



D. CARNEGIE & CO.



Q3
2015

DELÅRSRAPPORT
JANUARI – SEPTEMBER 2015

DELÅRSRAPPORT

JANUARI–SEPTEMBER 2015

1 JANUARI – 30 SEPTEMBER 2015

- Hyresintäkterna uppgick till 901 Mkr (327)
- Driftnettot uppgick till 421 Mkr (159)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 138 Mkr (52)
- Värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgick till 440 Mkr (78)
- Värdeförändring derivat uppgick till -50 Mkr (-17)
- Resultatet efter skatt uppgick till 405 Mkr (91)
- Vinst per aktie uppgick till 5,72 kr (1,28), före utspädning
- Vinst per aktie uppgick till 4,52 kr (1,15), efter utspädning*

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER TREDJE KVARTALET

- Fastigheter med 1 009 lägenheter i Jordbro och Vårberg tillträdts 1 juli
- Fastigheter med uthyrbar yta uppgående till 30 000 kvadratmeter och hyresvärde 28,5 Mkr förvärfas i Norrköping
- Ytterligare fastighet i Norrköping förvärfas med uthyrbar yta om 8 550 kvadratmeter och hyresvärdet 9,2 Mkr
- Björn Sundberg rekryteras till ny kommunikationschef

TREDJE KVARTALET 2015

- Hyresintäkterna uppgick till 309 Mkr (240)
- Driftnettot uppgick till 164 Mkr (122)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 91 Mkr (35)
- Värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgick till 180 Mkr (0)
- Värdeförändring derivat uppgick till -51 Mkr (-17)
- Resultatet efter skatt uppgick till 192 Mkr (9)
- Vinst per aktie uppgick till 2,71 kr (0,13), före utspädning
- Vinst per aktie uppgick till 2,14 kr (0,10), efter utspädning*

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER TREDJE KVARTALET

- Ingått avtal om försäljning av Hammarkullen i Göteborg med 890 lägenheter och ett överenskommet fastighetsvärde om 493 Mkr
- Vid denna rapportens publicering har ytterligare 9 lägenheter renoverats, utöver de 232 som vid periodens utgång var färdigrenoverade. Dessutom har renoveringar påbörjats av 280 lägenheter, vilka avses att vara färdigställda under 2015

**Vid beräkningen av vinst per aktie efter utspädning har inte den årliga räntebesparingen avseende det konvertibla skuldebrevet på 51 Mkr beaktats. Effekten av denna besparing per aktie är 0,72 kr/lår.*

NYCKELTAL

	jan – sept 2015	Tredje kvartalet 2015	jan – sept 2014	Tredje kvartalet 2014	Helår 2014
Hyresintäkter, Mkr	900,7	308,8	326,9	240,0	608,7
Driftnetto, Mkr	420,8	164,2	159,2	121,6	257,6
Överskottsgrad, %	46,6	53,0	48,5	50,5	42,3
Förvaltningsresultat, Mkr	138,0	91,0	51,6	35,2	42,4
Resultat efter skatt, Mkr	404,9	191,9	90,7	9,0	233,1
Vinst per aktie SEK, före utspädning	5,72	2,71	1,28	0,13	4,80
Vinst per aktie SEK, efter utspädning	4,52	2,14	1,15	0,10	4,30
Eget kapital, per aktie SEK	51,68	51,68	44,00	44,00	45,70
Justerat eget kapital (EPRA NAV) per aktie, SEK	60,53	60,53	48,61	48,61	51,99
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	12 591,5	12 591,5	10 216,0	10 216,0	11 520,8
Soliditet, %	25,3	25,3	26,6	26,6	25,4
Soliditet, justerad, %	29,7	29,7	29,6	29,6	28,8

Jan – sept 2014 utgör en uppbyggnadsperiod och är egentligen inte jämförbar med jan – sept 2015



Kommentar från VD

Årets tredje kvartal har präglats av konsolidering av verksamheten och vi börjar nu skörda frukterna av föregående 18 månaders mycket höga aktivitetsnivå. Detta kvartal visar att en effektiv förvaltning och renovering av våra fastigheter ger god finansiell avkastning. Det justerade egna kapitalet uppgick den 30 september till 60,5 kronor per aktie vilket är en ökning med hela 25 procent jämfört med 12 månader tidigare. Under kvartalet har vi också slutfört förvärv av ytterligare cirka 1 300 lägenheter i Stockholm och Norrköping. Dessutom har vi tecknat avtal om att avyttra våra fastigheter i Göteborg eftersom de inte ligger inom vårt geografiska verksamhetsområde. Vi har också organiserat om vår struktur för lägenhetsrenoveringar, vilket gör att vi under året kommer att uppnå våra interna mål.

Vi har under perioden slutfört förvärv av drygt 1 000 lägenheter i Jordbro och Värberg samt 285 lägenheter i Norrköping, vilket ytterligare förstärkt vår intjäningsförmåga. Förvärvet i Stockholm skedde på attraktiv nivå och värderingen per den 30 september översteg anskaffningspriset med cirka 70 miljoner kronor.

Vi har under perioden kontrakterat fler materialleverantörer och fler byggfirmor samt ökat den centrala styrningen av verksamheten. Vi har under och efter kvartalet startat cirka 300 renoveringar, vilket gör att vi är komfortabla med att nå vår prognos om att cirka 500 lägenheter kommer att renoveras 2015. Vi bedömer också att vi uppnår en rullande årstakt om 1 000 lägenheter per år under det fjärde kvartalet.

Vi har också fortsatt hög takt i investeringar i fasader, värmeanläggningar, tvättstugor etc., vilket ökar våra hyresintäkter och sänker kostnaderna för reparationer och underhåll. Detta återspeglas i förbättringar av driftnettot, vilket för kvartalet uppgick till 164 miljoner kronor jämfört med 122 miljoner samma kvartal förra året och 136 miljoner föregående kvartal. Intjäningsförmågan har ökat till 316 miljoner kronor i årstakt per den 30 september jämfört med 235 miljoner 30 juni. För jämförbart bestånd, dvs det bestånd vi ägt under hela perioden justerat för avyttringar, är ökningen 31 miljoner (266 respektive 235).

Räntenivåerna har sjunkit något ytterligare sedan 30 juni och räntenettot i årstakt för jämförbart bestånd har minskat från 154 miljoner kronor till 150 miljoner.

Värdeökningar i fastighetsbeståndet under kvartalet uppgick till 281 miljoner kronor, varav 180 miljoner var resultatpåverkande, det vill säga efter avdrag för investeringar. Avkastningskravet i värderingen, 5,16 procent, är detsamma som föregående kvartal.

Sammantaget har förbättringarna inneburit en stark ökning i redovisat resultat. Kvartalets resultat före skatt uppgår till hela 202 miljoner kronor, att jämföras med 19 miljoner för tredje kvartalet 2014. Vinsten per aktie efter skatt uppgick till 2,71 kronor jämfört med 0,13 kronor för tredje kvartalet 2014. Detta ger en vinst efter skatt för årets nio första månader om 405 miljoner vilket motsvarar 5,72 kronor per aktie.

Stockholm den 9 november 2015

ULF NILSSON
VD för D. Carnegie & Co

DETTA ÄR D. CARNEGIE & CO

God avkastning – låg risk

ÄGA OCH UTVECKLA HYRESBOSTÄDER MED FOKUS PÅ STOCKHOLM

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

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

Hyresnivåerna är generellt sett låga i miljonprogrammen. Därmed är potentialen hög för höjda hyror efter renovering. Genom upprustning minskar även underhållskostnaderna med betydande belopp. Renoveringarna får inte bara en positiv inverkan på kassaflödet, utan medför även kraftiga ökningar av värdet på fastigheterna.

