

Q4 2016

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ  
JANUARI – DECEMBER 2016



# BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

## Q4 2016

### 1 JANUARI – 31 DECEMBER

- Hyresintäkterna ökade till 1 284 Mkr (1 217)
- Driftnetto ökade till 630 Mkr (554)
- Förvaltningsresultatet ökade till 269 Mkr (186)
- Värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgick till 1 938 Mkr (1 307), ökning 12,9 procent
- Värdeförändring finansiella instrument uppgick till -165 Mkr (-11)
- Resultatet före skatt ökade till 2 072 Mkr (1 422)
- Resultatet efter skatt ökade till 1 678 Mkr (1 139)
- Vinst per aktie ökade till 22,20 kr (16,10) före utspädning, och ökade till 21,93 kr (13,50) efter utspädning

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER FJÄRDE KVARTALET

- Den extra bolagsstämman den 14 oktober 2016 beslutade att ersätta Ranny Davidoff och Terje Nesbakken med James Seppala och Svein Erik Lilleland samt att ersätta Knut Pousette med James Seppala som styrelsens ordförande
- Christian Tapper utses till Renoveringschef med ansvar för D. Carnegie & Co:s renoveringsprocess
- Vega Holdco S.à.r.l., ett bolag som helägs av fastighetsfonder med rådgivning från närstående till Blackstone Group L.P., fullföljde den 7 december 2016 det budpliktsbud om 100 kr per aktie till aktieägarna och optionsinnehavarna i D. Carnegie & Co som offentliggjorts den 17 oktober 2016.

### FJÄRDE KVARTALET 2016

- Hyresintäkterna ökade till 332 Mkr (317)
- Driftnetto ökade till 154 Mkr (133)
- Förvaltningsresultatet ökade till 52 Mkr (48)
- Värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgick till 802 Mkr (867), ökning 5,0 procent
- Värdeförändring finansiella instrument uppgick till -12 Mkr (39)
- Resultatet före skatt uppgick till 872 Mkr (953)
- Resultatet efter skatt uppgick till 680 Mkr (734)
- Vinst per aktie uppgick till 8,79 kr (10,37) före utspädning, och uppgick till 8,64 kr (8,52) efter utspädning

- Efter fullföljt budpliktsbud äger Vega Holdco S.à.r.l. 46 procent av aktierna samt kontrollerar 65 procent av röststräorna i D. Carnegie & Co

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER FJÄRDE KVARTALET

- D. Carnegie & Co har tecknat avtal med Fastighets AB Balder (publ) om att förvärva fastighetsportföljer i Arboga, Köping och Tranås. Beståndet består av 42 fastigheter och 1 681 lägenheter. Överenskomsten fastighetsvärde är 1 420 Mkr och köpeskillingen uppgår till 1 040 Mkr. Affären sker i bolagsform, med tillträde planerat i maj 2017

### NYCKELTAL

	jan – dec 2016	Fjärde kvartalet 2016	jan – dec 2015	Fjärde kvartalet 2015
Hyresintäkter, Mkr	1 284,3	331,9	1 217,4	316,7
Driftnetto, Mkr	630,5	153,7	554,1	133,3
Överskottsgrad, %	49,1%	46,3%	45,4%	41,8%
Förvaltningsresultat, Mkr	269,4	52,1	186,2	48,3
Resultat efter skatt, Mkr	1 678,3	679,6	1 139,1	734,2
Vinst efter skatt per aktie SEK, före utspädning	22,20	8,79	16,10	10,37
Vinst efter skatt per aktie SEK, efter utspädning	21,93	8,64	13,50	8,52
Eget kapital, per aktie SEK	82,60	82,60	62,06	62,06
Justerat eget kapital (EPRA NAV) per aktie, SEK	101,96	101,96	73,50	73,50
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	16 997,9	16 997,9	13 826,4	13 826,4
Soliditet, %	33,8	33,8	28,2	28,2
Soliditet, justerad, %	41,7	41,7	33,4	33,4

Definitioner – se sid 25



## Kommentar från VD

Under 2016 har vi fortsatt vår starka tillväxt genom förvärv och än mer genom våra värdeskapande investeringar i befintliga fastigheter. Samtidigt har vi ytterligare stärkt vår operativa förmåga och har kunnat minska kostnaderna tack vare mer effektiva processer. Under året har D. Carnegie & Co investerat en miljard kronor och sett våra fastigheter öka nästan tre miljarder i värde. I kombination med en ökning av förvaltningsresultatet om 45 procent har bolaget uppnått ytterligare ett rekordresultat.

Bolaget har nått det uppsatta målet om en totalavkastning om minst tio procent, vilket lett till en ökning i det justerade egna kapitalet om 39 procent under året, till 101,96 kr per aktie. Intjäningsförmåga har ökat under året med 29 procent till 396 miljoner kr på rullande tolv månader.

För helåret 2016 har vi renoverat 1 253 lägenheter vilket är väl över vårt mål om 1 000 renoverade lägenheter årligen. Vi har också fortsatt att i hög takt investera i fasader, värmeanläggningar, tvättstugor, etc. vilket ökar våra hyresintäkter och reducerar underhållskostnaderna. Sammanlagt har renoveringarna under 2016 möjliggjort en ökning av hyresintäkterna om 4,7 procent för jämförbara fastigheter, 3,8 procentenheter över den allmänna hyresutvecklingen, samtidigt som underhållskostnaderna minskat med 3,5 procent. Detta reflekteras i en ökning av driftnetto överstigande 13 procent för jämförbara fastigheter, vilket förklarar merparten av värdeökningen.

Resultatförbättringen tillsammans med den starka värdetillväxten, främst driven av våra egna fastighetsförbättringar, ger ett tydligt avtryck i resultaträkningen. Det fjärde kvartalets resultat före skatt uppgick till 872 miljoner och för helåret 2016 till 2 072 miljoner kronor, att jämföras med 1 422 miljoner kronor för 2015, en ökning om 46 procent. Vinsten per aktie efter skatt uppgick till 22,20 jämfört med SEK 16,10 för 2015.

Vi strävar efter att skapa ett bättre boende på alla sätt och har därför lagt ned tid och pengar på att skapa säkra och attraktiva boendemiljöer för våra hyresgäster även på andra sätt än genom direkta renoveringar. Bolaget har anställd personal vars enda syfte är att ge våra hyresgäster en säker och trygg omgivning genom att bland annat närvara i områdena under kvällar och nätter. Vi har stöttat sociala projekt för att inkludera fler i arbetsmarknaden och vi har sponsrat idrottsföreningar att genomföra lokala initiativ för barn och ungdomar. Sammantaget har också vårt engagemang bidragit till att skapa mening med arbetet bland våra medarbetare, vilket har förstärkt arbetsglädjen och med all sannolikhet bidragit till förbättrade prestationer.

Vi kommer under året fortsätta på vår valda väg att växa i Stockholmsregionen, renovera våra fastigheter och fortsätta utvecklingen av byggrätter.

Stockholm, 24 februari 2017

ULF NILSSON  
VD, D. Carnegie & Co



DETTA ÄR D. CARNEGIE & CO

# Låg risk – hög avkastning

## 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 förvärvas till förmånligt pris.

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

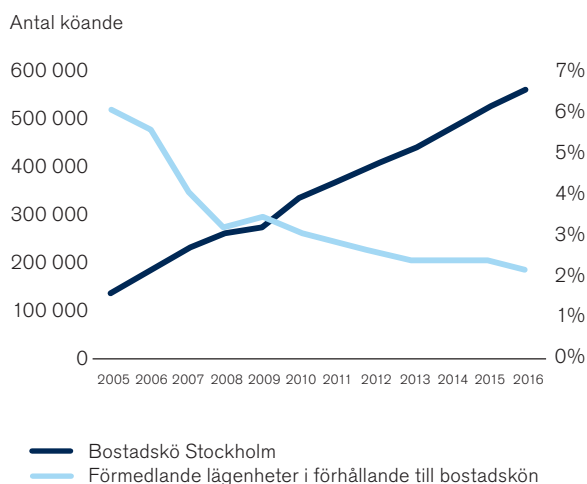
D. Carnegie & Co:s modell innebär att enstaka lägenheter renoveras vid naturlig omsättning istället för att en hel huskropp hanteras åt gången. På så sätt kan utdragna och dyra evakueringar undvikas och vakanskostnaden hållas

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

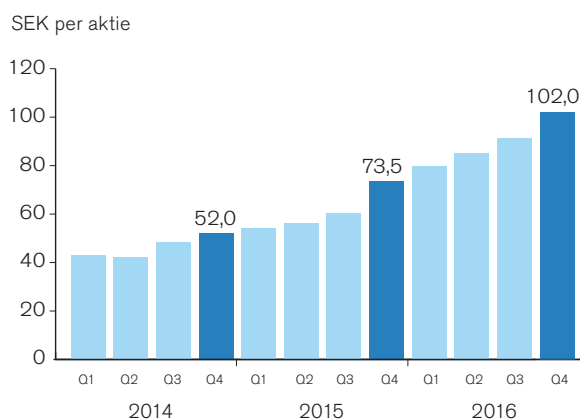
Att ha fastigheterna samlade geografiskt betyder att D. Carnegie & Co kan förvalta fastigheterna på ett kostnadseffektivt sätt. Förvaltningen bedrivs genom lokala områdeskontor vilket också bidrar till att skapa en nära relation till hyresgästerna. För att minska kostnader och öka servicegraden är också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

