



D&C!

D. CARNEGIE & CO.

Q1 2017

DELÅRSRAPPORT
JANUARI – MARS 2017

DELÅRSRAPPORT Q1 2017

FÖRSTA KVARTALET JANUARI – MARS 2017

- Hyresintäkterna ökade till 337 Mkr (309)
- Driftnettot ökade till 147 Mkr (118)
- Förvaltningsresultatet ökade till 60 Mkr (37)
- Värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgick till 238 Mkr (363)
- Värdeförändring derivat uppgick till 15 Mkr (-76)
- Resultatet före skatt uppgick till 297 Mkr (263)
- Resultatet efter skatt uppgick till 229 Mkr (246)
- Vinst per aktie uppgick till 2,96 kr (3,47) före utspädning, och uppgick till 2,91 kr (2,92) efter utspädning

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER FÖRSTA 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. Överenskommet fastighetsvärde är 1 420 Mkr och köpeskillingen uppgår till 1 040 Mkr. Affären sker i bolagsform, med tillträde planerat i maj 2017

NYCKELTAL

	jan – mars 2017	jan – mars 2016	Helår 2016
Hyresintäkter, Mkr	337,4	309,5	1 284,3
Driftnetto, Mkr	146,9	118,4	630,5
Överskottsgrad, %	43,5%	38,2%	49,1%
Förvaltningsresultat, Mkr	59,7	37,1	269,4
Resultat efter skatt, Mkr	229,0	245,8	1 678,3
Vinst per aktie SEK, före utspädning	2,96	3,47	22,20
Vinst per aktie SEK, efter utspädning	2,91	2,92	21,93
Eget kapital, per aktie SEK	85,56	65,53	82,60
Justerat eget kapital (EPRA NAV) per aktie, SEK	106,04	79,79	101,96
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	17 480,7	13 873,3	16 997,92
Soliditet, %	34,5	29,5	33,8
Soliditet, justerad, %	42,8	35,9	41,7

*Se vidare definitioner sid 25.



Kommentar från VD

Under första kvartalet 2017 har vi fortsatt att industrialisera vår renoveringsprocess, vilket har möjliggjort starkare kostnadskontroll och successivt lägre hyresförluster från renoveringsvakanser. Renoveringstakten är också höjd jämfört med förra året till 387 renoverade lägenheter jämfört med 251 under motsvarande period 2016 och vi förväntar oss att denna trend kommer fortsätta.

Investeringarna genererar hyresökningar och kostnadsbesparingar, vilka också är resultatet av effektivare förvaltning. Hyresintäkterna var för ett jämförbart bestånd 5,1 procent högre och kostnader var 2,7 procent lägre relativt första kvartalet förra året. Detta medför ett högre driftnetto, upp 25 procent från första kvartalet 2016 till 147 Mkr. Detta har starkt bidragit till en signifikant värdeökning om 483 Mkr under det första kvartalet. Minst 70 procent av värdeökningen är ett resultat av det förbättrade driftnettot och högre kvalitet i fastigheterna. Ett högre driftnetto ger också ett högre förvaltningsresultat, upp 60 procent jämfört med samma period förra året till 60 Mkr för första kvartalet 2017.

Värdeökningen reflekteras i en fyraprocentig ökning av det egna kapitalet (EPRA NAV) till 106,04 kr per aktie under kvartalet. De ökade intäkterna och lägre kostnader har också stärkt intjäningsförmågan vilket är upp 66 Mkr eller 21 procent till 378 Mkr på tolv månadersbasis jämfört med 31 mars 2016 för jämförbar portfölj. För hela fastighetsportföljen har intjäningsförmågan nått 407 Mkr.

Vi har även fortsatt vårt arbete med de mjuka värdena i våra områden och utökat antalet anställda boendevärdar och organiserat mer lokala evenemang för ungdomarna. Vi har även utökat antalet vinterjobbare i våra områden.

Under februari ingick bolaget avtal om förvärv av 1 700 lägenheter i Arboga, Köping och Tranås med ett sammanlagt fastighetsvärde om 1 420 Mkr. Fastigheterna är välbelägna i deras respektive kommuner och kommer bli värdefulla bidrag till vår fastighetsportfölj. Bolaget har även beslutat att förbereda upphandlingen av sin första nybyggnation av en bostadsfastighet. Byggnaden kommer att omfatta 45 nya lägenheter och kommer uppföras nordväst om Stockholm i Upplands Bro bland av våra existerande byggnader. Nybyggnationen kommer inte bara att ge ett bättre kassaflöde utan även öka områdets attraktivitet. Vi har också ingått avtal med kommuner i Stockholmsregionen om att initiera nya detaljplaner för våra existerande fastigheter vilket möjliggör oss att öka produktionen av nya bostäder.

Stockholm, 28 april 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.

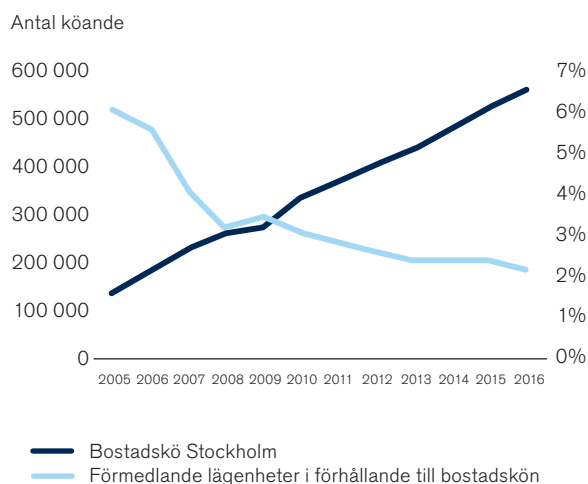
D. Carnegie & Co:s modell innebär att enstaka lägenheter renoveras vid naturlig omsättning istället för att en hel huskropp hanteras åt gången. På så sätt kan utdragna och dyra evakueringar undvikas och vakanskostnaden hållas

