



D. CARNEGIE & CO.

---

## INBJUDAN TILL TECKNING AV AKTIER I D. CARNEGIE & CO AB

---

### **Notera att teckningsrätterna förväntas ha ett ekonomiskt värde.**

För att inte teckningsrätternas värde ska gå förlorat måste innehavaren antingen:

- Utnyttja de erhållna teckningsrätterna och teckna nya aktier senast den 23 mars 2018, eller
- Senast den 21 mars 2018 sälja de erhållna teckningsrätterna som inte avses utnyttjas för teckning av nya aktier.

Observera att aktieägare med förvaltarregistrerade innehav tecknar nya aktier genom respektive förvaltare.

**Distribution av detta prospekt och teckning av nya aktier är föremål för begränsningar i vissa jurisdiktioner, se ”Viktig information”.**

## Viktig information

För definitioner av vissa termer som används i detta prospekt, se ”*Vissa definitioner*” på nästa sida.

Detta prospekt har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. 25 och 26 §§ lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Godkännandet och registreringen innebär inte att Finansinspektionen garanterar att sakuppgifterna är riktiga eller fullständiga.

För prospektet och erbjudandet enligt prospektet gäller svensk rätt. Tvist med anledning av detta prospekt, erbjudandet och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol exklusivt. Prospektet har upprättats i både en svenskspråkig och en engelskspråkig version. Vid eventuell avvikelse mellan språkversionerna ska den svenska versionen ha företräde.

D. Carnegie & Co har inte vidtagit och kommer inte att vidta några åtgärder för att tillåta ett erbjudande till allmänheten i några andra jurisdiktioner än Sverige. Erbjudandet riktar sig inte till personer med hemvist i USA, Australien, Kanada, Japan eller i någon annan jurisdiktion där deltagande skulle kräva ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Prospektet får följaktligen inte distribueras i eller till nämnda länder respektive något annat land eller någon annan jurisdiktion där distribution eller erbjudandet enligt detta prospekt kräver sådana åtgärder eller annars strider mot reglerna i sådant land eller sådan jurisdiktion. Teckning av aktier och förvärfv av värdepapper i strid med ovanstående begränsningar kan vara ogiltig. Personer som mottar exemplar av detta prospekt måste informera sig om och följa sådana restriktioner. Åtgärder i strid med restriktionerna kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning.

En investering i värdepapper är förenad med vissa risker (se avsnittet ”*Risikfaktorer*”). När investerare fattar ett investeringsbeslut måste de förlita sig på sin egen bedömning av D. Carnegie & Co och erbjudandet enligt detta prospekt, inklusive föreliggande sakförhållanden och risker. Inför ett investeringsbeslut bör potentiella investerare anlita sina egna professionella rådgivare samt nogra utvärdera och överväga investeringsbeslutet. Investerare får endast förlita sig på informationen i detta prospekt samt eventuella tillägg till detta prospekt. Ingen person är behörig att lämna någon annan information eller göra några andra uttalanden än de som finns i detta prospekt och, om så ändå sker, ska sådan information eller sådana uttalanden inte anses ha godkänts av D. Carnegie & Co och D. Carnegie & Co ansvarar inte för sådan information eller sådana uttalanden. Varken offentliggörandet av detta prospekt eller några transaktioner som genomförs med anledning härav ska under några omständigheter anses innebära att informationen i detta prospekt är korrekt och gällande vid någon annan tidpunkt än per dagen för offentliggörandet av detta prospekt eller att det inte har förekommit någon förändring i D. Carnegie & Co:s verksamhet efter nämnda dag. Om det sker väsentliga förändringar av informationen i detta prospekt kommer sådana förändringar att offentliggöras enligt bestämmelserna om tillägg till prospekt i lagen om handel med finansiella instrument.

Som ett villkor för att få teckna nya aktier enligt erbjudandet i detta prospekt, kommer varje person som tecknar nya aktier att anses ha lämnat eller, i vissa fall, bli ombedda att lämna, utfästelser och garantier som D. Carnegie & Co och dess uppdragstagare kommer att förlita sig på. D. Carnegie & Co förbehåller sig rätten att efter eget bestämmande ogiltigförklara aktieteckning som D. Carnegie & Co eller dess uppdragstagare anser kan inbegripa en överträdelse eller ett åsidosättande av lagar, regler eller föreskrifter i någon jurisdiktion.

### Information till investerare i USA

Inga teckningsrätter, betalda tecknade aktier eller aktier utgivna av D. Carnegie & Co (”*Värdepapper*”) har registrerats eller kommer att registreras enligt United States Securities Act från 1933 (”*Securities Act*”) eller värdepapperslagstiftningen i någon delstat eller annan jurisdiktion i USA och får inte erbjudas, tecknas, utnyttjas, pantsättas, säljas, återförsäljas, tilldelas, levereras eller överföras, direkt eller indirekt, i eller till USA, förutom enligt ett tillämpligt undantag från, eller i en transaktion som inte omfattas av, registreringskraven i Securities Act och i enlighet med värdepapperslagstiftningen i relevant delstat eller annan jurisdiktion i USA. Värdepapperna erbjuds utanför USA med stöd av Regulation S under Securities Act. Det kommer inte att genomföras något erbjudande till allmänheten i USA. Eventuellt erbjudande av Värdepapper i USA kommer endast att lämnas i enlighet med ett undantag från, eller i en transaktion som inte omfattas av, registreringskraven i Securities Act till ett begränsat antal befintliga aktieägare som (i) var befintliga aktieägare i Bolaget den 7 mars 2018, (ii) är *qualified institutional buyers* enligt definitionen i Rule 144A under Securities Act, och (iii) har undertecknat och skickat ett s.k. *investor letter* till D. Carnegie & Co i sådan form som D. Carnegie & Co kräver.

Fram till 40 dagar efter påbörjandet av nyemissionen kan ett erbjudande eller en överlåtelse av Värdepapper inom USA som genomförs av en värdepappersmäklare (oavsett om denne deltar i nyemissionen eller inte) innebära ett åsidosättande av registreringskraven i Securities Act.

Värdepapperna har varken godkänts eller underkänts av amerikanska Securities and Exchange Commission (SEC), någon delstatlig värdepappersmyndighet eller annan myndighet i USA. Inte heller har någon sådan myndighet bedömt eller uttalat sig om erbjudandet enligt detta prospekt respektive riktigheten och tillförlitligheten av detta dokument. Att påstå motsatsen är en brottslig handling i USA.

### Information till investerare i EES

Inom det Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (”*EES*”) lämnas inget erbjudande till allmänheten av Värdepapper i andra länder än Sverige. I andra medlemsländer i EES som har implementerat Europaparlamentets och rådets direktiv 2003/71/EG (”*Prospektdirektivet*”) kan ett erbjudande av Värdepapper endast lämnas i enlighet med undantag i Prospektdirektivet samt varje relevant implementeringsåtgärd (inklusive åtgärd för implementering av Europaparlamentets och rådets direktiv 2010/73/EU).

