaget säkerställer att information som kan vara kurspåverkande meddelas marknaden via pressmeddelanden. Alla pressmeddelanden meddelas marknaden på tid då ingen handel sker. All information meddelas marknaden på svenska och engelska samtidigt. VD och CFO är utsedda till talespersoner i finansiella frågor.

Bolagsledningens interna kommunikation utgörs främst av ledningsgruppens protokollförda möten. Kommunikationen i bolaget sker bland annat genom regelbundna konferenser samt möten med ansvariga för respektive affärsenhet och övriga chefer. Relevant information, intern och extern, förmedlas löpande till berörda medarbetare. Den interna informationen sker till stor del via bolagets intranät. Intranätets huvudsakliga syfte är att ge medarbetarna en strukturerad helhetsbild av verksamheten och fungerar som en lättillgänglig plattform att hämta aktuell information och dokumentation ifrån.

UPPFÖLJNING

Bolagets styrelse har det övergripande ansvaret för uppföljning av den interna kontrollen och den finansiella rapporteringen. Finansiell uppföljning av samtliga regioner och bolag samt koncernen sker kontinuerligt mot budget och prognos enligt en väl utarbetad modell. Resultatet analyseras av såväl förvaltningsansvariga, fastighets- och ekonomiavdelning samt resultatansvarig regionchef. Rapportering sker till bolagsledning, styrelse och revisor. Den interna kontrollen bedöms vara god och ändamålsenlig för en organisation av Bolagets storlek, varför styrelse och ledning inte ser något behov av en internrevisionsfunktion.

STYRELSE

James Seppala

Styrelseordförande

Född: 1979. Styrelseordförande sedan 2016.

Utbildning: Fil.kand (Magna Cum Laude), Harvard College.

Övriga nuvarande befattningar: Senior Managing Director i Blackstone Real Estate Group och Head of Real Estate Europe. Ledamot i Blackstone Real Estate Investment Committee. Ledamot i Sponda och The Office Group.

Tidigare befattningar: Styrelseledamot i Obligo Holding AS.

Aktieäggande i bolaget: James Seppala äger inga aktier i bolaget. Ledamoten anses oberoende förhållande till bolaget och bolagsledningen men inte i förhållande till större aktieägare i bolaget.

Fredrik Brodin

Styrelseledamot

Född: 1967. Medlem av styrelsen sedan 2017.

Utbildning: Civilingenjör, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm.

Övriga nuvarande befattningar: VD för Stendörren Fastigheter AB (publ).

Tidigare befattningar: VD för Cartera AB, VD för StayAt Hotel Apartments AB fram till 2005 samt co-founder för Mengus AB under perioden 2005-2007. Fredrik Brodin har även haft ett flertal uppdrag inom Kvalite-na-koncernen under åren 2007-2014 varav bland annat aktiv medverkan i grunden till vad som idag är D. Carnegie & Co AB.

Aktieäggande i bolaget: Fredrik Brodin äger 250 000 B-aktier i bolaget. Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagets ledning respektive större aktieägare i bolaget.

Rolf Buch

Styrelseledamot

Född: 1965. Medlem av styrelsen sedan 2017.

Utbildning: Studerat maskinteknik och företagsekonomi.

Övriga nuvarande befattningar: VD för Vonovia SE, ett noterat bolag som äger och förvaltar cirka 333 000 bostäder i Tyskland och som är värderat till ungefär 27 miljarder euro.

Tidigare befattningar: Rolf Buch har tidigare varit medlem i ledningsgruppen för Bertelsmann SE och varit VD för Arvato AG. Under hans tid hos Arvato växte bolaget till att numera vara en global leverantör av BPO-tjänster med fler än 60 000 anställda i över 40 länder och utvecklades till att vara den snabbast växande enheten inom Bertelsmann SE.

Aktieäggande i bolaget: Rolf Buch äger inga B-aktier i bolaget. Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagets ledning respektive större aktieägare i bolaget. Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagets ledning respektive större aktieägare i bolaget.

Jean-Christophe Dubois

Styrelseledamot

Född: 1968. Medlem av styrelsen sedan 2017.

Utbildning: Ingenjörsexamen från Ecole Centrale de Marseille och en master i finans från ESCP Europe.

Övriga nuvarande befattningar: VD för Blackstones Real Estate Group London.

Tidigare befattningar: Flertal ledande positioner i Goldman Sachs' European real estate and distressed loan management-plattform.

Aktieäggande i bolaget: Jean-Christophe Dubois äger inga B-aktier i bolaget. Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen men inte oberoende i förhållande till större aktieägare i bolaget.

Karolina Keyzer

Styrelseledamot

Född: 1966. Medlem av styrelsen sedan 2017.

Utbildning: Arkitektexamen, Kungliga Tekniska högskolan.

Övriga nuvarande befattningar: VD för arkitektbyrå OKK+, vilken hon även grundade. Hon sitter i styrelserna för Birthe och Per Arwidssons stiftelse, Färgfabriken, Strategiska rådet i Arkitektur vid Kungliga Tekniska högskolan.

Tidigare befattningar: Arkitektbyrå Wingårdhs (1997-2010)

Aktieäggande i bolaget: Karolina Keyzer äger inga B-aktier i bolaget. Ledamoten anses oberoende förhållande till bolaget och bolagsledningen samt i förhållande till större aktieägare i bolaget.

Svein Erik Lilleland

Styrelseledamot, VD

Född: 1971. Medlem av styrelsen sedan 2016.

Utbildning: Civilekonom, London Business School.

Övriga nuvarande befattningar: Head of Corporate Finance för Obligo Investment Management. Styrelseledamot i Global Skipholding 2 AS, Global Skipholding 2 AB, Global Skipholding Norden 2 AS och Subsea Chokes International AS.

Tidigare befattningar: VD för Wunderlich Securities, Vice President för Roxar ASA och CorrOcean ASA.

Aktieäggande i bolaget: Svein Erik Lilleland äger inga aktier i bolaget. Ledamoten anses oberoende förhållande till bolaget och bolagsledningen men inte i förhållande till större aktieägare i bolaget.

Melissa Pianko

Styrelseledamot

Född: 1976. Medlem av styrelsen sedan 2017.

Utbildning: MBA från Stanford University och en BA från Columbia University.

Övriga nuvarande befattningar: VD för Blackstones Real Estate Group New York.

Tidigare befattningar: Goldman Sachs och hon har även varit vice VD för Gotham Organization, Inc.

Aktieäggande i bolaget: Melissa Pianko äger inga B-aktier i bolaget. Ledamoten anses oberoende förhållande till bolaget och bolagsledningen men inte i förhållande till större aktieägare i bolaget.

Revisorer

Mikael Ikonen

Auktoriserad revisor

Född: 1963 Revisor sedan: 2013

Övriga revisorsuppdrag: NCC, Bonava, Corem, Hemsö, Specialfastigheter. Amasten Holding och Slättö Förvaltning.

Ingemar Rindstig

Auktoriserad revisor

Född: 1949 Revisor sedan: 2013

Övriga revisorsuppdrag: Atrium Ljungberg, Corem, Einar Mattsson, Familjebostäder, Heimstaden, Högkullen, Järntorget, Kungsleden, Magnolia, Oscar Properties, SBB och Stendörren Fastigheter.



James Seppala



Fredrik Brodin



Rolf Buch



Jean-Christophe Dubois



Karolina Keyzer



Svein Erik Lilleland



Melissa Pianko



Mikael Ikonen



Ingemar Rindstig

FÖRETAGSLEDNING

Svein Erik Lilleland

VD. Ansvarig enligt VD-instruktion.

Född: 1971. Anställd sedan 2017.

Utbildning: Civilekonom, London Business School.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseledamot i Subsea Chokes International AS och Sponda Plc.

Tidigare befattningar: Head of Corporate Finance för Obligo Investment Management. VD för Wunderlich Securities, Vice President för Roxar ASA och CorrOcean ASA Styrelseledamot i Global Skipholding 2 AS, Global Skipholding 2 AB, Global Skipholding Norden 2 AS.

Aktieäggande i bolaget: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen men inte i förhållande till större aktieägare i bolaget. Svein Erik Lilleland äger inga aktier men 210 000 optioner i D. Carnegie & Co AB (publ).

Jonas Andersson

Investerings- & Finansieringschef. Ansvarig för finansiering, transaktion, analys och värdering.

Född: 1980. Anställd sedan 2015.

Utbildning: Civilingenjör industriell ekonomi, Linköpings Tekniska Högskola.

Övriga nuvarande befattningar: -

Tidigare befattningar: Director Mengus – Corporate Finance Macquarie Capital och ABN AMRO – managementkonsult Capacent.

Aktieäggande i bolaget: Äger inga aktier men 252 000 optioner i D. Carnegie & Co AB (publ).

Tommy Jansson

Förvaltningschef.

Född: 1968. Anställd sedan 2015.

Utbildning: Kvalificerad Fastighetsförvaltning, BFAB.

Övriga nuvarande befattningar: Ordinarie ledamot i Hyresnämnden i Stockholm.

Tidigare befattningar: Förhandlingschef Wallenstam AB, Uthyrningschef Wallenstam AB, Regionchef Wallenstam AB.

Aktieäggande i bolaget: Innehar 3 000 B-aktier och 352 000 teckningsoptioner i D. Carnegie & Co AB (publ).

Marie Persson

Ansvarig för HR-relaterade frågor i koncernen.

Född: 1958. Anställd sedan 2014.

Utbildning: Civilekonom, Stockholms Universitet.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseledamot i Rotary Stockholm-Kungsholmen, Distriktssekreterare Rotary Distrikt 2350.

Tidigare befattningar: HR-chef Graflunds, Administrativ chef Markarydsbostäder Holding AB, ägare och CFO Vision International A.S. (Turkiet), Export Service chef, Alfa-Laval Agri AB, president Rotary Stockholm-Kungsholmen.

Aktieäggande i bolaget: Äger inga aktier men 84 000 optioner i D. Carnegie & Co AB (publ).

Ida Ringdahl

Mark och Exploateringschef. Ansvar för utveckling av koncernens byggrätter och nyproduktion av bostäder.

Född: 1979. Anställd sedan 2017.

Utbildning: Byggingenjör, Malmö Högskola 2001.

Övriga nuvarande befattningar: VD Cape Sweden AB samt styrelseledamot i Cape Sweden Holding AB.

Tidigare befattningar: Exploateringschef i Wallenstam AB. Bostadsrättschef i Wallenstam AB.

Aktieäggande i bolaget: Innehar 200 B-aktier och 210 000 optioner i D. Carnegie & Co AB (publ).

Björn Sundberg

Kommunikationschef. Ansvarig för intern och extern kommunikation. Varumärke. Social hållbarhet och public affairs. PR och mediakontakter.

Född: 1956. Anställd sedan 2015.

Utbildning: Media- och kommunikationsvetenskap, Brunnsvik FHSC.

Övriga nuvarande befattningar: -

Tidigare befattningar: Kommunikations- och public affairsrådgivare Springtime PR, Sundberg Communications och Stairway PR.

Aktieäggande i bolaget: Äger inga aktier men 84 000 teckningsoptioner i D. Carnegie & Co AB (publ).

Per-Axel Sundström

Finansdirektör. Ansvarig för koncernens redovisning, finansiering och rapportering.

Född: 1956. Anställd sedan 2014.

Utbildning: Civilekonom, Uppsala universitet.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseledamot i PAX Consulting AB, KEPRI AB.

Tidigare befattningar: CFO European Drug Testing Service, CFO IMG International Marine Group AB, CFO Investment AB Karlsvik, CFO Permascand Laser AB (Akzo Nobel).

Aktieäggande i bolaget: Innehar 150 000 B-aktier och 252 000 teckningsoptioner i D. Carnegie & Co AB (publ).

Christian Tapper

Chef Fastighetsutveckling. Ansvarig för utveckling samt genomförandet av renoveringsprocesser för koncernens fastigheter.

Född: 1964. Anställd sedan 2016.

Utbildning: Gymnasieutbildning, Peabs interna utbildningsprogram Affärsområde.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseledamot i Tapper & Tapper AB Sports management, Consulting.

Tidigare befattningar: PEAB - Chef Fastighetsövergripande frågor Mall of Scandinavia, ÄTA-hantering Ekonomi Mall of Scandinavia, Chefskoordinator Fastighet Mall of Scandinavia

Aktieäggande i bolaget: Äger inga aktier men 210 000 teckningsoptioner i D. Carnegie & Co AB (publ).

Jenny Wärmé

Bolagsjurist. Ansvarig för legala frågor och styrelsens sekreterare.

Född: 1978. Anställd sedan 2014.

Utbildning: Jur kand, Stockholms universitet.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseledamot Stendörren Fastigheter AB.

Tidigare befattningar: Tingsnotarie vid Norrtälje tingsrätt, advokat vid Mannheim Swartling Advokatbyrå.

Aktieäggande i bolaget: Äger inga aktier men 126 000 teckningsoptioner i D. Carnegie & Co AB (publ).



Svein Erik Lilleland



Jonas Andersson



Ida Ringdahl



Tommy Jansson



Marie Persson



Björn Sundberg



Per-Axel Sundström



Christian Tapper



Jenny Wärmé

FINANSIELL RAPPORTERING

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för D. Carnegie & Co AB (publ), org.nr. 556498-9449, avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning för 2017. Uppgifter inom parantes avser föregående år.

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har D. Carnegie & Co valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen. Hållbarhetsrapporten återfinns på sidorna 50-59 i detta tryckta dokument.

DETTA ÄR D. CARNEGIE & CO

D. Carnegie & Co är ett fastighetsbolag som äger, förädlar och utvecklar fastigheter och projekt med inriktning på bostäder i Storstockholmsområdet och andra tillväxtområden.

Fastighetsbeståndet består av över 18 000 lägenheter, värderas till cirka 21,5 miljarder kronor och består av cirka 1,43 miljoner kvadratmeter uthyrbar yta. Bolaget förvaltar sedan februari 2016 beståndet under det samlande varumärket D. Carnegie & Co, tidigare Graflunds. D. Carnegie & Co har en beprövad renoveringsmodell för successiv och effektiv renovering av de enskilda lägenheterna och övriga delar av fastigheterna.

AFFÄRSIDÉ

Affärsidén är att äga och förvalta fastighetsbestånd med en successiv upprustning av lägenheter i samband med den naturliga omsättningen av hyresgäster. Detta kan ske snabbt och kostnadseffektivt tack vare den beprövade renoveringsmetoden. Renoveringsmodellen är uppskattad av såväl hyresgäster som Hyresgästföreningen, eftersom lägenheterna blir attraktivt renoverade och ingen tvingas flytta mot sin vilja.

VERKSAMHET OCH ORGANISATION

D. Carnegie & Co har sitt säte i Stockholm. I koncernen arbetade per den 31 december 2017 249 personer, varav 94 kvinnor och 155 män.

Förvaltningen av D. Carnegie & Co:s fastigheter sköts av koncernens förvaltningsorganisation, en organisation med en historia som går tillbaka till 1950-talet. Förvaltningsorganisationen inom D. Carnegie & Co har drygt 185 medarbetare som i huvudsak är lokaliserade ute i fastighets-

bestånden. Bestånden är indelade i 7 regioner med lokalkontor ute i fastighetsbestånden. Genom den egna förvaltningsorganisationen sköter D. Carnegie & Co all förvaltning inklusive fastighetsservice, felanmälan, ekonomisk redovisning och rapportering.

D. Carnegie & Co:s fastighetsbestånd utgörs av förädlingsbara bostadsfastigheter i framförallt Stockholm samt Mälardalens tillväxtområden samt Norrköping. Marknadsvärdet uppgick per 31 december 2017 till 21 456 Mkr och det totala hyresvärdet bedömdes uppgå till 1 444 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden är hög med nästan obefintlig vakans inom bostäderna. Under perioden har avtal tecknats om att förvärva fastighetsportföljer om totalt 2 169 lägenheter i Stockholmsregionen och Västerås, samt 1 681 lägenheter i Arboga, Köping och Tranås.

Målet är att genom att återställa fastigheterna och kringmiljön till nyskick inom en tioårsperiod fördubbla värdet av befintlig portfölj, vilket är till gagn för såväl aktieägare som hyresgäster och personal. Bolaget har för avsikt att fortsätta förvärva bostadsfastigheter som uppfyller våra krav på läge och kvalitet.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Vid den ordinarie årsstämman den 10 maj 2017 beslutades omval av styrelseledamöterna James Seppala och Svein Erik Lilleland samt nyval av styrelseledamöterna Karolina Keyzer, Rolf Buch, Jean-Christophe Dubois, Melissa Pianko och Fredrik Brodin. James Seppala kvarstod som styrelsens ordförande.

D. Carnegie & Co har genomfört förvärv av fastighetsportföljer i Arboga, Köping och Tranås med ett underliggande fastighetsvärde på dryga 1 420 Mkr.

D. Carnegie & Co har överlåtit en tomt i Akalla med ett överenskommet fastighetsvärde om 80 Mkr.

I början av september 2017 meddelades att Ulf Nilsson beslutat frånträda posten som VD för D. Carnegie & Co. Styrelsemedlemmen Svein Erik Lilleland utsågs till tillförordnad VD för D. Carnegie & Co och kvarstår också som styrelseledamot.

D. Carnegie & Co genomförde i slutet av oktober 2017 en refinansiering på 3 255 Mkr med AIG Asset Management (Europe) Limited.

KONCERNENS RESULTAT

Resultatposterna nedan avser perioden januari-december 2017. Jämförelseposterna angivna inom parentes avser belopp för motsvarande period föregående år. Den nuvarande verksamheten i D. Carnegie & Co startade under 2014. Resultatet efter skatt 2017 uppgick till 1 579 Mkr (1 678), vilket motsvarar ett resultat per stamaktie om 20,34 kr (22,20) före utspädning, 20,24 kr (21,93) efter utspädning.

Hysesintäkterna

Hysesintäkterna ökade under perioden till 1 473 Mkr (1 284). Övriga rörelseintäkter uppgick till 0 Mkr (187). Under perioden har 1 673 (1 253) lägenheter renoverats, där hyran på dessa renoverade lägenheter har gått från ett ingående snitt på 1 036 kr/m² till 1 523 kr/m², vilket har ökat hyrorna i motsvarande grad.

Driftkostnader och driftnetto

Fastighetskostnaderna uppgick till 698 Mkr (-654), vilket gav ett driftnetto, dvs. totala intäkterna minus kundför-luster, drift- och underhållskostnader, fastighetsadminis-tration, tomträttsavgälder och fastighetsskatt, på 774 Mkr (630). Överskottsgraden blev 52,6 procent (49,1). Detta branschspecifika nyckeltal, driftnetto och över-skottsgrad, redovisas då det visar resultatet för fastighets-förvaltningen.

Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings och administrationskostnaderna uppgår till -115 Mkr (-102). Kostnaderna för central administration består i huvudsak av personalkostnader och andra kostnader för koncerngemensamma funktioner, marknads- och försäljningskostnader. Organisationen har förstärkts med nya funktioner under året. Kostnader för central administration belastas med engångskostnader på -20 Mkr (-36) som i huvudsak avser kostnader som avser ersättning till ledande befattningshavare i samband med teckningsoptionsprogram beslutat på årsstämman 2017, engångsersättningar till ledande befattningshavare under fjärde kvartalet samt extra kostnader i samband med byte av VD. Dessa kostnader av engångskaraktär förväntas inte uppkomma regelbundet. Under föregående år upp-gick kostnader av engångskaraktär till cirka -36 Mkr, främst hänförliga till kostnader för juridiskt biträde vid due diligence process, engångsersättning till fem personer ur bolagets ledningsgrupp som kompensation för utebli-vet deltagande i 2016 års incitamentsprogram, samt ett arvode till bank i samband med rådgivning vid bud från Vega Holdco S.à.r.l. ett bolag som helägs av fastighets-fonder rådgivna av Blackstone Group L.P.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter uppgår till 6 Mkr (16) och finansiella

kostnader till -308 Mkr (-275), varav räntekostnader utgör -217 Mkr (-198).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 357 Mkr (269). Detta branschspecifika nyckeltal, förvaltningsresultat, redovisas då detta visar resultatet från verksamheten exklusive värdeförändringar

Värdeutveckling

Resultatpåverkande värdeförändring av förvaltningsfast-igheter under perioden uppgick till 1 599 Mkr (1 938). Värdeförändringarna har framförallt påverkats positivt av hyresökningen under perioden som resulterat i ett högre driftnetto, samt ett lägre genomsnittligt avkastningskrav på 4,15 procent (4,31). Den totala ökningen av hyresvär-det under perioden uppgår till cirka 65 Mkr på årsbasis. Under perioden har värdehöjande investeringar gjorts till ett värde av 1 480 Mkr (1 039). Marknadsvärdet har för perioden påverkat resultatet med 52 Mkr (-87) avseende swappar och -8 (-) avseende cappar. Under perioden har värdeförändringar avseende placeringar i aktier påverkat resultatet med -53 Mkr (-78).

Resultat före skatt

Resultatet före skatt uppgick till 2 014 Mkr (2 072).

Skatt

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.

INDELNING RÖRELSESEGMENT

Verksamheten inom D. Carnegie & Co är inriktad mot bostadsfastigheter och inga andra segment. D. Carnegie & Co är i sina investeringar fokuserade på Stockholmsre-gionen och Mälardalen, detta för att säkerställa att det finns en hög efterfrågan på sina bostäder. Bolaget söker tillväxtorter inom rimligt avstånd från Stockholm i syfte att dra fördel av tillväxten i huvudstaden. Med denna fokusering på Stockholm, Mälardalen är inte bolagets verksamhet indelat i regioner relevant ur uppföljnings-hänseende.

Det enda rörelsesegmentet är bostadsfastigheter.

FASTIGHETSVÄRDERING

Fastigheter

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 vid varje kvartal. De externa fastighetsvärderingarna har utförts av Savills. Jämförelseposterna inom parentes avser belopp för motsvarande period föregående år.

Värdebedömningen grundar sig på kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden under kalkylperioden fem år jämte restvärde.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet på ingående värderingsenheter uppgår till 4,15 procent jämfört med 4,31 vid slutet av 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 värdet förändringen i det totala fastighetsbeståndet har under perioden varit 8,6 procent (12,9). Värdeförändringarna avseende förvaltningsfastigheterna är till 70 procent hänförliga till förbättrat driftnetton under perioden, till följd av den ökade renoveringstakten som resulterar i högre hyresintäkter och lägre driftskostnader.

FÖRÄNDRING REDOVISAT VÄRDE FASTIGHETER

Belopp i Tkr

Fastighetsbestånd vid periodens början	2017 1 januari	2016 1 januari
Befintliga fastigheter	16 997 923	13 826 439
Förvärv	1 420 000	780 147
Investering i befintliga fastigheter, lägenheter samt övriga fastighetsinvesteringar	1 479 819	1 039 204
Avyttringar	-41 400	-586 157
Värdet förändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	1 599 296	1 938 290
Fastighetsbestånd vid periodens slut	21 455 638	16 997 923

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

KONCERNENS FINANSIELLA STÄLLNING

Anläggningstillgångar

Koncernens anläggningstillgångar, vilket avser huvudsakligen förvaltningsfastigheter, uppgick per den 31 december 2017 till 22 574 Mkr (17 963). Goodwillvärdet uppgick vid periodens slut till 630 Mkr (630), ett värde som uppkom i samband med förvärv av Hyresbostäder i Sverige II AB under 2014, ett förvärv som redovisades som ett rörelseförvärv.

Förvaltningsfastigheter redovisas till marknadsvärde baserat på en värdering av hela fastighetsbeståndet per 31 december 2017.

Långfristiga fordringar vid periodens slut uppgick till 1 Mkr (-).

Uppskjuten skattefordran uppgick till 463 Mkr (303) och avser väsentligen underskottsavdrag. De totala underskottsavdragen uppgick till 1 989 Mkr (1 214).

Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångar (exklusive likvida medel) uppgick vid periodens slut till 1 076 Mkr (941) och består i huvudsak av placeringar i aktier 129 Mkr, samt övriga kortfristiga fordringar 58 Mkr.

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens slut till 833 Mkr (679). Kassan har stärkts med en nyemission uppgående till 78 Mkr (461), upptagande av nya lån 4 893 Mkr (2 397) samt en utdelning uppgående till 29 Mkr (99). Amortering av lån har skett på -2 776 Mkr (-1 782). Kassan kommer att användas för fortsatta förvärv och fortsatt hög takt avseende lägenhetsrenoveringar och upprustningar.

Förändring i eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december 2017 till 8 043 Mkr (6 385). Soliditeten uppgick till 34,0 procent (33,8). Eget kapital per stamaktie uppgick till 102,09 kronor (82,60) och justerat eget kapital (EPRA NAV) per stamaktie uppgick till 127,90 kronor (101,96).

Förändringen i eget kapital hänförs till periodens resultat 1 579 Mkr (1 678), under perioden genomförd aktie-teckning avseende teckningsoptioner om 1 473 000 aktier av serie B som tillfört 71 Mkr, samt tillskjutet till det egna kapitalet 7 Mkr avseende teckningsoptionsprogram som emitterades under 2017.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skattefordran uppgick till 463 Mkr (303) och avser väsentligen underskottsavdrag. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 2 570 Mkr (1 983) och avser väsentligen skillnaden mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde avseende fastigheter.

Räntebärande skulder

D. Carnegie & Co:s totala räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 12 433 Mkr (9 991), 12 433 Mkr är justerad för uppläggningskostnad om 100 Mkr (69).

Räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick den 31 december 2017 till 10 534 Mkr (8 060), vilket motsvarar ett LTV om cirka 49 procent (47). Med LTV (Loan To Value) avses det nyckeltal som beskriver räntebärande skulder till kreditinstitut i relation till marknadsvärdet på förvaltningsfastigheter. Utöver skulder till kreditinstitut finns två icke säkerställda obligationer om totalt 2 Mdkr (2).

Kortfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick till 1 076 Mkr (1 258). Dessa utgörs i huvudsak av s.k. rullande krediter som förväntas förlängas löpande.

Den genomsnittliga räntan på skulderna till kreditinstitut uppgick till 2,2 procent (2,2). Faciliteterna är föremål för sedvanliga kovenanter, vilka i vissa fall begränsar dotterbolagens möjlighet att lämna utdelning. Räntan på obligationslånet som emitterades i april 2015 uppgick

under perioden till en årlig ränta om 3,75 procent. Räntan på obligationslånet som emitterades i april 2016 uppgick under perioden till en årlig ränta om 4,00 procent.

D. Carnegie & Co använder räntederivat för att säkerställa ränteförfallstrukturen. Räntederivat är ett flexibelt och kostnadseffektivt sätt att uppnå önskad räntebindning. I enlighet med redovisningsreglerna IAS 39 marknadsvärderas räntederivat. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan, oaktat kreditmarginalen, uppkommer ett teoretiskt över- eller undervärde på räntederivatet där den ej kassaflödespåverkande värdet förändringen 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.

Övriga kortfristiga skulder

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

RISKER RELATERADE TILL BOLAGET

Makroekonomiska faktorer

Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturtveckling, tillväxt, sysselsättning, politisk utveckling, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt och -struktur, inflation och räntenivåer. Tillväxten i ekonomin påverkar sysselsättningsgraden, som är en väsentlig grund för utbud och efterfrågan på hyresmarknaden och påverkar därmed vakansgrader och hyresnivåer.

Förväntningar om inflationen styr räntan och påverkar därmed D. Carnegie & Co:s finansnetto. Räntekostnaden för skulder hos kreditinstitut är en betydande kostnadspost för D. Carnegie & Co och på längre sikt får förändringar i räntan en väsentlig påverkan på D. Carnegie & Co:s resultat och kassaflöde. Inflationen påverkar också D. Carnegie & Co:s kostnader. Utöver detta påverkar förändringar i ränta och inflation även avkastningskraven och därmed fastigheternas marknadsvärden. Högre räntor samt ökade kostnader skulle kunna få en negativ effekt på D. Carnegie & Co:s verksamhet, finansiella ställning och resultat.

D. Carnegie & Co:s fastigheter

D. Carnegie & Co:s förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till marknadsvärde och värdet förändringarna redovisas i resultaträkningen. Koncernens finansiella ställning och resultat är således exponerade mot förändringar av förvaltningsfastigheternas värde. På en fungerande kredit- och transaktionsmarknad påverkas värdet på

fastigheter av utbud och efterfrågan. Värdet på fastigheterna påverkas därvid av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom vakansgrad, hyresnivå och driftskostnader, dels marknadsspecifika såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor som härleds ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Därutöver finns en risk att enstaka fastigheter kan vara felaktigt värderade.

Såväl fastighetsspecifika försämringar som marknadsspecifika försämringar kan leda till negativa realiserade och orealiserade värdeförändringar. Detta kan ytterst leda till att avtalade villkor och åtaganden i Bolagets kreditavtal bryts. Om så sker kan det leda till dyrare upplåning, eller i värsta fall, att krediterna sägs upp av kreditgivarna i fråga. Sägs krediterna upp skulle detta således kunna ha en negativ effekt på D. Carnegie & Co:s verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Refinansiering

D. Carnegie & Co:s räntebärande skulder uppgick per den 31 december 2017 till 12 433 Mkr, varav -100 Mkr redovisas som förutbetalad uppläggningskostnad. 1 076 Mkr, motsvarande 9 procent, förfaller till omförhandling eller återbetalning inom ett år och 7 906 Mkr, motsvarande 63 procent, förfaller till betalning inom ett till fem år. Fastigheter är en långfristig tillgång som kräver långfristig finansiering med fördelning mellan eget kapital och räntebärande skulder. D. Carnegie & Co:s förmåga att betala sina skulder, i övrigt uppfylla sina förpliktelser och leva upp till villkoren och bestämmelserna i kreditavtalen liksom dess allmänna förmåga att refinansiera sina lån och erlägga betalningar i enlighet med sina åtaganden, beror, bland annat, på D. Carnegie & Co:s framtida resultat. Vissa delar av D. Carnegie & Co:s framtida resultat beror av ekonomiska, finansiella, konkurrensrelaterade och andra faktorer som ligger utanför D. Carnegie & Co:s kontroll.

