



DELÅRSRAPPORT JANUARI – SEPTEMBER 2014

D. CARNEGIE & CO.

DELÅRSRAPPORT (JANUARI – SEPTEMBER 2014)

- Hyresintäkterna uppgick till 326,9 Mkr (-)
- Driftnettot uppgick till 159,2 Mkr (0,3)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 51,6 Mkr (-0,4)
- Värdeförändring derivat påverkade resultatet med -16,7 Mkr (-)
- Värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgick till 77,5 Mkr (-)
- Resultatet efter skatt uppgick till 90,7 Mkr (-0,4)
- Vinst per aktie uppgick till 1,28 kr

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER KVARTALET

- Den 4 juli 2014 fullföljde D. Carnegie & Co affären med HBS II – D. Carnegie & Co blir därmed det största noterade bostadsfastighetsbolaget i Sverige

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER KVARTALET

- Den 27 oktober 2014 höll D. Carnegie & Co extra bolagsstämma, där beslut togs dels om förvärv av ett fastighetsbestånd i Norrköping, dels om val av ny styrelse intill nästa ordinarie årsstämma

NYCKELTAL

	jan-sept 2014	jan-sept 2013	Tredje kvartalet 2014	Helår 2013
Hyresintäkter, Mkr	326,9	-	240,0	-
Förvaltningsresultat, Mkr	51,6	-	35,2	-
Resultat efter skatt, Mkr	90,7	-0,4	9,0	-2,7
Resultat efter skatt per aktie, SEK	1,28	-	0,13	-
Eget kapital per aktie, SEK	44	-	44	-
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	10 216	-	10 216	-

Kommentar från VD

De första nio månaderna av 2014 har varit synnerligen händelserika för D. Carnegie & Co. Bolaget har sedan noteringen på NASDAQ OMX First North i april genomfört ytterligare förvärv av fastigheter värda drygt 7 miljarder. Vid noteringen förutspådde vi en fördubbling inom två år, så vi har alltså infriat våra tillväxtmål med råge.

Den 4 juli 2014 tillträdde vi 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 tidigare bestånd. I affären ingick även Graflunds, en organisation med 50 års erfarenhet av fastighetsförvaltning. Från den 1 oktober 2014 har vi samlat all förvaltning och drift av koncernens fastigheter inom Graflunds organisation. Att på detta sätt själva hantera all förvaltning och drift tror vi innebär stora fördelar både i kostnadshänseende och för servicen till våra hyresgäster.

Vi har också tillträtt ett bestånd med 450 lägenheter centralt belägna i Sollentuna vilket vi kommer att fortsätta att renovera såväl invändigt som utvändigt. Den 1 oktober 2014 tecknade vi också avtal om förvärv av 1 900 lägenheter strategiskt belägna i Norrköping. Graflunds har tidigare skött hela förvaltningen och finansiell rapportering för beståndet och vi vet därför att detta kommer att ge ett stabilt tillskott till förvaltningsresultatet.

På grund av de många förvärven vid olika tidpunkter under året innefattar denna rapport inte tre kvartal med jämförbara resultat. Bolaget har i syfte att ändå ge vägledning därför den 23 oktober 2014 publicerat en årlig intjäningsförmåga per den 30 september 2014 som visade på ett löpande driftnetto vid denna tidpunkt på 491 miljoner kronor. Detta är dock ingen prognos för framtiden och tar inte med förväntade hyreshöjningar och kostnadssänkningar.

ULF NILSSON
VD för D. Carnegie & Co



Markarydsbostäder i Södertälje AB

AFFÄRSIDÉ

D. Carnegie & Co:s affärsidé är att äga och förvalta bostadsfastigheter och genom successiv upprustning av lägenheter i samband med den naturliga omsättningen av hyresgäster gradvis förädla beståndet. 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 1 150 000 kvm uthyrbar yta och 15 000 lägenheter koncentrerat till Stockholmsregionen och Norrköping:

- 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 förvärv 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. Den 4 juli 2014 förvärvade D. Carnegie & Co Hyresbostäder i Sverige II AB, ett rörelseförvärv med ett innehav av förvaltningsfastigheter till ett värde av 6 602 Mkr. I detta förvärv ingick förvaltningsorganisationen i Graflunds Byggnads AB.