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

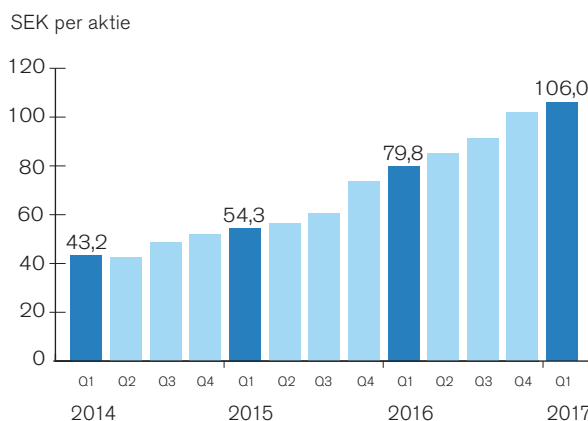
Att ha fastigheterna samlade geografiskt betyder att D. Carnegie & Co kan förvalta fastigheterna på ett kostnadseffektivt sätt. Förvaltningen bedrivs genom lokala områdeskontor vilket också bidrar till att skapa en nära relation till hyresgästerna. För att minska kostnader och öka servicegraden är också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

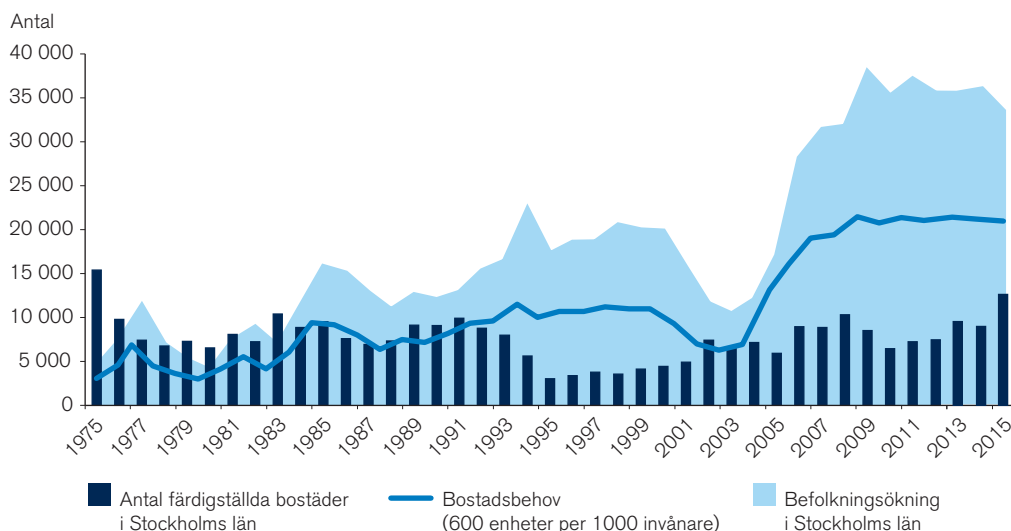
När det gäller hyreslägenheter beräknas kötiden i Stockholmsområdet för en bostad ligga på i genomsnitt nio år. Över 500 000 personer står i kö för en lägenhet. I fjol fick endast 12 000 personer ett nytt hyreskontrakt genom bostadsförmedlingen i Stockholm.

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	2017 jan – mar	2016 jan – mar	2016 jan – dec
Hysesintäkter	337 449	309 472	1 284 282
Övriga intäkter	0	44	187
Driftskostnader	-156 559	-156 457	-522 563
Underhållskostnader	-23 149	-24 940	-89 942
Fastighetsskatt	-6 841	-5 866	-25 967
Tomträttsavgäld	-4 042	-3 898	-15 526
Driftnetto	146 858	118 355	630 471
Central administration	-22 478	-17 290	-101 678
Finansnetto	-64 679	-63 932	-259 409
Förvaltningsresultat	59 701	37 133	269 384
Utdelning	28 210	-	99 214
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-54	-5 500	-14 236
Orealiserade värdeförändring förvaltningsfastigheter	237 849	362 542	1 938 290
Värdeförändringar finansiella instrument	-29 001	-76 472	-165 189
Nedskrivning goodwill	-	-54 979	-54 979
Resultat före skatt	296 705	262 706	2 072 484
Skatt	-67 717	-16 871	-394 220
Periodens resultat	228 988	245 835	1 678 264
Övrigt totalresultat	-	0	-
Summa övrigt totalresultat	0	0	0
Summa totalresultat för perioden	228 988	245 835	1 678 264
Resultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare	228 988	245 835	1 138 559
Innehav utan bestämmande inflytande	-	0	576
Summa totalresultat för perioden	228 988	245 835	1 139 135
Vinst per aktie SEK	2,96	3,47	22,20
Vinst per aktie SEK, efter utspädning	2,91	2,92	21,93

Perioden januari–mars 2017

Resultatposterna nedan avser perioden januari-mars 2017. Jämförelseposterna angivna inom parentes avser belopp för motsvarande period föregående år.

Hyresintäkter och driftnetto

Intäkterna för perioden uppgick till 337 Mkr (309). 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 15 Mkr motsvarande 5 procent. Förhandlingen om de generella hyreshöjningarna för 2017 är fortfarande pågående och har därmed inte påverkat hyresintäkterna under perioden. Perioden har präglats av en hög renoveringstakt. Denna medvetna strategi, att renovera alla vakanser har under perioden inneburit en utebliven hyra motsvarande ca 5 Mkr (9).

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till -191 Mkr (-191). I ett jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna minskat med 4 Mkr motsvarande 3 procent. Den förvaltade uthyrningsbara arean har ökat med 5 procent jämfört med första kvartalet 2016 varför fastighetskostnaderna per kvm minskat vilket framförallt förklaras av att den aktiva förvaltningen medfört lägre kostnader. I fastighetskostnaden ingår driftskostnader, löpande underhåll och reparationer, fastighetsskatt och andra kostnader direkt kopplade till förvaltningen. Den ökade investeringstakten bidrar till att minska kostnader för reparationer och det löpande underhållet. Säsongsvariationer påverkar kostnaderna olika för de olika kvartalen, där första och fjärde kvartalet vanligtvis har de högsta kostnaderna, framförallt vad avser kostnader för uppvärmning och halkbekämpning.

Driftnettot, d v s totala intäkterna minus kundförluster, drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration, tomträttsavgälder och fastighetsskatt, för perioden uppgick till 147 Mkr (118), vilket ger en överskottsgrad på 43,5 procent (38,2). I ett jämförbart bestånd ökade driftnettot med 20 Mkr motsvarande 17 procent. Den ökade överskottsgraden, en ökning med 5,2 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.