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

### LÅG RISK: VÄXANDE BOSTADSKÖ I STOCKHOLMSREGIONEN



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



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

# Marknaden där vi verkar

## STOR EFTERFRÅGAN PÅ BOSTÄDER I MILJONPROGRAMMEN

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

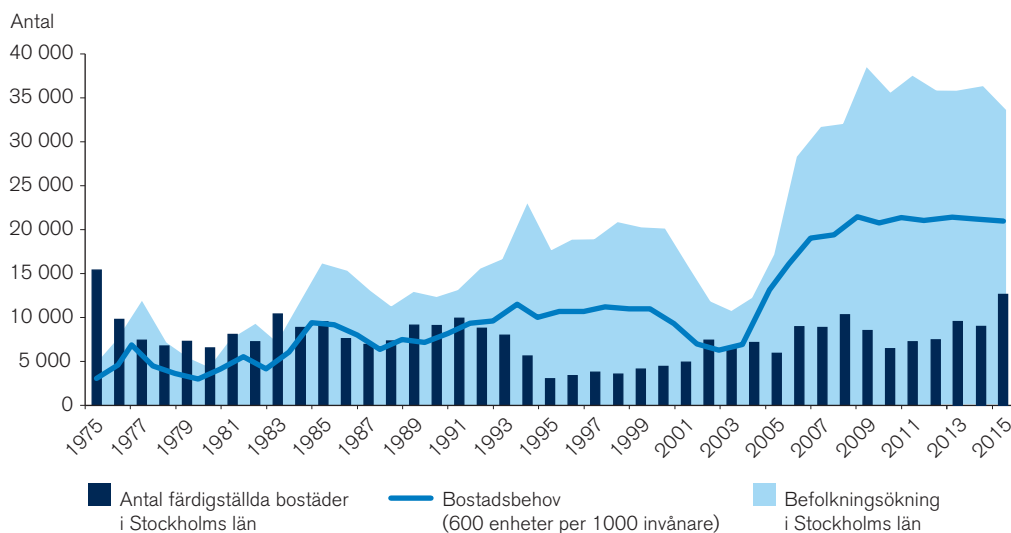
När det gäller hyreslägenheter beräknas kötiden i Stockholmsområdet för en bostad ligga på i genomsnitt nio år. Över 500 000 personer står i kö för en lägenhet. I fjol fick endast 12 000 personer ett nytt hyreskontrakt genom bostadsförmedlingen i Stockholm.

Bristen på bostäder är så stor att det behövs 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 förväntas uppgå till 50 000 i antal så spås bristen på hyresrätter öka.



Kista/Husby

## UTVECKLINGEN FÖR ANTALET BOSTÄDER KONTRA BEFOLKNINGSÖKNINGEN I STOCKHOLMS LÄN



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

Källa: Statistiska Centralbyrån, SCB

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET I SAMMANDRAG

Belopp i Tkr	2016 jan – dec	2015 jan – dec	2016 okt – dec	2015 okt – dec
Hysesintäkter	1 284 282	1 217 356	331 944	316 703
Övriga intäkter	187	3 459	-4	556
Driftskostnader	-522 563	-496 163	-142 749	-139 737
Underhållskostnader	-89 942	-131 149	-24 687	-33 772
Fastighetskostnader	-25 967	-23 935	-6 930	-6 499
Tomträttsavgäld	-15 526	-15 445	-3 896	-3 907
<b>Driftnetto</b>	<b>630 471</b>	<b>554 123</b>	<b>153 678</b>	<b>133 344</b>
Central administration	-101 678	-96 779	-41 687	-22 509
Finansnetto	-259 409	-271 102	-59 884	-62 556
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>269 384</b>	<b>186 242</b>	<b>52 107</b>	<b>48 279</b>
Utdelning	99 214	-	32 162	-
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-14 236	-45 507	-1 340	-1 833
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	1 938 290	1 306 792	801 539	867 204
Värdeförändringar finansiella instrument	-165 189	-10 999	-12 080	39 139
Nedskrivning goodwill	-54 979	-15 004	-	-
<b>Resultat före skatt</b>	<b>2 072 484</b>	<b>1 421 524</b>	<b>872 388</b>	<b>952 789</b>
Skatt	-394 220	-282 389	-192 819	-218 599
<b>Periodens resultat</b>	<b>1 678 264</b>	<b>1 139 135</b>	<b>679 569</b>	<b>734 190</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
<b>Summa övrigt totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>1 678 264</b>	<b>1 139 135</b>	<b>679 569</b>	<b>734 190</b>
Resultat hänförligt till:				
Moderbolagets ägare	1 678 264	1 138 559	679 569	734 190
Innehav utan bestämmande inflytande	-	576	-	-
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>1 678 264</b>	<b>1 139 135</b>	<b>679 569</b>	<b>734 190</b>
Vinst per aktie SEK	22,20	16,10	8,79	10,37
Vinst per aktie SEK, efter utspädning	21,93	13,50	8,64	8,52

# Perioden januari–december 2016

Resultatposterna nedan avser perioden januari–december 2016. Jämförelseposterna angivna inom parentes avser belopp för motsvarande period föregående år.

## Hyresintäkter och driftnetto

Intäkterna för perioden uppgick till 1 284 Mkr (1 217). Ökningen av intäkterna beror till största delen på att renoveringstakten för lägenheter har ökat, vilket har inneburit ökade hyresnivåer, förvärv av nya fastigheter, samt de generella hyreshöjningarna för 2016 som har legat i intervallet 0,5-1,6 procent, med ett viktat snitt på 0,9 procent. Perioden har präglats av en uppskalning av renoveringstakten. Denna medvetna strategi, att renovera alla vakanser har under perioden inneburit en utebliven hyra motsvarande ca 36 Mkr.

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till -654 Mkr (-667). De lägre kostnaderna förklaras framför allt av att den aktiva förvaltningen medfört lägre kostnader. Den ökade investeringstakten bidrar till att minska kostnader för reparationer och det löpande underhållet. Säsongvariationer påverkar kostnaderna olika för de olika kvartalen, där första och fjärde kvartalet vanligtvis har de högsta kostnaderna, framförallt vad avser kostnader för uppvärmning och halkbekämpning.

Driftnettot, dvs totala intäkterna minus kundförluster, drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration, tomträttsavgälder och fastighetsskatt, för perioden uppgick till 630 Mkr (554), vilket ger en överskottsgrad på 49,1 procent (45,4). Detta branschspecifika nyckeltal, driftnetto, redovisas då det visar resultatet för fastighetsförvaltningen. Det ökade driftnettot, en ökning med 13,8 procentenheter, är till största delen kopplat till den ökande investeringstakten, vilken medför såväl högre hyror som lägre kostnader. Driftnettot uppvisar en klar förbättring relativt samma period föregående år, vilket visar på att den renoveringsmodell D. Carnegie & Co utarbetat ger effekt på det finansiella resultatet.

## Administrationskostnader

Administrationskostnaderna under perioden uppgick till -102 Mkr (-97). Dessa kostnader består i huvudsak av personalkostnader, kostnader för koncerngemensamma funktioner, marknads- och försäljningskostnader. Under perioden har en rad aktiviteter genomförts i syfte att samla hela koncernen under varumärket D. Carnegie & Co. Perioden har också belastats med kostnader för sponsoring och sociala aktiviteter, samt juridiskt biträde i samband med en due diligence process. Perioden har också belastats av en engångskostnad då fem personer ur

Bolagets ledningsgrupp beviljats en engångsersättning som kompensation för uteblivet deltagande i 2016 års incitamentsprogram. Perioden belastas också med arvode till bank i samband med rådgivning vid Vega Holdco S.å.r.l.:s bud. Dessa kostnader av engångskaraktär, har under perioden totalt uppgått till cirka 36 Mkr. Dessa kostnader av engångskaraktär förväntas inte uppkomma regelbundet. Under jämförbar period föregående år uppgick kostnader av engångskaraktär till cirka 31 Mkr, främst hänförliga till noteringsprocessen och en tillfällig utökning av organisationen.

## Finansnetto

Finansnettot uppgick under perioden till -259 Mkr (-271). Finansiella kostnader utgörs främst av räntekostnader för lån från kreditinstitut avseende koncernens fastighetsbestånd, samt räntekostnader för de två efterställda obligationslånen på vardera 1 Mdr kr som emitterades i april 2015, respektive april 2016. Under första halvåret har finansnettot belastats med räntor för det konvertibla förlagslånet om totalt 26 Mkr. Detta lån är återbetalt per den 30 juni 2016. Räntetäckningsgraden för perioden uppgår till 2,0 ggr (1,7).

## Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, dvs resultatet före värdeförändringar och skatt, uppgick under perioden till 269 Mkr (186). Detta branschspecifika nyckeltal, förvaltningsresultat, redovisas då detta visar resultatet från verksamheten exklusive värdeförändringar. Förvaltningsresultatet under perioden har förbättrats markant, med en uppgång om 44,6 procent, jämfört med samma period föregående år. Detta beror på att den investeringsintensiva verksamheten börjar visa kraftiga resultatförbättringar.

## Utdelning

Under perioden erhöles en utdelning om 99 Mkr från Boligutleie Holding II AS. Anledningen till bolagets innehav av aktier i Boligutleie Holding II AS, är bolagets starka kassa och den möjlighet som uppkom under 2015 att förvärva dessa aktier med en kraftig rabatt.

## Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Koncernen genomför värderingar av fastigheterna kvartalsvis och fastigheterna redovisas till verkligt värde i enlighet med IFRS 13 nivå 3. Per bokslutsdatum har





Husby

100 procent av fastigheterna värderats externt av Savills. Den genomsnittliga direktavkastningen i värderingen är 4,31 procent, att jämföras med 4,84 procent vid årsskiftet förra året. Viss del av det lägre avkastningskravet beror på försäljningen av Göteborgsbeståndet som hade ett avkastningskrav om 5,76 procent. Under perioden har värdeförändringar på förvaltningsfastigheter påverkat resultatet med 1 938 Mkr (1 307). Värderingarna har påverkats positivt av lägre avkastningskrav samt av hyresnivåökningen under perioden, framförallt beroende av den ökade renoveringstakten som resulterar i ett högre driftnetto.

Under perioden har fastigheter avyttrats och påverkat resultatet med -14 Mkr (-46). Efter prövning av goodwillvärdet, som koncernen gör kvartalsvis, har en nedskrivning gjorts som under perioden påverkat resultatet med -55 Mkr (-15), 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.

#### Värdeförändringar finansiella instrument

Koncernen använder swapderivat för att begränsa ränterisken. Räntederivaten redovisas varje kvartal till marknadsvärde och värdet är beroende av ränteutvecklingen. Förändringen av värdet redovisas över resultaträkningen. Marknadsvärdet har för perioden påverkat resultatet

med -87 Mkr (-11) beroende på att räntorna har fortsatt att sjunka under perioden. Dessa värdeförändringar är dock inte kassaflödespåverkande. Periodens värdeförändringar avseende placeringar i aktier uppgick till -78 Mkr (-).

#### Skatt

Resultat före skatt uppgick till 2 072 Mkr (1 422). Skattekostnaden för perioden uppgick till -394 Mkr (-282) och består av uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader på förvaltningsfastigheter -564 Mkr (-375), värdeförändring derivat 19 Mkr (1), uppskjuten skatt temporär skillnad aktier 16 Mkr (-), samt ökat underskottsavdrag 135 Mkr (90). Den effektiva skattesatsen för perioden är 19,0 procent (19,9). Den låga effektiva skattesatsen förklaras av skattefria bolagsförsäljningar.

#### Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 678 Mkr (1 139), vilket motsvarar 22,20 kr (16,10) per stamaktie före utspädning, 21,93 kr (13,50) efter full utspädning.



# Fjärde kvartalet oktober-december 2016

Resultatposterna nedan avser det fjärde kvartalet, oktober-december 2016. Jämförelseposterna angivna inom parentes avser belopp för motsvarande period föregående år.

## Hyresintäkter och driftnetto

Intäkterna under fjärde kvartalet ökade till 332 Mkr (317), en uppgång med 4,6 procent jämfört med fjärde kvartalet 2015. En del av intäktsökningen härrör sig till förvärvade bestånd. Intäkterna för det fjärde kvartalet har också ökat till följd av ökade hyresintäkter för de färdigställda renoverade lägenheterna samt de generella hyresförändringarna under 2016.

Driftkostnaderna under det fjärde kvartalet minskade något till -178 Mkr (-184). De lägre kostnaderna förklaras framför allt av att den aktiva förvaltningen medfört lägre kostnader, framförallt vad gäller reparationer och löpande underhåll. Den ökade investeringstakten bidrar till att minska kostnader för det löpande underhållet.

Driftnettot, d v s totala intäkter minus kundförluster, drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration, tomträttsavgälder och fastighetsskatt, ökade under det fjärde kvartalet till 154 Mkr (133), en uppgång med 15,2 procent jämfört med fjärde kvartalet 2015, överskottsgraden uppgår till 46,3 procent (41,8). Detta branschspecifika nyckeltal, driftnetto, redovisas då det visar resultatet för fastighetsförvaltningen. Direktavkastningen uppgår till 3,7 procent (4,0) och den genomsnittliga finansieringskostnaden på de totala räntebärande skulderna uppgår till 2,5 procent (2,7).

## Resultat

Kostnaden för central administration ökade under det fjärde kvartalet till -42 Mkr (-23). Fjärde kvartalet 2016 har också belastats med kostnader för sponsring och sociala aktiviteter, samt juridiskt biträde i samband med en due diligence process. Det fjärde kvartalet har belastats av en engångskostnad då fem personer ur Bolagets ledningsgrupp beviljats en engångsersättning som kompensation för uteblivit deltagande i 2016 års incitamentsprogram. Perioden belastas också med arvode till bank i samband med rådgivning vid Vega Holdco S.à.r.l.'s bud. Dessa kostnader av engångskaraktär, har under det fjärde kvartalet totalt uppgått till cirka 24 Mkr. Dessa kostnader av engångskaraktär förväntas inte uppkomma regelbundet.

Finansnettot för det fjärde kvartalet uppgick till -60 Mkr (-63). Koncernens genomsnittliga ränta för de totala räntebärande skulderna uppgick vid fjärde kvartalets slut, inklusive derivat till 2,5 procent (2,7). Räntetäcknings-

grad för det fjärde kvartalet uppgår till 1,9 ggr (1,8).

Förvaltningsresultatet, dvs resultatet före värdeförändringar och skatt, för det fjärde kvartalet ökade till 52 Mkr (48). Detta branschspecifika nyckeltal, förvaltningsresultat, redovisas då detta visar resultatet från verksamheten exklusive värdeförändringar.

Under det fjärde kvartalet har en utdelning på 32 Mkr (-) erhållits från Boligutleie Holding II AS. Anledningen till att D. Carnegie & Co innehar aktier i Boligutleie Holding II AS, är den starka kassan och den möjlighet som uppkom under 2015 att förvärva dessa aktier med en kraftig rabatt.

Under det fjärde kvartalet har värdeförändringar på förvaltningsfastigheter påverkat resultatet med 802 Mkr (867). Värderingen baseras på ett genomsnittligt avkastningskrav på 4,31 procent att jämföras med 4,46 procent vid utgången av det tredje kvartalet 2016. Värderingarna har påverkats positivt av lägre avkastningskrav samt av hyresnivåökningen under perioden, framförallt beroende av den ökade renoveringstakten som resulterar i ett högre driftnetto.

De totala värdeförändringarna på finansiella instrument uppgår under det fjärde kvartalet till -12 (39) Mkr. Värdeförändringar på derivat påverkade resultatet för det fjärde kvartalet med 52 Mkr (39), detta till följd av att räntan stigit under det fjärde kvartalet. Totalt uppgår derivatportföljen till ett nominellt belopp om 3 401 Mkr, som består av ränteswappar och räntetakavtal (cap). Under det fjärde kvartalet har en nedskrivning på aktieinnehavet, bland annat i Boligutleie Holding II AS, påverkat resultatet med -64 Mkr (-).

Resultatet efter skatt för det fjärde kvartalet uppgick till 680 Mkr (734) vilket motsvarar ett resultat per stamaktie på 8,79 kr (10,37) före utspädning.

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Belopp i Tkr	2016 31 december	2015 31 december
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Goodwill	630 165	685 728
Förvaltningsfastigheter	16 997 923	13 826 439
Inventarier	5 972	4 661
Aktier och andelar	19 950	558
Långfristiga fordringar	-	6 662
Uppskjuten skattefordran	302 578	148 135
Räntederivat	6 517	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>17 963 105</b>	<b>14 672 183</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Omsättningstillgångar	249 174	412 134
Likvida medel	679 374	478 524
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>928 548</b>	<b>890 658</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>18 891 653</b>	<b>15 562 841</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	6 385 378	4 391 588
<b>Långfristiga skulder</b>		
Långfristiga räntebärande skulder	8 733 018	7 587 332
Övriga långfristiga skulder	1 103	3 143
Uppskjuten skatteskuld	1 982 826	1 435 043
Räntederivat	144 694	60 487
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>10 861 641</b>	<b>9 086 005</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristiga räntebärande skulder	1 257 659	1 650 286
Övriga kortfristiga skulder	386 975	434 962
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 644 634</b>	<b>2 085 248</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>18 891 653</b>	<b>15 562 841</b>
<b>Eget kapital hänförligt till:</b>		
Moderbolagets ägare	6 385 378	4 391 588
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-
<b>Summa eget kapital</b>	<b>6 385 378</b>	<b>4 391 588</b>



# Rapport över finansiell ställning (koncernen)

Balansposterna nedan avser ställningen vid periodens utgång 31 december 2016. Jämförelseposterna angivna inom parentes avser belopp vid motsvarande periods utgång föregående år.

