



D. CARNEGIE & CO.

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2014

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2014

- Hyresintäkterna uppgick till 608,7 Mkr (-)
- Driftnettot uppgick till 257,6 Mkr (0,4)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 42,4 Mkr (-2,7)
- Värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgick till 278,4 Mkr (-)
- Värdeförändring derivat påverkade resultatet med -14,2 Mkr (-)
- Resultatet efter skatt uppgick till 233,1 Mkr (-2,7)
- Vinst per aktie uppgick till 3,3 kr, före utspädning
- Vinst per aktie uppgick till 2,6 kr, efter utspädning

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER FJÄRDE KVARTALET

- Den 27 oktober 2014 höll D. Carnegie & Co extra bolagsstämma, där beslut togs dels om förvärv av ett fastighetsbestånd i Norrköping värderat till 1 000 Mkr, dels om val av ny styrelse intill nästa ordinarie årsstämma
- Den 11 december 2014 upptogs D. Carnegie & Co för handel på NASDAQ OMX First North Premier

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R EFTER FJÄRDE KVARTALET

- D. Carnegie & Co har inlett en process med målsättningen att listas på reglerad marknad, NASDAQ OMX Mid Cap

NYCKELTAL

	Jan-Dec 2014	Fjärde kvartalet 2014	Jan-Dec 2013
Hyresintäkter, Mkr	608,7	281,9	-
Driftnetto, Mkr	257,6	98,3	-
Förvaltningsresultat, Mkr	42,4	-0,2	-
Resultat efter skatt, Mkr	233,1	142,4	-2,7
Vinst efter skatt per aktie SEK, före utspädning	3,3	2,0	-
Vinst efter skatt per aktie SEK, efter utspädning	2,6	1,6	-
Eget kapital, per aktie SEK	45,7	45,7	-
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	11 520,8	11 520,8	-
Soliditet, %	25,4	25,4	71,1

Kommentar från VD

2014 har varit ett synnerligen händelserikt år för D. Carnegie & Co. Bolaget har sedan noteringen på NASDAQ OMX First North i april genomfört förvärv av fastigheter värda drygt 8 miljarder kronor, varav drygt en miljard under fjärde kvartalet. Vid noteringen förutspådde vi en fördubbling inom två år, så vi har alltså infriat tillväxtmålen med råge.

I början av november förvärvade vi 1 900 lägenheter strategiskt belägna i Norrköping. Vår egna förvaltningsorganisation 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 fyra kvartal med jämförbara resultat. Bolaget publicerar därför i syfte att ändå ge vägledning en årlig intjäningsförmåga per den 1 januari 2015 som visar på ett löpande driftnetto vid denna tidpunkt på 531 miljoner kronor (se vidare sid 16). Detta är dock ingen prognos för framtiden och tar inte med förväntade hyresförändringar och kostnadsförändringar.

Lika viktig som vår höga förvärvstakt är att vår lösning – Bosystem - för att renovera enskilda lägenheter fungerar väl och innebär att vi räknar med att kunna renovera 7-10 procent av vårt bestånd årligen. En renovering av en lägenhet innebär att hyran kan höjas med 30-40 procent. På tio år kan vi därmed höja hyrorna för hela vårt bestånd i motsvarande mån.

Vi är också nöjda med att i samband med värderingen vi genomförde per den sista december 2014, notera värdeökningar på drygt 278 miljoner under det fjärde kvartalet.

Vårt att nämna är också att D. Carnegie & Co började handlas på NASDAQ OMX First North Premier, den 11 december 2014.

ULF NILSSON
VD för D. Carnegie & Co



Norrköping

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 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. Övriga förvärv beskrivs under avsnittet fastighetsbeståndet sid 10.

Denna rapport innehåller således huvudsakligen resultatutvecklingen från operativ verksamhet för perioden 27 februari – 31 december 2014. Hyresintäkterna uppgick under perioden till 608,7 Mkr (-). Övriga rörelseintäkter uppgick till 2,4 Mkr (-). Under perioden har 162 lägenheter renoverats med Bosystem-metoden, där hyran på dessa renoverade lägenheter har gått från ett ingående snitt på 904 kr/m² till 1 309 kr/m², vilket har ökat hyrorna i motsvarande grad. Fastighetskostnaderna uppgick till 353,6 Mkr (-), vilket gav ett driftnetto på 257,6 Mkr (0,4). Kostnaderna för central administration är extra höga under okt-dec 2014, beroende av ökad kostnad vid byte av förvaltning. Förvaltningsresultatet belastas också med -15,3 Mkr i engångskostnader vid förvärv. Finansnettot belastas med -20,5 Mkr i realiserade värdeförändringar derivat. Förvaltningsresultatet uppgick till 42,4 Mkr (-2,7).

