



D. CARNEGIE & CO.

DELÅRSRAPPORT JANUARI–JUNI 2014

DELÅRSRAPPORT (JAN–JUNI 2014)*

- Hyresintäkterna uppgick till 86,9 Mkr (n.a.)
- Driftsnettot uppgick till 37,6 Mkr (n.a.)
- Resultatet efter skatt uppgick till 81,7 Mkr (n.a.)
- Vinst per aktie uppgick till 1,82 kr

ANDRA KVARTALET (APRIL–JUNI 2014)*

- Hyresintäkterna uppgick till 65,7 Mkr (n.a.)
- Driftsnettot uppgick till 30,1 Mkr (n.a.)
- Resultatet efter skatt uppgick till 55,4 Mkr (n.a.)
- Vinst per aktie uppgick till 1,24 kr

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER KVARTALET

- D. Carnegie & Co:s erbjudande av aktier övertecknades – handel på NASDAQ OMX First North inleddes 9 april
- Den 28 april förvärvade D. Carnegie & Co två fastigheter av HSB Stockholm
- Den 12 maj offentliggjordes att hela övertilldelningsoptionen i samband med bolagets notering nyttjats – bolaget tillfördes 90 miljoner kronor
- Den 19 juni träffade D Carnegie & Co avtal om förvärv av ett fastighetsbestånd i Sollentuna

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER KVARTALET

- Den 2 juli höll D. Carnegie & Co extra bolagsstämma i samband med det tidigare annonserade förvärvet av Hyresbostäder i Sverige II AB:s ("HBS II") fastighetsbestånd
- Den 4 juli fullföljde D. Carnegie & Co affären med HBS II – D. Carnegie & Co blir därmed det största noterade bostadsfastighetsbolaget i Sverige
- Den 18 juli offentliggjordes förändringar av lock-up avtal avseende aktier i D. Carnegie & Co

*Fastigheterna förvärvades per 27 februari 2014

NYCKELTAL

	Perioden 2014*	Andra kvartalet 2014	Perioden 2013	Helår 2013
Hyresintäkter, Mkr	86,9	65,7	-	-
Förvaltningsresultat, Mkr	16,5	15,3	-	-
Resultat efter skatt, Mkr	81,7	55,4	-0,6	-2,7
Resultat efter skatt per aktie, SEK	1,82	1,24	-	-
Eget kapital per aktie, SEK	42	42	-	-
Marknadsvärde förvaltnings- fastigheter, Mkr	3 119	3 119	-	-

Kommentar från VD

D. CARNEGIE & CO AB (PUBL.) – ETT RENODLAT BOSTADSBOLAG MED SIKTE PÅ FORTSATT TILLVÄXT

Det första halvåret 2014 har varit synnerligen händelserikt för D. Carnegie & Co. Bolaget har fått en ny verksamhetsinriktning genom förvärv, och tecknat avtal om förvärv av fastigheter för totalt 10 miljarder kronor, genomfört nyemission samt noterats på NASDAQ OMX First North.

Den 27 februari förvärvade vi ett fastighetsbestånd till ett värde av cirka 3 miljarder kronor via förvärv av Stendörren Bostäder AB. Denna rapport innefattar därmed endast fyra månader (mars-juni) med operativ verksamhet. I samband med förvärvet blev vi ett bolag med tydlig inriktning på bostäder och ett attraktivt fastighetsbestånd. Siktet är från start inställt på förvärv av nya fastigheter, men också förädling av befintligt bestånd samt utveckling av intressanta projekt – de tre grundbultarna i vår affärsidé. Fastigheterna är strategiskt belägna i så kallade miljonprogramområden i Stockholmsregionen, och efterfrågan på dessa bostäder har ökat i takt med bostadsbristen. Vi känner ett starkt engagemang för att bidra till en gynnsam utveckling av dessa områden, samtidigt som vi naturligtvis ser den affärsmässiga potentialen av en sådan förädling.

I mars tog vi nästa steg då styrelsen beslutade om en notering av bolagets aktier på NASDAQ OMX First North, och den 9 april i år inleddes handeln i bolagets aktie. Den nyemission som genomfördes i samband med detta inbringade totalt 690 Mkr före transaktionskostnader, inklusive övertilldelningsoption. Intresset från investerare var mycket stort och erbjudandet övertecknades flera gånger och vi fick 2 700 nya aktieägare. Vi är givetvis tacksamma för detta förtroende och då vi har många intressanta affärsmöjligheter framöver är vi övertygade om att vi ska kunna ge god avkastning till våra aktieägare.