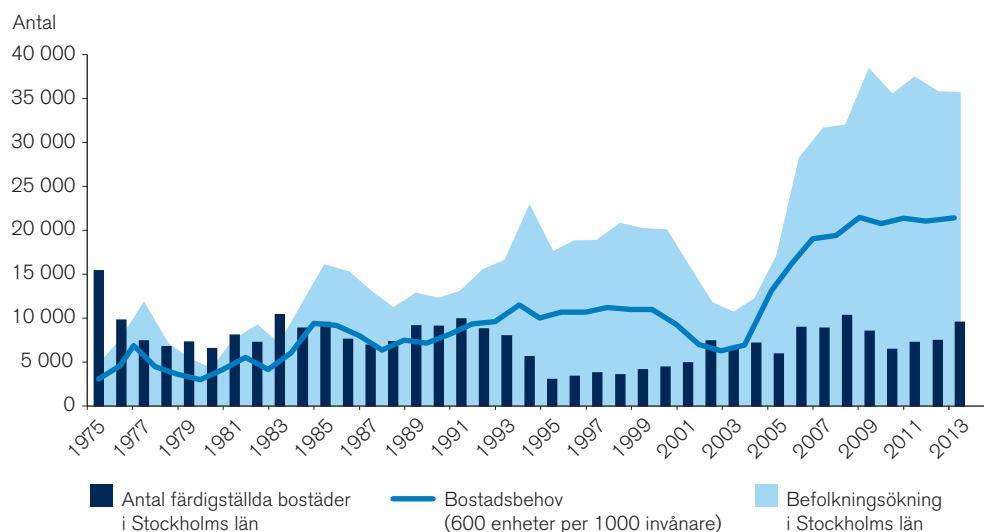
D. Carnegie & Co:s modell innebär att enstaka lägenheter renoveras vid naturlig omsättning istället för att en hel huskropp hanteras åt gången. På så sätt kan utdragna och dyra evakueringar undvikas och vakanskostnaden hållas

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

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

Det hårda trycket på bostäder i Stockholmsregionen väntas bestå inom överskådlig tid framöver. Därmed är vakansrisken i det närmaste obefintlig i D. Carnegie & Co:s bestånd. För närvarande har D. Carnegie & Co i snitt sex års kötid i beståndet.

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

Marknaden där vi verkar

STOR EFTERFRÅGAN BOSTÄDER I MILJONPROGRAMMET

Det råder en stor brist på bostäder i Stockholmsregionen. En brist som väntas bestå under en överskådlig tid då inflyttningen till Stockholmsområdet vida överstiger nyproduktionen av bostäder. Det är på denna marknad D. Carnegie & Co äger fastigheter.

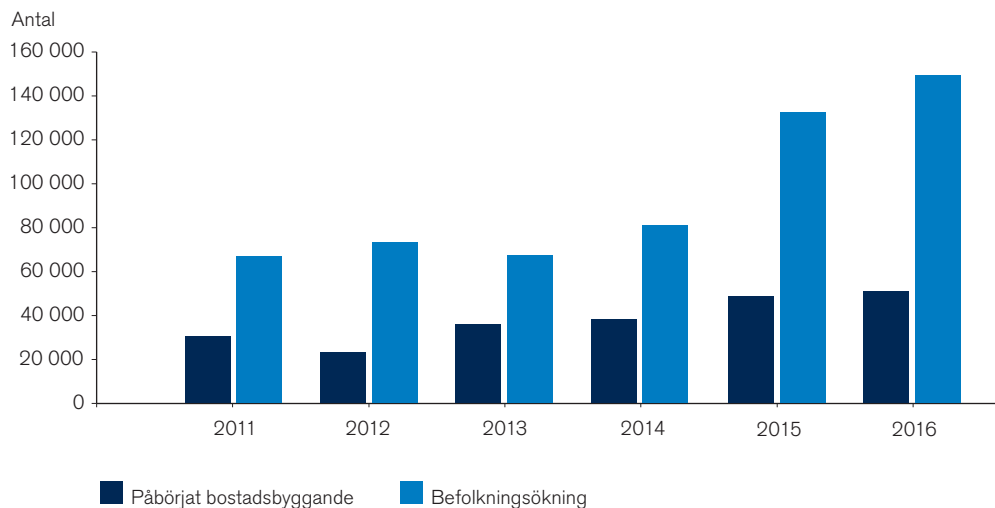
När det gäller hyreslägenheter beräknas kötiden i Stockholmsområdet för en bostad ligga på i genomsnitt nio år. Över 500 000 personer står i dag i kö för en lägenhet. I fjol fick endast 12 000 personer ett nytt hyreskontrakt i Stockholm.

Bristen på bostäder är så stor att det behövs 700 000 nya bostäder i Sverige fram till år 2025, enligt en prognos från Boverket. Till stor del beror bristen på en fortsatt kraftig befolkningsökning. En betydande del av detta behov finns i Stockholmsregionen. Även om nybyggnationerna av bostäder ligger på en hög nivå och nästa år väntas uppgå till 50 000 i antal så spås bristen på hyresrätter öka.



Märsta

PROGNOSEN FÖR ANTALET BOSTADSBYGGANDE 2015 OCH 2016 ÖKAR BRISTEN PÅ BOSTÄDER



Den stora befolkningsstillväxten gör att bristen på bostäder väntas bestå under överskådlig tid. 2025 väntas bristen på bostäder i landet uppgå till 700 000 där en mycket stor del av behovet väntas finnas i Stockholmsregionen.

Källa: Boverket

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET I SAMMANDRAG

Belopp i Tkr	2015 jan – sept	2014 jan – sept	2015 juli – sept	2014 juli – sept	2014 jan – dec
Hysesintäkter	900 653	326 872	308 796	239 985	608 727
Övriga intäkter	2 903	1 012	919	1 012	2 441
Driftskostnader	-356 426	-118 990	-103 220	-78 996	-254 301
Underhållskostnader	-97 377	-36 003	-32 117	-31 877	-76 429
Fastighetsskatt	-17 436	-6 988	-5 988	-5 000	-12 496
Tomträttsavgäld	-11 538	-6 662	-4 222	-3 508	-10 356
Driftnetto	420 779	159 241	164 168	121 616	257 586
Central administration	-74 270	-18 481	-13 735	-13 489	-48 775
Kostnader vid rörelseförvärv	-	-15 299	-	-15 299	-15 276
Finansnetto	-208 546	-73 830	-59 431	-57 662	-151 181
Förvaltningsresultat	137 963	51 631	91 002	35 166	42 354
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	439 588	77 515	180 130	451	278 427
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-43 674	-	-5 874	-	-
Värdeförändringar finansiella instrument	-50 138	-16 752	-51 060	-16 752	-14 214
Nedskrivning goodwill	-15 004	-	-12 619	-	-
Resultat före skatt	468 735	112 394	201 579	18 865	306 567
Skatt	-63 790	-21 743	-9 721	-9 899	-73 512
Periodens resultat	404 945	90 651	191 858	8 966	233 055
Övrigt totalresultat	0	0	0	0	0
Summa övrigt totalresultat	0	0	0	0	0
Summa totalresultat för perioden	404 945	90 651	191 858	8 966	233 055
Resultat hänförligt till:					
Moderbolagets ägare	404 369	89 350	191 858	9 092	234 649
Innehav utan bestämmande inflytande	576	1 301	0	-126	-1 594
Summa totalresultat för perioden	404 945	90 651	191 858	8 966	233 055
Vinst per aktie SEK	5,72	1,28	2,71	0,13	4,80
Vinst per aktie SEK, efter utspädning	4,52	1,15	2,14	0,10	4,30

Perioden januari–september 2015

Resultatposterna nedan avser perioden januari–september 2015. Jämförelseposterna angivna inom parentes avser belopp för motsvarande period föregående år.

Januari–september 2014 utgör en uppbyggnadsperiod och är egentligen inte jämförbar med januari–september 2015.

Hyresintäkter och driftnetto

Intäkterna för perioden uppgick till 904 Mkr (328). Den kraftiga ökningen av intäkterna beror till största delen på de förvärv som gjorts från 4 juli 2014 fram till periodens slut. Intäkterna för perioden har också ökat till följd av att renoveringstakten för lägenheter har ökat, samt de generella hyreshöjningarna för 2015 som har legat i intervallet 0,5–1,3 procent, med ett viktat snitt på 1,1 procent.

Hyreshöjningarna under perioden har ökat hyresvärdet med 35 Mkr.

Kostnaderna för perioden uppgick till -483 Mkr (-169). De ökade kostnaderna beror främst på de genomförda förvärven, som väsentligt ökat fastighetsbeståndet. I kostnader för förvaltningen ingår driftkostnader, löpande underhåll och reparationer, fastighetsskatt och andra förvaltningskostnader direkt kopplade till förvaltningen av fastigheterna. Säsongsvariationer påverkar kostnaderna olika för de olika kvartalen, där första och fjärde kvartalet vanligtvis har de högsta kostnaderna, framförallt vad avser kostnader för uppvärmning och halkbekämpning.

Driftnettot för perioden uppgick till 421 Mkr (159), vilket ger en överskottsgrad på 46,6 procent (48,5). Det kraftigt ökade driftnettot, en ökning med 265 procent, är till största delen kopplat till de förvärv som genomförts från 4 juli 2014 till periodens slut.