Om Bolaget misslyckas med att erhålla nödvändig finansiering, eller om Bolaget inte har tillräcklig likviditet för att uppfylla sina förpliktelser, möjlighet att refinansiera sina låneavtal, fullfölja sin förvärvsstrategi på grund av likviditetsbrist eller endast kan refinansiera sina låneavtal på för Bolaget oförmånliga villkor, eller inte alls, kan det få en väsentlig negativ inverkan på D. Carnegie & Co:s verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Övriga risker

Läs mer om D. Carnegie & Co:s risker på s. 46-49 samt på s. 16-23 i prospektet som publicerades i samband med nyemissionen som genomfördes i bolaget mars 2018.

STYRELSENS ARBETE UNDER ÅRET

D. Carnegie & Co:s styrelse består av 7 ordinarie ledamöter. Under året har styrelsen haft 21 protokollförda möten utöver löpande kontakter. Styrelsens viktigaste uppgift är att fatta beslut i strategiska frågor. Generellt gäller att styrelsen behandlar frågor av väsentlig betydelse för koncernen. Huvudfrågorna under året har förutom den löpande verksamheten varit refinansieringen av 3 255 Mkr med AIG Asset Managemnet (Europe) Limited under det fjärde kvartalet samt fokus på tillväxt genom ytterligare förvärv genom att avtala om förvärv av sammanlagt 2 169 lägenheter med tillträde under 2018. Mer om styrelsens arbete finns beskrivet i avsnittet om bolagsstyrning sid 60-71.

STYRELSENS FÖRSLAG TILL RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Bolaget ska erbjuda sådana ersättningsnivåer och anställningsvillkor som krävs för att kunna rekrytera och behålla en ledning med hög kompetens och kapacitet att nå uppställda mål. Ersättningsformerna ska motivera ledningen att göra sitt yttersta för att säkerställa aktieägarnas intressen. Ersättningsformerna ska därför vara marknadsmässiga samt enkla, långsiktiga och mätbara. Utöver fast årslön ska ledande befattningshavare även kunna erhålla rörlig lön, vilken för VD ska baseras på koncernens resultat per aktie och för övriga ledande befattningshavare på förbättringar inom respektive persons ansvarsområde vad gäller resultat per aktie, omsättning, operativt nettoresultat och kapitalomsättningshastighet samt utfall av individuella aktivitetsplaner. Pensionsrätt ska gälla från tidigast 62 års ålder. VD omfattas av en premiebaserad plan enligt vilken avtalad premieavsättning får uppgå till högst 35 procent av grundlönen. Övriga ledande befattningshavare omfattas av ITP-planen, utöver vilken kan utgå viss premiebaserad förstärkning. Styrelsen ska varje år överväga om ett aktiekursrelaterat incitamentsprogram ska föreslås bolagsstämman eller inte. Aktiekursrelaterade incitamentsprogram som inte beslutas av bolagsstämman ska ej förekomma.

NUVARANDE ANSTÄLLNINGSAVTAL FÖR VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Beslut om nuvarande ersättningsnivåer och övriga anställningsvillkor för Bolaget verkställande direktör och andra ledande befattningshavare har fattats av styrelsen, i enlighet med befintlig ersättningspolicy som antagits av styrelsen. Alla beslut om individuell ersättning till ledande befattningshavare ligger inom den godkända ersättningspolicy. Avtal rörande pensioner ska där så är möjligt baseras på fasta premier och formuleras i enlighet

med de nivåer, praxis och kollektivavtal som gäller i det land där den ledande befattningshavaren är anställd. För ledande befattningshavare bosatta i Sverige gäller för den anställda och arbetsgivaren en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

D. Carnegie & Co:s relationer med närstående framgår av not 25, sidan 107. Under perioden har inga transaktioner med närstående gjorts, förutom moderbolaget med sina dotterbolag.

MODERBOLAGET

Verksamheten i D. Carnegie & Co består av koncernövergripande funktioner. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget. Intäkterna i moderbolaget uppgick under 2017 till 39 Mkr (23) och resultatet efter skatt uppgick till -129 Mkr (-114). Intäkterna avser främst ersättning för tjänster. Finansiella intäkter uppgick till 47 Mkr (34), som består av kortfristig utlåning, och finansiella kostnader till -138 Mkr (-137) som i huvudsak består av räntekostnader för obligationslån. Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 0 Mkr (169).

EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Vid en extra bolagsstämma den 23 februari har beslut fattats om att bemyndiga styrelsen att genomföra en företrädesemission, ett beslut som fullföljdes under slutet av mars 2018.

I slutet av januari 2018 avyttrade D. Carnegie & Co två fastigheter i Eskilstuna till en Bostadsrättsförening. Det underliggande fastighetsvärdet uppgick till 44 Mkr.

Den 21 februari 2018 offentliggjorde D. Carnegie & Co att Svein Erik Lilleland utsetts till permanent VD för bolaget. Svein Erik Lilleland kvarstår även i styrelsen.

FRAMTID

D. Carnegie & Co styr sin verksamhet genom affärsplaner. Styrelsen uppdaterar löpande affärsplanen som beskriver affärsidén, att förvärva, långsiktigt förvalta och förädla fastighetsbestånd.

D. Carnegie & Co är fokuserade på tillväxtområden såsom Stockholmsregionen och Mälardalen, detta för att säkerställa en hög efterfrågan på bostäder.

D. Carnegie & Co har för avsikt att fortsätta renovera samtliga fastigheter för att åstadkomma en jämn och

stark värdetillväxt. På tio år räknar D. Carnegie & Co med att hela det befintliga beståndet är i modernt skick.

D. Carnegie & Co räknar med att årligen växa med c:a 10 procent genom värdetillväxt och lika mycket genom förvärv. Det senare är dock beroende av marknadsförutsättningar och kan bli både högre och lägre.

D. Carnegie & Co har följande finansiella mål.

- Soliditet om minst 30 procent
- Överskottsgrad i förvaltningen överstigande 50
- Årlig värdetillväxt i befintligt bestånd om 10 procent
- Belåningsgrad fastigheter LTV (Loan To Value) om max 65 procent.

Soliditeten uppgick vid årsskiftet till 34,0 procent (33,8), vilket ligger i linje med det finansiella målet.

Överskottsgraden i förvaltningen uppgick under 2017 till 52,6 procent (49,1), vilket ligger något över det långsiktiga finansiella målet.

D. Carnegie & Co kommer att de närmaste åren behöva finansiera en del av investeringarna i befintligt bestånd genom extern skuldsättning, men eftersom värdet ökar fortare kommer ändå lånens andel av tillgångarna att minska. Därefter kommer D. Carnegie & Co att generera ett kassaflödesöverskott. Belåningsgraden fastigheter LTV (Loan to value) uppgick vid årsskiftet till 49,1 procent (47,4), vilket också ligger inom ramen för det finansiella målet.

Investeringar i befintliga fastigheter ger en bra avkastning och således kommer inte utdelning till ägarna ske de närmaste åren. När det saknas möjlighet att på samma sätt investera hela överskottet kommer utdelning att ske.

AKTIEN

D. Carnegie & Co hade vid årets utgång 7 794 (7 538) aktieägare. Börsvärdet uppgick till 8 975 (7 841) miljoner kronor (avser noterade B-aktier). D. Carnegie & Co har två aktieslag, stamaktier av serie A och B. Aktien omlistades under 2015 och är sedan 12 maj 2015 noterade på Nasdaq Stockholm Midcap. Totalt finns netto 5 369 866 A-aktier, 73 411 910 B-aktier utestående, totalt 78 781 776 stamaktier. Endast B-aktien är noterad på Nasdaq Stockholm Midcap.

Aktien har under 2017 stigit från kursen vid årsskiftet om 109,00 kronor/B-aktie till 122,25 kronor per den 31 december 2017, vilket innebär 12,2 procent (62,1), och har sedan noteringen på Nasdaq First North den 9 april 2014 stigit med 213,5 procent.

UTDELNINGSPOLICY

Bolaget befinner sig i en expansiv fas där överskottet avses investeras i fastighetsbeståndet främst i form av renoveringar. Eftersom investeringarna i de befintliga fastigheterna ger en bra avkastning avses inte någon utdelning till aktieägarna att ske de närmaste åren. Bolaget kommer att genomföra utdelningar när det saknas möjlighet att på samma sätt investera hela överskottet. På lång sikt avser Bolaget dela ut mellan 30-50 procent av nettoresultatet.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel.

Balanserat resultat	-433 322 133
Överkursfond	2 508 733 558
Årets resultat	-128 602 917
Kronor	1 946 808 509
Till aktieägarna utdelas	0
I ny räkning överförs	1 946 808 509
Kronor	1 946 808 509

Styrelsens förslag till vinstdisposition för verksamhetsåret 2017 är att inte göra någon utdelning.

STYRELSENS YTTRANDE ÖVER UTEBLIVEN UTDELNING

Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningen av dessa (IFRIC) samt i enlighet med svensk lag, bland annat genom tillämpning av Rådet för Finansiell Rapportering, RFR1. Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och tillämpning av RFR 2. Förslaget om att inte lämna utdelning är i linje med av styrelsen fastställd utdelningspolicy.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i Tkr	NOT	2017	2016
Hysesintäkter m.m.	2, 4	1 472 539	1 284 282
Övriga rörelseintäkter	2	-	187
Driftkostnader	3, 4, 6, 23, 25	-570 940	-522 563
Underhållskostnader		-82 598	-89 942
Fastighetsskatt		-28 908	-25 972
Tomträttsavgäld		-15 728	-15 526
Driftnetto		774 365	630 466
Central administration	3, 5, 6, 23, 25	-115 489	-101 673
Kostnader vid rörelseförvärv		-	-
Finansiella intäkter	7	6 232	16 068
Finansiella kostnader	7	-308 010	-275 477
Förvaltningsresultat		357 098	269 384
Utdelning		29 290	99 214
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter		37 180	-14 236
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	10	1 599 296	1 938 290
Värdeförändringar finansiella instrument	20	-8 503	-165 189
Nedskrivning goodwill	9	-	-54 979
Resultat före skatt		2 014 361	2 072 484
Aktuell skatt	8, 25	-4	-880
Uppskjuten skatt	8, 25	-435 401	-393 340
ÅRETS RESULTAT		1 578 956	1 678 264

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Årets totalresultat		1 578 956	1 678 264
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		1 578 956	1 678 264
Resultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare	18	1 578 956	1 678 264
Innehavare utan bestämmande inflytande		-	-
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN		1 578 956	1 678 264
Vinst efter skatt per aktie SEK, före utspädning	18	20,34	22,20
Vinst efter skatt per aktie SEK, efter utspädning	18	20,24	21,93

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i Tkr	NOT	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	9	629 582	630 165
Förvaltningsfastigheter	10	21 455 638	16 997 923
Inventarier	11	7 080	5 972
Aktier och andelar	13	4 805	19 950
Långfristiga fordringar		824	-
Derivatstillgång		12 690	6 517
Uppskjuten skattefordran	8	463 372	302 578
Summa anläggningstillgångar		22 573 991	17 963 105
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	12	8 986	5 792
Kortfristiga placeringar	13	129 443	182 459
Övriga fordringar	14, 25	47 190	39 376
Skattefordran		10 735	9 980
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	46 740	24 153
Likvida medel	16	833 310	679 370
Summa omsättningstillgångar		1 076 404	941 130
SUMMA TILLGÅNGAR		23 650 395	18 904 236
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	17	1 003 865	985 095
Övrigt tillskjutet kapital		2 566 084	2 506 023
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		4 473 215	2 894 259
Eget kapital		8 043 164	6 385 377
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	19, 25	11 357 265	8 733 018
Övriga långfristiga skulder		-	1 103
Uppskjuten skatteskuld	8	2 569 907	1 982 826
Räntederivat	20	92 864	144 694
Summa långfristiga skulder		14 020 036	10 861 641
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	19, 25	1 076 086	1 257 659
Leverantörsskulder		1 19 982	81 934
Skatteskulder		-	-
Övriga kortfristiga skulder	21	76 863	35 764
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	314 264	281 861
Summa kortfristiga skulder		1 587 195	1 657 218
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 650 395	18 904 236

För information om koncernens ställda säkerheter och eventalförpliktelser se not 24.

FÖRÄNDRING AV KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	Innehavare utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital hänförligt till företagets ägare
Eget kapital 2015-12-31	901 762	2 128 631	1 361 195	4 391 588	-	4 391 588
Årets resultat	-	-	1 678 264	1 678 264	-	1 678 264
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Summa förmögenhetsförändringar, exkl transaktioner med bolagets ägare	0	0	1 678 264	1 678 264	0	1 678 264
Nyemission	83 333	376 585	-	459 918	-	459 918
Övrigt tillskjutet kapital, optioner	-	807	-	807	-	807
Andel eget kapital konvertibelt förlagslån, återbetalt	-	-	-145 200	-145 200	-	-145 200
Summa transaktioner med bolagets ägare	83 333	377 392	-145 200	315 525	0	315 525
Eget kapital 2016-12-31	985 095	2 506 023	2 894 259	6 385 377	0	6 385 377
Årets resultat	-	-	1 578 956	1 578 956	-	1 578 956
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Summa förmögenhetsförändringar, exkl transaktioner med bolagets ägare	0	0	1 578 956	1 578 956	0	1 578 956
Övrigt tillskjutet kapital, optioner	-	7 388	-	7 388	-	7 388
Aktieteckning teckningsoptioner	18 770	52 673	-	71 443	-	71 443
Summa transaktioner med bolagets ägare	18 770	60 061	0	78 831	0	78 831
Eget kapital 2017-12-31	1 003 865	2 566 084	4 473 215	8 043 164	0	8 043 164

Redovisning av eget kapital enligt IFRS och aktiebolagslagen

Eget kapital fördelas på kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare samt till innehav utan bestämmande inflytande. Värdeöverföringar i form av bland annat utdelningar från moderbolaget och koncernen ska grunda sig på av styrelsen upprättat yttrande över utdelningsförslaget. Detta yttrande har att ta hänsyn till den försiktighetsregel som finns i lagen för att undvika att större utdelning sker än vad det finns täckning för.

Förändring av eget kapital

Förändringen av eget kapital består i huvudsak av årets totalresultat, utgåvande av teckningsoptionsprogram till personalen och effekt på justerat eget kapital vid återbetalning av konvertibelt förlagslån.

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.

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 vid förvärv av intressebolag.

Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat

I denna post ingår intjänade vinstmedel i moderbolag och deras dotterbolag och intressebolag.

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i Tkr	NOT	2017	2016
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		357 098	269 384
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	27	2 861	-862
Betald skatt		-7	-11 072
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		359 952	257 450
Förändring av rörelsefordringar/-skulder		9 301	-136 215
Summa förändring av rörelsekapital		9 301	-136 215
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
		369 253	121 235
Investeringsverksamheten			
Investering i befintliga fastigheter	10	-1 479 467	-1 039 205
Förvärv av koncernbolag/fastigheter, rörelseförvärv		-	-
Förvärv av koncernbolag/fastigheter, tillgångsförvärv	10	-1 022 504	-652 325
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	11	-2 429	-3 333
Försäljning av koncernbolag/fastigheter		63 866	384 493
Förändring finansiella anläggningstillgångar		234	215 750
Aktier och andelar netto		-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 440 300	-1 094 620
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		78 825	460 725
Upptagna lån		4 892 837	2 396 606
Amortering lån		-2 775 965	-1 782 314
Realiserade värdeförändringar, derivat		-	-
Utdelning		29 290	99 214
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 224 987	1 174 231
TOTALT KASSAFLÖDE		153 940	200 846
Ingående likvida medel		679 370	478 524
UTGÅENDE LIKVIDA MEDEL	16	833 310	679 370

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i Tkr	NOT	2017	2016
Nettoomsättning	2, 25	39 271	22 836
Kostnad för sålda tjänster	3, 6, 23, 25	-24 033	-20 487
Bruttoresultat		15 238	2 349
Central administration	3, 5, 6, 23, 25	-73 645	-65 929
Rörelseresultat		-58 407	-63 580
Finansiella intäkter	7	47 126	33 742
Finansiella kostnader	7	-138 189	-136 930
Förvaltningsresultat		-149 470	-166 768
Utdelning		29 290	99 214
Avskrivningar		-186	-37
Värdeförändringar finansiella instrument		-43 342	-77 776
Resultat före skatt		-163 708	-145 367
Koncernbidrag		-1 065	-
Aktuell skatt		-	-
Uppskjuten skatt	8	36 170	31 743
ÅRETS RESULTAT		-128 603	-113 624

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Årets resultat	-128 603	-113 624
Övrigt totalresultat	-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT	-128 603	-113 624

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i Tkr	NOT	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Inventarier	11	2 045	1 431
Aktier och andelar i dotterbolag	26	4 836 070	4 827 870
Aktier och andelar	13	250	250
Långfristig fordran koncernbolag	25	-	58 711
Långfristiga fordringar		824	-
Derivatstillgång		1 693	6 517
Uppskjuten skattefordran	8	122 864	86 695
Summa anläggningstillgångar		4 963 746	4 981 474
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	12	-	44
Kortfristig fordran koncernbolag	25	3 315 645	1 641 780
Kortfristig placering	13	59 170	98 270
Övriga fordringar	14, 25	7 168	9 587
Skattefordran		442	211
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	31 269	473
Likvida medel	16	-	169 281
Summa omsättningstillgångar		3 413 694	1 919 646
SUMMA TILLGÅNGAR		8 377 440	6 901 120
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	17	1 003 865	985 095
Fritt eget kapital			
Överkursfond		2 508 733	2 448 678
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		-561 925	-433 322
Eget kapital		2 950 673	3 000 451
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	19	991 617	1 980 951
Summa långfristiga skulder		991 617	1 980 951
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	19, 25	1 003 004	-
Leverantörsskulder		3 212	1 460
Kortfristig skuld koncernbolag	25	3 391 861	1 883 288
Övriga kortfristiga skulder	21	727	4 328
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	36 346	30 642
Summa kortfristiga skulder		4 435 150	1 919 718
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 377 440	6 901 120

För information om moderbolagets ställda säkerheter och eventalförpliktelser se not 24.

FÖRÄNDRING AV MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

Belopp i Tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2015-12-31	901 762	2 071 286	-174 498	2 798 550
Årets resultat	-	-	-113 624	-113 624
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa förmögenhetsförändringar, exkl transaktioner med bolagets ägare	0	0	-113 624	-113 624
Riktad nyemission	83 333	376 585	-	459 918
Övrigt tillskjutet kapital, optioner	-	807	-	807
Andel eget kapital konvertibelt förlagslån, återbetalt	-	-	-145 200	-145 200
Summa transaktioner med bolagets ägare	0	377 392	-145 200	-144 393
Eget kapital 2016-12-31	985 095	2 448 678	-433 322	3 000 451
Årets resultat	-	-	-128 603	-128 603
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa förmögenhetsförändringar, exkl transaktioner med bolagets ägare	0	0	-128 603	-128 603
Riktad nyemission	18 770	52 671	-	71 441
Övrigt tillskjutet kapital, optioner	-	7 384	-	7 384
Andel eget kapital konvertibelt förlagslån, återbetalt	-	-	-	-
Utdelning till stamaktieägare	-	-	-	-
Utdelning till preferensaktier	-	-	-	-
Summa transaktioner med bolagets ägare	0	60 055	0	7 384
Eget kapital 2017-12-31	1 003 865	2 508 733	-561 925	2 950 673

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i Tkr	NOT	2017	2016
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-163 708	-145 367
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	27	-4 533	4 013
Betald skatt		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-168 241	-141 354
Förändring av rörelsefordringar/-skulder		-140 336	-82 207
Summa förändring av rörelsekapital		-140 336	-82 207
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-308 577	-223 561
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterbolag		-200	-
Förvärv av materiala anläggningstillgångar	11	-800	-379
Förvärv finansiella anläggningstillgångar		-1 741	-11 008
Försäljning av anläggningstillgångar		59 627	-4 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten		56 886	-15 637
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		78 825	460 725
Förändring av räntebärande skulder, ökning		3 585	1 000 000
Förändring av räntebärande skulder, minskning		-	-1 290 088
Utdelning		-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		82 410	170 637
TOTALT KASSAFLÖDE		-169 281	-68 561
Ingående likvida medel		169 281	237 842
UTGÅENDE LIKVIDA MEDEL	16	0	169 281

NOTER

Belopp i Tkr om inte annat anges.

NOT 1 Redovisningsprinciper

ALLMÄNT OM BOLAGET

D. Carnegie & Co AB (publ), org.nr 556498-9449, är ett svenskt registrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Moderbolagets aktier är registrerade på Nasdaq Stockholm Midcap lista. Koncernredovisningen för år 2017 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnd koncernen. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 13 april 2018. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 8 maj 2018.

ÖVERENSSTÄMMELSE MED NORMGIVNING OCH LAG

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranses av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av ÅRL samt i vissa fall p g a gällande skatteregler.

FÖRUTSÄTTNINGAR VID UPPRÄTTANDE AV MODERBOLAGETS OCH KONCERNENS FINANSIELLA RAPPORTER

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör presentationsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste tusental. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar, skulder och förvaltningsfastigheter som i koncernbalansräkningen värderas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde består av derivatinstrument och värdepapper, värderade till verkligt värde via koncernresultaträkningen. Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterföretag.

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER

Ändringar i standarder och tolkningsuttalanden som tillämpas från den 1 januari 2017 är av mycket begränsad omfattning och har inte haft någon väsentlig påverkan på D. Carnegies & Co finansiella rapporter. Upplysningar om förändringar i skulder som är hänförliga till finansieringsverksamheten IAS 7 har lagts till i not 20.

NYA OCH ÄNDRADE STANDARDER OCH TOLKNINGAR SOM ÄNNU EJ TRÄTT I KRAFT

International Accounting Standards Board (IASB) har givit ut några förändringar i standarder som träder i kraft 2018 och 2019.

- IFRS 9 Finansiella instrument. Standarden kommer att ersätta 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. Carnegie & Co bedömer därför att den nya standarden inte kommer att ha någon väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.

- IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder. Standarden behandlar redovisningen av intäkter från kontrakt och från försäljning av vissa icke-finansiella tillgångar. Den kommer att ersätta 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 är 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 Leasingavtal. Standarden kräver att leasetagare redovisar tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med undantag för avtal som är kortare än 12 månader och/eller avser små belopp. Redovisningen för leasegivare kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. Standarden ersätter IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar. Standarden ska tillämpas från 2019 och kan komma att påverka D. Carnegie & Co vid redovisningen av framförallt tomträttsavgälder.

KLASSIFICERING

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas senare än tolv månader räknat från balansdagen medan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Indata för värdering till verkligt värde

Nivå 1 – Noterade, ojusterade, priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som D. Carnegie & Co har tillgång till vid värderingstidpunkten.

Nivå 2 – Andra indata än de noterade priser som ingår i nivå 1, vilka är direkt eller indirekt observerbara för tillgångar och skulder.

Nivå 3 – Indata på nivå 3 är icke observerbara indata för tillgångar och skulder.

KONSOLIDERINGSPRINCIPER

Dotterföretag

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från moderbolaget D. Carnegie & Co. Dotterföretag är alla de företag (inklusive

företag för särskilt ändamål) där koncernen är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt inflytande över företaget. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera beaktas vid bedömningen av huruvida koncernen utövar bestämmande inflytande över ett annat företag. Dotterföretag konsolideras från och med den dag då bestämmande inflytandet uppnås och konsolidering upphör från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Vid förvärv av ett bolag görs en bedömning huruvida förvärvet avser förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång (fastighet). Förvärv av rörelse innebär att förvärvet avser köp av ett bolag eller flera bolag med fastigheter inklusive övertagande av personal och interna processer. Rörelseförvärv redovisas i förekommande fall i enlighet med förvärvsmetoden. Det överskott som utgörs av skillnaden mellan överförd ersättning och det verkliga värdet på koncernens andel av identifierbara förvärvade nettotillgångar redovisas som goodwill. När förvärv av dotterbolag innebär förvärv av tillgångar, fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

Klassificering av förvärv och goodwill

Vid förvärv av verksamheter görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på följande kriterier: Förekomsten anställda och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Stor förekomst av dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv.

Vid rörelseförvärv utgår full uppskjuten skatt på de temporära skillnaderna mellan fastigheternas verkliga värde och deras skattemässiga restvärde. Goodwill uppkommer huvudsakligen genom att uppskjuten skatt beräknas enligt redovisningsmässiga regler och inte på det värde uppskjuten skatt åsätts mellan parter vid transaktioner. Redovisningsmässigt beräknas uppskjuten skatt på skillnaden mellan verkliga värden och skattemässiga värden. Vid transaktioner värderas uppskjuten skatt vanligen baserat på sannolikheten att denna kommer att förfalla till betalning samt en tidsfaktor när eventuell betalning kommer att ske. Prövning av nedskrivningsbehov av goodwill görs årligen.

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av tillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Fastigheter och finansiella instrument är värderade till verkligt värde. Övriga poster har inte omvärderats. Uppskjuten skatt redovisas inte på de initiala temporära skillnaderna. Full uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader som uppkommer efter förvärvet.

Under 2017 har samtliga förvärv redovisats som tillgångsförvärv.

Transaktioner som ska elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och realiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

INTÄKTER

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen.

Övriga intäkter

Övriga intäkter utgörs av intäkter från externa förvaltningsuppdrag, som redovisas som intäkt den period då uppdrag utförs samt försäkringsersättning.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång, vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll. Den realiserade värdeförändringen för sålda fastigheter bygger på skillnaden mellan fastigheternas verkliga värde, vid senaste bokslutstillfallet och det pris som fastigheterna har sålts för. Tidigare års upparbetade orealiserade värdeförändringar ingår i fastigheternas verkliga värde och synliggörs därför inte i den realiserade värdeförändringen.

REDOVISNING AV SEGMENT

Resultatet visar den löpande verksamheten, vilket inkluderar under året förvärvade fastigheter samt gjorda investeringar. Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig.

D. Carnegie & Co bedriver endast verksamhet inom ett segment, förvaltning av bostadsfastigheter, där affärsmodellen är att äga och förvalta lägenheter i de s k miljonprogrammen. Därför sker redovisningen inom samma segment. D. Carnegie & Co är i sina investeringar fokuserade på Stockholmsregionen och Mälardalen, detta för att säkerställa att det finns en hög efterfrågan på sina bostäder. Bolaget söker tillväxtorter inom rimligt avstånd från Stockholm i syfte att dra fördel av tillväxten i huvudstaden. Med denna fokusering på Stockholm, Mälardalen är inte bolagets verksamhet indelat i regioner relevant ur uppföljningshänseende.

Det enda rörelsesegmentet är bostadsfastigheter. Det som avgör huruvida D. Carnegie & Co förvärvar nya bostadsfastigheter är kvaliteten på fastigheten, ingångsvärdet per m², och möjligheten att renovera lägenheter för att kunna öka hyresintäkterna.

Ur uppföljningssynpunkt är det inte av intresse inom vilken region bostadsfastigheten är belägen, utan det väsentliga är att den faller inom ramen för affärsidén. Det finns heller inte utsedda chefer med resultatansvar för olika regioner, det är inte intressant att följa resultatutvecklingen i olika regioner. Fastighet som kommer ifråga för investering ska vara byggd mellan 1965-1975, vara en fastighet byggd inom ramen för miljonprogrammet, och vara möjlig att renovera lägenhet för lägenhet, där även stambyte är möjlig lägenhet för lägenhet. Att följa resultatutvecklingen på fastigheter belägna i olika områden är inte intressant, då det inte är beroende av läget hur resultatet blir.

Av ovan nämnda skäl har D. Carnegie & Co endast ett rörelsesegment som är intressant att följa upp, samt att det ur uppföljningssynpunkt inte finns någon uppdelning som är meningsfull.

RÖRELSEKOSTNADER SAMT FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Fastighetskostnader

Utgörs av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, administration och underhåll av fastighetsinnehavet.

Central administration

Utgörs av kostnader för koncerngemensamma funktioner samt ägande av koncernens dotterbolag.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar, räntekostnader på lån. Räntekostnader samt ränteintäkter redovisas enligt effektivräntemetoden. Den effektiva räntan motsvarar nuvärdet av förväntade framtida betalningsflöden under den förväntade löptiden på det finansiella instrumentet och inkluderar således periodiserade belopp av emissionskostnader och liknande direkta transaktionskostnader för att uppta lån. Utdelningsintäkt redovisas när rätten att erhålla betalning fastställs. Realiserade och orealiserade vinster och förluster på finansiella placeringar samt derivatinstrument som används inom den finansiella verksamheten redovisas som värdeförändringar under egen rubrik i resultaträkningen.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Rörelsens intäkter minus driftkostnader förvaltningsfastigheter, central administration samt finansiella kostnader, före värdeförändringar och skatt.