### Framåtriktad information

Prospektet innehåller viss framåtriktad information som återspeglar D. Carnegie & Co:s aktuella syn på framtida händelser samt finansiell och operativ utveckling. Ord som ”avser”, ”bedömer”, ”förväntar”, ”kan”, ”planerar”, ”anser”, ”uppskattar” och andra uttryck som innebär indikationer eller förutsägelser avseende framtida utveckling eller trender, och som inte är grundade på historiska fakta, utgör framåtriktad information. Framåtriktad information är till sin natur förenad med såväl kända som okända risker och osäkerhetsfaktorer eftersom den är avhängig framtida händelser och omständigheter. Framåtriktad information utgör inte någon garanti avseende framtida resultat eller utveckling och verkligt utfall kan komma att väsentligen skilja sig från vad som uttrycks i framåtriktad information.

Faktorer som kan medföra att D. Carnegie & Co:s framtida resultat och utveckling avviker från vad som uttalas i framåtriktad information innefattar bland annat dem som beskrivs i avsnittet ”*Risikfaktorer*”. Framåtriktad information i detta prospekt gäller endast per dagen för prospektets offentliggörande. D. Carnegie & Co lämnar inga utfästelser om att offentliggöra uppdateringar eller revideringar av framåtriktad information till följd av ny information, framtida händelser eller liknande omständigheter annat än vad som följer av tillämplig lagstiftning.

### Presentation av finansiell information

Viss finansiell och annan information som presenteras i prospektet har avrundats för att göra informationen lättillgänglig för läsaren. Följaktligen överensstämmer inte siffrorna i vissa kolumner exakt med angiven totalsumma.

## INNEHÅLL

SAMMANFATTNING.....	4	KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN.....	73
RISKFaktorER .....	16	KAPITALSTRUKTUR OCH ANNAN FINANSIELL INFORMATION.....	78
INBJUDAN TILL TECKNING AV AKTIER I D. CARNEGIE & CO.....	24	STYRELSE, KONCERNLEDNING OCH REVISORER .....	83
BAKGRUND OCH MOTIV.....	25	AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN .....	89
VILLKOR OCH ANVISNINGAR .....	27	BOLAGSORDNING .....	94
SÅ HÄR GÖR DU .....	32	LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION .....	96
MARKNADSÖVERSIKT .....	33	VISSA SKATTEFRÅGOR I SVERIGE.....	100
VERKSAMHETSBEKRIVNING .....	38	FASTIGHETSFÖRTECKNING.....	103
FASTIGHETSBESTÅND .....	42	ADRESSER .....	107
VÄRDERINGSUTLÅTANDE.....	61		
INTJÄNINGSFÖRMÅGA .....	66		
REVISORS RAPPORT AVSEENDE INTJÄNINGSFÖRMÅGA .....	67		
UTVALD HISTORISK FINANSIELL INFORMATION.....	69		

## Nyemissionen i sammandrag

### Företrädesrätt

Varje befintlig A-aktie i D. Carnegie & Co berättigar till en (1) teckningsrätt av serie A och varje befintlig B-aktie i D. Carnegie & Co berättigar till en (1) teckningsrätt av serie B. Sju (7) teckningsrätter ger rätt till teckning av en (1) ny aktie med primär företrädesrätt, varvid teckningsrätter av serie A berättigar till teckning av A-aktier och teckningsrätter av serie B berättigar till teckning av B-aktier. Nya aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt erbjuds samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt).

### Teckningskurs

90 SEK per aktie.

### Avstämningsdag för rätt till deltagande i nyemissionen

7 mars 2018

### Teckningstid

9-23 mars 2018

### Handel med teckningsrätter

9-21 mars 2018

### Handel med BTA

9 mars-5 april 2018

### Teckning och betalning med primär företrädesrätt

Teckning med stöd av teckningsrätter (primär företrädesrätt) sker under teckningstiden genom samtidig kontant betalning.

### Teckning och betalning med subsidiär företrädesrätt samt utan företrädesrätt

Anmälan om teckning med subsidiär företrädesrätt samt utan företrädesrätt ska ske till Swedbank senast den 23 mars 2018 på särskild anmälningsedel som kan erhållas från Swedbank och på [www.dcarnegiegroupp.se](http://www.dcarnegiegroupp.se). Tilldelade aktier ska betalas kontant enligt anvisningar på tilldelningsbeskedet. Depåkunder hos förvaltare ska istället anmäla sig till, och enligt instruktion från, förvaltaren.

### Övrig information

Kortnamn B-aktien: ..... DCAR B  
ISIN-kod B-aktien: ..... SE0005594728  
ISIN-kod teckningsrätt av serie B: ..... SE0010949388  
ISIN-kod BTA av serie B: ..... SE0010949396

### Finansiell information m.m.

Årsredovisning 2017..... 13 april 2018  
Delårsrapport januari-mars 2018..... 27 april 2018  
Årsstämma 2018 ..... 8 maj 2018  
Delårsrapport januari-juni 2018 ..... 13 juli 2018

## Vissa definitioner

I detta prospekt används följande definitioner:

”D. Carnegie & Co” eller ”Bolaget” avser, beroende på sammanhanget, D. Carnegie & Co AB (publ) (organisationsnummer 556498-9449) eller den koncern vari D. Carnegie & Co AB (publ) är moderbolag.

”Koncernen” avser D. Carnegie & Co AB (publ) och dess dotterföretag.

”Swedbank” avser Swedbank AB (publ).

”Euroclear Sweden” avser Euroclear Sweden AB.

”Nasdaq Stockholm” avser, beroende på sammanhanget, den reglerade marknaden Nasdaq Stockholm eller Nasdaq Stockholm AB.

”SEK” avser svenska kronor. Mkr avser miljoner kronor och Tkr avser tusental kronor.

”Vega Holdco” avser Vega Holdco S.å r.l.

## SAMMANFATTNING

Prospektsammanfattningar består av informationskrav uppställda i ”punkter”. Punkterna är numrerade i avsnitten A–E (A.1–E.7).

Sammanfattningen i detta prospekt innehåller alla de punkter som krävs i en sammanfattning för aktuell typ av värdepapper och emittent. Eftersom vissa punkter inte är tillämpliga för alla typer av prospekt kan det dock finnas luckor i punkternas numrering.

Även om det krävs att en punkt inkluderas i sammanfattningen för aktuell typ av värdepapper och emittent, är det möjligt att ingen relevant information kan ges rörande punkten. Informationen har då ersatts med en kort beskrivning av punkten tillsammans med angivelsen ”ej tillämplig”.