## Förvaltningsfastigheter, goodwill

Koncernens fastighetsbestånd uppgår vid periodens slut till 1 274 822 m<sup>2</sup> (1 265 612) med ett aktuellt hyresvärde om 1 379 Mkr (1 292). Förvaltningsfastigheterna redovisas till marknadsvärde och uppgår vid periodens slut per den 31 december 2016 till 16 998 Mkr (13 826), vilket motsvarar ett värde om 13 334 kr/m<sup>2</sup> (10 925). Beståndet uppgår vid periodens slut till 16 358 lägenheter (16 377). Se vidare sidorna 14-15.

Goodwillvärdet uppgår vid periodens slut till 630 Mkr (686), ett värde som uppkom vid förvärvet av Hyresbostäder i Sverige II AB. Värdet avser skillnaden mellan vid förvärvet förhandlad uppskjuten skatt och nominell skatt 22 procent. En prövning av goodwillvärdet har vid periodens slut resulterat i en nettonedskrivning av goodwillvärdet med -55 Mkr (-15), till största delen till följd av att fastigheter har sålts under perioden. Motsvarande upplösning av uppskjuten skatt har gjorts.

## Långfristiga fordringar

Inga långfristiga fordringar finns vid periodens slut, samtliga är lösta (7).

## Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångar vid periodens slut uppgår till 249 Mkr (412) och avser i huvudsak placeringar i aktier 182 Mkr samt förutbetalda kostnader om 21 Mkr.

## Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgår vid periodens slut till 679 Mkr (479). Kassen har under perioden stärkts genom bolagsförsäljningar med 384 Mkr (243), samt genom en nyemission uppgående till 461 Mkr (1). Kassen har under perioden använts dels till bolagsförvärv med -652 Mkr (-373), dels till investeringar i befintliga fastigheter med -1 039 Mkr (-491). Under perioden har nettoupplåning gjorts med 614 Mkr (568). Den befintliga kassen kommer att användas för ytterligare förvärv och fortsatt hög takt avseende lägenhetsrenoveringar.

## Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick per den 31 December 2016 till 6 385 Mkr (4 392) och soliditeten uppgick till 33,8 procent (28,2). Förändringen av koncernens egna kapital hänför sig till periodens resultat och den under perioden riktade nyemission om 6 539 900 aktier av serie B som tillfört 474 Mkr till det egna kapitalet före emissionskostnader.

## Uppskjuten skatt

Uppskjuten skattefordran uppgår till 303 Mkr (148) och avser väsentligen underskottsavdrag. Uppskjuten skatteskuld uppgår till 1 983 Mkr (1 435), och avser skillnaden mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde avseende fastigheter.

## Räntebärande skulder

Koncernens totala räntebärande skulder uppgår till 9 991 Mkr (9 238), 9 991 Mkr är justerad för uppläggningskostnader om 69 Mkr (75). Se vidare sidorna 16-17.

Långfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut uppgår till 6 802 Mkr (5 916). Utöver skulder till kreditinstitut finns två icke säkerställda obligationer om totalt 2 000 Mkr.

Koncernens kortfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut uppgår till 1 258 Mkr (1 244). Dessa utgörs i huvudsak av s.k. rullande krediter som förväntas förlängas löpande.

## Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder uppgår till 387 Mkr (435) och består i huvudsak av leverantörsskulder, samt upplupna kostnader och förutbetalda intäkter.

# Rapport över förändring i eget kapital (koncernen)

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december 2016 till 6 385 Mkr (4 392), och soliditeten till 33,8 procent (28,2). Eget kapital per aktie upp till 82,60 kr (62,06). Justerat eget kapital (EPRA NAV) per aktie uppgick till 101,96 kr (73,50). Jämförelseposterna angivna inom parentes avser belopp vid motsvarande periods utgång föregående år.

## Förändring av eget kapital

Förändringen av koncernens egna kapital hänförs till periodens resultat 1 678 Mkr och den under perioden riktade nyemission om 6 539 900 aktier av serie B som tillfört 474 Mkr till det egna kapitalet före emissionskostnader.

## Aktiekapital

Per den 31 december 2016 omfattade det registrerade aktiekapitalet 5 369 866 A-aktier och 71 938 910 B-aktier, totalt 77 308 776 aktier. Aktierna har ett kvotvärde på 12,742349. 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, reg-

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

## Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat

I denna post ingår intjänade vinstmedel i moderbolag, samt konsoliderade vinstmedel i dotterbolag och intressebolag. I samband med förtidslösen av det konvertibla förlagslånet uppkom en kostnad för den uteblivna konverteringsrätten. Den kostnaden uppgick till 145,2 Mkr och har hanterats direkt mot det egna kapitalet.

## 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
<b>Ingående eget kapital 2015-01-01</b>	<b>901 762</b>	<b>2 084 892</b>	<b>222 060</b>	<b>3 210 308</b>	<b>41 147</b>	<b>3 251 455</b>
Periodens resultat januari-december 2015	-	42 741	1 139 135	1 180 282	-41 147	1 139 135
Tillskjutet kapital, emissioner	-	998	-	998	-	998
Andel eget kapital konvertibelt förlagslån	-	-	-	0	-	0
Övrigt totalresultat januari-december 2015	-	-	-	0	-	0
<b>Eget kapital 2015-12-31</b>	<b>901 762</b>	<b>2 128 631</b>	<b>1 361 195</b>	<b>4 391 588</b>	<b>0</b>	<b>4 391 588</b>
Periodens resultat januari-december 2016	-	-	1 678 264	1 678 264	-	1 678 264
Riktad nyemission	83 334	376 585	-	459 919	-	459 919
Tillskjutet kapital, optioner	-	807	-	807	-	807
Andel eget kapital konvertibelt förlagslån	-	-	-145 200	-145 200	-	-145 200
Övrigt totalresultat januari-december 2016	-	-	-	0	-	0
<b>Utgående eget kapital 2016-12-31</b>	<b>985 096</b>	<b>2 506 023</b>	<b>2 894 259</b>	<b>6 385 378</b>	<b>0</b>	<b>6 385 378</b>



# Rapport över kassaflöden (koncernen)

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

## Löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, uppgick till 257 Mkr (202). Efter en förändring av rörelsekapitalet på -136 Mkr (76), uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 121 Mkr (278).

## Investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -1 095 Mkr (-623) och utgörs till största delen av kassaflödespåverkande försäljning av förvaltningsfastigheter 384 Mkr (243), samt investeringar i befintliga fastigheter -1 039 Mkr (-491), kassaflödespåverkande köp av förvaltningsfastigheter -652 Mkr (-373) och förändring av finansiella

anläggningstillgångar 216 Mkr (-0,1).

## Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 1 174 Mkr (569). I kassaflödet ingår nyemission 461 Mkr (1), upptagande av nya lån på 2 397 Mkr (5 316), samt amortering av lån på -1 782 Mkr (-4 748) samt utdelning uppgående till 99 Mkr (-).

## Periodens kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till 201 Mkr (225) och likvida medel ökade till 679 Mkr (479) vid utgången av perioden.

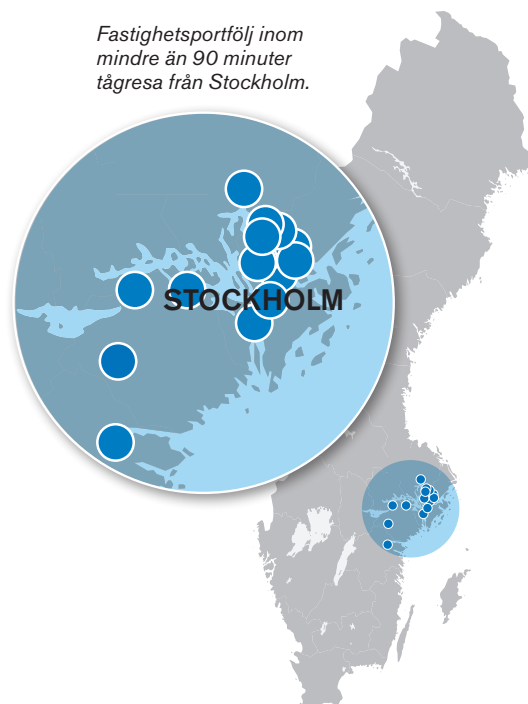
## KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN I SAMMANDRAG

