



D. CARNEGIE & CO.



Q1
2015

DELÅRSRAPPORT
JANUARI-MARS 2015

DELÅRSRAPPORT Q1 2015

FÖRSTA KVARTALET JANUARI–MARS 2015

- Hyresintäkterna uppgick till 296,4 Mkr (21,2)
- Driftnetto uppgick till 120,2 Mkr (7,5)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 2,2 Mkr (1,2)
- Värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgick till 133,2 Mkr (29,9)
- Värdeförändring derivat påverkade resultatet med -74,6 Mkr (-)
- Resultatet efter skatt uppgick till 47,4 Mkr (26,2)
- Vinst per aktie uppgick till 0,7 kr (1,0), före/efter utspädning

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER FÖRSTA KVARTALET

- D. Carnegie & Co har inlett en process med målsättningen att listas på reglerad marknad, NASDAQ Mid Cap
- D. Carnegie & Co har refinansierat två lån om 3,8 miljarder kronor. Därefter uppgår den genomsnittliga löptiden för bolagets skulder till kreditinstitut (exklusive utestående konvertibellån) till 4,5 år, och den genomsnittliga räntan på lånestocken uppgår till 2,47 procent

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER FÖRSTA KVARTALET

- D. Carnegie & Co har förvärvat tre fastigheter i Stockholm med ett bestånd av 1 009 lägenheter
- D. Carnegie & Co har emitterat ett obligationslån om 1 000 Mkr med en löptid om tre år, STIBOR 3 mån + 3,75 procent

NYCKELTAL

Belopp i Mkr

	Första kvartalet 2015	Första kvartalet 2014	Helår 2014
Hyresintäkter, Mkr	296,4	21,2	608,7
Driftnetto, Mkr	120,2	7,5	257,6
Förvaltningsresultat, Mkr	2,2	1,2	42,4
Resultat efter skatt, Mkr	47,4	26,2	233,1
Vinst per aktie SEK, före utspädning	0,7	1,0	4,8
Vinst per aktie SEK, efter utspädning	0,7	1,0	4,3
Eget kapital, per aktie SEK	46,6	42,9	45,7
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	11 700,1	2 979,4	11 520,8
Soliditet, %	25,6	38,3	25,4



Kommentar från VD

Vi har under första kvartalet av 2015 genomfört en refinansiering av mer än hälften av våra banklån och både lyckats förlänga kapitalbindning och räntebindning samtidigt som vi kraftigt sänkt våra räntekostnader.

Den 5 mars i år löste vi gamla lån och tog upp nya om sammanlagt 3,8 miljarder kronor. Större delen av de nya lånen löper på sju år och har räntan bunden under samma tid. D. Carnegie & Co har nu en genomsnittlig återstående löptid på över 4,5 år och en genomsnittlig ränta under 2,5 procent. Detta innebär att vi har lyckats utnyttja det gynnsamma penningmarknadsläget och avsevärt reducerat såväl ränterisk som finansieringsrisk samtidigt som våra kostnader har reducerats.

Vi har i övrigt fortsatt att renovera såväl lägenheter som fastigheterna i övrigt som trappuppgångar, fasader, tak och tvättstugor och har under kvartalet investerat över 45 miljoner kronor på detta.

Bolaget publicerar också i en bilaga till denna rapport en årlig intjäningsförmåga per den 31 mars 2015 i syfte att ge vägledning utöver den formella kvartalsrapporten eftersom vi anskaffat större delen av beståndet efter första kvartalet 2014. Intjäningsförmåga visar på ett löpande driftnetto vid denna tidpunkt på 541 miljoner kronor (se vidare bilaga 1). Detta är dock ingen prognos för framtiden och tar inte med förväntade hyresförändringar och kostnadsförändringar.

Perioden har präglats dels av processen inför omlistning och dels av refinansieringen, vilka båda har påverkat periodens förvaltningsresultat negativt, med ej återkommande kostnader. Båda kommer dock att positivt påverka bolagets framtida verksamhet och resultat. Vi är också nöjda med att i samband med värderingen vi genomförde per den sista mars 2015, notera värdeökningar på drygt 134 miljoner under det första kvartalet.

Efter periodens utgång har vi också tagit upp ett treårigt obligationslån uppgående till 1 000 miljoner kronor och med en marginal på 3,75 procent.

Stockholm den 23 april 2015

ULF NILSSON
VD för D. Carnegie & Co



Husby, Kista

AFFÄRSIDÉ

D. Carnegie & Co är ett renodlat bostadsfastighetsbolag. Affärsidén är att förvärva, långsiktigt förvalta och förädla fastighetsbestånd med god förbättringspotential i miljonprogramsområden.

Lägenheter renoveras successivt i samband med naturlig omsättning av hyresgäster enligt renoveringsmetoden Bosystem vilket är snabbt och kostnadseffektivt, och uppskattas av hyresgästerna som slipper evakueras. Bolaget renoverar även fasader, trapphus, yttermiljöer och liknande, exempelvis tak etc. Resultatet är substantiellt ökat fastighetsvärde och kassaflöde.

Utöver detta skapar D. Carnegie & Co betydande mervärden genom att utveckla byggrätter i befintliga bestånd.

FÖRVALTA

FÖRÄDLA

UTVECKLA

VISIONEN

Att utveckla och förädla hela beståndet till attraktiva bostäder i nyskick.

Att vara ett innovativt fastighetsbolag som skapar mervärde för hyresgäster, ägare och samhället i stort.