Resultatpåverkande värdeförändring av förvaltningsfastigheter under perioden uppgick till 278,4 Mkr (0). Av denna värdeförändring är 43,8 Mkr hänförlig till ett avtalat avyttringsvärde av byggrätt. Resterande 234,6 Mkr är hänförlig till högre driftnetton i förvaltningsfastigheter. Den totala värdeförändringen under perioden uppgick till 444,2 Mkr.

Värdeförändring på derivat uppgår till -14,2 Mkr.

Resultatet före skatt uppgick till 306,6 Mkr (-2,7), uppskjuten skatt hänförlig till värdeförändring på förvaltningsfastigheter -66,3 Mkr (-), aktuell skatt hänförlig till årets resultat -7,2 Mkr (-) varav huvuddelen är hänförligt till det förvärvade Hyresbostäder i Sverige II AB. Den effektiva skattesatsen är beräknad till 24%, och detta är hänförligt till temporära skillnader avseende värdeförändringar, samt har främst påverkats av ej avdragsgilla förvärvskostnader. Periodens resultat uppgick till 233,1 Mkr (-2,7). Resultatet per aktie uppgick till 3,3 kr (-) före utspädning.



Husby, Kista

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET I SAMMANDRAG

Belopp i Tkr	2014 jan-dec	2013 jan-dec	2014 okt-dec	2013 okt-dec
Hysesintäkter	608 727	-	281 855	-
Övriga intäkter	2 441	350	1 429	70
Driftskostnader	-254 301	-	-135 311	-
Underhållskostnader	-76 429	-	-40 426	-
Fastighetsskatt	-12 496	-	-5 508	-
Tomträttsavgäld	-10 356	-	-3 694	-
Driftnetto	257 586	350	98 345	70
Central administration	-48 775	-3 019	-30 294	-2 341
Kostnader vid rörelseförvärv	-15 276	-	23	-
Finansnetto	-151 181	8	-68 310	7
Förvaltningsresultat	42 354	-2 661	-236	-2 264
Värdoförändring förvaltningsfastigheter	278 427	-	200 912	-
Värdoförändringar finansiella instrument	-14 214	-	-6 503	-
Resultat före skatt	306 567	-2 661	194 173	-2 264
Skatt	-73 512	-	-51 769	-
Periodens resultat	233 055	-2 661	142 404	-2 264
Övrigt totalresultat	0	0	0	0
Summa övrigt totalresultat	0	0	0	0
Summa totalresultat för perioden	233 055	-2 661	142 404	-2 264
Resultat hänförligt till:				
Moderbolagets ägare	234 649	-2 661	145 298	-2 264
Innehav utan bestämmande inflytande	-1 594	-	-2 894	-
Summa totalresultat för perioden	233 055	-2 661	142 404	-2 264
Vinst efter skatt per aktie SEK, före utspädning	3,3	neg	2,0	neg
Vinst efter skatt per aktie SEK, efter utspädning	2,6	neg	1,6	neg

Rapport över finansiell ställning (koncernen)

Koncernens anläggningstillgångar, avser huvudsakligen förvaltningsfastigheter, uppgick per den 31 december 2014 till 11 520,8 Mkr (-). Goodwill om 698,4 Mkr (-) uppkom i samband med förvärv av Hyresbostäder i Sverige II AB, vilket redovisas som ett rörelseförvärv.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde baserat på en extern värdering av hela fastighetsbeståndet per 31 december 2014, se vidare sid 11.

Långfristiga fordringar 172,8 Mkr avser huvudsakligen reversfordran på Kvalitena AB 150 Mkr (se sid 18).

Uppskjuten skattefordran 55,0 Mkr (n.a.), avser skatt på ej utnyttjade underskottsavdrag. Omsättningstillgångar uppgår till 120,0 Mkr (3,8) består i huvudsak av hyresfordringar, samt förutbetalda kostnader.

Det egna kapitalet uppgick till 3 251,5 Mkr (3,5) och soliditeten uppgick till 25,4 procent (71,1).