Belopp i Tkr	2016 jan – dec	2015 jan – dec	2016 okt – dec	2015 okt – dec
Förvaltningsresultat	269 384	186 242	52 107	48 279
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-866	18 074	19 668	1 505
Betald skatt	-11 072	-1 891	-22	-1 488
<b>Kassaflöde före förändring av rörelsekapital</b>	<b>257 446</b>	<b>202 425</b>	<b>71 753</b>	<b>48 296</b>
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsekapitalet	-136 207	76 032	120 935	254 557
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>121 239</b>	<b>278 457</b>	<b>192 688</b>	<b>302 853</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Investering i befintliga fastigheter	-1 039 205	-490 702	-352 722	-273 719
Förvärv av koncernbolag/fastigheter, rörelseförvärv	-	-	-	-
Förvärv av koncernbolag/fastigheter, tillgångsförvärv	-652 325	-372 785	-	-31 288
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 333	-2 103	-619	-362
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-	-	-	-
Försäljning av koncernbolag/fastigheter	384 493	243 154	32 941	-4 080
Förändring finansiella anläggningstillgångar	215 750	-107	-34 373	293
Aktier och andelar netto	-	-	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 094 620</b>	<b>-622 543</b>	<b>-354 773</b>	<b>-309 156</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Nyemission	460 725	998	-	-
Upptagna lån	2 396 606	5 316 247	383 887	67 662
Amortering lån	-1 782 314	-4 747 803	-4 180	-70 663
Utdelning	99 214	-	32 162	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 174 231</b>	<b>569 442</b>	<b>411 869</b>	<b>-3 001</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>200 850</b>	<b>225 356</b>	<b>249 784</b>	<b>-9 304</b>
Likvida medel vid periodens början	478 524	253 168	429 590	487 828
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>679 374</b>	<b>478 524</b>	<b>679 374</b>	<b>478 524</b>

# 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, 61 procent, beläget i Storstockholm. Under det första halvåret slutfördes avyttringen av Göteborgsbeståndet. Jämförelser angivna inom parentes avser belopp för motsvarande period föregående år.

Fastighetsportfölj inom mindre än 90 minuter tågresa från Stockholm.



## Investeringar och avyttringar

Under 2016 har de totala investeringarna uppgått till 1 819 Mkr (1 446), varav 1 039 Mkr (491) avser investeringar i befintliga fastigheter och 780 Mkr (955) avser förvärv av nya fastigheter. Investeringar avser lägenhetsrenoveringar samt renovering av fasader och tak. Under perioden (januari-december) har fyra fastighetsförsäljningar genomförts, som vid värderingen den 31 december 2015 motsvarade ett marknadsvärde om 586 Mkr (447).

## Lägenhetsrenoveringar

Totalt har 1 942 (686) lägenheter av det nuvarande beståndet på 16 358 lägenheter renoverats med vår metod sedan 2014, varav 1 253 lägenheter har renoverats under 2016 (527). Hyran på de vid perioden färdigställda lägenheterna har ökat från ett ingående snitt om 1 028 kr/m<sup>2</sup> till 1 465 kr/m<sup>2</sup>. 88 procent (95 procent) av lägenheterna i fastighetsportföljen är orenoverade vid periodens utgång.

Fastighetsportföljen har under perioden förändrats enligt nedan.

## FÖRÄNDRING REDOVISAT VÄRDE FASTIGHETER

Belopp i Tkr	2016 1 januari	2015 1 januari
<b>Fastighetsbestånd vid periodens början</b>		
Befintliga fastigheter	13 826 439	11 520 820
Förvärv	780 147	955 000
Investering i befintliga fastigheter	1 039 204	490 702
Avyttringar	-586 157	-446 875
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	1 938 290	1 306 792
<b>Fastighetsbestånd vid periodens slut, 31 december</b>	<b>16 997 923</b>	<b>13 826 439</b>

## Fastighetsvärde

Per den 31 december 2016 har D. Carnegie & Co:s fastighetsbestånd värderats till ett marknadsvärde om 16 998 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 parentes avser belopp för motsvarande period föregående år.



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

Avkastningskraven på ingående värderingsenheter varierar från 3,76 procent till 8,00 procent med ett totalt snitt på 4,31 procent jämfört med 4,84 vid slutet av året 2015. 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 (2017-2021) och ett restvärde vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta i intervallet 5,84-10,16 procent. Den genomsnittliga kalkylräntan som användes för perioden var 6,40 procent (6,94). 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.

Potentiella byggrätter har värderats utifrån ortprisstudier och läge i planprocessen. Byggrätterna har värderats till 250-8 000 kr per kvadratmeter BTA vid färdig detaljplan. Avdrag från dessa värden görs för att reflektera uppskattat läge i detaljplaneprocessen. Total yta potentiella byggrätter med värde, uppskattas till 232 300 m<sup>2</sup> BTA (bruttoarea). De potentiella byggrätterna har per den 31 december 2016 värderats till ett marknadsvärde om 311 Mkr, värderingen av byggrätterna är oförändrad under 2016. Endast potentiella byggrätter som fortskridit tillräckligt långt i planprocessen äsatts marknadsvärde.

Den totala värdeförändringen i fastighetsbeståndet har under perioden varit 12,9 procent (10,4).

#### D. CARNEGIE & CO:S FASTIGHETSBESTÅND 2016-12-31

Ort/område	Uthyrbar area	Antal lägenheter	Snitthyror bostäder	Andel renoverade	Marknadsvärde 31 december 2016
<b>Storstockholm</b>					
Kista/Husby	110 324	1 528	1 074	18,3%	1 616 000
Bromsten/Rinkeby	111 616	1 281	1 081	20,2%	1 531 350
Sollentuna	33 730	454	1 120	11,0%	505 400
Flemingsberg	40 413	573	996	9,2%	534 000
Värby/Vårberg	66 858	863	1 060	7,0%	799 000
Jordbro	157 840	1 954	1 128	13,1%	1 921 000
Södertälje	159 964	2 110	1 188	11,7%	2 429 770
Bro	43 752	540	1 034	9,3%	541 056
Märsta	57 105	693	1 027	7,8%	748 000
<b>Totalt Storstockholm</b>	<b>781 602</b>	<b>9 996</b>	<b>1 100</b>	<b>13,1%</b>	<b>10 625 576</b>
Uppsala	75 507	968	1 051	9,7%	1 026 800
Eskilstuna	145 741	1 964	1 024	10,9%	1 849 960
Strängnäs	35 477	411	1 119	11,9%	512 175
Norrköping	172 735	2 301	1 062	14,6%	2 219 300
Katrineholm	61 128	718	986	1,7%	723 012
<b>Totalt övriga orter</b>	<b>490 588</b>	<b>6 362</b>	<b>1 044</b>	<b>11,1%</b>	<b>6 331 247</b>
Kommersiella fastigheter, övrig mark	2 632	-	-	-	41 100
<b>Totalt</b>	<b>1 274 822</b>	<b>16 358</b>	<b>1 076</b>	<b>12,3%</b>	<b>16 997 923</b>

# Finansiering

D. Carnegie & Co eftersträvar en balans mellan lånat och eget kapital, med det långsiktiga målet att soliditeten inte skall understiga 30 procent, samt att belåningsgraden långsiktigt inte skall överstiga 65 procent. Värdet på D. Carnegie & Co:s tillgångar uppgick per den 31 December 2016 till 18 892 Mkr (15 563), och de finansieras genom eget kapital 6 385 Mkr (4 392), uppskjuten skatteskuld 1 983 Mkr (1 435), räntebärande skulder 9 991 Mkr (9 238), samt ej räntebärande skulder och räntederivat 533 Mkr (499). Jämförelseposterna angivna inom parantes avser belopp vid motsvarande periods utgång föregående år.

## Räntebärande skulder

D. Carnegie & Co hade vid periodens utgång totala räntebärande skulder uppgående till 9 991 Mkr, vilket motsvarar en belåningsgrad om cirka 54 procent (61), varav skulder till kreditinstitut uppgår till 8 060 Mkr (7 160), vilket motsvarar ett LTV om cirka 47 procent (52). Av skulder till kreditinstitut avser -69 Mkr (-64) förutbetalda uppläggningskostnader. Utöver skulder till kreditinstitut finns två obligationslån om totalt 2 000 Mkr (1 000).

## Kapitalbindning

Den genomsnittliga kapitalbindningen på krediter från kreditinstitut är 3,64 år. Av de räntebärande skulderna till kreditinstitut förfaller 1 240 Mkr under 2017. Förhandlingar rörande refinansiering av dessa skulder pågår. De räntebärande konvertibla förlagslånen om totalt 1 020 Mkr har återbetalts i förtid den 30 juni 2016. Säkerställning av lån från kreditinstitut sker via pantbrev i fastigheter och/eller pant i aktier, samt åtagande om att upprätthålla vissa kovenanter, vilka i vissa fall begränsar dotterbolagens möjlighet att lämna utdelning. Kapitalförfallostrukturen på skulderna till kreditinstitut framgår av tabellerna på sid 17.

## Räntebindning och genomsnittlig ränta

Den genomsnittliga räntan på de totala räntebärande skulderna uppgår vid periodens utgång till 2,54 procent (2,74). Den genomsnittliga räntan på skulderna till kreditinstitut vid periodens utgång uppgår till 2,20 procent (2,27). Räntan på obligationslånet som emitterades i april 2015 uppgår under perioden till en årlig ränta om 3,75 procent. Räntan på obligationslånet som emitterades i april 2016 uppgår under perioden till en årlig ränta om 4,00 procent. Räntebindningsstrukturen på de räntebärande skulderna framgår av tabellerna på sid 17.