Administrationskostnader

Administrationskostnaderna under perioden uppgick till -74 Mkr (-18). Dessa kostnader består i huvudsak av personalkostnader, kostnader för koncerngemensamma funktioner, marknads- och försäljningskostnader, samt under denna period kostnader av engångskaraktär om -27 Mkr, som uppkommit i samband med omlistning till Mid Cap och i samband med förändring av organisationen för att anpassa till den nya betydligt mer omfattande verksamheten. Organisationens har succesivt anpassats till den nuvarande verksamheten och alla viktiga funktioner i organisationen är nu tillsatta.

Finansnetto

Finansnettot uppgick under perioden till -209 Mkr (-74). Finansiella intäkter har under perioden uppgått till

12 Mkr (0), vilka i huvudsak består av räntor på säljreverser. Finansiella kostnader utgörs främst av räntekostnader för lån från kreditinstitut avseende koncernens fastighetsbestånd, samt räntekostnader för det efterställda obligationslån på 1 Mdr som emitterades i april 2015. I samband med refinansieringen, som genomfördes under det första kvartalet av cirka hälften av koncernens lån, har finansnettot belastats med ca -18 Mkr i engångskostnader som avser kostnader vid förtida lösen av lån och räntederivat. Räntetäckningsgrad för perioden uppgår till 1,7 ggr.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, dvs resultatet före värdeförändringar och skatt, uppgick under perioden till 138 Mkr (52).

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade värdeförändringar

Koncernen genomför värderingar av fastigheterna kvartalsvis och fastigheterna redovisas till verkligt värde i enlighet med IFRS 13 i enlighet med nivå 3. Per bokslutsdatum har 25 procent av fastigheterna värderats externt och 75 procent av fastigheterna värderats internt, där motsvarande modell för värdering och antaganden använts som vid de externa värderingarna gjorda av Savills. Den genomsnittliga direktavkastningen i värderingen är 5,16 procent. Under perioden har värdeförändringar på förvaltningsfastigheter påverkat resultatet med 440 Mkr (78). Värderingarna har påverkats positivt av hyresökningen under perioden som resulterat i ett högre driftnetto, samt ett något lägre avkastningskrav. Den totala hyresökningen under perioden uppgår till drygt 35 Mkr på årsbasis. Under perioden har värdehöjande investeringar gjorts till ett värde av 217 Mkr (78).

Under perioden har fastigheter avyttrats och påverkat resultatet med -44 Mkr (0). Efter prövning av goodwillvärdet, som koncernen gör kvartalsvis, har en nedskrivning gjorts som under perioden påverkat resultatet med -15 Mkr (0), vilket till största delen beror på försäljningar av fastigheter, som ingick i rörelseförvärvet av Hyresbostäder i Sverige II AB. Periodens resultat har påverkats positivt i motsvarande grad av upplösning av uppskjuten skatt.



Sollentuna

Värdeförändringar derivat

Koncernen använder swapderivat för att begränsa ränterisken i resultatet. Räntederivaten redovisas varje kvartal till marknadsvärde och värdet är beroende av ränteutvecklingen. Förändringen av värdet redovisas över resultaträkningen. Marknadsvärdet har för perioden påverkat resultatet med -50 Mkr (-17) beroende på att räntorna har gått ner under perioden. Dessa värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande.

Skatt

Skattekostnaden för perioden uppgick till -64 Mkr (22) och består av uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader på förvaltningsfastigheter -152 Mkr (-11), värdeförändring derivat 8 Mkr (-), och underskottsavdrag 76 Mkr (-), uppskjuten skatt temporär skillnad aktier, samt aktuell skatt hänförlig till årets resultat 2 Mkr (-). Den effektiva skattesatsen för perioden är 13,6 (12,7) procent. Den låga effektiva skattesatsen förklaras av skattefria bolagsförsäljningar.

Resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 405 Mkr (91), vilket motsvarar 5,72 kr (1,28) före utspädning, 4,52 kr (1,15) efter full utspädning.

Tredje kvartalet juli–september 2015

Resultatposterna nedan avser det tredje kvartalet, juli–september 2015. Jämförelsen görs mot det andra kvartalet 2015, jämförelse avseende motsvarande period föregående år är ej relevant.

Hyresintäkter och driftnetto

Resultat och driftnettot har under årets tredje kvartal ökat väsentligt jämfört med andra kvartalet. Ökningen beror dels på förvärv där tillträdet skett under kvartalet, hyreshöjningar på helrenoverade lägenheter, samt att alla generella hyreshöjningar har slagit igenom fullt ut under detta kvartal.

Intäkterna under tredje kvartalet uppgick till 309 Mkr, att jämföras med 295 Mkr under det andra kvartalet. Den största delen av intäktsökningen härrör sig till det förvärvade beståndet i Jordbro, som tillträdde den 1 juli 2015. Intäkterna för det tredje kvartalet har också ökat till följd av ökade hyresintäkter för de färdigställda renoverade lägenheterna, samt att de generella hyreshöjningarna har fått genomslag i samtliga bestånd, där höjningarna har legat inom intervallet 0,5–1,3 procent, den genomsnittliga generella hyresförändringen under 2015 blev 1,1 procent.

Kostnaderna under det tredje kvartalet uppgick till -146 Mkr, jämfört med -158 Mkr för det andra kvartalet. De väsentligt lägre kostnaderna förklaras dels av säsongvariation genom att det tredje kvartalet är det kvartal under året som har lägst säsongsbundna kostnaderna, och dels av att den aktiva förvaltningen medfört lägre kostnader för övriga drift- och underhållskostnader.

Driftnettot uppgick under det tredje kvartalet till 164 Mkr, jämfört med det andra kvartalets 136 Mkr. Överskottsgraden uppgår till 53,0 procent, jämfört med det andra kvartalets 46,3 procent. Direktavkastningen uppgår till 4,7 procent och den genomsnittliga finansieringskostnaden på de räntebärande skulderna uppgår till 2,6 procent.

Resultat

Kostnaden för central administration uppgick till -14 Mkr, att jämföras med andra kvartalets -30 Mkr. Dock belastades andra kvartalet med kostnader av engångskaraktär på totalt -14 Mkr, vilket rensat för dessa poster skulle innebära ett jämförelsetal för det andra kvartalet på -16 Mkr. De viktiga funktionerna i organisationen är i och med utgången av det tredje kvartalet tillsatta.

Finansnettot för det tredje kvartalet uppgick till -59 Mkr, att jämföras med det andra kvartalets -62 Mkr. Trots ökade räntekostnader för det senaste förvärvet i Jordbro, beror det förbättrade finansnettot på att derivatkostnader från tidigare kvartal omklassificerats från finansiell kostnad till värdeförändring derivat. Koncernens genomsnittliga ränta för de totala räntebärande skulderna uppgick vid tredje kvartalets slut till 2,6 procent, inklusive derivat, jämfört med det andra kvartalets 2,8 procent. Räntetäckningsgrad för det tredje kvartalet uppgår till 2,5 ggr.

Förvaltningsresultatet, dvs resultatet före värdeförändringar och skatt, för det tredje kvartalet uppgick till 91 Mkr, att jämföras med det andra kvartalets 45 Mkr.

Under det tredje kvartalet har värdeförändringar på förvaltningsfastigheter påverkat resultatet med 180 Mkr, att jämföras med andra kvartalets 126 Mkr. Värderingen baseras på ett genomsnittligt avkastningskrav på 5,16 procent, detta är samma avkastningskrav som vid den senaste värdering som gjordes vid det andra kvartalets utgång. Värdeökningen förklaras av genomförda investeringar, som ger ett ökat driftnetto, samt en högre värdering än förvärvspris för nyförvärvet i Jordbro, med ca 71 Mkr.

Värdeförändringar på derivat påverkade resultat för det tredje kvartalet med -51 Mkr, jämfört med det andra kvartalets 75, detta till följd av att räntan fortsatt att gå ner. Totalt uppgår derivatportföljen till ett nominellt belopp om 3 401 Mkr, som uteslutande består av ränteswappar.