Koncernens räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick till 6 687 Mkr (n.a.) motsvarande en belåningsgrad om 58 procent (n.a.). Koncernen har utgivit ett konvertibelt förlagslån som uppgår till 1 004 Mkr samt säljarrevers på 200 Mkr, i samband med rörelseförvärvet den 4 juli 2014, samt räntebärande revers på 113 Mkr i samband med försäljning av byggrätt, samt en räntebärande revers på 130 Mkr i samband med förvärvet den 7 november 2014. Koncernens totala räntebärande skulder uppgår till 8 140 Mkr.

Uppskjuten skatteskuld på 1 061,0 Mkr (n.a.) avser skillnaden mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde avseende fastigheter, varav huvuddelen 963,6 Mkr uppkommit i samband med rörelseförvärv. Koncernens likvida medel uppgick per bokslutstillfället till 253,2 Mkr (1,2).

Övriga kortfristiga skulder uppgår till 306,6 Mkr (1,4) och består i huvudsak av upplupna kostnader.



Märsta

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Belopp i Tkr	2014 31 dec	2013 31 dec	2014 30 sept	2013 30 sept
Tillgångar				
Goodwill	698 397		698 397	
Förvaltningsfastigheter	11 520 820	-	10 216 770	-
Inventarier	4 176	-	6 182	-
Långfristiga fordringar	172 824		176 214	
Uppskjuten skattefordran	55 094	-	30 193	-
Omsättningstillgångar	119 975	3 813	289 265	379
Likvida medel	253 168	1 164	199 111	2 422
Summa tillgångar	12 824 454	4 977	11 616 132	2 801
Eget kapital och skulder				
Eget kapital	3 251 454	3 538	3 086 197	2 801
Räntebärande skulder	8 139 564	-	7 127 547	-
Övriga långfristiga skulder	777		4 596	
Räntederivat	65 153	-	58 650	-
Uppskjuten skatteskuld	1 060 947	-	993 614	-
Övriga kortfristiga skulder	306 559	1 439	345 528	-
Summa eget kapital och skulder	12 824 454	4 977	11 616 132	2 801
Eget kapital hänförligt till:				
Moderbolagets ägare	3 210 307	3 538	3 042 156	2 801
Innehav utan bestämmande inflytande	41 147	-	44 041	-
Summa eget kapital	3 251 454	3 538	3 086 197	2 801

Rapport över förändring i eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december 2014 till 3 251 Mkr. Under perioden har eget kapital tillskjutits genom tre 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 NASDAQ OMX 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. Till det egna kapitalet har även tillförts 16 Mkr av det konvertibla förlagslånet, som utfärdades i samband med förvärvet av Hyresbostäder i Sverige II AB, vilket ingår i raden nyemission nedan.

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

Belopp i Tkr	Aktiekapital	Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	Övrigt tillskjutet kapital	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		233 055		234 649	-1 594	233 055
Tillskjutet kapital						
Kvittningsemission	342 030		731 943	1 073 973	-	1 073 973
Nyemissioner	556 743		1 351 112	1 907 856	-	1 907 856
Emissionskostnader, börsintroduktion			-31 169	-31 169	-	-31 169
Skatt på emissionskostnader			6 854	6 854	-	6 854
Övrigt tillskjutet kapital vid förvärv			14 608	14 608	42 741	57 349
Utdelning				0	-	0
Utgående eget kapital	901 762	233 603	2 073 348	3 210 307	41 147	3 251 454

Rapport över kassaflöden (koncernen)

Löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, uppgick till 57,8 Mkr (-2,7). Efter en förändring av rörelsekapitalet på 215,2 Mkr (0,5) uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 273,0 Mkr (-2,2).

Investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -1 750,5 Mkr (-) och utgörs till största delen av investeringar i befintliga fastigheter samt förvärv av koncernbolag/fastigheter.

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 1 729,6 Mkr (2,4). I kassaflödet redovisas dels genomförda nyemissioner inkluderande den nyttjade övertilldelningsoptionen, uppgående till totalt 666,3 Mkr, dels upptagande av nya lån på netto totalt 1 063,2 Mkr.