JÄMFÖRBART BESTÅND

	31-mar 2017	31-mar 2016	Förändring %
Antal lägenheter, st	15 503	15 500	-
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	16 602	13 830	20,0%
Antal renoverade lgh, st	2 284	921	-
Andel renoverade lgh, %	14,7%	5,9%	-
Belopp i mkr	31-mar 2017	31-mar 2016	Förändring %
Hyresintäkter	319,0	303,5	5,1%
Driftkostnader	-149,1	-153,7	-3,0%
Underhållskostnader	-22,0	-23,2	-4,8%
Övriga fastighetskostnader	-10,5	-9,6	9,4%
Summa driftskostnader	-181,6	-186,5	-2,7%
Driftnetto	137,4	117,0	17,4%
Överskottsgrad	43,1%	38,6%	11,7%

Avser fastigheter som ägts och innehavts under hela perioden 1 januari 2016 till 31 mars 2017

Administrationskostnader

Administrationskostnaderna har under perioden uppgått till -22 Mkr (-17). Dessa kostnader består i huvudsak av kostnader för koncerngemensamma funktioner, marknads- och försäljningskostnader. Perioden har också belastats med kostnader av engångskaraktär om cirka 2 Mkr.

Finansnetto

Finansnettot uppgick under perioden till -65 Mkr (-64). Finansiella kostnader utgörs främst av räntekostnader för lån från kreditinstitut avseende koncernens fastighetsbestånd, samt räntekostnader för de två efterställda obligationslänerna på vardera 1 Mdr kr som emitterades i april 2015, respektive april 2016. Räntetäckningsgraden för perioden uppgår till 1,9 ggr (1,6).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, dvs resultatet före värdeförändringar och skatt, uppgick under perioden till 60 Mkr (37). Förvaltningsresultatet under perioden har förbättrats markant, med en uppgång om 60,8 procent, jämfört med samma period föregående år. Detta beror på att den investeringsintensiva verksamheten börjar visa kraftiga resultatförbättringar.



Norrköping

Utdelning

Under perioden erhöles en utdelning om 28 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. Dessa aktier har nu nedskrivits till värde 0 Mkr då Boligutleie Holding II AS nu har likviderats.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Koncernen genomför värderingar av fastigheterna kvartalsvis och fastigheterna redovisas till verkligt värde i enlighet med IFRS 13 nivå 3. Per bokslutsdatum har 100 procent av fastigheterna värderats externt av Savills. Den genomsnittliga direktavkastningen i värderingen är 4,27 procent, att jämföras med 4,31 procent vid utgången av det fjärde kvartalet 2016.

Under perioden har värdeförändringar på förvaltningsfastigheter påverkat resultatet med 238 Mkr (363). Värdeförändringen är till största del ett resultat av ett högre bedömt driftnetto. Se vidare sid 14-15.

Under perioden har inga fastigheter avyttrats. Efter prövning av goodwillvärdet, som koncernen gör kvartalsvis, har ingen nedskrivning gjorts (-55).

Värdeförändringar finansiella instrument

Koncernen använder swapderivat och räntecappar för att begränsa ränterisken. Räntederivat redovisas varje kvartal till marknadsvärde och värdet är beroende av ränteutvecklingen. Förändringen av värdet redovisas över resultaträkningen. Marknadsvärdet har för perioden påverkat resultatet med +15 Mkr (-76). Dessa värdeför-

ändringar är dock inte kassaflödespåverkande. Periodens värdeförändringar avseende placeringar i aktier uppgick till -44 Mkr (-), varav -39 Mkr (-) avsåg nedskrivning av aktieinnehavet i Boligutleie Holding II AS.

Skatt

Resultat före skatt uppgick till 297 Mkr (263). Skattekostnaden för perioden uppgick till -68 Mkr (-17) och består av uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader på förvaltningsfastigheter -111 Mkr (-57), värdeförändring derivat -3 Mkr (19), uppskjuten skatt temporär skillnad aktier 10 Mkr (-), samt ökat underskottsavdrag 37 Mkr (21). Den effektiva skattesatsen för perioden är 22,8 procent (6,5).

Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 229 Mkr (246), vilket motsvarar 2,96 kr (3,47) per stamaktie före utspädning, 2,91 kr (2,92) efter full utspädning.



Södertälje

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Belopp i Tkr	2017 31 mars	2016 31 mars	2016 31 december
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	630 019	630 603	630 165
Förvaltningsfastigheter	17 480 724	13 873 267	16 997 923
Inventarier	6 873	4 404	5 972
Aktier och andelar	19 950	258	19 950
Långfristiga fordringar	824	86	-
Uppskjuten skattefordran	336 251	188 537	302 578
Räntederivat	5 759	-	6 517
Summa anläggningstillgångar	18 480 400	14 697 155	17 963 105
Omsättningstillgångar			
Omsättningstillgångar	220 307	466 001	249 174
Likvida medel	466 813	554 027	679 374
Summa omsättningstillgångar	687 120	1 020 028	928 548
SUMMA TILLGÅNGAR	19 167 520	15 717 183	18 891 653
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6 614 366	4 637 423	6 385 378
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	8 739 180	7 027 324	8 733 018
Övriga långfristiga skulder	593	2 633	1 103
Uppskjuten skatteskuld	2 084 213	1 492 258	1 982 826
Räntederivat	129 335	147 411	144 694
Summa långfristiga skulder	10 953 321	8 669 626	10 861 641
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	1 251 001	2 068 178	1 257 659
Övriga kortfristiga skulder	348 832	341 956	386 975
Summa kortfristiga skulder	1 599 833	2 410 134	1 644 634
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	19 167 520	15 717 183	18 891 653
Eget kapital hänförligt till:			
Moderbolagets ägare	6 614 366	4 637 423	6 385 378
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-
Summa eget kapital	6 614 366	4 637 423	6 385 378

Rapport över finansiell ställning (koncernen)

Balansposterna nedan avser ställningen vid periodens utgång 31 mars 2017. Jämförelseposterna angivna inom parentes avser belopp vid motsvarande periods utgång föregående år.

Förvaltningsfastigheter

Koncernens fastighetsbestånd uppgår vid periodens slut till 1 275 013 m² (1 203 306) med ett aktuellt hyresvärde om 1 390 Mkr (1 262). Förvaltningsfastigheterna redovisas till marknadsvärde och uppgår vid periodens slut per den 31 mars 2017 till 17 481 Mkr (13 873), vilket motsvarar ett värde om 13 710 kr/m² (11 529). Beståndet uppgår vid periodens slut till 16 357 lägenheter (15 522). Se vidare sidorna 14-15.