Denna rapport innehåller således huvudsakligen resultatutvecklingen från operativ verksamhet för perioden 27 februari – 30 september 2014. Hyresintäkterna uppgick under perioden till 326,9 Mkr (-). Fastighetskostnaderna uppgick till 168,6 Mkr (-), vilket gav ett driftnetto på 159,2 Mkr (0,3). Förvaltningsresultatet uppgick till 51,6 Mkr (-0,4).

Värdeförändring av förvaltningsfastigheter under perioden uppgick till 77,5 Mkr (0). Av denna värdeförändring är 47,2 Mkr hänförlig till ett avtalat avyttringsvärde av byggrätt.

Resterande 30,3 Mkr är hänförligt till höjda hyresnivåer i förvaltningsfastigheter.

Värdeförändring på derivat uppgår till -16,7 Mkr, varav realiserade värdeförändringar uppgår till -7,7 Mkr.

Resultatet före skatt uppgick till 112,4 Mkr (-0,4), uppskjuten skatt hänförlig till värdeförändring på förvaltningsfastigheter -17,7 Mkr (-), aktuell skatt hänförlig till årets resultat -4,0 Mkr (-) varav huvuddelen är hänförligt till det förvärvade Hyresbostäder i Sverige II AB, och periodens resultat uppgick till 90,7 Mkr (-0,4). Resultatet per aktie uppgick till 1,28 kr (-).



Kista Fastighetsförvaltning AB

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET I SAMMANDRAG

Belopp i Tkr	2014 jan–sept	2013 jan–sept	2014 juli–sept	2013 april–sept	2013 jan–dec
Hysesintäkter	326 872	-	239 985	-	-
Övriga intäkter	1 012	280	1 012	140	350
Driftskostnader	-118 990	-	-78 996	-	-
Underhållskostnader	-36 003	-	-31 877	-	-
Fastighetsskatt	-6 988	-	-5 000	-	-
Tomträttsavgäld	-6 662	-	-3 508	-	-
Driftnetto	159 241	280	121 616	140	350
Central administration	-18 481	-679	-13 489	106	-3 019
Kostnader vid rörelseförvärv	-15 299	-	-15 299	-	-
Finansnetto	-73 830	1	-57 662	0	8
Förvaltningsresultat	51 631	-398	35 166	246	-2 661
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	77 515	-	451	-	-
Värdeförändringar finansiella instrument	-16 752	-	-16 752	-	-
Resultat före skatt	112 394	-398	18 865	246	-2 661
Skatt	-21 743	-	-9 899	-	-
Periodens resultat	90 651	-398	8 966	246	-2 661
<i>Övrigt totalresultat</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Summa övrigt totalresultat	0	0	0	0	0
Summa totalresultat för perioden	90 651	-398	8 966	246	-2 661
Resultat hänförligt till:					
Moderbolagets ägare	89 350	-398	9 092	246	-2 661
Innehav utan bestämmande inflytande	1 301	-	-126	-	-
Summa totalresultat för perioden	90 651	-398	8 966	246	2 661

Rapport över finansiell ställning (koncernen)

Koncernens anläggningstillgångar, huvudsakligen förvaltningsfastigheter, uppgick den 30 september 2014 till 10 217 Mkr. Goodwill om 698,4 Mkr uppkom i samband med förvärv av Hyresbostäder i Sverige II AB.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde baserat på intern värdering som i sin tur är baserad på externa värderingar per 31 mars 2014 och 30 juni 2014, se sid 11. Långfristiga fordringar 176,2 Mkr avser huvudsakligen reversfordran på Kvalitena AB 150 Mkr (se sid 17), samt utlåning 15 Mkr.

Uppskjuten skattefordran 30,2 Mkr (-), avser skatt på ej utnyttjade underskottsavdrag.

Omsättningstillgångar avser huvudsakligen reversfordran 227 Mkr, som uppkommit i samband med fastighetsförvärv.

Det egna kapitalet uppgick till 3 086 Mkr (2,8) och soliditeten uppgick till 27 procent (100).

Koncernens räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick till 5 794 Mkr (-) motsvarande en belåningsgrad om 57 procent (-). Koncernen har utgivit ett konvertibelt förlagslån som uppgår till 1 020 Mkr samt säljarrevers på 200 Mkr, i samband med rörelseförvärvet den 4 juli 2014, samt räntebärande revers på 114 Mkr i samband med försäljning av byggrätt. Koncernens totala räntebärande skulder uppgår till 7 128 Mkr.

