

Q3 2016

DELÅRSRAPPORT
JANUARI–SEPTEMBER 2016

DELÅRSRAPPORT

Q3 2016

1 JAN – 30 SEP 2016

- Hyresintäkterna ökade till 963 Mkr (901)
- Driftnettot ökade till 477 Mkr (421)
- Förvaltningsresultatet ökade till 284 Mkr (138)
- Värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgick till 1,137 Mkr (440), ökning 7,7 procent
- Värdeförändring finansiella instrument uppgick till -153 Mkr (-50)
- Resultatet före skatt ökade till 1,200 Mkr (469)
- Resultatet efter skatt ökade till 999 Mkr (405)
- Vinst per aktie ökade till 12,92 kr (5,72) före utspädning, och ökade till 12,76 kr (4,52) efter utspädning

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER TREDJE KVARTALET

- D. Carnegie & Co har tillträtt fastighetsportfölj i Eskilstuna, med fastighetsvärde om 116 Mkr
- Blackstone Real Estate Partners Europe IV och Blackstone Real Estate Partners VIII ("Blackstone") har, genom sitt bolag Vega Holdco Sarl, träffat avtal med Kvalitena AB, Svensk Bolig Holding AB och Frasdale Int. BV rörande förvärv av aktier till ett pris om 100 kr per aktie samt överförande av Kvalitena AB:s och Frasdale Int. BV:s kvarvarande rösträtter. Förutsatt att avtalet uppfylls kommer Blackstone äga 40 procent av rösträtterna och 32 procent av aktierna samt kontrollera 53 procent av rösträtterna i D. Carnegie & Co

TREDJE KVARTALET 2016

- Hyresintäkterna ökade till 333 Mkr (309)
- Driftnettot ökade till 190 Mkr (164)
- Förvaltningsresultatet ökade till 176 Mkr (91)
- Värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgick till 291 Mkr (180), ökning 1,9 procent
- Värdeförändring finansiella instrument uppgick till -32 Mkr (-51)
- Resultatet före skatt ökade till 434 Mkr (202)
- Resultatet efter skatt ökade till 364 Mkr (192)
- Vinst per aktie ökade till 4,71 kr (2,71) före utspädning, och ökade till 4,64 kr (2,14) efter utspädning

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER TREDJE KVARTALET

- Vega Holdco Sarl har fullföljt aktieförvärvet och äger 40 procent av rösträtterna och 32 procent av aktierna samt kontrollerar 53 procent av rösträtterna i D. Carnegie & Co
- Den extra bolagsstämman den 14 oktober 2016 beslutade att ersätta Ranny Davidoff och Terje Nesbakken med James Seppala och Svein Erik Lilleland samt att ersätta Knut Pousette med James Seppala som styrelsens ordförande
- Vega Holdco Sarl offentliggjorde den 17 oktober 2016 ett kontant budpliktsbud om 100 kr per aktie till aktieägarna och optionsinnehavarna i D. Carnegie & Co

NYCKELTAL

	jan – sep 2016	juli – sep 2016	jan – sep 2015	juli – sep 2015	jan – dec 2015
Hyresintäkter, Mkr	962,9	332,8	900,7	308,8	1 217,4
Driftnetto, Mkr	476,8	189,9	420,8	164,2	554,1
Överskottsgrad, %	49,5%	57,1%	46,6%	53,0%	45,4%
Förvaltningsresultat, Mkr	284,3	175,7	138,0	91,0	186,2
Resultat efter skatt, Mkr	998,7	364,4	404,9	191,9	1 139,1
Vinst efter skatt per aktie SEK, före utspädning	12,92	4,71	5,72	2,71	16,10
Vinst efter skatt per aktie SEK, efter utspädning	12,76	4,64	4,52	2,14	13,50
Eget kapital, per aktie SEK	73,81	73,81	51,68	51,68	62,06
Justerat eget kapital (EPRA NAV) per aktie, SEK	91,26	91,26	60,53	60,53	73,50
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr	15 887,3	15 887,3	12 591,5	12 591,5	13 826,40
Soliditet, %	32,4	32,4	25,3	25,3	28,2
Soliditet, justerad, %	40,0	40,0	29,7	29,7	33,4

Definitioner – se sid 26



Kommentar från VD

Vi har kunnat upprätthålla takten i vår uppgradering av fastigheter trots semesterperioden och under tredje kvartalet har 289 lägenheter renoverats, vilket innebär 1 173 för de senaste tolv månaderna. Flera byggnader har också försetts med nya fasader, fönster och tak. Uppgraderingen av fastigheter ger ett förbättrat driftsöverskott, vilket bidrar till värdeökning på beståndet. Resultatet före skatt mer än fördubblades, jämfört med motsvarande period föregående år.

Den betydande ökningen av fastighetsvärdena har uppnåtts genom investeringar som uppgår till 686 miljoner under de första nio månaderna av året. Dessutom har förbättrad kvalitet i fastigheterna tillsammans med en stark marknad ytterligare förstärkt fastighetsvärdena genom lägre avkastningskrav. Vi har också lanserat ett massivt energisparprogram, som ytterligare kommer att förbättra förvaltningsresultatet och fastighetsvärdena.

Värdeökningarna återspeglas i en 7 procentig ökning av eget kapital (EPRA NAV) till 91,26 kronor per aktie under senaste kvartal. Dessutom har intjäningsförmågan för jämförbart bestånd ökat - upp 52 Mkr eller 17 procent till 351 Mkr på en 12-månaders basis jämfört 30 september 2015. För hela fastighetsbeståndet har intjäningsförmågan nu nått 384 Mkr.

Hysesintäkterna för det tredje kvartalet har ökat med 8 procent jämfört med samma period föregående år, främst som en följd av renoveringar, och trots hög renoveringsvakans. Vi är också på väg att minska vakansförlusterna genom att göra renoveringsprocessen mer effektiv, vilket kommer att tillföra omsättningen upp till 2 procent. Underhållskostnaderna har under kvartalet minskat med 40 procent jämfört med föregående år.

Sammantaget har förbättringarna lett till en kraftig ökning av det rapporterade resultatet efter skatt.

Resultatet före skatt för kvartalet uppgår till 434 Mkr, jämfört med 202 Mkr motsvarande kvartal föregående år, en ökning med 115 procent. Nedbrutet till vinst per aktie efter skatt, är siffran 4,71 kronor, jämfört med 2,71 kronor för motsvarande period 2015.

Vi har också fortsatt vårt arbete med de mjuka värdena i våra områden och har utökat antalet egna kontaktpersoner och arrangerar fler lokala event för ungdomar. Vi har också utökat antalet sommarjobbare i våra områden.

I juli meddelade den globala fondförvaltaren Blackstone att de har kommit överens med tre stora aktieägare att förvärva en betydande del av aktierna i bolaget och har därefter stängt affären och är nu vår största ägare. Genom Blackstone backas företaget upp av en ekonomiskt mycket stark huvudägare och kommer att kunna upprätthålla sina investeringar i befintliga och nya fastigheter.

Stockholm den 28 oktober 2016

ULF NILSSON
VD för D. Carnegie & Co

DETTA ÄR D. CARNEGIE & CO

God avkastning – låg risk

ÄGA OCH UTVECKLA HYRESBOSTÄDER MED FOKUS PÅ STOCKHOLM

D. Carnegie & Co är ett fastighetsbolag inriktat på att äga och utveckla hyresbostäder i miljonprogrammen i Stockholmregionen.

Det finns goda möjligheter att skapa värden genom renovering eftersom få genomgripande upprustningar har skett sedan byggåren 1965-75, men byggnaderna har oftast mycket bra lägen och välbyggda stommar. Behovet av renovering gör också att de ofta kan förvärfvas till förmånligt pris.

Hyresnivåerna är generellt sett låga i miljonprogrammen. Därmed är potentialen hög för höjda hyror efter renovering. Genom upprustning minskar även underhållskostnaderna med betydande belopp. Renoveringarna får inte bara en positiv inverkan på kassaflödet, utan medför även kraftiga öknings av värdet på fastigheterna.

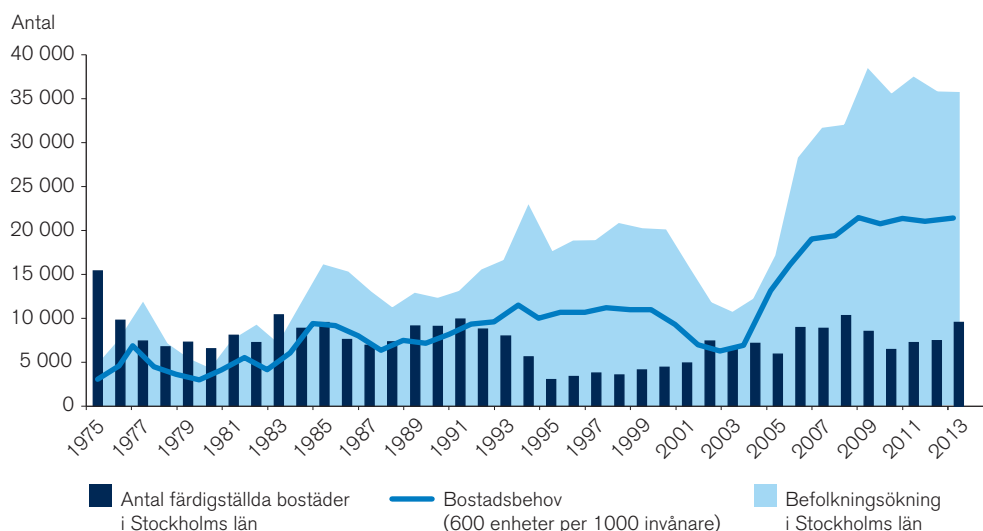
D. Carnegie & Co:s modell innebär att enstaka lägenheter renoveras vid naturlig omsättning istället för att en hel huskropp hanteras åt gången. På så sätt kan utdragna och dyra evakueringar undvikas och vakanskostnaden hållas

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

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

Det hårda trycket på bostäder i Stockholmsregionen väntas bestå inom överskådlig tid framöver. Därmed är vakansrisken i det närmaste obefintlig i D. Carnegie & Co:s bestånd. För närvarande är kötiden sex år i beståndet.