Resultatet efter skatt för det tredje kvartalet uppgick till 192 Mkr, att jämföras med det andra kvartalets 166 Mkr, vilket motsvarar ett resultat per stamaktie med 2,71 kr.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Belopp i Tkr	2015 30 sept	2014 30 sept	2014 31 december
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	685 874	698 397	698 397
Förvaltningsfastigheter	12 591 516	10 216 770	11 520 820
Inventarier	4 599	6 182	4 176
Aktier och andelar	1 291	-	-
Långfristiga fordringar	56 692	176 214	172 824
Uppskjuten skattefordran	142 141	30 193	55 094
Summa anläggningstillgångar	13 482 113	11 127 756	12 451 311
Omsättningstillgångar			
Omsättningstillgångar	461 369	289 265	77 866
Likvida medel	487 828	199 111	253 170
Summa omsättningstillgångar	949 197	488 376	331 036
SUMMA TILLGÅNGAR	14 431 310	11 616 132	12 782 347
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	3 657 398	3 086 197	3 251 455
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	7 185 832	7 127 547	4 759 257
Övriga långfristiga skulder	3 653	4 596	777
Uppskjuten skatteskuld	1 210 353	993 614	1 060 947
Räntederivat	101 649	58 650	65 153
Summa långfristiga skulder	8 501 487	8 184 407	5 886 134
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	1 982 591	5 026	3 363 811
Övriga kortfristiga skulder	289 834	340 502	280 947
Summa kortfristiga skulder	2 272 425	345 528	3 644 758
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	14 431 310	11 616 132	12 782 347
Eget kapital hänförligt till:			
Moderbolagets ägare	3 657 398	3 042 156	3 210 308
Innehav utan bestämmande inflytande	-	44 041	41 147
Summa eget kapital	3 657 398	3 086 197	3 251 455

Rapport över finansiell ställning (koncernen)

Balansposterna nedan avser ställningen vid periodens utgång 30 september 2015. Jämförelseposterna angivna inom parentes avser belopp vid motsvarande periods utgång föregående år.

Förvaltningsfastigheter, goodwill

Koncernens fastighetsbeståndet uppgår vid periodens slut till 1 256 588 m² (1 037 872) med ett aktuellt hyresvärde om 1 187 Mkr (1 165). Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde baserad på en värdering av hela beståndet och uppgår vid periodens slut per den 30 september 2015 till 12 592 Mkr (10 217), vilket motsvarar ett värde om 10 020 kr/m² (9 840). Goodwillvärdet uppgår vid periodens slut till 686 Mkr (698), ett värde som uppkom vid förvärvet av Hyresbostäder i Sverige II AB, till följd av gällande redovisningsregler avseende uppskjuten skatt. En prövning av goodwillvärdet har vid periodens slut resulterat i en nettonedskrivning av goodwillvärdet med -15 Mkr (-), till största delen till följd av att fastigheter har sålts under perioden. Motsvarande upplösning av uppskjuten skatt har gjorts.

Långfristiga fordringar

Långfristiga fordringar vid periodens slut uppgår till 199 Mkr (206), och avser i huvudsak reversfordran och uppskjuten skattefordring på ej utnyttjade underskottsavdrag.

Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångar vid periodens slut uppgår till 461 Mkr (289), avser i huvudsak reversfordran, placeringar i noterade aktier, kundfordringar samt förutbetalda kostnader.

Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgår vid periodens slut till 488 Mkr (199). Delar av kassan har under perioden använts vid förvärv av fastigheter, och placering i noterade aktier. Kassan har stärkts med en nettouplåning under perioden uppgående till 572 Mkr (-189). Kassan kommer att användas för fortsatta förvärv, och för att öka takten på lägenhetsrenoveringar.

Eget kapital

Koncernens eget kapital uppgick per den 30 september 2015 till 3 657 Mkr (3 086) och soliditeten uppgick till 25,3 procent (26,6). Förändringen av koncernens egna kapital hänförs i huvudsak till periodens resultat, men en del hänförs till utgivande av teckningsoptioner för personalen 1 Mkr.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatteskuld uppgår till 1 210 Mkr (994), och avser skillnaden mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde avseende fastigheter.

Räntebärande skulder

Koncernens totala räntebärande skulder uppgår till 9 236 Mkr (7 128). Långfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut uppgår till 5 511 Mkr (5 794). Utöver skulder till kreditinstitut finns en icke säkerställd obligation på 1 000 Mkr, ett konvertibelt förlagslån som totalt uppgår till 1 020 Mkr, varav 11 Mkr upptas som eget kapital, 675 Mkr långfristig skuld, samt 334 är kortfristig. Bland de räntebärande skulderna finns en säljarrevers på 133 Mkr varav 66 Mkr är långfristig och 67 är kortfristig. Koncernens kortfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut uppgår till 1 583 Mkr (5). Dessa utgörs huvudsakligen av s.k. rullande krediter som förlängs löpande.

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder uppgår till 290 Mkr (341) och består i huvudsak av leverantörsskulder, samt upplupna kostnader.

Rapport över förändring i eget kapital (koncernen)

Koncernens egna kapital uppgick den 30 september 2015 till 3 657 Mkr (3 086).

Förändringen av koncernens egna kapital hänförs till periodens resultat, samt tillfört eget kapital genom teckningsoptionsprogram med 1 Mkr. I samband med försäljningen av Värberg Förvaltning AB, som

genomfördes under det andra kvartalet 2015 har eget kapital utan bestämmande inflytande uppgående till 41 Mkr avyttrats.

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

Belopp i Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	Innehavare utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital hänförligt till företagets ägare
Ingående eget kapital 2014-01-01	2 989	11 544	-10 995	3 538	-	3 538
Periodens resultat januari – september 2014	-	-	89 350	88 049	1 301	89 350
Tillskjutet kapital, emissioner	898 773	2 037 187	-	2 935 960	-	2 935 960
Övrigt tillskjutet kapital vid förvärv	-	14 608	-	14 608	42 741	57 349
Övrigt totalresultat januari – september 2014	-	-	-	0	-	0
Eget kapital 2014-09-30	901 762	2 063 339	78 355	3 042 155	44 042	3 086 197
Tillskjutet kapital emissioner	-	-	-	0	-	0
Andel eget kapital konvertibelt förlagslån	-	16 000	-	16 000	-	16 000
Periodens resultat oktober – december 2014	-	5 553	143 705	152 153	-2 895	149 258
Övrigt totalresultat oktober – december 2014	-	-	-	0	-	0
Eget kapital 2014-12-31	901 762	2 084 892	222 060	3 210 308	41 147	3 251 455
Periodens resultat januari – september 2015	-	41 723	404 945	446 092	-41 147	404 945
Tillskjutet kapital, optioner	-	998	-	998	-	998
Övrigt totalresultat januari – september 2015	-	-	-	0	-	0
Utgående eget kapital 2015-09-30	901 762	2 127 613	627 005	3 657 398	0	3 657 398

Rapport över kassaflöden (koncernen)

Jämförelser angivna inom parentes avser belopp för motsvarande period föregående år.

Löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, uppgick till 154 Mkr (56). Efter en förändring av rörelsekapitalet på -179 Mkr (102), uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till -24 Mkr (158).

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 572 Mkr (1 633). I kassaflödet redovisas upptagande av lån på 5 249 Mkr (988), samt amortering av lån på -4 677 Mkr (-15). I de nya upptagna lånen ingår det efterställda obligationslånet på 1 000 Mkr.

Investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -313 Mkr (-1 592) och utgörs till största delen av investeringar i befintliga fastigheter, försäljning av förvaltningsfastigheter, och köp av förvaltningsfastigheter.