Goodwill

Goodwillvärdet uppgår vid periodens slut till 630 Mkr (631), och uppkom vid förvärvet av Hyresbostäder i Sverige II AB. Värdet avser skillnaden mellan vid förvärvet förhandlad uppskjuten skatt och nominell skatt 22 procent. En prövning av goodwillvärdet har vid periodens slut inte resulterat i nedskrivning av goodwillvärdet (-55) Mkr, beroende av att inga fastighetsförsäljningar har genomförts under perioden.

Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångar vid periodens slut uppgår till 220 Mkr (466) och avser i huvudsak placeringar i aktier 139 Mkr samt förutbetalda kostnader om 43 Mkr.

Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgår vid periodens slut till 467 Mkr (554). Kassen har under perioden stärkts genom förvaltningsresultatet med 60 Mkr (37), samt genom en utdelning uppgående till 28 Mkr (-). Kassen har under perioden framförallt använts till investeringar i befintliga fastigheter med -245 Mkr (-149). Under perioden har nettoupplåning gjorts med -6 Mkr (-140). Den befintliga kassen kommer att användas för ytterligare förvärv och fortsatt hög takt avseende lägenhetsrenoveringar.

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick per den 31 mars 2017 till 6 614 Mkr (4 637) och soliditeten uppgick till 34,5 procent (29,5). Förändringen av koncernens egna kapital hänför sig till periodens resultat.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skattefordran uppgår till 336 Mkr (189) och avser väsentligen underskottsavdrag. Uppskjuten skatteskuld uppgår till 2 084 Mkr (1 492), och avser skillnaden mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde avseende fastigheter.

Räntebärande skulder

Koncernens totala räntebärande skulder uppgår till 9 990 Mkr (9 096), 9 990 Mkr är justerad för uppläggningskostnader om 64 Mkr (62). Se vidare sidorna 16-17.

Långfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut uppgår till 6 803 Mkr (6 027). Utöver skulder till kreditinstitut finns två icke säkerställda obligationer om totalt 2 000 Mkr.

Koncernens kortfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut uppgår till 1 251 Mkr (925). Dessa utgörs i huvudsak av s.k. rullande krediter som förväntas förlängas löpande.

Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder uppgår till 349 Mkr (342) och består i huvudsak av leverantörsskulder, samt upplupna kostnader och förutbetalda intäkter.

Rapport över förändring i eget kapital (koncernen)

Koncernens egna kapital uppgick den 31 mars 2017 till 6 614 Mkr (4 637), och soliditeten till 34,5 procent (29,5). Eget kapital per aktie upp till 85,56 kr (65,53). Justerat eget kapital (EPRA NAV) per aktie uppgick till 106,04 kr (79,79). Jämförelseposterna angivna inom parentes avser belopp vid motsvarande periods utgång föregående år.

Aktiekapital

Per den 31 mars 2017 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, registrering 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, som uppkom 2016, 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
Ingående eget kapital 2016-01-01	901 762	2 128 631	1 361 195	4 391 588	0	4 391 588
Periodens resultat januari-mars 2016	-	-	245 835	245 835	-	245 835
Övrigt totalresultat januari-mars 2016	-	-	-	0	-	0
Eget kapital 2016-03-31	901 762	2 128 631	1 607 030	4 637 423	-	4 637 423
Periodens resultat april-december 2016	-	-	1 432 429	1 432 429	-	1 432 429
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
Eget kapital 2016-12-31	985 096	2 506 023	2 894 259	6 385 378	0	6 385 378
Periodens resultat januari-mars 2017	-	-	228 988	228 988	-	228 988
Övrigt totalresultat januari-mars 2017	-	-	-	0	-	0
Tillskjutet kapital, optioner	-	-	-	0	-	0
Utgående eget kapital 2017-03-31	985 096	2 506 023	3 123 247	6 614 366	0	6 614 366

Rapport över kassaflöden (koncernen)

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

Löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, uppgick till 55 Mkr (20). Efter en förändring av rörelsekapitalet på -43 Mkr (-226), uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 12 Mkr (-206).

Investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -247 Mkr (421) och utgörs till största delen av kassaflödespåverkande investeringar i befintliga fastigheter -245 Mkr (-149).

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 23 Mkr (-140). I kassaflödet ingår amortering av lån på -6 Mkr (-226) samt utdelning uppgående till 28 Mkr (-).

Periodens kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till -213 Mkr (76) och likvida medel ökade till 467 Mkr (554) vid utgången av perioden.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN I SAMMANDRAG

Belopp i Tkr	2017 jan – mar	2016 jan – mar	2016 jan – dec
Förvaltningsresultat	59 701	37 134	269 384
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-4 246	-5 852	-866
Betald skatt	-5	-11 050	-11 072
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	55 450	20 232	257 446
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsekapitalet	-43 426	-225 805	-136 207
Kassaflöde från den löpande verksamheten	12 024	-205 573	121 239
Investeringsverksamheten			
Investering i befintliga fastigheter	-244 952	-148 852	-1 039 205
Förvärv av koncernbolag/fastigheter, rörelseförvärv	-	-	-
Förvärv av koncernbolag/fastigheter, tillgångsförvärv	0	-38 783	-652 325
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 271	-48	-3 333
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-	-	-
Försäljning av koncernbolag/fastigheter	-54	359 001	384 493
Förändring finansiella anläggningstillgångar	-824	249 945	215 750
Aktier och andelar netto	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-247 101	421 263	-1 094 620
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	0	-	460 725
Upptagna lån	0	85 500	2 396 606
Amortering lån	-5 694	-225 687	-1 782 314
Utdelning	28 210	-	99 214
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	22 516	-140 187	1 174 231
Periodens kassaflöde	-212 561	75 503	200 850
Likvida medel vid periodens början	679 374	478 524	478 524
Likvida medel vid periodens slut	466 813	554 027	679 374

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

Investeringar och avyttringar

Under perioden har de totala investeringarna uppgått till 245 Mkr (227), varav 245 Mkr (149) avser investeringar i befintliga fastigheter och - Mkr (78) avser förvärv av nya fastigheter. Investeringar avser lägenhetsrenoveringar samt renovering av fasader och tak.

