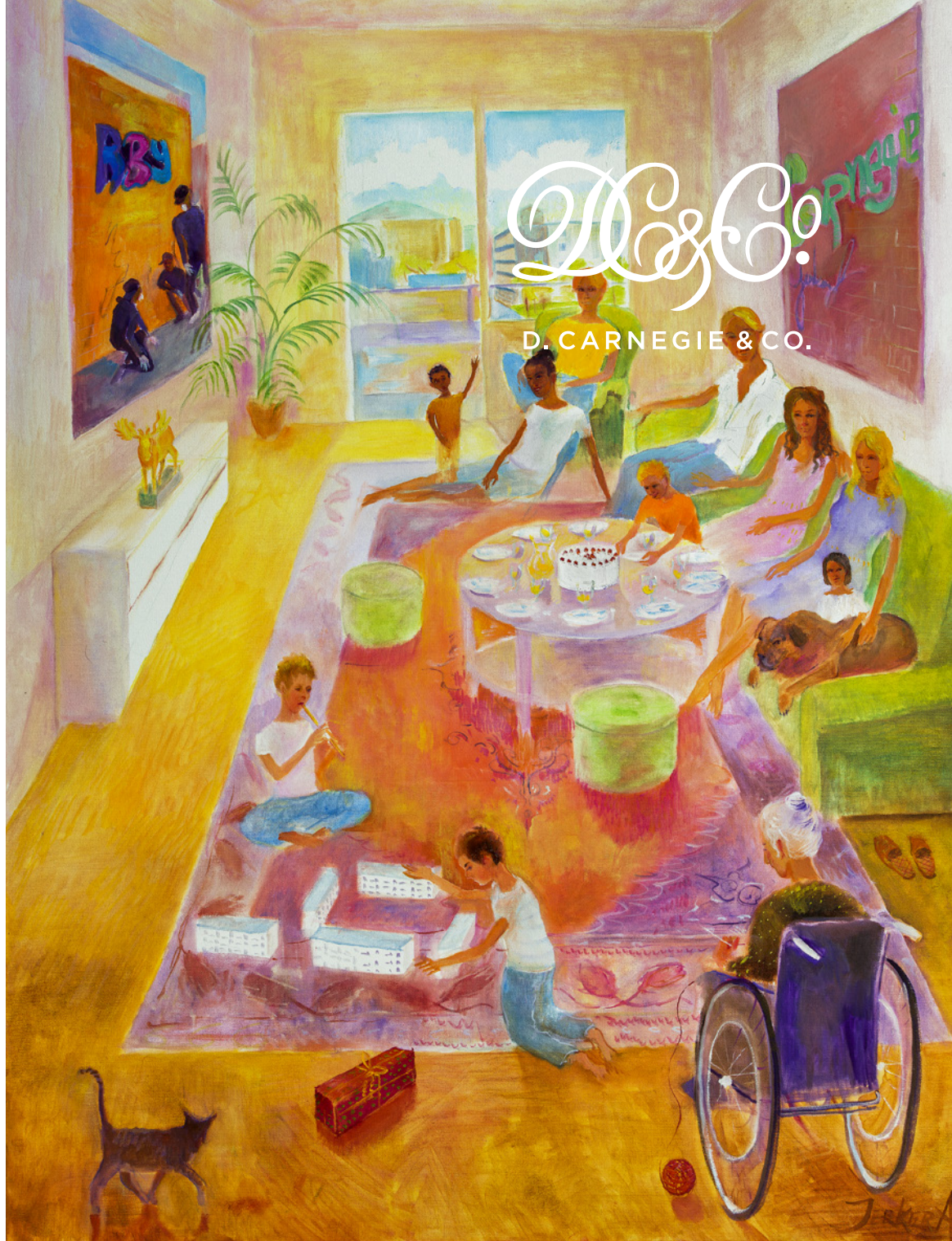




Q2 2018

DELÅRSRAPPORT
JANUARI – JUNI 2018

JANUARI – JUNI 2018

ANTAL LÄGENHETER

21 478

MARKNADSVÄRDE

28 761 Mkr

HYRESINTÄKTER

852 Mkr

DRIFTNETTO

431 Mkr

RESULTAT FÖRE SKATT

2 116 Mkr

VINST PER AKTIE

21,45 kr



KORT OM D. CARNEGIE & CO

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

D. Carnegie & Co strävar efter att:

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

DELÅRSRAPPORT

Q2 2018

1 JANUARI – 30 JUNI 2018

- Hyresintäkterna ökade till 852 Mkr (702)
- Driftnettot ökade till 431 Mkr (352)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 119 Mkr (160)
- Värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgick till 2 061 Mkr (695)
- Värdeförändring finansiella instrument uppgick till -44 Mkr (-8)
- Resultatet före skatt ökade till 2 116 Mkr (913)
- Resultatet efter skatt ökade till 1 827 Mkr (704)
- Vinst per aktie uppgick till 21,45 kr (9,10) före utspädning, och uppgick till 21,40 kr (9,06) efter utspädning

ANDRA KVARTALET 2018

- Hyresintäkterna ökade till 466 Mkr (365)
- Driftnettot ökade till 265 Mkr (205)
- Förvaltningsresultatet ökade till 118 Mkr (100)
- Värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgick till 1 840 Mkr (457)
- Värdeförändring finansiella instrument uppgick till 5 Mkr (21)
- Resultatet före skatt ökade till 1 927 Mkr (616)
- Resultatet efter skatt ökade till 1 672 Mkr (475)
- Vinst per aktie uppgick till 18,41 kr (6,14) före utspädning, och uppgick till 18,37 kr (6,11) efter utspädning

NYCKELTAL*

	jan – juni 2018	jan – juni 2017	april – juni 2018	april – juni 2017	jan – dec 2017
Hyresintäkter, Mkr	852,4	702,1	466,1	364,6	1 472,5
Driftnetto, Mkr	431,4	352,2	265,4	205,3	774,4
Överskottsgrad, %	50,6	50,2	56,9	56,3	52,6
Förvaltningsresultat, Mkr	119,4	159,9	118,2	100,2	357,1
Resultat efter skatt, Mkr	1 827,0	704,1	1 672,0	475,1	1 579,0
Vinst efter skatt per aktie SEK, före utspädning	21,45	9,10	18,41	6,14	20,34
Vinst efter skatt per aktie SEK, efter utspädning	21,40	9,06	18,37	6,11	20,24
Eget kapital, per aktie SEK	120,29	90,90	120,29	90,90	102,09
Justerat eget kapital (EPRA NAV) per aktie, SEK	145,98	113,12	145,98	113,12	127,90
Justerat eget kapital (EPRA NAV) baserad på effekt av nyemission per aktie, SEK	145,98	109,97	145,98	109,97	122,52
Justerat aktuellt substansvärde (EPRA NNAV) per aktie, SEK	133,41	101,23	133,41	101,23	114,95
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	28 761,3	19 726,0	28 761,3	19 726,0	21 455,6
Soliditet, %	35,5	34,0	35,5	34,0	34,0
Soliditet, justerad, %	43,1	42,3	43,1	42,3	42,6

*Se vidare definitioner sid 30

Väsentliga händelser under andra kvartalet

- Jonas Andersson utses till ny CFO och ersätter Per-Axel Sundström som beslutat att lämna D. Carnegie & Co.
- Den 26 april tillträdde D. Carnegie & Co 1 274 lägenheter i Stockholm och genomför i samband med transaktionen en riktad emission av aktier till säljaren Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB (publ).
- I början av april tillträdde D. Carnegie & Co 749 lägenheter i Västerås samt 1 420 lägenheter i Stockholmsregionen.
- Vid årsstämman den 8 maj 2018 beslutades om omval av styrelseledamöterna James Seppala, Karolina Keyzer, Melissa Pianko och Fredrik Brodin, respektive nyval av Donatella Fanti. Rolf Buch, Jean-Christophe Dubois och Svein Erik Lilleland var ej tillgängliga för omval.



Alby

KOMMENTAR FRÅN VD

Det har varit ett spännande och intensivt andra kvartal. För det första, tillträdde vi tre förvärv som tidigare kommunicerats om totalt 3 443 lägenheter i Storstockholm och Västerås. Vi äger nu ett bestånd om 21 478 lägenheter. För det andra, genomförde vi 441 lägenhetsrenoveringar, vilket summerar till 814 renoveringar under de första sex månaderna i år. För det tredje, fortsätter vi att visa ett starkt engagemang genom sociala aktiviteter i våra områden och prioriterar våra hyresgäster först. Slutligen noterade vi att flera stora internationella aktörer tog steget in på den svenska marknaden för bostadsfastigheter. Jag tror att de också ser vad vi ser när det kommer till detta väldigt attraktiva tillgångsslag.

Samma strategi och fler hyresgäster

Vi tillträdde tre förvärv i April; 749 lägenheter i Västerås, 1 420 lägenheter i Södertälje och Nynäshamn, och 1 274 lägenheter i Alby, Stockholm. Dessa förvärv passar vår portfölj och affärsstrategi väl, vilket gör det möjligt för oss att renovera och förbättra våra nya hyresgästers hem samtidigt som vi fortsätter att vara en ansvarsfull bostadsägare långsiktigt som erbjuder förstklassig hyresgästservice i Storstockholm och Mälardalen. Vi arbetar också kontinuerligt med att utöka vår bostadsportfölj genom ytterligare förvärv.

Renoverar på rätt sätt och skapar värde

Vi tror att renovera på rätt sätt är en av våra viktigaste drivkrafter för att skapa värde. Vårt sätt att renovera lägenheter, fastigheter, gemensamma utrymmen, lekplatser, för att lyfta kvaliteten och värdet på ett helt bostadsområde differentierar oss på marknaden och gynnar alla våra intressenter. Våra investeringar och renoveringar är omfattande och tar tid men vi är övertygade om att vi renoverar på rätt sätt och att vi är på rätt väg. Totalt genomfördes 441 lägenhetsrenoveringar under andra kvartalet, vilket summerar till 814 renoverade lägenheter under de första sex månaderna i år.

Under de senaste åren har vi varit fast beslutna att följa vår affärsstrategi att genomföra omfattande renoveringar på rätt sätt, lyfta våra områden till dagens standard, vara aktiva genom sociala engagemang och, viktigast, att placera våra hyresgäster först. På grund av ett starkt intresse bland investerare på fastighetsmarknaden för bostäder, och särskilt för vårt segment, har vår affärsstrategi resulterat i en accelererande värdering detta kvartal. Värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick till 1 840 Mkr i andra kvartalet och EPRA NAV uppgick till 145,98 kr per aktie, upp 29 procent jämfört med samma period förra året. Vår strategi fungerar!