### Avsnitt A – Introduktion och varningar

<b>A.1</b>	<i>Introduktion och varningar</i>	<p>Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till prospektet.</p> <p>Varje beslut om att investera i värdepapperen ska baseras på en bedömning av prospektet i dess helhet från investerarens sida.</p> <p>Om yrkande avseende uppgifterna i prospektet anförs vid domstol, kan den investerare som är kärande i enlighet med medlemsstaternas nationella lagstiftning bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds.</p> <p>Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av prospektet eller om den inte, tillsammans med andra delar av prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.</p>
<b>A.2</b>	<i>Samtycke till användning av prospektet</i>	Ej tillämplig. Finansiella mellanhänder har inte rätt att använda prospektet för efterföljande återförsäljning eller slutlig placering av värdepapper.

### Avsnitt B – Emittent

<b>B.1</b>	<i>Firma och handelsbeteckning</i>	Bolagets firma (tillika handelsbeteckning) är D. Carnegie & Co AB.
<b>B.2</b>	<i>Säte och bolagsform</i>	Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun. Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag som regleras av aktiebolagslagen (2005:551).
<b>B.3</b>	<i>Huvudsaklig verksamhet</i>	D. Carnegie & Co är ett fastighetsbolag inriktat på att äga och utveckla hyresbostäder. Idag äger och förvaltar D. Carnegie & Co bostadsfastigheter på den svenska fastighetsmarknaden, med majoriteten av beståndet inom Storstockholm. Per den 31 december 2017 ägde och förvaltrade Bolaget cirka 18 000 lägenheter med ett marknadsvärde på 21,5 miljarder kronor. Under 2017 uppgick Bolagets hyresintäkter till 1 472,5 Mkr, driftnetto till 774,4 Mkr och förvaltningsresultatet till 357,1 Mkr.
<b>B.4a</b>	<i>Trender</i>	Även om framtiden är svår att bedöma förväntas uthyrningsgrader och hyresnivåer, inom bostadsfastigheter i tillväxtregioner där D. Carnegie & Co är verksamt, att fortsätta utvecklas stabilt på kort sikt. Även investeringsintresset för fastigheter förväntas hålla i sig bland annat tack vare en stabil makroekonomisk utveckling i kombination med ett gynnsamt svenskt ränteläge. Detta borgar för en fortsatt likvid

Avsnitt B – Emittent

		transaktionsmarknad inom den svenska fastighetssektorn.																																								
B.5	Koncern	Bolaget är moderbolag i Koncernen, som består av 84 legala enheter i Sverige.																																								
B.6	Större aktieägare m.m.	<p>I Sverige är den lägsta gränsen för anmälningspliktigt innehav (s.k. flaggning) fem procent av samtliga aktier eller av röstetalet för samtliga aktier. Nedan visas Bolagets aktieägare med innehav motsvarande minst fem procent av aktierna eller rösterna per den 26 januari 2018.</p> <table><tr><th>Ägare/förvaltare/depåbank</th><th>Andel kapital, %</th><th>Andel röster, %</th></tr><tr><td>Vega Holdco S.å r.l.</td><td>56,39</td><td>65,73<sup>1)</sup></td></tr><tr><td>Länsförsäkringar Fastighetsfond</td><td>5,2</td><td>4,09</td></tr><tr><td><b>Totalt två största aktieägarna</b></td><td><b>61,59</b></td><td><b>69,82</b></td></tr><tr><td>Övriga aktieägare</td><td>38,41</td><td>30,18</td></tr><tr><td><b>Totalt</b></td><td><b>100,0</b></td><td><b>100,0</b></td></tr></table> <p>Källa: Euroclear Sweden. <sup>1)</sup> Vega Holdco kontrollerar ytterligare 2,3 procent av rösträtterna (som innehas av Frasdale International B.V), dvs. totalt 68,03 procent av rösterna i D. Carnegie &amp; Co.</p> <p>Vega Holdco kan utöva ett betydande inflytande över Bolaget i frågor där aktieägarna har rösträtt. Vega Holdco kan genom sitt aktieinnehav rösta igenom flertalet förslag som läggs fram på bolagsstämma även om övriga aktieägare inte ställer sig bakom förslaget. Vega Holdco kan på så sätt kunna utöva kontroll över D. Carnegie &amp; Co. Kontrollen begränsas emellertid av aktiebolagslagens bestämmelser om minoritetsskydd.</p>	Ägare/förvaltare/depåbank	Andel kapital, %	Andel röster, %	Vega Holdco S.å r.l.	56,39	65,73 <sup>1)</sup>	Länsförsäkringar Fastighetsfond	5,2	4,09	<b>Totalt två största aktieägarna</b>	<b>61,59</b>	<b>69,82</b>	Övriga aktieägare	38,41	30,18	<b>Totalt</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>																						
Ägare/förvaltare/depåbank	Andel kapital, %	Andel röster, %																																								
Vega Holdco S.å r.l.	56,39	65,73 <sup>1)</sup>																																								
Länsförsäkringar Fastighetsfond	5,2	4,09																																								
<b>Totalt två största aktieägarna</b>	<b>61,59</b>	<b>69,82</b>																																								
Övriga aktieägare	38,41	30,18																																								
<b>Totalt</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>																																								
B.7	Utvald historisk finansiell information	<p>Nedanstående finansiella rapporter i sammandrag (samt nyckeltal som beräknas enligt IFRS) avseende 2014-2016 är hämtade från D. Carnegie &amp; Co:s årsredovisningar för räkenskapsåren 2014-2016, som upprättats i enlighet med IFRS såsom de antagits av EU och reviderats av Bolagets revisorer. De finansiella rapporterna i sammandrag (samt nyckeltal som beräknas enligt IFRS) avseende 2017 är hämtade från D. Carnegie &amp; Co:s bokslutskommuniké för perioden januari-december 2017, som är upprättad i enlighet med IAS 34 <i>Delårsrapportering</i> och årsredovisningslagen. Bokslutskommunikén är inte översiktligt granskad eller reviderad av Bolagets revisorer.</p> <p>Sammanfattningen innehåller därutöver vissa nyckeltal som inte definieras enligt IFRS (alternativa nyckeltal). Dessa finansiella nyckeltal har inte granskats eller reviderats av Bolagets revisorer. D. Carnegie &amp; Co:s uppfattning är att dessa nyckeltal i stor utsträckning används av vissa investerare, värdepappersanalytiker och andra intressenter som kompletterande mått på resultatutveckling och finansiell ställning.</p> <p><b>Koncernens resultaträkning i sammandrag</b></p> <table><tr><th>Tkr</th><th>2017</th><th>2016</th><th>2015</th><th>2014</th></tr><tr><td>Hysesintäkter m.m.</td><td>1 472 539</td><td>1 284 282</td><td>1 217 356</td><td>608 727</td></tr><tr><td>Övriga rörelseintäkter</td><td>-</td><td>187</td><td>3 459</td><td>2 441</td></tr><tr><td>Driftkostnader</td><td>-570 940</td><td>-522 563</td><td>-496 163</td><td>-254 301</td></tr><tr><td>Underhållskostnader</td><td>-82 598</td><td>-89 942</td><td>-131 149</td><td>-76 429</td></tr><tr><td>Fastighetsskatt</td><td>-28 908</td><td>-25 972</td><td>-23 935</td><td>-12 496</td></tr><tr><td>Tomträttsavgäld</td><td>-15 728</td><td>-15 526</td><td>-15 445</td><td>-10 356</td></tr><tr><td><b>Driftnetto</b></td><td><b>774 365</b></td><td><b>630 466</b></td><td><b>554 123</b></td><td><b>257 586</b></td></tr></table>	Tkr	2017	2016	2015	2014	Hysesintäkter m.m.	1 472 539	1 284 282	1 217 356	608 727	Övriga rörelseintäkter	-	187	3 459	2 441	Driftkostnader	-570 940	-522 563	-496 163	-254 301	Underhållskostnader	-82 598	-89 942	-131 149	-76 429	Fastighetsskatt	-28 908	-25 972	-23 935	-12 496	Tomträttsavgäld	-15 728	-15 526	-15 445	-10 356	<b>Driftnetto</b>	<b>774 365</b>	<b>630 466</b>	<b>554 123</b>	<b>257 586</b>
Tkr	2017	2016	2015	2014																																						
Hysesintäkter m.m.	1 472 539	1 284 282	1 217 356	608 727																																						
Övriga rörelseintäkter	-	187	3 459	2 441																																						
Driftkostnader	-570 940	-522 563	-496 163	-254 301																																						
Underhållskostnader	-82 598	-89 942	-131 149	-76 429																																						
Fastighetsskatt	-28 908	-25 972	-23 935	-12 496																																						
Tomträttsavgäld	-15 728	-15 526	-15 445	-10 356																																						
<b>Driftnetto</b>	<b>774 365</b>	<b>630 466</b>	<b>554 123</b>	<b>257 586</b>																																						