Den 1 juni tecknade vi ett avtal om att förvärva 9 300 lägenheter från en norsk-svensk fondstruktur som gör D. Carnegie & Co till det största noterade renodlade bostadsfastighetsbolaget i Sverige. Fastigheterna är strategiskt belägna och kompletterar väl vårt bestånd. I affären ingick även Graflunds, en organisation med 50 års erfarenhet av fastighetsförvaltning och som kommer att vara ansvarig för förvaltningen av samtliga D. Carnegies fastigheter. Affären slutfördes dock först den 4 juli och kommer därför inte att påverka rapporteringen förrän tredje kvartalet 2014. Affären innebär också att bolaget väsentligen överträffat sitt tillväxtmål på kort tid.

ULF NILSSON, VD för D. Carnegie & Co

AFFÄRSIDÉ

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

STRATEGI – FÖRVALTA, FÖRÄDLA OCH UTVECKLA

Strategin är att utifrån ett befintligt bestånd om cirka 1 000 000 kvm uthyrbar yta och 13 000 lägenheter koncentrerat till Stockholmsregionen:

- Förvalta och utveckla fastigheterna i egen regi
- Förädla beståndet och skapa ökade kassaflöden och god värdetillväxt genom att bland annat använda den effektiva renoveringsmetoden (Bosystem™)
- Utveckla byggrätter inom befintliga bestånd för försäljning

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

Resultatrapport (koncernen)

Den 27 februari 2014 förvärvade D. Carnegie & Co ett bostadsfastighetsbestånd värderat till 2 929 Mkr via förväv av Stendörren Bostäder AB. Den 2 juni 2014 förvärvade D. Carnegie & Co ytterligare fastigheter till ett värde av 56,7 Mkr från HSB i Stockholm. Denna rapport innehåller således huvudsakligen resultatutvecklingen från operativ verksamhet för perioden 27 februari – 30 juni 2014. Hyresintäkterna uppgick under perioden till 86,9 Mkr (n.a.). Fastighetskostnaderna uppgick till 49,3 Mkr (n.a.), vilket gav ett driftsnetto på 37,6 Mkr (n.a.). Förvaltningsresultatet uppgick till 16,5 Mkr (n.a.). En extern värdering av fastigheterna har skett per 31 mars 2014, vilket med tillägg för investeringar i befintliga fastigheter, samt de ytterligare förvärven medförde att värdeförändring av förvaltningsfastigheter uppgick till 77,1 Mkr (0). Resultatet före skatt uppgick till 93,5 Mkr (-0,6), uppskjuten skatt -11,7 Mkr (n.a.), aktuell skatt -0,1 Mkr (n.a.) och periodens resultat uppgick till 81,7 Mkr (-0,6). Resultatet per aktie uppgick till 1,82 kr (n.a.).

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET I SAMMANDRAG

Belopp i Tkr	2014 jan–juni	2013 jan–juni	2014 april–juni	2013 april–juni	2013 jan–dec
Hyresintäkter	86 887	-	65 723	-	-
Övriga intäkter	-	140	-	70	350
Driftskostnader	-39 994	-	-28 894	-	-
Underhållskostnader	-4 126	-	-2 885	-	-
Fastighetsskatt	-1 988	-	-1 494	-	-
Tomträtsavgäld	-3 154	-	-2 345	-	-
Driftsnetto	37 625	140	30 105	70	350
Central administration	-4 992	-784	-3 079	-533	-3 019
Finansnetto	-16 168	1	-11 742	0	8
Förvaltningsresultat	16 465	-643	15 284	-463	-2 661
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	77 064	-	47 209	-	-
Resultat före skatt	93 529	-643	62 493	-463	-2 661
Skatt	-11 844	-	-7 053	-	-
Periodens resultat	81 685	-643	55 440	-463	-2 661
Övrigt totalresultat	0	0	0	0	0
Summa övrigt totalresultat	0	0	0	0	0
Summa totalresultat för perioden	81 685	-643	55 440	-463	-2 661
Resultat hänförligt till:					
Moderbolagets ägare	80 258	-643	55 232	-463	-2 661
Innehav utan bestämmande inflytande	1 427	-	208	-	-
Summa totalresultat för perioden	81 685	-643	55 440	-463	-2 661