SKATTER

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen. Vid förvärv av rörelse inklusive fastighet redovisas uppskjuten skatt till nominellt belopp på temporära skillnader. I de fall förvärv av tillgång (fastighet) genomförs, redovisas ingen uppskjuten skatt vid förvärvstillfället. Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder kvittas om det finns en legal rätt att kvitta kortfristiga skattefordringar mot kortfristiga skatteskulder och den uppskjutna skatten är hänförlig till samma enhet i koncernen och samma skattemyndighet. Den aktuella skatten och den uppskjutna skatten har beräknats efter den gällande skattesatsen 22 procent.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, övriga fordringar samt derivat och värdepapper. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder, övriga skulder samt derivat. Bolaget tillämpar ej säkringsredovisning. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde vid förvärvstidpunkten med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin finansiell tillgång som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Redovisning sker därefter beroende av hur de har klassificerats enligt nedan.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten

har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits. En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppet samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning. Derivatinstrument värderas i koncernredovisningen till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen.

Följande derivatinstrument förekommer; ränteswappar och räntetack.

Säkringsredovisning förekommer ej.

De finansiella tillgångar eller skulder som bolaget har klassificerat i kategorin Finansiella tillgångar eller finansiell skuld värderade till verkligt värde via resultaträkningen är tillgångar och skulder som vid första redovisningstillfället har klassificerats som sådana eller finansiella tillgångar och skulder som innehas för handel, vilket inkluderar derivat för vilka säkringsredovisning inte tillämpas.

Finansiella tillgångar som klassificeras i kategorin Investeringar som hålls till förfall är finansiella tillgångar som inte är derivat, med fastställda eller fastställbara betalningar och fastställd löptid som bolaget har för avsikt och förmåga att hålla till förfall. Sådana investeringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar klassificerade i kategorin Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är utgör derivatinstrument, med fastställda eller fastställbara betalningar. Lånefordringar och kundfordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar klassificerade i kategorin Finansiella tillgångar som kan säljas redovisas till verkligt värde i övrigt totalresultat, förutom vad gäller nedskrivningar, valutavinster och valutaförluster. Investeringar i egetkapitalinstrument som inte har ett noterat marknadspris på en aktiv marknad och vars verkliga värde inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt redovisas dock till anskaffningsvärde.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

LIKVIDA MEDEL OCH SPÄRRKONTO

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Beloppen på spärkonto är medel som utgör säkerhet för återbetalning av lån eller för finansiering av investeringar i fastigheter och redovisas som övriga fordringar.

LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR OCH ÖVRIGA FORDRINGAR

Långfristiga fordringar och övriga fordringar är fordringar som innehas utan avsikt att idka handel med fordringsrätten. Om den förväntade innehavstiden är längre än ett år utgör de långfristiga fordringar och om den är kortare kortfristiga fordringar

LÅNEFORDRINGAR OCH KUNDFORDRINGAR

Lånefordringar och kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Nedskrivning av kundfordran sker när det finns risk för att hela eller delar av fordran ej erhålls. Kundfordrans förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas i rörelsens kostnader.

SKULDER

Skulder avser lån och rörelseskulder. Lånen tas upp till anskaffningsvärde. Rörelseskulder redovisas när motparten har levererat tjänst eller vara, även om fakturan ej erhållits. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar utöver förvaltningsfastigheter är fysiska tillgångar som används i koncernens verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Materiella anläggningstillgångar värderas till sina respektive anskaffningsvärden med avdrag för gjorda avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt under den uppskattade nyttjandeperioden och påbörjas när tillgången är färdig att användas i verksamheten. När materiella anläggningstillgångar redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när det avskrivningsbara beloppet fastställs. I de fall en materiell anläggningstillgång består av mer än två väsentliga delar och respektive delar (komponenter) innehar olika nyttjandeperioder ska de redovisas separat från varandra, så kallad komponentavskrivning. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent skapats redovisas denna separat.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i Rapport över totalresultat den redovisningsperiod då tillgången avyttrats, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt. Tillgångarnas restvärde, nyttjandeperiod och avskrivningsmetod granskas i slutet av varje räkenskapsår och justeras om så behövs framåtriktat i slutet av varje redovisningsperiod. Sedvanliga utgifter för underhåll och reparation kostnadsförs när de uppstår, men utgifterna för betydande förnyelser och förbättringar redovisas i balansräkningen och skrivs av under den återstående nyttjandeperioden för den underliggande tillgången.

Leasingavtal

Finansiella leasingavtal, där koncernen i allt väsentligt övertar alla risker och fördelar knutna till ägarskapet av det leaseade föremålet redovisas i Rapport över finansiell ställning till den leaseade egendomens verkliga värde eller, om värdet är lägre, till nuvärdet av framtida minimileasingbetalningar. Leasingbetalningar redovisas såsom finansieringskostnader och amortering av skulden. Finansiellt leaseade tillgångar skrivs av över den förväntade nyttjandeperioden. För närvarande finns inte finansiellt leaseade tillgångar. Leasingavtal där leasegivaren i huvudsak behåller alla risker och fördelar med äganderätten klassificeras som operationella. Leasingavgifter kostnadsförs linjärt i Rapport över totalresultat under leasingperioden. Hänsyn tas initialt till eventuella incitament som har erhållits vid tecknandet av leasingkontraktet.

Avskrivningsprinciper maskiner och inventarier

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Beräknade nyttjandeperioder;
– maskiner och inventarier 3–10 år Bedömning av en tillgångs restvärde och nyttjandeperiod görs årligen.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernbalansräkningen till verkligt värde, se not 10. D. Carnegie & Co värderar varje kvartal 100 procent av fastighetsbeståndet, varav 20–30 procent externt och resterande del internt.

Detta innebär att varje fastighet i beståndet externvärderas under en rullande tolv-månaders period. Värderingsmodellen som används av såväl de externa värderarna som D. Carnegie & Co, är avkastningsbaserad enligt kassaflödesmodell. Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningsomkostnader. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning. Tillkommande utgifter som är värdehöjande aktiveras. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. I större projekt aktiveras räntekostnaden under produktionstiden.

Redovisning av lånekostnader

Koncernen aktiverar inte ränta i tillgångarnas anskaffningsvärde förutom i större projekt där räntan aktiveras. I övriga fall redovisas lånekostnaden i den period de uppstår.

ÅTERKÖP AV EGNA AKTIER

Förvärv av egna aktier redovisas som en avdragspost från eget kapital. Likvid från avyttring av sådana eget-kapitalinstrument redovisas som en ökning av eget kapital. Eventuella transaktionskostnader redovisas direkt mot eget kapital.

LÄMNAD EUTDELNINGAR

Utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman/extra bolagsstämma godkänt utdelningen. Anticiperad utdelning redovisas som finansiell intäkt hos mottagaren.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Pensioner klassificeras som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda. D. Carnegie & Cos pensioner är att betrakta som avgiftsbestämda. Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas som en kostnad i resultaträkningen när de uppstår.

AVSÄTTNINGAR

En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt att en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

UTLÄNDSK VALUTA

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till svenska kronor med den för transaktionstillfället aktuella valutakursen. Monetära tillgångar och skulder omräknas till balansdagens kurs.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. Även av Rådet för finansiell rapporterings uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2, innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras i förhållande till IFRS. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter.

Fakturerad förvaltning till dotterföretag

I egenskap av moderbolag tillhandahåller D. Carnegie & Co i sin verksamhet löpande dotterbolagen med tjänster avseende ledning, juridisk och finansiell rådgivning. Beloppen faktureras dotterbolagen kvartalsvis i efterskott och baseras på respektive dotterbolags fastighetsinnehav.

Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärde-metoden. Värde på andelarna i dotterföretag provas kontinuerligt. Om det Bokförda värdet på andelarna överstiger det koncernmässiga görs en nedskrivning som belastar resultatet.

Materiella anläggningstillgångar

Maskiner och inventarier i moderbolaget redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar på samma sätt som för koncernen men med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Koncernbidrag, utdelning och aktieägartillskott för juridiska personer

Koncernbidrag från dotterföretag ska redovisas enligt samma principer som utdelning i moderbolaget. Detta innebär att koncernbidrag redovisas som en finansiell intäkt. Utdelningar redovisas som skuld efter det att stämman godkänt utdelning. Anticiperad utdelning redovisas som finansiell intäkt hos mottagaren. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som här- rör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

NOT 2 Intäkternas fördelning

	2017	2016
Koncernen		
Hyresintäkter	1 456 623	1 271 380
Försäkringsersättning	665	1 038
Övriga intäkter	15 251	12 051
Summa	1 472 539	1 284 469
Moderbolaget		
Förvaltningsarvode dotterbolag	39 261	22 836
Övriga intäkter	10	-
Summa	39 271	22 836

Hyresintäkter koncernen avser operativa leaseavtal vilka inte har några slutdatum utan löper tillsvidare.

NOT 3 Personal och styrelse

Medelantal anställda	2017	Andel kvinnor, %	2016	Andel kvinnor, %
Moderbolaget	36	25	15	13
Dotterföretag	204	37	175	37
Koncernen totalt	240	35	190	35

Samtliga är anställda i Sverige

Könsfördelning i företagsledning

Medelantal	2017	Andel kvinnor, %	2016	Andel kvinnor, %
Moderbolaget	8	13	8	13
Styrelsen	7	29	6	17
Koncernen totalt	9	33	9	22
Styrelsen	7	29	6	17

NOT 3 Personal och styrelse Forts

	Koncernen 2017	Koncernen 2016	Moderbolag 2017	Moderbolag 2016
Löner, arvoden och förmåner				
Styrelseordförande, James Seppala, jan-dec	-	-	-	-
Styrelseordförande, Knut Pousette	-	317	-	317
Övriga styrelseledamöter				
Ronald Bengtsson	-	67	-	67
Mats Höglund, jan-apr	175	200	175	200
Karolina Keyser, maj-dec	219	-	219	-
Knut Pousette, jan-apr	67	42	67	42
Ranny Davidoff	-	125	-	125
Eva Redhe, jan-apr	251	200	251	200
Fredrik Bodin, maj-dec	219	158	219	158
Svein Erik Lilleland, jan-dec	233	42	233	42
Rolf Buch, maj-december	167	-	167	-
Jean-Christophe Dubois	-	-	-	-
Verkställande direktör, Ulf Nilsson				
Grundlön	2 687	2 023	2 687	2 023
Rörlig ersättning	2 258	1 270	2 258	1 270
Förmåner	91	76	91	76
Verkställande direktör, Svein Erik Lilleland				
Grundlön	1 322	-	1 322	-
Rörlig ersättning	201	-	201	-
Förmåner	-	-	-	-
Övriga ledande befattningshavare, 9 personer				
Grundlön	10 681	6 464	9 641	5 674
Rörlig ersättning	3 161	5 080	3 161	5 080
Förmåner	184	179	117	112
Övriga anställda				
Grundlön	83 211	64 784	10 543	5 194
Rörlig ersättning	3 879	-	1 239	-
Förmåner	1 219	679	721	226
Summa	110 225	81 706	33 312	20 806
Avtalsenliga pensionskostnader				
Verkställande direktör, Ulf Nilsson	796	714	796	714
Verkställande direktör, Svein Erik Lilleland	-	-	-	-
Övriga ledande befattningshavare	2 236	1 532	1 845	1 532
Övriga anställda	7 182	4 778	1 886	513
Summa	10 214	7 024	4 527	2 759
Lagstadgade sociala kostnader inkl löneskatt				
Verkställande direktör, Ulf Nilsson	909	1 269	909	1 269
Verkställande direktör, Svein Erik Lilleland	1 026	-	1 026	-
Övriga ledande befattningshavare	2 215	4 186	1 793	3 864
Summa	4 150	5 455	3 728	5 133

Antal ledande befattningshavare (inkl. VD) i moderbolaget uppgick till åtta personer (8) varav två är kvinnor (1). VD är Svein Erik Lilleland. CFO är Per-Axel Sundström och Bolagsjurist är Jenny Wärmé, Förvaltningschef är Tommy Jansson, Transaktions- och analyschef är Jonas Andersson, Mark- och Exploateringschef är Ida Ringdahl, Kommunikationschef är Björn Sundberg, Renoveringschef Fastighetsutveckling är Christian Tapper. Övriga ledande befattningshavare i koncernen är HR-chef Marie Persson. Vid utgången av 2017 bestod styrelsen i moderbolaget av sju ledamöter (5) varav två kvinnor (1). Styrelsens ordförande är James Seppala. Ledamöter är Rolf Buch, Karolina Keyser, Melissa Pianko, Fredrik Brodin, Jean-Christophe Dubois och Svein Erik Lilleland. Vid årsstämma den 10 maj 2017, beslutades om omval av James Seppala och Svein Erik Lilleland och nyval av Rolf Buch, Jean-Christophe Dubois, Fredrik Brodin, Karolina Keyser och Melissa Pianko.

Ersättningar

Principer för ersättning och förmåner till VD och bolagsledningen beslutas av årsstämman i enlighet med bolagets riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Ersättning och förmåner till övriga ledande befattningshavare föreslås av och beslutas av styrelsen. Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt årsstämmans beslut. För ledande befattningshavare ska tillämpas marknadsmissiga och konkurrenskraftiga löner och övriga anställningsvillkor som står i relation till ansvar, befogenhet, kompetens och erfarenhet. Utöver fast årslön ska ledande befattningshavare även kunna erhålla rörlig lön, vilken för VD ska baseras på koncernens resultat per aktie och för övriga ledande befattningshavare på förbättringar inom respektive persons ansvarsområde vad gäller resultat per aktie, omsättning, operativt nettoresultat och kapitalomsättningshastighet samt utfall av individuella aktivitetsplaner. Rörlig lön ska maximalt motsvara 50 procent av den fasta årslönen för VD och maximalt mellan 30 och 70 procent av den fasta årslö-

nen för övriga ledande befattningshavare. Mellan bolaget och ledande befattningshavare är uppsägningstiden tre till tolv månader och avgångsvederlaget motsvarar därutöver 18 månadslöner (grundlöner) för VD och 12 månadslöner (grundlöner) för övriga ledande befattningshavare. Pensionsrätt gäller tidigast från 62 års ålder. VD omfattas av en premiebaserad plan enligt vilken avtalad premieavsättning får uppgå till högst 35 procent av grundlönen, premieavsättningen 2016 var 35 procent. Övriga ledande befattningshavare som är bosatta i Sverige omfattas av motsvarande ITP-planen, utöver vilken kan utgå viss premiebaserad förstärkning. Styrelsen ska varje år överväga om ett aktiekursrelaterat incitamentsprogram ska föreslås bolagsstämman eller inte. Aktiekursrelaterade incitamentsprogram som inte beslutas av bolagsstämman ska ej förekomma. Om en styrelseledamot är anställd av bolaget utgår ersättning till sådan ledamot enligt dessa riktlinjer, varvid särskild ersättning för uppdraget som styrelseledamot inte ska erläggas. Om en styrelseledamot utför uppdrag för bolaget som inte är styrelseuppdrag, utgår ersättning som ska vara marknadsmässig med hänsyn taget till uppdragets art och arbetsinsats. Riktlinjerna gäller för avtal som ingås efter årsstämmans beslut år 2015, samt för det fall ändringar görs i befintliga avtal efter denna tidpunkt. Styrelsen ska ha rätt att frånga riktlinjerna om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det, förutsatt att detta redovisas och motiveras i efterhand.

Teckningsoptionsprogram

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

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 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 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. Vega Holdco S.ä.r.l., innehar efter det obligatoriska budpliktsbudet, 756 200 teckningsoptioner från teckningsoptionsprogram två och 600 000 teckningsoptioner från teckningsoptionsprogram tre.

Den marknadsmässiga prissättningen av optionsprogrammen har utförts av oberoende part utifrån den s.k. Black-Scholes-metoden, de väsentliga parameternar som har beaktats vid värderingarna är, D. Carnegie & Co:s marknadsnoterade akties kurs, volatilitet, teckningsoptionernas lösenpris och den riskfria räntan.

Avgiftsbestämda planer

Koncernens anställda omfattas av avtalsbestämda pensionsplaner som helt bekostas av företaget. Betalning sker löpande enligt fastställda regler.

NOT 4 Resultat per fastighetssegment och region

Resultatet visar den löpande verksamheten, vilket inkluderar under året förvärvade fastigheter samt gjorda investeringar. D. Carnegie & Co redovisar endast ett rörelsesegment, förvaltning av bostadsfastigheter.

NOT 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	Koncernen 2017	Koncernen 2016	Moderbolag 2017	Moderbolag 2016
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	2 920	3 810	3 478	3 810
Skatterådgivning	-	16	-	16
Övriga uppdrag	558	-	-	-
Summa	3 478	3 826	3 478	3 826
KPMG				
Revisionsuppdrag	-	125	-	-
Skatterådgivning	-	-	-	-
Övriga uppdrag	-	-	-	-
Summa	0	125	0	0
Övriga uppdrag annan revisionsbyrå	-15	-	-	-
Summa Totalt	3 463	3 951	3 478	3 826

NOT 6 Kostnader fördelade på kostnadslag

	Koncern 2017	Koncern 2016	Moderbolag 2017	Moderbolag 2016
Driftkostnader				
El, värme	-213 607	-210 559	-	-
Förvaltning och skötsel	-86 304	-81 791	-191	-67
Personalkostnader	-101 452	-84 332	-21 627	-13 525
Övriga fastighetskostnader	-169 577	-145 881	-2 215	-6 895
Summa	-570 940	-522 563	-24 033	-20 487
Central administration				
Personalkostnader	-61 171	-42 404	-36 539	-21 896
Rådgivning	-3 214	-6 492	-2 122	-6 192
Förvaltning och skötsel	-	-7 555	-	-
Revisionskostnader	-3 478	-3 810	-3 478	-3 810
Övriga kostnader	-47 626	-41 412	-31 506	-34 031
Summa	-115 489	-101 673	-73 645	-65 929

NOT 7 Finansnetto

Finansiella intäkter*	2017	2016
Koncernen		
Resultat från övriga värdepapper	-	-
Ränteutgifter, övriga	6 232	16 068
Summa	6 232	16 068
Moderbolag		
Resultat från övriga värdepapper	-	-
Ränteutgifter, koncernföretag	46 073	26 743
Ränteutgifter, övriga	1 053	6 999
Summa	47 126	33 742
Finansiella kostnader		
Koncernen		
Räntekostnader, övriga**	-217 100	-198 134
Betalda räntor derivat	-58 570	-58 666
Övriga finansiella kostnader**	-32 340	-18 677
Summa	-308 010	-275 477
Moderbolag		
Räntekostnader, övriga	-78 852	-94 263
Övriga finansiella kostnader	-11 704	-11 913
Räntekostnader, koncernföretag	-47 633	-30 754
Summa	-138 189	-136 930

Värdeförändringar finansiella instrument	2017	2016
Koncernen		
Värdeförändring aktier och andelar	-	-
Värdeförändring räntederivat - swappar	51 830	-84 207
Värdeförändring räntederivat - räntetak	-7 899	-3391
Värdeförändring kortfristiga placeringar	-52 433	-77 591
Summa	-8 502	-165 189
Moderbolag		
Värdeförändring aktier och andelar	-	-
Värdeförändring räntederivat - swappar	-	-
Värdeförändring räntederivat - räntetak	-4 824	-3391
Värdeförändring kortfristiga placeringar	-39 100	-74 385
Summa	-43 924	-77 776

*Samtliga ränteutgifter hänförs till finansiella poster som värderas till upplupet anskaffningsvärde.

**Avser huvudsakligen räntekostnader för lån och obligationer.

Samtliga räntekostnader, förutom hänförliga till derivat, hänförs till finansiella poster som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Derivat klassificeras som Finansiell tillgång värderad till verkligt värde via resultatet, i underkategorin innehas för handel. Aktier och andelar redovisas till anskaffningsvärde i kategorin Finansiella tillgångar som kan säljas.

NOT 8 Skatter

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

	2017		2016	
Skatteberäkning i koncernen	Aktuell skatt Underlag	Uppskjuten skatt Underlag	Aktuell skatt Underlag	Uppskjuten skatt Underlag
Resultat före skatt	2 014 361	-	2 072 484	-
Skattemässigt avdragsgilla	-	-	-	-
avskrivningar	-105 120	-105 120	-96 719	-96 302
investeringar	-1 014 826	-1 030 085	-870 517	-870 517
Ej skattepliktiga värdeförändringar fastigheter	-1 599 296	-1 599 296	-1 938 289	-1 938 289
Ej skattepliktiga värdeförändringar derivat/aktier andelar	-43 931	-43 931	87 598	87 598
Ej skattepliktiga värdeförändringar värdepapper	52 433	53 015	71 890	71 890
Förvärvade temporära skillnader	-	-	-	-
Skatteeffekt bolags- och fastighetsförsäljningar	-37 242	16 825	13 101	338 304
Ej avdragsgilla kostnader	-39 601	-	5 240	-
Ej skattepliktiga intäkter	-9	-	-113	-
Övriga skattemässiga justeringar	-1 500	-414	41 767	4 893
Summa resultat från rörelsen	-774 731	-2 709 006	-613 558	-2 402 423
Utnyttjade balanserade underskott	-1 214 124	-	-591 925	-
Nya underskott	1 988 855	774 809	1 214 124	614 514
Justering underskottsavdrag vid försäljning bolag	-	-	-	-
Justering för förvärvat underskottsavdrag	-	-86	-	-
Justering för effekter av sålda fastigheter	-	-	-	-
Justering för förvärvade temporära skillnader	-	-44 812	-4 750	-
Summa skattepliktigt resultat	0	-1 979 095	3 891	-1 787 909
Skatt på resultat, 22%	-	-435 401	-856	-393 340
Effektiv skattesats uppgår till 21,6% (19,0)	-4	-	-24	-
Aktuell skatt/Uppskjuten skatt	-4	-435 401	-880	-393 340

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Uppskjuten skattefordran				
Vid årets ingång	-	302 579	-	148 135
Förvärvade underskottsavdrag	-	-	-	-21
Värdeförändring derivat	-	-9 665	-	19 272
Förändring under året	-	170 458	-	135 193
Uppskjuten skattefordran vid årets utgång	0	463 372	0	302 579
Uppskjuten skatteskuld temporära skillnader fastigheter				
Vid årets ingång	-	-1 347 970	-	-851 001
Förändring under året	-	-369 984	-	-496 969
Temporära skillnader vid årets utgång	0	-1 717 954	0	-1 347 970
Förvärvade temporära skillnader fastigheter				
Vid årets ingång	-	-652 123	-	-585 325
Årets förändring genom förvärv och försäljning	-	-229 418	-	-66 797
Vid årets utgång	0	-881 542	0	-652 123
Temporära skillnader derivat och finansiella tillgångar				
Vid årets ingång	-	17 266	-	1 283
Förändring under året	-	12 321	-	15 983
Temporära skillnader vid årets utgång	0	29 587	0	17 266
Total uppskjuten skatteskuld				
Vid årets ingång	-	-1 982 826	-	-1 435 043
Förändring under året	-	-587 081	-	-547 783
Total uppskjuten skatteskuld vid årets utgång	0	-2 569 907	0	-1 982 826

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Skatteberäkning i moderbolaget	2017		2016	
	Underlag Aktuell skatt	Underlag Uppskjuten skatt	Underlag Aktuell skatt	Underlag Uppskjuten skatt
Resultat före skatt	-163 708	-	-145 366	-
Skattemässigt avdragsgilla	-	-	-	-
avskrivningar	-	-	-	-
investeringar	-	-	-	-
Ej skattepliktiga värdeförändringar fastigheter	-	-	-	-
Ej skattepliktiga värdeförändringar derivat	4 824	-4 824	3 391	-3 391
Ej avdragsgill nedskrivning aktier	39 100	-39 100	68 685	-68 685
Ej avdragsgilla kostnader	-702	-	1 086	-
Övriga skattemässiga justeringar	-	-	-4	-
Summa resultat från rörelsen	-120 486	-43 924	-72 208	-72 076
Utnyttjade balanserade underskott	321 991	-	249 783	-
Nya underskott	-201 505	-120 486	-177 575	-72 208
Justering för förvärvade temporära skillnader	-	-	-	-
Summa skattepliktigt resultat	0	-164 410	0	-144 284
Därav 22% uppskjuten skatt	-	36 170	-	31 743
Uppskjuten skatt redovisad i eget kapital	-	-	-	-
Aktuell skatt/Uppskjuten skatt	0	36 170	0	31 743
Effektiv skattesats uppgår till 22% (35)				

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Uppskjuten skattefordran				
Vid årets ingång	-	86 695	-	54 952
Förändring under året	-	36 168	-	31 743
Uppskjuten skattefordran vid årets utgång	0	122 864	0	86 695

NOT 9 Goodwill vid rörelseförvärv

Den 4 juli 2014 förvärvade D. Carnegie & Co, Hyresbostäder i Sverige II AB. D. Carnegie & Co äger 100 procent av aktiekapitalet och rösterna i Hyresbostäder i Sverige II AB. I samband med förvärvet och som en del av köpeskillingen genomfördes en riktad emission om 26 000 000 aktier mot säljaren. Emissionskursen på de emitterade aktierna sattes till 46,20 kronor per aktie, och baserades på snittkursen de tre föregående handelsdagarna före förvärvet den 4 juli 2014. Bolaget togs in i koncernen från den 4 juli 2014.

Förvärvet har redovisats som rörelseförvärv. Fastigheter och finansiella instrument är värderade till verkligt värde. Skillnaden mellan verkliga och bokförda värden för övriga tillgångar och skulder har inte bedömts vara väsentliga. Goodwill uppkommer huvudsakligen genom att uppskjuten skatt beräknad enligt redovisningsmässiga regler avviker från det värde uppskjuten skatt åsätts vid förhandlingar mellan parter vid transaktionen. Redovisningsmässigt beräknas uppskjuten skatt enligt nominell skattesats på 22 procent på skillnaden mellan verkliga värden och skattemässiga värden. Vid transaktioner förhandlas uppskjuten skatt vanligen baserat på sannolikheten att denna kommer att förfalla till betalning samt en tidsfaktor när eventuell betalning kommer att ske. I samband med rörelseförvärvet uppkom förvärvsrelaterade utgifter på -15,3 Mkr.

I samband med att förvärvskalkylen upprättats, och att förvärvet klassificerats som ett rörelseförvärv, har en justering av den uppskjutna skatteskulden i balansräkningen gjorts. Goodwill uppkommer huvudsakligen genom att uppskjuten skatt beräknas enligt redovisningsmässiga regler och inte på det värde uppskjuten skatt åsätts mellan parterna vid transaktionen. Redovisningsmässigt beräknas uppskjuten skatt på skillnaden mellan verkliga värden och skattemässiga värden.

Prövning av goodwillvärdet sker löpande genom att den redovisade goodwillen jämförs med kvarvarande temporära skillnader från förvärvet. Nedskrivning

av goodwillen sker när dessa temporära skillnader inte längre föreligger främst beroende på att fastigheter sålts eller att redovisat värde understiger förvärvsvärdet.

	2017	2016
Vid årets ingång	630 165	685 728
Rörelseförvärv	-	-
Årets avskrivning inkrångsgoodwill	-583	-584
Nedskrivning hänförlig till värdeförändring fastigheter	-	-
Nedskrivning hänförlig till sålda fastigheter	-	-54 979
Utgående balans	629 582	630 165

NOT 10 Förvaltningsfastigheter värdering av fastighetsinnehav

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värde-metoden och samtliga har värderats enligt värderingshierarki 3. Det har inte förekommit någon förflyttning av fastigheter mellan olika värderingshierarkier. D. Carnegie & Co värderar varje kvartal hela fastighetsbeståndet och 100 procent har värderats externt. D. Carnegie & Co har per den 31 december 2017 värderat hela fastighetsbeståndet externt. Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, det vill säga prognoser baserade på framtida kassaflöden. Fastighetersnas avkastningsnivå har bestämts utifrån deras unika risk samt gjorda transaktioner på respektive stad enligt ortsprismetoden. Förändringarna under perioden i de icke observerbara indata som tillämpas vid värderingarna analyseras vid varje bokslutstillfälle av företagsledningen mot internt tillgänglig information, genomförda eller planerade transaktioner samt information från de externa

värderarna. Samtliga externa värderingar har utförts enligt den internationella värderingsstandarden. Externvärderingarna har genomförts av Savills.

Sammanfattning

Värdetidpunkt	31 december 2017
Verkligt värde	21 456 mkr
Kalkylperiod	Fem år
Direktavkastning, för bedömning av restvärde	I genomsnitt 4,15 procent
Kalkyl-/diskonteringsränta	I genomsnitt 6,24 procent
Långsiktig vakans	I genomsnitt 1,0 procent (ekonomisk)
Inflationsutveckling	2,0 % (Riksbankens inflationsmål)

FASTIGHETSINNEHAV OCH VÄRDERING VERKLIGT VÄRDE PER 31 DECEMBER 2017

Koncernen	2017	2016
Ingående verkligt värde vid årets början	16 997 923	13 826 439
Anskaffningsvärde under året förvärvade fastigheter	1 420 000	780 147
Investeringar i fastigheter	1 479 819	1 039 204
Omklassificeringar	-	-
Försäljningsintäkter sålda fastigheter	-41 400	-586 157
Värdeförändringar	1 599 296	1 938 290
Utgående verkligt värde	21 455 638	16 997 923
Taxeringsvärden		
Koncernen		2016
Taxeringsvärden byggnader	8 034 354	7 534 576
Taxeringsvärden mark	3 047 860	2 910 992
Summa taxeringsvärde	11 082 214	10 445 568

VÄRDERINGSMETODIK

D. Carnegie & Co använder avkastningsvärdering enligt kassaflödesmodell för de externa värderingarna. Samma värderingsmetodik har använts för D. Carnegie & Cos samtliga fastigheter utom för byggrätter, för värderingsmetodik av dessa se avsnitt Byggrätter nedan. Från utfallet i kassaflödesmodellen bedöms det verkliga värdet på fastigheten före avdrag för försäljningsomkostnader.