UTVECKLINGEN FÖR ANTALET BOSTÄDER KONTRA BEFOLKNINGSÖKNINGEN I STOCKHOLMS LÄN



Trots att antalet nybyggda bostäder ökat rejält under senaste åren och att trenden väntas bestå så tilltar bristen på bostäder i Stockholmregion då befolkning ökar betydligt snabbare än nybyggnationen.

Källa: Statistiska Centralbyrån, SCB

Marknaden där vi verkar

STOR EFTERFRÅGAN PÅ BOSTÄDER I MILJONPROGRAMMEN

Det råder en stor brist på bostäder i Stockholmsregionen. En brist som väntas bestå under en överskådlig tid då befolkningsökningen i Stockholmsområdet vida överstiger nyproduktionen av bostäder. Det är på denna marknad D. Carnegie & Co äger fastigheter.

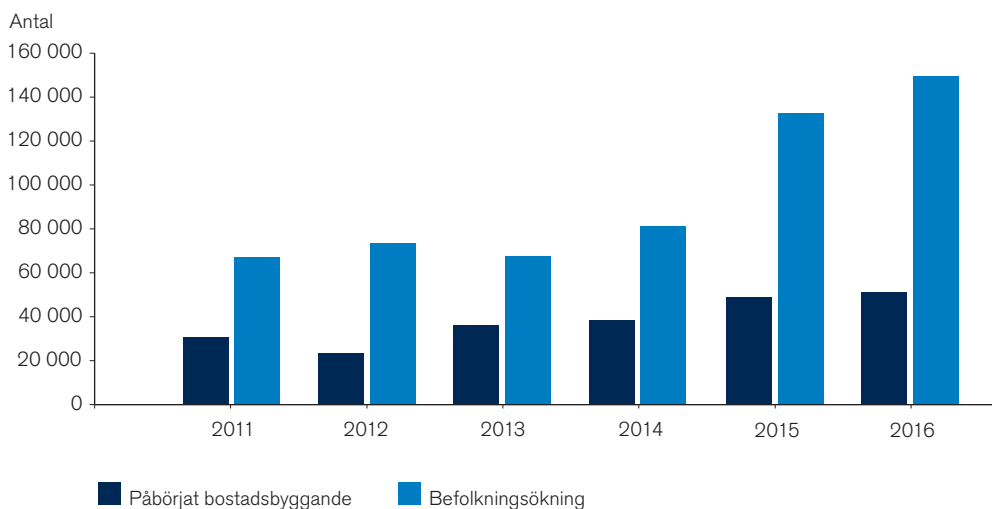
När det gäller hyreslägenheter beräknas kötiden i Stockholmsområdet för en bostad ligga på i genomsnitt nio år. Över 500 000 personer står i kö för en lägenhet. I fjol fick endast 12 000 personer ett nytt hyreskontrakt genom bostadsförmedlingen i Stockholm.

Bristen på bostäder är så stor att det behövs 700 000 nya bostäder i Sverige fram till år 2025, enligt en prognos från Boverket. Till stor del beror bristen på en fortsatt kraftig befolkningsökning. En betydande del av detta behov finns i Stockholmsregionen. Även om nybyggnationerna av bostäder ligger på en hög nivå och nästa år förväntas uppgå till 50 000 i antal så spås bristen på hyresrätter öka.



Kista/Husby

PROGNOS 2016: BRISTEN PÅ BOSTÄDER FORTSÄTTER ÖKA



Den stora befolkningsstillväxten gör att bristen på bostäder väntas bestå under överskådlig tid. 2025 väntas bristen på bostäder i landet uppgå till 700 000 där en mycket stor del av behovet väntas finnas i Stockholmsregionen.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET I SAMMANDRAG

Belopp i Tkr	2016 jan – sep	2015 jan – sep	2016 juli – sep	2015 juli – sep	2015 jan – dec
Hysesintäkter	962 917	900 653	332 829	308 796	1 217 356
Övriga intäkter	191	2 903	-	919	3 459
Driftskostnader	-390 393	-356 426	-112 662	-103 220	-496 163
Underhållskostnader	-65 255	-97 377	-19 146	-32 117	-131 149
Fastighetsskatt	-19 037	-17 436	-7 184	-5 988	-23 935
Tomträttsavgäld	-11 630	-11 538	-3 909	-4 222	-15 445
Driftnetto	476 793	420 779	189 928	164 168	554 123
Central administration	-59 991	-74 270	-19 526	-13 735	-96 779
Kostnader vid rörelseförväv	-	-	-	-	-
Utdelning	67 052	-	67 052	-	-
Finansnetto	-199 525	-208 546	-61 802	-59 431	-271 102
Förvaltningsresultat	284 329	137 963	175 652	91 002	186 242
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 136 751	439 588	291 385	180 130	1 306 792
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-12 896	-43 674	-1 311	-5 874	-45 507
Värdeförändringar finansiella instrument	-153 109	-50 138	-31 924	-51 060	-10 999
Nedskrivning goodwill	-54 979	-15 004	-	-12 619	-15 004
Resultat före skatt	1 200 096	468 735	433 802	201 579	1 421 524
Skatt	-201 401	-63 790	-69 374	-9 721	-282 389
Periodens resultat	998 695	404 945	364 428	191 858	1 139 135
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa övrigt totalresultat	0	0	0	0	0
Summa totalresultat för perioden	998 695	404 945	364 428	191 858	1 139 135
Resultat hänförligt till:					
Moderbolagets ägare	998 695	404 369	364 428	191 858	1 138 559
Innehav utan bestämmande inflytande	-	576	-	-	576
Summa totalresultat för perioden	998 695	404 945	364 428	191 858	1 139 135
Vinst per aktie SEK	12,92	5,72	4,71	2,71	16,10
Vinst per aktie SEK, efter utspädning	12,76	4,52	4,64	2,14	13,50

Perioden januari–september 2016

Resultatposterna nedan avser perioden januari–september 2016. Jämförelseposterna angivna inom parentes avser belopp för motsvarande period föregående år.

Hyresintäkter och driftnetto

Intäkterna för perioden uppgick till 963 Mkr (901). Ökningen av intäkterna beror till största delen på att renoveringstakten för lägenheter har ökat, vilket har inneburit ökade hyresnivåer, förvärv av nya fastigheter, samt de generella hyreshöjningarna för 2016 som har legat i intervallet 0,5–1,6 procent, med ett viktat snitt på 0,9 procent. Perioden har präglats av en uppskalning av renoveringstakten. Denna medvetna strategi, att renovera alla blivande vakanser har under perioden inneburit en utebliven hyra motsvarande ca 27 Mkr.

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till -486 Mkr (-483). De ökade kostnaderna beror främst på de genomförda förvärven, som ökat fastighetsbeståndet. I kostnader för förvaltningen ingår driftkostnader, löpande underhåll och reparationer, fastighetsskatt och andra förvaltningskostnader direkt kopplade till förvaltningen av fastigheterna. Säsongsvariationer påverkar kostnaderna olika för de olika kvartalen, där första och fjärde kvartalet vanligtvis har de högsta kostnaderna, framförallt vad avser kostnader för uppvärmning och halkbekämpning.

Driftnettot, d v s totala intäkterna minus kundförluster, drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration, tomträttsavgälder och fastighetsskatt, för perioden uppgick till 477 Mkr (421), vilket ger en överskottsgrad på 49,5 procent (46,7). Det ökade driftnettot, en ökning med 13,3 procentenheter, är till största delen kopplat till den ökande investeringstakten, vilken medför såväl högre hyror som lägre kostnader för löpande underhåll. Driftnettot uppvisar en klar förbättring relativt samma period föregående år, vilket visar på att den renoveringsmodell D. Carnegie & Co utarbetat ger effekt på det finansiella resultatet.

Administrationskostnader

Administrationskostnaderna under perioden uppgick till -60 Mkr (-74). Dessa kostnader består i huvudsak av personalkostnader, kostnader för koncerngemensamma funktioner, marknads- och försäljningskostnader. Under perioden har en rad aktiviteter genomförts i syfte att samla hela koncernen under varumärket D. Carnegie & Co, kostnader för sponsoring och sociala aktiviteter, samt juridiskt biträde i samband med due diligence process. Dessa aktiviteter har medfört högre kostnader av

engångskaraktär, vilka under perioden uppgår till cirka 12 Mkr. Under jämförbar period föregående år uppgick kostnader av engångskaraktär till cirka 27 Mkr, främst hänförliga till noteringsprocessen och en utökning av organisationen.