Förvaltningsfastigheter förvärvades 2014-02-27

Rapport över finansiell ställning (koncernen)

Koncernens anläggningstillgångar, huvudsakligen förvaltningsfastigheter, uppgick den 30 juni till 3 119 Mkr. Uppskjuten skattefordran 14,8 Mkr (n.a.), avser skatt på ej utnyttjade underskottsavdrag. Det egna kapitalet uppgick till 1 876 Mkr (0,2) och soliditeten uppgick till 50 procent (52). Koncernens räntebärande skulder uppgick till 1 750 Mkr (n.a.) motsvarande en belåningsgrad om 56 procent (n.a.). Uppskjuten skatteskuld på 19,8 Mkr (n.a.) avser skatt på värdeförändringar förvaltningsfastigheter. Koncernens likvida medel och outnyttjade kreditfaciliteter uppgick per bokslutstillfället till 507,0 Mkr (0,3).

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i Tkr	2014 30 juni	2013 30 juni	2014 31 mar	2013 31 mar	2013 31 dec
Tillgångar					
Förvaltningsfastigheter	3 118 576	-	2 979 362	-	-
Maskiner och inventarier	5 023	-	3 797	-	-
Uppskjuten skattefordran	14 785	-	9 395	-	-
Omsättningstillgångar	91 541	2	23 627	53	3 813
Likvida medel	506 986	305	13 376	726	1 164
Summa tillgångar	3 736 911	307	3 029 557	779	4 977
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	1 876 008	159	1 161 388	622	3 538
Långfristiga räntebärande skulder	1 745 441	-	1 749 185	-	-
Uppskjuten skatteskuld	19 793	-	7 477	-	-
Kortfristiga räntebärande skulder	4 902	-	17 588	-	-
Övriga kortfristiga skulder	90 767	148	93 919	157	1 439
Summa eget kapital och skulder	3 736 911	307	3 029 557	779	4 977
Eget kapital hänförligt till:					
Moderbolagets ägare	1 831 840	159	1 117 429	622	3 538
Innehav utan bestämmande inflytande	44 168	-	43 959	-	-
Summa eget kapital	1 876 008	159	1 161 388	622	3 538

Rapport över finansiell ställning (koncernen) forts.

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

Belopp i Tkr	Aktiekapital	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 per 2014-01-01	2 989	548	3 537		3 537
Totalresultat för perioden		80 258	80 258	1 427	81 685
Tillskjutet kapital	567 472	1 165 965	1 733 437		1 733 437
Övrigt tillskjutet kapital vid förvärv		14 608	14 608	42 741	57 349
Utdelning			0		0
Utgående eget kapital	570 461	1 261 379	1 831 840	44 168	1 876 008



Kista Fastighetsförvaltning AB

Rapport över kassaflöden (koncernen)

Löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, uppgick till 18,4 Mkr (-0,6). Efter en förändring av rörelsekapitalet på -33,1 Mkr (-) uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till -14,7 Mkr (-0,6).

Investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -134,2 Mkr (-) och utgörs till största delen av förvärv av fastigheter, investeringar i befintliga fastigheter samt förvärvad kassa vid förvärv av koncernbolag med ett fastighetsbestånd.

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 654,8 Mkr (-). I kassaflödet redovisas genomförd nyemission samt den nyttjade övertilldelningsoptionen.