Periodens kassaflöde

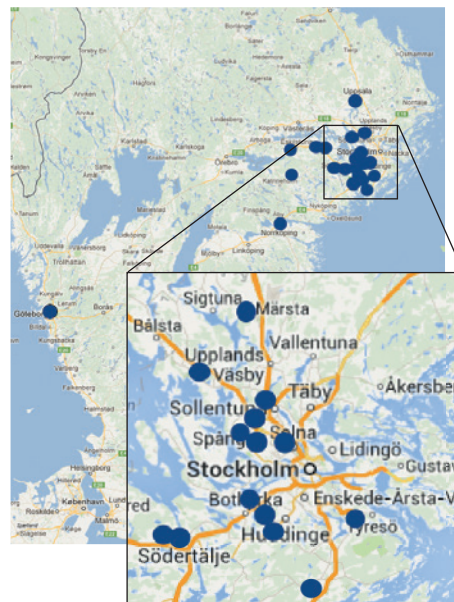
Periodens kassaflöde uppgick till 252,0 Mkr (0,2) och likvida medel ökade till 253,2 Mkr (1,2) vid utgången av perioden.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN I SAMMANDRAG

Belopp i Tkr	2014 jan-dec	2013 jan-dec	2014 okt-dec	2013 okt-dec
Förvaltningsresultat	42 355	-2 661	-235	-2 263
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	15 412	-	2 116	-
Betald skatt	0	-	0	-
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	57 767	-2 661	1 881	-2 263
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsekapitalet	215 182	483	113 539	1 005
Kassaflöde från den löpande verksamheten	272 949	-2 178	115 420	-1 258
Investeringsverksamheten				
Investering i befintliga fastigheter	-163 999	-	-76 368	-
Förvärv av koncernbolag/fastigheter	-1 569 553	-	-81 897	-
Förvärv av inventarier	-1 970	-	215	-
Försäljning av fastigheter	-	-	-	-
Förändring långfristiga fordringar	-15 000	-	0	-
Aktier och andelar netto	19	-	0	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 750 503	0	-158 050	0
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	666 326	2 396	6 857	0
Upptagna lån	1 469 774	-	481 774	-
Amortering av lån	-406 542	-	-391 944	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 729 558	2 396	96 687	0
Periodens kassaflöde	252 004	218	54 057	-1 258
Likvida medel vid periodens början	1 164	946	199 111	2 422
Likvida medel vid periodens slut	253 168	1 164	253 168	1 164

Fastighetsbeståndet

D. Carnegie & Co:s fastighetsbestånd utgörs av förädlingsbara bostadsfastigheter i Stockholms tillväxtområden (miljonprogram), samt tillväxtområden i Mälardalen. Marknadsvärdet uppgick per den 31 december 2014 till 11 521 Mkr. Bolaget förvärvade den 27 februari ett fastighetsbestånd på 2 929 Mkr från Kvalitena AB, 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 med ett fastighetsvärde på 59 Mkr. Den 4 juli utökades fastighetsbeståndet med ett fastighetsvärde på 6 602 Mkr, genom ett förvärv av Hyresbostäder i Sverige II AB. I detta förvärv ingick förvaltningsorganisationen Graflunds 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. Den 1 oktober 2014 utökades fastighetsbeståndet med ett förvärvat värde på 25 Mkr, genom förvärv av Akalla Centrumfastigheter AB. Den 7 november 2014 förvärvades Östgötaporten AB, med ett bestånd på 1 900 lägenheter belägna i Norrköping, med ett fastighetsvärde på 1 000 Mkr.