Uppskjuten skatteskuld på 993,6 Mkr (-) avser skillnaden mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde avseende fastigheter, varav huvuddelen 963,6 Mkr uppkommit i samband med rörelseförvärv. Koncernens likvida medel och utnyttjade kreditfaciliteter uppgick per bokslutstillfället till 199,1 Mkr (2,4).



Värberg Förvaltning AB

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i Tkr	2014 30 sept	2013 30 sept	2014 30 juni	2013 30 juni	2013 31 dec
Tillgångar					
Goodwill	698 397	-	-	-	-
Förvaltningsfastigheter	10 216 770	-	3 118 576	-	-
Inventarier	6 182	-	5 023	-	-
Långfristiga fordringar	176 214	-	-	-	-
Uppskjuten skattefordran	30 193	-	14 785	-	-
Omsättningstillgångar	289 265	379	91 541	2	3 813
Likvida medel	199 111	2 422	506 986	305	1 164
Summa tillgångar	11 616 132	2 801	3 736 911	307	4 977
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	3 086 197	2 801	1 876 008	159	3 538
Räntebärande skulder	7 127 547	-	1 750 343	-	-
Övriga långfristiga skulder	4 596	-	-	-	-
Räntederivat	58 650	-	-	-	-
Uppskjuten skatteskuld	993 614	-	19 793	-	-
Övriga kortfristiga skulder	345 528	-	90 767	148	1 439
Summa eget kapital och skulder	11 616 132	2 801	3 736 911	307	4 977
Eget kapital hänförligt till:					
Moderbolagets ägare	3 042 156	159	1 831 840	159	3 538
Innehav utan bestämmande inflytande	44 041	-	44 168	-	-
Summa eget kapital	3 086 197	159	1 876 008	159	3 538

Rapport över förändring i eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick den 30 september 2014 till 3 086 Mkr. Under perioden har eget kapital tillskjutits genom nyemissioner. Kvittningsemission genomfördes i samband med förvärvet den 27 februari 2014, som totalt uppgick till 1 074 Mkr. I samband med att bolaget noterades på OMX Nasdaq First North, genomfördes en nyemission som uppgick till 690 Mkr inklusive övertilldelningsoption. Ytterligare nyemission genomfördes i samband med rörelseförvärv den 4 juli 2014, emissionen uppgick till 1 201 Mkr.

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	-	89 350	89 350	1 301	90 651
Tillskjutet kapital					
Kvittningsemission	342 030	731 943	1 073 973	-	1 073 973
Nyemission	556 743	1 335 113	1 891 856	-	1 891 856
Emissionskostnader, börsintroduktion	-	-31 169	-31 169	-	-31 169
Övrigt tillskjutet kapital vid förvärv	-	14 608	14 608	42 741	57 349
Utdelning	-	-	0	-	0
Utgående eget kapital	901 762	2 140 393	3 042 155	44 042	3 086 197

Rapport över kassaflöden (koncernen)

Löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, uppgick till 55,9 Mkr (-0,4). Efter en förändring av rörelsekapitalet på 101,6 Mkr (-0,5) uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 157,5 Mkr (-0,9).

Investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -1 592,5 Mkr (-) och utgörs till största delen av fastigheter, investeringar i befintliga fastigheter samt förvärv av koncernbolag/fastigheter.

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 1 632,9 Mkr (2,4). I kassaflödet redovisas dels genomförda nyemissioner inkluderande den nyttjade övertilldelningsoptionen, uppgående till totalt 659,5 Mkr, dels upptagande av nya lån på netto totalt 973,4 Mkr.

Periodens kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till 197,9 Mkr (1,5) och likvida medel ökade till 199,1 Mkr (2,4) vid utgången av perioden.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i Tkr	2014 jan–sept	2013 jan–sept	2014 juli–sept	2013 juli–sept	2013 jan–dec
Förvaltningsresultat	51 631	-398	35 166	246	-2 661
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	4 255	-	2 363	-	-
Betald skatt	0	-	0	-	-
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	55 886	-398	37 529	246	-2 661
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsekapitalet	101 643	-522	134 736	-525	483
Kassaflöde från den löpande verksamheten	157 529	-920	172 265	-279	-2 178
Investeringsverksamheten					
Investering i befintliga fastigheter	-87 631	-	-47 656	-	-
Förvärv av koncernbolag/fastigheter	-1 487 656	-	-1 444 874	-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 185	-	-685	-	-
Försäljning av fastigheter	-	-	-	-	-
Förändring långfristiga fordringar	-15 000	-	35 000	-	-
Aktier och andelar netto	19	-	0	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 592 453	0	-1 458 215	0	0
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	659 469	2 396	395	2 396	2 396
Upptagna lån	988 000	-	988 000	-	-
Amortering av lån	-14 598	-	-10 320	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 632 871	2 396	978 075	2 396	2 396
Periodens kassaflöde	197 947	1 476	-307 875	2 117	218
Likvida medel vid periodens början	1 164	946	506 986	305	946
Likvida medel vid periodens slut	199 111	2 422	199 111	2 422	1 164