## Räntederivat, räntetakavtal (cap)

D. Carnegie & Co använder räntederivat och räntetakavtal (cap). Räntederivat är ett flexibelt och kostnadseffektivt sätt att uppnå önskad räntebindning. I enlighet

med redovisningsreglerna IAS 39 marknadsvärderas räntederivat. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan, oaktat kreditmarginalen, uppkommer ett teoretiskt över- eller undervärde på räntederivat där den ej kassaflödespåverkande värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Per den 31 december 2016 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till -145 Mkr (-60). Under perioden har D. Carnegie & Co ingått räntetakavtal (cap) på 1 500 Mkr, med en löptid på ca 6 år och med ett överenskommet räntetak på Stibor 3 procent.

## Finansiella mål

D. Carnegie & Co har följande långsiktiga finansiella mål.

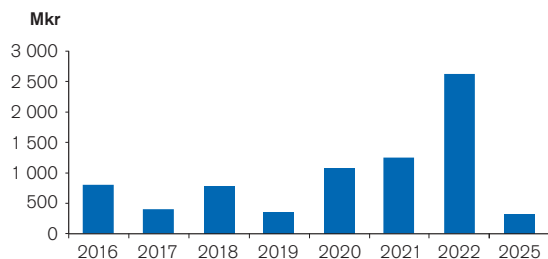
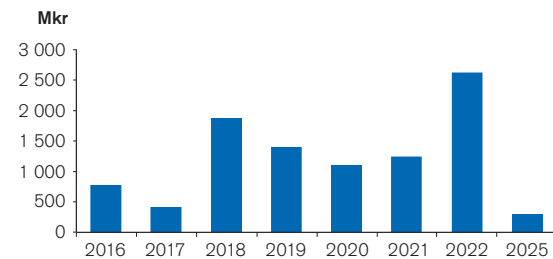
- Årlig värdetillväxt i befintligt bestånd om 10 procent
- Belåningsgrad om max 65 procent
- Soliditet om minst 30 procent

Soliditeten uppgick per den 31 december 2016 till 33,8 procent (28,2), vilket ligger i linje med det långsiktiga finansiella målet. De investeringar som genomförs kommer löpande att skapa värdetillväxt, vilket också kommer att stärka soliditeten.

D. Carnegie & Co har mål att överskottsgraden ska uppgå till 50%, under perioden uppgick överskottsgraden till 49,1 procent (45,5). Det första och det fjärde kvartalet belastas med de högsta driftkostnaderna. Med den ökade renoveringstakten, samt den aktiva förvaltningen, bedöms det långsiktiga målet kunna nås inom mindre än ett år.

## RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING 2016-12-31, RÄNTEBÄRANDE SKULDER KREDITINSTITUT

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Mkr	Ränta	Andel (%)	Mkr	Andel (%)
2017	3 474	1,2%	43%	1 240	15%
2018	-	-	-	1 233	15%
2019	381	1,6%	5%	381	5%
2020	1 062	2,1%	13%	1 062	13%
2021	537	2,0%	7%	1 267	16%
2022	2 606	3,7%	32%	2 606	32%
2025	-	-	-	270	3%
<b>Summa/genomsnitt</b>	<b>8 060</b>	<b>2,20%</b>	<b>100%</b>	<b>8 060</b>	<b>100%</b>
Förutbetalad uppläggningsavgift	-69			-69	
<b>Summa</b>	<b>7 991</b>			<b>7 991</b>	

KAPITALBINDNING 2016-12-31  
RÄNTEBÄRANDE SKULDER KREDITINSTITUTKAPITALBINDNING 2016-12-31  
TOTALA RÄNTEBÄRANDE SKULDER

## RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING 2016-12-31, TOTALA RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Mkr	Ränta	Andel (%)	Mkr	Andel (%)
2017	5 474	2,2%	54%	1 240	12%
2018	-	-	-	2 233	22%
2019	381	1,6%	4%	1 381	14%
2020	1 062	2,1%	11%	1 062	11%
2021	537	2,0%	5%	1 267	13%
2022	2 606	3,7%	26%	2 606	26%
2025	-	-	-	270	3%
<b>Summa/genomsnitt</b>	<b>10 060</b>	<b>2,54%</b>	<b>100%</b>	<b>10 060</b>	<b>100%</b>
Förutbetalad uppläggningsavgift	-69			-69	
Varav eget kapital	0			0	
<b>Summa</b>	<b>9 991</b>			<b>9 991</b>	

## DERIVATAVTAL 2016-12-31

Belopp i Mkr	Nominella belopp	Andel	Marknadsvärde 2016-12-30	Marknadsvärde 2015-12-31	Periodens förändring
Nominella ränteswappar	3 401	100%	-145	-60	-85
<b>Summa</b>	<b>3 401</b>	<b>100%</b>	<b>-145</b>	<b>-60</b>	<b>-85</b>



# Händelser

Under perioden har bland annat Vega Holdco S.à.r.l., ett bolag som helägs av fastighetsfonder rådgivna av närstående till Blackstone Group L.P., fullföljt sitt budpliktsbud och efter perioden har D. Carnegie & Co ingått avtal om att förvärva fastighetsportföljer i Arboga, Köping och Tranås.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER FJÄRDE KVARTALET

### **Beslut fattade vid extra bolagsstämma**

Den extra bolagsstämman den 14 oktober 2016 beslutade att ersätta Ranny Davidoff och Terje Nesbakken med James Seppala och Svein Erik Lilleland samt att ersätta Knut Pousette med James Seppala som styrelsens ordförande.

### **Christian Tapper utseddes till Renoveringschef**

Christian Tapper utseddes till Renoveringschef med ansvar för D. Carnegie & Co:s renoveringsprocess.

### **Vega Holdco S.à.r.l. fullföljde budpliktsbud**

Vega Holdco S.à.r.l., ett bolag som helägs av fastighetsfonder med rådgivning från närstående till Blackstone Group L.P., fullföljde den 7 december 2016 det budpliktsbud om 100 kr per aktie till aktieägarna och optionsinnehavarna i D. Carnegie & Co som offentliggjorts den 17 oktober 2016. Efter fullföljt budpliktsbud äger Vega Holdco S.à.r.l. 46 procent av aktierna samt kontrollerar 65 procent av rösträtterna i D. Carnegie & Co.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE R EFTER FJÄRDE KVARTALET

### **D. Carnegie & Co ingick avtal om förvärv av fastighetsportföljer i Arboga, Köping och Tranås**

D. Carnegie & Co har tecknat avtal med Fastighets AB Balder (publ) om att förvärva fastighetsportföljer i Arboga, Köping och Tranås. Beståndet består av 42 fastigheter och 1 681 lägenheter. Överenskommet fastighetsvärde är 1 420 Mkr och köpeskillingen uppgår 1 040 Mkr. Affären sker i bolagsform, med tillträde planerat i maj 2017.

# Moderbolaget

Verksamheten i D. Carnegie & Co AB består av koncernövergripande funktioner. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget. Intäkterna i moderbolaget uppgick under perioden till 23 Mkr (10) och resultatet efter skatt uppgick till -114 Mkr (-116). Intäkterna avser främst tjänster till koncernbolag. Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 169 Mkr (238).

## RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i Tkr	2016 jan – dec	2015 jan – dec
Nettoomsättning	22 836	10 284
Rörelsens kostnader	-86 453	-60 142
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>-63 617</b>	<b>-49 858</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Räntenetto	-103 188	-99 322
Utdelning	99 214	-
Värdetförändring finansiella instrument	-77 776	-
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-145 367</b>	<b>-149 180</b>
Skatt	31 743	32 741
<b>Periodens resultat</b>	<b>-113 624</b>	<b>-116 439</b>

## BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i Tkr	2016 31 dec	2015 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Inventarier	1 431	1 838
Aktier och andelar i dotterbolag	4 827 870	4 827 870
Aktier och andelar	250	252
Fordringar hos dotterbolag	58 711	57 611
Långfristiga fordringar	-	-
Derivatillgång	6 517	-
Uppskjuten skattefordran	86 695	54 952
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>4 981 474</b>	<b>4 942 523</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Fordringar hos koncernbolag	1 641 780	922 464
Fordringar hos intresseföretag	-	-
Kortfristiga fordringar	6 244	19 781
Kortfristig placering	98 270	104 405
Likvida medel	169 281	237 842
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 915 575</b>	<b>1 284 492</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>6 897 049</b>	<b>6 227 015</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	3 000 452	2 798 550
<b>Långfristiga skulder</b>		
Räntebärande skulder	1 980 951	1 722 787
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 980 951</b>	<b>1 722 787</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Räntebärande skulder	-	406 750
Ej räntebärande skulder	32 358	30 742
Skulder till koncernbolag	1 883 288	1 268 186
Skulder till dotterbolag	-	-
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 915 646</b>	<b>1 705 678</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>6 897 049</b>	<b>6 227 015</b>

# Aktien och aktieägare

## Aktien

D. Carnegie & Co hade vid periodens utgång 7 538 (8 297) aktieägare. Börsvärdet uppgick till 7 841 (4 618) miljoner kronor (avser noterade B-aktier). D. Carnegie & Co har två aktieslag, stamaktier av serie A (fem röster) och B (en röst). B-aktien är noterad på Nasdaq Stockholm Midcap. Totalt finns netto 5 369 866 A-aktier, 71 938 910 B-aktier utestående, totalt 77 308 776 stamaktier. Efter full teckning av teckningsoptionsprogram 1 (1 473 000 aktier), teckningsoptionsprogram 2 (998 200 aktier) och teckningsoptionsprogram 3 (807 000 aktier) skulle antal aktier uppgå till totalt 80 586 976 stamaktier. Under perioden har D. Carnegie & Co återköpt de konvertibla skuldebrev (se beskrivning nedan), samt genomfört en riktad emission om 6 539 900 nya aktier av serie B till en teckningskurs om 72,50 kr per aktie, tecknare i den riktade emissionen utgjordes av cirka 60 svenska och internationella investerare med institutionell karaktär.