Finansnetto

Finansnettot uppgick under perioden till -200 Mkr (-209). Under perioden erhöles en utdelning om 67 Mkr från Boligutleie Holding II AS som ett resultat av det återbetalda konvertibla förlagslånet per den 30 juni 2016. Anledningen till innehavet av aktier i Boligutleie Holding II AS är en stark kassa och möjligheten som uppkom under 2015 att förvärva aktier med en rabatt på 20 procent. Finansiella kostnader utgörs främst av räntekostnader för lån från kreditinstitut avseende koncernens fastighetsbestånd, samt räntekostnader för de två efterställda obligationslånen på vardera 1 Mdr kr som emitterades i april 2015, respektive april 2016. Under första halvåret har finansnettot belastats med räntor för det konvertibla förlagslånet om totalt 26 Mkr. Detta lån är återbetalt per den 30 juni 2016. Räntetäckningsgraden för perioden uppgår till 2,4 ggr (1,7).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet, dvs resultatet före värdeförändringar och skatt, uppgick under perioden till 284 Mkr (138). Förvaltningsresultatet har, förutom den erhållna utdelningen på 67 Mkr, förbättrats markant under perioden jämfört med samma period föregående år. Detta beror på att den investeringsintensiva verksamheten börjar visa kraftiga resultatförbättringar.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade värdeförändringar

Koncernen genomför värderingar av fastigheterna kvartalsvis och fastigheterna redovisas till verkligt värde i enlighet med IFRS 13 i enlighet med nivå 3. Per bokslutsdatum har 25 procent av fastigheterna värderats externt och 75 procent av fastigheterna värderats internt, där motsvarande modell för värdering och antaganden använts som vid de externa värderingarna gjorda av Savills. Den genomsnittliga direktavkastningen i värderingen är 4,46 procent, att jämföras med 4,84 procent vid årsskiftet. Under perioden har värdeförändringar på förvaltningsfastigheter påverkat resultatet med 1 137 Mkr



Katrineholm

(440). Värderingarna har påverkats positivt av hyresökningen under perioden, framförallt beroende av den ökade renoveringstakten som resulterat i ett högre driftnetto, samt ett lägre avkastningskrav.

Under perioden har värdehöjande investeringar gjorts till ett värde av 686 Mkr (217).

Under perioden har fastigheter avyttrats och påverkat resultatet med -13 Mkr (-44). Efter prövning av goodwillvärdet, som koncernen gör kvartalsvis, har en nedskrivning gjorts som under perioden påverkat resultatet med -55 Mkr (-15), vilket till största delen beror på försäljningar av fastigheter, som ingick i rörelseförvärvet av Hyresbostäder i Sverige II AB. Periodens resultat har påverkats positivt i motsvarande grad av upplösning av uppskjuten skatt.

Värdeförändringar finansiella instrument

Koncernen använder swapperivat för att begränsa ränterisken. Räntederivaten redovisas varje kvartal till marknadsvärde och värdet är beroende av ränteutvecklingen. Förändringen av värdet redovisas över resultaträkningen. Marknadsvärdet har för perioden påverkat resultatet med -144 Mkr (-50) beroende på att räntorna har fortsatt att sjunka under perioden. Dessa värdeförändringar är dock inte kassaflödespåverkande. Periodens värdeförändringar avseende placeringar i aktier uppgick till -8 Mkr (-8).

Skatt

Resultat före skatt uppgick till 1,200 Mkr (469). Skattekostnaden för perioden uppgick till -201 Mkr (-64) och består av uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader på förvaltningsfastigheter -342 Mkr (-152), värdeförändring derivat 32 Mkr (8), underskottsavdrag 107 Mkr (76), uppskjuten skatt temporär skillnad aktier 2 Mkr (2). Den effektiva skattesatsen för perioden är 16,8 procent (13,6). Den låga effektiva skattesatsen förklaras av skattefria bolagsförsäljningar.

Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 999 Mkr (405), vilket motsvarar 12,92 kr (5,72) per stamaktie före utspädning, 12,76 kr (4,52) efter full utspädning.

Tredje kvartalet juli-september 2016

Resultatposterna nedan avser det tredje kvartalet, juli-september 2016. Jämförelseposterna angivna inom parentes avser belopp för motsvarande period föregående år.

Hyresintäkter och driftnetto

Resultat och driftnettot har förbättrats under årets tredje kvartal jämfört med samma period föregående år. Ökningen beror framförallt på hyreshöjningar på helre-noverade lägenheter, samt de generella hyreshöjningar som slagit igenom under 2016.

Intäkterna under tredje kvartalet ökade till 333 Mkr (310), en uppgång med 7,5 procent jämfört med tredje kvartalet 2015. En del av intäktsökningen härrör sig till förvärvade bestånd. Intäkterna för det tredje kvartalet har också ökat till följd av ökade hyresintäkter för de färdig-ställda renoverade lägenheterna samt de generella hyres-förändringarna under 2016.

Driftkostnaderna under det tredje kvartalet minskade något till -143 Mkr (-146). De lägre kostnaderna förklarar framför allt av att den aktiva förvaltningen medfört lägre kostnader, framförallt vad gäller reparationer och löpande underhåll. Den ökade investeringstakten bidrar till att minska kostnader för det löpande underhållet.

Driftnettot, d v s totala intäkter minus kundförluster, drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration, tomträttsavgälder och fastighetsskatt, ökade under det tredje kvartalet till 190 Mkr (164), en uppgång med 15,7 procent jämfört med tredje kvartalet 2015, överskottsgraden uppgår till 57,1 procent (53,0). Direktavkastningen uppgår till 4,9 procent (5,4) och den genomsnittliga finansieringskostnaden på de totala räntebärande skulderna uppgår till 2,6 procent (2,6).

Resultat

Kostnaden för central administration ökade under det tredje kvartalet till -20 Mkr (-14). Tredje kvartalet 2016 belastades med kostnader av engångskaraktär, beroende på ökade kostnader för sponsring, satsningar på sociala aktiviteter samt juridiskt biträde i samband med due diligence process.

Under tredje kvartalet har en utdelning på 67 Mkr (-) erhållits från Boligutleie Holding II AS, som ett resultat av det återbetalda konvertibla förlagslånet per den 30 juni 2016. Anledningen till innehavet av aktier i Boligutleie Holding II AS är en stark kassa och möjligheten som uppkom under 2015 att förvärva aktier med en rabatt på 20 procent.

Finansnettot för det tredje kvartalet uppgick till -62 Mkr (-59). Koncernens genomsnittliga ränta för de totala räntebärande skulderna uppgick vid tredje kvartalets slut, inklusive derivat till 2,6 procent (2,6). Räntetäckningsgrad för det tredje kvartalet uppgår till 3,8 ggr (2,5).

Förvaltningsresultatet, dvs resultatet före värdeförändringar och skatt, för det tredje kvartalet ökade till 176 Mkr (91).

Under det tredje kvartalet har värdeförändringar på förvaltningsfastigheter påverkat resultatet med 291 Mkr (180). Värderingen baseras på ett genomsnittligt avkastningskrav på 4,46 procent att jämföras med 4,56 procent vid utgången av det andra kvartalet. Värdeökningen förklaras dels av ökat driftnetto till följd av hyreshöjande investeringar i fastigheterna, dels av en anpassning till det lägre avkastningskravet på marknaden.

De totala värdeförändringarna på finansiella instrument uppgår under det tredje kvartalet till -32 (-51) Mkr. Värdeförändringar på derivat påverkade resultatet för det tredje kvartalet med -5 Mkr (-51), detta till följd av att räntan fortsatt att gå ner under det tredje kvartalet. Totalt uppgår derivatportföljen till ett nominellt belopp om 3 401 Mkr, som består av ränteswappar och räntetakavtal (cap). Under det tredje kvartalet har en nedskrivning på aktieinnehavet bl.a. i Boligutleie Holding II AS påverkat resultatet med -27 Mkr (-), detta till följd av den utdelning som erhållits av bolaget.

Resultatet efter skatt för det tredje kvartalet uppgick till 364 Mkr (192) vilket motsvarar ett resultat per stamaktie på 4,71 kr (2,71) före utspädning. Den kraftiga ökningen av resultatet efter skatt beror på att den investeringsintensiva verksamheten börjar visa kraftiga resultatförbättringar.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Belopp i Tkr	2016 30 sep	2015 30 sep	2015 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	630 311	685 874	685 728
Förvaltningsfastigheter	15 887 269	12 591 516	13 826 439
Inventarier	6 499	4 599	4 661
Aktier och andelar	255	1 291	558
Långfristiga fordringar	-	56 692	6 662
Uppskjuten skattefordran	286 979	142 141	148 135
Summa anläggningstillgångar	16 811 313	13 482 113	14 672 183
Omsättningstillgångar			
Omsättningstillgångar	375 965	461 369	412 134
Likvida medel	429 590	487 828	478 524
Summa omsättningstillgångar	805 555	949 197	890 658
SUMMA TILLGÅNGAR	17 616 868	14 431 310	15 562 841
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5 705 809	3 657 398	4 391 588
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	8 347 625	7 185 832	7 587 332
Övriga långfristiga skulder	1 613	3 653	3 143
Uppskjuten skatteskuld	1 775 229	1 210 353	1 435 043
Räntederivat	204 663	101 649	60 487
Summa långfristiga skulder	10 329 130	8 501 487	9 086 005
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	1 263 856	1 982 591	1 650 286
Övriga kortfristiga skulder	318 073	289 834	434 962
Summa kortfristiga skulder	1 581 929	2 272 425	2 085 248
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	17 616 868	14 431 310	15 562 841
Eget kapital hänförligt till:			
Moderbolagets ägare	5 705 809	3 657 398	4 391 588
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-
Summa eget kapital	5 705 809	3 657 398	4 391 588

Rapport över finansiell ställning (koncernen)

Balansposterna nedan avser ställningen vid periodens utgång 30 september 2016. Jämförelseposterna angivna inom parentes avser belopp vid motsvarande periods utgång föregående år.