## Avsnitt B – Emittent

Central administration	-115 489	-101 673	-96 779	-48 775
Kostnader vid rörelseförvärv	-	-	-	-15 276
Finansnetto	-301 778	-259 409	-271 102	-151 181
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>357 098</b>	<b>269 384</b>	<b>186 242</b>	<b>42 354</b>
Utdelning	29 290	99 214	-	-
Realiserade värdeförändringar fastigheter	37 180	-14 236	-45 507	-
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 599 296	1 938 290	1 306 792	278 427
Värdeförändringar finansiella instrument	-8 503	-165 189	-10 999	-14 214
Nedskrivning goodwill	-	-54 979	-15 004	-
<b>Resultat före skatt</b>	<b>2 014 361</b>	<b>2 072 484</b>	<b>1 421 524</b>	<b>306 567</b>
Skatt	-435 405	-394 220	-282 389	-73 512
<b>Årets resultat</b>	<b>1 578 956</b>	<b>1 678 264</b>	<b>1 139 135</b>	<b>233 055</b>
<i>Övrigt totalresultat</i>				
<b>Summa övrigt totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>1 578 956</b>	<b>1 678 264</b>	<b>1 139 135</b>	<b>233 055</b>

## Koncernens balansräkning i sammandrag

Tkr	31 dec 2017	31 dec 2016	31 dec 2015	31 dec 2014
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
Goodwill	629 582	630 165	685 728	698 397
Förvaltningsfastigheter	21 455 638	16 997 923	13 826 439	11 520 820
Inventarier	7 080	5 972	4 661	4 176
Aktier och andelar	4 805	19 950	-	-
Långfristiga fordringar	824	-	7 220	172 824
Uppskjuten skattefordran	463 372	302 578	148 135	55 094
Räntederivat	12 690	6 517	-	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>22 573 991</b>	<b>17 963 105</b>	<b>14 672 183</b>	<b>12 451 311</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Omsättningstillgångar	243 094	261 760	412 134	77 866
Likvida medel	833 310	679 370	478 524	253 168
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 076 404</b>	<b>941 130</b>	<b>890 658</b>	<b>331 034</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>23 650 395</b>	<b>18 904 236</b>	<b>15 562 841</b>	<b>12 782 345</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
Eget kapital	8 043 165	6 385 377	4 391 588	3 251 455
<b>Långfristiga skulder</b>				
Långfristiga räntebärande skulder	11 357 265	8 733 018	7 587 332	4 759 257
Övriga långfristiga skulder	-	1 103	3 143	777
Uppskjuten skatteskuld	2 569 907	1 982 826	1 435 043	1 060 947
Räntederivat	92 864	144 694	60 487	65 153
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>14 020 036</b>	<b>10 861 641</b>	<b>9 086 005</b>	<b>5 886 134</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Kortfristiga räntebärande skulder	1 076 086	1 257 659	1 650 286	3 363 809
Övriga kortfristiga skulder	511 108	399 559	434 962	280 947
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 587 194</b>	<b>1 657 218</b>	<b>2 085 248</b>	<b>3 644 756</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>23 650 395</b>	<b>18 904 236</b>	<b>15 562 841</b>	<b>12 782 345</b>

## Avsnitt B – Emittent

**Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag**

<b>Tkr</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Förvaltningsresultat	357 098	269 384	186 242	42 355
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2 861	-862	18 074	15 412
Betald skatt	-7	-11 072	-1 891	-
<b>Kassaflöde före förändring av rörelsekapital</b>	<b>359 952</b>	<b>257 450</b>	<b>202 425</b>	<b>57 767</b>
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>	<b>9 297</b>	<b>-136 215</b>	<b>76 032</b>	<b>215 182</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>369 249</b>	<b>121 235</b>	<b>278 457</b>	<b>272 949</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Investering i befintliga fastigheter	-1 479 467	-1 039 205	-490 702	-163 999
Förvärv av koncernbolag/ fastigheter, rörelseförvärv	-	-	-	-1 181 519
Förvärv av koncernbolag/ fastigheter, tillgångsförvärv	-1 022 504	-652 325	-372 785	-388 034
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 429	-3 333	-2 103	-1 970
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-	-	-	-
Försäljning av koncernbolag/ fastigheter	63 866	384 493	243 154	-
Förändring finansiella anläggningstillgångar	234	215 750	-107	-15 000
Aktier och andelar netto	-	-	-	19
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 440 300</b>	<b>-1 094 620</b>	<b>-622 543</b>	<b>-1 750 503</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Nyemission	78 825	460 725	998	666 326
Upptagna lån	4 892 837	2 396 606	5 316 247	1 063 232
Amortering lån	-2 775 965	-1 782 314	-4 747 803	-
Utdelning	29 290	99 214	-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>2 224 987</b>	<b>1 174 231</b>	<b>569 442</b>	<b>1 729 558</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>153 936</b>	<b>200 846</b>	<b>225 356</b>	<b>252 004</b>
Likvida medel vid periodens början	679 374	478 524	253 168	1 164
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>833 310</b>	<b>679 370</b>	<b>478 524</b>	<b>253 168</b>