Periodens kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till 235 Mkr (198) och likvida medel ökade till 488 Mkr (199) vid utgången av perioden.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN I SAMMANDRAG

Belopp i Tkr	2015 jan – sept	2014 jan – sept	2015 juli – sept	2014 juli – sept	2014 jan – dec
Förvaltningsresultat	137 963	51 631	91 002	35 166	42 355
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	16 569	4 255	12 044	2 363	15 412
Betald skatt	-403	-	-11	-	-
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	154 129	55 886	103 035	37 529	57 767
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsekapitalet	-178 525	101 643	-37 535	134 736	215 182
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-24 396	157 529	65 500	172 265	272 949
Investeringsverksamheten					
Investering i befintliga fastigheter	-216 983	-87 631	-101 210	-47 656	-163 999
Förvärv av koncernbolag/fastigheter, rörelseförvärv	-	-1 487 656	-	-1 444 874	-1 181 519
Förvärv av koncernbolag/fastigheter, tillgångsförvärv	-341 497	-	-338 528	-	-388 034
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 741	-2 185	-251	-685	-1 970
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-
Försäljning av koncernbolag/fastigheter	247 234	-	28 940	-	-
Förändring finansiella anläggningstillgångar	-400	-15 000	121 310	35 000	-15 000
Aktier och andelar netto	-	19	-	-	19
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-313 387	-1 592 453	-289 739	-1 458 215	-1 750 503
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	998	659 469	-	395	666 326
Upptagna lån	5 248 585	988 000	435 053	988 000	1 485 774
Amortering lån	-4 677 140	-14 598	-623 994	-10 320	-422 542
Utdelning	-	-	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	572 443	1 632 871	-188 941	978 075	1 729 558
Periodens kassaflöde	234 659	197 947	-413 181	-307 875	252 004
Likvida medel vid periodens början	253 168	1 164	901 008	506 986	1 164
Likvida medel vid periodens slut	487 827	199 111	487 827	199 111	253 168

Fastighetsbestånd

D. Carnegie & Co:s fastighetsbestånd utgörs huvudsakligen av bostadsfastigheter i Storstockholm och tillväxtområden i Mälardalen. Fastighetsbeståndet består till huvuddelen av bostadsfastigheter byggda mellan 1965-1974 och ingår i det s.k. miljonprogrammet. Av det totala fastighetsbeståndet är tyngdpunkten, 66 procent, beläget i Storstockholm. Jämförelser angivna inom parentes avser belopp för motsvarande period föregående år.



Investeringar och avyttringar

Under perioden har de totala investeringarna uppgått till 1 078 Mkr (10 139), varav 217 Mkr (88) avser investeringar i befintliga fastigheter och 861 Mkr (10 052) avser förvärv av nya fastigheter. Investeringar avser lägenhetsrenoveringar samt renovering av fasader och tak. Under perioden har fem fastighetsförsäljningar genomförts, som vid värderingen den 31 december 2014 motsvarade ett marknadsvärde på 447 Mkr. Nettoinvesteringarna uppgick under perioden till 630 Mkr (10 139).

Lägenhetsrenoveringar

Totalt har 394 lägenheter i det nuvarande beståndet på 16 249 lägenheter renoverats med Bosystem-metoden sedan 2014, varav 232 lägenheter har renoverats under perioden. Hyran på de vid perioden färdigställda lägenheterna har ökat från ett ingående snitt om 976 kr/m² till 1 355 kr/m². Vid denna rapportens publicering har ytterligare 9 lägenheter renoverats, utöver de 232 som vid periodens utgång var färdigrenoverade. Dessutom har renoveringar påbörjats av 280 lägenheter, vilka avses att vara färdigställda under 2015.

Fastighetsportföljen har under perioden förändrats enligt nedan.

FÖRÄNDRING REDOVISAT VÄRDE FASTIGHETER

Belopp i Tkr	2015	2014
Fastighetsbestånd vid periodens början	1 januari	1 januari
Befintliga fastigheter	11 520 820	-
Förvärv	861 000	10 051 624
Investering i befintliga fastigheter	216 983	87 631
Omklassificeringar	-	-
Avyttringar	-446 875	-
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	439 588	77 515
Fastighetsbestånd vid periodens slut, 30 september	12 591 516	10 216 770

Fastighetsvärde

Per den 30 september 2015 har D. Carnegie & Co:s fastighetsbestånd värderats till ett bedömt marknadsvärde om 12 592 Mkr. Fastighetsbeståndet har värderats enligt nedan beskriven metodik där 25 procent av beståndet värderats av extern part och 75 procent värderats internt. Den externvärderade delen av beståndet byts ut varje

kvartal, vilket leder till att hela fastighetsbeståndet vid varje värderingstillfälle har externvärderats under den senaste tolv månadersperioden. 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 5 år jämte restvärde.

Avkastningskraven på ingående värderingsenheter varierar från 4,5 procent till 8,0 procent med ett snitt på 5,16 (5,44) procent, detta är samma avkastningskrav som vid den senaste värdering som gjordes vid det andra kvartalets utgång. Snittet på avkastningskravet vid årsskiftet var 5,42 procent. 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

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden (2015-2020) och ett restvärde vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta i intervallet 6,6-10,2 procent. Den genomsnittliga kalkyl-

räntan som användes för perioden var 7,26 (7,60) procent, detta är samma genomsnittliga kalkylränta som användes vid den senaste värderingen som gjordes det andra kvartalet. Den genomsnittliga kalkylräntan som användes vid årsskiftet var 7,52 procent. De värde-påverkande 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 kan därmed tas som ett uttryck för marknadsvärdet.

Byggrätter och potentiella byggrätter har värderats utifrån ortprisstudier, läge i planprocessen och fastställda avyttringsvärden. Byggrätter har värderats till 700-7 500 kr/m² BTA, med ett snittvärde om 1 842 kr/m² BTA.

D. CARNEGIE & CO:S FASTIGHETSBESTÅND 2015-09-30

Ort/område	Uthyrbar area	Antal lägenheter	Snitthyror bostäder	Andel renoverade	Marknadsvärde 30 september 2015
Storstockholm					
Kista/Husby	110 030	1 528	1 038	10,9%	1 314 910
Bromsten/Rinkeby	111 917	1 303	1 039	11,3%	1 237 036
Sollentuna	33 656	454	1 072	1,1%	441 000
Flemingsberg	40 107	573	931	0,2%	448 000
Vårby/Vårberg	66 631	863	1 023	0,2%	593 000
Jordbro	157 780	1 953	1 065	1,9%	1 443 000
Södertälje	159 933	2 110	1 133	0,5%	1 821 050
Bro	43 749	540	979	0,0%	396 020
Märsta	56 614	675	972	0,0%	568 000
Totalt Storstockholm	780 417	9 999	1 050	3,7%	8 262 016
Uppsala	71 484	938	981	0,1%	701 000
Eskilstuna	135 561	1 827	948	1,4%	1 214 300
Strängnäs	35 510	411	1 071	0,7%	413 800
Norrköping	164 179	2 184	1 001	3,1%	1 454 400
Göteborg	64 899	890	912	0,0%	480 000
Totalt övriga orter	471 633	6 250	976	1,6%	4 263 500
Övrigt (mark, byggrätter etc.)	4 508	0			66 000
Totalt	1 256 558	16 249	1 002	2,9%	12 591 516

Finansiering

D. Carnegie & Co eftersträvar en balans mellan lånat och eget kapital, med det långsiktiga målet att soliditeten inte skall understiga 30 procent, samt att belåningsgraden långsiktigt inte skall överstiga 65 procent. Värdet på D. Carnegie & Co tillgångar uppgick per 30 september 2015 till 14 431 Mkr (11 616), och finansieras genom eget kapital 3 657 Mkr (3 086), uppskjuten skatteskuld 1 210 Mkr (994), räntebärande skulder 9 168 Mkr (7 133), samt ej räntebärande skulder 396 Mkr (404).

Räntebärande skulder

D. Carnegie & Co hade vid periodens utgång totala räntebärande skulder uppgående till 9 236 Mkr vilket motsvarar en belåningsgrad om ca 67 procent (56), varav skulder till kreditinstitut om 7 094 Mkr (1 750), vilket motsvarar ett LTV om cirka 56 procent (56). Utöver skulder till kreditinstitut finns räntebärande konvertibla efterställda förlagslån på 1 020 Mkr, räntebärande säljarreverser som uppgick till 122 Mkr (-), samt ett obligationslån om 1 000 Mkr (-).

Kapitalbindning

Den genomsnittliga kapitalbindningen på krediter till kreditinstitut är 4,9 år. Av de räntebärande skulderna till kreditinstitut förfaller 631 Mkr under 2015. Förhandling om refinansiering av dessa skulder pågår, och kommer att vara slutförda under Q4 2015, vilket kommer att ytterligare förlänga kapitalbindningen. Säkerställning av lån till kreditinstitut sker via pantbrev i fastigheter och och/eller pant i aktier, samt åtagande om att upprätthålla vissa kovenanter, vilka i vissa fall begränsar dotterbolagens möjlighet att lämna utdelning. Kapitalförfallstrukturen på skulderna till kreditinstitut framgår av tabellerna på sid 17.

Räntebindning och genomsnittlig ränta

Den genomsnittliga räntan på de totala räntebärande skulderna uppgår vid periodens utgång till 2,62 procent, att jämföras med andra kvartalets utgång 2,83 procent. Den genomsnittliga räntan på skulderna till kreditinstitut vid periodens utgång uppgår till 2,11 procent, att jämföras med andra kvartalets utgång 2,31 procent. Räntan på de konvertibla förlagslånen uppgår till 5 procent, och räntan på säljarreversen avseende de återstående 133 Mkr uppgår till 3 procent. Räntan på säljarreversen som har lösts under Q2 till Kvalitena AB uppgick till 6,75 procent. Räntan på obligationslånet uppgår till 3,75 procent. Räntebindningsstrukturen på de räntebärande skulderna framgår av tabellerna på sid 17.