STRATEGI

D. Carnegie & Co har som strategi att utifrån nuvarande cirka 1 200 000 kvadratmeter fortsätta att utöka fastighetsbeståndet i miljonprogramsområden i framför allt Stockholmsregionen, där det även fortsättningsvis kommer att vara stor tillväxt, och det kommer även i framtiden att råda brist på bostäder. Detta innebär att vakansrisken och därmed också risken i investeringen är fortsatt låg. Miljonprogramsområden i Stockholm med omnejd har också högst potential för hyreshöjningar genom en generellt låg hyresnivå, kombinerat med stor brist på bostäder.

Beståndet förvaltas på ett effektivt sätt genom egen förvaltningsorganisation, renoveras successivt utifrån naturlig omflyttning med hjälp av renoveringsmetoden Bosystem. Fastigheterna är strategiskt belägna i områden med god infrastruktur, gemensamma rekreationsytor och bra serviceutbud. Beståndet har initialt visst underhållsbehov vilket gör att fastigheterna kan förvärvas till förmånligt pris.

Att ha fastighetsbestånd i ett geografiskt avgränsat område ger också fördelar ur förvaltningsperspektiv och områdeskontor med lokal personal ger lyhörddhet och förankring bland hyresgästerna. Dessutom kräver den kontinuerliga renoveringen god logistik och lagerhållning inom rimliga avstånd.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET I SAMMANDRAG

Belopp i Tkr	2015 jan – mars	2014 jan – mars	2014 jan – dec
Hysesintäkter	296 437	21 164	608 727
Övriga intäkter	2 688	-	2 441
Driftskostnader	-139 141	-11 101	-254 301
Underhållskostnader	-30 188	-1 240	-76 429
Fastighetsskatt	-5 962	-494	-12 496
Tomträttsavgäld	-3 676	-808	-10 356
Driftnetto	120 158	7 521	257 586
Central administration	-30 979	-1 913	-48 775
Kostnader vid rörelseförvärv	-	-	-15 276
Finansnetto	-86 994	-4 426	-151 181
Förvaltningsresultat	2 185	1 182	42 354
Värdoförändring förvaltningsfastigheter	133 177	29 854	278 427
Värdoförändringar finansiella instrument	-74 588	-	-14 214
Nedskrivning goodwill	-2 165	-	-
Resultat före skatt	58 609	31 036	306 567
Skatt	-11 237	-4 791	-73 512
Periodens resultat	47 372	26 245	233 055
Övrigt totalresultat	0	0	0
Summa övrigt totalresultat	0	0	0
Summa totalresultat för perioden	47 372	26 245	233 055
Resultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare	48 050	25 026	234 649
Innehav utan bestämmande inflytande	-678	1 219	-1 594
Summa totalresultat för perioden	47 372	26 245	233 055
Vinst per aktie SEK	0,7	1,0	4,8
Vinst per aktie SEK, efter utspädning	0,7	1,0	4,3

Resultatrapport (koncernen)

Jämförelser angivna inom parentes avser belopp för motsvarande period föregående år. Bolagets nuvarande verksamhet startade 2014, i samband med att D. Carnegie & Co den 27 februari 2014 förvärvade ett bostadsfastighetsbestånd värderat till 2 929 Mkr från Kvalitena AB. Jämförelseperioden består därför av endast en månad 2014, och avseende en betydligt mindre verksamhet.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, d.v.s. resultatet före värdeförändringar och skatt uppgick under perioden till 2,2 Mkr (1,2). Hyresintäkterna uppgick under perioden till 296,4 Mkr (21,2). Fastighetskostnaderna uppgick till 179,0 Mkr (13,6), vilket gav ett driftnetto på 120,2 Mkr (7,5), vilket ger en överskottsgrad på 40,6 procent (35,5). De centrala administrationskostnaderna uppgick till -31,0 Mkr (-1,9). I denna post ingår kostnader i samband med process inför omlistning till reglerad marknad med -1,0 Mkr samt kostnader vid avslutande av managementavtal med -12 Mkr.

Finansnetto

Räntenettet uppgick till -87,0 Mkr (-4,4). Den genomsnittliga räntenivån avseende lån till kreditinstitut har varit 3,3 procent under perioden januari-februari 2015, och från den 5 mars, efter refinansieringen har den genomsnittliga räntenivån varit 2,5 procent. Finansnettot belastas under perioden med kostnader som uppkommit vid refinansieringen av de två stora lånen på totalt 3,8 miljarder kronor, dels kostnader vid förtida lösen av lån 16,5 Mkr och dels kostnader vid förtida lösen av räntederivat 6,4 Mkr.

Värdeförändringar

Resultatpåverkande värdeförändring av förvaltningsfastigheter under perioden uppgick till 133,2 Mkr (29,9). Denna värdeförändring är hänförlig till något sänkta avkastningskrav i förvaltningsfastigheter.

Orealiserade värdeförändring på derivat uppgår till -74,6 Mkr. Denna resultatpåverkande värdeförändring är inte kassaflödespåverkande, och har uppkommit på grund av att räntorna har fortsatt att gå ner då Riksbanken sänkt styrräntan. Se vidare sid 14 avsnittet räntederivat.

Efter prövning av goodwillvärdet har en nedskrivning, till följd av nedgång av fastighetsvärdet i förvärvade fastigheter, gjorts med 2,2 Mkr.

Skatt

Resultatet före skatt uppgick till 58,6 Mkr (31,0). Den totala skatten för perioden -11,2 (-4,8), består av uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader på förvaltningsfastigheter -41,3 Mkr (-4,8), värdeförändring derivat 16,4 Mkr (-), och underskottsavdrag 12,7 Mkr (-), samt aktuell skatt hänförlig till årets resultat och justering av tidigare beskattningsår 1,0 Mkr (-). Den effektiva skattesatsen för perioden är 19,2 procent (24,6).