**Utvalda nyckeltal**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Överskottsgrad, % <sup>2)</sup>	52,6	49,1	45,4	42,3
Vinst per aktie före utspädning, SEK <sup>3)</sup>	20,34	22,20	16,10	4,80
Eget kapital per aktie, SEK <sup>2)</sup>	102,09	82,60	62,06	45,70
Justerat eget kapital (EPRA NAV) per aktie, SEK <sup>2)</sup>	127,90	101,96	73,50	51,99
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr <sup>1)</sup>	21 455,6	16 997,9	13 826,4	11 520,8
Soliditet, % <sup>2)</sup>	34,0	33,8	28,2	25,4
Soliditet, justerat, % <sup>2)</sup>	42,6	41,7	33,4	28,8
Belåningsgrad, % <sup>2)</sup>	53,9	54,0	60,9	67,2

<sup>1)</sup> Fastighetsrelaterat nyckeltal, ej reviderat.

<sup>2)</sup> Alternativt nyckeltal, ej reviderat.

<sup>3)</sup> IFRS-nyckeltal, reviderat vad avser räkenskapsåren 2014-2016.



## Avsnitt B – Emittent

		<div>Definitioner</div> <table><tr><th>Nyckeltal</th><th>Definition och förklaring</th></tr><tr><td>Belåningsgrad</td><td>Räntebärande skulder inkluderande nettoredovisade säljarreverser efter avdrag för marknadsvärde på aktieinnehav samt likvida medel i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång. Detta är ett mått som visar D. Carnegie &amp; Co:s totala skuldsättning om bolaget skulle realisera omsättningsbara tillgångar.</td></tr><tr><td>Justerat eget kapital (EPRA NAV) per aktie</td><td>Vanligtvis benämnt EPRA NAV. Redovisat eget kapital justerat för värdet på derivat, goodwill samt uppskjuten skatteskuld, i förhållande till antalet utestående stamaktier per balansdagen. Mått som visar långsiktigt substansvärde (EPRA NAV).</td></tr><tr><td>Marknadsvärde förvaltningsfastigheter</td><td>Förvaltningsfastigheternas redovisade marknadsvärde.</td></tr><tr><td>Soliditet</td><td>Redovisat eget kapital i relation till redovisade totala tillgångar vid periodens utgång. Mått som visar D. Carnegie &amp; Co:s räntekänslighet och finansiella stabilitet.</td></tr><tr><td>Soliditet, justerad</td><td>Redovisat eget kapital justerat för värdet på derivat, goodwill samt uppskjuten skatteskuld. Detta mått visar D. Carnegie &amp; Co:s långsiktiga justerade soliditet.</td></tr><tr><td>Vinst per aktie före utspädning</td><td>Periodens resultat efter skatt, i relation till genomsnittligt antal utestående stamaktier före utspädning. IFRS-nyckeltal.</td></tr><tr><td>Överskottsgrad</td><td>Driftnetto i procent av totala intäkter. Ett branschspecifikt mått som visar D. Carnegie &amp; Co:s resultat uttryckt i procent avseende fastighetsförvaltningen.</td></tr></table> <div>Väsentliga förändringar</div> <p>Hyesintäkterna ökade under 2017 till 1 473 Mkr (1 284). Övriga rörelseintäkter uppgick till 0 Mkr (0,2). Under perioden har 1 673 (1 253) lägenheter renoverats, där hyran på dessa renoverade lägenheter har gått från ett ingående snitt på 1 465 kr/m2 till 1 529 kr/m2, vilket har ökat hyrorna i motsvarande grad. Resultatet före skatt uppgick till 2 014 Mkr (2 072)</p> <p>Hyesintäkterna ökade under 2016 till 1 284 Mkr (1 217). Övriga rörelseintäkter uppgick till 0 Mkr (3). Under perioden har 1 253 (527) lägenheter renoverats, där hyran på dessa renoverade lägenheter har gått från ett ingående snitt på 1 028 kr/m2 till 1 465 kr/m2, vilket har ökat hyrorna i motsvarande grad. Resultatet före skatt uppgick till 2 072 Mkr (1 422).</p> <p>Hyesintäkterna ökade under 2015 till 1 217 Mkr (609). Övriga rörelseintäkter uppgick till 3 Mkr (2). Under perioden har 524 (162) lägenheter renoverats med Bosystem-metoden, där hyran på dessa renoverade lägenheter har gått från ett ingående snitt på 982 kr/m2 till 1 372 kr/m2. Resultatet före skatt uppgick till 1 422 Mkr (307).</p>	Nyckeltal	Definition och förklaring	Belåningsgrad	Räntebärande skulder inkluderande nettoredovisade säljarreverser efter avdrag för marknadsvärde på aktieinnehav samt likvida medel i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång. Detta är ett mått som visar D. Carnegie & Co:s totala skuldsättning om bolaget skulle realisera omsättningsbara tillgångar.	Justerat eget kapital (EPRA NAV) per aktie	Vanligtvis benämnt EPRA NAV. Redovisat eget kapital justerat för värdet på derivat, goodwill samt uppskjuten skatteskuld, i förhållande till antalet utestående stamaktier per balansdagen. Mått som visar långsiktigt substansvärde (EPRA NAV).	Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	Förvaltningsfastigheternas redovisade marknadsvärde.	Soliditet	Redovisat eget kapital i relation till redovisade totala tillgångar vid periodens utgång. Mått som visar D. Carnegie & Co:s räntekänslighet och finansiella stabilitet.	Soliditet, justerad	Redovisat eget kapital justerat för värdet på derivat, goodwill samt uppskjuten skatteskuld. Detta mått visar D. Carnegie & Co:s långsiktiga justerade soliditet.	Vinst per aktie före utspädning	Periodens resultat efter skatt, i relation till genomsnittligt antal utestående stamaktier före utspädning. IFRS-nyckeltal.	Överskottsgrad	Driftnetto i procent av totala intäkter. Ett branschspecifikt mått som visar D. Carnegie & Co:s resultat uttryckt i procent avseende fastighetsförvaltningen.
Nyckeltal	Definition och förklaring																	
Belåningsgrad	Räntebärande skulder inkluderande nettoredovisade säljarreverser efter avdrag för marknadsvärde på aktieinnehav samt likvida medel i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång. Detta är ett mått som visar D. Carnegie & Co:s totala skuldsättning om bolaget skulle realisera omsättningsbara tillgångar.																	
Justerat eget kapital (EPRA NAV) per aktie	Vanligtvis benämnt EPRA NAV. Redovisat eget kapital justerat för värdet på derivat, goodwill samt uppskjuten skatteskuld, i förhållande till antalet utestående stamaktier per balansdagen. Mått som visar långsiktigt substansvärde (EPRA NAV).																	
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	Förvaltningsfastigheternas redovisade marknadsvärde.																	
Soliditet	Redovisat eget kapital i relation till redovisade totala tillgångar vid periodens utgång. Mått som visar D. Carnegie & Co:s räntekänslighet och finansiella stabilitet.																	
Soliditet, justerad	Redovisat eget kapital justerat för värdet på derivat, goodwill samt uppskjuten skatteskuld. Detta mått visar D. Carnegie & Co:s långsiktiga justerade soliditet.																	
Vinst per aktie före utspädning	Periodens resultat efter skatt, i relation till genomsnittligt antal utestående stamaktier före utspädning. IFRS-nyckeltal.																	
Överskottsgrad	Driftnetto i procent av totala intäkter. Ett branschspecifikt mått som visar D. Carnegie & Co:s resultat uttryckt i procent avseende fastighetsförvaltningen.																	
B.8	Utvald proformaredovisning	Ej tillämplig. Prospektet innehåller inte proformaredovisning.																
B.9	Resultatprognos eller förväntat resultat	Tabellen nedan återspeglar D. Carnegie & Co:s intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per den 31 december 2017. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämföras med en prognos för de kommande tolv månaderna. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyresutveckling, vakansläge eller																