Förvaltningsfastigheter, goodwill

Koncernens fastighetsbestånd uppgår vid periodens slut till 1 278 888 m² (1 256 588) med ett aktuellt hyresvärde om 1 366 Mkr (1 293). Förvaltningsfastigheterna redovisas till marknadsvärde och uppgår vid periodens slut per den 30 september 2016 till 15 887 Mkr (12 592), vilket motsvarar ett värde om 12 423 kr/m² (10 020). Se vidare sidorna 14-15.

Goodwillvärdet uppgår vid periodens slut till 630 Mkr (686), ett värde som uppkom vid förvärvet av Hyresbostäder i Sverige II AB. Värdet avser skillnaden mellan vid förvärvet förhandlad uppskjuten skatt och nominell skatt 22 procent. En prövning av goodwillvärdet har vid periodens slut resulterat i en nettonedskrivning av goodwillvärdet med -55 Mkr (-15), till största delen till följd av att fastigheter har sålts under perioden. Motsvarande upplösning av uppskjuten skatt har gjorts.

Långfristiga fordringar

Inga långfristiga fordringar finns vid periodens slut, samtliga är lösta (57).

Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångar vid periodens slut uppgår till 376 Mkr (461) och avser i huvudsak placeringar i aktier 246 Mkr samt reversfordran 41 Mkr.

Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgår vid periodens slut till 430 Mkr (488). Kassen har under perioden stärkts genom bolagsförsäljningar med 352 Mkr (247), samt genom en nyemission uppgående till 461 Mkr (1). Kassen har under perioden använts dels till bolagsförvärv med -652 Mkr (-341), dels till investeringar i befintliga fastigheter med -686 Mkr (-217). Under perioden har nettoupplåning gjorts med 235 Mkr (571). Den befintliga kassen kommer att användas för ytterligare förvärv och fortsatt hög takt avseende lägenhetsrenoveringar.

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick per den 30 september 2016 till 5 706 Mkr (3 657) och soliditeten uppgick till 32,4 procent (25,3). Förändringen av koncernens egna

kapital hänför sig till periodens resultat och den under perioden riktade nyemission om 6 539 900 aktier av serie B som tillfört 474 Mkr till det egna kapitalet före emissionskostnader.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skattefordran uppgår till 287 Mkr (142) och avser väsentligen underskottsavdrag. Uppskjuten skatteskuld uppgår till 1 775 Mkr (1 210), och avser skillnaden mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde avseende fastigheter.

Räntebärande skulder

Koncernens totala räntebärande skulder uppgår till 9 611 Mkr (9 236), 9 611 Mkr är justerad för uppläggningskostnader om 68 Mkr.

Långfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut uppgår till 6 416 Mkr (5 512). Utöver skulder till kreditinstitut finns två icke säkerställda obligationer om totalt 2 000 Mkr.

Koncernens kortfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut uppgår till 1 264 Mkr (1 583). Dessa utgörs i huvudsak av s.k. rullande krediter som förlängs löpande.

Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder uppgår till 318 Mkr (290) och består i huvudsak av leverantörsskulder, samt upplupna kostnader och förutbetalda intäkter.

Rapport över förändring i eget kapital (koncernen)

Koncernens egna kapital uppgick den 30 september 2016 till 5 706 Mkr (3 657), och soliditeten till 32,4 procent (25,3). Eget kapital per aktie upp till 73,81 kr (51,68). EPRA NAV per aktie uppgick till 91,26 kr (60,53). Jämförelseposterna angivna inom parentes avser belopp vid motsvarande periods utgång föregående år.

Förändring av eget kapital

Förändringen av koncernens egna kapital hänförs till periodens resultat 999 Mkr och den under perioden riktade nyemission om 6 539 900 aktier av serie B som tillfört 474 Mkr till det egna kapitalet före emissionskostnader.

Aktiekapital

Per den 30 september 2016 omfattade det registrerade aktiekapitalet 5 369 866 A-aktier och 71 938 910 B-aktier, totalt 77 308 776 aktier. Aktierna har ett kvotvärde på 12,742349. A-aktien berättigar till 5 röster och B-aktien 1 röst.

Övrigt tillskjutet kapital

Avser eget kapital som är tillskjutet från ägarna. I denna post ingår genomförda kvittningsemissioner, nyemissioner, reg-

lering av emissionskostnader vid börsintroduktion, samt förvärvat eget kapital ("Innehavare utan bestämmande inflytande") som uppkom vid förvärv av tidigare ägt intressebolag och som eliminerades vid avyttringen.

Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat

I denna post ingår intjänade vinstmedel i moderbolag, samt konsoliderade vinstmedel i dotterbolag och intressebolag. I samband med förtidslösen av det konvertibla förlagslånet uppkom en kostnad för den uteblivna konverteringsrätten. Den kostnaden uppgick till 145,2 Mkr och har hanterats direkt mot det egna kapitalet.

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

Belopp i Tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	Innehavare utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital hänförligt till företagets ägare
Ingående eget kapital 2015-01-01	901 762	2 084 892	222 060	3 210 308	41 147	3 251 455
Periodens resultat januari-september 2015	-	41 723	404 945	446 092	-41 147	404 945
Tillskjutet kapital, optioner	-	998	-	998	-	998
Eget kapital 2015-09-30	901 762	2 127 613	627 005	3 657 398	0	3 657 398
Tillskjutet kapital, optioner	-	-	-	0	-	0
Periodens resultat oktober-december 2015	-	1 018	734 190	734 190	-	734 190
Övrigt totalresultat oktober-december 2015	-	-	-	0	-	0
Eget kapital 2015-12-31	901 762	2 128 631	1 361 195	4 391 588	0	4 391 588
Nyemission	83 334	376 585	-	459 919	-	459 919
Tillskjutet kapital, optioner	-	807	-	807	-	807
Andel eget kapital konvertibelt förlagslån, återbetalt	-	-	-145 200	-145 200	-	-145 200
Periodens resultat januari-september 2016	-	-	998 695	998 695	-	998 695
Övrigt totalresultat januari-september 2016	-	-	-	0	-	0
Utgående eget kapital 2016-09-30	985 096	2 506 023	2 214 690	5 705 809	0	5 705 809

Rapport över kassaflöden (koncernen)

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

Löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring i rörelsekapital, uppgick till 253 Mkr (154). Efter en förändring av rörelsekapitalet på -257 Mkr (-179), uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till -4 Mkr (-24).

Investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -740 Mkr (-313) och utgörs till största delen av kassaflödespåverkande försäljning av förvaltningsfastigheter 352 Mkr (247), samt investeringar i befintliga fastigheter -686 Mkr (-217), kassaflödespåverkande köp av förvaltningsfastigheter -652

Mkr (-341) och förändring av finansiella anläggningstillgångar 250 Mkr (-0,4).

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 695 Mkr (572). I kassaflödet ingår nyemission 461 Mkr (1), upptagande av nya lån på 2 013 Mkr (5 249), samt amortering av lån på -1 778 Mkr (-4 677).

Periodens kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till -49 Mkr (235) och likvida medel minskade till 430 Mkr (488) vid utgången av perioden.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN I SAMMANDRAG

Belopp i Tkr	2016 jan – sep	2015 jan – sep	2016 juli – sep	2015 juli – sep	2015 jan – dec
Förvaltningsresultat	284 329	137 963	175 652	91 002	186 242
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-20 534	16 569	-11 818	12 044	18 074
Betald skatt	-11 050	-403	-	-11	-1 891
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	252 745	154 129	163 834	103 035	202 425
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsekapitalet	-257 142	-178 525	117 988	-37 535	76 032
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 397	-24 396	281 822	65 500	278 457
Investeringsverksamheten					
Investering i befintliga fastigheter	-686 483	-216 983	-275 177	-101 210	-490 702
Förvärv av koncernbolag/fastigheter, rörelseförvärv	-	-	-	-	-
Förvärv av koncernbolag/fastigheter, tillgångsförvärv	-652 325	-341 497	-76 188	-338 528	-372 785
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 714	-1 741	-1 340	-251	-2 103
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-
Försäljning av koncernbolag/fastigheter	351 552	247 234	-1 310	28 940	243 154
Förändring finansiella anläggningstillgångar	250 123	-400	-	121 310	-107
Aktier och andelar netto	-	-	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-739 847	-313 387	-354 015	-289 739	-622 543
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	460 725	998	-	-	998
Upptagna lån	2 012 719	5 248 585	317 024	435 053	5 316 247
Amortering lån	-1 778 134	-4 677 140	-253 919	-623 994	-4 747 803
Utdelning	-	-	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	695 310	572 443	63 105	-188 941	569 442
Periodens kassaflöde	-48 934	234 659	-9 088	-413 181	225 356
Likvida medel vid periodens början	478 524	253 168	438 678	901 008	253 168
Likvida medel vid periodens slut	429 590	487 827	429 590	487 827	478 524

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, 64 procent (65), beläget i Storstockholm. Under det första halvåret slutfördes avyttringen av Göteborgsbeståndet. Jämförelser angivna inom parentes avser belopp för motsvarande period föregående år.