Periodens kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till 505,8 Mkr (-0,6) och likvida medel ökade till 507,0 Mkr (0,3) vid utgången av perioden.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i Tkr	2014	2013	2014	2013	2013
	jan–juni	jan–juni	april–juni	april–juni	jan–dec
Förvaltningsresultat	16 465	-643	15 284	-463	-2 661
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	16 559	-	12 040	-	-
Betald ränta	-14 667	-	-12 813	-	-
Betald skatt	-	-	-	-	-
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	18 357	-643	14 511	-463	-2 661
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsekapitalet	-33 093	2	-33 990	42	483
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-14 736	-641	-19 479	-421	-2 178
Investeringsverksamheten					
Investering i befintliga fastigheter	-39 975	-	-35 014	-	-
Förvärv av fastigheter	-56 700	-	-56 700	-	-
Förvärv av koncernbolag/fastigheter	13 918	-	-	-	-
Förvärv av materiala anläggningstillgångar	-1 500	-	-1 500	-	-
Försäljning av fastigheter	-	-	-	-	-
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-50 000	-	-50 000	-	-
Aktier och andelar netto	19	-	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-134 238	0	-143 214	0	0
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	659 074	-	658 808	-	2 396
Upptagna lån	-	-	-	-	-
Amortering av lån	-4 278	-	-2 505	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	654 796	0	656 303	0	2 396
Periodens kassaflöde	505 822	-641	493 610	-421	218
Likvida medel vid periodens början	1 164	946	13 376	726	946
Likvida medel vid periodens slut	506 986	305	506 986	305	1 164

Fastighetsbeståndet

D. Carnegie & Co:s fastighetsbestånd utgörs av förädlingsbara bostadsfastigheter i Stockholms tillväxtområden (miljonprogram). Marknadsvärdet uppgick per den 30 juni 2014 till 3 119 Mkr. Den 2 juni 2014 utökades fastighetsbeståndet med 2 fastigheter i Bromstens Fastighetsförvaltning AB, genom ett förvärv från HSB i Stockholm.

Dotterbolag	Kommun	Nr	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area kvm	Hyror netto kvartal 1 Tkr	Hyror netto kvartal 2 Tkr	Hyror netto perioden Tkr
Kista Fastighetsförvaltning AB	Stockholm	1	5	109 717	8 674	26 491	35 165
Flemingsberg Fastighetsförvaltning AB	Huddinge	2	3	40 106	3 193	8 992	12 185
Bromstens Fastighetsförvaltning AB	Stockholm	3	8	51 040	2 985	10 207 ¹⁾	13 192
Spånga Förvaltning AB	Stockholm	4	5	60 855	4 452	14 042	18 494
Vårberg Förvaltning AB	Stockholm	5	1	25 346	1 693	5 494	7 187
Solnanord Fastigheter AB	Solna	6	1	1 876	167	497	664
Trojeborgsfastigheter i Sverige AB	Tyresö	7	1	-	0	0	0
Total			24	288 940	21 164	65 723	86 887

1) Av hyror netto under kvartal 2, ingår hyror från nyförvärvade fastigheter med 517 Tkr



Flemingsberg Fastighetsförvaltning AB

Värderingar

Per den 30 juni 2014 har D. Carnegie & Co:s fastighetsbestånd värderats internt, med ett bedömt marknadsvärde om 3 119 Mkr. Värdet grundas på den enligt nedan beskrivna externa värderingen per den 31 mars, med tillägg för investeringar under perioden april-juni 2014 i de befintliga fastigheterna som D. Carnegie & Co innehade per 31 mars 2014, med tillägg för nya förvärv som genomförts under perioden april-juni 2014, samt värdeuppgång i enlighet med avtalade avyttringsvärden.

Per 31 mars 2014 har D Carnegie & Co:s fastighetsbestånd värderats externt, med ett bedömt marknadsvärde om 2 979 Mkr.

Värderingarna har i huvudsak utförts enligt riktlinjerna för RICS.

Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden 5 år. Avkastningskraven på ingående värderingsenheter varierar från 4,9 procent till 7,25 procent med ett snitt på 5,44 procent. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

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

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden (2014-2018) och ett restvärde vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta. 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 kan därmed tas som ett uttryck för marknadsvärdet.

Byggrätter och potentiella byggrätter har värderats utifrån ortprisstudier, läge i planprocessen och fastställda avyttringsvärden.