## Avsnitt B – Emittent

ränteförändring. Siffrorna inom ramen för ”Jämförbart bestånd” är justerade för att visa utvecklingen för jämförbart bestånd, innebärande att resultat från avyttringar och förvärv som inte innehavts under hela perioden den 1 januari 2017 till den 31 december 2017 har eliminerats i redovisningen nedan.

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

Hyresvärdet baseras på fastighetsbeståndets aviseringslista per den 31 december 2017, bedömda budgeterade fastighetskostnader för de närmaste tolv månaderna samt kostnader för central administration. Finansnettot har beräknats utifrån räntebärande skulder och tillgångar per den 31 december 2017, och med hänsyn tagen till de räntevillkor som gäller vid den tidpunkten.

**Aktuell intjäningsförmåga, jämförbart bestånd**

	Nuvarande bestånd	Jämförbart bestånd				
	31 dec 2017	31 dec 2017	30 sep 2017	30 jun 2017	31 mar 2017	31 dec 2016
<b>Belopp i Tkr</b>						
Hysesintäkter	1 576 396	1 433 574	1 424 097	1 399 127	1 387 946	1 376 646
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-
Driftskostnader	-594 570	-535 482	-528 282	-528 282	-528 282	-528 282
Underhållskostnader	-74 202	-66 142	-74 559	-74 559	-74 559	-74 559
Fastighetsskatt	-29 544	-26 881	-26 120	-26 120	-26 120	-26 120
Tomträttsavgäld	-15 681	-15 681	-15 255	-15 255	-15 255	-15 255
<b>Driftnetto</b>	<b>862 399</b>	<b>789 388</b>	<b>779 881</b>	<b>754 911</b>	<b>743 730</b>	<b>732 430</b>
Central administration	-122 970	-109 793	-82 972	-82 972	-82 801	-82 801
Finansnetto	-238 104	-155 328	-182 369	-180 683	-177 334	-177 360
Räntekostnad förlagslån/obligation	-77 500	-77 500	-77 500	-77 500	-77 500	-77 500
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>423 825</b>	<b>446 767</b>	<b>437 040</b>	<b>413 756</b>	<b>406 095</b>	<b>394 769</b>

B.10

Revisionsanmärkning

Ej tillämplig. Revisionsanmärkningar saknas.

### Avsnitt B – Emittent

<b>B.11</b>	<i>Otillräckligt rörelsekapital</i>	<p>Det är Bolagets bedömning att det befintliga rörelsekapitalet inte är tillräckligt för de aktuella behoven de kommande tolv månaderna. Underskottet beräknas uppkomma i april 2018 och bakgrunden är främst de två förvärv som Bolaget offentliggjorde i december 2017 med beräknat tillträde under andra kvartalet 2018. Det saknas tillräckligt rörelsekapital om cirka 4 500 Mkr, varav cirka 3 000 Mkr avser finansieringen av de avtalade, men ej tillträdde, förvärven samt 1 000 Mkr avser det obligationslån som förfaller till betalning i april 2018. Underskottet avses avhjälpas genom föreliggande nyemission samt andra finansieringsåtgärder som genomförs. Utöver föreliggande nyemission om cirka 995 Mkr efter emissionskostnader har Bolaget den 28 februari 2018 ingått så kallade term sheets med en bank avseende förvärvslånefinansiering om sammanlagt upp till cirka 1 900 Mkr. Förvärvsfinansieringen beräknas slutföras senast i april 2018. Resterande del av Bolagets rörelsekapitalbehov avses tillgodoses genom kontinuerliga refinansieringar inom befintligt fastighetsbestånd som genomförs inom ramen för den löpande verksamheten. Bolaget har därvid den 5 mars 2018 ingått ett term sheet med en långivare avseende refinansiering som inbegriper ett utökat kreditutrymme om uppskattningsvis cirka 2 200 Mkr efter transaktionsrelaterade kostnader. Refinansieringen beräknas slutföras senast i april 2018. Bolagets soliditet uppgick per den 31 december 2017 till 34,0 procent, vilket överstiger det långsiktiga finansiella målet, och D. Carnegie &amp; Co har för närvarande inte någon anledning att anta att rörelsekapitalbrist skulle inträffa, men om det ändå skulle ske kommer D. Carnegie &amp; Co vara tvunget att söka alternativ finansiering. Exempel på detta kan vara ytterligare aktiekapital, bankfinansiering eller annan skuldfinansiering och alternativt kan Bolaget besluta att minska de löpande investeringarna i det befintliga fastighetsbeståndet. Bolaget bedömer för närvarande dess möjligheter att erhålla alternativ finansiering som goda.</p>
-------------	-------------------------------------	--