Den fortsatt betydande tillväxten i såväl inhemsk som internationell efterfrågan hos investerare (såsom Starwood och Vonovias nyligen förvärvade stora andelar i bostadsbolaget Victoria Park till exempel) för svenska bostadsfastigheter stärker dessutom vår modell och affärsutsikter ytterligare. Detta bekräftar den potential som vår affärsstrategi har och validerar vår renoveringsmodell för att förbättra hyresgästernas hem och bostadsområden.

Fortsätter våra sociala engagemang

En viktig del av vår verksamhet är att främja sociala engagemang tillsammans med kommuner, fastighetsägare och andra föreningar för våra hyresgäster. Under andra kvartalet arrangerade vi ett antal fotbollsevenemang för cirka 60 barn till våra hyresgäster i Jordbro med AIK Fotboll, ett samarbete vi utökat i år.

AIK Fotbolls Henok Goitom besökte skolan och pratade med barnen om hur det är att vara en professionell fotbollsspelare och gav goda råd till barnen. Ett annat sportevenemang organiserades tillsammans med Djurgården Hockey i Husby där barn kunde låna utrustning och skridskor. Vi anordnar evenemang som dessa för våra hyresgästers barn, en möjlighet att hitta nya vänner och ha kul tillsammans.

Framtida marknadsförhållanden och föreslagna ränteavdrag

Om vi blickar framåt ser vi fortsatt mycket positivt på utsikterna för bostadshyresmarknaden i Sverige, trots en viss osäkerhet kring vissa utvecklare av bostadsrätter. Vi kommer att noggrant undersöka de föreslagna reglerna för ränteavdrag och hur detta kan påverka vårt företag, även om vår initiala uppfattning är att effekterna blir små.

Jag vill tacka Rolf Buch och Jean-Christophe Dubois, som har avgått från vår styrelse i maj i år, för deras ovärderliga bidrag till D. Carnegie & Co.

Slutligen vill jag tacka Pax (Per-Axel Sundström), vår CFO sedan bolagets start, som har bestämt sig för att lämna oss. Han har varit en driftkraft bakom företaget från dag ett. Samtidigt är jag väldigt glad att se Jonas Andersson, som har varit med oss sedan 2015, som hans efterträdare.

Stockholm 13 juli, 2018

SVEIN ERIK LILLELAND
VD för D. Carnegie & Co

LÅG RISK – HÖG AVKASTNING

Äga och utveckla hyresbostäder

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

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

Hyresnivåerna möjliggör goda värdemässiga förutsättningar för renoveringar. Genom upprustning minskar även underhållskostnaderna med betydande belopp. Renoveringarna får inte bara en positiv inverkan på kassaflödet, utan medför även öknings av värdet på fastigheterna.

D. Carnegie & Co:s modell innebär att lägenheter renoveras styckvis vid naturlig omsättning istället för att en hel huskropp eller trappuppgång 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.

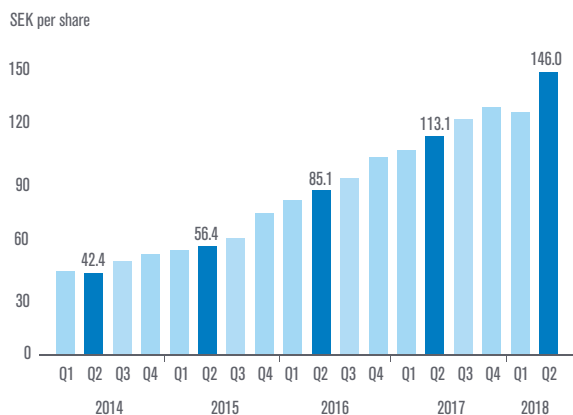
Att ha fastigheterna samlade geografiskt betyder att D. Carnegie & Co kan förvalta fastigheterna på ett kostnadseffektivt sätt. För att minska kostnader och öka servicegraden är också en del hantverkare t.ex. målare anställda i koncernen.

Det hårda trycket på bostäder i Stockholmsregionen väntas bestå inom överskådlig tid framöver. Därmed är vakansrisken i det närmaste obefintlig.

LÅG RISK: VÄXANDE BOSTADSKÖ I STOCKHOLMSREGIONEN



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



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

MARKNADEN DÄR VI VERKAR

Stor efterfrågan på bostäder

Bostadsbrist

Befolkningsökningen och urbaniseringstrenden är två bidragande faktorer som förväntas höja efterfrågan på bostäder i de regioner där vi verkar och från 2018 till 2025 förutspås en genomsnittlig ökning av Sveriges befolkning med cirka 92 000 personer per år. Enligt Boverkets prognos behövs det 535 000 nya bostäder fram till år 2025, motsvarande 66 900 bostäder per år.¹⁾

I Storstockholm förväntas invånarantalet växa till 2,6 miljoner från 2017 till 2026 ²⁾, vilket motsvarar en ökning med 15 procent. Befolkningstillväxten i huvudstadsregionen ökar efterfrågan på våra bostäder ytterligare.

1) Boverket.

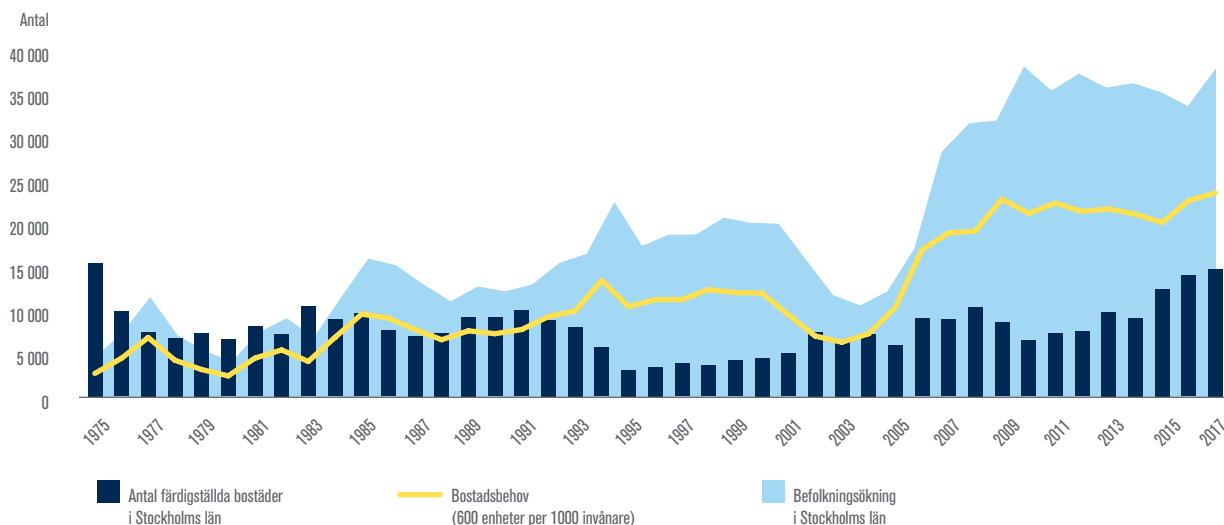
2) Statistiska centralbyrån (SCB).

Under 2017 uppgick den genomsnittliga kötiden för en hyresrätt i Stockholmsregionen till tio år och ungefär 600 000 personer stod under slutet av året i bostadskö. Antalet förmedlade lägenheter har ökat i reala tal, men i förhållande till bostadskön minskat och under 2017 förmedlades två lägenheter per 100 köande i Stockholmsregionens gemensamma bostadskö.¹⁾

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

1) Bostadsförmedlingen i Stockholm.

UTVECKLINGEN FÖR ANTALET BOSTÄDER KONTRA BEFOLKNINGSÖKNINGEN I STOCKHOLMS LÄN



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

Källa: Statistiska Centralbyrån, SCB

Bostadshyror i Sverige påverkas av regleringar

Marknaden för hyresrätter i Sverige påverkas av hyresregleringar. Hyressättningen grundas i bruksvärdesprincipen, vilket innebär att hyran baseras på hur hyresgäster generellt sett värderar olika egenskaper, såsom storlek, antal rum, standard på lägenheten, den generella kvaliteten och tjänster. Hyran sätts efter en förhandling mellan hyresvärderna och hyresgästorganisationen (ofta Hyresgästföreningen).

Hyresmarknaden påverkas även av hyror för nyproducerade lägenheter, där hyran utöver bruksvärdesprincipen även regleras med tillägg för kostnader för nyproduktionen. Hyrorna sätts med indexering och är giltiga 15 år framåt i tiden. 2016 var hyrorna per m² för nyproducerade lägenheter 64 procent högre än icke-nyproducerade hyresrätter i Sverige.¹⁾

Hyresrätt möter behov av rörlighet

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

Hög efterfrågan möjliggör renovering och upprustning

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

1) Statistiska centralbyrån (SCB).



Västerås

HYRESGÄSTERNA I FRÄMSTA RUMMET

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

D. Carnegie & Co äger och förvaltar cirka 21 500 hyreslägenheter, vilket gör bolaget till en av Sveriges största ägare av hyresbostäder. Med det följer ett stort ansvar för många personers boende och boendemiljö. Förvaltning och investeringar måste därför alltid göras med utgångspunkten att det ska bidra till ökad trivsel. Hyresgästerna lägger oftast en stor del av sin inkomst på boendet och förväntar sig valuta för pengarna. En hög nöjdhet bland hyresgästerna är en målsättning som D. Carnegie & Co alltid strävar efter att upprätthålla och successivt förbättra. D. Carnegie & Co genomför undersökningar kring hur hyresgästerna uppfattar bolaget som hyresvärd. Undersökningarna innefattar frågor kring bland annat upplevd trygghet, trivsel och tillgänglighet. Resultaten återförs till förvaltningen och blir då ett viktigt verktyg för att identifiera framgångsfaktorer, men också områden där det finns potential till förbättringar. Målet är att resultaten ska förbättras i varje mätning.