Under perioden (januari-mars) har inga fastighetsförsäljningar genomförts.

Lägenhetsrenoveringar

Totalt har 2 329 (940) lägenheter av det nuvarande beståndet på 16 357 lägenheter renoverats med vår metod sedan 2014, varav 387 lägenheter har renoverats under 2017 (251). Hyran på de vid perioden färdigställda lägenheterna har ökat från ett ingående snitt om 1 025 kr/m² till 1 483 kr/m². 86 procent (94 procent) av lägenheterna i fastighetsportföljen är orenoverade vid periodens utgång.

Fastighetsportföljen har under perioden förändrats enligt nedan.

FÖRÄNDRING REDOVISAT VÄRDE FASTIGHETER

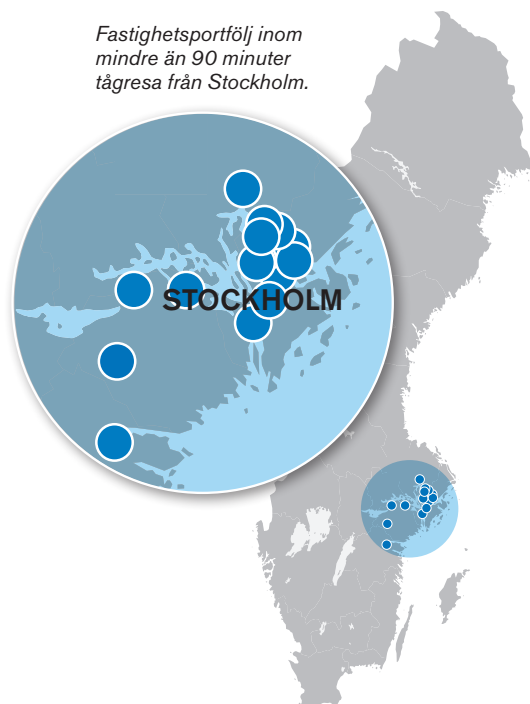
Belopp i Tkr	2017	2016
Fastighetsbestånd vid periodens början	1 januari	1 januari
Befintliga fastigheter	16 997 923	13 826 439
Förvärv	-	78 000
Investering i befintliga fastigheter	244 952	148 852
Avyttringar	-	-542 551
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	237 849	362 527
Fastighetsbestånd vid periodens slut, 31 mars	17 480 724	13 873 267

Fastighetsvärde

Per den 31 mars 2017 har D. Carnegie & Co:s fastighetsbestånd värderats till ett marknadsvärde om 17 481 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.

Fastighetsportfölj inom mindre än 90 minuter tågresa från Stockholm.



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 3,73 procent till 8,00 procent med ett totalt snitt på 4,27 procent jämfört med 4,31 vid slutet av året 2016. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden (2017-2021) och ett restvärde vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta i intervallet 5,81-10,16 procent. Den genomsnittliga kalkylräntan som användes för perioden var 6,40 procent (6,79). 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.

- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastighetens marknadsförutsättningar och marknadsposition

- Marknadsmässiga hyresvillkor
- Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten

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 detaljplanprocessen. Total yta potentiella byggrätter med värde, uppskattas till 232 300 m² BTA (bruttoarea). De potentiella byggrätterna har per den 31 mars 2017 värderats till ett marknadsvärde om 311 Mkr, värderingen av byggrätterna är oförändrad under 2017. Endast potentiella byggrätter som fortskridit tillräckligt långt i planprocessen äsatts marknadsvärde.

Den totala värdeförändringen i fastighetsbeståndet har under perioden varit 1,4 procent (2,7). Värdeförändringarna är till 70 procent hänförliga till ökat driftnetto under perioden, beroende av den ökade renoveringstakten som resulterar i högre hyresintäkter och lägre driftskostnader.

D. CARNEGIE & CO:S FASTIGHETSBESTÅND 2017-03-31

Ort/område	Uthyrbar area	Antal lägenheter	Snitthyror bostäder	Andel renoverade	Marknadsvärde Byggrätter 31 mars 2017	Marknadsvärde 31 mars 2017
Storstockholm						
Kista/Husby	110 324	1 528	1 094	16,7%	137 000	1 678 000
Bromsten/Rinkeby	111 672	1 281	1 091	18,6%	60 600	1 576 480
Sollentuna	33 730	454	1 149	11,7%	8 400	509 400
Flemingsberg	40 421	573	1 010	11,2%	57 000	547 000
Vårby/Vårberg	66 858	863	1 070	7,8%	-	812 000
Jordbro	157 861	1 953	1 140	15,4%	-	1 979 000
Södertälje	159 964	2 110	1 197	13,6%	2 700	2 461 770
Bro	43 704	540	1 053	10,7%	-	563 212
Märsta	57 105	693	1 036	13,3%	18 000	772 000
Totalt Storstockholm	781 639	9 995	1 113	14,2%	283 700	10 898 862
Uppsala	75 507	967	1 070	14,3%	10 000	1 070 600
Eskilstuna	145 741	1 964	1 038	14,5%	-	1 922 780
Strängnäs	35 477	411	1 157	16,3%	175	539 675
Norrköping	172 811	2 302	1 074	16,7%	-	2 257 900
Katrineholm	61 206	718	1 024	3,6%	-	749 507
Totalt övriga orter	490 742	6 362	1 062	14,1%	10 175	6 540 462
Kommersiella fastigheter, övrig mark	2 632	-	-	-	17 000	41 400
Totalt	1 275 013	16 357	1 091	14,2%	310 875	17 480 724