### Avsnitt C – Värdepapper

<b>C.1</b>	<i>Värdepapper som erbjuds/tas upp till handel</i>	A-aktier (ISIN-kod SE0005877180) respektive B-aktier (ISIN-kod SE0005594728) i D. Carnegie & Co.
<b>C.2</b>	<i>Denominering</i>	Aktierna är denominerade i svenska kronor, SEK.
<b>C.3</b>	<i>Antal aktier i emittenten</i>	Bolagets registrerade aktiekapital uppgår till 1 003 864 914,73 SEK, fördelat på 78 781 776 aktier, varav 5 369 866 A-aktier och 73 411 910 B-aktier. Samtliga aktier är fullt betalda. Varje aktie har ett kvotvärde om 12,74 SEK.
<b>C.4</b>	<i>Rättigheter som sammanhänger med värdepapperna</i>	<p>Varje A-aktie berättigar till fem röster och varje B-aktie berättigar till en röst. Varje röstberättigad får vid bolagsstämma rösta för det fulla antalet av honom eller henne ägda och företrädde aktier utan begränsning i rösträtten.</p> <p>Vid nyemission av A-aktier och B-aktier som inte sker mot betalning med apportegendom, ska ägare av A-aktier och B-aktier ha företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier de förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare (subsidiär företrädesrätt). Om inte sålunda erbjudna aktier räcker för</p>

### Avsnitt C – Värdepapper

		<p>den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och i den mån det inte kan ske, genom lottning.</p> <p>Samtliga aktier medför lika rätt till andel i Bolagets vinst och till eventuellt överskott vid likvidation. Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämman och utbetalas genom Euroclear Swedens försorg. Rätt till utdelning tillkommer den som på den av bolagsstämman fastställda avstämningsdagen för utdelningen är registrerad som innehavare av aktier i den av Euroclear Sweden förda aktieboken.</p>
<b>C.5</b>	<i>Inskränkningar i den fria överlåtbarheten</i>	Ej tillämplig. Aktierna är inte föremål för inskränkningar i den fria överlåtbarheten.
<b>C.6</b>	<i>Upptagande till handel</i>	D. Carnegie & Co:s B-aktier är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm. Efter att Bolagsverket registrerat de nya aktierna kommer även B-aktierna som ges ut i erbjudandet att handlas på Nasdaq Stockholm.
<b>C.7</b>	<i>Utdelningspolicy</i>	Bolaget har inte lämnat någon utdelning under perioden 2014-2017. Bolaget befinner sig i en expansiv fas där överskottet avses investeras i fastighetsbeståndet främst i form av renoveringar. Eftersom investeringarna i de befintliga fastigheterna bedöms ge en bra avkastning avser styrelsen inte föreslå att någon utdelning till aktieägarna ska ske de närmaste åren. Bolaget kan komma att genomföra utdelningar när det saknas möjlighet att på samma sätt investera hela överskottet. På lång sikt avser Bolaget dela ut mellan 30-50 procent av nettoresultatet.

### Avsnitt D – Risker

<b>D.1</b>	<i>Huvudsakliga risker relaterade till emittenten eller branschen</i>	<p>En investering i värdepapper är förenad med risk. Inför ett eventuellt investeringsbeslut är det viktigt att noggrant analysera de riskfaktorer som bedöms vara av betydelse för Bolaget och aktiens framtida utveckling. Nedan sammanfattas de huvudsakliga bransch- och/eller verksamhetsrelaterade riskerna.</p> <p><b>D. Carnegie &amp; Co är exponerat mot ränterisk som skulle kunna komma att få marknadsvärden, finansiella intäkter och kostnader, kassaflöde och/eller vinster att variera till följd av förändringar i marknadsräntor</b></p> <p>Ränterisken kan leda till förändringar i marknadsvärden och kassaflöden samt fluktuationer i D. Carnegie &amp; Co:s vinst och därmed kan förändrade räntor ha en negativ inverkan på D. Carnegie &amp; Co:s verksamhet, finansiella ställning och resultat.</p> <p><b>Bolaget kan få svårigheter att uppta finansiering till förmånliga villkor, vilket kan leda till likviditetsbrist och en oförmåga att uppfylla betalningsåtaganden och genomföra investeringar</b></p> <p>Om Bolaget misslyckas med att erhålla nödvändig finansiering, eller om Bolaget inte har tillräcklig likviditet för att uppfylla sina betalningsåtaganden, möjlighet att refinansiera sina låneavtal, fullfölja sin förvärvs- och investeringsstrategi på grund av likviditetsbrist eller endast kan refinansiera sina låneavtal på för Bolaget oförmånliga villkor, eller inte alls, kan det få en väsentlig negativ inverkan på D. Carnegie &amp; Co:s verksamhet, finansiella ställning och resultat.</p> <p><b>Oförmåga att behålla och rekrytera kvalificerad personal och ledande</b></p>
------------	---	--

## Avsnitt D – Risker

		<p><b>befattningshavare kan ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet</b> Att kunna locka till sig och behålla kvalificerad personal och ledande befattningshavare är viktigt för D. Carnegie &amp; Co:s framtida verksamhet och affärsplan. D. Carnegie &amp; Co är särskilt beroende av sina ledande befattningshavare. Om D. Carnegie &amp; Co inte kan locka till sig eller behålla kvalificerad personal kan det ha en negativ inverkan på D. Carnegie &amp; Co:s verksamhet, resultat och finansiella ställning.</p> <p><b>Förändringar i bostads- och räntebidrag och skattelagstiftning kan ha en negativ påverkan på D. Carnegie &amp; Co:s verksamhet och skattebelastning</b> En förändring av skattelagstiftning eller praxis som exempelvis innebär förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar eller till att utnyttja underskottsavdrag kan medföra att D. Carnegie &amp; Co:s framtida skattesituation förändras negativt. Förändringar av bolags- och fastighetsskatt, övriga statliga och kommunala pålagor, samt bostads- och räntebidrag skulle vidare kunna ha en negativ effekt på D. Carnegie &amp; Co:s verksamhet och resultat.</p> <p><b>Den lagreglerade hyressättningen för bostäder eller andra lagar och regler samt tillämpningen av lagar och regler kan ändras</b> Fastighetsverksamhet är i hög utsträckning beroende av lagreglerade förhållanden avseende till exempel hyressättningen för bostäder. Nya eller ändrade lagar och regler eller förändringar av tillämpningen av befintliga lagar och regler kan innebära ökade kostnader, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på D. Carnegie &amp; Co:s verksamhet, finansiella ställning och resultat.</p> <p><b>Värdet på Bolagets fastigheter kan förändras</b> Fastighetsspecifika försämringar (exempelvis ökade vakansgrader och lägre hyresnivåer) och marknadsspecifika försämringar (exempelvis högre direktavkastningskrav och kalkylräntor) kan leda till negativa realiserade och orealiserade värdetförändringar av Bolagets fastigheter. Detta kan ytterst leda till att avtalade villkor och åtaganden i Bolagets kreditavtal bryts. Om så sker kan det leda till dyrare upplåning, eller i värsta fall, att krediterna sägs upp av kreditgivarna i fråga. Sägs krediterna upp skulle detta således kunna ha en negativ effekt på D. Carnegie &amp; Co:s verksamhet, finansiella ställning och resultat.</p>
<b>D.3</b>	<i>Huvudsakliga risker relaterade till värdepapperna</i>	<p>Nedan sammanfattas de huvudsakliga riskerna relaterade till aktien och nyemissionen.</p> <p><b>Aktiekursen kan vara volatil och kursutvecklingen är beroende av en rad faktorer</b> Risk och risktagande är en oundviklig del av aktieäggande. Eftersom en investering i aktier kan komma att sjunka i värde är det inte säkert att en investerare får tillbaka investerat kapital.</p> <p><b>Aktieägare som inte deltar i nyemissionen drabbas av utspädning</b> Väljer aktieägare att inte utnyttja eller sälja sina teckningsrätter i föreliggande nyemission i enlighet med det förfarande som beskrivs i detta prospekt kommer teckningsrätterna att förfalla och bli värdelösa utan rätt till ersättning för innehavaren. Följaktligen kommer sådana aktieägars proportionella ägande och rösträtt i D. Carnegie &amp; Co att minska och den andel deras aktier representerar av det totala antalet aktier respektive det totala antalet röster i Bolaget kommer att minska i motsvarande grad.</p> <p><b>Bolagets största aktieägare kan utöva ett betydande inflytande över</b></p>