Bolag	Orter	Uthyrnings-		Hyror kvartal 1 Tkr	Hyror kvartal 2 Tkr	Hyror kvartal 3 Tkr	Hyror kvartal 4 Tkr	Hyror perioden Tkr
		Antal fastigheter	bar area kvm					
Kista Fastighetsförvaltning AB	Kista/Husby	5	109 340	8 674	26 491	26 557	27 536	89 258
Flemingsberg Fastighetsförvaltning AB	Flemingsberg	3	40 227	3 193	8 992	9 119	9 296	30 600
Bromsten Fastighetsförvaltning AB	Bromsten/Rinkeby	8	50 833	2 985	10 207	11 563	11 999	36 754
Spånga Förvaltning AB	Spånga	8	60 882	4 452	14 042	14 298	14 988	47 780
Vårberg Förvaltning AB	Vårberg	1	24 449	1 693	5 494	5 514	5 880	18 581
Solnanord Fastigheter AB	Solna	1	1 876	167	497	498	498	1 660
Trojeborgsfastigheter i Sverige AB	Tyresö	1	-	0	0	0	0	0
Turemalm Fastigheter AB	Sollentuna	1	42 340	0	0	0	9 630	9 630
Kungskatten Holding AB	Södertälje	10	91 170	0	0	24 998	26 299	45 070
Markarydsbostäder i Södertälje AB	Södertälje	4	73 070	0	0	18 771	20 150	45 148
Markarydsbostäder i Södertälje AB	Vårby	6	51 580	0	0	13 249	13 925	27 173
Markarydsbostäder i Stockholm AB	Bro	7	43 105	0	0	10 956	10 683	21 639
Markarydsbostäder i Stockholm AB	Märsta	2	56 460	0	0	12 381	14 014	26 395
Fastighetsbolaget Kullerstensvägen KB	Jordbro	5	79 482	0	0	20 832	21 935	42 767
Fastighets AB Linrepan	Uppsala	8	71 446	0	0	16 809	18 081	34 890
Graflunds Byggnads AB	Eskilstuna	33	141 446	0	0	31 063	33 242	64 304
Graflunds Byggnads AB	Strängnäs m.fl.	14	35 373	0	0	8 936	8 596	17 533
Fastighetsbolaget Gropens Gård KB	Göteborg	1	15 982	0	0	3 341	3 553	6 894
Fastighetsbolaget Bredfjäll KB	Göteborg	9	48 917	0	0	11 099	11 613	22 712
Östgötaporten AB	Norrköping	5	134 534	0	0	0	19 412	19 412
Akalla Centrumfastigheter	Akalla	1	2 632	0	0	0	525	525
Total		133	1 175 144	21 164	65 723	239 985	281 855	608 726

Renovering

Under 2014 har 162 lägenheter renoverats med Bosystem-metoden. Hyran på dessa renoverade lägenheter har ökat från ett ingående snitt 904 kr/m² till 1 309 kr/m². Totalt har 282 lägenheter i det nuvarande beståndet renoverats med Bosystem-metoden, inräknat renoveringar genomförda 2013 och tidigare.

Fastighetsvärdering

Per den 31 december 2014 har D. Carnegie & Co:s hela fastighetsbestånd värderats externt, med ett bedömt marknadsvärde om 11 521 Mkr. Värderingen grundas på den enligt nedan beskrivna metodiken. Värderingarna har baserats med hänsyn till ändrade driftnetton och justering har skett med hänsyn till en avtalad försäljning. Endast smärre förändringar av avkastningskrav har bedömts vara för handen under året.

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 4,5 procent till 8,0 procent med ett snitt på 5,42 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 (2015–2019) och ett restvärde vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta i intervallet 6,6–10,2 %, med ett genomsnitt på 7,52 %. 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 700–7 500 kr/m² BTA, och ingår i fastighetsvärdet med 370,5 Mkr.

Värdet förändring förvaltningsfastighet under perioden uppgår till 278,4 Mkr, vilket kan hänföras dels av till avtalat avyttringsvärde på byggrätt 43,8 Mkr, och dels 234,6 Mkr som är hänförligt till värdet förändring på förvaltningsfastigheter till följd 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	11 076 597	-
Investering i befintliga fastigheter, lägenheter samt övriga fastighetsinvesteringar	163 999	-
Omklassificeringar	2 202	-
Avyttringar	-	-
Värdet förändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	278 022	-
Fastighetsbestånd vid periodens slut	11 520 820	0

Finansiering

Kreditavtal

D. Carnegie & Co:s totala räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 8 140 Mkr. Räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick den 31 december 2014 till 6 687 Mkr, vilket motsvarar ett LTV om cirka 58 procent. Med LTV (Loan To Value) avses det nyckeltal som beskriver räntebärande skulder till kreditinstitut i relation till marknadsvärdet på förvaltningsfastigheter. Den genomsnittliga kapitalbindning är 2,1 år. Av de räntebärande skulderna till kreditinstitut förfaller 3 135 Mkr under 2015. Förhandling om refinansiering pågår, och som kommer att vara slutförda mars 2015, vilken kommer att väsentligt förlänga kapitalbindningen.

Utöver skulder till kreditinstitut finns räntebärande konvertibla efterställda förlagslån på 1 020 Mkr, samt räntebärande säljarreverser som uppgick till 433 Mkr.