Investeringar och avyttringar

Under perioden har de totala investeringarna uppgått till 1 467 Mkr (1 078), varav 686 Mkr (217) avser investeringar i befintliga fastigheter och 780 Mkr (861) avser förvärv av nya fastigheter. Investeringar avser lägenhetsrenoveringar samt renovering av fasader och tak. Under perioden (januari–september) har två fastighetsförsäljningar genomförts, som vid värderingen den 31 december 2015 motsvarade ett marknadsvärde på 543 Mkr (447).

Lägenhetsrenoveringar

Totalt har 1 567 (394) lägenheter i det nuvarande beståndet på 16 380 lägenheter renoverats med Bosystem-metoden sedan 2014, varav 878 lägenheter har renoverats under perioden (232). Hyran på de vid perioden färdigställda lägenheterna har ökat från ett ingående snitt om 1 040 kr/m² till 1 457 kr/m².

Fastighetsportföljen har under perioden förändrats enligt nedan.

FÖRÄNDRING REDOVISAT VÄRDE FASTIGHETER

Belopp i Tkr	2016	2015
Fastighetsbestånd vid periodens början	1 januari	1 januari
Befintliga fastigheter	13 826 439	11 520 820
Förvärv	780 147	861 000
Investering i befintliga fastigheter	686 483	216 983
Avyttringar	-542 551	-446 875
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	1 136 751	439 588
Fastighetsbestånd vid periodens slut, 30 september	15 887 269	12 591 516

Fastighetsvärde

Per den 30 september 2016 har D. Carnegie & Co:s fastighetsbestånd värderats till ett marknadsvärde om 15 887 Mkr. Fastighetsbeståndet har värderats enligt nedan beskriven metodik där 25 procent av beståndet värderats av extern part och 75 procent värderats internt. Den externvärderade delen av beståndet roteras varje kvartal,

vilket leder till att hela fastighetsbeståndet har externvärderats under den senaste tolv månadersperioden. De externa fastighetsvärderingarna har utförts av Savills. Jämförelseposterna inom parentes avser belopp för motsvarande period föregående år.

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

Avkastningskraven på ingående värderingsenheter varierar från 3,97 procent till 8,00 procent med ett totalt snitt på 4,46 procent jämfört med 4,84 vid slutet av årskiftet. 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 (2016–2020) och ett restvärde vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta i intervallet 6,05–10,16 procent. Den genomsnittliga kalkylräntan som användes för perioden var 6,56 procent (7,26). De värdepåverkande parametrar som används i

värderingen motsvarar den externa värderarens tolkning av hur en presumtiv köpare på marknaden skulle resonera och summan av nuvärdet av driftnetton och restvärde utgör marknadsvärdet.

Potentiella byggrätter har värderats utifrån ortprisstudier och läge i planprocessen. Byggrätterna har värderats till 250–8 000 kr per kvadratmeter BTA vid färdig detaljplan. Avdrag från dessa värden görs för att reflektera uppskattat läge i detaljplaneprocessen. Total yta potentiella byggrätter med värde, uppskattas till 232 300 m² BTA (bruttoarea). De potentiella byggrätterna har per den 30 september 2016 värderats till ett marknadsvärde om 311 Mkr. Endast potentiella byggrätter som fortskridit tillräckligt långt i planprocessen äsatts marknadsvärde.

Den totala värdetförändringen i fastighetsbeståndet har under perioden varit 7,71 procent (3,89).

D. CARNEGIE & CO:S FASTIGHETSBESTÅND 2016-09-30

Ort/område	Uthyrbar area	Antal lägenheter	Snitthyror bostäder	Andel renoverade	Marknadsvärde 30 juni 2016
Storstockholm					
Kista/Husby	110 324	1 528	1 073	15,8%	1 550 000
Bromsten/Rinkeby	114 491	1 303	1 077	19,1%	1 499 970
Sollentuna	33 835	454	1 122	8,1%	489 400
Flemingsberg	40 406	573	987	6,3%	512 000
Värby/Värberg	66 791	863	1 054	4,9%	742 000
Jordbro	157 837	1 954	1 120	10,8%	1 764 000
Södertälje	159 964	2 110	1 179	7,5%	2 246 760
Bro	43 749	540	1 024	7,2%	488 165
Märsta	57 105	693	1 024	6,9%	721 000
Totalt Storstockholm	784 502	10 018	1 094	10,6%	10 013 295
Uppsala	75 507	968	1 045	8,0%	971 500
Eskilstuna	146 846	1 964	1 010	9,0%	1 707 100
Strängnäs	35 540	411	1 129	9,0%	495 975
Norrköping	172 733	2 301	1 053	12,3%	1 986 300
Katrineholm	61 128	718	968	0,0%	671 999
Totalt övriga orter	491 754	6 362	1 034	9,0%	5 832 874
Kommersiella fastigheter, övrig mark	2 632	-	-	-	41 100
Totalt	1 278 888	16 380	1 069	10,0%	15 887 269

Finansiering

D. Carnegie & Co eftersträvar en balans mellan lånat och eget kapital, med det långsiktiga målet att soliditeten inte skall understiga 30 procent, samt att belåningsgraden långsiktigt inte skall överstiga 65 procent. Värdet på D. Carnegie & Co:s tillgångar uppgick per den 30 september 2016 till 17 617 Mkr (14 431), och de finansieras genom eget kapital 5 706 Mkr (3 657), uppskjuten skatteskuld 1 775 Mkr (1 210), räntebärande skulder 9 611 Mkr (9 168), samt ej räntebärande skulder och räntederivat 525 Mkr (396). Jämförelseposterna angivna inom parentes avser belopp vid motsvarande periods utgång föregående år.

Räntebärande skulder

D. Carnegie & Co hade vid periodens utgång totala räntebärande skulder uppgående till 9 611 Mkr, vilket motsvarar en belåningsgrad om cirka 56 procent (67), varav skulder till kreditinstitut uppgår till 7 679 Mkr (7 094), vilket motsvarar ett LTV om cirka 48 procent (56). Av skulder till kreditinstitut avser -68 Mkr (-68) förutbetalda uppläggningskostnader. Utöver skulder till kreditinstitut finns två obligationslån om totalt 2 000 Mkr (1 000).

Kapitalbindning

Den genomsnittliga kapitalbindningen på krediter från kreditinstitut är 3,88 år. Av de räntebärande skulderna till kreditinstitut förfaller 846 Mkr under 2016. Förhandling om refinansiering av dessa skulder pågår och kommer att vara slutförda under fjärde kvartalet 2016, vilket kommer att ytterligare förlänga kapitalbindningen. De räntebärande konvertibla förlagslånen om totalt 1 020 Mkr har återbetalts i förtid den 30 juni 2016. Säkerställning av lån från kreditinstitut sker via pantbrev i fastigheter och/eller pant i aktier, samt åtagande om att upprätthålla vissa kovenanter, vilka i vissa fall begränsar dotterbolagens möjlighet att lämna utdelning. Kapitalförfallostrukturen på skulderna till kreditinstitut framgår av tabellerna på sid 17.

Räntebindning och genomsnittlig ränta

Den genomsnittliga räntan på de totala räntebärande skulderna uppgår vid periodens utgång till 2,59 procent (2,62). Den genomsnittliga räntan på skulderna till kreditinstitut vid periodens utgång uppgår till 2,25 procent (2,11). Räntan på obligationslånet som emitterades i april 2015 uppgår under perioden till en årlig ränta om 3,75 procent. Räntan på obligationslånet som emitterades i april 2016 uppgår under perioden till en årlig ränta om 4,00 procent. Räntebindningsstrukturen på de räntebärande skulderna framgår av tabellerna på sid 17.

Räntederivat, räntetakavtal (cap)

D. Carnegie & Co använder räntederivat och räntetakavtal (cap) för att erhålla önskvärd 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 30 september 2016 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till -205 Mkr (-102). Under perioden har D. Carnegie & Co ingått räntetakavtal (cap) på 1,500 Mkr, med en löptid på ca 6 år och med ett överenskommet räntetak på Stibor 3 procent.

Finansiella mål

D. Carnegie & Co har följande långsiktiga finansiella mål.

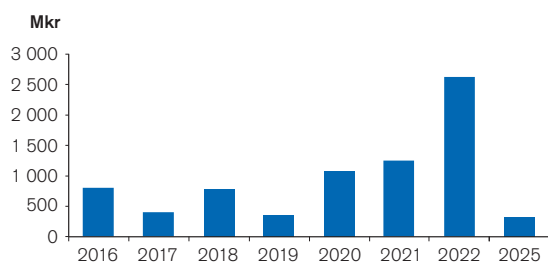
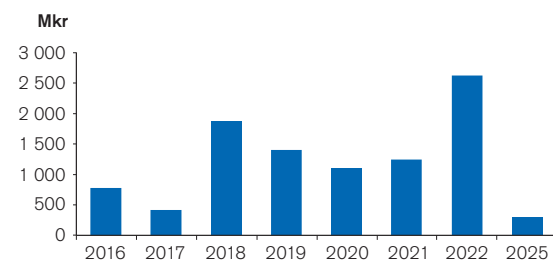
- Årlig värdetillväxt i befintligt bestånd om 10 procent
- Belåningsgrad om max 65 procent
- Soliditet om minst 30 procent

Soliditeten uppgick per den 30 september 2016 till 32,4 procent (25,3), vilket ligger i linje med det långsiktiga finansiella målet. De investeringar som genomförs kommer löpande att skapa värdetillväxt, vilket också kommer att stärka soliditeten.