VÄRDERINGSMODELL

+ Hyresinbetalningar
 – driftutbetalningar
 = driftöverskott
 – Avdrag för investeringar
 = Fastighetens kassaflöde

Känslighetsanalys

En fastighetsvärdering är en uppskattning av värdet som en investerare är villig att betala för fastigheten vid en given tidpunkt. Värderingen är gjord utifrån vedertagna modeller och vissa antaganden om olika parametrar. Fastighetens marknadsvärde kan endast säkerställas vid en transaktion mellan två oberoende parter. Ett osäkerhetsintervall anges i fastighetsvärderingarna och ligger i en normal marknad på +/- 5–10 procent. Ett förändrat fastighetsvärde med +/- 5 procent påverkar D. Carnegie & Cos fastighetsvärde med +/- 850 Mkr.

Beräkning av fastighetens verkliga värde

- Fastighetens kassaflöde diskonteras till nuvärde varje år med kalkylräntan/diskonteringsräntan.
- Fastighetens restvärde bedöms genom evighetskapitalisering varvid direktavkastningskravet används. Därefter diskonteras restvärdet till nuvärde med kalkylräntan.

- Värdet av eventuella byggrätter och obebyggd mark adderas till nuvärdet.
- Normal kalkylperiod är fem år.
- Inflationsutvecklingen har bedömts till två procent (Riksbankens inflationsmål).

VÄRDERINGSFÖRFARANDE

Varje antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån det material som finns tillgängligt på fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar. Värderingarna har beaktat den bästa och maximala användningen av fastigheterna. De externa värderingarna är utförda enligt RICS och IVSC:s rekommendationer i syfte att resultera i marknadsvärdet enligt den internationellt vedertagna definitionen framtagen av dessa organisationer.

Hyresinbetalningar

De aktuella hyreskontrakten, samt kända uthyrningar och avflyttningar, utgör grunden för en bedömning av fastighetens hyresinbetalningar. De externa värderarna har, i samarbete med D. Carnegie & Cos förvaltare, gjort en individuell bedömning av marknadshyran för dels de vakanta ytorna, dels de uthyrda ytorna vid kontraktstidens utgång. De externa värderarna bedömer också den långsiktiga vakansen i respektive fastighet.

Driftutbetalningarna

Driftutbetalningarna består av utbetalningar för fastighetens normala drift inklusive fastighetsskatt, reparation och underhåll, tomträttsavgälder samt fastighetsadministration. Bedömningen av driftutbetalningar är baserad på fastigheternas budgetar och utfall under de år som D. Carnegie & Co har ägt fastigheterna samt de externa värderarnas erfarenheter från jämförbara objekt. Fastighetens underhållsnivå bedöms utifrån aktuellt skick, pågående och budgeterade underhållsåtgärder samt de externa värderarnas bedömning av framtida underhållsbehov.

Investeringsbehov

Fastighetens investeringsbehov bedöms av de externa värderarna utifrån fastighetens skick. Vid stora vakanser i fastigheten ökar oftast behovet av investeringar.

Direktavkastningskrav och kalkylränta

Fastigheternas direktavkastningskrav har bedömts med utgångspunkt från varje fastighets unika risk och kan delas upp i två delar, en generell marknadsrisk och en specifik fastighetsrisk. Marknadsrisken är kopplad till den allmänna ekonomiska utvecklingen och påverkas bland annat av investerarnas prioritering mellan olika tillgångsslag och finansieringsmöjligheter. Den specifika fastighetsrisken påverkas av fastigheternas läge, typ av fastighet, yteffektivitet, standarden på lokalerna, kvaliteten på installationerna, tomträtt, typ av hyresgäst och kontraktens beskaffenhet. Ur ett teoretiskt resonemang åsätts kalkylräntan genom att en riskfri realränta adderas med inflationsförväntningar samt en riskfaktor. Kalkylräntan bedöms för varje enskild fastighet. Avkastningskraven på ingående värderingsenheter uppgår till 4,15 procent i genomsnitt (4,31). Den genomsnittliga kalkylräntan som användes för perioden var 6,24 procent (6,40).

Restvärde

Restvärdet utgörs av driftöverskottet under återstående ekonomisk livslängd, vilket baseras på året efter sista kalkylåret. Restvärdesberäkningen görs för varje fastighet genom evighetskapitalisering av det uppskattade marknadsmässiga driftöverskottet och det bedömda marknadsmässiga avkastningskravet för respektive fastighet. Avkastningskravet består av den riskfria räntan samt varje fastighets unika risk. Fastigheternas unika risk är bedömd utifrån de externa värderarnas marknadsdatabaser, erfarenheter och gjorda transaktioner enligt ortsprismetoden på respektive marknad. Kalkylräntan/diskonteringsräntan används för att diskontera fastigheternas restvärde till nuvärde.

Kalkylperioderna

Kalkylperioderna är i huvudsak fem år. Undantag är fastigheter med betydande kontrakt och en längre kvarvarande kontraktstid än fem år. Där har en kalkylperiod motsvarande den kvarvarande kontraktstiden plus minst ett år valts.

Byggrätter och tomtmark

På de fastigheter där det finns outnyttjade byggrätter och tomtmark värderas dessa utifrån ortsprismetoden alternativt ett nuvärde från det uppskattade marknadsvärdet vid exploateringen av byggrätterna och tomtmarken. Samtliga värden av byggrätter och tomtmark har bedömts av de externa värderarna. Total yta potentiella byggrätter med värde, uppskattas till 487 200 m² BTA (bruttoarea). De potentiella byggrätterna har per den 31 december 2017 värderats till ett marknadsvärde om 608 Mkr.

Besiktning av fastigheterna

Samtliga fastigheter är besiktigade av externa värderingsmän inom en treårsperiod. Där det har förekommit större ombyggnader, inflyttningar eller andra omständigheter som väsentligt påverkar värdet görs nya besiktningsrapporter tidigare.

INTERNA FASTIGHETSVÄRDERINGAR

Samtliga fastigheter värderas externt vid varje kvartal, således genomförs inga interna fastighetsvärderingar.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Det verkliga värdet för D. Carnegie & Cos fastigheter uppgick den 31 december 2017 till 21 456 Mkr (16 998). För helåret 2017 uppgick värdeförändringen till 1 599 Mkr (1 938). D. Carnegie & Cos fastighetsbestånd har per den 31 december 2017 värderats till ett genomsnittligt avkastningskrav på 4,15 procent (4,31).

SKATTEMÄSSIGT RESTVÄRDE

Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgick per den 31 december 2017 till 5 324 Mkr (4 645).

NOT 11 Inventarier

	2017		2016	
	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	19 733	1 468	17 303	1 838
Nyanskaffningar	2 430	800	3 333	380
Förvärv av dotterföretag	1 005	-	50	-
Omklassificeringar	31	-	-	-
Avyttringar och utrangeringar	-302	-	-953	-750
Summa	22 897	2 268	19 733	1 468
Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början	-13 761	-37	-12 642	-
Årets avskrivningar	-1 778	-186	-1 222	-37
Förvärv av dotterföretag	-572	-	-50	-
Omklassificeringar	-8	-	-	-
Avyttringar och utrangeringar	302	-	153	-
Summa	-15 817	-223	-13 761	-37
Redovisat värde vid periodens slut	7 080	2 045	5 972	1 431

NOT 12 Kundfordringar

D. Carnegie & Co utvärderar kundfordringarna varje kvartal och gör individuella bedömningar av samtliga kundfordringar överstigande 30 dagar. För osäkra kundfordringar görs reserveringar och vid konkurser eller andra konstaterade kundförluster bokas fordran som kundförlust. Vid nyuthyrning görs alltid en kreditbedömning av hyresgästen. Kundfordringar i koncernen redovisas efter hänsyn tagen till under året uppkomna osäkra kundfordringar som uppgick till -13 Mkr (-9) inkl. avdrag för återvunna kundförluster på 11 Mkr (6), vilket motsvarar 0,9 procent (0,7) av omsättningen. Konstaterade förluster uppgick till -15 Mkr (-6). Moderbolaget har inga kundförluster.

KUNDFORDRINGAR KONCERN

Dagar	2017	2016
0-29	2 685	2 535
30-89	3 398	1 113
90-	15 557	11 051
Osäkra kundfordringar	-12 654	-8 907
Totalt	8 986	5 792
Osäkra fordringar	2017	2016
Osäkra fordringar vid årets början	-8 907	-10 768
Förvärvade dotterbolag	-	-
Avyttrade dotterbolag	-	316
Reservering för befarade kundförluster	-69	2
Återvunna kundförluster	11 457	5 925
Konstaterade kundförluster	-15 135	-4 382
Osäkra fordringar vid årets slut	-12 654	-8 907

KUNDFORDRINGAR MODERBOLAG

	2017	2016
0-29	-	21
30-59	-	23
Totalt	0	44

NOT 13 Kortfristig placering

	2017	2016
Koncernen		
Placering i noterade aktier	129 443	143 359
Placering i ej noterade aktier	-	39 100
Summa	129 443	182 459
Moderbolaget		
Placering i noterade aktier	59 170	59 170
Placering i ej noterade aktier	-	39 100
Summa	59 170	98 270

NOT 14 Övriga fordringar

	2017	2016
Koncernen		
Avräkning skatter och avgifter	5 703	3 703
Kortfristig reversfordran	-	-
Förskott till leverantör	-	11 249
Fordran försäkringsbolag	6 601	8 132
Fordran förvärvade bolag	1 734	5 502
Fordran sålda bolag	2 800	2 800
Fordran moms	1 814	2 604
Övriga pågående investeringar	25 619	-
Övriga kortfristiga fordringar	2 919	5 386
Summa	47 190	39 376
Moderbolaget		
Avräkning skatter och avgifter	-	1 064
Kortfristig reversfordran	-	-
Fordran moms	2 832	3 860
Övriga kortfristiga fordringar	791	-
Övriga kortfristiga fordringar dotterbolag	3 545	4 663
Summa	7 168	9 587

NOT 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017	2016
Koncernen		
Periodiserade fastighetskostnader	17 537	6 153
Förutbetalda försäkringar	9 431	11 667
Förutbetalda tomträttsavgifter	3 328	1 932
Upplupna finansiella intäkter	-	-
Övriga upplupna intäkter	1 085	1 159
Övriga förutbetalda kostnader	15 359	3 242
Summa	46 740	24 153
	2017	2016
Moderbolaget		
Periodiserade fastighetskostnader	439	351
Upplupna finansiella intäkter	9 834	-
Övriga förutbetalda kostnader	20 996	122
Summa	31 269	473

NOT 16 Likvida medel

	2017	2016
Koncernen		
Kassa och bank	833 310	679 370
Summa	833 310	679 370
Moderbolaget		
Kassa och bank	-	169 281
Summa	0	169 281

NOT 17 Eget kapital

D. Carnegie & Co förvaltar kapital, vilket utgörs av koncernens redovisade egna kapital. Syftet är att ge D. Carnegie & Cos aktieägare en hög totalavkastning. Avkastningen på eget kapital uppgick under 2017 till 21,4 procent (31,1). D. Carnegie & Cos ambition är att upprätthålla en över tiden avvägd tillgångs- och kapitalstruktur anpassad till bolagets fastighetsverksamhet. Målsättningen för 2017 var att soliditeten skulle vara minst 30 procent. Utfallet blev 34,0 procent (33,8). Målsättningen för 2018 är att soliditeten ska uppgå till minst 30 procent. Soliditetsmålet är en förenklad konsekvens av en mer djupgående analys där eget kapital har fördelats mot de olika riskprofiler förvaltningsfastigheter har i balansräkningen. Aktiekapitalet består av ett aktieslag, stamaktier indelade i röststarka A-aktier 5 röster och B-aktier 1 röst, båda med ett kvotvärde om 12,742349 kr per aktie.

Utdelning

Styrelsen i D. Carnegie & Co föreslår till årsstämman att ingen utdelning ska utgå för räkenskapsåret 2017.

NOT 18 Resultat per aktie

Beräkningen av resultatet per stamaktie för 2017 har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgående till 1 579 Mkr (1 678). Hela resultatet är fördelat på ett vägt snitt om 77 615 585 stamaktier. Under 2014 inlöste bolaget samtliga utestående preferensaktier.

ÅRETS RESULTAT HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE

	2017	2016
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 578 956	1 678 264
Antal utestående A-aktier	5 370	5 370
Antal utestående B-aktier	73 412	71 939
Antal utestående stamaktier	78 782	77 309
Antal utestående preferensaktier	-	-
Vinst per aktie SEK före utspädning	20,34	22,20
Vinst per aktie SEK efter utspädning	20,24	21,93

Summa aktier efter utspädning är beräknad till 77 999 783 aktier, där teckningsoption 2 bidrar med 369 366 aktier och där teckningsoption 3 bidrar med 14 831 aktier.

NOT 19 Räntebärande skulder

KAPITALFÖRFALLOSTRUKTUR

Koncernen	2017	2016
Långfristiga räntebärande skulder	11 457 609	8 802 028
Förutbetalda uppläggningsavgifter lån	-100 344	-69 010
Summa	11 357 265	8 733 018
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder	1 076 086	1 257 659
Summa	1 076 086	1 257 659

Moderbolaget	2017	2016
Långfristiga räntebärande skulder	1 000 000	2 000 000
Förutbetalda uppläggningsavgifter lån	-8 383	-19 049
Summa	991 617	1 980 951
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder	1 003 004	-
Summa	1 003 004	0

NOT 20 Finansiella instrument och finansiella risker

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i till exempel räntenivåer. D. Carnegie & Co utsätts framför allt för likviditetsrisk, finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk. Rapportering av koncernens finansiella risker och finansiering sker till styrelsen och VD på regelbunden basis. Vid förvärv tas särskilda beslut om finansiering som fattas av styrelsen.

NOT 20 Finansiella instrument och finansiella risker *Forts*

Finansfunktionens verksamhet bedrivs inom fastställda ramar i finanspolicy fastställd av styrelsen. Finanspolicyen bildar ett ramverk av riktlinjer och regler i form av riskmandat och limiter för finansverksamheten. Koncernens finansiella transaktioner och finansiella risker hanteras centralt av moderbolagets finansfunktion. Den övergripande målsättningen för finansfunktionen är att

tillhandahålla en kostnadseffektiv finansiering samt att minimera negativa effekter på koncernens resultat till följd av marknadsfluktuationer. Finansfrågor av strategisk betydelse behandlas i styrelsen. Ytterligare information finns i avsnittet om Finansiering på sidorna 37-39.

FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER PER DEN 31 DECEMBER 2017

Koncernen, Finansiella tillgångar	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet*	Lånefordringar och kundfordringar	Finansiella tillgångar som kan säljas	Andra finansiella skulder	Summa redovisat värde
Aktier och andelar	-	-	4 805	-	4 805
Derivatillgång	12 690	-	-	-	12 690
Kundfordringar	-	8 986	-	-	8 986
Kortfristiga placeringar	129 443	-	-	-	129 443
Övriga fordringar	-	-	-	-	-
Upplupna intäkter	-	-	-	-	-
Likvida medel	-	833 310	-	-	833 310
	142 133	842 296	4 805	0	989 234
Finansiella skulder					
Långfristiga räntebärande skulder, skulder till kreditinstitut	-	-	-	9 357 265	9 357 265
Långfristiga räntebärande skulder, obligationslån	-	-	-	1 000 000	1 000 000
Kortfristiga räntebärande skulder, obligationslån	-	-	-	1 000 000	1 000 000
Övriga långfristiga skulder	-	-	-	-	-
Räntederivat	92 864	-	-	-	92 864
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	76 086	76 086
Leverantörsskulder	-	-	-	119 982	119 982
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-	-	-
Upplupna kostnader	-	-	-	44 157	44 157
	92 864	0	0	12 597 490	12 690 354

*underkategorin innehas för handel

Verkligt värde överensstämmer i allt väsentligt med redovisat värde. För lån med fast ränta redovisade till 1 595 Mkr beräknas det verkliga värdet uppgå till 1 588 Mkr.

FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER PER DEN 31 DECEMBER 2016

Koncernen Finansiella tillgångar	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultatet*	Lånefordringar och kundfordringar	Finansiella tillgångar som kan säljas	Andra finansiella skulder	Summa redovisat värde
Aktier och andelar	-	-	19 950	-	19 950
Derivatillgång	6 517	-	-	-	6 517
Kundfordringar	-	5 792	-	-	5 792
Kortfristiga placeringar	182 459	-	-	-	182 459
Övriga fordringar	-	-	-	-	-
Upplupna intäkter	-	-	-	-	-
Likvida medel	-	679 370	-	-	679 370
	188 976	685 162	19 950	0	894 088
Finansiella skulder					
Långfristiga räntebärande skulder, skulder till kreditinstitut	-	-	-	6 733 018	6 733 018
Långfristiga räntebärande skulder, obligationslån	-	-	-	2 000 000	2 000 000
Övriga långfristiga skulder	-	-	-	1 103	1 103
Räntederivat	144 694	-	-	-	144 694
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	1 257 659	1 257 659
Leverantörsskulder	-	-	-	81 934	81 934
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-	-	-
Upplupna kostnader	-	-	-	43 687	43 687
	144 694	0	0	10 117 392	10 262 086

*underkategorin innehas för handel

Verkligt värde överensstämmer i allt väsentligt med redovisat värde.

Värdering till verkligt värde

Tabellen nedan visar finansiella instrument värderade till verkligt värde, utifrån hur klassificeringen i verkligt värdehierarkin gjorts. De olika nivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1 - Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder.

Nivå 2 - Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar).

Nivå 3 - Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata).

31 december 2017	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Finansiella tillgångar				
Derivattillgång	-	12 690	-	12 690
Kortfristiga placeringar	129 444	-	-	129 444
	129 444	12 690	-	142 134
Finansiella skulder				
Räntederivat	-	92 864	-	92 864
	-	92 864	-	92 864
31 december 2016	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Finansiella tillgångar				
Derivattillgång	-	6 517	-	6 517
Kortfristiga placeringar	143 359	39 100	-	182 459
	143 359	45 617	0	188 976
Finansiella skulder				
Räntederivat	-	144 694	-	144 694
	0	144 694	0	144 694

Beräkning av verkligt värde

Redovisade värden i balansräkningen avviker inte väsentligt från verkligt värde. För Bolagets långfristiga räntebärande skulder till fast ränta beräknas dock ett marknadsvärde, se vidare nedan.

Aktier och andelar

Aktier och andelar består av innehav som inte är noterade på en aktiv marknad och vars verkliga värde inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, vilket medför att innehavet har värderats till anskaffningsvärde.

Bedömningen är att verkligt värde för dessa aktier och andelar motsvarar det redovisade värdet.

Räntederivat

Derivatinstrument värderas i koncernredovisningen till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen. För att fastställa verkligt värde på räntederivat används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, vilket innebär att verkligt värde fastställs enligt nivå 2 i IFRS 13. D. Carnegie & Co marknadsvärderar samtliga derivat genom avstämning med respektive motpart. Ränteswapparna har värderats av Deutsche Pfandbriefbank, Landesbank Hessen-Thüringen och Swedbank genom att framtida kassaflöden diskonterats till nuvärde. Räntetakavtalen har värderats av Swedbank, Handelsbanken, SEB, Danske Bank och Royal Bank of Scotland.

Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar består av aktieinnehav som är noterade på en aktiv marknad och en mindre andel som inte är noterade på en aktiv marknad. Bedömning har gjorts att verkligt värde kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, vilket medför att samtliga innehav har värderats till verkligt värde. Aktier som inte är noterade värderas i enlighet med nivå 2 i IFRS 13.

Långfristiga räntebärande skulder

I upplysningssyfte beräknas ett verkligt värde för långfristiga räntebärande skulder med fast ränta genom en diskontering framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till aktuell marknadsränta. Vid beräkningen har en bedömning gjorts avseende den kreditspread och de villkor som koncernen skulle erhålla per rapporteringsdatum.

Kortfristiga fordringar och skulder

För kortfristiga fordringar och skulder, som kundfordringar och leverantörs-skulder samt kortfristiga räntebärande skulder, med en livslängd på mindre än ett år anses det redovisade värdet reflektera verkligt värde. Värdeförändringar samt intäkter och kostnader från finansiella instrument framgår av not 7, Finansnetto och värdeförändring finansiella instrument samt not 12, Kundfordringar.

NOT 20 Finansiella instrument och finansiella risker Forts

Koncernens kontraktssenliga och odiskonterade räntebetalningar och återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Finansiella instrument med rörlig ränta har beräknats med den ränta som förelåg på

balansdagen. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

31 december 2017

Löptidsanalys finansiella skulder, SEKm	2018	2019-2020	2021-2022	2023-
Långfristiga räntebärande skulder, skulder till kreditinstitut	-	1 749	4 081	4 627
Långfristiga räntebärande skulder, obligationslån	-	1 000	-	-
Kortfristiga räntebärande skulder, obligationslån	1 000	-	-	-
Övriga långfristiga skulder	-	-	-	-
Räntederivat	62	118	62	-
Kortfristiga räntebärande skulder	74	-	-	-
Leverantörsskulder	120	-	-	-
Upplupna kostnader	44	-	-	-
	1 300	2 867	4 143	4 627

31 december 2016

Löptidsanalys finansiella skulder, SEKm	2017	2018-2019	2020-2021	2022-
Långfristiga räntebärande skulder, skulder till kreditinstitut	99	1 792	2 442	2 890
Långfristiga räntebärande skulder, obligationslån	78	2 071	-	-
Övriga långfristiga skulder	-	1	-	-
Räntederivat	62	123	105	7
Kortfristiga räntebärande skulder	1 264	-	-	-
Leverantörsskulder	82	-	-	-
Upplupna kostnader	44	-	-	-
	1 628	3 987	2 547	2 897

Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. I samband med kvartalsrapportering upprättas interna likviditetsprognoser för kommande tolv månader, där samtliga kassaflödespåverkande poster analyseras i aggregerad form. Syftet med likviditetsprognosen är att verifiera behovet av kapital. D. Carnegie & Co har ett flertal finansieringskällor och bedömer att kortfristiga lån kan förlängas med nuvarande långivare. Se vidare sid 37–39.

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas eller endast erhållas till kraftigt ökade kostnader. För att hantera den risken finns i finanspolicyn regler beträffande spridningen av kapitalbindning för kreditstocken samt storleken på outnyttjade låneramar och placeringar. Enligt finanspolicyn bör den genomsnittliga återstående löptiden, kapitalbindningen, på lånestocken vara 3–5 år och högst 35 procent av lånestocken bör förfalla inom ett och samma år. Per 31 december 2017 uppgick den genomsnittliga återstående löptiden på lånestocken till 4,6 år (3,6). Vid samma tidpunkt fanns likvida medel om totalt 833 Mkr (679).

KAPITALFÖRFALLOSTRUKTUR KREDITSTITUT

Förfalloår	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2018	76	76
2019	377	377
2020	1 372	1 372
2021-	8 709	8 709
Summa	10 534	10 534

Denna tabell avser skulder till kreditinstitut och inte totala räntebärande skulder.

KAPITALFÖRFALLOSTRUKTUR SAMTLIGA RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Förfalloår	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
2018	1 076	1 076
2019	1 377	1 377
2020	1 372	1 372
2021-	8 709	8 709
Summa	12 534	12 534

Denna tabell avser totala räntebärande skulder.

Ränterisk

Ränterisk kan dels bestå av förändring i verkligt värde till följd av förändringar i räntor – prisrisk, dels förändringar i kassaflöde – kassaflödesrisk. Räntebindningstiden är en viktig faktor som påverkar ränterisken. Långa räntebindningar innebär högre prisrisk och korta räntebindningstider innebär högre kassaflödesrisk. Av de totala räntebärande skulderna på 12 433 Mkr (10 060) hade 64 procent (54) rörlig ränta och den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årets slut till 1,4 år (2,7).

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR KREDITSTITUT

Förfalloår	Genomsnittlig ränta, %	Ränteförfall, Mkr	Andel, %
2018	1,7%	5 966	57%
2019	1,6%	377	4%
2020	2,1%	1 058	10%
2021-	3,4%	3 133	30%
Summa	2,2%	10 534	100%

Denna tabell avser skulder till kreditinstitut och inte totala räntebärande skulder.

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR SAMTLIGA RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Förfalloår	Genomsnittlig ränta, %	Ränteförfall, Mkr	Andel, %
2018	2,2%	7 966	64%
2019	1,6%	377	3%
2020	2,1%	1 058	8%
2021-	3,4%	3 133	25%
Summa	2,5%	12 534	100%

Denna tabell avser totala räntebärande skulder.

Kassaflödesrisken ska, enligt finanspolicyen, begränsas som följer: Minst 30 procent av den totala lånevolymen bör ha bunden ränta alternativt vara täckt av räntetak. Swappade volymer klassificeras som motsvarande bundna lån.

genomsnittlig återstående löptid för tak och swappar bör enligt finanspolicyen vara minst 2,0 år, vid årsskiftet var den 5 år (5). D. Carnegie & Co hade vid årsskiftet räntebundna lån (huvudsakligen genom swappar), totalt 4 568 Mkr (4 901). Se vidare Not 7.

Typ	Belopp Mkr	Återstående löptid, år	Räntenivå/Tak %	Marknadsvärde Mkr
Nominella ränteswappar	3 401	4	-	-93
Räntetak (Cappar)	4 426	5	3%	13

*Räntenivå avseende ränteswapparna anger den genomsnittliga fasta ränta som betalas i swaparna. Räntenivå avseende räntetak anger taket på Stibor 3m.

Kreditrisker

Med kreditrisk menas risken att en motpart eller emittent inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot D. Carnegie & Co. D. Carnegie & Co är exponerad för kreditrisk i den mån överskottslikviditet ska placeras och genom sitt innehav av derivatinstrument i form av räntetak och ränteswappar. D. Carnegie är även exponerad för kreditrisk i kundfordringar, se vidare Not 12. I syfte att begränsa kreditrisken vid placeringar innehåller finanspolicyen ett särskilt motpartsreglemente där maximal kreditexponering för olika motparter anges som följer:

Motpart	Max löptid	Limit
Svenska staten och statliga verk med 100 % statlig garanti	3 månader	Obegränsat
Svenska banker med helägda dotterbolag	3 månader	Maximalt 500 Mkr per koncern
Övriga Svenska hypoteksinstitut	3 månader	Maximalt 100 Mkr per bolag
Utländska banker med rating lägst Standard & Poor A- eller Moody's A3	3 månader	Maximalt 50 Mkr per koncern

Kvantifiering av kreditriskexponering per 31 december 2017

Kreditriskexponeringen mäts som vid var tid verkligt värde på finansiella tillgångar.

Koncernens maxmala kreditriskexponering från finansiella instrument framgår av redovisade värden för finansiella tillgångar enligt tabellen Finansiella tillgångar och skulder per den 31 december 2017.

Kreditkvaliteteten bedöms vara god för finansiella tillgångar som inte har förfallit till betalning eller är nedskrivningsbara. Koncernen hade vid rapportperiodens slut inte erhållit några säkerheter avseende kreditriskexponering.

Kvittning

Koncernen bruttoredovisar samtliga finansiella instrument.

Upplysning om kvittning - finansiella instrument	31 december 2017		31 december 2016	
	Finansiella tillgångar	Finansiella skulder	Finansiella tillgångar	Finansiella skulder
Bruttobelopp för finansiella instrument som kan kvittas	21 911	11 805	13 746	16 946
Belopp som har kvittats	-	-	-	-
Redovisat i balansräkning	21 911	11 805	13 746	16 946
Belopp som omfattas av avtal om netting, derivat	-11 805	-11 805	-13 746	-13 746
Nettobelopp efter avtal om netting	10 106	0	0	3 200

Bolaget har, för att reducera motpartsrisken i derivatinstrument, tecknat standardiserade nettningsavtal (ISDA avtal).

Bolaget erhåller eller ställer inte säkerheter avseende derivatinstrument.

Derivat får endast förvärvas i syfte att anpassa ränterisken. Tillåtna derivatinstrument är: ränteswap, räntetak. Löptiden för tak och swappar får vara max tio år.

Motpart	Max duration	Nominell limit per motpart
Svenska banker med helägda dotterbolag	10 år	4 000 Mkr
Utländska banker med rating lägst Standard & Poor A- eller Moody's A3	10 år	4 000 Mkr

NOT 20 Finansiella instrument och finansiella risker *Forts*

Covenants och risktagande

D. Carnegie & Cos finansiella risktagande och ställning kan utläsas av bland annat nyckeltalen soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad. I kreditavtalen med banker och kreditinstitut finns det ofta fastlagda gränsvärden, så kallade covenants, för just de tre nyckeltalen. D. Carnegie & Co:s egna mål stämmer väl med bankernas krav. D. Carnegie & Co:s mål 2017 var att soliditeten skulle uppgå till minst 30 procent. Målet avseende soliditeten kvarstår för 2017. Bankerna har i regel 25 procent som nedre gräns. D. Carnegie & Co:s mål är att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 1,5 ggr, vilket överensstämmer med bankernas krav. För belåningsgraden har D. Carnegie & Co:s en övre gräns på 65 procent som mål. För 2017 uppfyller D. Carnegie & Co samtliga mål och krav med god marginal. Soliditeten uppgick till 34 procent, räntetäckningsgraden 2 ggr, belåningsgrad 54 procent och belåningsgrad förvaltningsfastigheter till 49 procent.

Aktiekursrisk

Koncernens innehav i noterade och onoterade aktier och andelar är exponerade för marknadspriserisk. Koncernens innehav är specifikt relaterade till fastighetsbranschen.