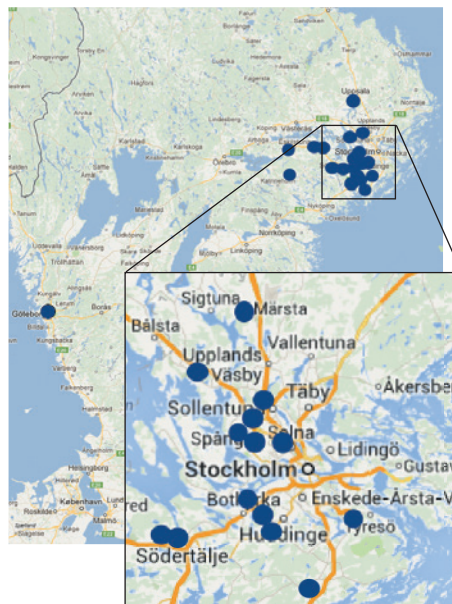
Fastighetsbeståndet

D. Carnegie & Co:s fastighetsbestånd utgörs av förädlingsbara bostadsfastigheter i Stockholms tillväxtområden (miljonprogram), samt tillväxtområden i Mälardalen. Marknadsvärdet uppgick per den 30 september 2014 till 10 217 Mkr. Bolaget förvärvade den 27 februari 2014 ett fastighetsbestånd på 2 929 Mkr från Stendörren, som utgjordes av förädlingsbara bostadsfastigheter i Stockholms tillväxtområden.

Den 2 juni 2014 utökades fastighetsbeståndet med 2 fastigheter i Bromsten/Rinkeby, genom ett förvärv från HSB i Stockholm.

Den 4 juli 2014 utökades fastighetsbeståndet med ett fastighetsvärde på 6 602 Mkr, genom ett förvärv av Hyresbostäder i Sverige II AB. I detta förvärv ingick förvaltningsorganisationen Grafunds i Eskilstuna, en förvaltningsorganisation som omfattar både teknisk och ekonomisk förvaltning. Med detta förvärv, breddades bolagets verksamhetsområde till Mälardalen, dock med bibehållen fokus på förädlingsbara bostadsfastigheter i tillväxtområden (miljonprogram).

Den 30 september 2014 utökades fastighetsbeståndet ytterligare med 450 Mkr, genom ett förvärv från Wallenstam i Sollentuna.



Bolag	Orter	Antal fastigheter	Uthyrningsbar area kvm	Hyor kvartal 1 Tkr	Hyor kvartal 2 Tkr	Hyor kvartal 3 Tkr	Hyor perioden Tkr
Kista Fastighetsförvaltning AB	Kista/Husby	5	109 340	8 674	26 491	26 557	61 722
Flemingsberg Fastighetsförvaltning AB	Flemingsberg	3	40 227	3 193	8 992	9 119	21 304
Bromsten Fastighetsförvaltning AB	Bromsten/Rinkeby	8	50 833	2 985	10 207 ¹⁾	11 563 ²⁾	24 755
Spånga Förvaltning AB	Spånga	8	60 882	4 452	14 042	14 298	32 792
Vårberg Förvaltning AB	Vårberg	1	24 449	1 693	5 494	5 514	12 701
Solnanord Fastigheter AB	Solna	1	1 876	167	497	498	1 162
Trojeborgsfastigheter i Sverige AB	Tyresö	1	-	0	0	0	0
Turemalm Fastigheter AB	Sollentuna	1	42 340	0	0	0	0
Kungskatten Holding AB	Södertälje	4	91 170	0	0	18 771 ³⁾	18 771
Markarydsbostäder i Södertälje AB	Södertälje	10	73 070	0	0	24 998 ³⁾	24 998
Markarydsbostäder i Södertälje AB	Vårby	6	51 580	0	0	13 249 ³⁾	13 249
Markarydsbostäder i Stockholm AB	Bro	7	43 105	0	0	10 956 ³⁾	10 956
Markarydsbostäder i Stockholm AB	Märsta	2	56 460	0	0	12 381 ³⁾	12 381
Fastighetsbolaget Kullerstensvägen KB	Jordbro	5	79 482	0	0	20 832 ³⁾	20 832
Fastighets AB Linrepan	Uppsala	8	71 446	0	0	16 809 ³⁾	16 809
Grafunds Byggnads AB	Eskilstuna	33	141 446	0	0	31 063 ³⁾	31 063
Grafunds Byggnads AB	Strängnäs	11	35 373	0	0	8 936 ³⁾	8 936
Grafunds Byggnads AB	Mariefred	1	-	0	0	0	0
Grafunds Byggnads AB	Vagnhärad	1	-	0	0	0	0
Grafunds Byggnads AB	Flen	1	-	0	0	0	0
Fastighetsbolaget Gropens Gård KB	Göteborg	1	15 982	0	0	3 341 ³⁾	3 341
Fastighetsbolaget Bredfjäll KB	Göteborg	9	48 917	0	0	11 099 ³⁾	11 099
Total		127	1 037 872	21 164	65 723	239 985	326 872