D. Carnegie & Co har mål att överskottsgraden ska uppgå till 50%, under perioden uppgick överskottsgraden till 49,5 procent (46,6). Det första och det fjärde kvartalet belastas med de högsta driftkostnaderna. Med den ökade renoveringstakten, samt den aktiva förvaltningen, bedöms det långsiktiga målet kunna nås inom mindre än ett år.

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING 2016-09-30, RÄNTEBÄRANDE SKULDER KREDITINSTITUT

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Mkr	Ränta	Andel (%)	Mkr	Andel (%)
2016	2 681	1,8%	35%	846	11%
2017	410	1,9%	5%	420	5%
2018	-	-	0%	841	11%
2019	382	1,6%	5%	382	5%
2020	1 062	1,8%	14%	1 068	14%
2021	538	2,0%	7%	1 246	16%
2022	2 606	3,2%	34%	2 606	34%
2025	-	-	0%	270	4%
Summa/genomsnitt	7 679	2,25%	100%	7 679	100%
Förutbetalad uppläggningskostnad	-68			-68	
Summa	7 611			7 611	

KAPITALBINDNING 2016-09-30
RÄNTEBÄRANDE SKULDER KREDITINSTITUTKAPITALBINDNING 2016-09-30
TOTALA RÄNTEBÄRANDE SKULDER

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING 2016-09-30, TOTALA RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Mkr	Ränta	Andel (%)	Mkr	Andel (%)
2016	2 681	1,8%	28%	846	9%
2017	410	1,9%	4%	420	4%
2018	1 000	3,8%	10%	1 841	19%
2019	1 382	3,3%	14%	1 382	14%
2020	1 062	1,8%	11%	1 068	11%
2021	538	2,0%	6%	1 246	13%
2022	2 606	3,2%	27%	2 606	27%
2025	-	-	0%	270	4%
Summa/genomsnitt	9 679	2,59%	100%	9 679	100%
Förutbetalad uppläggningskostnad	-68			-68	
Varav eget kapital	0			0	
Summa	9 611			9 611	

DERIVATAVTAL 2016-09-30

Belopp i Mkr	Nominella belopp	Andel	Marknadsvärde 2016-09-30	Marknadsvärde 2015-12-31	Periodens förändring
Nominella ränteswappar	3 401	100%	-205	-60	-145
Summa	3 401	100%	-205	-60	-145

Händelser

Under perioden har D. Carnegie & Co AB bland annat fortsatt att förvärva nya fastigheter och fondförvaltaren Blackstone Group L.P. har genom Vega Holdco Sarl blivit ny majoritetsägare i D. Carnegie & Co.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER TREDJE KVARTALET

D. Carnegie & Co har tillträtt fastigheter i Eskilstuna, med ett fastighetsvärde om 116 Mkr

D. Carnegie & Co har tillträtt fastigheter i Eskilstuna med ett fastighetsvärde om 116 Mkr.

D. Carnegie & Co har en ny majoritetsägare

Blackstone Real Estate Partners Europe IV och Blackstone Real Estate Partners VIII ("Blackstone") har, genom sitt bolag Vega Holdco Sarl, träffat avtal med Kvalitena AB, Svensk Bolig Holding AB och Frasdale Int. BV rörande förvärv av aktier till ett pris om 100 kr per aktie samt överförande av Kvalitena AB:s och Frasdale Int. BV:s kvarvarande rösträtter. Förutsatt att avtalet uppfylls kommer Blackstone äga 40 procent av rösträtterna och 32 procent av aktierna samt kontrollera 53 procent av rösträtterna i D. Carnegie & Co.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R EFTER TREDJE KVARTALET

Vega Holdco Sarl fullföljer förvärv av aktier

Vega Holdco Sarl har fullföljt aktieförvärvet och äger 40 procent av rösträtterna och 32 procent av aktierna samt kontrollerar 53 procent av rösträtterna i D. Carnegie & Co.

Beslut fattade vid extra bolagsstämma

Den extra bolagsstämman den 14 oktober 2016 beslutade att ersätta Ranny Davidoff och Terje Nesbakken med James Seppala och Svein Erik Lilleland samt att ersätta Knut Pousette med James Seppala som styrelsens ordförande.

Vega Holdco Sarl offentliggör budpliktsbud

Vega Holdco Sarl offentliggjorde den 17 oktober 2016 ett kontant budpliktsbud om 100 kr per aktie till aktieägarna och optionsinnehavarna i D. Carnegie & Co.

Moderbolaget

Verksamheten i D. Carnegie & Co består av koncernövergripande funktioner. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget. Intäkterna i moderbolaget uppgick under perioden till 16 Mkr (4) och resultatet efter skatt uppgick till -42 Mkr (-82). Intäkterna avser främst tjänster till koncernbolag. Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 217 Mkr (227).

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i Tkr	2016 jan – sep	2015 jan – sep
Nettoomsättning	16 215	4 454
Rörelsens kostnader	-47 325	-43 939
Resultat före finansiella poster	-31 110	-39 485
Finansiella poster		
Räntenetto	-79 683	-66 186
Utdelning	67 052	-
Värdeförändring finansiella instrument	-8 270	-
Resultat före skatt	-52 011	-105 671
Skatt	9 564	23 238
Periodens resultat	-42 447	-82 433

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i Tkr	2016 30 sep	2015 30 sep
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Inventarier	2 121	1 838
Aktier och andelar i dotterbolag	4 827 870	4 827 870
Aktier och andelar	250	-
Fordringar hos dotterbolag	58 436	57 198
Långfristiga fordringar	-	45 449
Uppskjuten skattefordran	64 516	-
Summa anläggningstillgångar	4 953 193	4 932 355
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos koncernbolag	1 455 337	855 637
Fordringar hos intresseföretag	-	-
Kortfristiga fordringar	16 946	91 895
Kortfristig placering	158 684	124 307
Likvida medel	217 288	227 154
Summa omsättningstillgångar	1 848 255	1 298 993
SUMMA TILLGÅNGAR	6 801 448	6 231 348
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	3 071 629	2 832 556
Långfristiga skulder		
Räntebärande skulder	1 978 262	1 727 672
Summa långfristiga skulder	1 978 262	1 727 672
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	-	399 500
Ej räntebärande skulder	25 029	24 685
Skulder till koncernbolag	1 726 528	1 246 935
Skulder till dotterbolag	-	-
Summa kortfristiga skulder	1 751 557	1 671 120
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 801 448	6 231 348

Aktien och aktieägare

Aktien

D. Carnegie & Co hade vid periodens utgång 9 558 (7 881) aktieägare. Börsvärdet uppgick till 7 913 (3 680) miljoner kronor (avser noterade B-aktier). D. Carnegie & Co har två aktieslag, stamaktier av serie A (fem röster) och B (en röst). B-aktien är noterad på Nasdaq Stockholm Midcap. Totalt finns netto 5 369 866 A-aktier, 71 938 910 B-aktier utestående, totalt 77 308 776 stamaktier. Efter full teckning av teckningsoptionsprogram 1 (1 473 000 aktier), teckningsoptionsprogram 2 (998 200 aktier) och teckningsoptionsprogram 3 (807 000) aktier) skulle antal aktier uppgå till totalt 80 586 976 stamaktier. Under perioden har D. Carnegie & Co återköpt de konvertibla skuldebrev (se beskrivning nedan), samt genomfört en riktad emission om 6 539 900 nya aktier av serie B till en teckningskurs om 72,50 kr per aktie, tecknare i den riktade emissionen utgjordes av cirka 60 svenska och internationella investerare med institutionell karaktär.

Teckningsoptionsprogram

Bolaget har tre teckningsoptionsprogram som ger rätt att teckna aktier av serie B.

Teckningsoptionsprogram ett

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

Teckningsoptionsprogram två

Teckningsoptionsprogram två som emitterades 2015 omfattar 998 200 teckningsoptioner, vilket motsvarar 1,3 procent av antalet utestående aktier. Teckningsoptionerna ger rätt att teckna en ny stamaktie av serie B i D. Carnegie & Co. Teckningsoptionerna får utnyttjas för teckning av aktier från och med den 21 maj 2018 till och med den 31 augusti 2018. Teckningskursen för stamaktie av serie B, med stöd av teckningsoptionerna, uppgår till 72,84 kronor. Optionsprogrammet riktades mot all den personal som var tillsvidareanställd i D. Carnegie & Co

koncernen per den 12 maj 2015. Vid erbjudandet av teckningsoptioner tillämpades marknadsmässig prissättning.

Teckningsoptionsprogram tre

Teckningsoptionsprogram tre som emitterades 2016 omfattar 807 000 teckningsoptioner, vilket motsvarar 1,0 procent av antalet utestående aktier. Teckningsoptionerna ger rätt att teckna en ny stamaktie av serie B i D. Carnegie & Co. Teckningsoptionerna får utnyttjas för teckning av aktier från och med den 21 maj 2019 till och med den 30 augusti 2019. Teckningskursen för stamaktie av serie B, med stöd av teckningsoptionerna, uppgår till 113,50 kronor. Optionsprogrammet riktades mot all den personal som var tillsvidareanställd i D. Carnegie & Co koncernen per den 12 maj 2016. Vid erbjudandet av teckningsoptioner tillämpades marknadsmässig prissättning.