Samverkan med hyresgäster

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

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

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

God förvaltning och service

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

D. Carnegie & Co har engagerade medarbetare som dagligen arbetar för att tillgodose hyresgästernas behov och önskemål.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2018 jan – juni	2017 jan – juni	2018 april – juni	2017 april – juni	2017 jan – dec
Hysesintäkter	852	702	466	365	1 473
Driftskostnader	-349	-287	-163	-131	-571
Underhållskostnader	-48	-41	-26	-18	-83
Fastighetsskatt	-16	-14	-9	-7	-29
Tomträttsavgäld	-8	-8	-4	-4	-16
Summa fastighetskostnader	-421	-350	-201	-159	-698
Driftnetto	431	352	265	205	774
Central administration	-77	-55	-43	-32	-115
Finansnetto	-186	-137	-105	-73	-302
Kostnader förtida lösen av lån vid refinansiering	-49	-	-	-	-
Förvaltningsresultat	119	160	118	100	357
Utdelning	5	29	5	-	29
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	15	37	-	37	37
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	2 061	695	1 840	457	1 599
Realiserade värdeförändringar finansiella instrument, refinansiering	-40	-	4	-	-
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	-4	-8	1	21	-9
Nedskrivning goodwill	-41	-	-40	-	-
Resultat före skatt	2 116	913	1 928	616	2 014
Skatt	-289	-209	-255	-141	-435
Periodens resultat	1 827	704	1 672	475	1 579
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa övrigt totalresultat	0	0	0	0	0
Summa totalresultat för perioden	1 827	704	1 672	475	1 579
Resultat hänförligt till:					
Moderbolagets ägare	1 827	704	1 672	475	1 579
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	1 827	704	1 672	475	1 579
Vinst per aktie SEK	21,45	9,10	18,41	6,14	20,34
Vinst per aktie SEK, efter utspädning	21,40	9,06	18,37	6,11	20,24

PERIODEN JANUARI–JUNI 2018

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

Hyresintäkter och driftnetto

Intäkterna för perioden uppgick till 852 Mkr (702).

Ökningen av intäkterna beror till största delen på att renoveringstakten för lägenheter har ökat, vilket har inneburit ökade hyresnivåer. I ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 35 Mkr motsvarande 5 procent. Majoriteten av förhandlingen om de generella hyreshöjningarna för 2018 är färdiga men kommer påverka hyresintäkterna först under det tredje kvartalet. Perioden har präglats av en hög renoveringstakt.

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till -421 Mkr (-350) vilket är en ökning om 20 procent. I fastighetskostnaderna ingår driftskostnader, löpande underhåll och reparationer, fastighetsskatt och andra kostnader direkt kopplade till förvaltningen. I ett jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna minskat med -1 Mkr trots följden av ett extra kallt första kvartal.

Den förvaltade uthyrningsbara arean har ökat med 19 procent jämfört med samma period 2017 vilket betyder att fastighetskostnaderna har ökat, främst drivet av personalkostnader som ett led av att ytterligare stärka bolaget framgent tillsammans med effekten från ett ovanligt kallt första kvartal.

Säsongvariationer påverkar kostnaderna olika för de olika kvartalen, där första och fjärde kvartalet vanligtvis har de högsta kostnaderna, framförallt kostnader för uppvärmning och snöröjning.

Driftnettot, d v s totala intäkterna minus kundförluster, drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration, tomträttsavgifter och fastighetsskatt, för perioden uppgick till 431 Mkr (352), vilket ger en överskottsgrad på 50,6 procent (50,2). Den ökande överskottsgraden förklaras främst av den aktiva förvaltningen och bolagets renoveringsstrategi. I ett jämförbart bestånd ökade driftnettot med 37 Mkr motsvarande 6 procent. Driftnettot uppvisar en klar förbättring relativt samma period föregående år, vilket visar på att den renoveringsmodell D. Carnegie & Co utarbetat ger effekt på det finansiella resultatet.

Administrationskostnader

Administrationskostnaderna har under perioden uppgått till -77 Mkr (-55). Dessa kostnader består i huvudsak av kostnader för koncerngemensamma funktioner, marknads- och försäljningskostnader. Perioden har belastats med 3 Mkr avseende utvecklingsarbetet för den långsiktiga satsningen på digitalisering och effektivisering samt 6 Mkr i kostnader i samband med avslut med avgående VD:n.

JÄMFÖRBART BESTÅND

	30 juni 2018	30 juni 2017	
Antal lägenheter, st	16 352	16 349	
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	22 589	18 288	
Antal renoverade lgh, st	4 192	2 471	
Andel renoverade lgh, %	25,2	15,1	
Belopp i Mkr	jan - juni 2018	jan - juni 2017	Förändring %
Hyresintäkter	703	668	5,3%
Driftkostnader	-278	-279	-0,3%
Underhållskostnader	-40	-40	0,0%
Övriga fastighetskostnader	-21	-21	-1,9%
Summa driftskostnader	-339	-340	-0,3%
Driftnetto	365	328	11,1%
Överskottsgrad	51,9%	49,1%	5,5%

Avser fastigheter som ägts och innehavts under hela perioden 1 januari 2017 till 30 juni 2018

Finansnetto

Finansnettot uppgick under perioden till -186 Mkr (-137). Finansiella kostnader utgörs främst av räntekostnader för lån från kreditinstitut avseende koncernens fastighetsbestånd, samt räntekostnader för icke säkerställda obligationslån. Per balansdagen var obligationslånen 1 Mdr kr som emitterades i april 2016.

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

Räntetäckningsgraden uppgick till 1,5 ggr (2,2) för perioden.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, dvs resultatet före värdeförändringar och skatt, uppgick under perioden till 119 Mkr (160).

Utdelning

Under perioden erhöles utdelning om 5 Mkr (29 Mkr).

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Koncernen genomför värderingar av fastigheterna kvartalsvis och fastigheterna redovisas till verkligt värde i enlighet med IFRS 13 nivå 3. Per bokslutsdatum har 100



Nynäshamn

procent av fastigheterna värderats externt av Savills. Den genomsnittliga direktavkastningen i värderingen är 3,86 procent, att jämföras med 4,15 procent vid utgången av det fjärde kvartalet 2017.

Under perioden har värdeförändringar på förvaltningsfastigheter påverkat resultatet med 2 061 Mkr (695). Värdeförändringen är till största del ett resultat av ett lägre bedömt avkastningskrav. Se vidare på sidorna 18–20.

Under perioden har 28 lägenheter avyttrats och förvärv av 3 443 lägenheter slutförts. Efter prövning av goodwillvärdet, som koncernen gör kvartalsvis, har nedskrivning om -41 Mkr (-) genomförts till följd utav den nya framtida föreslagna företagsskatten om 20,6 procent.

Värdeförändringar finansiella instrument

Koncernen använder derivat och räntecappar för att begränsa ränterisken. Räntederivaten redovisas varje kvartal till marknadsvärde och värdet är beroende av ränteutvecklingen. Förändringen av värdet redovisas över resultaträkningen och har för perioden påverkat resultatet med -44 Mkr (-8). I värdeförändringen ingår -44 Mkr av engångskaraktär för lösen av ett swapavtal i samband med refinansiering i slutet av förra kvartalet. Periodens värdeförändringar avseende placeringar i aktier uppgick till 11 Mkr (-38).

Skatt

Resultat före skatt uppgick till 2 116 Mkr (913). Skattekostnaden för perioden uppgick till -289 Mkr (-209) och består av uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader på förvaltningsfastigheter -587 Mkr (-294), värdeförändring derivat -15 Mkr (-7), uppskjuten skatt temporär skillnad aktier 7 Mkr (9), ökat underskottsavdrag 135 Mkr (83), samt förvärvad uppskjuten skatt 8 Mkr (-). Den effektiva skatte-

satsen för perioden är 13,7 procent (22,9). Riksdagen beslutade den 14 juni om ändrade skatteregler för företagssektorn. I korthet innebär ändringen att ränteavdrag i bolagssektorn begränsas och att bolagsskatten sänks. Både uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld beräknas återföras mot aktuell skatt 2021 eller senare. Med anledning av detta har den uppskjutna skatten räknats om från 22% till 20,6% i det andra kvartalet. Den effektiva skattesatsen före omräkning är 21,4%. Omräkningen resulterar i en minskning av periodens skattekostnad med 163 Mkr. Begränsningen av ränteavdragen väntas inte få någon effekt på skattekostnaden de närmaste åren.

Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 827 Mkr (704), vilket motsvarar 21,45 kr (9,10) per stamaktie före utspädning, 21,40 kr (9,06) efter full utspädning.

ANDRA KVARTALET APRIL – JUNI 2018

Resultatposterna nedan avser det andra kvartalet, april-juni 2018. Jämförelseposterna angivna inom parentes avser belopp för motsvarande period föregående år.

Hyresintäkter och driftnetto

Intäkterna under andra kvartalet ökade till 466 Mkr (365), en uppgång med 28 procent jämfört med andra kvartalet 2017. Majoriteten av intäktsökningen härrör sig, förutom hyreshöjningar på helrenoverade lägenheter och de generella hyreshöjningar under 2017 som slagit igenom under 2018, från förvärvade bestånd.

Fastighetskostnaderna under det andra kvartalet ökade något, till -201 Mkr (-159). De högre kostnaderna förklaras framför allt av ett större fastighetsbestånd, 19 procent större jämfört med andra kvartalet 2017.

Driftnettot, d v s totala intäkter minus kundförluster, drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration, tomträttsavgälder och fastighetsskatt, ökade under det andra kvartalet till 265 Mkr (205), en uppgång med 29 procent jämfört med andra kvartalet 2017, överskottsgraden uppgår till 56,9 procent (56,3). Direktavkastningen uppgår till 4,2 procent (4,5).

Resultatet

Kostnaden för central administration ökade under det andra kvartalet till -43 Mkr (-32).

Finansnettot för det andra kvartalet uppgick till -105 Mkr (-73). Koncernens genomsnittliga ränta för de totala räntebärande skulderna uppgick vid andra kvartalets slut, inklusive derivat till 2,2 procent (2,5). Räntetäckningsgrad för det andra kvartalet uppgick till 2,1 ggr (2,4).

Förvaltningsresultatet, dvs resultatet före värdeförändringar och skatt, för det andra kvartalet ökade till 118 Mkr (100).

Under det andra kvartalet har värdeförändringar på förvaltningsfastigheter påverkat resultatet med 1 840 Mkr (457). Värdeökningen har positivt påverkats av D. Carnegie & Co:s fortsatta omfattande, värdeskapande investeringsprogram, utveckling av byggrättsportföljen och ytterligare ökat investerarintresse i svenska bostadsfastigheter.

Värderingen baseras på ett genomsnittligt avkastningskrav på 3,86 procent att jämföras med 4,15 procent vid slutet av år 2017.

Värdeförändringar på derivat påverkade resultatet för det andra kvartalet med 4 Mkr (21). Totalt uppgår derivatportföljen till ett underliggande nominellt värde om 10 496 Mkr, som består av ränteswappar och räntetakavtal (cap).