1) Av hyror kvartal 2, ingår nyförvärven i Bromsten fastighetsförvaltning AB med 517 Tkr

2) Av hyror kvartal 3, ingår nyförvärven i Bromsten fastighetsförvaltning AB med 1.609 Tkr

3) Av hyror kvartal 3, ingår nyförvärven i Hyresbostäder i Sverige II AB med 172.435 Tkr

Fastighetsvärdering

Per den 30 september 2014 har D. Carnegie & Co:s fastighetsbestånd värderats internt, med ett bedömt marknadsvärde om 10 217 Mkr. Värderingen grundas dels på den enligt nedan beskrivna externa värderingen per den 31 mars 2014, dels en extern värdering gjord per den 30 juni 2014 avseende rörelseförvärvet per 4 juli 2014. Värderingarna har uppdaterats internt per 30 september 2014 med hänsyn till ändrade hyresförhållanden och en avtalad försäljning. Inga avkastningskrav har bedömts vara förändrade.

De externa fastighetsvärderingarna har utförts av Savills.

Värdebedömningen grundar sig på 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 nominell kalkylränta i intervallet 6-8%, med ett genomsnitt på 7,6%.

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. Byggrätter har värderats till mellan 700-7 000 kr/m² BTA.

Värdet förändring förvaltningsfastighet under perioden uppgår till 77,5 Mkr, vilket förklaras dels av avtalat avyttringsvärde byggrätt 47,2 Mkr, och dels 30,3 Mkr värdet förändring förvaltningsfastigheter beroende av höjda hyresnivåer.

MARKNADSVÄRDERING FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

FÖRÄNDRING REDOVISAT VÄRDE FASTIGHETER

Belopp i Tkr	2014	2013
Fastighetsbestånd vid periodens början	01 jan	01 jan
Befintliga fastigheter	-	-
Förvärv	10 051 624	-
Investering i befintliga fastigheter	87 631	-
Avyttringar	-	-
Värdet förändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	77 515	-
Fastighetsbestånd vid periodens slut	10 216 770	0

Förvärvet av Hyresbostäder i Sverige II AB

Den 4 juli 2014 förvärvade D. Carnegie & Co, Hyresbostäder i Sverige II AB. D. Carnegie & Co äger 100 procent av aktiekapitalet och rösterna i Hyresbostäder i Sverige II AB.

Bolaget togs in i koncernen från den 4 juli 2014. Den förvärvade verksamheten bidrog med en omsättning på 172 Mkr, ett förvaltningsresultat på 64,8 Mkr och ett periodresultat på 20,6 Mkr för perioden 4 juli 2014 till 30 september 2014.

Förvärvet har redovisats som rörelseförvärv. Fastigheter och finansiella instrument är värderade till verkligt värde.

Skillnaden mellan verkliga och bokförda värden för övriga tillgångar och skulder har inte bedömts vara väsentliga.

De förvärvade fordringarnas verkliga värde uppgick till 216 Mkr, vilket motsvarar det belopp som förväntas bli inbetalt.

Goodwill uppkommer huvudsakligen genom att uppskjuten skatt beräknad enligt redovisningsmässiga regler avviker från det värde uppskjuten skatt åsätts vid förhandlingar mellan parter vid transaktionen. Redovisningsmässigt beräknas uppskjuten skatt enligt nominell skattesats om 22 % på skillnaden mellan verkliga värden och skattemässiga värden. Vid transaktioner förhandlas uppskjuten skatt vanligen baserat på sannolikheten att denna kommer att förfalla till betalning samt en tidsfaktor när eventuell betalning kommer att ske.