En förändring av marknadsvärderingen med +/- 10 procentenheter skulle påverka koncernens redovisade resultat och egna kapital med +10/-13 mkr.

Valutakursrisk

Koncernen bedriver verksamhet enbart i Sverige, och har inte några lån eller innehav som exponerar koncernen för valutakursrisk.

Känslighetsanalys

I samband med varje kvartalsbokslut upprättas en räntekänslighetsanalys, där effekterna på upplåningsränta och räntetäckningsgrad till följd av förändringar i korta marknadsräntor uppmäts. En förändring av korta marknadsräntor med +/- 1 procentenhet vid årsskiftet hade inneburit att D. Carnegie & Co:s genomsnittliga upplåningsränta hade ändrats med +0,3/-0,1 procentenheter, vilket skulle ha motsvarat en ändring i räntekostnaderna med +34/-12 Mkr, värdeförändringar derivat exkluderat. Räntetäckningsgraden, exkl värdeförändringar, skulle ha ändrats från dagens 2 till 2/2 gånger. Förändringen i räntekostnaderna påverkas av de räntegolv (stibor) som finns i låneavtalen. En förändring i marknadsvärde i derivaten till följd av förändring i korta räntor bedöms inte ha väsentlig påverkan på koncernens redovisade resultat och finansiell ställning. Känslighetsanalysens beräkningar baseras på koncernens intjänandeförmåga och balansräkning per 31 december 2017. Känslighetsanalysen visar effekten på koncernens årsresultat efter fullt genomslag av var och en av parametrarna nedan.

NOT 21 Övriga skulder

Övriga kortfristiga skulder	2017	2016
Koncernen		
Personalens källskatt och sociala avgifter	2 551	5 708
Depositioner	936	-
Moms	-	-
Skuld Boverket	65 058	19 914
Uppskov lagfarter	7 256	7 256
Övriga poster	1 062	2 886
Summa	76 863	35 764
Moderbolaget		
Personalens källskatt och sociala avgifter	727	4 328
Moms	-	-
Övriga poster	-	-
Summa	727	4 328

NOT 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017	2016
Koncernen		
Förutbetalda hyror för första kvartalet	109 719	100 705
Upplupna kostnader fastigheter	145 628	124 645
Upplupna räntekostnader	44 157	43 678
Upplupna personalkostnader	14 760	12 833
Summa	314 264	281 861
Moderbolaget		
Upplupna räntekostnader	15 188	15 083
Upplupna personalkostnader	5 111	5 220
Upplupna konsultarvoden	-	6 198
Upplupna revisionskostnader	1 300	1 713
Upplupna koncernskulder	2 886	-
Upplupen bonus	7 300	-
Övriga poster	4 561	2 428
Summa	36 346	30 642

NOT 23 Operationell leasing

Hyreskostnad leasingbil	2017	2016
Koncernen		
Inom ett år	2 311	298
Mellan ett och fem år	3 745	2 687
Längre än fem år	-	-
Årets kostnad för operationell leasing uppgår till:	2 909	2 088
Moderbolaget		
Inom ett år	643	70
Mellan ett och fem år	1 183	784
Längre än fem år	-	-
Årets kostnad för operationell leasing uppgår till:	823	538

Framtida leasingavgifter avser ingångna avtal avseende bilar.

NOT 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen 2017	Koncernen 2016	Moderbolaget 2017	Moderbolaget 2016
Ställda säkerheter				
Aktier andelar	687 944 820	605 755 780	836 926 136	836 926 136
Företagsinteckningar	7 561 000	7 561 000	-	-
Fastighetsinteckningar	10 813 936 063	8 502 777 418	-	-
Summa	11 509 441 883	9 116 094 198	836 926 136	836 926 136
Eventalförpliktelser				
Borgensförbindelser till förmån för dotterbolag	3 656 100 810	2 626 227 332	795 000 000	906 732 500
Summa	3 656 100 810	2 626 227 332	795 000 000	906 732 500

Ställda säkerheter avser lån till kreditinstitut och inte totala räntebärande skulder. Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterbolag.

D. Carnegie & Co är inte involverade i några tvister.

NOT 25 Närstående

	År	Sålda tjänster	Köpta tjänster	Erhållna räntor	Erlagda räntor	Fordran	Skuld
Koncernen							
Andra närstående	2017	-	-	-	-	-	-
Andra närstående	2016	-	-50 409	10 677	-2 056	-	-
Moderbolaget							
Dotterbolag	2017	16 043	-2 886	46 073	-47 633	3 315 645	-3 391 861
Dotterbolag	2016	4 770	-	26 743	-30 754	1 700 491	-1 883 288
Andra närstående	2017	-	-	-	-	-	-
Andra närstående	2016	-	-1 085	2 485	-2 056	-	-

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Moderbolaget har en närståenderelation med sina dotterföretag, se not 26.

Utöver detta har inga transaktioner med närstående skett under året.

Ersättningar till VD, ledande befattningshavare och styrelse framgår av not 3.

NOT 26 Andelar i koncernföretag

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	4 827 870	4 827 870
Anskaffningar	200	-
Försäljningar	-	-
Redovisat värde vid periodens slut	4 828 070	4 827 870
Akkumulerade aktieägartillskott		
Vid årets början	-	-
Årets aktieägartillskott	8 000	-
Redovisat värde vid periodens slut	8 000	-
Summa	4 836 070	4 827 870

Specifikation av moderbolagets direktägda dotterföretag, samt övriga koncernföretag framgår nedan.

Dotterföretag / Org.nr / Säte	Antal andelar	Andel i %	Bokfört värde
HYRESBOSTÄDER I SVERIGE II AB, 556622-5990, STOCKHOLM	1 030 507	100%	3 753 897
Graflunds Fastighets AB, 556035-8524, Eskilstuna	1 074	100%	
Graflunds Byggnads AB 556065-7438, Eskilstuna	4 000	100%	
Graflunds Kommersiella Fastigheter AB 556678-4673, Eskilstuna	1 000	100%	
Fastighetsbolaget Vaksam 8 AB 556726-1507, Eskilstuna	1 000	100%	
Bronseri AB 556498-4937, Eskilstuna	1 000	100%	
Kattgun AB 556498-4895, Eskilstuna	1 000	100%	
Fastighetsförvaltningsaktiebolaget Friheten 11 556525-4645, Eskilstuna	1 000	100%	
Veningen B AB 556764-6897, Stockholm	1 000	100%	
Fastighetsbolaget Kullerstensvägen AB 55662-9027, Stockholm	1 000	100%	
Fastighetsbolaget Kullerstensvägen KB 969673-3618, Stockholm	-	100%	
Fastighetsbolaget Sägenvägen AB 556662-9001, Stockholm	1 000	100%	
Fastighetsbolaget Klena KB 969673-3717, Stockholm	-	100%	
Fastighets AB Linrepan 556706-3085, Stockholm	1 000	100%	
Fastighetsbolaget Anelk AB 556662-5637, Stockholm	1 000	100%	
Kungskatten Holding AB 556706-3739, Stockholm	1 000	100%	
Markarydsbostäder Holding AB 556602-1753, Stockholm	1 000	100%	
Markarydsbostäder i Stockholm AB 556637-3676, Upplands-Bro	80 100	100%	
Markarydsbostäder i Södertälje AB 556540-1659, Södertälje	20 100	100%	
Fastighetsbolaget Lärdom AB 556726-1580, Eskilstuna	1 000	100%	
Fastighetsbolaget Erganten AB 556725-8214, Eskilstuna	1 000	100%	
Märtuna I AB 556790-2795, Stockholm	1 000	100%	
Fastighetsuthyrning i Tranås AB 556791-4030, Stockholm	1 000	100%	
Graflunds Holding AB 556706-4919, Stockholm	1 000	100%	
Hyresbostäder i Arboga AB 559100-1028, Stockholm	50 000	100%	
Hyresbostäder i Köping AB, 559099-7614, Stockholm	50 000	100%	
Hyresbostäder i Tranås AB 559099-7721, Stockholm	50 000	100%	
Hyresbostäder i Söderort AB 559109-2688, Stockholm	50 000	100%	
Hyresbostäder i Tranås 2 HB 916642-8483, Stockholm	-	100%	
Hyresbostäder i Katrineholm AB 559056-3762, Stockholm	50	100%	
Valsätra Galaxen AB 559036-7248, Stockholm	500	100%	

Dotterföretag / Org.nr / Säte	Antal andelar	Andel i %	Bokfört värde
HOLMIENSIS BOSTÄDER AB 556943-4888, STOCKHOLM	50 000	100%	1 073 973
Flemingsberg Fastighetsförvaltning AB 556898-1582, Stockholm	833	100%	
Provinsfastigheter i Visättrahem AB 556673-4298, Stockholm	1 000	100%	
Provinsfastigheter i Vedboden 1 AB 556673-4645, Stockholm	1 000	100%	
Provinsfastigheter i Magasinet 4 AB 556673-4579, Stockholm	1 000	100%	
Provinsfastigheter i Stallet 3 AB 556673-4405, Stockholm	1 000	100%	
Östgötafastigheter i Norrköping AB 556916-0343, Stockholm	500	100%	
Östgötafastigheter Hambon 1 AB 556945-1932, Stockholm	500	100%	
Östgötafastigheter Hambon 2 AB 556945-1940, Stockholm	500	100%	
Östgötafastigheter Tangon 1 AB 556945-1957, Stockholm	500	100%	
Östgötafastigheter Gavotten 1 AB 556945-1890, Stockholm	500	100%	
Östgötafastigheter Kadriolen 1 AB 556945-1908, Stockholm	500	100%	
Östgötafastigheter Mazurkan 1 AB 556945-1916, Stockholm	500	100%	
Östgötafastigheter Menuetten 1 AB 556945-1924, Stockholm	500	100%	
Östgötatornen AB 556679-1736, Norrköping	100 000	100%	
Kista Fastighetsförvaltning AB 556850-4772, Stockholm	505 899	100%	
Kista Kommanditdelägare AB 556850-4780, Stockholm	50 000	100%	
KB Bergen 1 969605-7620, Stockholm	-	100%	
KB Nidrogatan 969605-7638, Stockholm	-	100%	
KB Telemark 969605-7554, Stockholm	-	100%	
KB Nordkapsgatan 4-19 969624-6546, Stockholm	-	100%	
KB Törnbergsgatan 1-15 969624-6694, Stockholm	-	100%	
Bredbykvarn Fastighets AB 556963-8082, Stockholm	500	100%	
Bredbykvarn Garage AB 556963-8116, Stockholm	500	100%	
Trojeborgs Fastigheter i Sverige AB 556558-0486, Stockholm	15 000	100%	
Fastighets AB Turemalm 556974-0219, Stockholm	50 000	100%	
Stendörren Byggrätt Huddinge Fyra AB 556974-0235, Stockholm	50 000	100%	
Holmiensis Duvholmen 1 AB 559035-5979, Stockholm	50 000	100%	
HOLMIENSIS AFFÄRSUTVECKLING AB 559089-3342	50 000	100%	50
HYRESBOSTÄDER I SVERIGE III AB 559109-2589	50 000	100%	50
Hyresbostäder Svart AB 559109-2662, Stockholm	50 000	100%	
Lämnat aktieägartillskott till Hyresbostäder Svart AB 559109-2662, Stockholm			8 000
Hyresfastigheter i Strängnäs AB 559064-1345, Stockholm	50	100%	
Fastighets AB Bonden 559064-1352, Stockholm	50	100%	
Fastighets AB Brunteglet 559064-1360, Stockholm	50	100%	
Fastighets AB Läraren i Strängnäs 559064-1378, Stockholm	50	100%	
Fastighets AB Träbalkongen 559064-1568, Stockholm	50	100%	
Hyresbostäder Sten AB 559109-2654, Stockholm	50 000	100%	
Östgötaporten AB 556941-0151, Stockholm	50 000	100%	
Bromsten Fastighetsförvaltning AB 556923-9493, Stockholm	4 209	100%	
Spånga Förvaltning AB 556675-3470, Stockholm	1 000	100%	
Jordbroförvaltnings AB 556764-2896, Stockholm	1 000	100%	
Fastighetsbolaget Nyfors City AB 556555-8672, Stockholm	1 000	100%	
HYRESBOSTÄDER I SVERIGE IV 559110-2404	50 000	100%	50
HYRESBOSTÄDER I SVERIGE V 559109-7463	50 000	100%	50

NOT 27 Kassaflödesanalys

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	Koncernen	Koncernen	Moderbolaget	Moderbolaget
	2017	2016	2017	2016
Ej kassaflödespåverkande poster vid förvärv	-	-	-	-
Upplupna ej betalda räntor	504	-2 628	104	-5 118
Eget kapitalandel av konvertibellån	-	-	-582	700
Avskrivningar på inventarier	2 362	1 801	186	37
Realisationsresultat inventarier	-5	-35	-	-
Värdeförändringar finansiella instrument	-	-	-4 241	8 394
Summa	2 861	-862	-4 533	4 013

Under året har utbetalda räntor erlagts med -126 Mkr och inbetalda räntor erhållits med 46 Mkr i moderbolaget.

NOT 28 Händelser efter balansdagen

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. Svein Erik Lilleland kvarstår även som styrelseledamot.

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.

D. Carnegie & Co har i början av april tillträtt två nya bestånd som avtalades under Q4 2017, 1 420 lägenheter i Stockholmsområdet respektive 749 lägenheter i Västerås.

D. Carnegie & Co ingick den 5 april 2018 avtal med Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB om förvärv av 1 274 lägenheter i Stockholm för 1 673 Mkr. Av köpeskillingen kommer Byggmästare Ahlström att teckna 1 016 00 B-aktier i D. Carnegie & Co, motsvarande 123 kronor per aktie.

NOT 29 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. Bedömningar gjorda av styrelsen och företagsledningen vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i påföljande års finansiella rapporter avser värdering av förvaltningsfastigheter, vilket beskrivs närmare i not 10.

NOT 30 Uppgifter om moderbolaget

D. Carnegie & Co AB (publ), org.nr 556498-9449, är ett svenskt registrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Moderbolagets B-aktie är registrerad på Nasdaq Stockholm Midcap. Adressen till huvudkontoret är Engelbrektsplan 1, 114 34 Stockholm. Koncernredovisningen för år 2017 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnd koncernen.

NOT 31 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel.

	2017	2016
Balanserat resultat	-433 322 133	-319 698 476
Överkursfond	2 508 733 558	2 448 858 519
Årets resultat	-128 602 917	-1 113 623 657
Kronor	1 946 808 509	2 015 536 386
Till aktieägarna utdelas	0	0
I ny räkning överförs	1 946 808 509	2 015 536 386
Kronor	1 946 808 509	2 015 536 386

Styrelsens förslag till vinstdisposition för verksamhetsåret 2017 är att inte göra någon utdelning.

Undertecknade försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandards IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och företagets ställning och resultat, samt att förvaltningsberättelsen för koncernen respektive moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 13 april 2018
Styrelsen i D. Carnegie & Co

James Seppala
Ordförande

Rolf Buch
Ledamot

Karolina Keyzer
Ledamot

Jean-Christophe Dubois
Ledamot

Melissa Pianko
Ledamot

Fredrik Brodin
Ledamot

Svein Erik Lilleland
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits den 13 april 2018
Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i D. Carnegie & Co AB (publ), org.nr 556498-9449

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för D Carnegie & Co AB (publ) för år 2017 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 60-71. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 72-115 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 60-71. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Det verkliga värdet för förvaltningsfastigheter i koncernen uppgick den 31 december 2017 till 21 456 Mkr. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde per balansdagen och samtliga fastigheter värderas vid årsskiftet till verkligt värde av externt värderingsföretag. Verkligt värde fastställs genom bedömning av marknadsvärdet för varje enskild förvaltningsfastighet och är beroende av en rad olika antaganden och bedömningar som hyresintäkter, driftskostnader, investeringar, diskonteringsränta och avkastningskrav.

Avkastningskraven är specifika per fastighet och bestäms genom analys av genomförda transaktioner och fastighetens marknadsposition. Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen anser vi att detta område är att betrakta som ett särskild betydelsefullt område i vår revision. Beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av stycke Fastighetsvärdering på sidan 75, not 1 Redovisningsprinciper stycke Förvaltningsfastigheter på sidan 91 och i not 10 Förvaltningsfastigheter värdering av fastighetsinnehav på sidorna 98-99.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi bedömt objektivitet, oberoende och kompetens hos det externa värderingsföretaget. Vi har bedömt och utvärderat ledningens process för fastighetsvärderingen. Vi har bedömt rimligheten av de bedömningar och antaganden som används i värderingarna vilket inkluderar uppskattningar gjorda av det externa värderingsföretaget såsom hyresutveckling, vakans, inflation och drifts- och underhållskostnader. Detta har skett med stöd av vår interna fastighetsvärderingsspecialist samt genom jämförelser med känd marknadsinformation. Vi har för ett urval av förvaltningsfastigheterna granskat den externa värderingens använda hyresintäkter och fastighetskostnader mot bolagets redovisning. Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-71 och 116-160. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsre-

dovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktor eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av D Carnegie & Co AB (publ) för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget.
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 60-71 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämför den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Ernst & Young AB, Box 7850 103 99 Stockholm, utsågs till D Carnegie & Co ABs revisor av bolagsstämman den 10 maj 2017 och har varit bolagets revisor sedan år 2013.

Stockholm den 13 april 2018
Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

FASTIGHETS- FÖRTECKNING

FOKUS PÅ STOCKHOLMSREGIONEN

D. Carnegie & Co:s fastighetsbestånd utgörs huvudsakligen av förädlingsbara bostadsfastigheter i Stockholmsregionens tillväxtområden. Marknadsvärdet uppgick per den 31 december 2017 till 21 456 Mkr.

SAMMANSTÄLLNING ÖVER FASTIGHETSBESTÅNDET

Ort/område	Uthyrbar area	Antal lägenheter	Andel renoverade	Marknadsvärde 31 december 2017
Storstockholm				
Kista/Husby	110 380	1 528	23,9%	1 812 920
Bromsten/Rinkeby	111 680	1 281	23,9%	1 761 798
Sollentuna	33 976	454	16,5%	582 120
Flemingsberg	40 480	573	18,3%	601 451
Vårby/Vårberg	66 555	863	10,8%	919 113
Jordbro	157 860	1 953	23,4%	2 304 650
Södertälje	160 205	2 110	22,2%	2 841 980
Bro	43 785	540	14,4%	620 485
Märsta	58 320	693	19,3%	897 120
Totalt Storstockholm	783 241	9 995	20,8%	12 341 637
Uppsala	75 252	985	20,4%	1 198 392
Eskilstuna	145 741	1 966	23,0%	2 255 530
Strängnäs	35 560	411	26,5%	623 225
Norrköping	172 927	2 302	24,2%	2 606 500
Katrineholm	61 149	718	18,2%	873 484
Arboga	47 924	547	5,9%	479 540
Köping	35 054	373	5,6%	370 900
Tranås	69 909	761	2,4%	706 431
Totalt övriga orter	643 516	8 063	18,9%	9 114 002
Kommersiella fastigheter, övrig mark	-	-	-	-
Totalt	1 426 757	18 058	19,9%	21 455 639

KISTA, HUSBY

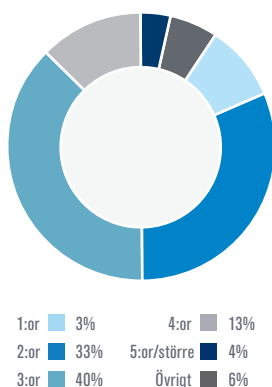
Cirka 10 kilometer norr om centrala Stockholm ligger Kista och Husby. Många av bostadshusen i Kista och Husby byggdes inom ramen för miljonprogrammet på 1960- och 1970-talet. Samtliga av D. Carnegie & Co:s fastigheter i Kista/Husby ligger med gångavstånd till Husby centrum, som erbjuder kommunikationsmöjligheter till Stockholm genom tunnelbana eller bussar med en restid till Stockholms central på cirka 20 minuter.

D. Carnegie & Co:s fastighetsbestånd i området utgör 8,5 procent av det totala marknadsvärdet på Bolagets fastighetsbestånd, vilket innebär att det är Bolagets femte största område. I Kista och Husby har Bolaget fem fastigheter byggda mellan 1974-1977, med 1 528 lägenheter varav de flesta är 2:or eller 3:or. Andelen renoverade lägenheter uppgick vid utgången av 2017 till 23,9 procent.

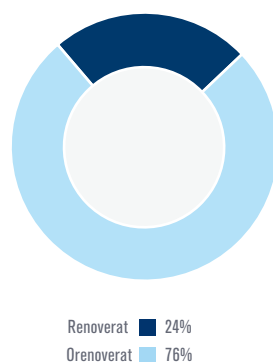
SAMMANSTÄLLNING ÖVER FASTIGHETSBESTÅNDET

Nr	Fastighetsbeteckning	Upplåtelse	Byggår	Antal Lgh	Andel renoverade lgh	yta (m ²)			Taxerings- värde (SEK 000)	Byggrätter BTA
						Bostad	Övrigt	Tomtmark		
1	Bergen 1	Tomträtt	1976	427	29,3%	20 668	2 177	14 616	197 832	8 000
2	Halden 3	Tomträtt	1976	291	21,0%	21 852	716	21 158	280 602	7 200
3	Holmenkollen 1	Tomträtt	1976	130	23,8%	10 010	611	8 767	123 406	-
4	Telemark 1	Tomträtt	1974	403	25,6%	30 410	2 245	30 559	389 067	13 600
5	Tönsberg 2	Tomträtt	1977	277	16,2%	20 865	826	20 183	263 983	12 000
TOTAL				1 528	23,9%	103 805	6 575	95 283	1 254 890	40 800

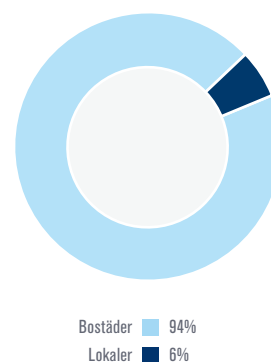
FÖRDELNING AV YTOR

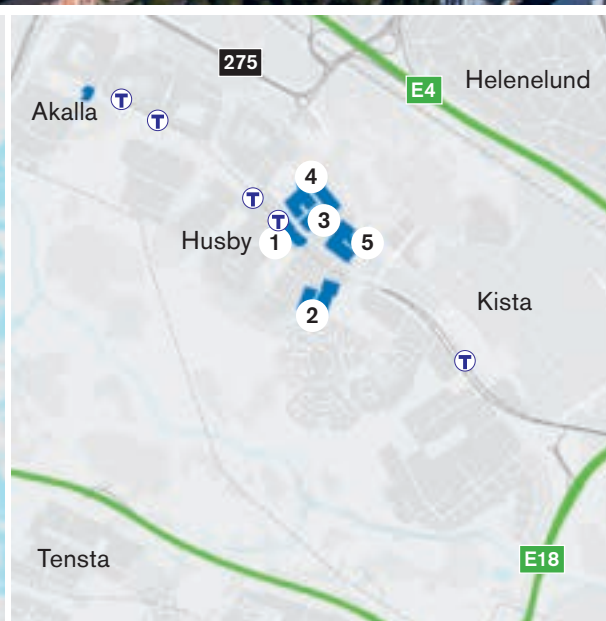


RENOVERADE / ORENOVERADE



BOSTÄDER / LOKALER





BROMSTEN/RINKEBY, SPÅNGA

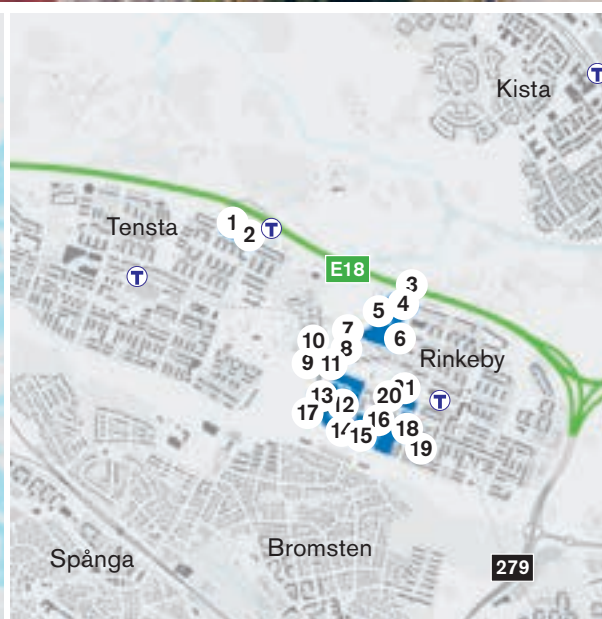
Drygt 10 kilometer nordväst om Stockholm ligger Bromsten, Rinkeby och Spånga. Med pendeltåg och tunnelbana tar det mellan 10 och 18 minuter att resa till Stockholms central. Många av bostäderna i området byggdes inom ramen för miljonprogrammet på 1960- och 1970-talet.

Bolagets fastighetsbestånd i området byggdes mellan 1969-1970 och utgör 8,2 procent av marknadsvärdet på dess totala fastighetsbestånd. Portföljen består främst av 1 281 lägenheter, som primärt är 3:or eller 4:or. Fastigheterna är byggda mellan 1969-1970 och andelen renoverade lägenheter uppgick till 23,9 procent vid utgången av 2017.

SAMMANSTÄLLNING ÖVER FASTIGHETSBESTÅNDET

Nr	Fastighetsbeteckning	Upplåtelse	Byggår	Antal Lgh	Andel renoverade Lgh	yta (m ²)			Taxerings- värde (SEK 000)*	Byggrätter BTA
						Bostad	Övrigt	Tomtmark		
1	Tensta 4:10	Tomträtt	1969	-	-	-	-	-	-	17 000
2	Lättinge 1	Tomträtt	1970	213	24,4%	16 919	1 093	13 757	132 177	-
3	Kvarnskvaltan 1	Tomträtt	-	-	-	-	-	2 085	-	6 000
4	Kvarnhjulet 1	Tomträtt	1970	111	24,3%	8 784	796	5 515	71 806	-
5	Kvarnaxeln 1	Tomträtt	1970	142	22,5%	11 231	430	8 836	89 949	-
6	Kvarnrännan 1	Tomträtt	1970	83	39,8%	6 546	286	8 834	53 390	-
7	Kvarnkammaren 1	Tomträtt	1970	166	31,3%	12 801	2 198	10 659	106 820	-
8	Skvaltkvarnen 1	Tomträtt	1970	101	24%	8 496	453	8 514	-	-
9	Skvaltkvarnen 2	Tomträtt	1970	60	20%	4 557	36	4 907	-	-
10	Skvaltkvarnen 3	Tomträtt	-	-	-	-	-	2 266	-	-
11	Rinkeby 2:14	Tomträtt	-	-	-	-	-	839	-	-
12	Fotkvarnen 1	Tomträtt	1970	76	19,7%	6 434	196	6 938	192 703	-
13	Fotkvarnen 2	Tomträtt	-	-	-	-	-	1 922	-	-
14	Rinkeby 2:13	Tomträtt	-	-	-	-	-	670	-	-
15	Hjulkvarnen 1	Tomträtt	1970	63	28,6%	5 215	853	6 332	-	14 000*
16	Hjulkvarnen 2	Tomträtt	1970	64	63%	5 474	833	6 580	-	-
17	Hjulkvarnen 3	Tomträtt	-	-	-	-	-	1 918	-	-
18	Rinkeby 2:1	Tomträtt	-	-	-	-	-	780	-	-
19	Handkvarnen 3	Tomträtt	1970	117	-	9 428	1 571	12 590	87 064	-
20	Kvarnen 1	Tomträtt	1969	85	21,2%	6 183	867	4 900	44 908	-
21	Vattenkvarnen 1	Tomträtt	1969	-	-	-	-	2 310	1 643	-
TOTAL				1 281	23,9%	102 068	9 612	111 152	780 460	37 000

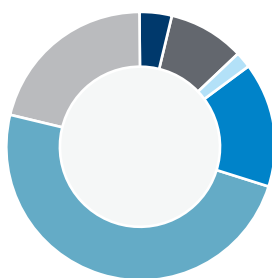
* 14 000 BTA totalt Hjulkvarnen 1, Hjulkvarnen 2, Hjulkvarnen 3, Vattenkvarnen 1, Fotkvarnen 1, Fotkvarnen 2, Skvaltkvarnen 1, Skvaltkvarnen 2 och Skvaltkvarnen 3.



BROMSTEN/RINKEBY, SPÅNGA



FÖRDELNING AV YTOR



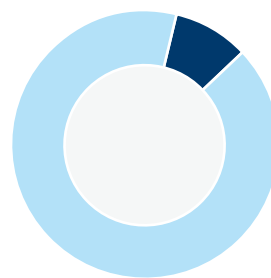
1:or 2% 4:or 21%
2:or 15% 5:or/större 4%
3:or 49% Övrigt 9%

RENOVERADE / ORENOVERADE



Renoverat 24%
Orenoverat 76%

BOSTÄDER / LOKALER



Bostäder 91%
Lokaler 9%



SOLLENTUNA

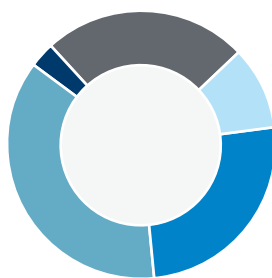
Cirka 18 kilometer norr om Stockholm ligger Sollentuna kommun, med ett avstånd på cirka 15 minuter med pendeltåg till Stockholms central. Flera av kommunens bostadsområden byggdes inom ramen för miljonprogrammet i slutet av 1960-talet.