Resultatet efter skatt för det andra kvartalet uppgick till 1 672 Mkr (475) vilket motsvarar ett resultat per stamaktie på 18,41 (6,14) före utspädning.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2018 30 juni	2017 30 juni	2017 31 december
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	598	630	630
Förvaltningsfastigheter	28 761	19 726	21 456
Inventarier	16	7	7
Aktier och andelar	4	9	5
Långfristiga fordringar	1	1	1
Uppskjuten skattefordran	547	379	463
Räntederivat	29	4	13
Summa anläggningstillgångar	29 955	20 755	22 574
Omsättningstillgångar			
Omsättningstillgångar	243	243	243
Likvida medel	931	75	833
Summa omsättningstillgångar	1 173	318	1 076
SUMMA TILLGÅNGAR	31 129	21 073	23 650
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11 066	7 160	8 043
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	15 437	8 255	11 357
Övriga långfristiga skulder	-	-	-
Uppskjuten skatteskuld	2 950	2 268	2 570
Räntederivat	11	112	93
Summa långfristiga skulder	18 398	10 635	14 020
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	1 079	2 950	1 076
Övriga kortfristiga skulder	587	328	511
Summa kortfristiga skulder	1 665	3 278	1 587
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	31 129	21 073	23 650
Eget kapital hänförligt till:			
Moderbolagets ägare	11 066	7 160	8 043
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-
Summa eget kapital	11 066	7 160	8 043

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING (KONCERNEN)

Balansposterna nedan avser ställningen vid periodens utgång 30 juni 2018. Jämförelseposterna angivna inom parentes avser belopp vid motsvarande periods utgång föregående år.

Förvaltningsfastigheter

Koncernens fastighetsbestånd uppgår vid periodens slut till 1 692 746 m² (1 407 087) med ett aktuellt hyresvärde om 1 739 Mkr (1 407). Förvaltningsfastigheterna redovisas till marknadsvärde och uppgår vid periodens slut per den 30 juni 2018 till 28 761 Mkr (19 726), vilket motsvarar ett värde om 16 991 kr/m² (13 844). Beståndet uppgår vid periodens slut till 21 478 lägenheter (18 039). Se vidare sidorna 18–20.

Goodwill

Goodwillvärdet uppgår vid periodens slut till 598 Mkr (630), och uppkom vid förvärvet av Hyresbostäder i Sverige II AB. Värdet avser skillnaden mellan vid förvärvet förhandlad uppskjuten skatt och den nya framtida nominella skatten 20,6 procent. En prövning av goodwillvärdet har vid periodens slut resulterat i nedskrivning av goodwillvärdet om -41 Mkr (-), beroende på den lägre framtida skattesatsen.

Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångar vid periodens slut uppgår till 243 Mkr (243) och avser i huvudsak placeringar i aktier 92 Mkr samt förutbetalda kostnader om 86 Mkr.

Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgår vid periodens slut till 931 Mkr (75). Kassen har under perioden stärkts genom förvaltningsresultatet med 119 Mkr (160), samt genom en nyemission uppgående till 1 195 Mkr (71). Kassen har under perioden framförallt använts till förvärv av fastigheter och investeringar i befintliga fastigheter. Se vidare sidan 17. Under perioden har nettoupplåning gjorts med 2 878 Mkr (786). Den befintliga kassen kommer framförallt att användas för att finansiera ytterligare förvärv och fortsatt hög takt avseende lägenhetsrenoveringar samt övriga investeringar i fastighetsbeståndet.

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick per den 30 juni 2018 till 11 066 Mkr (7 160) och soliditeten uppgick till 35,5 procent (34,0). Förändringen av koncernens egna kapital hänför sig till periodens resultat samt den genomförda nyemissionen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skattefordran uppgår till 547 Mkr (379) och avser väsentligen underskottsavdrag. Uppskjuten skatteskuld uppgår till 2 950 Mkr (2 268), och avser skillnaden mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde avseende fastigheter. Om skillnaden uppstod vid den första redovisningen av ett tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt.

Räntebärande skulder

Koncernens totala räntebärande skulder uppgår till 16 516 Mkr (11 205) och är justerad för uppläggningskostnader om 182 Mkr (57). Se vidare sidorna 21–22.

Långfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut uppgår till 14 437 Mkr (6 255). Koncernens kortfristiga räntebärande skulder till uppgår till 1 079 Mkr (2 950), inkluderande en icke säkerställda obligation om totalt 1 000 Mkr.

Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder uppgår till 587 Mkr (328) och består i huvudsak av leverantörsskulder, samt upplupna kostnader och förutbetalda intäkter.

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL (KONCERNEN)

Koncernens egna kapital uppgick den 30 juni 2018 till 11 066 Mkr (7 160), och soliditeten till 35,5 procent (34,0). Eget kapital per aktie upp till 120,29 kr (90,90). Justerat eget kapital (EPRA NAV) per aktie uppgick till 145,98 kr (113,12). Justerat aktuellt substansvärde (EPRA NNAV) per aktie uppgick till 137,47 kr (101,23). Jämförelseposterna angivna inom parentes avser belopp vid motsvarande periods utgång föregående år.

Aktiekapital

Efter delregistrering av nyemission samt nyttjande av teckningsoptioner i slutet av juni 2018 (se vidare sid 24), omfattar det registrerade antalet aktier 6 136 989 A-aktier och 85 849 869 B-aktier, totalt 91 986 858 aktier. Aktierna har ett kvotvärde på 12,742349. A-aktien berättigar till 5 röster och B-aktien 1 röst. Aktiekapitalet har under perioden ökat med 168 Mkr och uppgår per den 30 juni till 1 172 Mkr.

Övrigt tillskjutet kapital

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

vat eget kapital ("Innehavare utan bestämmande inflytande") som uppkom vid förvärv av tidigare ägt intressebolag och som eliminerades vid avyttringen. Den under perioden genomförda nyemissionen har tillfört 1 195 Mkr till övrigt tillskjutet kapital.

Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat

I denna post ingår intjänade vinstmedel i moderbolag, samt konsoliderade vinstmedel i dotterbolag och intressebolag.

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

Belopp i Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	Innehavare utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital hänförligt till företagsägare
Ingående eget kapital 2017-01-01	985	2 506	2 894	6 385	0	6 385
Periodens resultat januari-juni 2017	-	-	704	704	-	704
Aktieteckning, teckningsoptioner	19	52	-	71	-	71
Övrigt totalresultat januari-juni 2017	-	-	-	-	-	-
Eget kapital 2017-06-30	1 004	2 558	3 598	7 160	0	7 160
Periodens resultat juli-december 2017	-	-	875	875	-	875
Övrigt totalresultat juli-december 2017	-	-	-	-	-	-
Aktieteckning teckningsoptioner	-	-	-	1	-	1
Tillskjutet kapital, optioner	-	7	-	7	-	7
Eget kapital 2017-12-31	1 004	2 566	4 473	8 043	0	8 043
Periodens resultat januari-juni 2018	-	-	1 827	1 827	-	1 827
Övrigt totalresultat januari-juni 2018	-	-	-	-	-	-
Nyemission	168	1 027	-	1 195	-	1 195
Utgående eget kapital 2018-06-30	1 172	3 593	6 300	11 066	0	11 066

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN (KONCERNEN)

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

Löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, uppgick till 145 Mkr (153). Efter en förändring av rörelsekapitalet på -179 Mkr (-21), uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till -35 Mkr (133).

Investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -3 943 Mkr (-1 623) och utgörs till största delen av förvärv av koncernbolag -3 312 Mkr (-1 040), kassaflödespåverkande investeringar i befintliga fastigheter -664 Mkr (-654).

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 4 077 Mkr (885). I kassaflödet ingår nyemission om 1 195 Mkr (71), nyupptagning av lån 7 791 Mkr (1 145) samt amortering av lån på -4 913 Mkr (-359). För perioden har utdelning erhållits om 5 Mkr (29).

Periodens kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till 97 Mkr (-605) och likvida medel ökade till 931 Mkr (75) vid utgången av perioden.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2018 jan – juni	2017 jan – juni	2018 april – juni	2017 april – juni	2017 jan – dec
Förvaltningsresultat	119	160	118	100	357
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	27	-7	41	-2	3
Betald skatt	-2	0	-	-	-
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	145	153	159	98	360
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsekapitalet	-181	-21	-106	23	9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-37	133	53	121	369
Investeringsverksamheten					
Investering i befintliga fastigheter	-664	-654	-363	-409	-1 479
Förvärv av koncernbolag/fastigheter, rörelseförvärv	-	-	-	-	-
Förvärv av koncernbolag/fastigheter, tillgångsförvärv	-3 312	-1 040	-3 312	-1 040	-1 023
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-5	-2	-1	-1	-2
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-
Försäljning av koncernbolag/fastigheter	37	64	-	64	64
Förändring finansiella anläggningstillgångar	2	10	5	11	-
Aktier och andelar netto	-	-	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 943	-1 623	-3 671	-1 375	-2 440
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	1 195	71	228	71	79
Upptagna lån	7 791	1 145	2 870	1 145	4 893
Amortering lån	-4 913	-359	-2 164	-353	-2 776
Utdelning	5	29	5	-	29
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 077	885	939	863	2 225
Periodens kassaflöde	97	-605	-2 680	-392	154
Likvida medel vid periodens början	833	679	3 611	467	679
Likvida medel vid periodens slut	931	75	931	75	833

FASTIGHETSBESTÅND

D. Carnegie & Co:s fastighetsbestånd utgörs huvudsakligen av bostadsfastigheter i Storstockholm. Fastighetsbeståndet består till huvuddelen av bostadsfastigheter byggda mellan 1965–1974. Av det totala fastighetsbeståndet är tyngdpunkten, 62 procent av marknadsvärdet, 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 5 271 Mkr (2 074), varav 486 Mkr avser investeringar i lägenheter, 178 Mkr avser investeringar i befintliga fastigheter och 4 607 Mkr (1 420) avser förvärv av nya fastigheter. Under perioden (januari-juni) har bolagets Stockholmsprofil förstärkts ytterligare genom förvärv av totalt 2 694 lägenheter i Stockholmsregionen. Förvärv har även genomförts av 749 lägenheter i Västerås och 28 lägenheter i Eskilstuna har avyttrats till en bostadsrättsförening.

Renovering och upprustning

Totalt har 4 834 lägenheter (2 744) av det nuvarande beståndet på 21 478 lägenheter renoverats sedan 2014. D. Carnegie & Co har renoverat 814 lägenheter (815) under 2018. Hyran på de vid perioden färdigställda lägenheterna har ökat från ett ingående snitt om 1 043 kr/m² till 1 483 kr/m² och 78 procent (85) av lägenheterna i fastighetsportföljen är orenoverade vid periodens utgång.

Fastighetsportföljen har under perioden förändrats enligt nedan.