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 47,4 Mkr (26,2). Resultatet per aktie uppgick till 0,7 kr (1,0) före/efter utspädning.



Norrköping

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Belopp i Tkr	2015 31 mars	2014 31 december	2014 31 mars
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	699 151	698 397	-
Förvaltningsfastigheter	11 700 060	11 520 820	2 979 362
Inventarier	4 869	4 176	3 797
Långfristiga fordringar	172 819	172 824	-
Uppskjuten skattefordran	84 205	55 094	9 395
Summa anläggningstillgångar	12 661 104	12 451 311	2 992 554
Omsättningstillgångar			
Omsättningstillgångar	82 522	77 866	23 627
Likvida medel	160 309	253 168	13 376
Summa omsättningstillgångar	242 831	331 034	37 003
SUMMA TILLGÅNGAR	12 903 935	12 782 345	3 029 557
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	3 298 827	3 251 455	1 161 388
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	6 716 609	4 759 257	1 749 185
Övriga långfristiga skulder	5 970	777	-
Uppskjuten skatteskuld	1 102 260	1 060 947	7 477
Räntederivat	139 741	65 153	-
Summa långfristiga skulder	7 964 580	5 886 134	1 756 662
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	1 334 954	3 363 809	17 588
Övriga kortfristiga skulder	305 574	280 947	93 919
Summa kortfristiga skulder	1 640 528	3 644 756	111 507
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	12 903 935	12 782 345	3 029 557
Eget kapital hänförligt till:			
Moderbolagets ägare	3 258 357	3 210 308	1 117 429
Innehav utan bestämmande inflytande	40 470	41 147	43 959
Summa eget kapital	3 298 827	3 251 455	1 161 388

Rapport över finansiell ställning (koncernen)

Jämförelser angivna inom parentes avser belopp per den 31 december 2014.

Anläggningstillgångar

Koncernens anläggningstillgångar, avser huvudsakligen förvaltningsfastigheter, uppgick per den 31 mars 2015 till 11 700,1 Mkr (11 520,8). Goodwill som uppgår till 699,2 Mkr varav 2,9 Mkr avser inkrämsöverlåtelse, resterande 696,3 Mkr avser skillnad mellan nominell skattesats och förvärvets faktiska skattesats beräknad på skillnaden mellan verkliga värden och skattemässiga värden på förvärvade fastigheter. En prövning av goodwillvärdet har gjorts under perioden till följd av nedgång av fastighetsvärdet, vilket resulterat i en nedskrivning av goodwillvärdet med 2,2 Mkr. Motsvarande upplösning av uppskjuten skatt har gjorts. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde baserat på en extern värdering av hela fastighetsbeståndet per 31 mars 2015, se vidare sid 12. Långfristiga fordringar 172,8 Mkr (172,8) avser huvudsakligen reversfordran på Kvalitena AB 150 Mkr (se sid 20). Uppskjuten skattefordran 84,2 Mkr (55,1), avser skatt på ej utnyttjade underskottsavdrag.

Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångar uppgår till 82,5 Mkr (77,9) består i huvudsak av kundfordringar, samt förutbetalda kostnader. Koncernens likvida medel uppgick per bokslutstillfället till 160,3 Mkr (253,2).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 3 298,8 Mkr (3 251,5) och soliditeten uppgick till 25,6 procent (25,4).

Långfristiga skulder

Koncernens totala räntebärande skulder uppgår till 8 052 Mkr (8 123). Koncernens långfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick till 5 506 Mkr (3 552). I de långfristiga skulderna ingår ett konvertibelt förlagslån som uppgår till 1 020 Mkr, varav 16 Mkr upptas som eget kapital. Bland de långfristiga skulderna finns en säljarrevers på 200 Mkr varav 133 Mkr är långfristiga samt en räntebärande revers på 113 Mkr. Bland långfristiga skulder upptas aktiverade låneutgifter till ett värde av -39 Mkr. Långfristig uppskjuten skatteskuld uppgår till 1 102 Mkr (1 061), avser skillnaden mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde avseende fastigheter.

Kortfristiga skulder

Koncernens kortfristiga räntebärande skulder uppgår till 1 334,9 Mkr (3 363,8), varav 1 138,0 Mkr (3 135,0) avser skulder till kreditinstitut, 130 Mkr avser säljarrevers samt 67 Mkr avser kortfristig del av säljarrevers. Övriga kortfristiga skulder uppgår till 305,0 Mkr (280,9) och består i huvudsak av leverantörsskulder, reversskuld till Kvalitena AB samt upplupna kostnader.



Flemingsberg

Rapport över förändring i eget kapital (koncernen)

Koncernens egna kapital uppgick den 31 mars 2015 till 3 298,8 Mkr (1 161,4).

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

Belopp i Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	Innehavare utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital hänförligt till företagets ägare
Ingående eget kapital 2014-01-01	2 989	11 544	-10 995	3 538	-	3 538
Periodens resultat januari – mars 2014	-	-	26 245	25 026	1 219	26 245
Tillskjutet kapital, kvittningsemission	342 030	732 228	-	1 074 258	-	1 074 258
Övrigt tillskjutet kapital vid förvärv	-	14 608	-	14 608	42 741	57 349
Övrigt totalresultat januari – mars 2014	-	-	-	0	-	0
Eget kapital 2014-03-31	345 019	758 380	15 250	1 117 430	43 960	1 161 390
Tillskjutet kapital nyemissioner	556 743	1 310 512	-	1 867 255	-	1 867 255
Andel eget kapital konvertibelt förlagslån	-	16 000	-	16 000	-	16 000
Periodens resultat april – december 2014	-	-	206 810	209 623	-2 813	206 810
Övrigt totalresultat april – december 2014	-	-	-	0	-	0
Eget kapital 2014-12-31	901 762	2 084 892	222 060	3 210 308	41 147	3 251 455
Periodens resultat januari – mars 2015	-	-	47 372	48 050	-678	47 372
Övrigt totalresultat januari – mars 2015	-	-	-	0	-	0
Utgående eget kapital 2015-03-31	901 762	2 084 892	269 432	3 258 358	40 469	3 298 827

Rapport över kassaflöden (koncernen)

Löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, uppgick till -1,0 Mkr (3,8). Efter en förändring av rörelsekapitalet på 1,3 Mkr (2,3) uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 0,3 Mkr (6,2).

Investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -50,0 Mkr (7,5) och utgörs till största delen av investeringar i befintliga fastigheter.

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -43,2 Mkr (-1,5). I kassaflödet redovisas upptagna lån på 3 813,5 Mkr (-) samt amortering lån -3 856,7 Mkr (-1,8).

Periodens kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till -92,9 Mkr (12,2) och likvida medel minskade till 160,3 Mkr (13,4) vid utgången av perioden.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN I SAMMANDRAG

Belopp i Tkr	2015	2014	2014
	jan – mars	jan – mars	jan – dec
Förvaltningsresultat	2 185	1 182	42 355
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-664	4 519	15 412
Betald skatt	-2 557	-1 854	-
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	-1 036	3 847	57 767
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsekapitalet	1 326	2 342	215 182
Kassaflöde från den löpande verksamheten	290	6 189	272 949
Investeringsverksamheten			
Investering i befintliga fastigheter	-46 063	-6 407	-163 999
Förvärv av koncernbolag/fastigheter, rörelseförvärv	-2 919	-	-1 181 519
Förvärv av koncernbolag/fastigheter, tillgångsförvärv	-	13 918	-388 034
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 012	-	-1 970
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-	-	-
Förändring finansiella anläggningstillgångar	-	-	-15 000
Aktier och andelar netto	-	19	19
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-49 994	7 530	-1 750 503
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	-	266	666 326
Upptagna lån	3 813 532	-	1 485 774
Amortering lån	-3 856 687	-1 773	-422 542
Utdelning	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-43 155	-1 507	1 729 558
Periodens kassaflöde	-92 859	12 212	252 004
Likvida medel vid periodens början	253 168	1 164	1 164
Likvida medel vid periodens slut	160 309	13 376	253 168

Fastighetsbestånd

D. Carnegie & Co:s fastighetsbestånd utgörs huvudsakligen av bostadsfastigheter i Storstockholm och tillväxtområden i Mälardalen. Fastighetsbeståndet består till huvuddelen av bostadsfastigheter byggda mellan 1965–1974 och ingår i det s.k. miljonprogrammet. Av det totala fastighetsbeståndet är tyngdpunkten, 62 procent, beläget i Storstockholm.



Investeringar

Under perioden har investerats för totalt 46,1 Mkr (2 949,5), varav 46,1 Mkr (6,3) avser investeringar i befintliga fastigheter och 0 Mkr (2 943,2) avser förvärv av nya fastigheter. Investeringar avser lägenhetsrenoveringar samt renovering av fasader och tak. Under perioden har inga fastighetsförsäljningar genomförts, nettoinvesteringen uppgick under perioden till 46,1 Mkr (2 949,5).

Lägenhetsrenoveringar

Totalt har 348 lägenheter i det nuvarande beståndet på 15 109 lägenheter har renoverats med Bsystem-metoden 2015 och tidigare, varav 66 lägenheter har renoverats under perioden. Hyran på dessa lägenheter har ökat från ett ingående snitt 965 kr/m² till 1 302 kr/m². Vid periodens utgång fanns c:a 280 tomma eller uppsagda lägenheter där renovering kommer att starta inom kort.

Fastighetsportföljen har under perioden förändrats enligt nedan.

FÖRÄNDRING REDOVISAT VÄRDE FASTIGHETER

Belopp i Tkr	2015 1 januari	2014 1 januari
Fastighetsbestånd vid periodens början		
Befintliga fastigheter	11 520 820	-
Förvärv	-	2 943 192
Investering i befintliga fastigheter	46 063	6 316
Omklassificeringar	-	-
Avyttringar	-	-
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	133 177	29 854
Fastighetsbestånd vid periodens slut	11 700 060	2 979 362

Fastighetsvärde

Externa värderingar

Per den 31 mars 2015 har D. Carnegie & Co:s hela fastighetsbestånd värderats externt, med ett bedömt marknadsvärde om 11 700 Mkr. Värderingen grundas på den enligt nedan beskrivna metodiken. Värderingarna har beaktat ändrade hyresförhållanden. Endast smärre justering av avkastningskrav har gjorts i jämförelse med Q4 2014.

De externa fastighetsvärderingarna har utförts av Savills.

Värdebedömningen grundar sig på kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden under kalkylperioden 5 år jämte restvärde.

Avkastningskraven på ingående värderingsenheter varierar från 4,6 procent till 8,0 procent med ett snitt på 5,29 procent (5,42). 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 6,7-10,2 procent, med ett genomsnitt på 7,39 procent (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.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter under perioden uppgår till 133,2 Mkr (29,9), vilket kan hänföras till något sänkta avkastningskrav.

Interna värderingar

Per den 31 mars 2015 har hela bestånden värderats externt. Under 2015 kommer värderingen att delas upp internt och externt, där målet är att vid varje delårsperiod kommer 75 procent av beståndet värderas internt, och 25 procent av beståndet värderas externt. Den externvärderade delen av beståndet kommer att skiftas vid varje kvartal, vilket medför att hela beståndet externvärderas under en tolv månadersperiod.