Finansiering

D. Carnegie & Co eftersträvar en balans mellan lånat och eget kapital, med det långsiktiga målet att soliditeten inte skall understiga 30 procent, samt att belåningsgraden långsiktigt inte skall överstiga 65 procent. Värdet på D. Carnegie & Co:s tillgångar uppgick per den 31 mars 2017 till 19 168 Mkr (15 717), och de finansieras genom eget kapital 6 614 Mkr (4 637), uppskjuten skatteskuld 2 084 Mkr (1 492), räntebärande skulder 9 990 Mkr (9 096), samt ej räntebärande skulder och räntederivat 480 Mkr (492). 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 9 990 Mkr, vilket motsvarar en belåningsgrad om cirka 54 procent (62), varav skulder till kreditinstitut uppgår till 8 060 Mkr (6 952), vilket motsvarar ett LTV om cirka 46 procent (51). Av skulder till kreditinstitut avser -64 Mkr (-62) 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 3,39 år. Av de räntebärande skulderna till kreditinstitut förfaller 1 238 Mkr under 2017. Förhandlingar rörande refinansiering av dessa skulder pågår. 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 (2,77). Den genomsnittliga räntan på skulderna till kreditinstitut vid periodens utgång uppgår till 2,20 procent (2,31). 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 räntederivaten. Om den avtalade räntan avviker från mark-

nadsräntan, oaktat kreditmarginalen, uppkommer ett teoretiskt över- eller undervärde på räntederivaten där den ej kassaflödespåverkande värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Per den 31 mars 2017 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till -129 Mkr (-60). D. Carnegie & Co har ingångna räntetakavtal (cap) på 1 500 Mkr, med en löptid på ca 5,2 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

Värdetillväxten var under perioden 1,4 procent (2,7).

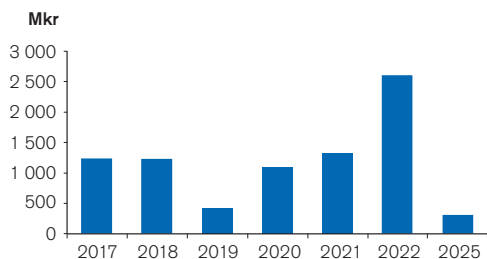
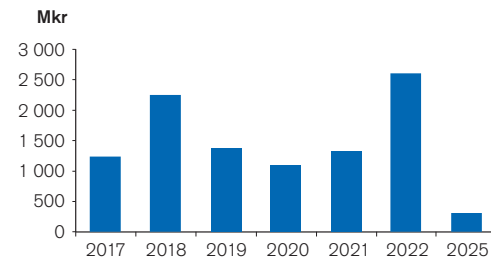
Belåningsgraden uppgick per den 31 mars 2017 till 54 procent (62).

Soliditeten uppgick per den 31 mars 2017 till 34,5 procent (29,5), 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 som mål att överskottsgraden ska uppgå till 50 procent, under perioden uppgick överskottsgraden till 43,5 procent (38,2). 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. Överskottsgraden för helåret 2016 uppgick till 49,1 procent.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING 2017-03-31, RÄNTEBÄRANDE SKULDER KREDITINSTITUT

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Mkr	Ränta	Andel (%)	Mkr	Andel (%)
2017	3 470	1,3%	43%	1 238	15%
2018	-	-	0,0%	1 232	15%
2019	381	1,6%	5%	381	5%
2020	1 062	2,1%	13%	1 062	13%
2021	535	2,0%	7%	1 265	16%
2022	2 606	3,6%	32%	2 606	32%
2025	-	-	0,0%	270	3%
Summa/genomsnitt	8 054	2,20%	100%	8 054	100%
Förutbetalad uppläggningsavgift	-64			-64	
Summa	7 990			7 990	

KAPITALBINDNING 2017-03-31
RÄNTEBÄRANDE SKULDER KREDITINSTITUTKAPITALBINDNING 2017-03-31
TOTALA RÄNTEBÄRANDE SKULDER

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING 2017-03-31, TOTALA RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Mkr	Ränta	Andel (%)	Mkr	Andel (%)
2017	5 470	2,2%	54%	1 238	12%
2018	-	-	0,0%	2 232	22%
2019	381	1,6%	4%	1 381	14%
2020	1 062	2,1%	11%	1 062	11%
2021	535	2,0%	5%	1 265	13%
2022	2 606	3,6%	26%	2 606	26%
2025	0,0%	-	0,0%	270	3%
Summa/genomsnitt	10 054	2,54%	100%	10 054	100%
Förutbetalad uppläggningsavgift	-64			-64	
Varav eget kapital	0			0	
Summa	9 990			9 990	

DERIVATAVTAL 2017-03-31

Belopp i Mkr	Nominella belopp	Andel	Marknadsvärde 2017-03-31	Marknadsvärde 2016-12-31	Periodens förändring
Nominella ränteswappar	3 401	100%	-129	-145	16
Summa	3 401	100%	-129	-145	16

Händelser

Under perioden har bland annat D. Carnegie & Co. ingått avtal med Fastighets AB Balder om förvärv av fastighetsportföljer i Arboga, Köping och Tranås.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER FÖRSTA 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 7 Mkr (4) och resultatet efter skatt uppgick till -33 Mkr (-25). Intäkterna avser främst tjänster till koncernbolag. Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 117 Mkr (66).

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i Tkr	2017 jan – mar	2016 jan – mar
Nettoomsättning	7 144	4 144
Rörelsens kostnader	-17 061	-11 105
Resultat före finansiella poster	-9 917	-6 961
Finansiella poster		
Räntenetto	-20 640	-24 880
Utdelning	28 210	
Värdeförändring finansiella instrument	-39 667	
Resultat före skatt	-42 014	-31 841
Skatt	9 223	6 991
Periodens resultat	-32 791	-24 850

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i Tkr	2017 31 mar	2016 31 mar
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Inventarier	2 211	1 838
Aktier och andelar i dotterbolag	4 827 920	4 827 870
Aktier och andelar	250	252
Fordringar hos dotterbolag	58 986	57 886
Långfristiga fordringar	824	-
Derivatstillgång	5 759	-
Uppskjuten skattefordran	95 917	61 943
Summa anläggningstillgångar	4 991 867	4 949 789
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos koncernbolag	1 790 460	1 069 259
Fordringar hos intresseföretag	-	-
Kortfristiga fordringar	8 016	19 726
Kortfristig placering	59 170	134 454
Likvida medel	117 188	66 275
Summa omsättningstillgångar	1 974 834	1 289 714
SUMMA TILLGÅNGAR	6 966 701	6 239 503
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	2 967 660	2 773 700
Långfristiga skulder		
Räntebärande skulder	1 983 581	988 326
Summa långfristiga skulder	1 983 581	988 326
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	0	1 143 562
Ej räntebärande skulder	22 172	27 597
Skulder till koncernbolag	1 993 288	1 306 318
Skulder till dotterbolag	-	-
Summa kortfristiga skulder	2 015 460	2 477 477
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 966 701	6 239 503

Aktien och aktieägare

Aktien

D. Carnegie & Co hade vid periodens utgång [7 538] (8 262) aktieägare. Börsvärdet uppgick till 7 464 (5 520) Mkr (avser noterade B-aktier). D. Carnegie & Co har två aktieslag, stamaktier av serie A (fem röster) och B (en röst). B-aktien är noterad på Nasdaq Stockholm Midcap. Totalt finns netto 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.