FÖRÄNDRING REDOVISAT VÄRDE FASTIGHETER

Belopp i Mkr	2018	2017
Fastighetsbestånd vid periodens början, 1 januari	21 456	16 998
Förvärv	4 607	1 420
Investeringar	664	654
varav investeringar i lägenheter	486	-
varav investeringar i befintliga fastigheter	178	-
Avyttringar	-27	-41
Värdetförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	2 061	695
Fastighetsbestånd vid periodens slut, 30 juni	28 761	19 726
Värdetförändring under perioden %	7,72%	3,65%

Lägenhetsrenoveringar genomförs lägenhet för lägenhet i takt med att de av naturliga skäl tomställs när hyresgäster flyttar ut. Lägenheterna får då en modern standard med långsiktigt hållbara materialval. Målet är att alla lägenheter i beståndet med tiden ska få samma goda standard och renoveringstakten är därför hög. Hur lång tid det tar innan alla lägenheter i en fastighet är renoverade varierar och hänger framförallt ihop med rörligheten av hyresgäster i beståndet. D. Carnegie & Co har sedan starten renoverat över 4 000

lägenheter. Även sådant som inte syns lika tydligt utåt, exempelvis uppvärmningssystem och stammar, rustas upp. Detta är stora investeringar som sänker den långsiktiga underhålls- och driftskostnaden i fastigheterna och lyfter kvalitén i fastighetsbeståndet.

En lika viktig del av utvecklingsarbetet rör fastigheternas yttre och närområdet. Miljön kring fastigheterna ska upplevas som trivsam och trygg för hyresgästerna och för dem som vistas i området. Därför investeras i upprustning av



bland annat fasader. Fasader sätter en stark prägel på känslan i ett område och upprustningen av dessa har förutom underhållsmässiga fördelar en estetisk dimension som påverkar attraktiviteten i området positivt. Även lyft av bland annat gemensamma utrymmen och exteriörer genomförs för att öka trivsel.

Affärsmodellen genererar nya möjligheter

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

Fastighetsvärde

Per den 30 juni 2018 har D. Carnegie & Co:s fastighetsbestånd värderats till ett marknadsvärde om 28 761 Mkr. Fastighetsbeståndet har värderats enligt nedan beskriven metodik där 100 procent av beståndet värderats av extern part. De externa fastighetsvärderingarna har utförts av Savills. Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden under kalkylperiodens fem år jämte restvärde. Det genomsnittliga direktavkastningskravet på ingående värderingsenheter uppgår till 3,86 procent jämfört med 4,15 vid slutet av år 2017. Minskningen i direktavkastning har drivits av en stark marknadsutveckling.

Den genomsnittliga kalkylräntan som användes för perioden var 5,92 procent (6,24 vid slutet av år 2017). De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar den externa värderarens tolkning av hur en presumtiv köpare på marknaden skulle resonera och summan av nuvärdet av driftnetton och restvärde utgör marknadsvärdet.

D. CARNEGIE & CO:S FASTIGHETSBESTÅND 2018-06-30

Ort/område	Uthyrbar area	Antal lägenheter	Snitthyror bostäder	Andel renoverade	Marknadsvärde byggrätter, Mkr	Marknadsvärde fastigheter, Mkr
Storstockholm						
Kista/Husby	110 380	1 528	1 148	27,1%	74	2 084
Bromsten/Rinkeby	111 787	1 281	1 120	25,8%	75	1 897
Sollentuna	34 103	456	1 210	18,4%	24	596
Flemingsberg	40 572	573	1 055	19,4%	61	655
Värby/Vårberg	66 859	863	1 116	12,5%	17	1 030
Jordbro	157 872	1 953	1 207	28,6%	96	2 695
Nynäshamn	22 677	232	1 298	45,7%	1	538
Alby	104 783	1 274	1 006	4,9%	183	1 803
Södertälje	243 568	3 298	1 248	25,0%	78	5 160
Bro	43 862	540	1 096	18,3%	27	714
Märsta	59 874	693	1 093	24,1%	49	943
Totalt Storstockholm	996 337	12 691	1 157	22,6%	684	18 114
Uppsala	75 255	985	1 144	24,9%	30	1 283
Eskilstuna	144 101	1 938	1 125	29,4%	27	2 503
Strängnäs	35 559	411	1 217	30,4%	21	650
Norrköping	173 007	2 303	1 141	28,8%	-	2 841
Katrineholm	61 263	718	1 106	24,2%	1	934
Arboga	47 924	549	936	12,8%	1	510
Köping	35 054	373	1 052	15,8%	-	399
Tranås	69 909	761	986	8,3%	-	740
Västerås	54 337	749	972	0,3%	2	786
Totalt övriga orter	696 409	8 787	1 093	22,4%	83	10 647
Totalt	1 692 746	21 478	1 131	22,5%	767	28 761

Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastighetens marknadsförutsättningar och marknadsposition
- Marknadsmässiga hyresvillkor
- Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten

Den totala värdeförändringen i det totala fastighetsbeståndet har under perioden varit 7,7 procent (3,7). Värdeförändringarna avseende förvaltningsfastigheterna är till cirka 60 procent hänförliga till ett lägre direktavkastningskrav i marknaden.

Byggrätter

Det finns mycket goda möjligheter att genomföra nyutvecklingsprojekt på mark som idag är outnyttjad eller som används till andra ändamål än bostäder.

D. Carnegie & Co arbetar därför med att utveckla byggrätter på egen mark. Total yta potentiella byggrätter uppskattas till 748 300 m² BTA (bruttoarea), omfattande 5 406 lägenheter. De potentiella byggrätterna har per den 30 juni 2018 värderats till ett marknadsvärde om 767 Mkr, att jämföras med 608 Mkr vid årsskiftet 2017-12-31. Per den 31 mars 2018 uppgick marknadsvärdet på byggrätterna till 563 Mkr.

Kommun	Uppskattade möjliga nya byggrätter, m ² BTA	Uppskattat antal lägenheter	Påbörjad plan- process, m ² BTA	Godkänd plan, m ² BTA
Stockholm	83 800	955	28 800	-
Haninge	88 000	950	-	-
Huddinge	59 500	660	-	-
Södertälje	78 000	600	-	-
Uppsala	42 500	530	-	-
Eskilstuna	36 400	442	6 000	-
Sigtuna	30 000	400	30 000	-
Strängnäs	28 000	340	28 000	-
Upplands-Bro	22 400	295	-	2400
Sollentuna	8 000	110	8 000	-
Katrineholm	2 300	30	-	2 300
Alby	254 900	82	-	5 400
Arboga	1 000	12	-	1 000
Västerås	10 000	n/a	-	-
Nynäshamn	3 500	n/a	-	-
Totalt	748 300	5 406	100 800	11 100

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 30 juni 2018 till 31 129 Mkr (21 073), och de finansieras genom eget kapital 11 066 Mkr (7 160), uppskjuten skatteskuld 2 950 Mkr (2 268), räntebärande skulder 16 516 Mkr (11 206), samt ej räntebärande skulder och räntederivat 597 Mkr (439). 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 16 697 Mkr, vilket motsvarar en belåningsgrad på förvaltningsfastigheter om cirka 60 procent och 58 procent inkluderat byggrätter (56), varav skulder till kreditinstitut uppgår till 15 697 Mkr (9 263), vilket motsvarar ett LTV (inkluderat byggrätter) om cirka 55 procent (47). Av skulder till kreditinstitut avser -182 Mkr (-57) förutbetalda uppläggningskostnader. Utöver skulder till kreditinstitut finns ett obligationslån om totalt 1 000 Mkr (2 000).

Kapitalbindning

Den genomsnittliga kapitalbindningen på krediter från kreditinstitut är cirka 6 år. Av de räntebärande skulderna till förfaller 63 Mkr under 2018. Den icke-säkerställda obligationen 2015/18 om 1 000 Mkr har återbetalats under perioden. Säkerställning av lån från kreditinstitut sker via pantbrev i fastigheter och/eller pant i aktier, samt åtagande om att upprätthålla vissa kovenanter, vilka i vissa fall begränsar dotterbolagens möjlighet att lämna utdelning. Kapitalförfallostrukturen på skulderna till kreditinstitut framgår av tabellerna på sid 22.

Räntebindning och genomsnittlig ränta

Den genomsnittliga räntan på de totala räntebärande skulderna uppgår vid periodens utgång till 2,1 procent (2,5). Den genomsnittliga räntan på skulderna till kreditinstitut vid periodens utgång uppgår till 2,0 procent (2,1). Räntan på obligationslånet som emitterades i april 2016 uppgår under perioden till en årlig ränta om 4,00 procent. Räntebindningsstrukturen på de räntebärande skulderna framgår av tabellerna på sid 22.

Räntederivat, räntetakavtal (cap)

D. Carnegie & Co använder räntederivat och räntetakavtal (cap). Räntederivat är ett flexibelt och kostnadseffektivt sätt att uppnå önskad räntebindning. I enlighet med redovisningsreglerna IAS 39 marknadsvärderas räntederivaten. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan, ökar eller minskar kreditmarginalen, uppkommer ett teoretiskt över- eller undervärde på räntederivaten där den ej kassaflödespåverkande värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Per den 30 juni 2018 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till 18 Mkr (-139). D. Carnegie & Co har sju

ingångna räntetakavtal (cap) på 4 426 Mkr, med en löptid på cirka 5 år och med ett överenskommet räntetak på Stibor 3 procent samt ett ingånget räntetakavtal (cap) på 4 331 Mkr, med en löptid på cirka 6 år och med ett överenskommet räntetak på Stibor 3 procent

Finansiella mål

D. Carnegie & Co har följande långsiktiga finansiella mål.

- Överskottsgrad om minst 50 procent
- Belåningsgrad om max 65 procent
- Soliditet om minst 30 procent

Överskottsgraden uppgick under perioden till 51 procent (50), vilket ligger över det långsiktiga målet. Det första och det fjärde kvartalet är de kvartal med högst kostnader.

Belåningsgraden på fastigheter under förvaltning och byggrätter justerat för kassa & likvida medel uppgick per den 30 juni 2018 till 55 procent (56).