Om samtliga teckningsoptioner utnyttjas i de tre teckningsoptionsprogrammen (2014, 2015 och 2016) skulle det innebära att antalet stamaktier av serie B ökar med 3 287 200, vilket motsvarar 4,3 procent av antalet utestående stamaktier vid periodens slut.

Återbetalning av konvertibla skuldebrev

De tre konvertibla skuldebrev om vardera 340 Mkr med ränta om 5,0 procent som utfärdats till Svensk Bolig Holding AB i samband med förvärvet av Hyresbostäder i Sverige II AB har per den 30 juni 2016 återköpts till en total kostnad om 1 157 Mkr, varav 137 Mkr avser ersättning för optionsvärde för konverteringsmöjligheten. Vid full konvertering hade 16 266 230 nya aktier av serie B i D. Carnegie & Co emitterats. Återbetalningen har finansierats dels av den riktade nyemission om 6 539 900 nya aktier, dels av den obligationsemision om 1 000 Mkr som genomförts under perioden. I och med återbetalningen förhindras den utspädning en konvertering hade föranlett samt att bolagets intjäningsförmåga ökar med 11 Mkr genom lägre räntekostnader.

Aktiens utveckling

Aktien har under 2016 utvecklats positivt och aktien steg under perioden från kursen vid årsskiftet på 67,25 kronor/B-aktie till 110,00 kronor per den 30 september 2016, en uppgång på 64 procent. De senaste 12 månaderna har aktien stigit från 53,00 kronor, vilket motsvarar en uppgång på 108 procent. Från introduktionen på 39 kronor/B-aktie den 9 april 2014 har aktien stigit med 182 procent.

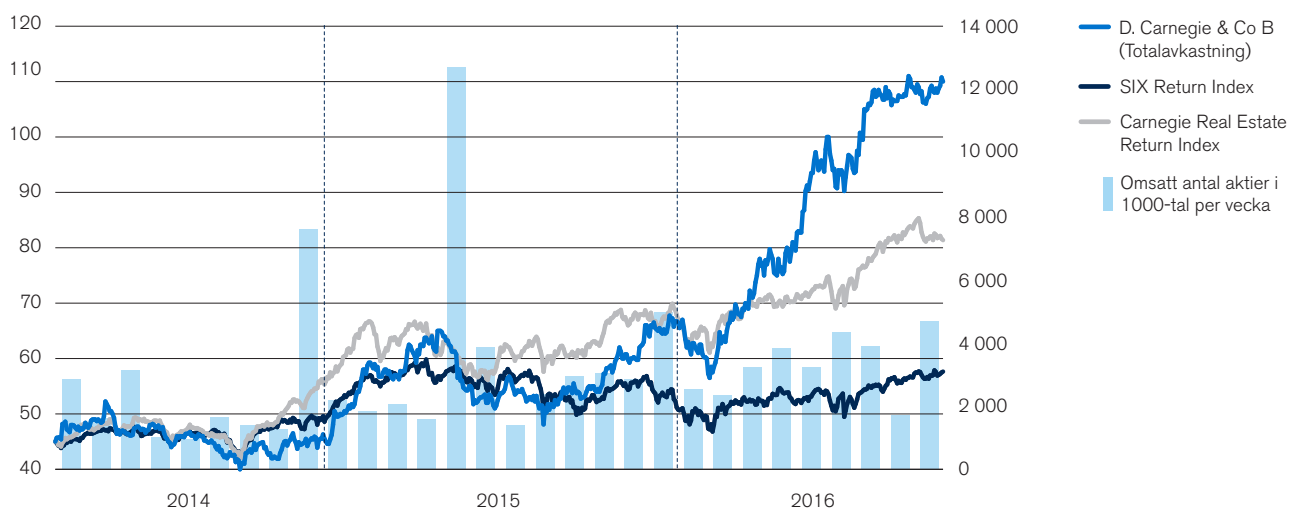
Aktieägare

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

AKTIEKAPITALET'S UTVECKLING

Tidpunkt	Händelse	Förändring i antal A-aktier	Förändring i antal B-aktier	Totalt antal A + B-aktier	Aktiekapital förändring	Totalt
Apr-16	Nyemission	-	6 539 900	77 308 776	83 333 688	985 095 432
Jul -14	Nyemission/vid förvärv	-	26 000 000	70 768 876	331 301 084	901 761 744
Maj -14	Nyemission	-	2 307 692	44 768 876	29 405 418	570 460 660
Apr -14	Nyemission	-	15 384 615	42 461 184	196 036 139	541 055 242
Mar -14	Kvittningsemission	5 369 866	21 479 459	27 076 569	342 123 480	345 019 103
Mar -14	Inlösen av preferensaktier	-	-	227 244	-98 893	2 895 623
Dec -13	Sammaläggning 2 000 / 1	-	227 244	227 244	-	2 994 516
Sept -13	Nyemission	-	376 010 360	454 488 000	2 395 613	2 994 516
Sept -09	Nyemission preferensaktier	-	-	78 477 640	98 903	598 903
Juni -09	Minskning	-	-	78 477 640	-156 457 912	500 000
Juni -07	Nyemission	-	146 754	78 477 640	1 870 000	156 957 912

AKTIEN



Källa: SIX Financial Information

STÖRSTA AKTIEÄGARNA 2016-09-30

	Innehav, A-aktier	Innehav, B-aktier	Kapital, %	Röster, %
Blackstone-Närstående Fastighetsfonder, genom Vega Holdco Sarl	1 654 286	20 463 264	28,61	29,09
Kvalitena AB	3 616 237	2 344 801	7,71	20,68
Länsförsäkringar Fastighetsfond	-	5 683 443	7,35	5,75
Frasdale Int. BV	-	3 265 032	4,22	3,31
Didner & Gerge Småbolag	-	3 184 575	4,12	3,22
J P Morgan Clearing Group	-	2 792 221	3,61	2,83
Fjärde AP-fonden	-	2 481 509	3,21	2,51
Svenskt Näringsliv	-	1 500 000	1,94	1,52
Deutsche Bank AG Ldn-Prime	-	1 158 497	1,50	1,17
Livförsäkringsaktiebolaget Skandia	-	896 386	1,16	0,91
JP Morgan Europé Limited	-	771 611	1,00	0,78
Per Josefsson via bolag	-	750 000	0,97	0,76
Länsförsäkringar Småbolag Sverige	-	636 596	0,82	0,64
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	-	561 720	0,73	0,57
CBNY-Norges Bank	-	518 041	0,67	0,52
State Street BK-West Client	-	516 013	0,67	0,52
KBC Select Immo (UCITS)	-	457 836	0,59	0,46
JP Morgan Chase	-	453 758	0,59	0,46
Humble Småbolagsfond	-	440 000	0,57	0,45
Cancerfonden	-	438 500	0,57	0,44
Goldman Sachs International	-	433 331	0,56	0,44
Skagen M2 Verdipapirfond	-	404 084	0,52	0,41
Övriga	99 343	21 787 692	28,31	22,56
Total	5 369 866	71 938 910	100,00	100,00

Övriga upplysningar

Medarbetare

Vid utgången av perioden var antalet anställda i moderbolaget 19. I koncernen var antalet anställda 187 vid utgången av perioden. Fördelningen var 66 kvinnor och 121 män.

Transaktioner med närstående

Kvalitena AB; 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 reversfordran mot Kvalitena AB på sammanlagt 150 Mkr. En revers på 100 Mkr förföll till betalning den 31 oktober 2015, men har efter styrelsebeslut förlängts till den 31 augusti 2016. Resterande 50 Mkr förfaller till betalning den 31 oktober 2016, men efter styrelsebeslut har låneförfallet tidigare lagts till den 31 augusti 2016. Snitträntan under perioden har varit 6,75 procent, ränta under perioden uppgick till 6 Mkr. Sörmlandsporten AB, ett bolag som till 50 procent ägs av Kvalitena, har genom en överlåtelse övertagit ett lån på 15 Mkr gentemot D. Carnegie & Co, som efter beslut i styrelsen förfaller till betalning den 31 augusti 2016. Ett ytterligare lån gavs till Kvalitena AB, som efter beslut i styrelsen förföll till betalning den 31 augusti 2016. Samtliga lån till Kvaliten gruppen är reglerade och återbetalade vid tiden för publicering av denna rapport.

Svensk Bolig Holding; 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. Den 4 juli 2015 amorterades 67 Mkr och den 30 juni 2016 amorterades resterande 133 Mkr, vilket innebär att inget återstår av denna reversskuld vid utgången av perioden. Reversen löpte med 3 procent årlig ränta. I samband med lösen av reversen har ränta utbetalts, vilket påverkat resultatet under perioden med 4 Mkr.

Bosystem Nordic AB; Under perioden har D. Carnegie & Co-koncernen genomfört inköp från Bosystem Nordic AB, ett bolag som till 50 procent ägs av Kvalitena AB till ett värde av 32,7 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. Ökade driftskostnader som eventuellt inte kan kompenseras fullt ut i hyresavtal, oförutsedda och omfattande renoveringsbehov som kan leda till ökade underhållskostnader. Risk att hyresgäster inte betalar avtalade hyror i tid. Utöver dessa risker och osäkerhetsfaktorer, vilka beskrivs i D. Carnegie & Co AB:s (publ) årsredovisning 2015 sidan 83, har inga andra väsentliga risker identifierats under den aktuella perioden.