Räntederivat

D. Carnegie & Co använder räntederivat för att säkerställa ränteförfallstruktur. Räntederivat är ett flexibelt och kostnadseffektivt sätt att uppnå önskad räntebindning. I enlighet med redovisningsreglerna IAS 39 marknadsvärderas räntederivaten. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan, oaktat kreditmarginalen, uppkommer ett teoretiskt över- eller undervärde på räntederivaten där den ej kassaflödespåverkande värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Per den 30 september 2015 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till -102 Mkr (-59).

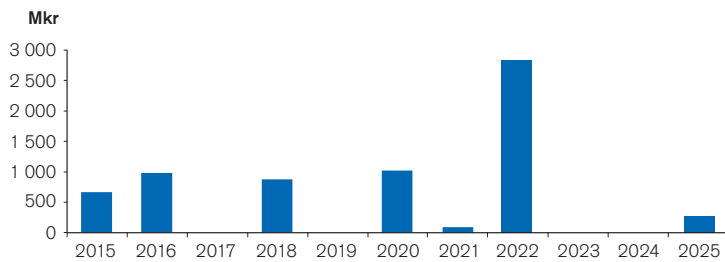
Finansiella mål

D. Carnegie & Co har följande långsiktiga finansiella mål.

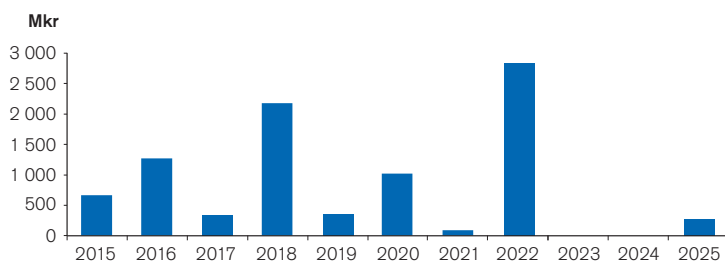
- Överskottsgrad i förvaltningen överstigande 50 procent
- Årlig värdetillväxt i befintligt bestånd om 10 procent
- Belåningsgrad om max 65 procent
- Soliditet om minst 30 procent

Soliditeten uppgick per den 30 september 2015 till 25,3 procent, vilket understiger det långsiktiga finansiella målet. Av de räntebärande skulderna utgör konvertibla förlagslån 1 020 Mkr, och vid genomförd konvertering skulle dessa 1 020 Mkr omvandlas från räntebärande skuld till eget kapital. Detta skulle medföra att soliditeten översteg långsiktigt mål. De investeringar som genomförs kommer löpande att skapa värdetillväxt, vilket också kommer att stärka soliditeten. Av ovan angivna skäl är soliditeten komfortabel trots att D. Carnegie & Co per 30 september 2015 inte når det långsiktiga finansiella målet.

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

KAPITALBINDNING 2015-09-30 RÄNTEBÄRANDE SKULDER KREDITINSTITUT**RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING 2015-09-30, RÄNTEBÄRANDE SKULDER KREDITINSTITUT**

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Mkr	Ränta	Andel (%)	Mkr	Andel (%)
2015	3 089	1,4%	44%	631	9%
2016	194	1,1%	3%	998	14%
2017	410	1,9%	6%	410	6%
2018	-	-	0%	843	12%
2019	-	-	0%	-	0%
2020	795	1,7%	11%	989	14%
2021	-	-	0%	130	2%
2022	2 606	3,2%	37%	2 823	40%
2023	-	-	0%	-	0%
2024	-	-	0%	-	0%
2025	-	-	0%	270	4%
Summa/genomsnitt	7 094	2,11%	100%	7 094	100%

KAPITALBINDNING 2015-09-30 TOTALA RÄNTEBÄRANDE SKULDER**RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING 2015-09-30, TOTALA RÄNTEBÄRANDE SKULDER**

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Mkr	Ränta	Andel (%)	Mkr	Andel (%)
2015	4 089	2,0%	44%	631	7%
2016	527	3,6%	6%	1 330	14%
2017	543	2,2%	6%	543	6%
2018	336	5,0%	4%	2 180	24%
2019	340	5,0%	4%	340	4%
2020	795	1,7%	9%	989	11%
2021	-	-	0%	130	1%
2022	2 606	3,2%	28%	2 823	31%
2023	-	-	0%	-	0%
2024	-	-	0%	-	0%
2025	-	-	0%	270	3%
Summa/genomsnitt	9 236	2,62%	100%	9 236	100%

DERIVATAVTAL 2015-09-30

Belopp i Mkr	Nominella belopp	Andel	Marknadsvärde 2015-09-30	Marknadsvärde 2014-12-31	Periodens förändring
Nominella ränteswappar	3 401	100%	-102	-65	-44
Summa	3 401	100%	-102	-65	-44

Händelser

Under perioden har D. Carnegie & Co bland annat fortsatt att förvärva nya fastigheter och anställt ny kommunikationschef.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER TREDJE KVARTALET

D. Carnegie & Co förvärvar fastigheter i Norrköping

D. Carnegie & Co har förvärvat fastigheter i Norrköping med ett bestånd av 285 lägenheter, och med en uthyrbar yta på 30 000 m². Underliggande fastighetsvärde är 261 Mkr.

D. Carnegie & Co har inlett omfattande renovering i Södertälje

D. Carnegie & Co har inlett ett investeringsprojekt avseende fasader, fönster mm i Södertälje på cirka 60 Mkr

D. Carnegie & Co förvärvar ytterligare fastigheter i Norrköping

D. Carnegie & Co har förvärvat fastigheter i Norrköping med ett bestånd av 113 lägenheter, och med en uthyrbar yta på 8 550 m². Hyresvärdet är 9,2 Mkr.

D. Carnegie & Co anställer kommunikationschef

D. Carnegie & Co har anställt Björn Sundberg som senast kommer från den egna PR- och kommunikationsbyrån Stairway. Björn Sundberg har även ett förflutet från PR- och kommunikationsbyrån Springtime samt arbete med kommunikation på LO.

D. Carnegie & Co reviderar intjäningsförmåga

D. Carnegie & Co har reviderat intjäningsförmågan efter förvärv av bestånd i Jordbro, med 32 Mkr till 260 Mkr.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R EFTER TREDJE KVARTALET

D. Carnegie & Co har ingått avtal om försäljning av Göteborgsbestånd

D. Carnegie & Co har ingått avtal om försäljning av Hammarkullen i Göteborg. Antal lägenheter uppgår till 890, överenskommet underliggande fastighetsvärde är 493 Mkr.

D. Carnegie & Co redovisar ytterligare lägenhetsrenoveringar

Vid denna rapportens publicering har ytterligare 9 lägenheter renoverats, utöver de 232 som vid periodens utgång var färdigrenoverade. Dessutom har renoveringar påbörjats av 280 lägenheter, vilka avses att vara färdigställda under 2015.



Flemingsberg

Moderbolaget

Verksamheten i D. Carnegie & Co består av koncern-övergripande funktioner. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget. Intäkterna i moderbolaget uppgick under perioden till 5 Mkr (-) och resultatet efter skatt uppgick

till -106 Mkr (-27). Intäkterna avser främst tjänster. Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 227 Mkr (16).