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.

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.

Aktiens utveckling

Aktien har under 2017 utvecklats negativ och aktien sjönk under perioden från kursen vid årsskiftet på 109,00 kronor/B-aktie till 103,75 kronor per den 31 mars 2017, en minskning om 5 procent. Från introduktionen på 39 kronor/B-aktie den 9 april 2014 har aktien stigit med 166 procent.

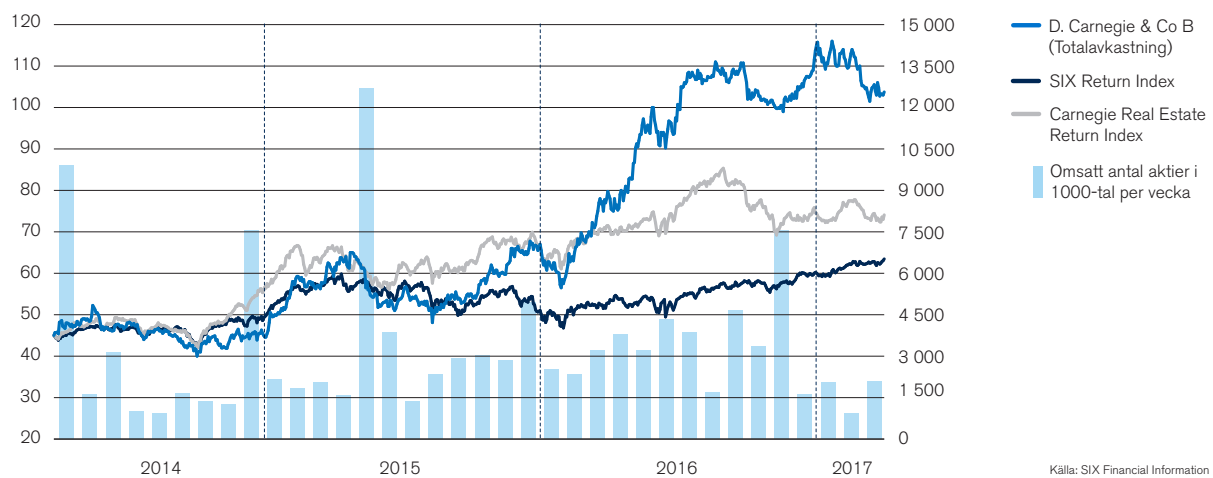
Aktieägare

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



STÖRSTA AKTIEÄGARNA 2017-03-31

	Innehav, A-aktier	Innehav, B-aktier	Kapital, %	Röster, %
Vega Holdco S.à.r.l.*	3 775 533	31 753 253	45,96	51,25**
Kvalitena AB	1 594 333	2 344 801	5,10	10,44**
Länsförsäkringar Fastighetsfond	0	4 901 489	6,34	4,96
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
Ssb Client Omnibus Ac Om07 (15 Pct)	0	1 234 666	1,60	1,25
Livförsäkringsbolaget Skandia Öms	0	896 386	1,16	0,91
Fjärde Ap Fonden	0	840 134	1,09	0,85
Jp Morgan Securities Llc, W9	0	723 070	0,94	0,73
State Street Bk-West Client /Exempt	0	590 719	0,76	0,60
Länsförsäkringar Småbolag Sverige	0	557 596	0,72	0,56
Per Josefsson - Privat och via bolag	0	586 473	0,76	0,59
Skagen M2 Verdipapirfondet	0	516 251	0,67	0,52
Kbc Select Immo (Ucits)	0	453 536	0,59	0,46
Lancelot Avalon	0	450 000	0,58	0,46
Humble Småbolagsfond	0	450 000	0,58	0,46
Cancerfonden - Riksföreningen Mot	0	438 500	0,57	0,44
Skandia Sverige	0	428 964	0,55	0,43
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	0	388 916	0,50	0,39
Teknikföretagen	0	330 000	0,43	0,33
Jp Morgan Chase Bank N.A	0	307 227	0,40	0,31
Övriga	0	16 117 247	20,85	16,31
Total	5 369 866	71 938 910	100,00	100,00

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

**Vega Holdco S.à.r.l. kontrollerar de markerade rösträtterna, totalt 64,57 procent av rösträtterna i D. Carnegie & Co AB.

Övriga upplysningar

Medarbetare

Vid utgången av perioden var antalet anställda i moderbolaget 25 (12). I koncernen var antalet tillsvidareanställda 183 (165) vid utgången av perioden. Fördelningen var 66 (63) kvinnor och 117 (102) män.

Transaktioner med närstående

D. Carnegie & Co:s relationer med närstående framgår av not 25 i D. Carnegie & Co:s årsredovisning för 2016.

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) årsredo-

visning 2016 sidorna 34–35, 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 68–72.

Förvaltningsfastigheter värderas enligt IFRS 13 i enlighet med nivå 3.