Redovisningsprinciper

Denna bokslutsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder har tillämpats som i den senast avgivna finansiella informationen, se D. Carnegie & Co AB (publ):s årsredovisning sidorna 94-98. 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.

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Styrelsen

Styrelsens intygande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt över moderbolaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt

beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolag och de bolag som ingår i koncernen står inför.

James Seppala, ordförande

Mats Höglund

Knut Pousette

Eva Redhe

Svein Erik Lilleland

Ulf Nilsson, VD

Stockholm, 28 oktober 2016

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 2016 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 28 oktober 2016

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

NYCKELTAL

	Q3 2016	Q2 2016	Q1 2016	Q4 2015	Q3 2015	Q2 2015	Q1 2015	Q4 2014	Q3 2014	Q2 2014
Finansiella										
Eget kapital, Mkr	5 705,8	5 341,4	4 637,4	4 391,6	3 657,4	3 465,5	3 298,8	3 251,5	3 086,2	1 876,0
Avkastning på eget kapital, %	6,4	7,3	5,3	16,7	5,25	4,78	1,44	4,38	0,29	2,95
Soliditet, %	32,4	31,2	29,5	28,2	25,3	25,3	25,6	25,4	26,6	50,2
Justerad soliditet, %	40,0	38,4	35,9	33,4	29,7	29,1	29,8	28,8	32,1	50,7
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	2,0	1,6	1,8	2,5	1,7	1,0	0,9	1,6	2,3
Belåningsgrad, %	56,4	57,3	61,7	60,9	66,9	65,9	66,2	67,2	66,4	39,9
LTV Belåningsgrad förvaltningsfastigheter, %	48,3	50,1	50,6	51,8	56,3	56,2	56,8	58,0	56,7	56,1
Finansieringskostnad totala räntebärande skulder, snittränta, %	2,59	2,58	2,77	2,74	2,62	2,83	2,86	3,45	3,81	2,80
Finansieringskostnad räntebärande skulder kreditinstitut, snittränta, %	2,25	2,23	2,31	2,27	2,11	2,31	2,34	3,23	3,55	2,80
Fastighetsrelaterade										
Intäkter, Mkr	332,8	320,3	309,5	317,3	308,8	295,4	296,4	281,9	240,0	65,7
Driftnetto, Mkr	189,9	168,5	118,4	132,8	164,2	136,5	120,2	98,3	121,6	30,1
Förvaltningsresultat, Mkr	175,7	71,5	37,1	47,7	91,0	44,8	2,2	-9,3	35,2	15,3
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	291,4	488,3	362,5	867,2	180,1	126,3	133,2	200,9	0,5	47,2
Periodens resultat efter skatt, Mkr	364,4	388,4	245,8	734,2	191,9	165,7	47,4	142,4	9,0	55,4
Överskottsgrad, %	57,1	52,6	38,2	41,9	53,2	46,2	40,6	34,9	50,7	45,8
Direktavkastning, %	4,9	4,6	3,4	4,0	5,4	4,7	4,1	3,6	3,5	3,9
Marknadsvärde, Mkr	15 887,3	15 205,2	13 873,3	13 826,4	12 591,5	11 547,7	11 700,1	11 520,8	10 216,8	3 118,6
Uthyrningsbar area, Tm ²	1 278,9	1 267,2	1 203,3	1 265,6	1 256,6	1 139,6	1 168,3	1 175,1	1 037,9	288,9
Marknadsvärde, kr/m ²	12 423	11 999	11 529	10 925	10 020	10 133	10 015	9 804	9 844	10 795
Renoverade lägenheter perioden, st	289	338	251	295	40	126	66	101	49	12
Renoverade lägenheter ackumulerat per år, st	878	589	251	527	232	192	66	162	61	12
Totalt antal renoverade lägenheter, st	1 567	1 278	940	689	394	354	228	162	61	12
Avkastningskrav vid värdering fastigheter, snitt %	4,46	4,56	4,70	4,84	5,16	5,16	5,29	5,42	5,44	5,44
Snitthyra orenoverat, kr/m ²	1 040	1 027	1 034	982	976	977	965	947	942	919
Snitthyra renoverat, kr/m ²	1 457	1 433	1 379	1 372	1 355	1 346	1 302	1 317	1 343	1 319
Hysesutveckling bostäder, %	1,3	1,5	1,6	1,9	1,6	1,2	1,1	1,3	1,2	0,8
Hysesutveckling allmännyttan %	0,0	0,6	0,0	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	1,5
Aktie										
Eget kapital per aktie, SEK	73,81	69,09	65,53	62,06	51,68	49,60	46,60	45,70	44,00	42,10
Justerat eget kapital (EPRA NAV) per aktie, SEK	91,26	85,05	79,79	73,50	60,52	56,38	54,25	51,99	48,61	42,35
Vinst per aktie, SEK	4,71	5,02	3,47	10,37	2,71	2,33	0,69	2,01	0,25	1,57
Vinst per aktie efter utspädning, SEK	4,64	4,98	2,92	8,52	2,26	2,05	0,67	1,59	0,22	1,52

Definitioner

FINANS

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL, % Årets resultat i relation till genomsnittligt eget kapital.

BELÅNINGSGRAD, % Räntebärande skulder inkluderande nettoredovisade säljarreverser efter avdrag för marknadsvärde på aktieinnehav samt likvida medel i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång.

LTV BELÅNINGSGRAD FASTIGHETER, % (LTV, Loan To Value) Räntebärande skulder med säkerhet i fastigheter i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång

RÄNTETÄCKNINGSGRAD, ggr Förvaltningsresultat plus finansiella kostnader (EBIT) i relation till finansiella kostnader.

SOLIDITET, % Redovisat eget kapital i relation till redovisade totala tillgångar vid periodens utgång.

SOLIDITET, JUSTERAD, % Redovisat eget kapital justerat för värdet på derivat, goodwill samt uppskjuten skatteskuld.

FASTIGHET

DIREKTAVKASTNING, % Driftnetto uppräknat på årsbasis i förhållande till förvaltningsfastigheternas genomsnittliga marknadsvärde under perioden

DRIFTNETTO, Tkr Totala intäkter minus kundförluster, drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration, tomträttsavgälder och fastighetsskatt.

FÖRVALTNINGSRESULTAT, Tkr Resultat före värdeförändringar och skatt.

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

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

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

ÖVERSKOTTSGRAD, % Driftnetto i procent av totala intäkter.

AKTIE

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

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

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

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

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

BILAGA 1

Intjäningsförmåga

Aktuell intjäningsförmåga jämförbart bestånd

Tabellen nedan återspeglar D. Carnegie & Co:s intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 30 september 2016. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte skall jämföras med en prognos för de kommande tolv månaderna. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyresutveckling, vakansläge eller ränteförändring. Siffrorna är justerade för att visa jämförbart bestånd, vilket innebär att avvyringar har eliminerats i tidigare perioder som redovisas nedan.

D. Carnegie & Co:s resultaträkning påverkas dessutom av värdeförändringar på förvaltningsfastigheterna samt kommande fastighetsförvärv och/eller fastighetsförsäljningar. Ytterligare resultatpåverkande poster är värdeförändringar avseende derivat. Inget av ovanstående har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan. Den aktuella intjäningsförmågan har inte heller beaktat effekterna av kommande hyresförändringar på renoverade lägenheter.

Hyresvärdet baseras på fastighetsbeståndets aviseringslista per den 30 september 2016, bedömda budgeterade fastighetskostnader för de närmaste tolv månaderna samt kostnader för central administration. Finansnettot har beräknats utifrån räntebärande skulder och tillgångar per den 30 september 2016, och med hänsyn tagen till de räntevillkor som gäller vid den tidpunkten.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA, JÄMFÖRBART BESTÅND

Belopp i Tkr	Nuvarande bestånd	Jämförbart bestånd				
	30 sep 2016	30 sep 2016	30 juni 2016	31 mars 2016	1 jan 2016	30 sep 2015
Hysesintäkter	1 365 797	1 281 646	1 273 092	1 247 492	1 235 475	1 230 550
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	602
Driftskostnader	-525 970	-501 086	-501 086	-501 086	-501 086	-490 497
Underhållskostnader	-104 011	-90 414	-90 414	-90 414	-90 414	-101 435
Fastighetskatt	-25 267	-23 595	-23 595	-23 595	-23 595	-24 597
Tomträttsavgäld	-14 717	-14 717	-14 717	-14 717	-14 717	-14 383
Driftnetto	695 832	651 834	643 280	617 680	605 663	600 240
Central administration	-61 486	-61 262	-61 262	-61 262	-61 262	-53 419
Finansnetto	-173 130	-162 480	-160 040	-160 400	-160 713	-159 378
Räntekostnad förlagslån/obligation	-77 500	-77 500	-77 500	-88 500	-88 500	-88 500
Förvaltningsresultat	383 716	350 592	344 478	307 518	295 188	298 943



KALENDARIUM 2016–2017

Bokslutskommuniké 2016	2017-02-24
Kvartalsrapport Q1	2017-04-28
Årsstämma 2017	2017-05-10

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
www.dcarnegie.se

Informationen i denna delårsrapport är sådan som D. Carnegie & Co AB (publ) ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel om finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 28 oktober 2016 kl. 07.00 (CEST).



D. CARNEGIE & CO.