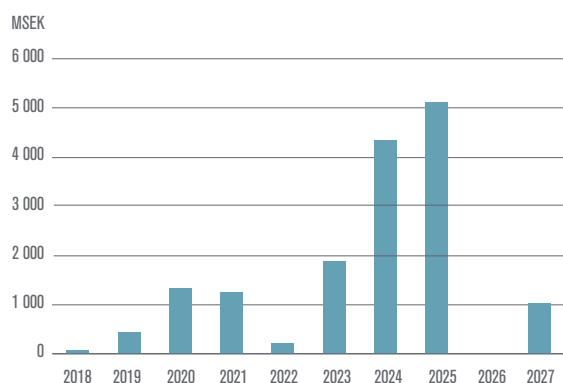
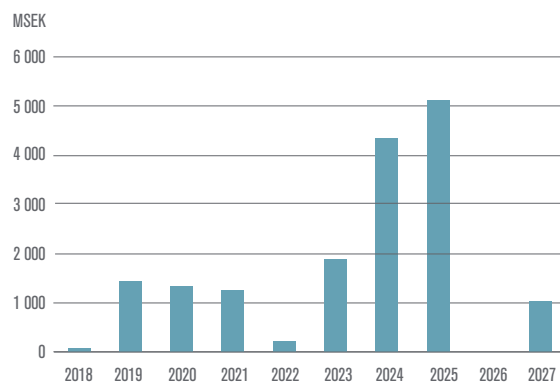
Soliditeten uppgick per den 30 juni 2018 till 36 procent (34), vilket ligger över det långsiktiga finansiella målet.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING 2018-06-31, RÄNTEBÄRANDE SKULDER KREDITINSTITUT

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Mkr	Ränta	Andel (%)	Mkr	Andel (%)
Rörlig ränta	12 448	1,9%	80%	-	-
2018	63	1,4%	1%	63	1%
2019	378	1,6%	2%	438	3%
2020	1 334	2,2%	8%	1 334	8%
2021	530	1,7%	3%	1 260	8%
2022	-	-	0%	219	1%
2023	944	3,0%	6%	1 889	12%
2024	-	-	0%	4 354	28%
2025	-	-	0%	5 116	32%
2026	-	-	0%	-	0%
2027	-	-	0%	1 025	7%
Summa/genomsnitt	15 697	2,0%	100%	15 697	100%
Förutbetalad uppläggningsavgift	-182			-182	
Summa	15 515			15 515	

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING 2018-06-31, TOTALA RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Mkr	Ränta	Andel (%)	Mkr	Andel (%)
Rörlig ränta	13 448	2,0%	85%	-	-
2018	63	1,4%	1%	63	1%
2019	378	1,6%	3%	1 438	9%
2020	1 334	2,2%	7%	1 334	8%
2021	530	1,7%	4%	1 260	8%
2022	-	-	0%	219	1%
2023	944	3,0%	0%	1 889	11%
2024	-	-	0%	4 354	25%
2025	-	-	0%	5 116	31%
2026	-	-	0%	-	0%
2027	-	-	0%	1 025	6%
Summa/genomsnitt	16 697	2,1%	100%	16 697	100%
Förutbetalad uppläggningsavgift	-182			-182	
Summa	16 515			16 515	

KAPITALBINDNING 2018-06-30
RÄNTEBÄRANDE SKULDER KREDITINSTITUTKAPITALBINDNING 2018-06-30
TOTALA RÄNTEBÄRANDE SKULDER

DERIVATAVTAL 2018-06-30

Belopp i Mkr	Nominella belopp	Andel	Marknadsvärde 2018-06-30	Marknadsvärde 2017-12-31	Periodens förändring
Nominella ränteswappar & Cappar	10 496	100%	18	-80	98
Summa	10 496	100%	18	-80	98

MODERBOLAGET

Verksamheten i D. Carnegie & Co AB består av koncernövergripande funktioner. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget. Intäkterna i moderbolaget uppgick under perioden till 60 Mkr (15) och periodens resultatet uppgick till -22 Mkr (-68). Intäkterna avser främst tjänster till koncernbolag. Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 340 Mkr (1).

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2018 jan – juni	2017 jan – juni
Nettoomsättning	60	15
Rörelsens kostnader	-97	-46
Resultat före finansiella poster	-37	-31
Finansiella poster		
Räntenetto	-36	-44
Utdelning	5	29
Värdeförändring finansiella instrument	24	-41
Resultat före skatt	-45	-87
Skatt	23	19
Periodens resultat	-22	-68

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2018 30 juni	2017 30 juni
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Inventarier	2	2
Aktier och andelar i dotterbolag	5 571	4 828
Aktier och andelar	-	-
Fordringar hos dotterbolag	327	59
Långfristiga fordringar	1	1
Derivatstillgång	1	4
Uppskjuten skattefordran	100	106
Summa anläggningstillgångar	6 001	5 000
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos koncernbolag	4 594	2 526
Fordringar hos intresseföretag	-	-
Kortfristiga fordringar	12	8
Kortfristig placering	33	59
Likvida medel	340	1
Summa omsättningstillgångar	4 979	2 595
SUMMA TILLGÅNGAR	10 981	7 594
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	4 077	3 004
Långfristiga skulder		
Räntebärande skulder	-	1 986
Summa långfristiga skulder	-	1 986
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	996	47
Ej räntebärande skulder	30	29
Skulder till koncernbolag	5 877	2 529
Skulder till dotterbolag	-	-
Summa kortfristiga skulder	6 903	2 605
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 981	7 594

AKTIEN OCH AKTIEÄGARE

Aktien

D. Carnegie & Co hade vid periodens utgång 7 406 (8 773) aktieägare. Börsvärdet uppgick till 12 465 Mkr (8 569) (avser noterade B-aktier). D. Carnegie & Co har två aktieslag, stamaktier av serie A (fem röster) och B (en röst). B-aktien är noterad på Nasdaq Stockholm Midcap. Totalt finns netto 6 136 989 A-aktier, 85 849 869 B-aktier utestående, totalt 91 986 858 stamaktier. Efter full teckning av teckningsoptionsprogram 2 (1 035 133 aktier), teckningsoptionsprogram 3 (836 859) aktier) och teckningsoptionsprogram 4 (2 831 010 aktier) skulle antal aktier uppgå till totalt 95 755 316 stamaktier.

Utdelning

På årsstämman beslutades att ingen utdelning ska lämnas för räkenskapsåret 2017.

Teckningsoptionsprogram

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

Teckningsoptionsprogram två

Teckningsoptionsprogram två som emitterades 2015 omfattar 998 200 teckningsoptioner, vilket motsvarar 1,1 procent av antalet utestående aktier. Teckningsoptionerna ger rätt att teckna en ny stamaktie av serie B i D. Carnegie & Co. Teckningsoptionerna får utnyttjas för teckning av aktier från och med den 21 maj 2018 till och med den 31 augusti 2018. Teckningskursen för stamaktie av serie B, med stöd av teckningsoptionerna, uppgår till 70,20 kronor. Optionsprogrammet riktades mot all den personal som var tillsvidareanställd i D. Carnegie & Co koncernen per den 12 maj 2015. Vid erbjudandet av teckningsoptioner tillämpades marknadsmässig prissättning och vid slutet av perioden hade 901 200 tecknats, vilket motsvarar 934 544 aktier.

Teckningsoptionsprogram tre

Teckningsoptionsprogram tre som emitterades 2016 omfattar 807 000 teckningsoptioner, vilket motsvarar 0,9 procent av antalet utestående aktier. Teckningsoptionerna ger rätt att teckna en ny stamaktie av serie B i D. Carnegie & Co. Teckningsoptionerna får utnyttjas för teckning av aktier från och med den 21 maj 2019 till och med den 30 augusti 2019. Teckningskursen för stamaktie av serie B, med stöd av teckningsoptionerna, uppgår till 109,40 kronor. Optionsprogrammet riktades mot all den personal som var tillsvidareanställd i D. Carnegie & Co koncernen per den 12 maj 2016. Vid erbjudandet av teckningsoptioner tillämpades en marknadsmässig prissättning.

Teckningsoptionsprogram fyra

Teckningsoptionsprogram fyra som emitterades 2017 omfattar 2 730 000 teckningsoptioner i tre serier, vilket medför en högsta sammanlagd utspädning om cirka 3,1 procent av aktiekapitalet och rösterna i bolaget räknat efter fullt utnyttjande av de föreslagna teckningsoptionerna. Teckningsoptionerna ger rätt att teckna en ny stamaktie av serie B i D. Carnegie & Co. Teckningsoptionerna får utnyttjas för teckning av aktier, serie ett från och med 15 januari 2020 och till och med 30 september 2022; serie två från och med 1 maj 2021 och till och med 30 september 2022 och serie 3 från och med 1 maj 2022 och till och med 30 september 2022. Rätten att teckna samtliga teckningsoptioner har tillkommit det helägda dotterbolaget Holmiensis Bostäder AB, som ska överlåta optionerna till VD och övriga ledande befattningshavare i D. Carnegie & Co AB. Samtliga tre serier har en teckningskurs motsvarande 156,80 kronor per aktie. Vid erbjudandet av teckningsoptioner tillämpades en marknadsmässig prissättning.

Om samtliga teckningsoptioner utnyttjas i de tre teckningsoptionsprogrammen (2015, 2016 och 2017) skulle det innebära att antalet stamaktier av serie B ökar med 3 768 458, vilket motsvarar 4,1 procent av antalet utestående stamaktier vid periodens slut.

Aktiens utveckling

Aktien har under 2018 utvecklats positivt och aktien steg under perioden från kursen vid årsskiftet på 122,25 kronor/B-aktie till 145,2 kronor per den 30 juni 2018. Från introduktionen på 39 kronor/B-aktie den 9 april 2014 har aktien stigit med 272 procent.

Aktieägare

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

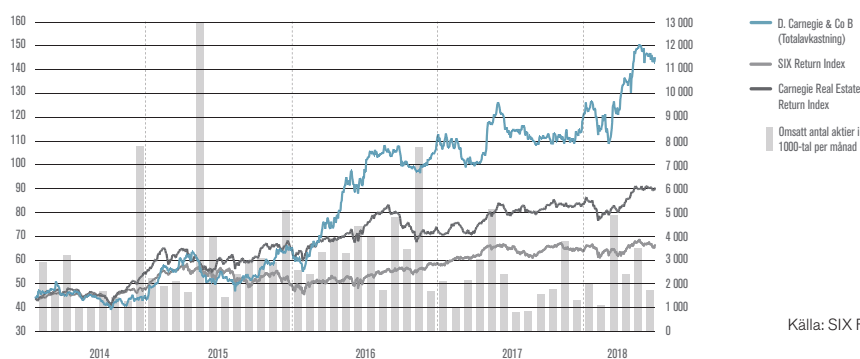
Nyemission

D. Carnegie & Co har genomfört en nyemission av aktier av serie A och B om totalt 11 254 538 aktier. 10 749 568 aktier, varav 767 123 aktier av serie A och 9 982 445 aktier av serie B som tecknades med stöd av teckningsrätter har registrerats vid Bolagsverket under mars 2018. Resterande aktier, 504 970 aktier, av serie B tecknades som tilldelats aktieägare som tecknat aktier med subsidiär företrädesrätt och registrerades vid bolagsverket under april 2018. Teckningskursen var 90 kr per aktie där aktieägarna kunde teckna en ny aktie för varje sju innehavda befintliga aktier.