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i Tkr	2015 jan – sept	2014 jan – sept	2014 jan – dec
Nettoomsättning	4 454	-	1 164
Rörelsens kostnader	-43 939	-6 783	-21 190
Resultat före finansiella poster	-39 485	-6 783	-20 026
Finansiella poster			
Räntenetto	-66 186	-20 235	-42 392
Resultat före skatt	-105 671	-27 018	-62 418
Skatt	23 238	14 437	15 354
Periodens resultat	-82 433	-12 581	-47 064

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i Tkr	2015 30 sept	2014 30 sept	2014 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Inventarier	1 838	1 500	1 524
Aktier och andelar i dotterbolag	4 827 870	4 827 870	4 827 872
Aktier och andelar	-	-	-
Fordringar hos dotterbolag	57 198	55 002	55 961
Uppskjuten skattefordran	45 449	14 437	15 000
Långfristiga fordringar	-	15 002	22 211
Summa anläggningstillgångar	4 932 355	4 913 811	4 922 568
Omsättnings-tillgångar			
Fordringar hos koncernbolag	855 637	51 643	1 455
Fordringar hos intresseföretag	-	3 000	176 071
Kortfristig placering	91 895	-	-
Kortfristiga fordringar	124 307	8 751	4 405
Likvida medel	227 154	15 868	22 598
Summa omsättningstillgångar	1 298 993	79 262	204 529
SUMMA TILLGÅNGAR	6 231 348	4 993 073	5 127 097
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2 832 556	2 925 582	2 913 991
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	1 727 672	2 020 000	1 937 000
Summa långfristiga skulder	1 727 672	2 020 000	1 937 000
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	399 500	-	67 000
Ej räntebärande skulder	24 685	20 298	21 064
Skulder till koncernbolag	1 246 935	27 193	188 042
Skulder till dotterbolag	-	-	-
Summa kortfristiga skulder	1 671 120	47 491	276 106
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 231 348	4 993 073	5 127 097

Aktien och aktieägare

Aktien

D. Carnegie & Co hade vid periodens utgång 7 881 (7 757) aktieägare. Börsvärdet uppgick till 3 680 (-) miljoner kronor. D. Carnegie & Co har två aktieslag, stamaktier av serie A och B. Aktierna är noterade på NASDAQ Stockholm, Midcap. Totalt finns netto 5 369 866 A-aktier, 65 399 010 B-aktier utestående, totalt 70 768 876 stamaktier. Efter full teckning av optionsprogram 1 (1 473 000 aktier), optionsprogram 2 (998 200 aktier) och konvertering av konvertibla skuldebrev (16 266 230 aktier) skulle antal aktier uppgå till totalt 89 506 306 stamaktier.

Utdelning

Årsstämman beslutade den 12 maj 2015 att ingen utdelning ska lämnas för räkenskapsåret 2014.

Optionsprogram

Bolaget har två optionsprogram som ger rätt att teckna aktier av serie B. Optionsprogram ett som emitterades 2014 omfattar 1 473 000 teckningsoptioner, vilket motsvarar 2,1 procent av antalet utestående stamaktier. 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 1 januari 2017 till och med den 30 juni 2017. Teckningskursen för stamaktie av serie B, med stöd av teckningsoptionerna, uppgår till 48,50 kronor. Optionsprogrammet riktades mot VD och CFO i D. Carnegie & Co AB, VD för Bosystem Nordic AB, samt all den personal som var anställd i Slottsfabriken Egendomsförvaltning AB, vid tiden för noteringen av D. Carnegie & Co på NASDAQ OMX First North, den 9 april 2014. Vid erbjudandet av teckningsoptioner tillämpades en marknadsmässig prissättning. Optionsprogram två som emitterades 2015 omfattar 998 200 teckningsoptioner, vilket motsvarar 1,4 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.

Konvertibla skuldebrev

I samband med förvärvet av Hyresbostäder i Sverige II AB utfärdades tre konvertibla förlagslån på vardera 340 Mkr. Innehavare av dessa tre konvertibla förlagslån är Svensk Bolig Holding AB. Löptiden för de olika lånen; lån 1 förfaller till betalning den 30 juni 2016, med möjlighet att till den 9 juni 2016 konvertera till 6 679 764 stamaktier serie B, med en konverteringskurs på 50,90 kr, lån 2 förfaller till betalning den 30 juni 2018, med möjlighet att till den 9 juni 2018 konvertera till 5 112 782 stamaktier serie B med en konverteringskurs på 66,50 kr, lån 3 förfaller till betalning den 30 juni 2019, med möjlighet att till den 9 juni 2019 konvertera till 4 473 684 stamaktier serie B med en konverteringskurs på 76,00 kr. Vid full konvertering emitteras 16 266 230 aktier i D. Carnegie & Co, motsvarande 23,0 procent av antalet utestående stamaktier.

Aktiens utveckling

Aktien har under perioden utvecklats positivt, dock med en viss tillbakagång under andra kvartalet. Aktien steg under perioden från kursen vid årsskiftet på 45,4 kronor/B-aktie till 53,0 kronor per den 30 september 2015, en uppgång på 16,7 procent. Från introduktionen på 39 kronor/B-aktie den 9 april 2014 har aktien stigit med 35,9 procent.

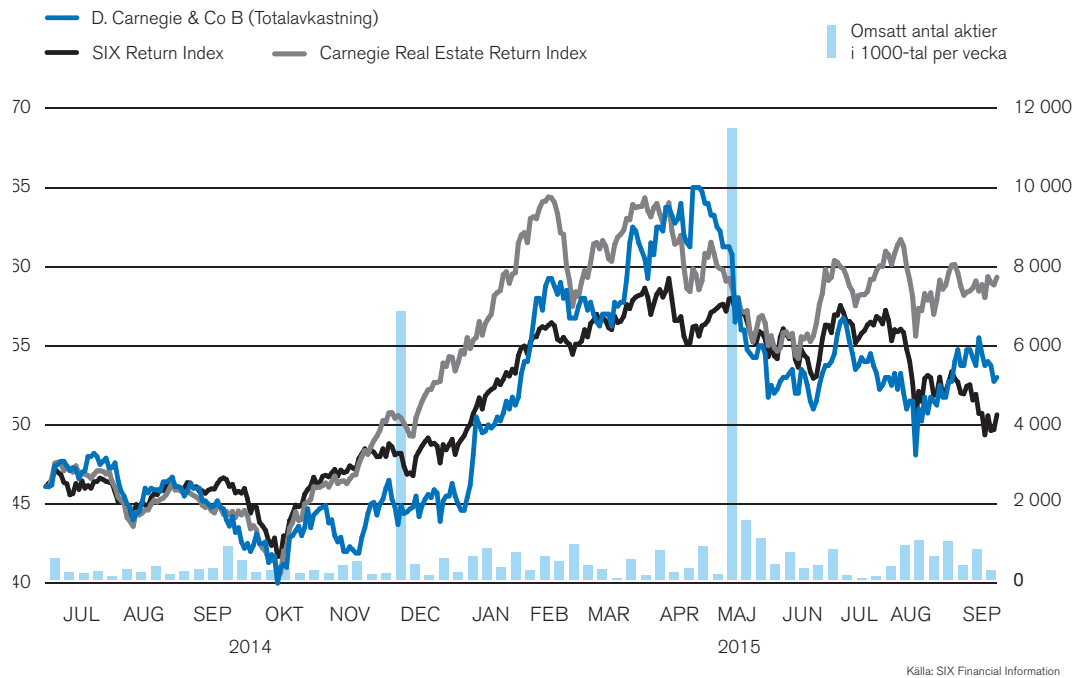
Aktieägare

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

AKTIEKAPITALET UTVECKLING

Tidpunkt	Händelse	Förändring i antal A-aktier	Förändring i antal B-aktier	Totalt antal A + B-aktier	Aktiekapital förändring	Totalt
Jul -14	Nyemission/vid förvärv	-	26 000 000	70 768 876	331 301 084	901 761 744
Maj -14	Nyemission	-	2 307 692	44 768 876	29 405 418	570 460 660
Apr -14	Nyemission	-	15 384 615	42 461 184	196 036 139	541 055 242
Mar -14	Kvittningsemission	5 369 866	21 479 459	27 076 569	342 123 480	345 019 103
Mar -14	Inlösen av preferensaktier	-	-	227 244	-98 893	2 895 623
Dec -13	Sammaläggning 2 000 / 1	-	227 244	227 244	-	2 994 516
Sept -13	Nyemission	-	376 010 360	454 488 000	2 395 613	2 994 516
Sept -09	Nyemission preferensaktier	-	-	78 477 640	98 903	598 903
Juni -09	Minskning	-	-	78 477 640	-156 457 912	500 000
Juni -07	Nyemission	-	146 754	78 477 640	1 870 000	156 957 912

AKTIEN



STÖRSTA AKTIEÄGARNA

Aktieägare per 2015-09-30	Innehav, A-aktier	Innehav, B-aktier	Kapital, %	Röster, %
Kvalitena AB	5 270 523	13 169 804	26,1	42,8
Svensk Bolig Holding AB	0	10 252 874	14,5	11,1
Frasdale Int. BV	0	5 442 359	7,7	5,9
Länsförsäkringar Fastighetsfond	0	4 029 143	5,7	4,4
J P Morgan Clearing Corp, W9	0	2 854 542	4,0	3,1
SEB-Stiftelsen	0	1 650 000	2,3	1,8
Svenskt Näringsliv	0	1 500 000	2,1	1,6
Per Josefsson via bolag	0	1 300 000	1,8	1,4
CBNY-Norges Bank, Citibank NA	0	1 180 927	1,7	1,3
Danske Invest Sverige Fokus	0	1 136 317	1,6	1,2
Lannebo Sverige Plus	0	824 491	1,2	0,9
Lancelot Avalon	0	814 456	1,2	0,9
Danske Invest Sverige	0	633 916	0,9	0,7
Cancerfonden - Riksföreningen mot	0	600 314	0,8	0,7
MSIL IPB Client Account	0	580 862	0,8	0,6
Staffan Rasjö	0	542 656	0,8	0,6
Humle småbolagsfond	0	500 000	0,7	0,5
Lannebo Sverige	0	436 597	0,6	0,5
Övriga	99 343	17 949 752	25,5	20,0
Totalt	5 369 866	65 399 010	100,0	100,0

Övriga upplysningar

Medarbetare

Vid utgången av perioden var antalet anställda i moderbolaget nio. I koncernen var antalet anställda 155 vid utgången av perioden. Fördelningen var 59 kvinnor och 96 män.