FÖRVÄRVADE NETTOTILLGÅNGAR

Mkr

Förvaltningsfastigheter	6 601 732
Uppskjuten skattefordran	11 207
Övriga tillgångar	456 506
Räntebärande skulder	-2 866 694
Derivatskuld	-50 939
Övriga skulder	-148 023
Redovisad uppskjuten skatteskuld vid tillträde	-296 611
Tillkommande uppskjuten skatteskuld enligt förvärvsanalys	-666 954
Förvärvade nettotillgångar	3 040 224

Kontant reglerad köpeskillning	-1 317 421
--------------------------------	------------

Likvida medel i förvärvade dotterbolag	135 902
--	---------

Förändring av koncernens likvida medel vid förvärv	-1 181 519
---	-------------------

BERÄKNING AV GOODWILL

Mkr

Köpeskillning:	
Kontant betalning	1 317 421
Emission i samband med förvärvet	1 201 200
Säljarrevers	200 000
Konvertibla skuldebrev i samband med förvärvet	1 020 000
Köpeskillning aktier HBS II aktier, 100% av aktierna	3 738 621

Förvärvade nettotillgångar	-3 040 224
----------------------------	------------

Goodwill	698 397
-----------------	----------------

Finansiering

D. Carnegie & Co:s totala räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 7 128 Mkr. Räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick den 30 september 2014 till 5 794 Mkr, räntebärande konvertibla efterställda förlagslån uppgick till 1 020 Mkr, samt räntebärande säljarreverser uppgick till 314 Mkr, vilket motsvarar ett LTV om cirka 57 procent. Med LTV (Loan To Value) avses det nyckeltal som beskriver räntebärande skulder till kreditinstitut i relation till marknadsvärdet på förvaltningsfastigheter. Av de räntebärande skulderna till kreditinstitut förfaller 2 855 Mkr under 2014–2015. Förhandling om refinansiering pågår. Genomsnittlig kapitalbindning är 2,1 år.

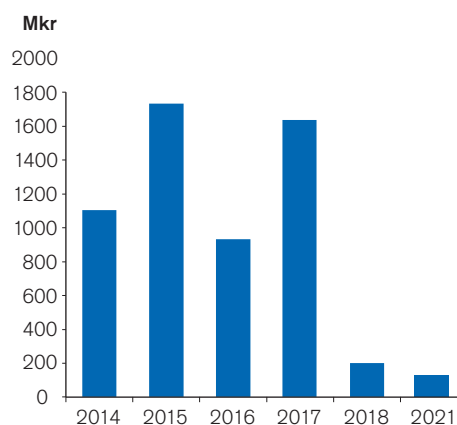
Den genomsnittliga räntan på skulderna till kreditinstitut uppgår till 3,6 procent. Räntan på de konvertibla förlagslånen uppgår till 5 %, och räntan på säljarreverser uppgår till 5%.

Förfallostrukturen av låneavtalen framgår av tabellerna och 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.

För att begränsa ränterisken har det förvärvade Hyresbostäder i Sverige II AB tecknat räntederivat. Som ett resultat av rörelseförvärvet den 4 juli 2014 realiserades negativa marknadsvärden på räntederivat, dessa uppgick till -9,0 Mkr. Reserven för räntederivatens negativa marknadsvärde ökade under perioden 4 juli 2014 till 30 september 2014 med -7,7 Mkr, till följd av lägre marknadsräntor under perioden.

FINANSIELLA MÅL	Mål	Utfall
Soliditet	≥30%	27%
LTV	≤70%	57%

KAPTIALBINDNING 2014-09-30



RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING 2014-09-30 (exklusive konvertibelt skuldebrev och säljarreverser)

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Mkr	Ränta	Andel (%)	Mkr	Andel (%)
2014	2 957	2,54%	51%	1 119	19%
2015	1 368	4,79%	24%	1 736	30%
2016			0%	923	16%
2017	1 469	3,97%	25%	1 690	29%
2018			0%	196	4%
2019			0%	0	0%
2020			0%	0	0%
2021			0%	130	2%
Summa/genomsnitt	5 794	3,55%	100%	5 794	100%