D. CARNEGIE & CO:S FASTIGHETSBESTÅND 2015-03-31

Ort/område	Uthyrbar area	Antal lägenheter	Snitthyror	Andel renoverade	Marknadsvärde 31 mars 2015
Storstockholm					
Kista/Husby	109 966	1 528	1 019	13,7%	1 274 410
Bromsten/Rinkeby	111 938	1 301	1 025	7,7%	1 191 315
Sollentuna	33 582	454	1 060	0,0%	435 000
Flemingsberg	40 107	573	933	0,2%	447 000
Vårby/Vårberg	76 029	770	1 096	0,5%	688 875
Jordbro	79 493	1 112	1 084	1,0%	847 000
Södertälje	164 265	2 110	1 172	0,0%	1 808 260
Bro	43 669	540	964	0,0%	380 000
Märsta	56 614	675	960	0,0%	561 000
Totalt Storstockholm	715 663	9 063	1 059	3,5%	7 632 860
Uppsala	71 484	938	971	0,0%	674 000
Eskilstuna	141 701	1 904	940	0,4%	1 264 700
Strängnäs	35 477	411	1 073	0,7%	400 800
Norrköping	134 555	1 899	984	0,9%	1 089 100
Göteborg	64 899	890	891	0,0%	476 000
Totalt övriga orter	448 116	6 042	962	0,5%	3 904 600
Övrigt (mark, byggrätter etc.)	4 508	0			162 600
Totalt	1 168 287	15 105	1 002	2,3%	11 700 060

Finansiering

D. Carnegie & Co eftersträvar en bra balans mellan lånat och eget kapital, med det långsiktiga målet att soliditeten inte skall understiga 30 procent, samt att belåningsgraden fastigheter (LTV) inte skall överstiga 65 procent. Värdet på D. Carnegie & Co tillgångar uppgick per 31 mars 2015 till 12 904 Mkr (3 030), och finansieras genom eget kapital 3 299 Mkr (1 161), uppskjuten skatteskuld 1 102 Mkr (7), räntebärande skulder 8 052 Mkr (1 767), samt ej räntebärande skulder 451 Mkr (94).

Räntebärande skulder

D. Carnegie & Co: hade vid periodens utgång skulder till kreditinstitut om 6 644 Mkr (1 767), vilket motsvarar ett LTV om cirka 57 procent (58). Utöver skulder till kreditinstitut finns räntebärande konvertibla efterställda förlagslån på 1 020 Mkr, samt räntebärande säljarreverser som uppgick till 428 Mkr (-).

Kapitalbindning

Den genomsnittliga kapitalbindning på krediter till kreditinstitut är 4,5 år. Av de räntebärande skulderna till kreditinstitut förfaller 879,1 Mkr under 2015. Förhandling om refinansiering pågår, och som kommer att vara slutförda under Q2 2015, vilket kommer att ytterligare förlänga kapitalbindningen. Säkerställning av lån till kreditinstitut sker via pantbrev i fastigheter och och/eller pant i aktier, samt åtagande om att upprätthålla vissa kovenanter, vilka i vissa fall begränsar dotterbolagens möjlighet att lämna utdelning.

Kapitalförfallostrukturen på skulderna till kreditinstitut framgår av tabellen på sid 15.

Räntebindning och genomsnittlig ränta

Den genomsnittliga räntan på skulderna till kreditinstitut uppgår vid periodens utgång till 2,5 procent. Räntan på de konvertibla förlagslånen uppgår till 5 procent, och räntan på säljarreversen på 200 Mkr uppgår till 3 procent. Räntan på säljarreversen till Kvalitena AB uppgår till 6,75 procent. Räntebindningsstrukturen på skulderna till kreditinstitut framgår av tabellen på sid 15.

Räntederivat

D. Carnegie & Co använder räntederivat för att säkerställa ränteförfallostruktur. Räntederivat är ett flexibelt och kostnadseffektivt sätt att uppnå önskad räntebindning. I enlighet med redovisningsreglerna IAS 39 marknadsvärderas räntederivaten. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan, oaktat kreditmarginalen,

uppkommer ett teoretiskt över- eller undervärde på räntederivaten där den ej kassaflödespåverkande värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Per den 31 mars 2015 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till -140 Mkr (-).

Finansiella mål

D. Carnegie & Co har följande långsiktiga finansiella mål.

- Soliditet om minst 30 procent
- Överskottsgrad i förvaltningen överstigande 50 procent
- Årlig värdetillväxt i befintligt bestånd om 10 procent
- Belåningsgrad fastigheter, LTV om max 65 procent

D. Carnegie & Co kommer att de första två – tre åren behöva finansiera en del av investeringarna i befintligt bestånd genom extern skuldsättning, men eftersom värdet ökar fortare kommer ändå lånens andel av tillgångarna att minska. Därefter kommer D. Carnegie & Co att generera ett kassaflödesöverskott.

Soliditeten uppgick per den 31 mars 2015 till 25,6 procent, vilket understiger det finansiella målet. Av de räntebärande skulderna ingår konvertibla förlagslån om 1 020 Mkr, och vid genomförd konvertering skulle soliditeten uppgå till 33,3 procent. De investeringar som genomförs kommer löpande att skapa värdetillväxt, vilket också kommer att stärka soliditeten. Av detta skäl är soliditeten komfortabel trots att D. Carnegie & Co per 31 mars 2015 inte når det finansiella målet.