FÖRÄNDRING REDOVISAT VÄRDE FASTIGHETER

Belopp i Tkr	2014	2013	2013
Fastighetsbestånd vid periodens början	01 jan	01 jan	01 jan
Befintliga fastigheter	-	-	-
Förvärv	2 999 892	-	-
Investering i befintliga fastigheter	41 620	-	-
Avyttringar	-	-	-
Värdetförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	77 064 ¹⁾	-	-
Fastighetsbestånd vid periodens slut	3 118 576	0	0

1) Av värdetförändring förvaltningsfastigheter, ingår avtalat värde för avtalat avyttringsvärde med 36,8 Mkr, samt värdetförändring förvaltningsfastigheter med 40,2 Mkr

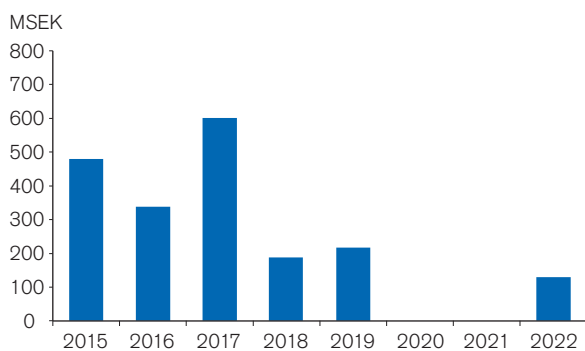
Rapport över finansiering

D. Carnegie & Co:s räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick den 30 juni 2014 till 1 750 Mkr, vilket motsvarar ett LTV om cirka 56 procent. Den genomsnittliga räntan på kreditfaciliteterna uppgår till 2,8 procent. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgår till 4,1 månader och den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgår till 2,1 år. Förfallostrukturen av låneavtalen framgår av grafen nedan. Faciliteterna är föremål för sedvanliga kovenanter, vilka i vissa fall begränsar Dotterbolagens möjlighet att lämna utdelning, se vidare avsnitt ”Kovenanter i finansieringsavtal” i ”Legala frågor och kompletterande information” i prospektet publicerat på bolagets webbplats.

FINANSIELLA MÅL	Mål	Utfall
Soliditet	≥30%	50%
LTV	≤70%	56%

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 2014-06-30	TKR
Inom ett år	1 504 522
1-2 år	245 821
	1 750 343

LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 2014-06-30



Händelser

Under och efter kvartalet har D. Carnegie & Co bland annat genomfört en ägarspridning och notering av bolagets aktier på NASDAQ OMX First North, förvärvat nya fastigheter samt genom förvärvet av Hyresbostäder i Sverige II AB gjort D. Carnegie & Co till det största noterade renodlade bostadsbolaget i Sverige.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER KVARTALET

Bolagets aktier noterades på NASDAQ OMX First North den 9 april. Erbjudandet övertecknades flera gånger och emissionskursen fastställdes till 39 SEK per aktie

D. Carnegie & Co AB:s erbjudande av B-aktier riktade sig till allmänheten och institutionella investerare i Sverige samt utvalda institutionella investerare utanför Sverige. Det totala värdet av erbjudandet, inklusive övertilldelningsoption, uppgick till 690 Mkr. Under antagande att övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo tillförs D. Carnegie därmed 690 Mkr före emissionskostnader. Antalet aktieägare ökade i samband med emissionen med cirka 2 700.

D. Carnegie & Co och HBS II inledde förhandlingar avseende sammanslagning av sina fastighetsbestånd

Den 16 april offentliggjordes att D. Carnegie & Co AB inlett förhandlingar med Hyresbostäder i Sverige II AB avseende en sammanslagning av bolagens respektive fastighetsbestånd. Under förutsättning att parterna kommer överens, kommer D. Carnegie & Co efter affärens genomförande att inneha en bostadsportfölj på över 9 000 miljoner SEK och cirka 12 000 lägenheter koncentrerat i och runt Stockholm och Mälardalen.

D. Carnegie & Co förvärvade två fastigheter av HSB Stockholm

Den 28 april förvärvade D. Carnegie & Co AB två fastigheter av HSB Stockholm för ett underliggande fastighetsvärde om totalt cirka 59 miljoner kronor. Fastigheterna omfattar 85 lägenheter och 149 parkeringsplatser. Förvärvet villkorades av ett godkännande av HSB Stockholms styrelse. Tillträdesdag var den 2 juni 2014.

Utnyttjande av övertilldelningsoption avseende B-aktier i D. Carnegie & Co AB

Den 12 maj offentliggjordes att ABG Sundal Collier Norge ASA, har utnyttjat övertilldelningsoptionen, varvid 2 307 692 B-aktier emitterats för en sammanlagd teckningslikvid om ca 90 MSEK.