## Utdelning

Styrelsens förslag till årsstämman är att ingen utdelning ska lämnas för räkenskapsåret 2016.

## Teckningsoptionsprogram

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

### Teckningsoptionsprogram ett

Teckningsoptionsprogram ett som emitterades 2014 omfattar 1 473 000 teckningsoptioner, vilket motsvarar 1,9 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 marknadsmässig prissättning.

### 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 marknadsmässig prissättning.

dandet av teckningsoptioner tillämpades 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 marknadsmässig prissättning.

Om samtliga teckningsoptioner utnyttjas i de tre teckningsoptionsprogrammen (2014, 2015 och 2016) skulle det innebära att antalet stamaktier av serie B ökar med 3 287 200, vilket motsvarar 4,3 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 1 460 000 teckningsoptioner från teckningsoptionsprogram ett, 756 200 teckningsoptioner från teckningsoptionsprogram två och 600 000 teckningsoptioner från teckningsoptionsprogram tre.

## Återbetalning av konvertibla skuldebrev

De tre konvertibla skuldebrev om vardera 340 Mkr med ränta om 5,0 procent som utfärdats till Svensk Bolig Holding AB i samband med förvärvet av Hyresbostäder i Sverige II AB har per den 30 juni 2016 återköpts till en total kostnad om 1 157 Mkr, varav 137 Mkr avser ersättning för optionsvärde för konverteringsmöjligheten. Vid full konvertering hade 16 266 230 nya aktier av serie B i D. Carnegie & Co emitterats. Återbetalningen har finansierats dels av den riktade nyemission om 6 539 900 nya aktier, dels av den obligationsemision om 1 000 Mkr som genomförts under perioden. I och med återbetalningen förhindras den utspädning en konvertering hade föranlett samt att bolagets intjäningsförmåga ökar med 11 Mkr genom lägre räntekostnader.

## Aktiens utveckling

Aktien har under 2016 utvecklats positivt och aktien steg under perioden från kursen vid årsskiftet på 67,25 kronor/B-aktie till 109,00 kronor per den 31 december 2016, en uppgång om 62 procent. Från introduktionen på 39 kronor/B-aktie den 9 april 2014 har aktien stigit med 179 procent.

## Aktieägare

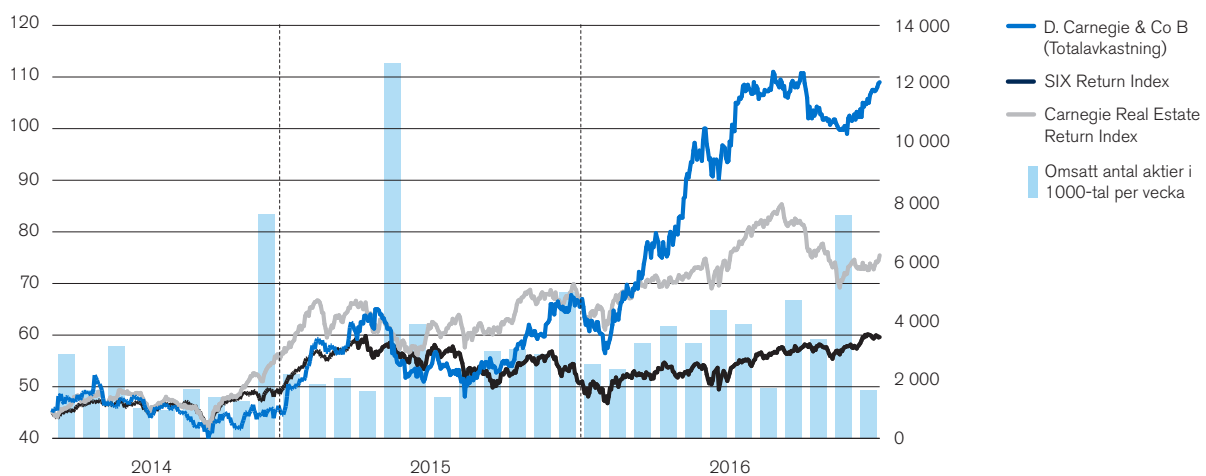
På nästkommande sida finns en förteckning över de största aktieägarna i D. Carnegie & Co AB (publ).



## AKTIEKAPITALET'S UTVECKLING

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

## AKTIEN



Källa: SIX Financial Information

## STÖRSTA AKTIEÄGARNA 2016-12-31

	Innehav, A-aktier	Innehav, B-aktier	Kapital, %	Röster, %
Vega Holdco S.ä.r.l.*	3 775 533	31 753 253	45,96%	51,25%**
Kvalitena AB	1 594 333	2 347 801	5,10%	10,45%**
Länsförsäkringar Fastighetsfond	0	5 338 521	6,91%	5,40%
Didner & Gerge Småbolag	0	3 184 575	4,12%	3,22%
Frasdale Int. BV	0	2 845 107	3,68%	2,88%**
Svenskt Näringsliv	0	1 600 000	2,07%	1,62%
Livförsäkringsaktiebolaget Skandia	0	896 386	1,16%	0,91%
Fjärde AP-fonden	0	893 984	1,16%	0,90%
Per Josefsson via bolag	0	750 000	0,97%	0,76%
State Street BK-West Client	0	592 843	0,77%	0,60%
KBC Select Immo (UCITS)	0	582 143	0,75%	0,59%
Länsförsäkringar Småbolag Sverige	0	532 596	0,69%	0,54%
Skagen M2 Verdipapirfond	0	516 251	0,67%	0,52%
SSB Client Omnibus AC OM07	0	470 182	0,61%	0,48%
JP Morgan Chase	0	453 567	0,59%	0,46%
Humle Småbolagsfond	0	450 000	0,58%	0,46%
Skandia Sverige	0	444 503	0,57%	0,45%
Cancerfonden	0	438 500	0,57%	0,44%
Lancelot Avalon	0	421 905	0,55%	0,43%
Advisor världen	0	396 000	0,51%	0,40%
BNYMSANV RE GCLB RE BNY GCM Client	0	377 985	0,49%	0,38%
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	0	370 583	0,48%	0,38%
Övriga	0	16 282 255	21,06%	16,48%
	<b>5 369 866</b>	<b>71 938 910</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

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

\*\*Vega Holdco S.ä.r.l. kontrollerar de markerade rösträtterna, totalt 64,58 procent av rösträtterna i D. Carnegie &amp; Co AB.

# Övriga upplysningar

## Medarbetare

Vid utgången av perioden var antalet anställda i moderbolaget 19. I koncernen var antalet anställda 192 vid utgången av perioden. Fördelningen var 68 kvinnor och 124 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 utgjordes av en reversfordran, där Markarydsbostäder Holding AB hade reversfordran mot Kvalitena AB på sammanlagt 150 Mkr. En revers på 100 Mkr förföll till betalning den 31 oktober 2015, men förlängdes efter styrelsebeslut till den 31 augusti 2016. Resterande 50 Mkr förföll till betalning den 31 oktober 2016, men efter styrelsebeslut tidigarelades låneförfallet till den 31 augusti 2016. Snitträntan uppgick under perioden till 6,75 procent, ränta under perioden uppgick till 6 Mkr. Sörmlandsporten AB, ett bolags som till 50 procent ägs av Kvalitena, hade genom en överlåtelse övertagit ett lån på 15 Mkr gentemot D. Carnegie & Co, som efter beslut i styrelsen förföll till betalning den 31 augusti 2016. Ett ytterligare lån uppgående till 40 Mkr gavs till Kvalitena AB, som efter beslut i styrelsen förföll till betalning den 31 augusti 2016. Samtliga lån till Kvalitena-gruppen har återbetalats under det fjärde kvartalet.

**Svensk Bolig Holding;** I samband med förvärvet av Hyresbostäder II i Sverige AB utgjorde 200 Mkr av köpeskillingen en revers. Innehavare av denna revers var säljaren av Hyresbostäder i Sverige II AB, Svensk Bolig Holding AB. Den 4 juli 2015 amorterades 67 Mkr och den 30 juni 2016 amorterades resterande 133 Mkr, vilket innebär att inget återstår av denna reversskuld vid utgången av perioden. Reversen löpte med 3 procent årlig ränta. I samband med lösen av reversen har ränta utbetalts, vilket påverkat resultatet under perioden med 4 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 49,3 Mkr.