Investeringar i befintliga fastigheter ger en bra avkastning och således kommer inte utdelning till ägarna ske de närmaste åren. När det saknas möjlighet att på samma sätt investera hela överskottet kommer utdelning att ske.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING 2015-03-31 (exklusive konvertibelt skuldebrev och säljarreverser)

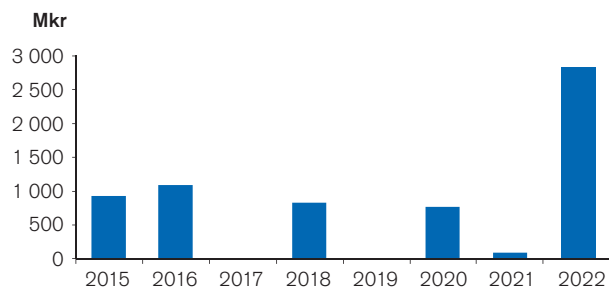
Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Mkr	Ränta	Andel (%)	Mkr	Andel (%)
2015	2 243	1,8%	49%	879	13%
2016	-	-	0%	1 148	17%
2017	-	-	0%	-	0%
2018	-	-	0%	845	13%
2019	-	-	0%	-	0%
2020	795	2,1%	12%	795	12%
2021	-	-	0%	130	2%
2022	2 606	3,2%	39%	2 847	43%
Summa/genomsnitt	6 644	2,34%	100%	6 644	100%

DERIVATAVTAL 2015-03-31

Belopp i Mkr	Nominella belopp	Andel	Marknadsvärde 2015-03-31	Marknadsvärde 2014-12-31	Periodens förändring
Nominella ränteswappar	3 401	100%	-140	-65	-75
Summa	3 401	100%	-140	-65	-75

FINANSIELLA MÅL

	Mål	Utfall
Soliditet	≥30%	25%
LTV	≤65%	57%

KAPITALBINDNING 2015-03-31

Händelser

Under perioden har D. Carnegie & Co bland annat inlett en process om att bli listad på reglerad marknad, NASDAQ Mid Cap, samt genomfört en refinansiering och lagt om lån motsvarande 3,8 miljarder kronor, och därigenom minskat bolagets finansieringskostnader, samt förlängt kapitalbindningen.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER FÖRSTA KVARTALET

D. Carnegie & Co till Mid Cap

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

D. Carnegie & Co stärker ledningen

D. Carnegie & Co har förstärkt ledningen med transaktions- och analyschef, projektchef och bolagsjurist. Jonas Andersson är tillsatt som transaktion- och analyschef och Fredrik Brunnberg som projektchef. Både tillträdde sina tjänster under mars 2015. Ledningsgruppen har även tidigare förstärkts med advokaten Jenny Wärmé som arbetar som bolagsjurist.

D. Carnegie & Co lägger om finansiering – sänker räntekostnad

D. Carnegie & Co, har under perioden lagt om två lån om totalt cirka 3,8 miljarder kronor. Lånen sänker bolagets finansieringskostnad genom att den genomsnittliga räntan för lånestocken sänks till 2,47 procent. Det mindre av lånen på knappt en miljard kronor har en löptid på fem år och det andra lånet om drygt 2,8 miljarder kronor löper under sju år.

Förändringar av lock-up avtal avseende aktier i

D. Carnegie & Co

Kvalitena AB tilläts, efter att vänt sig till ABG Sundal Collier angående en förfrågan om att frångå åtagandet om att under en viss tid inte sälja eller pantsätta aktierna i D. Carnegie & Co, att byta 1 088 472 av sina B-aktier mot 1 088 472 A-aktier. Bytet skedde genom att Frasdale International B.V. överlät 1 088 472 A-aktier till Kvalitena AB och Kvalitena AB överlät 1 088 472 B-aktier till Frasdale International B.V. Tillåtelsen villkorades av att Kvalitena AB åtog sig motsvarande lock-up begränsningar för de nya A-aktierna.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R EFTER FÖRSTA KVARTALET

D. Carnegie & Co förvärvar tre fastigheter

D. Carnegie & Co har tecknat avtal om att förvärva tre fastigheter i Storstockholm genom en bolagsaffär, med avtalat tillträde 1 juli 2015. Två i Jordbro och en i Värberg. Fastigheterna beräknas generera årliga hyresintäkter om 85 Mkr. Säljare är PATRIZIA WohnInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH på uppdrag av den tyska fonden PATRIZIA Euro City Residential Fund I.

D. Carnegie & Co har emitterat obligationslån

D. Carnegie & Co har emitterat ett icke säkerställt obligationslån om 1 000 Mkr med en löptid om tre år. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om STIBOR 3 mån + 3,75 procent och har slutligt förfall i april 2018.



Värby

Moderbolaget

Verksamheten i D. Carnegie & Co består av koncern-övergripande funktion. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget. Intäkterna i moderbolaget uppgick under perioden till 0,5 Mkr (-) och resultatet efter skatt uppgick

till -30,9 Mkr (0,9). Intäkterna avser främst tjänster. Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 14,3 Mkr (0,4).