Bolagets fastighetsbestånd i Sollentuna utgör 2,7 procent av marknadsvärdet på dess totala fastighetsportfölj och består av en fastighet byggd 1971 med 454 lägenheter, primärt 2:or och 3:or. Beståndet inkluderar även 8 306 kvm lokalyta. Andelen renoverade lägenheter uppgick till 16,5 procent per den 31 december 2017.

SAMMANSTÄLLNING ÖVER FASTIGHETSBESTÅNDET

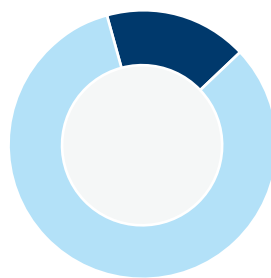
Nr	Fastighetsbeteckning	Upplåtelse	Byggår	Antal Lgh	Andel renoverade Lgh	yta (m ²)			Taxerings- värde (SEK 000)	Byggrätter BTA
						Bostad	Övrigt	Tomtmark		
1	Traktören 5	Äganderätt	1971	454	16,5%	25 670	8 306	19 994	385 000	8 000
	TOTAL			454	16,5%	25 670	8 306	19 994	385 000	8 000

FÖRDELNING AV YTOR



1:or 10%
2:or 26%
3:or 36%
4:or 0%
5:or/större 3%
Övrigt 24%

RENOVERADE / ORENOVERADE

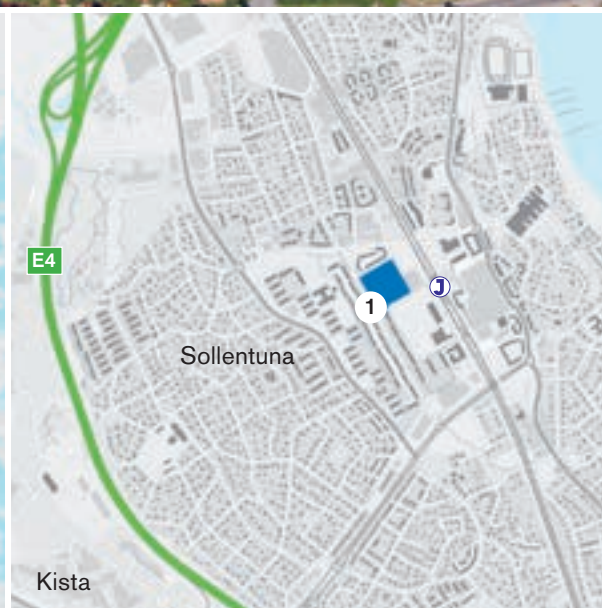


Renoverat 17%
Orenoverat 83%

BOSTÄDER / LOKALER



Bostäder 76%
Lokaler 24%



FLEMINGSBERG

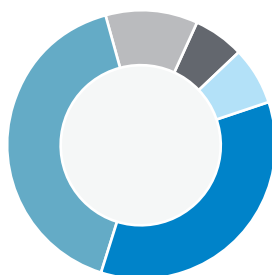
Flemingsberg ligger i Huddinge kommun, cirka 21 kilometer sydväst om Stockholm, med en restid på cirka 20 minuter till centrala Stockholm med pendeltåg.

D. Carnegie & Co:s fastighetsbestånd i Flemingsberg utgör 2,8 procent av marknadsvärdet på Bolagets totala fastighetsportfölj. Dessa fastigheter byggdes mellan 1970-1971 och består primärt av bostäder genom 573 lägenheter, varav de flesta är antingen 2:or eller 3:or. Andelen renoverade lägenheter uppgick till 18,3 procent vid utgången av 2017.

SAMMANSTÄLLNING ÖVER FASTIGHETSBESTÅNDET

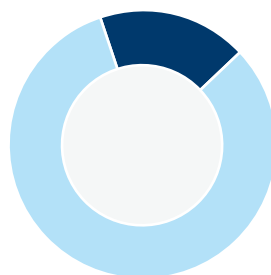
Nr	Fastighetsbeteckning	Upplåtelse	Byggår	Antal Lgh	Andel renoverade Lgh	yta (m ²)			Taxerings- värde (SEK 000)	Byggrätter BTA
						Bostad	Övrigt	Tomtmark		
1	Vedboden 1	Äganderätt	1971	172	15,7%	11 678	147	15 220	86 390	8 000
2	Magasinet 4	Äganderätt	1970	231	17,7%	16 043	2 006	29 443	135 546	21 000
3	Stallet 3	Äganderätt	1970	170	21,8%	10 420	186	27 116	76 509	18 000
TOTAL				573	18,3%	38 141	2 339	71 779	298 445	47 000

FÖRDELNING AV YTOR



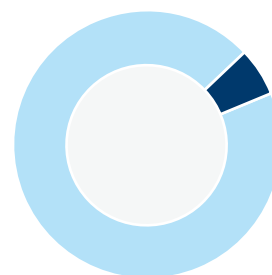
1:or 7%
2:or 35%
3:or 41%
4:or 11%
5:or/större 0%
Övrigt 6%

RENOVERADE / ORENOVERADE

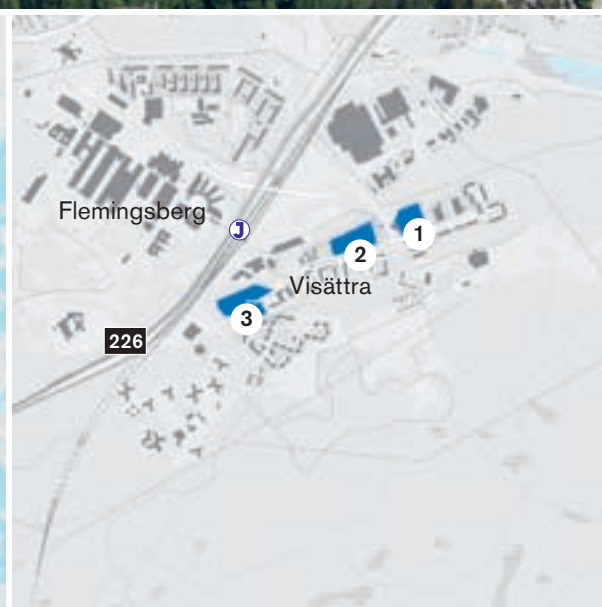
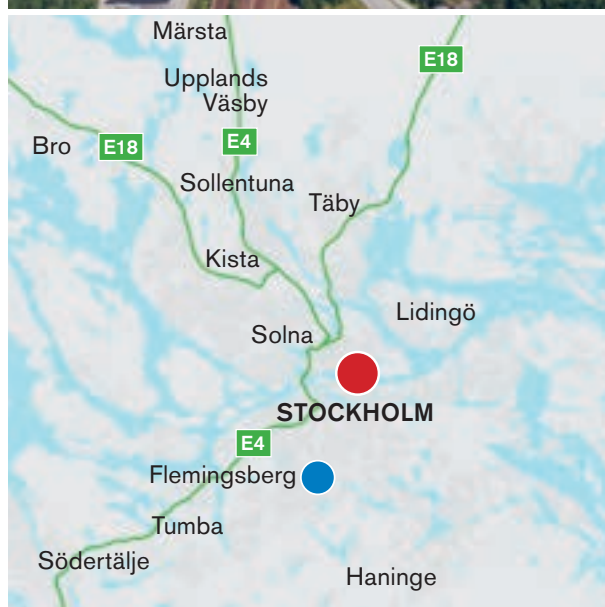


Renoverat 18%
Orenoverat 82%

BOSTÄDER / LOKALER



Bostäder 94%
Lokaler 6%



VÅRBY/VÅRBERG

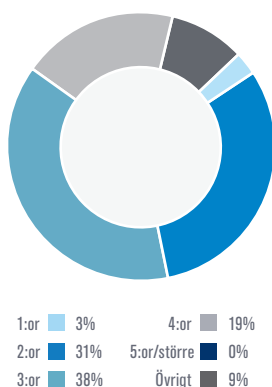
Vårby är en del av Huddinge kommun med cirka 25-30 minuters restid till centrala Stockholm med tunnelbana. Omedelbart norr om Vårby återfinns Vårberg, beläget i den sydvästra delen av Stockholms kommun. Vårby och Vårberg är båda belägna cirka 16-18 kilometer från Stockholm och områdena karaktäriseras av flerbostadshus.

Bolagets fastighetsbestånd i Vårby/Vårberg utgör 4,3 procent av det totala marknadsvärdet på dess fastighetsbestånd och innefattar främst bostäder i form av 863 lägenheter. Lägenheterna är byggda mellan 1968-1973 och är primärt 2:or eller 3:or. Andelen renoverade lägenheter uppgick till 10,8 procent per den 31 december 2017.

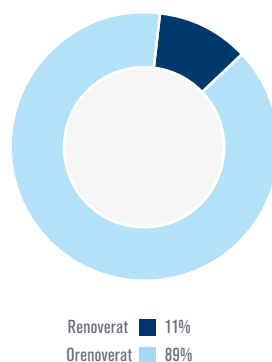
SAMMANSTÄLLNING ÖVER FASTIGHETSBESTÅNDET

Nr	Fastighetsbeteckning	Upplåtelse	Byggår	Antal Lgh	Andel renoverade Lgh	yta (m ²)			Taxeringsvärde (SEK 000)	Byggrätter BTA
						Bostad	Övrigt	Tomtmark		
1	Bäckgården 1-5 & 7	Tomträtt	1972/73	695	10,5%	47 215	4 366	73 757	381 076	12 500
2	Duvholmen 1	Tomträtt	1968	168	11,9%	13 304	1 670	23 441	123 271	6 000
TOTAL				863	10,8%	60 519	6 036	97 198	504 347	18 500

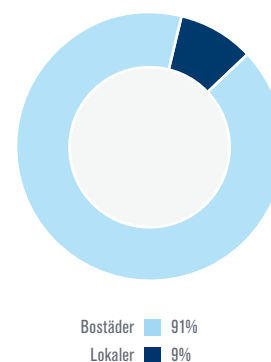
FÖRDELNING AV YTOR

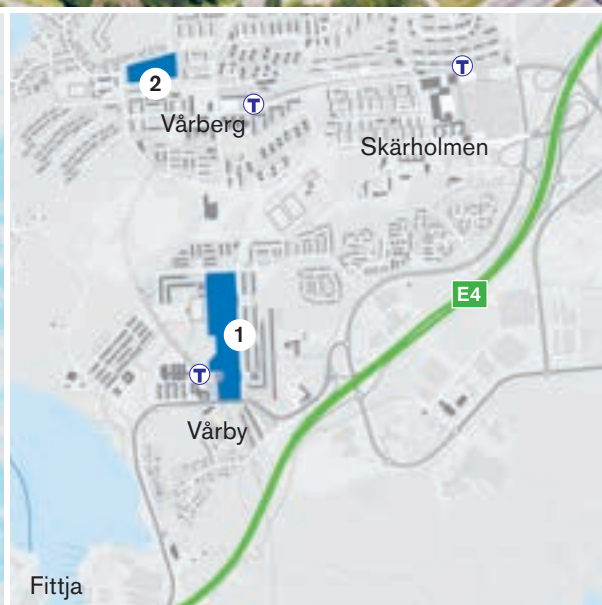
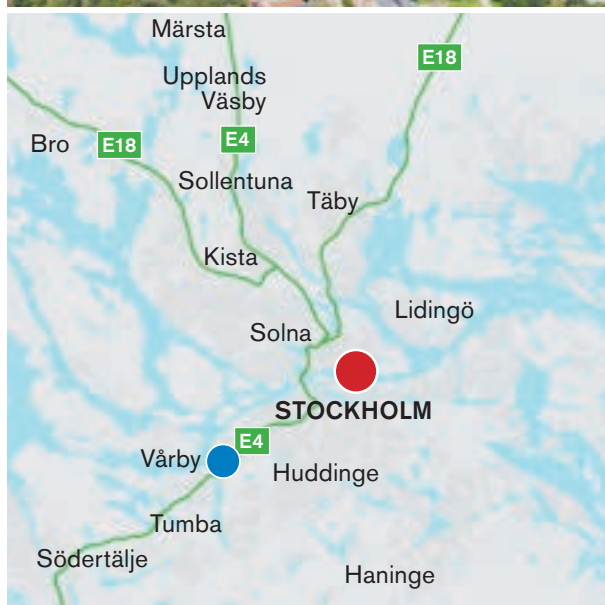


RENOVERADE / ORENOVERADE



BOSTÄDER / LOKALER





JORDBRO

Jordbro är en kommundel i Haninge kommun, cirka 25 kilometer söder om Stockholm. Kommunikationerna innefattar bland annat pendeltåg till centrala Stockholm med en restid om cirka 30 minuter. I södra Jordbro dominerar flerfamiljshus som byggdes på 1950-, 1960- och 1970-talet, medan den norra delen huvudsakligen består av småhus byggda på 1970- och 1980-talet.

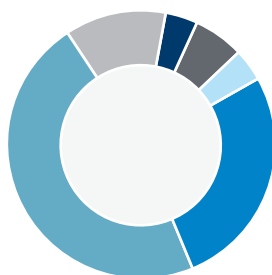
D. Carnegie & Co:s fastighetsbestånd i området är Bolagets tredje största och utgör 10,7 procent av det totala marknadsvärdet på dess fastighetsbestånd. Bolaget äger 1 953 lägenheter byggda mellan 1967-1988, nästan hälften av dessa består av 3:or. Andelen renoverade lägenheter uppgick till 23,4 procent vid utgången av 2017.

SAMMANSTÄLLNING ÖVER FASTIGHETSBESTÅNDET

Nr	Fastighetsbeteckning	Upplåtelse	Byggår	Antal Lgh	Andel renoverade Lgh	yta (m ²)			Taxerings- värde (SEK 000)	Byggrätter BTA
						Bostad	Övrigt	Tomtmark		
1	Kalvsvik 1:6	Äganderätt	1967	416	26,0%	34 778	5 032	68 184	306 229	13 000
2	Kalvsvik 11:4	Äganderätt	1970/71	425	19,8%	36 937	1 591	83 989	302 518	60 000
3	Kalvsvik 11:18	Äganderätt	1970	162	17,9%	11 277	246	25 885	95 094	4 000
4	Kalvsvik 11:23	Äganderätt	1970/71	228	21,5%	16 827	1 537	39 282	145 389	6 000
5	Kalvsvik 11:35	Äganderätt	1972	349	24,4%	23 616	898	46 787	207 052	-
6	Kalvsvik 11:1083	Äganderätt	1973/88	211	32,7%	13 813	212	26 822	118 990	30 000*
7	Kalvsvik 11:1084	Äganderätt	1974/88	162	20,4%	10 582	514	24 696	91 039	17 000
TOTAL				1 953	23,4%	147 830	10 030	315 645	1 266 311	130 000

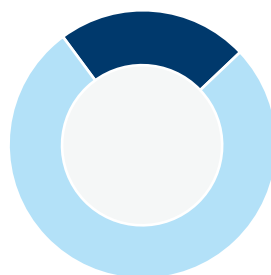
* 30 000 BTA totalt Kalvsvik 11:1083 och Kalvsvik 11:35

FÖRDELNING AV YTOR



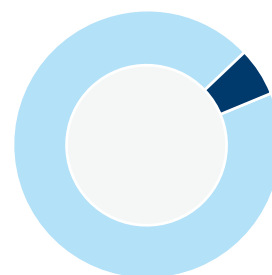
1:or 4%
2:or 27%
3:or 47%
4:or 12%
5:or/större 4%
Övrigt 6%

RENOVERADE / ORENOVERADE

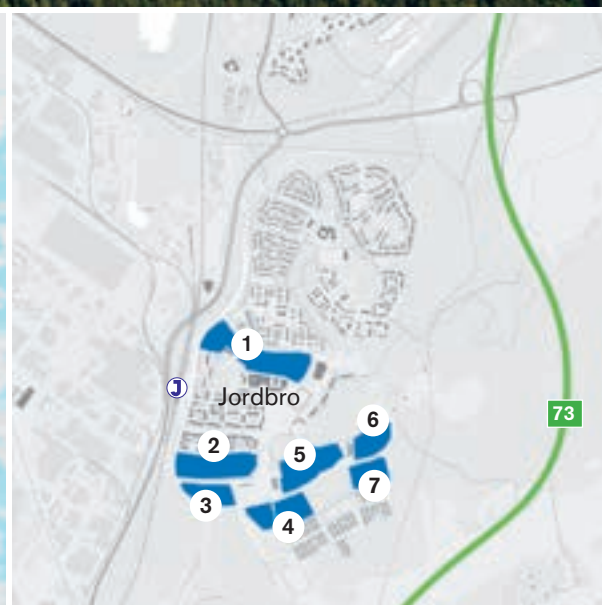


Renoverat 23%
Orenoverat 77%

BOSTÄDER / LOKALER



Bostäder 94%
Lokaler 6%



SÖDERTÄLJE

Södertälje är en tätort i Mälardals- och Stockholmsregionen, cirka 36 kilometer från Stockholm. Med pendeltåg tar det cirka 45 minuter till Stockholms centralstation.

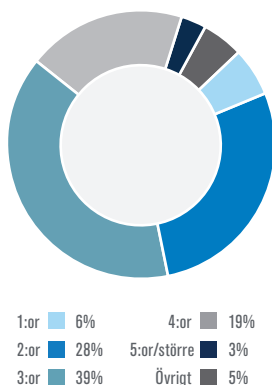
D. Carnegie & Co:s fastighetsbestånd i Södertälje är Bolagets största och utgör 13,3 procent av det totala marknadsvärdet på Bolagets fastighetsportfölj. Bolaget äger 2 110 lägenheter i området, varav majoriteten är 2:or eller 3:or. Fastigheterna är byggda mellan 1968-1972 och andelen renoverade lägenheter uppgick till 22,2 procent vid utgången av 2017.

SAMMANSTÄLLNING ÖVER FASTIGHETSBESTÅNDET

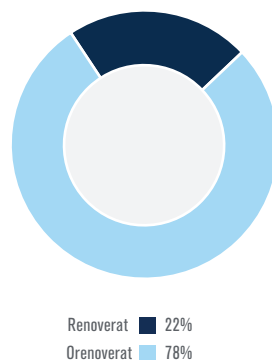
Nr	Fastighetsbeteckning	Upplåtelse	Byggår	Antal Lgh	Andel renoverade Lgh	yta (m ²)			Taxerings- värde (SEK 000)	Byggrätter BTA
						Bostad	Övrigt	Tomtmark		
1	Åkervägen 3 Strandvägen 4 Rödvenen 4 Svingeln 2	Äganderätt	1968	596	20,1%	41 880	986	115 490	357 914	20 000
2	Vårbrodden 2	Äganderätt	-	-	-	-	-	1 945	-	-
3	Grindstugan 1	Äganderätt	1968	131	20,6%	8 804	242	15 387	80 336	-
4	Topasen 6	Äganderätt	1972	237	23,6%	16 231	714	20 621	127 950	-
5	Sjöboden 1 Fäboden 3 Hemmanet 4	Äganderätt	1969	752	25,0%	55 637	3 972	85 462	512 444	30 000
6	Gården 2	Äganderätt	1970	394	19,5%	29 349	2 390	38 725	258 440	-
7	Risevid 1:8*	Äganderätt	-	-	-	-	-	66 507	1 237	-
TOTAL				2 110	22,2%	151 901	8 304	344 137	1 338 321	50 000

*Fastigheten ligger i Trosa (utanför bild)

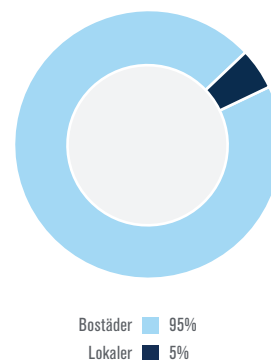
FÖRDELNING AV YTOR

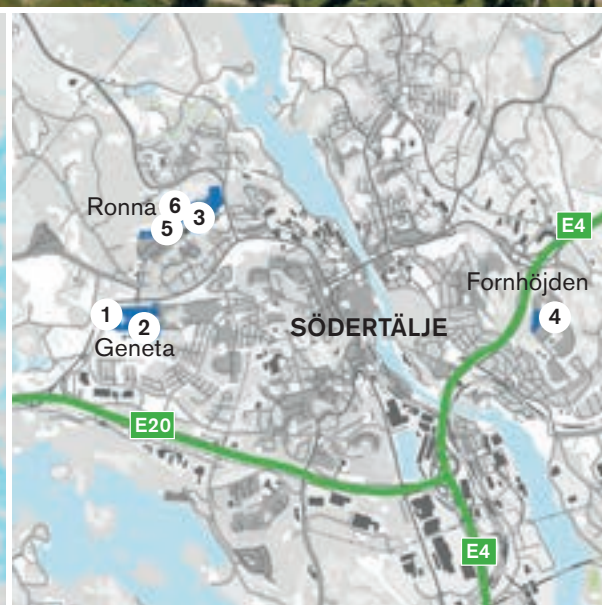
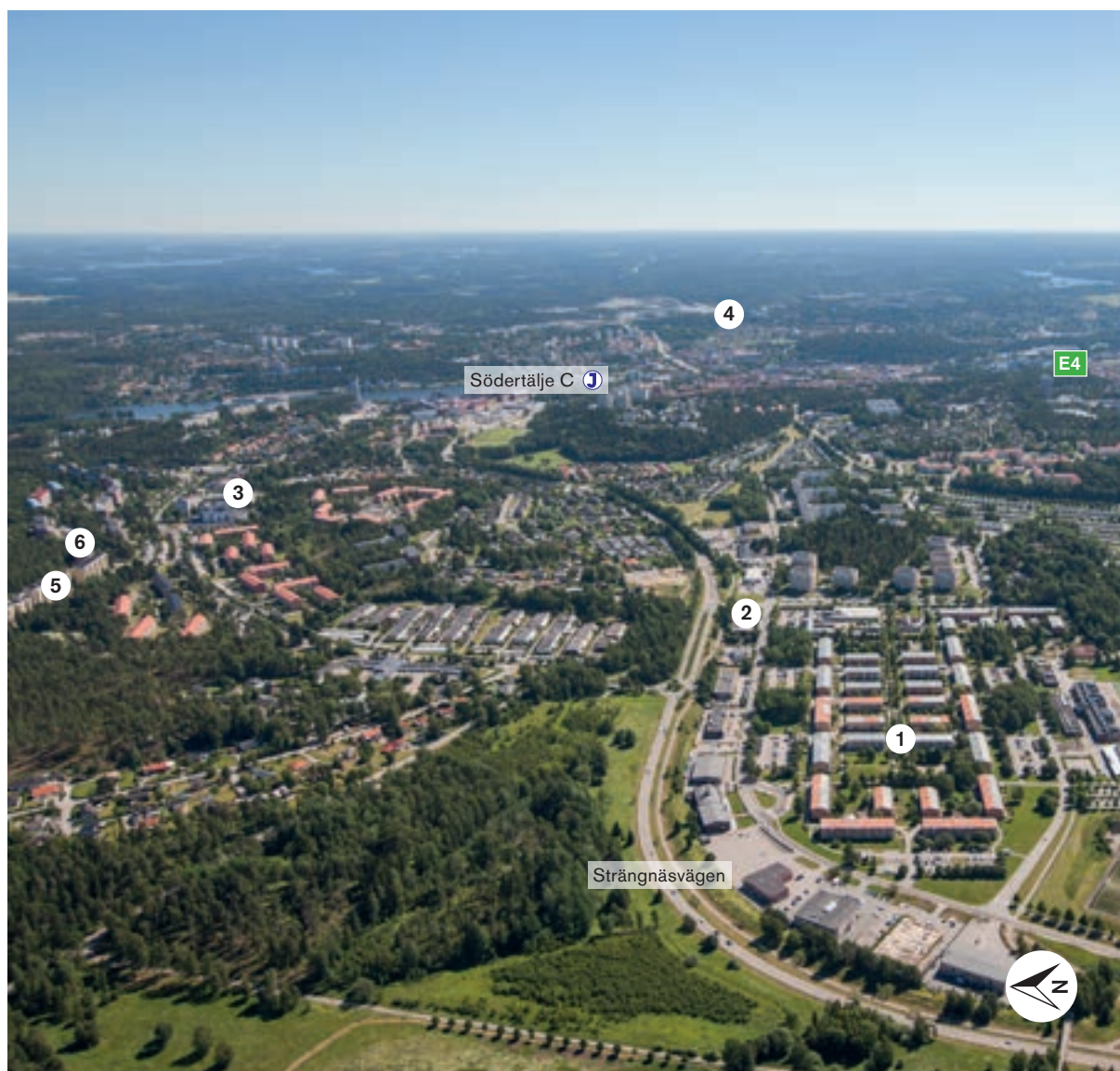


RENOVERADE / ORENOVERADE



BOSTÄDER / LOKALER





BRO

Bro ligger cirka 40 kilometer nordväst om Stockholm i Mälardalen, med en restid på cirka 30 minuter med pendeltåg från Stockholms central.

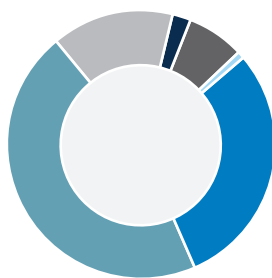
D. Carnegie & Co:s fastighetsbestånd i området utgör 2,9 procent av det totala marknadsvärdet på Bolagets fastighetsportfölj och innefattar främst bostäder i form av 540 lägenheter byggda mellan 1973-1975, varav nästan hälften är 3:or. Andelen renoverade lägenheter uppgick till 14,4 procent vid utgången av 2017.

SAMMANSTÄLLNING ÖVER FASTIGHETSBESTÅNDET

Nr	Fastighetsbeteckning	Upplåtelse	Byggår	Antal Lgh	Andel renoverade Lgh	yta (m ²)			Taxerings- värde (SEK 000)	Byggrätter BTA
						Bostad	Övrigt	Tomtmark		
1	Finnsta 1:11-1:12	Äganderätt	1973	187	19,3%	13 348	808	32 333	119 714	20 000*
2	Finnsta 1:13	Äganderätt	1975	-	-	-	993	5 458	5 161	-
3	Finnsta 1:14-1:17	Äganderätt	1974	353	11,9%	27 164	1 472	83 381	241 681	-
TOTAL				540	14,4%	40 512	3 273	121 172	366 556	20 000

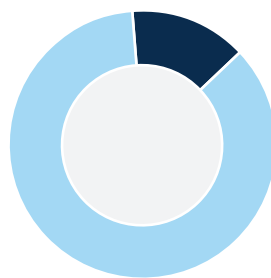
* 20 000 BTA totalt Finnsta 1:11-1:12 och Finnsta 1:14-1:17

FÖRDELNING AV YTOR



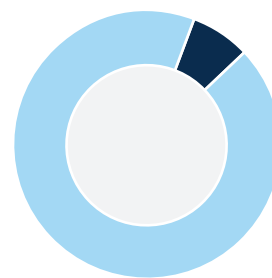
1:or 1%
2:or 30%
3:or 46%
4:or 15%
5:or/större 2%
Övrigt 7%

RENOVERADE / ORENOVERADE

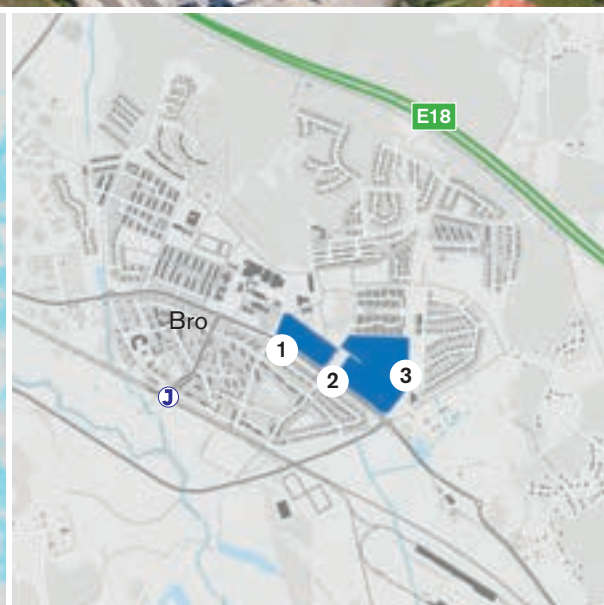
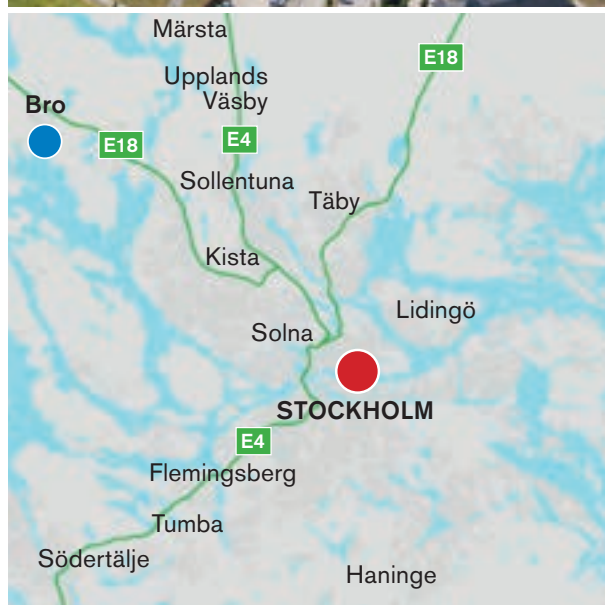


Renoverat 14%
Orenoverat 86%

BOSTÄDER / LOKALER



Bostäder 93%
Lokaler 7%



MÄRSTA

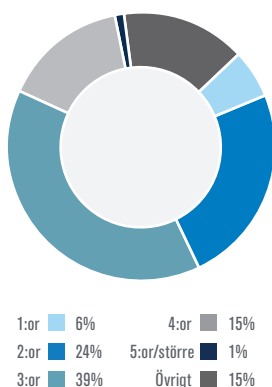
Märsta är en centralort i Sigtuna kommun belägen cirka 40 kilometer norr om Stockholm. Kommunikationerna innefattar bland annat närhet till Arlanda flygplats, E4:an samt järnvägsförbindelser, med en restid på cirka 18 minuter med direkttåg till Uppsala och 30 minuter till Stockholm med tåg och pendeltåg.