AKTIEKAPITALET'S UTVECKLING

Tidpunkt	Händelse	Förändring i antal A-aktier	Förändring i antal B-aktier	Totalt antal A + B-aktier	Aktiekapital förändring	Totalt
Juni-18	Aktieteckning teckningsoptioner	-	934 544	91 986 858	11 908 286	1 172 128 683
Apr-18	Nyemission	-	1 016 000	91 052 314	12 946 227	1 160 220 397
Apr-18	Nyemission	-	504 970	90 036 314	6 434 504	1 147 274 170
Mar-18	Nyemission	767 123	9 982 445	89 531 344	136 974 751	1 140 839 666
Aug-17	Aktieteckning teckningsoptioner	-	13 000	78 781 776	165 651	1 003 864 915
Maj -17	Aktieteckning teckningsoptioner	-	1 460 000	78 768 776	18 603 830	1 003 699 264
Apr-16	Nyemission	-	6 539 900	77 308 776	83 333 688	985 095 432
Jul -14	Nyemission/vid förvärv	-	26 000 000	70 768 876	331 301 084	901 761 744
Maj -14	Nyemission	-	2 307 692	44 768 876	29 405 418	570 460 660
Apr -14	Nyemission	-	15 384 615	42 461 184	196 036 139	541 055 242
Mar -14	Kvittningsemission	5 369 866	21 479 459	27 076 569	342 123 480	345 019 103
Mar -14	Inlösen av preferensaktier	-	-	227 244	-98 893	2 895 623
Dec -13	Sammaläggning 2 000 / 1	-	227 244	227 244	-	2 994 516
Sept -13	Nyemission	-	376 010 360	454 488 000	2 395 613	2 994 516
Sept -09	Nyemission preferensaktier	-	-	78 477 640	98 903	598 903
Juni -09	Minskning	-	-	78 477 640	-156 457 912	500 000
Juni -07	Nyemission	-	146 754	78 477 640	1 870 000	156 957 912

AKTIEN



Källa: SIX Financial Information

STÖRSTA AKTIEÄGARNA 2018-06-30

	Innehav, A-aktier	Innehav, B-aktier	Kapital	Röster
*Vega Holdco S.à.r.l.	6 136 989	50 100 785	61,1%	69,3%
Länsförsäkringar Fastighetsfond	-	3 295 449	3,6%	2,8%
Didner & Gerge Småbolag	-	2 955 118	3,2%	2,5%
Frasdale International B.V	-	2 205 853	2,4%	1,9%
Svenskt Näringsliv	-	1 800 000	2,0%	1,5%
Fjärde AP Fonden	-	1 530 136	1,7%	1,3%
Byggmästare A J Ahlström Holding	-	1 016 000	1,1%	0,9%
State Street Bank & Trust Com., Boston	-	1 005 187	1,1%	0,9%
SEB Sverigefond	-	926 300	1,0%	0,8%
Skagen M2 Verdipapirfondet	-	667 397	0,7%	0,6%
BNYMSANV RE GCLB RE BNY GCM Client	-	628 770	0,7%	0,5%
SEB Sverigefond Småbolag Ch/Risk	-	620 000	0,7%	0,5%
BNYMSANV RE BNYM RE FIDELITY Rutlan	-	573 700	0,6%	0,5%
State Street Bank & Trust Com., Boston	-	479 389	0,5%	0,4%
Teknikföretagen	-	460 000	0,5%	0,4%
JPM Chase Na	-	409 079	0,4%	0,4%
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	-	393 131	0,4%	0,3%
Sensor Sverige Select	-	386 690	0,4%	0,3%
Lancelot Avalon	-	348 000	0,4%	0,3%
State Street Bk-West Client /Exempt	-	342 290	0,4%	0,3%
Goldman Sachs & Co. Llc, W9	-	295 859	0,3%	0,3%
Övriga	-	15 410 736	16,8%	13,2%
Total	6 136 989	85 849 869	100,0%	100,0%

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

HÄNDELSER

Under perioden har bland annat D. Carnegie & Co tillträtt totalt 3 443 lägenheter i Västerås och Stockholmsregionen samt färdigställt en refinansiering om 4,8 Mdkr. Bolaget har även utsett Jonas Andersson till ny CFO som ersätter Per-Axel Sundström som beslutat att lämna D. Carnegie & Co.

Väsentliga händelser under andra kvartalet

Jonas Andersson utses till ny CFO

Jonas Andersson utses till ny CFO och ersätter Per-Axel Sundström som beslutat att lämna D. Carnegie & Co.

D. Carnegie & Co tillträder 1 274 lägenheter i Stockholm och genomför riktad emission av aktier till säljaren

Den 26 april tillträdde D. Carnegie & Co 1 274 lägenheter i Stockholm och genomför i samband med transaktionen en riktad emission av aktier till säljaren Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB (publ).

D. Carnegie & Co tillträder nya bestånd

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

Årsstämma den 8 maj 2018

Vid årsstämman den 8 maj 2018 beslutades om omval av styrelseledamöterna James Seppala, Karolina Keyzer, Melissa Pianko, Fredrik Brodin, respektive nyval av Donatella Fanti.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Medarbetare

Vid utgången av perioden var antalet anställda i moderbolaget 37 (27). I koncernen var antalet tillsvidareanställda 277 (233) vid utgången av perioden. Fördelningen var 112 kvinnor (87) och 165 män (146).

Transaktioner med närstående

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

Under perioden har inga transaktioner med närstående genomförts.

Risker

Risker och osäkerhetsfaktorer är främst relaterade till förändringar i makroekonomiska faktorer som kan leda till högre vakansgrad och räntor, ökade kostnader samt lägre hyresnivåer. Ökade driftskostnader som eventuellt inte kan kompenseras fullt ut i hyresavtal, oförutsedda och omfattande renoveringsbehov som kan leda till ökade underhållskostnader. Risk att hyresgäster inte betalar avtalade hyror i tid. Det finns även risker relaterade till miljörisker i byggmaterial och risker för regulatoriska förändringar. Utöver dessa risker och osäkerhetsfaktorer, vilka beskrivs i D. Carnegie & Co AB:s (publ) årsredovisning 2017 sidorna 46–48, har inga andra väsentliga risker identifierats under den aktuella perioden.

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

Redovisningsprinciper

Denna bokslutsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder har tillämpats som i den senast avgivna finansiella informationen, se D. Carnegie & Co AB (publ):s årsredovisning sidorna 88–92. Förvaltningsfastigheter värderas enligt IFRS 13 i enlighet med nivå 3. Verkligt värde för finansiella instrument överensstämmer i allt väsentligt med redovisade värden. Derivatenvärderas i enlighet med nivå 2 i verkligt värde hierarkin, och baseras på extern värdering. Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

IFRS 9 Financial Instruments. Standarden tillämpas från och med 2018 och ersätter IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. Rekommendationen kräver bland annat att det görs en bedömning av framtida kundförluster. Då bolagets kunder till övervägande del består av många hyresgäster med små kontrakt blir påverkan av mindre omfattning från enskilda kontrakt. Vidare tillämpas inte

säkringsredovisning. D. Carnegies & Co bedömer därför att den nya standarden inte kommer att ha någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna.

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

IFRS 16 Leasing. Standarden kräver att leasetagare redovisar tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med undantag för avtal som är kortare än 12 månader och/eller avser små belopp. Redovisningen för leasegivare kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. Standarden ersätter IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar. Standarden ska tillämpas från 2019 och kan komma att påverka D. Carnegie & Co vid redovisningen av framförallt tomt-rättsavgälder.

Alternativa nyckeltal (APM)

D. Carnegie & Co använder ett antal finansiella mått i delårsrapporter och årsredovisningar som inte definieras enligt IFRS, s.k. alternativa nyckeltal eller Alternative Performance Measures, enligt ESMA:s (The European Securities and Markets Authority) riktlinjer. Dessa mått används för att ge värdefull kompletterande information till såväl investerare som företagets ledning för att kunna analysera och utvärdera företagets verksamhet. De alternativa nyckeltalen är inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag och ska ses som komplement till mått som definieras enligt IFRS. För definition och beskrivning av nyckeltal, se sidan 25 i denna rapport eller D. Carnegie & Co:s hemsida, <http://www.dcarnegiegroupp.se/sv/definitioner-av-nyckeltal/>.

Revisors granskning

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

STYRELSEN

Styrelsens intygande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt över moderbolaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolag och de bolag som ingår i koncernen står inför.