Kommuniké från årsstämman i D. Carnegie & Co den 21 maj 2014

Årsstämman i D. Carnegie & Co beslutade att fastställa resultat- och balansräkning för bolaget och koncernen för verksamhetsåret 2013. Vidare beslutades att bolagets resultat balanseras i ny räkning och att någon utdelning således ej lämnas. Årsstämman beslutade om ansvarsfrihet för styrelsemötena och verkställande direktörerna.

D. Carnegie & Co blir det största noterade bostadsfastighetsbolag i Sverige

D. Carnegie & Co tecknade den 2 juni 2014 avtal med ägarna i Hyresbostäder i Sverige II AB (HBS II), som förvaltas av Obligo Investment Management, om en sammanslagning av bolagens respektive fastighetsportföljer. D. Carnegie & Co blir genom affären det största noterade renodlade bostadsfastighetsbolaget i Sverige, med ett fastighetsbestånd på ca 12 000 lägenheter i och runt Stockholm och Mälardalen.

D. Carnegie & Co offentliggjorde ytterligare information rörande förvärvet av HBS II:s fastighetsbestånd

Inför bolagsstämma i bolaget och i HBS II, med anledning av transaktionen, offentliggjordes den 13 juni ytterligare information om villkoren för transaktionen. Av den preliminära köpeskillingen kommer cirka 1 248 miljoner kronor att erläggas i form av 26 miljoner nyemitterade B-aktier i D. Carnegie & Co till en preliminär teckningskurs om 48 kronor per B-aktier. Vidare kommer bolaget ge ut tre konvertibla lån, vart och ett om 340 miljoner kronor, om totalt 1 020 miljoner kronor. HBS II åtog sig vidare att under en period av sex månader efter tillträdet inte avyttra aktier.

D. Carnegie & Co förvärvar fastighetsbestånd i Sollentuna

Den 19 juni offentliggjordes att D. Carnegie & Co genom sitt dotterbolag ingått avtal om förvärv av ett fastighetsbestånd i Sollentuna av Wallenstam AB. Genom förvärvet blir bolaget ägare av ett väl samlat och strategiskt beläget fastighetsbestånd i Sollentuna bestående av ca 450 lägenheter med en totalyta om ca 33 500 m² samt 7 900 m² lokaler.

Händelser

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER KVARTALET

Extra bolagsstämma

Den 2 juli hölls extra bolagsstämma i D. Carnegie & Co AB. På den extra bolagsstämman beslutades bland annat om ändring av högsta och lägsta aktiekapital och antal aktier och därmed sammanhängande bolagsordningsändringar. Det beslutades även om bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission.

D. Carnegie & Co fullföljde affär med HBS II

Den 4 juli offentliggjordes fullföljandet av affären med HBS II. D. Carnegie & Co blir genom affären det största noterade renodlade bostadsfastighetsbolaget i Sverige med en bostadsportfölj värderad till närmare 10 miljarder kronor bestående av ca 13 000 lägenheter i och runt Stockholm och Mälardalen.

Förändringar av lock-up avtal avseende aktier i D. Carnegie & Co, den 18 juli 2014

Den 18 juli offentliggjordes förändringar i lock-up avtal efter förfrågan inkommit från Ropudden Rådgivning AB och Kvalitena AB, två av de större aktieägarna i D. Carnegie & Co, om tillåtelse att förfoga över viss del av sitt aktieinnehav i bolaget. Tillstånd gavs med förbehåll för vissa villkor.



Bromsten Fastighetsförvaltning AB

Övriga upplysningar

MEDARBETARE

Vid utgången av perioden var antalet anställda två. Under kvartalet har anställningsavtal träffats med en bolagsjurist som börjar den 1 september 2014. Övriga funktioner består för närvarande av inhyrd personal från Stendörrens dotterbolag Slottsfabriken Egendomsförvaltning AB. Ambitionen är att på sikt bemanna organisationen med egen personal. Tillsammans med Stendörren har bolaget ett flexibelt samarbete som möjliggör en strukturerad effektiv organisation.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

D. Carnegie & Co har ett avtal med Stendörrens dotterbolag Slottsfabriken Egendomsförvaltning AB, som i utbyte mot ett fast arvode om 63 SEK per kvm på årsbasis sköter redovisning, hyresadministration och projektutveckling. Avtalet bedöms som marknadsmässigt och kan vid behov handlas upp på den öppna marknaden. Under perioden har D. Carnegie & Co AB betalat 5,9 Mkr till Slottsfabriken Egendomsförvaltning AB för köpta tjänster. D. Carnegie & Co har via avtal lånat ut 50 Mkr till Kvalitena AB, med en ränta på 3,0 procent p.a., under perioden 0,3 Mkr, vilket bedöms som marknadsmässigt. Efter kvartalets utgång har Kvalitena AB amorterat 42 Mkr.