DERIVATAVTAL 2014-09-30

Belopp i Mkr	Nominella belopp	Andel	Marknadsvärde 2014-09-30	Marknadsvärde 2014-07-04	Periodens förändring
Nominella ränteswappar	2 511	100%	-59	-51	-8
Summa	2 511	100%	-59	-51	-8

Händelser

Under och efter kvartalet har D. Carnegie & Co (publ) 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 (publ) till det största noterade renodlade bostadsbolaget i Sverige.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER KVARTALET

Extra bolagsstämma

Den 2 juli 2014 hölls extra bolagsstämma i D. Carnegie & Co (publ). 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 (publ) fullföljde affär med HBS II

Den 4 juli 2014 offentliggjordes fullföljandet av affären med HBS II. D. Carnegie & Co (publ) 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.

D. Carnegie & Co (publ) presenterar halvårsresultat för det fastighetsbestånd som förvärvades från HBS II

D. Carnegie & Co (publ) har, som tidigare kommunicerats den 4 juli 2014, förvärvat Hyresbostäder i Sverige II ABs ("HBS II") fastighetsbestånd. D. Carnegie & Co (publ) blev genom affären det största noterade renodlade bostadsfastighetsbolaget i Sverige med en bostadsportfölj värderad till närmare 10 miljarder kronor bestående av cirka 13 000 lägenheter i och runt Stockholm och Mälardalen. Den 2 september 2014 offentliggjorde således D. Carnegie & Co (publ) resultatet för det första halvåret 2014 för det förvärvade fastighetsbeståndet.

D. Carnegie & Co (publ) tar hem förvaltningen av hela sitt fastighetsbestånd genom Graflunds

Den 18 september 2014 offentliggjordes att Graflunds (som ingick Hyresbostäder i Sverige II ABs fastighetsbestånd) tar över förvaltningen av hela koncernens fastigheter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER KVARTALET

D. Carnegie & Co AB (publ) förvärvar 1 900 lägenheter i Norrköping

Den 2 oktober 2014 offentliggjordes att D. Carnegie & Co AB (publ) genom dotterbolag ingått avtal med Sörmlandsporten AB om förvärv av ett fastighetsbestånd i Norrköping. Förvärvet villkorades bland annat av beslut på extra bolagsstämma.

D. Carnegie & Co AB (publ) offentliggör koncernens intjäningsförmåga per den 30 september 2014

Den 23 oktober 2014 offentliggjordes koncernens intjäningsförmåga per den 30 september 2014. Sedan noteringen på Nasdaq OMX First North i april 2014 har D. Carnegie & Co AB (publ) förvärvat fastigheter till ett underliggande värde av cirka 7 miljarder kronor. Bolagets totala fastighetsbestånd uppgår därmed till drygt 10,1 miljarder kronor per den 30 september 2014. Vid samma tillfälle uppgick bolagets belåningsgrad till 57 procent och bolagets genomsnittliga löptid på lån till 2,1 år. Den genomsnittliga räntesatsen är 3,6 procent. D. Carnegie & Co AB (publ) presenterade sin intjäningsförmåga på tolv månadersbasis.

Extra bolagsstämma

Den 27 oktober 2014 höll D. Carnegie & Co AB (publ) extra bolagsstämma. På denna stämma beslutades bland annat att, i enlighet med styrelsens förslag, godkänna bolagets förvärv av fastighetsbeståndet i Norrköping från Sörmlandsporten. Stämman beslutade även att antalet av stämman utsedda styrelseledamöter ska vara fem ledamöter utan suppleanter. Knut Pousette, Ronald Bengtsson och Mats Höglund omvaldes och Ranny Davidoff och Bjarne Eggesbø valdes till styrelseledamöter. Knut Pousette omvaldes till styrelsens ordförande. Vidare beslutades att utse valberedning inför årsstämman 2015 bestående av Gustaf Bodin (representerande Frasdale International B.V), Geir Inge Solberg (representerande Svensk Bolig Holding AB) och Knut Pousette (representerande Kvalitena AB).



Kista Fastighetsförvaltning AB

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 (0,3) och resultat efter skatt uppgick till -12,6 Mkr (-0,4). Intäkterna avser främst tjänster. Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 15,9 Mkr (2,4).