## Risker

Risker och osäkerhetsfaktorer är främst relaterade till förändringar i makroekonomiska faktorer som kan leda till högre vakansgrad och räntor, ökade kostnader samt lägre hyresnivåer. Ökade driftskostnader som eventuellt inte kan kompenseras fullt ut i hyresavtal, oförutsedda och omfattande renoveringsbehov som kan leda till ökade underhållskostnader. Risk att hyresgäster inte betalar avtalade hyror i tid. Det finns även risker relaterade till miljörisker i byggmaterial och risker för regulatoriska förändringar. Utöver dessa risker och osäkerhetsfaktorer, vilka beskrivs i D. Carnegie & Co AB:s (publ) årsredovisning 2015 sidan 83, 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 94-98. Förvaltningsfastigheter värderas enligt IFRS 13 i enlighet med nivå 3.

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

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

## Revisors granskning

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

# Styrelsen

## Styrelsens intygande

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

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

James Seppala, ordförande

Mats Höglund

Knut Pousette

Eva Redhe

Svein Erik Lilleland

Ulf Nilsson, VD

*Stockholm, 24 februari 2017*



## NYCKELTAL

	Q4 2016	Q3 2016	Q2 2016	Q1 2016	Q4 2015	Q3 2015	Q2 2015	Q1 2015	Q4 2014	Q3 2014
<b>Finansiella</b>										
Eget kapital, Mkr	6 385,4	5 705,8	5 341,4	4 637,4	4 391,6	3 657,4	3 465,5	3 298,8	3 251,5	3 086,2
Avkastning på eget kapital, %	10,6	6,4	7,3	5,3	16,7	5,25	4,78	1,44	4,38	0,29
Soliditet, %	33,8	32,4	31,2	29,5	28,2	25,3	25,3	25,6	25,4	26,6
Justerad soliditet, %	41,8	40,0	38,4	35,9	33,4	29,7	29,1	29,8	28,8	32,1
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	3,8	2,0	1,6	1,8	2,5	1,7	1,0	0,9	1,6
Belåningsgrad, %	54,0	56,4	57,3	61,7	60,9	66,9	65,9	66,2	67,2	66,4
LTV Belåningsgrad förvaltningsfastigheter, %	47,4	48,3	50,1	50,6	51,8	56,3	56,2	56,8	58,0	56,7
Finansieringskostnad totala räntebärande skulder, snittränta, %	2,54	2,59	2,58	2,77	2,74	2,62	2,83	2,86	3,45	3,81
Finansieringskostnad räntebärande skulder kreditinstitut, snittränta, %	2,20	2,25	2,23	2,31	2,27	2,11	2,31	2,34	3,23	3,55
<b>Fastighetsrelaterade</b>										
Intäkter, Mkr	331,9	332,8	320,3	309,5	317,3	308,8	295,4	296,4	281,9	240,0
Driftnetto, Mkr	153,7	189,9	168,5	118,4	132,8	164,2	136,5	120,2	98,3	121,6
Förvaltningsresultat, Mkr	52,1	175,7	71,5	37,1	47,7	91,0	44,8	2,2	-9,3	35,2
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	801,5	291,4	488,3	362,5	867,2	180,1	126,3	133,2	200,9	0,5
Periodens resultat efter skatt, Mkr	679,6	364,4	388,4	245,8	734,2	191,9	165,7	47,4	142,4	9,0
Överskottsgrad, %	46,3	57,1	52,6	38,2	41,9	53,2	46,2	40,6	34,9	50,7
Direktavkastning, %	3,7	4,9	4,6	3,4	4,0	5,4	4,7	4,1	3,6	3,5
Marknadsvärde, Mkr	16 997,9	15 887,3	15 205,2	13 873,3	13 826,4	12 591,5	11 547,7	11 700,1	11 520,8	10 216,8
Uthyrningsbar area, Tm <sup>2</sup>	1 274,8	1 278,9	1 267,2	1 203,3	1 265,6	1 256,6	1 139,6	1 168,3	1 175,1	1 037,9
Marknadsvärde, kr/m <sup>2</sup>	13 334	12 423	11 999	11 529	10 925	10 020	10 133	10 015	9 804	9 844
Renoverade lägenheter perioden, st	375	289	338	251	295	40	126	66	101	49
Renoverade lägenheter ackumulerat per år, st	1 253	878	589	251	527	232	192	66	162	61
Totalt antal renoverade lägenheter, st	1 942	1 567	1 278	940	689	394	354	228	162	61
Andel orenoverade lägenheter, %	88	90	92	94	95	97	97	97	98	99
Avkastningskrav vid värdering fastigheter, snitt %	4,31	4,46	4,56	4,70	4,84	5,16	5,16	5,29	5,42	5,44
Snitthyra orenoverat, kr/m <sup>2</sup>	1 028	1 040	1 027	1 034	982	976	977	965	947	942
Snitthyra renoverat, kr/m <sup>2</sup>	1 456	1 457	1 433	1 379	1 372	1 355	1 346	1 302	1 317	1 343
Hyresutveckling bostäder, %	0,7	1,3	1,5	1,6	1,9	1,6	1,2	1,1	1,3	1,2
Hyresutveckling allmännyttan %	0,0	0,0	0,6	0,0	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0
<b>Aktie</b>										
Eget kapital per aktie, SEK	82,60	73,81	69,09	65,53	62,06	51,68	49,60	46,60	45,70	44,00
Justerat eget kapital (EPRA NAV) per aktie, SEK	101,96	91,26	85,05	79,79	73,50	60,52	56,38	54,25	51,99	48,61
Vinst per aktie, SEK	8,79	4,71	5,02	3,47	10,37	2,71	2,33	0,69	2,01	0,25
Vinst per aktie efter utspädning, SEK	8,64	4,64	4,98	2,92	8,52	2,26	2,05	0,67	1,59	0,22

# 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 skuldebrev 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 ovantsående nyckeltal.

# Investerarinformation

## KALENDARIUM 2017–2018

---

Kvartalsrapport Q1	2017-04-28
Årsstämma 2017	2017-05-10
Kvartalsrapport Q2	2017-07-14
Kvartalsrapport Q3	2017-10-27
Bokslutskommuniké 2017	2018-02-23

---

## 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](mailto:info@dcarnegie.se)  
[www.dcarnegie.se](http://www.dcarnegie.se)

Denna information är sådan information som D. Carnegie & Co AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbrukningsförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 24 februari 2017 kl. 07.00 (CET).

## BILAGA 1

## Intjäningsförmåga

**Aktuell intjäningsförmåga jämförbart bestånd**

Tabellen nedan återspeglar D. Carnegie & Co:s intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 1 januari 2017. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte skall jämföras med en prognos för de kommande tolv månaderna. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyresutveckling, vakansläge eller ränteförändring. Siffrorna 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. Den aktuella intjäningsförmågan har inte heller beaktat effekterna av kommande hyresförändringar på renoverade lägenheter.

Hyresvärdet baseras på fastighetsbeståndets aviseringslista per den 1 januari 2017, bedömda budgeterade fastighetskostnader för de närmaste tolv månaderna samt budgeterade kostnader för central administration. Kostnader för central administration i kolumnen "Jämförbart bestånd 1 jan 2017" är justerat och tar hänsyn till de bestånd som inte ingår. Finansnettot har beräknats utifrån räntebärande skulder och tillgångar per den 31 december 2016, och med hänsyn tagen till de räntevillkor som gäller vid den tidpunkten.

**AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA, JÄMFÖRBART BESTÅND**

Belopp i Tkr	Nuvarande bestånd	Jämförbart bestånd				
	1 jan 2017	1 jan 2017	30 sept 2016	30 juni 2016	31 mars 2016	1 jan 2016
Hysesintäkter	1 379 337	1 302 682	1 291 287	1 282 647	1 256 873	1 244 575
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0
Driftskostnader	-529 060	-503 230	-504 520	-504 520	-504 520	-504 520
Underhållskostnader	-74 924	-71 169	-93 979	-93 979	-93 979	-93 979
Fastighetsskatt	-26 245	-24 648	-23 745	-23 745	-23 745	-23 745
Tomträttsavgäld	-15 318	-15 318	-14 717	-14 717	-14 717	-14 717
<b>Driftnetto</b>	<b>733 790</b>	<b>688 317</b>	<b>654 326</b>	<b>645 686</b>	<b>619 912</b>	<b>607 614</b>
Central administration	-82 972	-77 723	-61 486	-61 486	-61 486	-61 486
Finansnetto	-177 518	-166 987	-163 900	-161 460	-161 820	-162 158
Räntekostnad förlagslån/obligation	-77 500	-77 500	-77 500	-77 500	-88 500	-88 500
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>395 800</b>	<b>366 107</b>	<b>351 440</b>	<b>345 240</b>	<b>308 106</b>	<b>295 470</b>





**D. CARNEGIE & CO.**