D. Carnegie & Co:s fastighetsbestånd i Märsta utgör 4,2 procent av det totala marknadsvärdet på Bolagets fastighetsbestånd och består av 693 lägenheter och 8 545 kvm lokalyta byggda mellan 1962-1967. Den vanligaste lägenhetstypen är 3:or. Andelen renoverade lägenheter uppgick till 19,3 procent per den 31 december 2017.

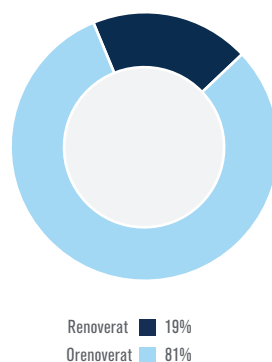
SAMMANSTÄLLNING ÖVER FASTIGHETSBESTÅNDET

Nr	Fastighetsbeteckning	Upplåtelse	Byggår	Antal Lgh	Andel renoverade Lgh	yta (m ²)			Taxerings- värde (SEK 000)	Byggrätter BTA
						Bostad	Övrigt	Tomtmark		
1	Märsta 1:167	Äganderätt	1962	362	19,3%	23 776	3 911	50 108	214 006	-
2	Valsta 3:8	Äganderätt	1967	331	11,9%	25 999	4 634	49 415	233 643	30 000
TOTAL				693	19,3%	49 775	8 545	99 523	447 649	30 000

FÖRDELNING AV YTOR

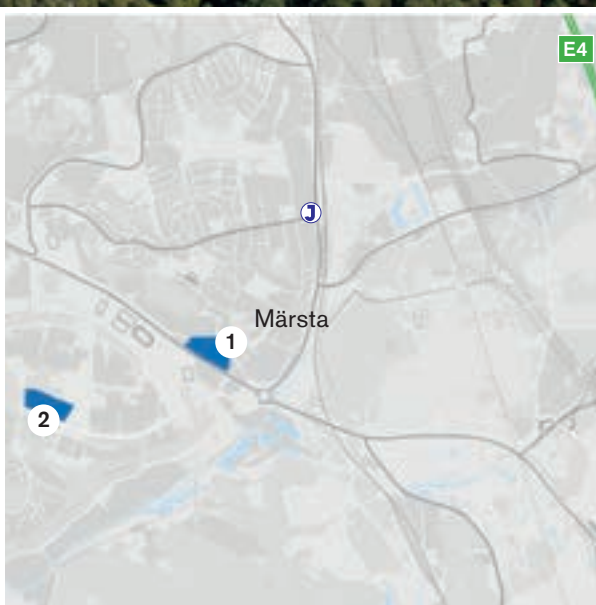


RENOVERADE / ORENOVERADE



BOSTÄDER / LOKALER





UPPSALA

Uppsala är Sveriges fjärde största kommun sett till befolkningsmängd med cirka 215 000 invånare. Staden ligger cirka 7 mil norr om Stockholm med cirka en timmes restid till Stockholm med pendeltåg och 35 kilometer till Arlanda flygplats.

D. Carnegie & Co:s fastighetsbestånd i Uppsala utgör 5,6 procent av det totala marknadsvärdet på fastighetsportföljen och innefattar främst bostäder genom 985 lägenheter byggda mellan 1969-1971, relativt jämt fördelat mellan 2:or till 4:or. Andelen renoverade lägenheter uppgick till 20,4 procent vid utgången av 2017.

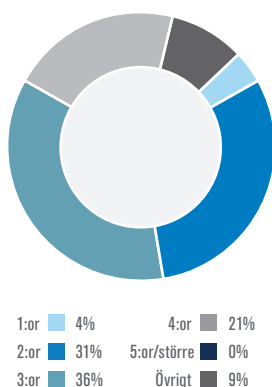
SAMMANSTÄLLNING ÖVER FASTIGHETSBESTÅNDET

Nr	Fastighetsbeteckning	Upplåtelse	Byggår	Antal Lgh	Andel renoverade Lgh	yta (m ²)			Taxerings- värde (SEK 000)	Byggrätter BTA
						Bostad	Övrigt	Tomtmark		
1	Valsätra 33:1	Äganderätt	1970	296	19,3%	21 490	2 392	49 322	153 586	12 500*
2	Valsätra 19:1, 34:1	Äganderätt	1969	162	21,6%	12 479	339	30 054	81 724	30 000**
3	Valsätra 36:3	Äganderätt	1971	50	2,0%	3 414	650	4 029	-	-
4	Valsätra 34:3, 40:1	Äganderätt	1970	174	19,5%	11 808	303	29 182	79 871	-
5	Valsätra 36:1, 36:2, 36:4 36:7 & 36:8	Äganderätt	1971	303	24,4%	19 449	2 928	43 132	139 498	-
TOTAL				985	20,4%	68 640	6 612	155 719	454 679	42 500

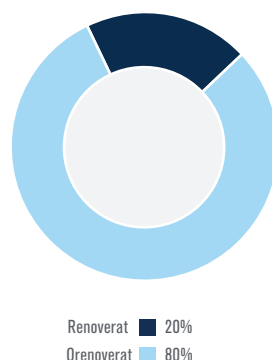
* 10 000 BTA totalt Valsätra 33:1 och Valsätra 36:1

** 30 000 BTA totalt Valsätra 19:1, Valsätra 34:1, Valsätra 34:3, Valsätra 40:1, Valsätra 36:4, Valsätra 36:2 och Valsätra 36:3

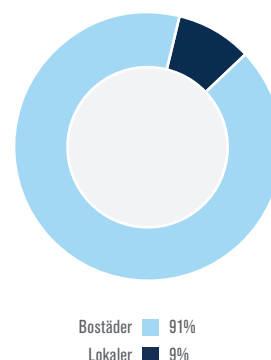
FÖRDELNING AV YTOR

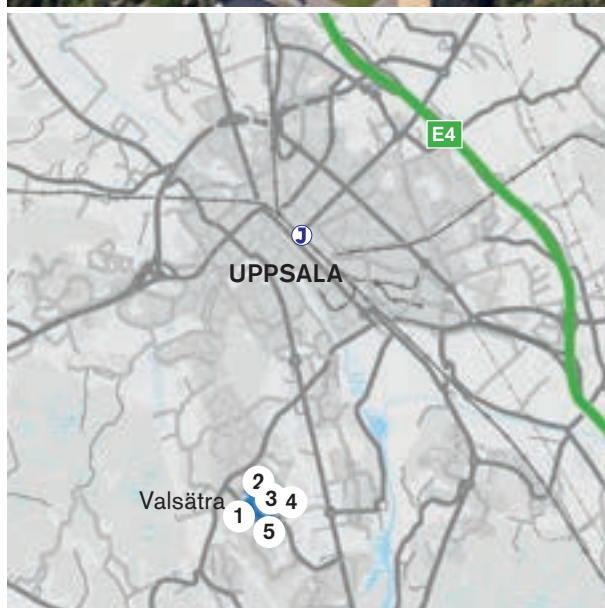


RENOVERADE / ORENOVERADE



BOSTÄDER / LOKALER





STRÄNGNÄS

Strängnäs är en tätort i Södermanland, centralt belägen i Mälardalsregionen vid Mälarens södra strand mellan Eskilstuna och Södertälje. Kommunen hade cirka 34 600 invånare 2016. Avståndet till centrala Stockholm är cirka 11 mil och det tar drygt en timme med tåg till Stockholms central.

D. Carnegie & Co:s fastighetsbestånd i Strängnäs utgör 2,9 procent av det totala marknadsvärdet på Bolagets fastighetsbestånd genom 411 lägenheter och 7 684 kvm lokalyta. Lägenheterna är främst 2:or eller 3:or och byggdes mellan 1966-1986. Andelen renoverade lägenheter uppgick till 26,5 procent vid utgången av 2017.

SAMMANSTÄLLNING ÖVER FASTIGHETSBESTÅNDET

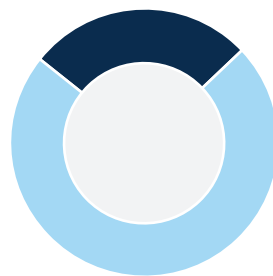
Nr	Fastighetsbeteckning	Upplåtelse	Byggår	Antal Lgh	Andel renoverade Lgh	yta (m ²)			Taxeringsvärde (SEK 000)	Byggrätter BTA
						Bostad	Övrigt	Tomtmark		
1	Bonden 12-14	Äganderätt	1976/77	101	19,8%	6 514	4 776	10 573	92 118	17 000*
2	Läraren 11	Äganderätt	1986	42	9,5%	2 910	513	4 104	29 213	-
3	Åkern 1, 3, 5	Äganderätt	1980	76	42,1%	5 438	433	7 212	59 694	-
4	Åkern 16	Äganderätt	1977	30	23,3%	2 297	332	3 017	24 330	-
5	Järpen 1, 3, 4	Äganderätt	1966/70	162	28,4%	10 717	1 630	24 743	94 556	10 000
6	Sättra krog 1:3	Äganderätt	-	-	-	-	-	38 772	249	-
TOTAL				411	26,5%	27 876	7 684	88 421	300 160	27 000

* 17 000 BTA totalt Bonden 12-14 och Läraren 11

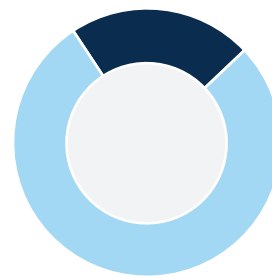
FÖRDELNING AV YTOR

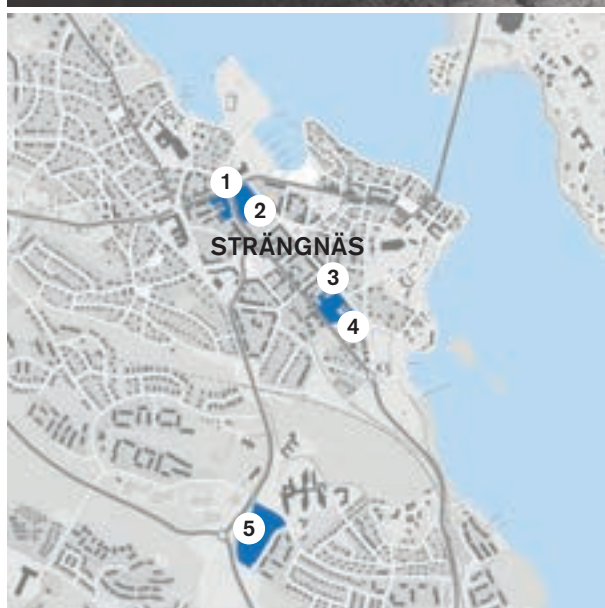


RENOVERADE / ORENOVERADE



BOSTÄDER / LOKALER





6 Ligger utanför bild.

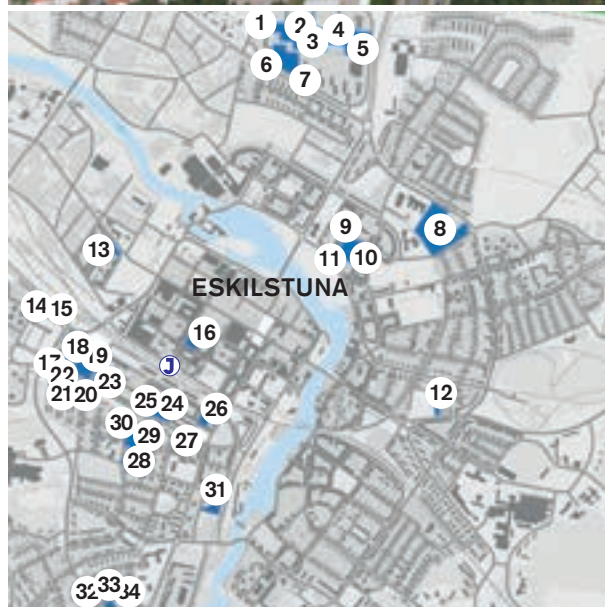
ESKILSTUNA

I Södermanland, cirka 11 mil från Stockholm, ligger Eskilstuna. 2016 var Eskilstuna den femtonde största kommunen sett till befolkningens mängd i Sverige med cirka 104 000 invånare. Med tåg tar det drygt en timme till Stockholms central.

D. Carnegie & Co:s fastighetsbestånd i området utgör 10,5 procent av det totala marknadsvärdet på Bolagets fastighetsportfölj och är därmed Bolagets fjärde största bestånd sett till marknadsvärde. I Eskilstuna äger Bolaget primärt bostäder i form av 1 966 lägenheter, varav majoriteten är 2:or eller 3:or byggda mellan 1929-1993. Andelen renoverade lägenheter uppgick till 23,0 procent per den 31 december 2017.

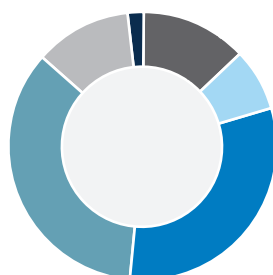
SAMMANSTÄLLNING ÖVER FASTIGHETSBESTÅNDET

Nr	Fastighetsbeteckning	Upplåtelse	Byggår	Antal Lgh	Andel renoverade Lgh	yta (m ²)			Taxerings- värde (SEK 000)	Byggrätter BTA
						Bostad	Övrigt	Tomtmark		
1	Notarien 7	Tomträtt	1965	160	18,1%	12 340	188	10 732	89 329	-
2	Notarien 8	Tomträtt	1966	56	21,4%	4 924	157	3 459	35 748	-
3	Notarien 9	Tomträtt	1966	104	23,1%	7 418	90	8 491	52 820	-
4	Notarien 11	Tomträtt	1966	104	27,9%	7 417	397	11 595	54 664	8 000
5	Notarien 12	Tomträtt	1966	105	26,7%	8 242	501	8 642	61 001	-
6	Navigatören 2	Tomträtt	1964	80	17,5%	5 484	172	6 479	39 634	-
7	Navigatören 3	Tomträtt	1964	80	27,5%	5 503	141	6 503	39 648	-
8	Nålsögat 3	Äganderätt	-	-	-	-	-	22 432	5 000	20 000
9	Nybyggaren 9	Äganderätt	1981	60	13,3%	4 292	265	3 236	37 108	-
10	Nybyggaren 10	Äganderätt	1978	62	19,4%	4 838	531	3 415	42 628	-
11	Nybyggaren 11	Äganderätt	1979	86	19,8%	6 423	481	5 666	56 697	-
12	Sergeanten 8	Äganderätt	1937/87	18	27,8%	1 088	90	1 319	10 132	-
13	Venus 8-9	Äganderätt	1929/82	28	32,1%	1 611	268	1 859	14 412	-
14	Granaten 2	Äganderätt	1937	15	13,3%	1 069	8	1 254	6 521	-
15	Granaten 3	Äganderätt	1937	13	7,7%	1 112	-	1 309	6 708	-
16	Vaksamheten 8	Äganderätt	1987	29	13,8%	2 101	3 338	2 516	48 561	-
17	Flintan 14	Äganderätt	1978	40	22,5%	2 420	80	2 140	20 342	-
18	Fäktaren 1	Äganderätt	1979	25	20,0%	2 074	92	1 223	15 756	-
19	Fäktaren 3	Äganderätt	1961/93	21	33,3%	1 580	1 269	1 077	15 023	-
20	Fäktaren 4	Äganderätt	1955/93	22	4,5%	1 526	103	966	13 931	-
21	Fäktaren 5	Äganderätt	1955/80	15	26,7%	1 064	-	940	9 194	-
22	Fäktaren 6	Äganderätt	1958	30	20,0%	1 633	73	1 106	12 873	-
23	Fakiren 7	Äganderätt	1970	176	29,5%	10 316	296	4 038	82 622	-
24	Friheten 5	Äganderätt	1945/86	25	32,0%	1 686	150	890	14 264	-
25	Friheten 11	Äganderätt	1974	305	26,6%	16 078	1 953	9 020	133 538	-
26	Favören 1	Äganderätt	1975	82	34,1%	4 663	264	2 904	38 199	-
27	Fuxen 11	Äganderätt	1940	80	8,8%	4 162	2 099	7 931	43 721	-
28	Forsbomsvreten 16 & 20	Äganderätt	1963	36	25,0%	2 677	111	3 533	22 052	-
29	Forsbomsvreten 21	Äganderätt	1964	12	25,0%	876	107	1 456	7 249	-
30	Forsbomsvreten 22	Äganderätt	1968	48	25,0%	3 963	467	5 458	33 070	-
31	Frimuraren 8	Äganderätt	1991	21	4,8%	1 630	226	3 230	15 253	2 400
32	Taggsvampen 15	Äganderätt	1944	12	33,3%	516	71	645	3 742	-
33	Taggsvampen 19	Äganderätt	1950	8	0	449	25	561	3 380	-
34	Taggsvampen 20	Äganderätt	1950	8	0	519	35	649	3 870	-
35	Hällby-Ökna 1:46	Äganderätt	-	-	-	-	-	6 820	520	6 000
TOTAL				1 966	23,0%	131 694	14 047	153 494	1 089 210	36 400



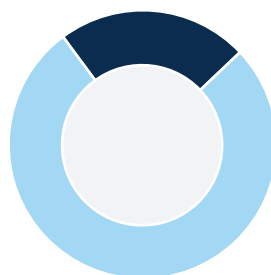
35 Ligger utanför bild.

Fördelning av ytor



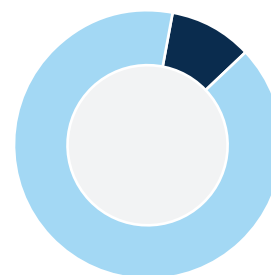
1:or 8%
2:or 32%
3:or 36%
4:or 12%
5:or/större 2%
Övrigt 10%

Renoverade / orenoverade



Renoverat 23%
Orenoverat 77%

Bostäder / lokaler



Bostäder 90%
Lokaler 10%

KATRINEHOLM

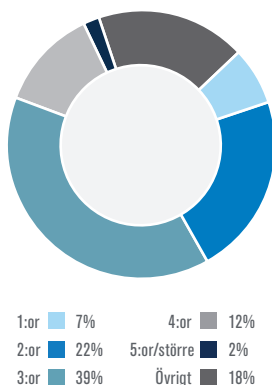
Katrineholm ligger i Södermanland, cirka 14 mil från Stockholm och med mindre än en timmes tågresa till centrala Stockholm samt två timmar till Göteborg. Kommunikationerna är goda då västra och södra stambanorna möts här. D. Carnegie & Co:s fastigheter ligger i centrala och södra delen av Katrineholm med närhet till handel, flertalet olika busslinjer och gångavstånd till järnvägsstationen.

D. Carnegie & Co:s fastighetsbestånd i Katrineholm utgör 4,1 procent av det totala marknadsvärdet på Bolagets fastighetsbestånd och består primärt av bostäder genom 718 lägenheter, främst 3:or, men även 10 832 kvm lokalyta. Fastigheterna är byggda mellan 1920-1977 och andelen renoverade lägenheter uppgick till 18,2 procent vid utgången av 2017.

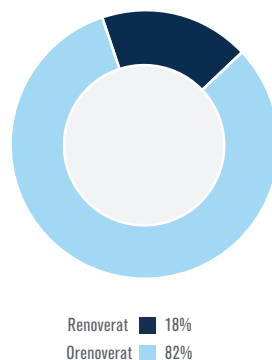
SAMMANSTÄLLNING ÖVER FASTIGHETSBESTÅNDET

Nr	Fastighetsbeteckning	Upplåtelse	Byggår	Antal Lgh	Andel renoverade Lgh	yta (m ²)			Taxerings- värde (SEK 000)	Byggrätter BTA
						Bostad	Övrigt	Tomtmark		
1.	Syrenen 8	Äganderätt	1961	93	18,3%	5 731	-	6 628	33 396	-
2.	Vinrankan 4	Äganderätt	1952	21	14,3%	1 641	186	3 611	8 828	-
3.	Vinrankan 8	Äganderätt	1955	30	20,0%	1 917	414	3 843	11 351	-
4.	Linden 22	Äganderätt	1962	70	21,4%	4 067	1 216	4 290	29 321	-
5.	Oliven 3	Äganderätt	1976	15	13,3%	1 148	-	1 074	6 778	-
6.	Hagtornen 11	Äganderätt	1964	49	24,5%	3 342	-	2 721	19 499	-
7.	Apeln 5	Äganderätt	1970	54	14,8%	3 501	43	4 207	20 610	-
8.	Pionen 4	Äganderätt	1992	36	11,1%	3 158	1 765	2 182	34 558	-
9.	Humlen 1	Äganderätt	1927	7	14,3%	1 059	877	1 101	8 853	-
10.	Katrineholm 5:8 & 5:9	Äganderätt	1920/75 /77	19	36,8%	1 436	2 740	2 243	22 546	-
11.	Nejlilan 4	Äganderätt	1938/45	-	-	-	651	912	2 169	-
12.	Nejlilan 16&17	Äganderätt	1956/59	57	21,1%	3 855	2 650	4 019	30 587	-
13.	Prästkragen 28	Äganderätt	1968	102	11,8%	7 578	-	12 107	45 041	-
14.	Hämplingen 3	Äganderätt	1940	4	25,0%	224	-	754	1 232	-
15.	Hämplingen 18	Äganderätt	1970	77	19,5%	5 806	158	9 122	33 478	-
16.	Sädesärlan 11	Äganderätt	-	-	-	-	-	1 055	259	-
17.	Nålen 5	Äganderätt	1966	84	19,0%	5 857	133	11 850	27 153	-
TOTAL				718	18,2%	50 318	10 832	71 719	335 659	-

FÖRDELNING AV YTOR



RENOVERADE / ORENOVERADE



BOSTÄDER / LOKALER





17 Ligger i sydvästra Katrineholm (utanför bild).

NORRKÖPING

Norrköping var Sverige nionde största kommun sett till befolkningsmängd 2016 med cirka 139 000 invånare. Avståndet till centrala Stockholm är cirka 16 mil och tar drygt en timme med tåg. D. Carnegie & Co:s fastighetsbestånd i området består av lägenheter och en mindre andel lokaler i stadsdelarna Hageby, Innerstaden och Marielund, vilket gör Bolaget till en av de största privata aktörerna i Norrköping.

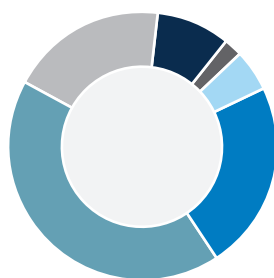
Fastighetsbeståndets marknadsvärde i Norrköping motsvarar 12,2 procent av det totala marknadsvärdet för D. Carnegie & Co:s fastighetsportfölj, vilket gör området till Bolagets näst största. Beståndet består nästan uteslutande av bostäder i form av 2 302 lägenheter varav majoriteten är 2:or till 4:or. Fastigheterna är byggda mellan 1960-1994 och andelen renoverade lägenheter uppgick till 24,2 procent per den 31 december 2017.

SAMMANSTÄLLNING ÖVER FASTIGHETSBESTÅNDET

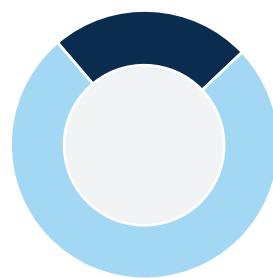
Nr	Fastighetsbeteckning	Upplåtelse	Byggår	Antal Lgh	Andel renoverade Lgh	yta (m ²)			Taxeringsvärde (SEK 000)	Byggrätter BTA
						Bostad	Övrigt	Tomtmark		
1	Plysaren 13	Äganderätt	1968	224	30,8%	18 384	168	20 046	159 108	-
2	Röken 22	Äganderätt	1967	119	43,7%	9 250	1 700	3 262	92 121	-
3	Porten 10	Äganderätt	1968/1996	116	27,6%	8 180	241	6 445	76 443	-
4	Porten 16	Äganderätt	1967/1994	470	21,3%	36 263	817	80 643	339 015	-
5	Valvet 1	Äganderätt	1960	367	24,0%	20 641	19	15 066	188 355	-
6	Dörren 12 & 14	Äganderätt	1963/1968	721	22,5%	46 873	608	86 048	428 249	-
7	Hambon 1	Äganderätt	1971	92	15,2%	9 388	20	29 716	85 074	-
8	Hambon 2	Äganderätt	1971	59	16,9%	6 051	-	20 968	54 800	-
9	Gavotten 1	Äganderätt	1972	18	11,1%	1 944	-	5 135	16 331	-
10	Kadriljen 1	Äganderätt	1972	27	29,6%	2 946	-	7 336	25 649	-
12	Mazurkan 1	Äganderätt	1972	27	22,5%	2 940	-	7 336	25 075	-
13	Menuetten 1	Äganderätt	1972	18	11,1%	1 950	-	7 419	16 944	-
11	Tangon 1	Äganderätt	1971	44	25,0%	4 468	76	15 632	41 770	-
TOTAL				2 302	24,2%	169 278	3 649	305 070	1 548 934	-

* Under framtagande

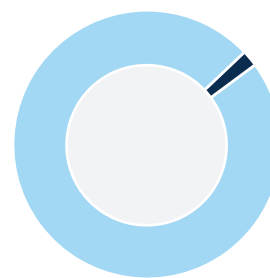
FÖRDELNING AV YTOR

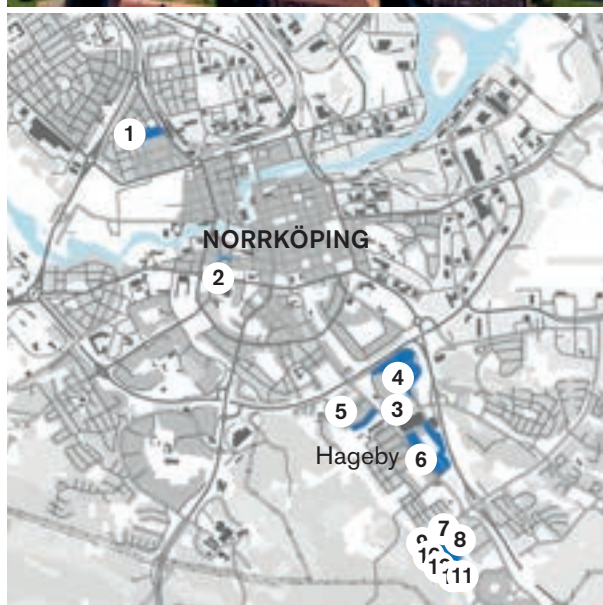


RENOVERADE / ORENOVERADE



BOSTÄDER / LOKALER





1 Ligger i centrala Norrköping (norrut, utanför bild).

2 Ligger i centrala Norrköping (norrut, utanför bild).

KÖPING

Köping ligger i Västmanland vid den västra delen av Mälaren och hade cirka 26 000 invånare 2016. Avståndet mellan Stockholm och Köping är cirka 15 mil och tar cirka en och en halv timme med tåg. Köping är även beläget 20 minuters tågresor från Västerås.

D. Carnegie & Co:s fastighetsbestånd i Köping utgör 1,7 procent av det totala marknadsvärdet på Bolagets fastighetsportfölj. I Köping äger Bolaget 373 lägenheter, primärt 2:or till 3:or, men även 8 397 kvm lokalyta. Fastigheterna är byggda mellan 1929-1973 och andelen renoverade lägenheter uppgick till 5,6 procent per den 31 december 2017.