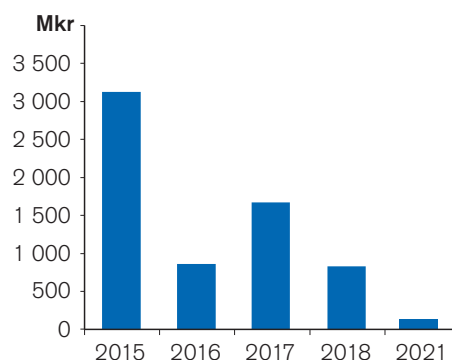
Den genomsnittliga räntan på skulderna till kreditinstitut uppgår till 3,2 procent. Räntan på de konvertibla förlagslånen uppgår till 5 %, och räntan på säljarreverser uppgår till 5 %. Förfallostrukturen av låneavtalen framgår av tabellerna och grafen nedan. Faciliteterna är föremål för sedvanliga kovenanter, 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 31 december 2014 med -14,2 Mkr, till följd av lägre marknadsräntor under perioden.

De räntebärande efterställda förlagslånen om 1 020 Mkr består av tre konvertibla förlagslån på vardera 340 Mkr. Löptiden för de olika lånen; lån 1 förfaller den 30 juni 2016, med möjlighet att från den 9 juni 2016 konvertera till stamaktier serie B, med en konverteringskurs på 50,90 kr, lån 2 förfaller den 30 juni 2018, med möjlighet att från den 9 juni 2018 konvertera till stamaktier serie B med en konverteringskurs på 66,50 kr, lån 3 förfaller den 30 juni 2019, med möjlighet att från den 9 juni 2019 konvertera till stamaktier serie B med en konverteringskurs på 76,00 kr, (se vidare sid 19).

FINANSIELLA MÅL	Mål	Utfall
Soliditet	≥30%	25%
LTV	≤70%	58%

KAPITALBINDNING 2014-12-31



RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING 2014-12-31 (exklusive konvertibelt skuldebrev och säljarreverser)

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Mkr	Ränta	Andel (%)	Mkr	Andel (%)
2015	5 218	3,02%	78%	3 135	47%
2016			0%	893	13%
2017	1 469	3,97%	22%	1 683	25%
2018			0%	846	13%
2019			0%	0	0%
2020			0%	0	0%
2021			0%	130	2%
Summa/genomsnitt	6 687	3,23%	100%	6 687	100%

DERIVATAVTAL 2014-12-31

Belopp i Mkr	Nominella belopp	Andel	Marknadsvärde 2014-12-31	Marknadsvärde 2014-07-04	Periodens förändring
Nominella ränteswappar	2 511	100%	-65	-51	-14
Summa	2 511	100%	-65	-51	-14



Norrköping

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.

I samband med förvärvet och som en del av köpeskillingen genomfördes en riktad emission om 26 000 000 aktier mot säljaren. Emissionskursen på de emitterade aktierna sattes till 46,20 kronor per aktie, och baserades på snittkursen de tre föregående handelsdagarna före förvärvet den 4 juli 2014. Bolaget togs in i koncernen från den 4 juli 2014. Den förvärvade verksamheten bidrog med en omsättning på 355 Mkr, ett förvaltningsresultat på 79,4 Mkr och ett periodresultat på 39,0 Mkr för perioden 4 juli 2014 till 31 december 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 på 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. I samband med rörelseförvärvet uppkom förvärvsrelaterade utgifter på -15,3 Mkr.

FÖRVARVADE NETTOTILLGÅNGAR

Tkr

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

Tkr

Köpeskillning:	
Kontant betalning	1 317 421
Emission i samband med förvärvet, 26 000 000 aktier	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

Händelser

Under perioden har D. Carnegie & Co bland annat genomfört en ägarspridning genom en nyemission, genomfört en 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. Under kvartalet har ytterligare förvärv genomförts. D. Carnegie & Co upptogs till handel på NASDAQ OMX First North Premier den 11 december 2014.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER FJÄRDE 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 med ett fastighetsvärde på 1 miljard kronor 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 uppgick 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).

D. Carnegie & Co AB (publ) noteras på NASDAQ OMX First North Premier

Den 11 december 2014 upptogs D. Carnegie & Co AB (publ) för handel på NASDAQ OMX First North Premier. Bolaget kommer att fortsätta att handlas med samma kortnamn, DCAR.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRSKIFTET

D. Carnegie & Co har inlett en process med målsättningen att listas på reglerad marknad, NASDAQ OMX Mid Cap.

Intjäningsförmåga

Aktuell intjäningsförmåga

Tabellen nedan återspeglar D. Carnegie & Co:s intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 1 januari 2015. 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.

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.