Transaktioner med närstående

Kvalitena AB; I samband med förvärvet av Hyresbostäder i Sverige II AB, uppkom ett närstående mellanhavande mellan Kvalitena AB och Markarydsbostäder Holding AB, dotterbolag till Hyresbostäder i Sverige II AB. Mellanhavandet utgörs av en reversfordran, där Markarydsbostäder Holding AB har en reversfordran mot Kvalitena AB på 150 Mkr. Denna revers förföll med 100 Mkr till betalning den 31 oktober 2015, dessa har efter styrelsebeslut förlängts till den 30 juni 2016. Resterande 50 Mkr förfaller till betalning den 31 oktober 2016. Snitträntan under perioden har varit 6,75 procent, ränta under perioden 8,1 Mkr. I samband med förvärvet av Östgötaporten AB, ingick i förvärvet en reversskuld till Kvalitena AB på 150 Mkr. Denna skuld är till fullo amorterad under perioden. Under perioden har räntor betalats till ett belopp om 2,2 Mkr. D. Carnegie & Co har en fordran på Kvalitena på 104 Mkr. Räntan är på 4 procent. Ränteintäkten på denna fordran har under perioden varit 1,5 Mkr.

Svensk Bolig Holding; I samband med förvärvet av Hyresbostäder II i Sverige AB utgjorde 200 Mkr av köpeskillingen en revers. Innehavare av denna revers är säljaren av Hyresbostäder i Sverige II AB, Svensk Bolig Holding AB. Den 4 juli 2015 amorterades 67 Mkr varav 133 Mkr återstår av denna reversskuld vid utgången av perioden. Reversen löper med 3 procent ränta p.a. Ränta har under perioden utbetalats med 6 Mkr.

Bosystem Nordic AB; Under perioden har D. Carnegie & Co-koncernen genomfört inköp från Bosystem Nordic AB, ett bolag som till 50 procent ägs av Kvalitena AB till ett värde av 25,1 Mkr. Dessa materialinköp har gjorts till marknadsmässiga villkor.

Risker

Risker och osäkerhetsfaktorer är främst relaterade till förändringar i makroekonomiska faktorer som kan leda till högre vakansgrad och räntor, ökade kostnader samt lägre hyresnivåer. Risk att hyresgäster inte betalar avtalade hyror i tid. Ökade driftskostnader som eventuellt inte kan kompenseras fullt ut i hyresavtal, oförutsedda och omfattande renoveringsbehov som kan leda till ökade underhållskostnader. Utöver dessa risker och osäkerhetsfaktorer, vilka beskrivs i D. Carnegie & Co AB (publ):s årsredovisning sid 58-59, har inga andra väsentliga risker identifierats under den aktuella perioden.

Redovisningsprinciper

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

Samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder har tillämpats som i den senast avgivna finansiella informationen, se D. Carnegie & Co AB (publ):s årsredovisning sidorna 70-74, förutom att den nya tolkningen IFRIC 21: Levies tillämpas från och med räkenskapsåret 2015. Förvaltningsfastigheter värderas enligt IFRS 13 i enlighet med nivå 3.

Verkligt värde för finansiella instrument överensstämmer i allt väsentligt med redovisade värden. Derivaten värderas i enlighet med nivå 2 i verkligt värde hierarkin, och baseras på extern värdering. Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Styrelsen

Styrelsens intygande

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

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

Knut Pousette, ordförande

Mats Höglund

Ronald Bengtsson

Ranny Davidoff

Terje Nesbakken

Eva Redhe Ridderstad

Ulf Nilsson, VD

Stockholm, 9 november 2015

Revisors granskningsrapport

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

Org. nr 556498-9449

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för D. Carnegie & Co AB (publ) per 30 september 2015 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

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

Slutsats

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

Stockholm den 9 november 2015

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Definitioner

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.

FÖRVALTNINGSRESULTAT, Tkr Resultat före värdeförändringar och skatt.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, Tkr Förändring av verkligt värde efter avdrag för gjorda investeringar.

REALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, Tkr Genomförda fastighetsförsäljningar efter avdrag för fastigheternas senast redovisade verkligt värde och omkostnader vid försäljning.

ÖVERSKOTTSGRAD, % Driftnetto i procent av totala intäkter.

FINANS

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL, % Årets resultat i relation till genomsnittligt eget kapital.

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

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.

AKTIE

EGET KAPITAL PER AKTIE, Kr Eget kapital i förhållande till antalet utestående stamaktier per balansdagen.

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

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. Vid beräkningen av vinst per aktie efter utspädning har inte den årliga räntebesparingen avseende det konvertibla skuldebrevet på 51 Mkr beaktats. Effekten av denna besparing per aktie är 0,72 kr/år.

Investerarinformation

KALENDARIUM 2015–2016

Bokslutskommuniké 2015	2016-02-26
Kvartalsrapport Q1	2016-04-27
Årsstämma 2016	2016-05-12

FÖR MER INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA:

Ulf Nilsson, VD
+46 (0)8 12 13 17 25

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

D. Carnegie & Co AB
Strandvägen 5A
114 51 Stockholm

info@dcarnegie.se
www.dcarnegie.se

Informationen i denna delårsrapport är sådan som D. Carnegie & Co AB (publ) ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel om finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 10 november 2015 kl. 07.00 (CET).

BILAGA 1

Intjäningsförmåga

Aktuell intjäningsförmåga jämförbart bestånd

Tabellen nedan återspeglar D. Carnegie & Co:s intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 30 september 2015. 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 är justerade för att visa jämförbart bestånd, vilket innebär att avyttringar har eliminerats i tidigare perioder som redovisas 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.

Hyresvärdet baseras på fastighetsbeståndets aviseringslista, bedömda budgeterade fastighetskostnader för de närmaste tolv månaderna samt kostnader för central administration. Finansnettot har beräknats utifrån räntebärande skulder och tillgångar per den 30 september 2015, och med hänsyn tagen till de nya räntevillkoren efter refinansieringen, baserat på koncernens genomsnittliga räntenivå.

AKTUELL INTJÄNANDEFÖRMÅGA, JÄMFÖRBART BESTÅND

Belopp i Tkr	Nuvarande bestånd		Jämförbart bestånd			
	30 sept 2015	30 sept 2015	30 juni 2015	31 mars 2015	1 jan 2015	30 sept 2014
Hyresintäkter	1 292 903	1 174 125	1 162 355	1 154 765	1 138 647	1 021 721
Övriga intäkter	602	602	602	602	1 831	7 423
Driftskostnader	-517 322	-473 650	-477 874	-477 874	-470 921	-409 818
Underhållskostnader	-115 965	-104 091	-118 169	-118 169	-114 043	-95 089
Fastighetsskatt	-25 639	-22 930	-22 930	-22 930	-22 550	-20 679
Tomträttsavgäld	-15 348	-14 642	-14 642	-14 642	-14 482	-12 020
Driftnetto	619 231	559 414	529 342	521 752	518 482	491 538
Central administration	-55 559	-55 559	-51 820	-51 820	-51 205	-41 150
Finansnetto	-159 528	-149 623	-154 155	-174 060	-221 205	-203 280
Räntekostnad förlagslån/ obligation	-88 500	-88 500	-88 500	-51 000	-51 000	-51 000
Förvaltningsresultat	315 644	265 732	234 867	244 872	195 072	196 108