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i Tkr	2015 jan-mars	2014 jan-mars
Nettoomsättning	522	-
Rörelsens kostnader	-20 958	-1 452
Resultat före finansiella poster	-20 436	-1 452
Finansiella poster		
Räntenetto	-20 435	-1
Resultat före skatt	-40 871	-1 453
Skatt	10 008	2 360
Periodens resultat	-30 863	907

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i Tkr	2015 31 mars	2014 31 december
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Inventarier	1 724	1 524
Aktier och andelar i dotterbolag	4 827 872	4 827 872
Fordringar hos dotterbolag	56 373	55 961
Uppskjuten skattefordran	32 219	15 000
Långfristiga fordringar	15 000	22 211
Summa anläggningstillgångar	4 933 188	4 922 568
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos koncernbolag	393 251	1 455
Fordringar hos intresseföretag	75	176 071
Kortfristiga fordringar	2 015	4 405
Likvida medel	14 280	22 598
Summa omsättningstillgångar	409 621	204 529
SUMMA TILLGÅNGAR	5 342 809	5 127 097
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	2 883 128	2 913 991
Långfristiga skulder		
Räntebärande skulder	1 139 813	1 937 000
Summa långfristiga skulder	1 139 813	1 937 000
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	67 000	67 000
Ej räntebärande skulder	24 755	21 064
Skulder till koncernbolag	1 228 113	188 042
Skulder till dotterbolag	-	-
Summa kortfristiga skulder	1 319 868	276 106
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 342 809	5 127 097

Aktien och aktieägare

Aktien

D. Carnegie & Co hade vid periodens utgång 7 750 (6 595) aktieägare. Börsvärdet uppgick till 4 069 Mkr (-). D. Carnegie & Co har två aktieslag, stamaktier av serie A och B. Aktierna är noterade på NASDAQ Stockholm, First North Premier. Totalt finns netto 5 369 866 A-aktier, 65 399 010 B-aktier utestående, totalt 70 768 876 stamaktier. Efter full teckning av optionsprogram (1 473 000) och konvertering av konvertibla skuldebrev (16 266 230 aktier) finns totalt 88 508 106 stamaktier.

Utdelning

Styrelsen har till årsstämman den 12 maj 2015 föreslagit att ingen utdelning lämnas för räkenskapsår 2014.

Optionsprogram

Bolaget har ett optionsprogram för omfattande 1 473 000 emitterade teckningsoptioner, motsvarande 2,1 procent av antalet utestående stamaktier. Teckningsoptionerna ger rätt att teckna en ny stamaktie av serie B i D. Carnegie & Co. Teckningsoptionerna får utnyttjas för teckning av aktier från och med den 1 januari 2017 till och med den 30 juni 2017. Teckningskursen för stamaktie av serie B, med stöd av teckningsoptionerna, uppgår till 48,50 kronor. Optionsprogrammet riktades mot VD och CFO i D. Carnegie & Co AB, VD för Bosystem Nordic AB, samt all den personal som var anställd i Slottsfabriken Egendomsförvaltning AB, vid tiden för noteringen av D. Carnegie & Co på NASDAQ OMX First North, den 9 april 2014. Vid erbjudandet av teckningsoptioner tillämpades en marknadsmässig prissättning.

Konvertibla skuldebrev

I samband med förvärvet av Hyresbostäder i Sverige II AB utfärdades tre konvertibla förlagslån på vardera 340 Mkr. Innehavare av dessa tre konvertibla förlagslån är Svensk Bolig Holding AB. Löptiden för de olika lånen; lån 1 förfaller till betalning den 30 juni 2016, med möjlighet att till den 9 juni 2016 konvertera till 6 679 764 stamaktier serie B, med en konverteringskurs på 50,90 kr, lån 2 förfaller till betalning den 30 juni 2018, med möjlighet att till den 9 juni 2018 konvertera till 5 112 782 stamaktier serie B med en konverteringskurs på 66,50 kr, lån 3 förfaller till betalning den 30 juni 2019, med möjlighet att till 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 procent av antalet utestående stamaktier.

Aktiens utveckling

Aktien har under perioden utvecklats positivt, det har varit ett stort intresse kring bolaget. Aktien steg under perioden från 45,4 kronor/B-aktie till 57,5, en uppgång på 26,7 procent. Från introduktionen på 39 kronor/B-aktie den 9 april 2014 har aktien stigit med 47,4 procent.

Aktieägare

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

Aktieägare per 2015-03-31	Innehav, A-aktier	Innehav, B-aktier	Kapital, %	Röster, %
Kvalitena AB	5 270 523	14 219 804	27,5	44,0
Svensk Bolig Holding AB	0	20 252 874	28,6	22,0
Frasdale Int. BV	0	5 442 359	7,7	5,9
CBNY-Norges Bank, Citibank NA	0	1 552 270	2,2	1,7
Lannebo Sverige	0	1 517 595	2,1	1,6
Länsförsäkringar Fastighetsfond	0	1 517 595	2,1	1,6
Svenskt Näringsliv	0	1 400 000	2,0	1,5
Lannebo Sverige 130/30	0	1 297 707	1,8	1,4
Danske Invest Sverige	0	1 161 490	1,6	1,3
SEB-Stiftelsen	0	1 150 000	1,6	1,2
Danske Invest Sverige Fokus	0	1 055 384	1,5	1,1
MSIL IPB Client Account	0	761 168	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
Fjärde AP-fonden	0	705 190	1,0	0,8
Cancerfonden - Riksföreningen mot	0	601 314	0,8	0,7
Övriga	99 343	11 279 260	16,1	12,8
Totalt	5 369 866	65 399 010	100,0	100,0



Södertälje

Övriga upplysningar

Medarbetare

Vid utgången av perioden var antalet anställda i moderbolaget sex. I koncernen var antalet anställda 134 vid utgången av perioden. Fördelningen var 54 kvinnor och 80 män.