RISKER

Risker och osäkerhetsfaktorer är främst relaterade till förändringar i makroekonomiska faktorer som kan leda till högre vakansgrad och räntor, ökade kostnader samt lägre hyresnivåer; Risk att hyresgäster inte betalar avtalade hyror i tid; Ökade driftskostnader som eventuellt inte kan kompenseras fullt ut i hyresavtal, oförutsedda och omfattande renoveringsbehov som kan leda till ökade underhållskostnader. Utöver dessa risker och osäkerhetsfaktorer, vilka beskrivs i prospektet ”Inbjudan till teckning av B-aktier i D. Carnegie & Co AB (publ)” på sidan 7 har inga andra väsentliga risker identifierats under den senaste perioden.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna bokslutsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder har tillämpats som i den senast avgivna finansiella informationen, se D. Carnegie & Co ABs prospekt sidorna 59–62. Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Den nya tolkningen av IFRIC 21:Levies kommer att tillämpas från och med räkenskapsåret 2015.

REVISORS GRANSKNING

Denna delårsrapport har ej granskats av bolagets revisorer.

D. Carnegie & Co – moderbolaget i sammandrag

Verksamheten i D. Carnegie & Co består av koncernövergripande funktioner. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget. Intäkterna i moderbolaget uppgick under perioden till 0 Mkr (0,1) och resultat efter skatt uppgick till 7,5 Mkr (-0,6). Intäkterna avser främst tjänster. Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 488,8 Mkr (0,3)

RESULTATRÄKNING

Belopp i Tkr	2014 jan–juni	2013 jan–juni
Nettoomsättning	-	140
Rörelsens kostnader	-3 147	-784
Resultat före finansiella poster	-3 147	-644
Finansiella poster		
Räntenetto	1 870	1
Resultat före skatt	-1 277	-643
Skatt	8 775	-
Periodens resultat	7 498	-643
Rapport över totalresultatet	2014 jan–juni	2013 jan–juni
Periodens resultat		
Periodens övriga totalresultat netto efter skatt	-	-
Summa totalresultat för perioden	7 498	-643

BALANSRÄKNING

Belopp i Tkr	2014 30 juni	2013 30 juni
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Inventarier	1 500	-
Aktier och andelar i dotterbolag	1 073 973	-
Fordringar hos dotterbolag	-	-
Uppskjuten skattefordran	8 775	-
Långfristiga fordringar	15 000	-
Summa anläggnings-tillgångar	1 099 248	0
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos koncernbolag	158 953	-
Fordringar hos dotterbolag	-	-
Kortfristiga fordringar	2 810	2
Likvida medel	488 804	305
Summa omsättnings-tillgångar	650 567	307
Summa tillgångar	1 749 815	307
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	1 744 472	159
Skulder		
Räntebärande skulder	-	-
Ej räntebärande skulder	4 186	148
Skulder till koncernbolag	1 157	-
Skulder till dotterbolag	-	-
Summa skulder	5 343	148
Summa eget kapital och skulder	1 749 815	307

Styrelsen

STYRELSEN

Knut Pousette, Ordförande

Mats Höglund

Ronald Bengtsson

Ulf Nilsson, VD

Stockholm, 21 augusti 2014



Kista Fastighetsförvaltning AB

Investerarinformation

KALENDARIUM 2014

Kvartalsrapport Q3	2014-11-21
--------------------	------------

Bokslutskommuniké 2014	2015-02-23
------------------------	------------

KONTAKT

**För mer information,
vänligen kontakta:**

Ulf Nilsson, VD
+46 (0)8 121 317 00

Per-Axel Sundström, CFO
+46 (0)8 121 317 00

Kontaktinformation
D. Carnegie & Co AB
Strandvägen 5A
114 51 Stockholm
info@dcarnegie.se



Kista Fastighetsförvaltning AB