James Seppala, ordförande

Fredrik Brodin

Donatella Fanti

Melissa Pianko

Karolina Keyzer

Svein Erik Lilleland, VD

Stockholm, 13 juli 2018

NYCKELTAL

	Q2 2018	Q1 2018	Q4 2017	Q3 2017	Q2 2017	Q1 2017	Q4 2016	Q3 2016	Q2 2016	Q1 2016
Finansiella										
Eget kapital, Mkr	11 065,6	9 166,2	8 043,2	7 695,4	7 160,3	6 614,4	6 385,4	5 705,8	5 341,4	4 637,4
Avkastning på eget kapital, %	16,5	2,5	4,4	6,8	6,6	3,5	10,6	6,4	7,3	5,3
Soliditet, %	35,5	33,9	34,0	34,8	34,0	34,5	33,8	32,4	31,2	29,5
Justerad soliditet, %*	43,1	41,5	42,6	43,5	42,3	42,8	41,8	40,0	38,4	35,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	1,0	1,7	2,8	2,4	1,9	1,9	2,8	2,0	1,6
Belåningsgrad, %	54,6	49,8	53,9	54,4	55,7	54,0	54,0	56,4	57,3	61,7
LTV Belåningsgrad förvaltningsfastigheter, %	54,5	57,7	49,1	46,5	46,7	46,1	47,4	48,3	50,1	50,6
Finansieringskostnad totala räntebärande skulder, snittränta, %	2,1	2,2	2,5	2,4	2,5	2,5	2,5	2,6	2,6	2,8
Finansieringskostnad räntebärande skulder kreditinstitut, snittränta, %	2,0	1,9	2,2	2,0	2,1	2,2	2,2	2,3	2,2	2,3
Fastighetsrelaterade**										
Intäkter, Mkr	466,1	386,3	387,7	382,8	364,6	337,4	331,9	332,8	320,3	309,5
Driftnetto, Mkr	265,4	166,0	191,0	231,1	205,3	146,9	153,7	189,9	168,5	118,4
Förvaltningsresultat, Mkr	118,2	1,4	62,0	135,2	100,2	59,7	52,1	108,6	71,5	37,1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	1 839,5	221,9	390,0	514,2	457,2	237,8	801,5	291,4	488,3	357,0
Periodens resultat efter skatt, Mkr	1 672,0	155,8	350,1	524,8	475,1	229,0	679,6	364,4	388,4	245,8
Överskottsgrad, %	56,9	43,0	49,3	60,4	56,3	43,5	46,3	57,1	52,6	38,2
Direktavkastning, %	4,2	3,1	3,6	4,6	4,5	3,4	3,7	4,9	4,6	3,4
Marknadsvärde, Mkr	28 761,3	21 952,5	21 455,6	20 593,6	19 726,0	17 480,7	16 997,9	15 887,3	15 205,2	13 873,3
Uthyrningsbar area, Tm ²	1 692,7	1 427,5	1 426,8	1 425,7	1 424,9	1 275,0	1 274,8	1 278,9	1 267,2	1 203,3
Marknadsvärde, kr/m ²	16 990,9	15 378,1	15 038,0	14 444,9	13 843,5	13 710,2	13 334,0	12 422,7	11 999,1	11 529,4
Renoverade lägenheter perioden, st***	441	373	507	351	428	387	375	289	338	251
Renoverade lägenheter ackumulerat per år, st***	814	373	1 673	1 166	815	387	1 253	878	589	251
Totalt antal renoverade lägenheter, st***	4 429	3 988	3 615	3 108	2 757	2 329	1 942	1 567	1 278	940
Andel orenoverade lägenheter, %	78	78	80	85	85	86	88	90	92	94
Avkastningskrav vid värdering fastigheter, snitt %	3,86	4,10	4,15	4,21	4,29	4,27	4,31	4,46	4,56	4,70
Snitthyra före renovering för lägenheter som renoverats under perioden, kr/m ² ****	1 022,0	1 028	1 023	1 038	1 044	1 025	1 028	1 040	1 027	1 034
Snitthyra efter renovering för lägenheter som renoverats under perioden, kr/m ² ****	1 484,0	1 498	1 529	1 486	1 493	1 483	1 465	1 457	1 433	1 379
Hyresutveckling bostäder, %	0,6	1,0	0,9	1,8	1,0	0,7	0,7	1,3	1,5	1,6
Hyresutveckling allmännyttan %	1,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7	0,0	0,0	0,0	0,7
Aktie										
Eget kapital per aktie, SEK	120,29	102,38	102,09	97,70	90,90	85,56	82,60	73,81	69,09	65,53
Justerat eget kapital (EPRA NAV) per aktie, SEK	145,98	125,35	127,90	122,04	113,12	106,04	101,96	91,26	85,05	79,79
Justerat aktuellt substansvärde (EPRA NNNNAV) per aktie, SEK	137,47	114,37	114,95	109,44	101,23	94,56	90,77	76,05	74,64	70,04
Vinst per aktie, SEK****	18,41	1,98	4,51	6,76	6,14	2,96	8,79	4,71	5,02	3,47
Vinst per aktie efter utspädning, SEK***	18,37	1,96	4,48	6,73	6,11	2,91	8,64	4,64	4,98	2,92

*För beräkning av nyckeltal se D. Carnegie & Co:s hemsida; <http://www.dcarnegiegroupp.se/sv/definitioner-av-nyckeltal/>.

**Operationella nyckeltal som inte anses vara alternativa nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer.

***Renoverade lägenheter av D. Carnegie & Co.

****Nyckeltal som är definierade enligt IFRS.

DEFINITIONER

FINANSIELLA NYCKELTAL

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL, % Årets resultat i relation till genomsnittligt eget kapital. Detta är ett lönsamhetsmått som visar D. Carnegie & Co:s avkastning under året på det kapital ägarna investerat i verksamheten.

BELÅNINGSGRAD, % Räntebärande skulder inkluderande nettoredovisade säljarreverser efter avdrag för marknadsvärde på aktieinnehav samt likvida medel i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång. Detta är ett mått som visar D. Carnegie & Co:s totala skuldsättning om bolaget skulle realisera omsättningsbara tillgångar.

LTV BELÅNINGSGRAD FASTIGHETER, % (LTV, Loan To Value) Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång. Detta branschspecifika mått visar hur stor andel av det verkliga värdet på fastigheterna som är belånade.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD, ggr Förvaltningsresultat plus finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader. Detta mått visar D. Carnegie & Co:s förmåga att löpande täcka sina räntekostnader.

SOLIDITET, % Redovisat eget kapital i relation till redovisade totala tillgångar vid periodens utgång. Mått som visar D. Carnegie & Co:s räntekänslighet och finansiella stabilitet.

SOLIDITET, JUSTERAD, % Redovisat eget kapital justerat för värdet på derivat, goodwill samt uppskjuten skatteskuld. Detta mått visar D. Carnegie & Co:s långsiktiga justerade soliditet.

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

DIREKTAVKASTNING, % Beräknas som driftnetto uppräknat på årsbasis i förhållande till förvaltningsfastigheternas genomsnittliga marknadsvärde under perioden. Detta mått visar D. Carnegie & Co:s avkastning från fastighetsförvaltningen.

DRIFTNETTO, Tkr Totala intäkter minus de totala fastighetskostnaderna som kundförluster, drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration, tomträttsavgälder och fastighetsskatt. Detta branschspecifika mått visar D. Carnegie & Co:s resultat för fastighetsförvaltningen.

FÖRVALTNINGSRESULTAT, Tkr Resultat före värdeförändringar och skatt. Mått som visar D. Carnegie & Co:s resultat från sin operationella verksamhet.

KOSTNADER AV ENGÅNGSKARAKTÄR, Tkr Kostnader som inte är av återkommande karaktär. Dessa kostnader specificeras då de har en betydande inverkan på resultatet men som inte i fortsättningen kommer att belasta den löpande verksamheten.

REALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, Tkr Ett mått som visar värdet av genomförda fastighetsförsäljningar efter avdrag för fastigheternas senast redovisade verkliga värde och omkostnader vid försäljning.

TOTALAVKASTNING, % Resultat före skatt i relation till marknadsvärdet på förvaltningsfastigheter. Detta mått visar D. Carnegie & Co:s avkastning på sin förvaltningsfastighetsportfölj.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, Tkr Detta mått visar den verkliga förändringen av verkligt fastighetsvärde med avdrag för gjorda investeringar i de befintliga fastigheterna.

ÖVERSKOTTSGRAD, % Driftnetto i procent av totala intäkter. Ett branschspecifikt mått som visar D. Carnegie & Co:s resultat uttryckt i procent avseende fastighetsförvaltningen.

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

EGET KAPITAL PER AKTIE, Kr Eget kapital i förhållande till antalet utestående stamaktier per balansdagen. Mått som visar ägarnas andel av D. Carnegie & Co:s totala nettotillgångar per aktie.

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

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

VINST PER AKTIE, Kr Periodens resultat efter skatt, i relation till genomsnittligt antal utestående stamaktier före utspädning.

VINST PER AKTIE EFTER UTSPÄDNING, Kr Periodens resultat efter skatt, i relation till genomsnittligt antal utestående stamaktier, inkluderande utspädningseffekten av utestående teckningsoptionsprogram avseende teckningsoptioner vars teckningskurs överstiger börskurs.

Bilaga 1

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Aktuell intjäningsförmåga jämförbart bestånd

Tabellen nedan återspeglar D. Carnegie & Co:s intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 30 juni 2018.

Hyresvärdet baseras på fastighetsbeståndets aviseringslista per den 30 juni 2018, bedömda budgeterade fastighetskostnader samt central administration för de närmaste tolv månaderna. Den ökningen av kostnader för central administration beror framförallt på ökade personalkostnader på grund av en utökad och stärkt organisation, införande av incitamentsystem, samt en vidareutveckling och förbättring av IT-systemen. Finansnettot har beräknats utifrån räntebärande skulder och tillgångar per den 30 juni 2018 och baseras på de räntevillkor som gällde vid den tidpunkten. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte skall jämföras med en prognos för de kommande tolv månaderna. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyresutveckling, vakansläge eller ränteförändring.

Siffrorna inom ramen för ”Jämförbart bestånd”, är justerade för att visa utvecklingen för jämförbart bestånd, innebärande att resultatet från fastighetsbestånd som inte innehafts under hela perioden 30 juni 2017 till 30 juni 2018 har eliminerats i redovisningen nedan.

D. Carnegie & Co:s resultaträkning påverkas dessutom av värdeförändringar på förvaltningsfastigheterna samt kommande fastighetsförvärv och/eller fastighetsförsäljningar. Ytterligare resultatpåverkande poster är värdeförändringar avseende derivat. Inget av ovanstående har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan.

Den aktuella intjäningsförmågan ”Nuvarande bestånd” har inte heller beaktat effekterna av kommande generella hyresförändringar eller hyresförändringar på kommande renoverade lägenheter.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA, JÄMFÖRBART BESTÅND

Belopp i Mkr	Nuvarande bestånd	Jämförbart bestånd				
	30 juni 2018	30 juni 2018	31 mars 2018	31 december 2017	30 september 2017	30 juni 2017
Hyresintäkter	1 874	1 585	1 575	1 576	1 568	1 536
Driftskostnader	-673	-595	-595	-595	-584	-584
Underhållskostnader	-121	-74	-74	-74	-85	-85
Fastighetsskatt	-34	-30	-30	-30	-29	-29
Tomträttsavgäld	-16	-16	-16	-16	-15	-15
Driftnetto	1 030	870	860	861	855	823
Central administration	-123	-123	-123	-123	-83	-83
Finansnetto	-313	-248	-244	-238	-195	-198
Räntekostnad förlagslån/obligation	-40	-40	-77	-77	-77	-77
Förvaltningsresultat	554	459	416	423	500	465

Kalendarium 2018–2019

Kvartalsrapport Q3	2018-10-26
Bokslutskommuniké 2018	2019-02-22

För mer information, vänligen kontakta:

Svein Erik Lilleland, VD
+46 (0)8 12 13 17 25

Jonas Andersson, CFO
+46 (0)8 12 13 17 25

D. Carnegie & Co AB
Engelbrektsplan 1
114 34 Stockholm

info@dcarnegie.se
www.dcarnegie.se

Informationen i denna delårsrapport är sådan som D. Carnegie & Co AB (publ) ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel om finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 13 juli 2018 kl. 07.00 (CEST).



D. CARNEGIE & CO.