Transaktioner med närstående

I samband med förvärvet av Hyresbostäder II i Sverige AB utgjorde 200 Mkr av köpeskillingen en revers. Innehavare av denna revers är säljaren av Hyresbostäder i Sverige II AB, Svensk Bolig Holding AB. Reversen löper med 3 % ränta p.a., dock har ingen ränta utbetalts under året, men ingår som upplupna räntor under perioden till ett belopp om 1,5 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 procent, ränta under perioden 2,5 Mkr. I samband med förvärvet av Hyresbostäder II AB tecknade D. Carnegie & Co ett samarbetsavtal med Obligo Investment Management AS beträffande strategisk utveckling. Arvodet var 5 Mkr på årsbasis under 5 år, och under perioden har D. Carnegie & Co betalat 1,3 Mkr. Parterna har den 31 mars 2015 kommit överens om att samarbetsavtalet ska upphöra med omedelbar verkan. I samband med samarbetsavtalets upphörande erlade D. Carnegie & Co ett engångsarvode om 12 Mkr. Vidare har D. Carnegie & Co och Obligo Investment Management AS istället inlett ett annat samarbete för den kommande tvåårsperioden som enbart gäller finansiell rådgivning för vilken D. Carnegie & Co kommer erlägga årligt arvode om 1 Mkr. I samband med refinansieringen av de två lånen på totalt 3,8 miljarder kronor har D. Carnegie & Co erlagt en avtalad arrangementfee på 15 Mkr till Agasti Wunderlich Capital Markets, ett systerbolag till Obligo Investment Management AS. Under perioden har D. Carnegie & Co-koncernen genomfört inköp från Bosystem Nordic AB, ett bolag som till 50 % ägs av Kvalitena AB till ett värde av 5,1 Mkr. Dessa material-inköp har gjorts till marknadsmässiga villkor. I samband med förvärvet av Östgötaporten AB, ingick i förvärvet en reversskuld till Kvalitena AB på 150 Mkr. Denna skuld innehas numer av Stendörren Bostäder AB och uppgår per den 31 mars 2015 till 130 Mkr. Reversen löper med 7,16 procent ränta

p.a., dock har ingen ränta utbetalts under året, men ingår som upplupna räntor under perioden till ett belopp om 2,3 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 D. Carnegie & Co AB (publ):s årsredovisning sid 58–59, 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 (publ):s årsredovisning sidorna 70-74. 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, och baseras på extern värdering. Den nya tolkningen IFRIC 21:Levies 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.

Styrelsen

Knut Pousette, ordförande

Mats Höglund

Ronald Bengtsson

Ranny Davidoff

Bjarne Eggesbø

Ulf Nilsson, VD

Stockholm, 23 april 2015

Investerarinformation

KALENDARIUM 2015–2016

Årsstämma 2015	2015-05-12
Kvartalsrapport Q2	2015-08-14
Kvartalsrapport Q3	2015-11-10
Bokslutskommuniké 2015	2016-02-22

FÖR MER INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA:

Ulf Nilsson, VD
+46 (0)8 12 13 17 25

Per-Axel Sundström, CFO
+46 (0)8 12 13 17 25

D. Carnegie & Co AB
Strandvägen 5A
114 51 Stockholm

info@dcarnegie.se

BILAGA 1

Intjäningsförmåga

Aktuell intjäningsförmåga

Tabellen nedan återspeglar D. Carnegie & Co:s intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 31 mars 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.

Hyresvärdet baseras på fastighetsbeståndets aviseringslista, bedömda budgeterade fastighetskostnader för de närmaste tolv månaderna samt kostnader för central administration. Observera att intjäningsförmåga inte medtar kostnader av engångskaraktär som D. Carnegie & Co belastas med i samband med exempelvis omlistningsprocesser etc. Finansnettot har beräknats utifrån räntebärande skulder och tillgångar per den 31 mars 2015, och med hänsyn tagen till de nya räntevillkoren efter refinansieringen, baserats på koncernens genomsnittliga räntenivå.

Skillnad i aktuell intjäningsförmåga jämfört med perioden

Skillnaderna i intjäningsförmågan som den presenteras i nedanstående tabell jämfört med förvaltningsresultatet första kvartalet 2015, kan dels förklaras av att det är den kostnadsmässigt tyngsta perioden under året, och dels av de poster som belastar perioden och inte kommer att vara återkommande i den löpande verksamheten.

Dessa poster avseende central administration är; kostnader för att avsluta managementavtal 12 Mkr, kostnader för omlistning till Mid Cap på 1,0 Mkr samt övriga kostnader på drygt 1,7 Mkr. Detta skulle sammantaget minska kostnader för central administration till 16,3 Mkr för perioden.

Vad avser finansnettot belastas perioden av kostnader som hör samman med refinansieringen på 3,8 miljarder kronor, dels i form av förtida lösen av ränteswapar 6,4 Mkr, och dels i form av kostnader vid förtida lösen av krediter 16,5 Mkr. Detta skulle förbättra finansnettot med 22,9 Mkr. Räntekostnaden efter refinansieringen skulle varit 8,3 Mkr lägre under perioden i det fall den nya räntenivån hade gällt från årsskiftet. Detta skulle sammantaget förbättra finansnettot med 31,2 Mkr för perioden.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Belopp i Tkr	31 mars 2015	1 januari 2015	30 september 2014
Hyresintäkter	1 190 001	1 174 286	1 021 721
Övriga intäkter	1 831	1 831	7 423
Driftskostnader	-491 264	-488 515	-409 818
Underhållskostnader	-120 387	-117 339	-95 089
Fastighetsskatt	-23 875	-23 874	-20 679
Tomträttsavgäld	-15 242	-15 082	-12 020
Driftnetto	541 064	531 307	491 538
Central administration	-51 820	-51 820	-41 150
Finansnetto	-176 161	-223 872	-203 280
Räntekostnad förlagslån	-51 000	-51 000	-51 000
Förvaltningsresultat	262 083	204 615	196 108



D. CARNEGIE & CO.