D. Carnegie & Co:s intjäningsförmåga per den 30 september 2014, publicerades den 23 oktober 2014.

Hyresvärdet baseras på fastighetsbeståndets aviseringslista, bedömda budgeterade fastighetskostnader för de närmaste tolv månaderna samt kostnader för central administration. Finansnettot har beräknats utifrån räntebärande skulder och tillgångar per den 31 december 2014. Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på snitträntan på de räntebärande skulderna per den 31 december 2014.

AKTUELL INTJÄNANDEFÖRMÅGA

Belopp i Tkr	1 januari 2015	30 september 2014
Hyresintäkter	1 161 115	1 021 721
Övriga intäkter	15 002	7 423
Driftskostnader	-488 515	-409 818
Underhållskostnader	-117 339	-95 089
Fastighetsskatt	-23 874	-20 679
Tomträttsavgäld	-15 082	-12 020
Driftnetto	531 307	491 538
Central administration	-51 820	-41 150
Finansnetto	-223 872	-203 280
Räntekostnad förlagslån	-51 000	-51 000
Förvaltningsresultat	204 615	196 108

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 1,2 Mkr (0,4) och resultat efter skatt uppgick till -47,0 Mkr (-2,7). Intäkterna avser främst tjänster. Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 22,6 Mkr (1,2)

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i Tkr	2014 jan-dec	2013 jan-dec
Nettoomsättning	1 164	350
Rörelsens kostnader	-21 190	-3 019
Resultat före finansiella poster	-20 026	-2 669
Finansiella poster		
Räntenetto	-42 392	8
Resultat före skatt	-62 418	-2 661
Skatt	15 354	-
Periodens resultat	-47 064	-2 661

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i Tkr	2014 31 dec	2013 31 dec
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Inventarier	1 524	-
Aktier och andelar i dotterbolag	4 827 872	-
Fordringar hos dotterbolag	55 961	-
Uppskjuten skattefordran	22 211	-
Långfristiga fordringar	15 000	-
Summa anläggnings- tillgångar	4 922 568	0
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos koncernbolag	176 071	-
Fordringar hos intresseföretag	3 075	-
Kortfristiga fordringar	2 785	3 813
Likvida medel	22 598	1 164
Summa omsättnings- tillgångar	204 529	4 977
SUMMA TILLGÅNGAR	5 127 097	4 977
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	2 913 991	3 537
Skulder		
Räntebärande skulder	2 004 000	-
Ej räntebärande skulder	21 064	1 440
Skulder till koncernbolag	188 042	-
Skulder till dotterbolag	-	-
Summa skulder	2 213 106	1 440
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 127 097	4 977

Övriga upplysningar

MEDARBETARE

Vid utgången av perioden var antalet anställda i moderbolaget fyra. I koncernen var antalet anställda 119 vid utgången av perioden. Under perioden 27 februari 2014 till 31 december 2014 har koncernen, utöver egen personal bemannat med inhyrd personal från Kvalitena AB's dotterbolag Slottsfabriken Egendomsförvaltning AB avseende förvaltningen av de bestånd som förvärvades den 27 februari 2014. Från den 1 oktober 2014 överfördes både den tekniska och den ekonomiska förvaltningen till Grafunds Byggnads AB.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

D. Carnegie & Co har fram till den 31 december 2014 haft ett avtal med Kvalitenas dotterbolag Slottsfabriken Egendomsförvaltning AB, som i utbyte mot ett fast arvode om 63 SEK per kvm på årsbasis sköter redovisning, hyresadministration och projektutveckling. Villkoren i avtalet är upprättade på marknadsmässiga villkor. Under perioden har D. Carnegie & Co betalat 14,7 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 3:e kvartalet har Kvalitena AB 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.

Denna revers förfaller med 100 Mkr till betalning den 31 oktober 2015, resterande 50 Mkr förfaller till betalning den 31 oktober 2016. Snitträntan under perioden 6,75%, ränta under perioden 4,9 Mkr. I samband med förvärvet av Hyresbostäder i Sverige II AB tecknade D. Carnegie & Co ett samarbetsavtal med Obligo Investment Management AS beträffande strategisk utveckling. Arvodet är 5 Mkr på årsbasis under 5 år, och under perioden har D. Carnegie & Co betalat 2,5 Mkr. Under perioden har D. Carnegie & Co-koncernen genomfört inköp från Bcosystem Nordic AB till ett värde av 13,9 Mkr, ett bolag som till 50 % ägs av Kvalitena AB. Dessa materialinköp har gjorts till marknadsmässiga villkor. Kvalitena AB har under perioden köpt 2 st nybildade tomma lagerbolag från D. Carnegie & Co.