RESULTATRÄKNING

Belopp i Tkr	2014 jan-sept	2013 jan-sept
Nettoomsättning	-	280
Rörelsens kostnader	-6 783	-679
Resultat före finansiella poster	-6 783	-399
Finansiella poster		
Räntenetto	-20 235	1
Resultat före skatt	-27 018	-398
Skatt	14 437	-
Periodens resultat	-12 581	-398

BALANSRÄKNING

Belopp i Tkr	2014 30 sept	2013 30 sept
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Inventarier	1 500	-
Aktier och andelar i dotterbolag	4 827 870	-
Fordringar hos dotterbolag	55 002	-
Uppskjuten skattefordran	14 437	-
Långfristiga fordringar	15 002	-
Summa anläggnings- tillgångar	4 913 811	0
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos koncernbolag	51 643	-
Fordringar hos intresseföretag	3 000	-
Kortfristiga fordringar	8 751	379
Likvida medel	15 868	2 422
Summa omsättnings- tillgångar	79 262	2 801
SUMMA TILLGÅNGAR	4 993 073	2 801
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	2 925 582	2 801
Skulder		
Räntebärande skulder	2 020 000	-
Ej räntebärande skulder	20 298	-
Skulder till koncernbolag	27 193	-
Skulder till dotterbolag	-	-
Summa skulder	2 067 491	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 993 073	2 801

Övriga upplysningar

MEDARBETARE

Vid utgången av perioden var antalet anställda i moderbolaget tre. I koncernen var antalet anställda 96 vid utgången av perioden. Under perioden har koncernen, utöver egen personal bemannat med inhyrd personal från Stendörrens dotterbolag Slottsfabriken Egendomsförvaltning AB avseende förvaltningen av vissa bestånd. Från den 1 oktober 2014 kommer Graflunds Byggnads AB att ta över hela koncernens tekniska och ekonomiska förvaltning.

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 betalat 10,3 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 0,4 Mkr, vilket bedöms som marknadsmässigt. Under kvartalet har Kvalitena amorterat hela skulden, 50 Mkr. I samband med förvärvet av Hyresbostäder i Sverige II AB, uppkom ett närstående mellanhavande mellan Kvalitena AB och Markarydsbostäder Holding AB, dotterbolag till Hyresbostäder i Sverige II AB. Mellanhavandet utgörs av en reversfordran, där Markarydsbostäder Holding AB har en reversfordran mot Kvalitena AB på 150 Mkr. Snitträntan under perioden 6,7%, ränta under perioden 2,4 Mkr. I samband med förvärvet av Hyresbostäder II AB tecknade D. Carnegie & Co ett samarbetsavtal med Obligo Investment Management AS beträffande strategisk utveckling. Arvodet är 5 Mkr på årsbasis, och under perioden har D. Carnegie & Co betalat 1,2 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 och Årsredovisningslagen.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder har tillämpats som i den senast avgivna finansiella informationen, se D. Carnegie & Co:s prospekt sidorna 59–62. Förvaltningsfastigheter redovisas enligt IFRS 13 i enlighet med nivå 3.

Verkligt värde för finansiella instrument överensstämmer i allt väsentligt med redovisade värden. Derivat värderas i enlighet med nivå 2 i verkligt värde hierarkin. För samtliga derivat finns ISDA avtal som ger rätt att kvitta fordran mot skuld till samma motpart. 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.

TIDIGARE FINANSIELLA RAPPORTER

Den finansiella delårsinformationen för perioder som slutade 30 juni 2013 samt 30 september 2013 har inte varit föremål för översiktligt granskning och jämförelsetalen i delårsinformationen för niomånadersperioden som slutade 30 september 2014 är därmed inte granskade.

Styrelsen

Knut Pousette, Ordförande

Mats Höglund

Ronald Bengtsson

Ranny Davidoff

Bjarne Eggesbø

Ulf Nilsson, VD

Stockholm, 21 november 2014



Värberg Förvaltning AB

Revisors granskningsrapport

Till styrelsen för D. Carnegie & Co AB (publ), org.nr 556498-9449

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för D. Carnegie & Co AB (publ) per 30 september 2014 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

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

Slutsats

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

Stockholm den 21 november 2014

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Investerarinformation

KALENDARIUM 2014–2015

Bokslutskommuniké 2014	2015-02-23
Kvartalsrapport Q1	2015-04-24
Årsstämma 2014	2015-05-12
Kvartalsrapport Q2	2015-07-24

KONTAKT

För mer information,
vänligen kontakta:

Ulf Nilsson, VD
+46 (0)8 121 317 25

Per-Axel Sundström, CFO
+46 (0)8 121 317 25

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



Kista Fastighetsförvaltning AB