SAMMANSTÄLLNING ÖVER FASTIGHETSBESTÅNDET

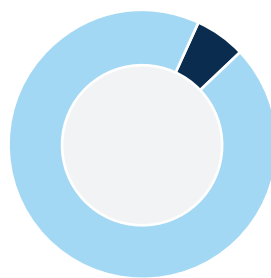
Nr	Fastighetsbeteckning	Upplåtelse	Byggår	Antal Lgh	Andel renoverade Lgh	yta (m ²)			Taxerings- värde (SEK 000)	Byggrätter BTA
						Bostad	Övrigt	Tomtmark		
1	Disa 1	Äganderätt	1929	10	0,0%	924	662	1 731	7 008	-
2	Freja 3	Äganderätt	1979	15	20,0%	1 324	416	1 712	8 523	-
3	Freja 11	Äganderätt	1929	19	15,8%	1 612	1 069	2 422	10 966	-
4	Immanuel 2	Äganderätt	1965	147	6,1%	11 131	393	19 178	49 561	-
5	Inga 1	Äganderätt	1947	40	7,5%	2 271	453	4 852	12 150	-
6	Tunadal 6-9	Äganderätt	1971/72 /73	130	1,5%	8 226	1 320	21 756	48 180	-
7	Fenja 10	Äganderätt	1965	12	8,3%	1 169	4 084	2 356	17 390	-
TOTAL				373	5,6%	26 657	8 397	54 007	153 778	-

FÖRDELNING AV YTOR



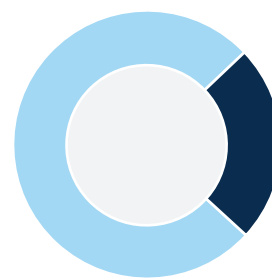
1:or 8%
2:or 19%
3:or 33%
4:or 16%
5:or/större 0%
Övrigt 24%

RENOVERADE / ORENOVERADE

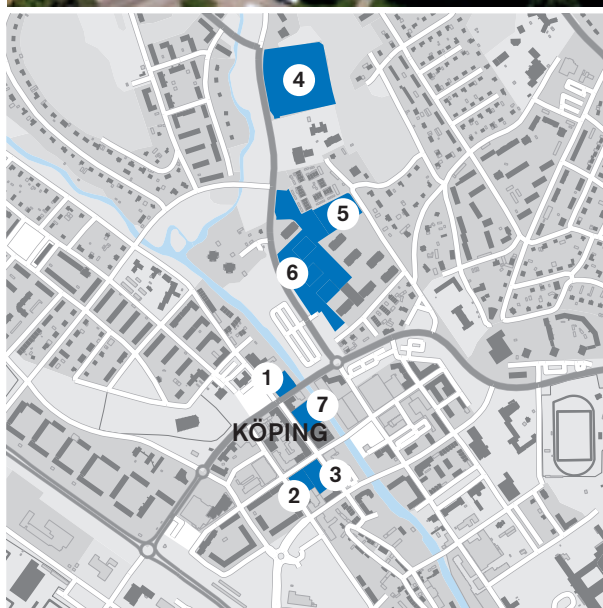


Renoverat 6%
Orenoverat 94%

BOSTÄDER / LOKALER



Bostäder 76%
Lokaler 24%



ARBOGA

I mitten av Västmanland ligger Arboga som hade cirka 13 900 invånare 2016. Staden ligger 15 mil från Stockholm, 4 mil från Eskilstuna och Örebro samt 6 mil från Västerås.

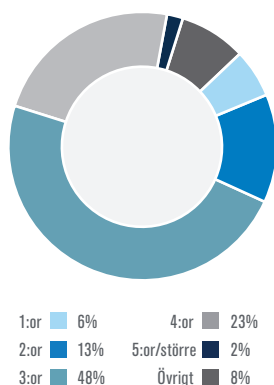
Till Stockholms central tar det cirka en och en halv timme med tåg.

D. Carnegie & Co:s fastighetsbestånd i området utgör 2,2 procent av det totala marknadsvärdet på Bolagets fastighetsbestånd och består främst av bostäder i form av 547 lägenheter, primärt 3:or. Fastigheterna är byggda mellan 1958-1983 och andelen renoverade lägenheter uppgick till 5,9 procent per den 31 december 2017.

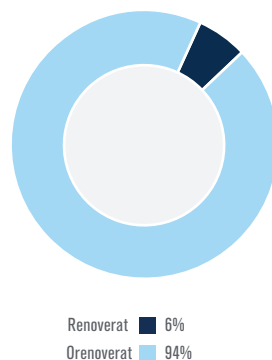
SAMMANSTÄLLNING ÖVER FASTIGHETSBESTÅNDET

Nr	Fastighetsbeteckning	Upplåtelse	Byggår	Antal Lgh	Andel renoverade Lgh	yta (m ²)			Taxeringsvärde (SEK 000)	Byggrätter BTA
						Bostad	Övrigt	Tomtmark		
1	Gesällen 15	Äganderätt	1958	61	11,5%	5 048	666	5 398	21 641	-
2	Riskan 1	Äganderätt	1963	53	5,7%	3 846	354	6 256	17 538	-
3	Vilsta 9	Äganderätt	1960	108	2,8%	7 439	1 081	10 354	33 483	-
4	Vilsta 10	Äganderätt	1964	113	8,0%	8 264	107	17 107	34 837	-
5	Vilsta 21	Äganderätt	1964	89	0,0%	6 559	40	10 671	26 455	-
6	Hjulumakaren 25	Äganderätt	1977	28	14,3%	3 497	-	3 745	15 891	-
7	Ringsborg 1	Äganderätt	1983	-	0,0%	-	1 488	2 791	5 030	-
8	Getingen 1	Äganderätt	1968	95	6,3%	9 515	20	22 302	34 194	-
TOTAL				547	5,9%	44 168	3 756	78 624	189 069	-

FÖRDELNING AV YTOR



RENOVERADE / ORENOVERADE



BOSTÄDER / LOKALER





8 Ligger i Södra Köping (utanför bild).

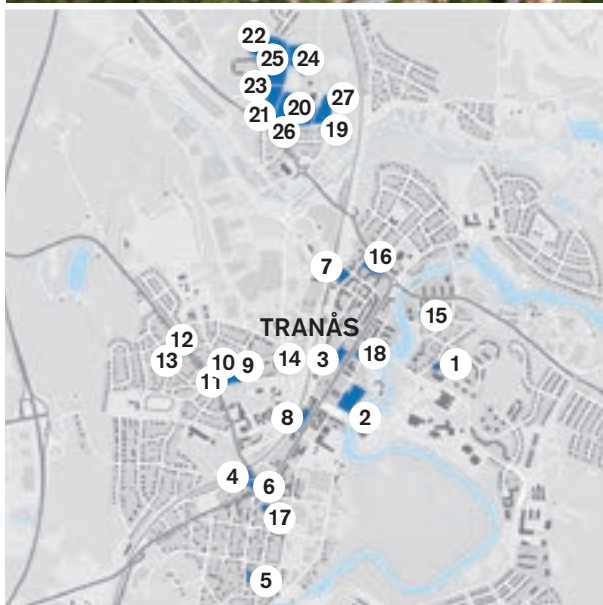
TRANÅS

Tranås är beläget vid sjön Sommen i norra Småland med ett avstånd på cirka 27 mil från Stockholm och hade cirka 18 800 invånare 2016. Med snabbtåg tar det cirka två timmar till Stockholm och 30 minuter till Linköping. I framtida planering är Tranås en del av Götalandsbanan, en ny järnväg för höghastighetståg som utreds av Trafikverket.

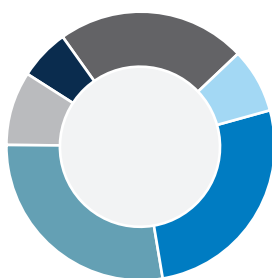
D. Carnegie & Co:s fastighetsbestånd i området utgör 3,3 procent av det totala marknadsvärdet på Bolagets fastighetsportfölj och består av bostäder genom 761 lägenheter, varav flertalet 2:or och 3:or, samt lokaler i citykärnan om totalt 15 957 kvm. Fastigheterna är byggda mellan 1949-1992 och andelen renoverade lägenheter uppgick till 2,4 procent vid utgången av 2017.

SAMMANSTÄLLNING ÖVER FASTIGHETSBESTÅNDET

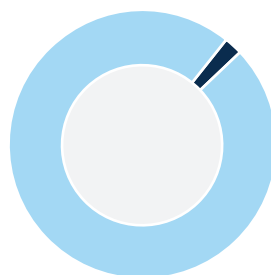
Nr	Fastighetsbeteckning	Upplåtelse	Byggår	Antal Lgh	Andel renoverade Lgh	yta (m ²)			Taxerings- värde (SEK 000)	Byggrätter BTA
						Bostad	Övrigt	Tomtmark		
1	Kometen 10	Äganderätt	1950	12	0,0%	708	-	1 542	3 254	-
2	Norra Gyllenfors 9	Äganderätt	1950	75	4,0%	5 658	5 431	10 603	63 023	-
3	Oden 12	Äganderätt	1992	21	4,8%	1 997	1 690	3 174	21 384	-
4	Södra Framnäs 20	Äganderätt	1984	6	0,0%	402	-	1 578	2 141	-
5	Tigern 14	Äganderätt	1960	11	0,0%	736	-	1 488	3 528	-
6	Tjädern 23	Äganderätt	1983	10	0,0%	684	-	2 009	3 824	-
7	Tornsvälan 3	Äganderätt	1985	31	0,0%	2 073	-	2 844	11 708	-
8	Västermalm 23	Äganderätt	1955	43	0,0%	2 913	3 942	3 651	26 642	-
9	Lindkullen 11	Äganderätt	1962	11	0,0%	814	12	1 704	3 907	-
10	Lindkullen 12	Äganderätt	1979	12	0,0%	943	130	1 687	5 117	-
11	Lindkullen 13	Äganderätt	1950	15	6,7%	999	10	1 364	4 869	-
12	Bågskytten 4	Äganderätt	1949	6	0,0%	478	-	1 041	2 155	-
13	Bågskytten 5	Äganderätt	1991	8	0,0%	500	-	1 343	3 206	-
14	Kullen 1	Äganderätt	1970	14	14,3%	670	34	782	3 763	-
15	Jupiter 17	Äganderätt	1988	6	0,0%	476	-	1 199	2 804	-
16	Falkberget 24	Äganderätt	Tomt	18	0,0%	1 017	70	4 730	120	-
17	Lejonet 5	Äganderätt	1986	21	0,0%	1 279	63	1 486	7 283	-
18	Nordstjärnan 7	Äganderätt	1965	16	0,0%	1 504	1 460	1 571	12 025	-
19	Gäddan 2	Äganderätt	1966	60	0,0%	3 402	-	8 921	14 375	-
20	Laxen 2	Äganderätt	1967	119	1,7%	9 161	679	22 322	41 290	-
21	Sutaren 2	Äganderätt	1978	41	7,3%	2 752	1 047	9 117	-	-
22	Forellen 3	Äganderätt	1972	82	4,9%	5 577	206	18 339	25 044	-
23	Forellen 5	Äganderätt	1969	77	0,0%	6 019	358	15 080	27 407	-
24	Öringen 1	Äganderätt	1971	45	4,4%	3 040	-	12 445	16 060	-
25	Forellen 4	Äganderätt	0	1	0,0%	150	250	4 339	-	-
26	Laxen 3	Äganderätt	1973	-	-	-	575	2 005	862	-
27	Flundran 2	Äganderätt	1966	-	-	-	-	2 680	554	-
TOTAL				761	2,4%	53 952	15 957	139 044	306 345	-



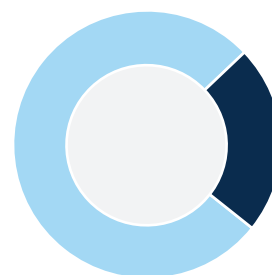
FÖRDELNING AV YTOR



RENOVERADE / ÖRENOVERADE



BOSTÄDER / LOKALER



FASTIGHETSFÖRTECKNING

FASTIGHETS BETECKNING	KOMMUN	BYGGNADSÅR / OMBYGGNADSÅR	UTHYRNINGSBAR YTA, KVM			TOMTRÄTT
			BOSTAD	ÖVRIGT	TOTALT	
Vaksamheten 8	Eskilstuna	1987	2 101	3 345	5 446	
Nybyggaren 10	Eskilstuna	1978	4 838	531	5 369	
Sergeanten 8	Eskilstuna	1937/87	1 088	90	1 178	
Nybyggaren 11	Eskilstuna	1979	6 423	481	6 904	
Nybyggaren 9	Eskilstuna	1981	4 292	265	4 557	
Fåktaren 1	Eskilstuna	1979	2 074	92	2 166	
Friheten 5	Eskilstuna	1945/86	1 686	150	1 836	
Flintan 14	Eskilstuna	1978	2 420	80	2 500	
Fåktaren 3	Eskilstuna	1961/93	1 580	1 267	2 847	
Fåktaren 4	Eskilstuna	1955/93	1 526	103	1 629	
Fåktaren 5	Eskilstuna	1955/80	1 064	0	1 064	
Fåktaren 6	Eskilstuna	1958	1 633	73	1 706	
Friheten 11	Eskilstuna	1974	16 078	1 953	18 031	
Fakiren 7	Eskilstuna	1970	10 316	295	10 611	
Favören 1	Eskilstuna	1975	4 663	264	4 927	
Venus 8	Eskilstuna	1929/82	1 074	40	1 114	
Venus 9	Eskilstuna	1929/82	537	228	765	
Navigatören 2	Eskilstuna	1964	5 484	172	5 656	T
Navigatören 3	Eskilstuna	1964	5 503	141	5 644	T
Notarien 7	Eskilstuna	1965	12 340	184	12 524	T
Notarien 8	Eskilstuna	1966	4 924	157	5 081	T
Notarien 9	Eskilstuna	1966	7 418	90	7 508	T
Notarien 11	Eskilstuna	1966	7 417	397	7 814	T
Notarien 12	Eskilstuna	1966	8 242	501	8 743	T
Forsbomsvreten 16	Eskilstuna	1963	1 789	111	1 900	
Forsbomsvreten 20	Eskilstuna	1963	888	0	888	
Forsbomsvreten 21	Eskilstuna	1964	876	107	983	
Forsbomsvreten 22	Eskilstuna	1968	3 963	467	4 430	
Frimuraren 8	Eskilstuna	1991	1 630	226	1 856	
Fuxen 11	Eskilstuna	1940	4 162	2 039	6 261	
Granaten 2	Eskilstuna	1937	1 069	8	1 077	
Granaten 3	Eskilstuna	1937	1 112	0	1 112	
Taggsvampen 15	Eskilstuna	1944	516	71	587	
Taggsvampen 19	Eskilstuna	1950	449	25	474	
Taggsvampen 20	Eskilstuna	1950	519	35	554	
Syrenen 8	Katrineholm	1961	5 731		5 731	
Linden 22	Katrineholm	1962	4 067	1 216	5 283	
Hagtornen 11	Katrineholm	1964	3 341		3 341	
Nålen 5	Katrineholm	1966	5 857	133	5 990	
Prästkragen 28	Katrineholm	1968	7 578		7 578	
Apeln 5	Katrineholm	1970	3 501	43	3 544	
Oliven 3	Katrineholm	1976	1 148		1 148	
Hämplingen 3	Katrineholm	1940	224		224	
Hämplingen 18	Katrineholm	1970	5 806	158	5 964	
Pionen 4	Katrineholm	1992	3 158	1 764	4 922	
Nejlikan 16	Katrineholm	1956/1959	1 956	951	2 907	
Nejlikan 17	Katrineholm	1956/1959	1 889	1 699	3 588	
Nejlikan 4	Katrineholm	1938/1945		651	651	

FASTIGHETS BETECKNING	KOMMUN	BYGGNADSÅR / OMBYGGNADSÅR	UTHYRINGSBAR YTA, KVM		TOTALT	TOMTRÄTT
			BOSTAD	ÖVRIGT		
Sädesårlan 11	Katrineholm				0	
Humlen 1	Katrineholm	1927	1 059	875	1 934	
Katrineholm 5:8	Katrineholm	1920/1975/1977	1 352	1 442	2 794	
Katrineholm 5:9	Katrineholm	1920/1975/1977	84	1 298	1 382	
Vinrankan 4	Katrineholm	1952	1 641	186	1 827	
Vinrankan 8	Katrineholm	1955	1 917	414	2 331	
Gesällen 15	Arboga	1958	5 048	666	5 714	
Riskan 1	Arboga	1963	3 846	354	4 200	
Vilsta 9	Arboga	1960	7 439	1 081	8 520	
Vilsta 10	Arboga	1964	8 264	107	8 371	
Vilsta 21	Arboga	1964	6 559	40	6 599	
Hjulmakaren 25	Arboga	1977	3 497		3 497	
Ringsborg 1	Arboga	1983	0	1 488	1 488	
Getingen 1	Arboga	1968	9 515	20	9 535	
Disa 1	Köping	1929	924	662	1 586	
Freja 3	Köping	1979	1 324	416	1 740	
Freja 11	Köping	1929	1 612	1 069	2 681	
Immanuel 2	Köping	1965	11 131	393	11 524	
Inga 1	Köping	1947	2 271	453	2 724	
Tunadal 6-9	Köping	1971/1972/1973	8 226	1 320	9 546	
Fenja 10	Köping	1965	1 169	4 084	5 253	
Bonden 12	Strängnäs	1976	3 854	274	4 128	
Bonden 13	Strängnäs	1977	911	1 771	2 682	
Bonden 14	Strängnäs	1977	1 749	2 731	4 480	
Åkern 16	Strängnäs	1977	2 297	332	2 629	
Läraren 11	Strängnäs	1986	2 910	512	3 422	
Åkern 1	Strängnäs	1980	1 015	155	1 170	
Åkern 3	Strängnäs	1979	3 116	109	3 225	
Åkern 5	Strängnäs	1979	1 308	169	1 477	
Järpen 1	Strängnäs	1966	3 638	1 248	4 886	
Järpen 3	Strängnäs	1966	3 437	231	3 668	
Järpen 4	Strängnäs	1970	3 642	151	3 793	
Nälsögat 3	Eskilstuna	-	-	-	-	
Hällby-Ökna 1:46	Eskilstuna	-	-	-	-	
Sättra Krog 1:3	Strängnäs	-	-	-	-	
Risevid 1:8	Trosa	-	-	-	-	
Valsåtra 33:1	Uppsala	1970	21 489	2 392	23 881	
Valsåtra 19:1 ¹⁾	Uppsala	1969	-	-	-	
Valsåtra 34:1	Uppsala	1969	12 479	339	12 818	
Valsåtra 34:3	Uppsala	1970	11 808	303	12 111	
Valsåtra 40:11)	Uppsala	1970	-	-	-	
Valsåtra 36:1	Uppsala	1971	18 613	2 927	21 540	
Valsåtra 36:2	Uppsala	Arrendetomt	-	-	-	
Valsåtra 36:4	Uppsala	1971	837	0	837	
Valsåtra Galaxen 36:3	Uppsala	1923	3 414	650	4 064	
Valvet 1	Norrköping	1960	20 640	19	20 659	
Dörren 12	Norrköping	1963/1968	42 361	609	42 970	
Dörren 14	Norrköping	1963/1968	4 512	0	4 512	

FASTIGHETS BETECKNING	KOMMUN	BYGGNADSÅR / OMBYGGNADSÅR	UTHYRINGSBAR YTA, KVM			TOMTRÄTT
			BOSTAD	ÖVRIGT	TOTALT	
Röken 22	Norrköping	1967	9 250	1 725	10 975	
Plysåren 13	Norrköping	1968	18 384	168	18 552	
Porten 16	Norrköping	1967/1994	36 263	797	37 060	
Hambon 1	Norrköping	1971	9 388	20	9 408	
Hambon 2	Norrköping	1971	6 051	0	6 051	
Tangon 1	Norrköping	1971	4 468	76	4 544	
Gavotten 1	Norrköping	1972	1 944	0	1 944	
Kadriljen 1	Norrköping	1972	2 946	0	2 946	
Mazurkan 1	Norrköping	1972	2 940	0	2 940	
Menuetten 1	Norrköping	1972	1 950	0	1 950	
Porten 10	Norrköping	1968/1996	8 180	236	8 416	
Kometen 10	Tranås	1950	708		708	
Norra Gyllenfors 9	Tranås	1950	5 658	5 431	11 089	
Oden 12	Tranås	1992	1 997	1 690	3 687	
Södra Framnäs 20	Tranås	1984	402		402	
Tigern 14	Tranås	1960	736		736	
Tjädern 23	Tranås	1983	684		684	
Tornsvälan 3	Tranås	1985	2 073		2 073	
Västermalm 23	Tranås	1955	2 913	3 942	6 855	
Lindkullen 11	Tranås	1962	814	12	826	
Lindkullen 12	Tranås	1979	943	130	1 073	
Lindkullen 13	Tranås	1950	999	10	1 009	
Bågskytten 4	Tranås	1949	478		478	
Bågskytten 5	Tranås	1991	500		500	
Kullen 1	Tranås	1970	670	34	704	
Jupiter 17	Tranås	1988	476		476	
Falkberget 24	Tranås	0	1 017	70	1 087	
Lejonet 5	Tranås	1986	1 279	63	1 342	
Nordstjärnan 7	Tranås	1965	1 504	1 460	2 964	
Gäddan 2	Tranås	1966	3 402		3 402	
Laxen 2	Tranås	1967	9 161	679	9 840	
Sutaren 2	Tranås	1978	2 752	1 047	3 799	
Forellen 3	Tranås	1972	5 577	206	5 783	
Forellen 5	Tranås	1969	6 019	358	6 377	
Öringen 1	Tranås	1971	3 040		3 040	
Forellen 4	Tranås	1930	150	250	400	
Laxen 3	Tranås	1973		575	575	
Flundran 2	Tranås	1966			0	
Mårsta 1:167	Sigtuna	1962/1963	23 776	3 913	27 689	
Valsta 3:8	Sigtuna	1977/1967	25 999	4 632	30 631	
Finnsta 1:11	Upplands-Bro	1973	6 532	576	7 108	
Finnsta 1:12	Upplands-Bro	1973	6 816	232	7 048	
Finnsta 1:14	Upplands-Bro	1974/1975	7 038	267	7 305	
Finnsta 1:15	Upplands-Bro	1974/1975	7 890	335	8 225	
Finnsta 1:16	Upplands-Bro	1974/1975	5 198	590	5 788	
Finnsta 1:17	Upplands-Bro	1974/1975	7 038	280	7 318	
Finnsta 1:13	Upplands-Bro	1975	0	993	993	
Åkerveägen 3	Södertälje	1968/92	12 823	456	13 279	

FASTIGHETS BETECKNING	KOMMUN	BYGGNADSÅR / OMBYGGNADSÅR	UTHYRINGSBAR YTA, KVM			TOMTRÄTT
			OSTAD	ÖVRIGT	TOTALT	
Strandrägen 4	Södertälje	1968/92	8 754	94	8 848	
Rödvenen 4	Södertälje	1968/92	12 803	310	13 113	
Svingeln 2	Södertälje	1968/92	7 500	126	7 626	
Vårbrodden 2	Södertälje	-	-	-	-	
Grindstugan 1	Södertälje	1968/92	8 804	242	9 046	
Topasen 6	Södertälje	1972	16 231	714	16 945	
Bäckgården 1	Huddinge	1973	9 061	1 862	10 923	T
Bäckgården 2	Huddinge	1973	6 940	534	7 474	T
Bäckgården 3	Huddinge	1973	7 990	738	8 728	T
Bäckgården 4	Huddinge	1972	7 851	331	8 182	T
Bäckgården 5	Huddinge	1972	8 488	439	8 927	T
Bäckgården 7	Huddinge	1972	6 885	461	7 346	T
Sjöboden 1	Södertälje	1969,94,96	26 802	576	27 378	
Fäboden 3	Södertälje	1969,94,96	17 135	290	17 425	
Hemmanet 4	Södertälje	1969,94,96	11 700	3 106	14 806	
Gården 2	Södertälje	1970	29 349	2 390	31 739	
Kalvsvik 11:18	Haninge	1970	11 277	246	11 523	
Kalvsvik 11:23	Haninge	1970, 71	16 827	1 537	18 364	
Kalvsvik 11:35	Haninge	1972	23 616	898	24 514	
Kalvsvik 11:1083	Haninge	1973, 88	13 813	212	14 025	
Kalvsvik 11:1084	Haninge	1974, 88	10 582	514	11 096	
Kalvsvik 1:6	Stockholm	1967	34 778	5 032	39 810	
Kalvsvik 11:4	Stockholm	1967	36 937	1 591	38 528	
Vedboden 1	Huddinge	-	11 678	147	11 825	
Magasinet 4	Huddinge	-	16 043	2 006	18 049	
Stallet 3	Huddinge	-	10 420	186	10 606	
Duvholmen 1	Huddinge	1968	13 304	1 671	14 975	
Traktören 5	Sollentuna	-	25 670	8 306	33 976	
Bergen 1	Stockholm	1976	20 668	2 177	22 845	T
Halden 3	Stockholm	1976	21 852	716	22 568	T
Holmenkollen 1	Stockholm	1976	10 010	611	10 621	T
Telemark 1	Stockholm	1974	30 410	2 245	32 655	T
Tönsberg 2	Stockholm	1977	20 865	826	21 691	T
Lättinge 1	Stockholm	-	16 919	1 093	18 012	T
Tensta 4:10 ²⁾	Stockholm	1969	-	-	-	T
Kvarnkammaren 1	Stockholm	-	12 801	2 198	14 999	T
Kvarnrånnen 1	Stockholm	1970	6 546	286	6 832	T
Kvarnaxeln 1	Stockholm	-	11 231	430	11 661	T
Kvarnhjulet 1	Stockholm	-	8 784	796	9 580	T
Kvarnskvaltän 1	Stockholm	-	-	-	-	T
Handkvarnen 3	Stockholm	1970	9 428	1 571	10 999	T
Fotkvarnen 1	Stockholm	1970	6 434	196	6 630	T
Fotkvarnen 2 ³⁾	Stockholm	-	-	-	-	
Hjulkvarnen 1	Stockholm	1970	5 215	853	6 068	T
Hjulkvarnen 2	Stockholm	1970	5 474	833	6 307	T
Hjulkvarnen 3 ³⁾	Stockholm	-	-	-	-	T
Rinkeby 2:14)	Stockholm	-	-	-	-	T
Rinkeby 2:13 ³⁾	Stockholm	-	-	-	-	T

FASTIGHETSBECKNING	KOMMUN	BYGGNADSÅR / OMBYGGNADSÅR	UTHYRINGSBAR YTA, KVM			TOMTRÄTT
			BOSTAD	ÖVRIGT	TOTALT	
Rinkeby 2:14 ¹⁾	Stockholm		-	-	-	T
Skvaltkvarnen 1	Stockholm	1970	8 496	453	8 949	T
Skvaltkvarnen 2	Stockholm	1970	4 557	35	4 592	T
Skvaltkvarnen 3 ⁶⁾	Stockholm		-	-	-	T
Kvarnen 1	Stockholm	1969	6 183	867	7 050	T
Vattenkvarnen 1	Stockholm	1969	-	-	-	T
TOTALT 198			1 292 805	133 951	1 426 756	

1) Garage och parkering.

2) Ingår i samtaxering/sammanföring med Lättinge 1.

3) Ingår i samtaxering/sammanföring med Fotkvarnen 1, Hjulkvarnen 1-3, Rinkeby 1:2, 2:13, 2:14, Skvaltkvarnen 1-3.

4) Ingår i samtaxering/sammanföring med Fotkvarnen 1, Hjulkvarnen 1-3, Rinkeby 1:2, 2:13, 2:14, Skvaltkvarnen 1-4.

5) Ingår i samtaxering/sammanföring med Fotkvarnen 1, Hjulkvarnen 1-3, Rinkeby 1:2, 2:13, 2:14, Skvaltkvarnen 1-5.

6) Ingår i samtaxering/sammanföring med Fotkvarnen 1, Hjulkvarnen 1-3, Rinkeby 1:2, 2:13, 2:14, Skvaltkvarnen 1-6.

DEFINITIONER

FINANS

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL, %

Årets resultat i relation till genomsnittligt eget kapital.

BELÅNINGSGRAD, %

Räntebärande skulder inkluderande nettoredovisade säljarreverser efter avdrag för marknadsvärde på aktieinnehav samt likvida medel i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång.

LTV BELÅNINGSGRAD FASTIGHETER, % (LTV, Loan To Value)

Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD, ggr

Förvaltningsresultat plus finansiella kostnader (EBIT) i relation till finansiella kostnader.

SOLIDITET, %

Redovisat eget kapital i relation till redovisade totala tillgångar vid periodens utgång.

SOLIDITET, JUSTERAD, %

Redovisat eget kapital justerat för värdet på derivat, goodwill samt uppskjuten skatteskuld.

FASTIGHET

DIREKTAVKASTNING, %

Driftnetto uppräknat på årsbasis i förhållande till förvaltningsfastigheternas genomsnittliga marknadsvärde under perioden.

DRIFTNETTO, Tkr

Totala intäkter minus kundförluster, drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration, tomträttsavgälder och fastighetsskatt. Detta branschspecifika nyckeltal, driftnetto, redovisas då det visar resultatet för fastighetsförvaltningen.

FÖRVALTNINGSRESULTAT, Tkr

Resultat före värdeförändringar och skatt. Detta branschspecifika nyckeltal, förvaltningsresultat, redovisas då detta visar resultatet från verksamheten exklusive värdeförändringar.

REALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, Tkr

Genomförda fastighetsförsäljningar efter avdrag för fastigheternas senast redovisade verkligt värde och omkostnader vid försäljning.

TOTALAVKASTNING, %

Resultat före skatt i relation till marknadsvärde på förvaltningsfastigheter.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, Tkr

Förändring av verkligt värde efter avdrag för gjorda investeringar.

ÖVERSKOTTSGRAD, %

Driftnetto i procent av totala intäkter.

AKTIE

EGET KAPITAL PER AKTIE, Kr

Eget kapital i förhållande till antalet utestående stamaktier per balansdagen.

JUSTERAT EGET KAPITAL (EPRA NAV) PER AKTIE, Kr

Redovisat eget kapital justerat för värdet på derivat, goodwill samt uppskjuten skatteskuld, i förhållande till antalet utestående stamaktier per balansdagen.

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 full teckning och konvertering av utestående optionsprogram och konvertibla skuldebrev. De konvertibla skuldebreven har återköpts per den 30 juni 2016. Beräkningen är utförd i enlighet med IAS 33.

Fotnot: Utifrån marknadens praxis kring nyckeltal har D. Carnegie & Co valt ovantående nyckeltal.

KALENDARIUM 2018–2019

Q1 Rapport	27 april 2018
Årsstämma	8 maj 2018
Q2 Rapport	13 juli 2018
Q3 Rapport	26 oktober 2018
Bokslutskommuniké	22 februari 2019

Omslag: Jerker Andersson, Födelsedagsfest Rinkeby.



D. CARNEGIE & CO.

D. Carnegie & Co AB (publ) Engelbrektsplan 1 114 34 Stockholm dcarnegie.se