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 AB:s prospekt sidorna 59–62.

Förvaltningsfastigheter värderas enligt IFRS 13 i enlighet med nivå 3.

Verkligt värde för finansiella instrument överensstämmer i allt väsentligt med redovisade värden. Derivat värderas i enlighet med nivå 2 i verkligt värde hierarkin. 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. Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

REVISORS GRANSKNING

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

Aktien och aktieägare

Aktien

D. Carnegie & Co hade vid årets utgång 8 076 (7 125) aktieägare. Börsvärdet uppgick till 3 213 (-) miljoner kronor. D. Carnegie & Co har två aktieslag, stamaktier av serie A och B. Aktierna är noterade på NASDAQ OMX Stockholm, First North Premier. Totalt finns netto 5 369 866 A-aktier, 65 399 010 B-aktier utestående, totalt 70 768 876 stamaktier. Totalt antal aktier efter utspädning uppgår till 88 558 106 stamaktier.

Utdelning

Styrelsen kommer inte att föreslå någon utdelning för räkenskapsår 2014.

Optionsprogram

Bolaget har ett optionsprogram omfattande 1 523 000 emitterade teckningsoptioner, motsvarande 2,1 % 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, 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 en marknadsmässig prissättning.

Konvertibla skuldebrev

I samband med förvärvet av Hyresbostäder i Sverige II AB utfärdades tre konvertibla förlagslån på vardera 340 Mkr. Löptiden för de olika lånen; lån 1 förfaller den 30 juni 2016, med möjlighet att från den 9 juni 2016 konvertera till 6 679 764 stamaktier serie B, med en konverteringskurs på 50,90 kr, lån 2 förfaller den 30 juni 2018, med möjlighet att från den 9 juni 2018 konvertera till 5 112 782 stamaktier serie B med en konverteringskurs på 66,50 kr, lån 3 förfaller den 30 juni 2019, med möjlighet att från den 9 juni 2019 konvertera till 4 473 684 stamaktier serie B med en konverteringskurs på 76,00 kr. Vid full konvertering emitteras 16 266 230 aktier i D. Carnegie & Co, motsvarande 23,0 % av antalet utestående stamaktier.

Aktieägare per 2014-12-31	Innehav, A-aktier	Innehav, B-aktier	Kapital, %	Röster, %
Kvalitena AB	4 182 051	15 400 776	27,7	39,4
Svensk Bolig Holding AB	0	20 252 874	28,6	22,0
Frasdale Int. BV	1 088 472	4 353 887	7,7	10,6
JPM Chase	0	1 538 474	2,2	1,7
Lannebo Sverige	0	1 517 595	2,1	1,7
Svenskt Näringsliv	0	1 400 000	2,0	1,5
Lannebo Sverige 130/30	0	1 153 718	1,6	1,3
SEB-Stiftelsen	0	1 150 000	1,6	1,3
Nordea Småbolagsfond Sverige	0	1 047 104	1,5	1,1
Länsförsäkringar Fastighetsfond	0	981 017	1,4	1,1
Danske Invest Sverige	0	951 478	1,3	1,0
MSIL IPB Client Account	0	849 009	1,2	0,9
Danske Invest Sverige Fokus	0	767 369	1,1	0,8
Per Josefsson Holding AB	0	760 000	1,1	0,8
AMF Aktiefond Småbolag	0	725 000	1,0	0,8
Cancerfonden - Riksföreningen mot	0	621 675	0,9	0,7
Övriga	99 343	11 929 034	17,0	13,3
Totalt	5 369 866	65 399 010	100,0	100,0

Styrelsen

Knut Pousette, Ordförande

Mats Höglund

Ronald Bengtsson

Ranny Davidoff

Bjarne Eggesbø

Ulf Nilsson, VD

Stockholm, 23 februari 2015

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

Investerarinformation

KALENDARIUM 2015–2016

Kvartalsrapport Q1	2015-04-24
Årsstämma 2015	2015-05-12
Kvartalsrapport Q2	2015-07-24
Kvartalsrapport Q3	2015-11-10
Bokslutskommuniké 2015	2016-02-22



D. CARNEGIE & CO.

D. Carnegie & Co AB (publ) Strandvägen 5A SE-114 51 Stockholm dcarnegie.se