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

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Revisors granskning

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



Strängnäs

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, 28 april 2017

NYCKELTAL

	Q1 2017	Q4 2016	Q3 2016	Q2 2016	Q1 2016	Q4 2015	Q3 2015	Q2 2015	Q1 2015	Q4 2014
Finansiella										
Eget kapital, Mkr	6 614,4	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
Avkastning på eget kapital, %	3,5	10,6	6,4	7,3	5,3	16,7	5,25	4,78	1,44	4,38
Soliditet, %	34,5	33,8	32,4	31,2	29,5	28,2	25,3	25,3	25,6	25,4
Justerad soliditet, %	42,8	41,8	40,0	38,4	35,9	33,4	29,7	29,1	29,8	28,8
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	1,9	3,8	2,0	1,6	1,8	2,5	1,7	1,0	0,9
Belåningsgrad, %	54,0	54,0	56,4	57,3	61,7	60,9	66,9	65,9	66,2	67,2
LTV Belåningsgrad förvaltningsfastigheter, %	46,1	47,4	48,3	50,1	50,6	51,8	56,3	56,2	56,8	58,0
Finansieringskostnad totala räntebärande skulder, snittränta, %	2,54	2,54	2,59	2,58	2,77	2,74	2,62	2,83	2,86	3,45
Finansieringskostnad räntebärande skulder kreditinstitut, snittränta, %	2,2	2,20	2,25	2,23	2,31	2,27	2,11	2,31	2,34	3,23
Fastighetsrelaterade										
Intäkter, Mkr	337,4	331,9	332,8	320,3	309,5	317,3	308,8	295,4	296,4	281,9
Driftnetto, Mkr	146,9	153,7	189,9	168,5	118,4	132,8	164,2	136,5	120,2	98,3
Förvaltningsresultat, Mkr	59,7	52,1	175,7	71,5	37,1	47,7	91,0	44,8	2,2	-9,3
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	237,8	801,5	291,4	488,3	362,5	867,2	180,1	126,3	133,2	200,9
Periodens resultat efter skatt, Mkr	229,0	679,6	364,4	388,4	245,8	734,2	191,9	165,7	47,4	142,4
Överskottsgrad, %	43,5	46,3	57,1	52,6	38,2	41,9	53,2	46,2	40,6	34,9
Direktavkastning, %	3,4	3,7	4,9	4,6	3,4	4,0	5,4	4,7	4,1	3,6
Marknadsvärde, Mkr	17 480,7	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
Uthyrningsbar area, Tm ²	1 275,0	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
Marknadsvärde, kr/m ²	13 710	13 334	12 423	11 999	11 529	10 925	10 020	10 133	10 015	9 804
Renoverade lägenheter perioden, st	387	375	289	338	251	295	40	126	66	101
Renoverade lägenheter ackumulerat per år, st	387	1 253	878	589	251	527	232	192	66	162
Totalt antal renoverade lägenheter, st	2 329	1 942	1 567	1 278	940	689	394	354	228	162
Andel orenoverade lägenheter, %	86	88	90	92	94	95	97	97	97	98
Avkastningskrav vid värdering fastigheter, snitt %	4,27	4,31	4,46	4,56	4,70	4,84	5,16	5,16	5,29	5,42
Snitthyra före renovering för lägenheter som renoverats under perioden, kr/m ²	1 025	1 028	1 040	1 027	1 034	982	976	977	965	947
Snitthyra efter renovering för lägenheter som renoverats under perioden, kr/m ²	1 483	1 465	1 457	1 433	1 379	1 372	1 355	1 346	1 302	1 317
Hysesutveckling bostäder, %	0,7	0,7	1,3	1,5	1,6	1,9	1,6	1,2	1,1	1,3
Hysesutveckling allmännyttan %	0,6	0,0	0,0	0,6	0,0	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0
Aktie										
Eget kapital per aktie, SEK	85,56	82,60	73,81	69,09	65,53	62,06	51,68	49,60	46,60	45,70
Justerat eget kapital (EPRA NAV) per aktie, SEK	106,04	101,96	91,26	85,05	79,79	73,50	60,52	56,38	54,25	51,99
Vinst per aktie, SEK	2,96	8,79	4,71	5,02	3,47	10,37	2,71	2,33	0,69	2,01
Vinst per aktie efter utspädning, SEK	2,91	8,64	4,64	4,98	2,92	8,52	2,26	2,05	0,67	1,59

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.

JÄMFÖRBART BESTÅND, De fastigheter som D. Carnegie & Co ägt under alla perioder som redovisas. Transaktioner som avser avyttrade och förvärvade fastigheter är exkluderade.

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

TOTALAVKASTNING, % Resultat före skatt i relation till marknadsvärde på förvaltningsfastigheter.

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

ÖVERSKOTTSGRAD, % Driftnetto i procent av totala intäkter.

AKTIE

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

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

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

VINST PER AKTIE EFTER UTSPÄDNING, Kr Periodens resultat efter skatt, i relation till genomsnittligt antal utestående stamaktier, inkluderande full teckning och konvertering av utestående optionsprogram och konvertibla skuldebrev. De konvertibla skuldebreven har återköpts per den 30 juni 2016. Beräkningen är utförd i enlighet med IAS 33.

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

Investerarinformation

KALENDARIUM 2017–2018

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
Engelbrektsplan 1
114 34 Stockholm

info@dcarnegie.se
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 28 april 2017 kl. 07.00 (CEST).

BILAGA 1

Intjäningsförmåga

Aktuell intjäningsförmåga jämförbart bestånd

Tabellen nedan återspeglar D. Carnegie & Co:s intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 31 mars 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 31 mars 2017, bedömda budgeterade fastighetskostnader för de närmaste tolv månaderna samt budgeterade kostnader för central administration. Kostnader för central administration i kolumnerna "Jämförbart bestånd 31 mars 2017" och "31 dec 2016" är justerat och tar hänsyn till de bestånd som inte ingår. Finansnettot har beräknats utifrån räntebärande skulder och tillgångar per den 31 mars 2017, och med hänsyn tagen till de räntevillkor som gäller vid den tidpunkten.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA, JÄMFÖRBART BESTÅND

Belopp i Tkr	Nuvarande bestånd	Jämförbart bestånd				
	31 mar 2017	31 mar 2017	31 dec 2016	30 sept 2016	30 juni 2016	31 mars 2016
Hysesintäkter	1 390 324	1 317 430	1 308 223	1 296 826	1 288 181	1 262 394
Övriga intäkter	0	0	0	0	0	0
Driftskostnader	-529 060	-504 342	-504 342	-506 021	-506 021	-506 021
Underhållskostnader	-74 924	-71 799	-71 799	-94 464	-94 464	-94 464
Fastighetsskatt	-26 245	-24 648	-24 648	-23 745	-23 745	-23 745
Tomträttsavgäld	-15 318	-15 318	-15 318	-14 717	-14 717	-14 717
Driftnetto	744 777	701 323	692 116	657 879	649 234	623 447
Central administration	-82 972	-77 997	-77 997	-61 486	-61 486	-61 486
Finansnetto	-177 491	-167 733	-167 757	-163 900	-161 460	-161 820
Räntekostnad förlagslån/obligation	-77 500	-77 500	-77 500	-77 500	-77 500	-88 500
Förvaltningsresultat	406 814	378 093	368 862	354 993	348 788	311 641



D. CARNEGIE & CO.