## Avsnitt D – Risker

		<p><b>D. Carnegie &amp; Co</b>  D. Carnegie &amp; Co:s största aktieägare, Vega Holdco, innehar aktier motsvarande 56,39 procent av aktiekapitalet och 65,73 procent av rösterna i Bolaget. Därutöver kontrollerar Vega Holdco även Frasdale International B.V:s rösträtter i Bolaget, innebärande att Vega Holdco kontrollerar totalt 68,03 procent av rösterna i D. Carnegie &amp; Co.<sup>1)</sup> Vega Holdco kan således, både före och efter föreliggande nyemission, utöva ett betydande inflytande över D. Carnegie &amp; Co i frågor som är föremål för aktieägarnas godkännande. Denna ägarkoncentration kan vara till nackdel för aktieägare som har andra intressen än Vega Holdco.</p> <p><sup>1)</sup> Ägarandelarna anges per den 26 januari 2018, med därefter kända förändringar.</p>
--	--	--

## Avsnitt E – Erbjudande

<b>E.1</b>	<i>Emissionsbelopp och emissionskostnader</i>	<p>Netto beräknas nyemissionen tillföra D. Carnegie &amp; Co högst 995 Mkr. Från emissionsbeloppet om högst 1 013 Mkr kommer avdrag att göras för emissionskostnader som beräknas uppgå till cirka 18 Mkr (inklusive ersättning till emissionsgaranten om cirka 4,4 Mkr).</p>
<b>E.2a</b>	<i>Motiv och användning av emissionslikviden</i>	<p>D. Carnegie &amp; Co ser fortsatt potential i att fortsätta den värdeskapande renoveringsprocessen genom att investera i fastighetsportföljen då antalet lägenhetsrenoveringar som bolaget genomför per år väntas fortsatt vara högt. D. Carnegie &amp; Co ser även fortsatt potential att fortsatt öka storleken på fastighetsportföljen, vilket potentiellt inkluderar ytterligare förvärv. Möjliggörande av ovan nämnda åtgärder i kombination med de nyligen avtalade förvärven i Stockholm och Västerås (totalt 3 235 Mkr) utgör motivet till styrelsens beslut om att genomföra en nyemission med företrädesrätt för Bolagets aktieägare.</p> <p>Av nettoemissionslikviden om 995 Mkr avses, i första hand, 770 Mkr användas till tillträde av avtalade förvärv av fastigheter. Resterande del av emissionslikviden, 225 Mkr, avser Bolaget allokera till löpande investeringar i det befintliga fastighetsbeståndet samt till ytterligare förvärv av fastigheter som Bolaget löpande utvärderar.</p> <p>Det är Bolagets bedömning att det befintliga rörelsekapitalet inte är tillräckligt för de aktuella behoven de kommande tolv månaderna. Underskottet beräknas uppkomma i april 2018 och bakgrunden är främst de två förvärv som Bolaget offentliggjorde i december 2017 med beräknat tillträde under andra kvartalet 2018. Det saknas tillräckligt rörelsekapital om cirka 4 500 Mkr, varav cirka 3 000 Mkr avser finansieringen av de avtalade, men ej tillträdde, förvärven samt 1 000 Mkr avser det obligationslån som förfaller till betalning i april 2018. Underskottet avses avhjälpas genom föreliggande nyemission samt andra finansieringsåtgärder som genomförs. Utöver föreliggande nyemission har Bolaget den 28 februari 2018 ingått så kallade term sheets med en bank avseende förvärvslånefinansiering om sammanlagt upp till cirka 1 900 Mkr. Förvärvsfinansieringen beräknas slutföras senast i april 2018. Resterande del av Bolagets rörelsekapitalbehov avses tillgodoses genom kontinuerliga refinansieringar inom befintligt fastighetsbestånd som genomförs inom ramen för den löpande verksamheten. Bolaget har därvid den 5 mars 2018 ingått ett term sheet med en långivare avseende refinansiering som inbegriper ett utökat kreditutrymme om uppskattningsvis cirka 2 200 Mkr efter</p>

Avsnitt E – Erbjudande		
		transaktionsrelaterade kostnader. Refinansieringen beräknas slutföras senast i april 2018. Se vidare punkt B.11 ( <i>"Otillräckligt rörelsekapital"</i> ) ovan.
<b>E.3</b>	<i>Erbjudandets former och villkor</i>	<p>D. Carnegie &amp; Co:s styrelse beslutade den 28 februari 2018, med stöd av bemyndigande från extra bolagsstämman den 23 februari 2018, att öka Bolagets aktiekapital genom en nyemission med företrädesrätt för D. Carnegie &amp; Co:s aktieägare.</p> <p>Emissionsbeslutet innebär att D. Carnegie &amp; Co:s aktiekapital ökas med högst cirka 143 409 255 SEK genom utgivande av högst 11 254 538 nya aktier, varav 767 123 A-aktier och 10 487 415 B-aktier. Bolagets aktieägare har företrädesrätt att teckna de nya aktierna i förhållande till det antal aktier de sedan tidigare äger. Avstämningsdag för rätt till deltagande i nyemissionen är den 7 mars 2018. För varje befintlig A-aktie som innehas på avstämningsdagen erhålls en (1) teckningsrätt av serie A och för varje befintlig B-aktie erhålls en (1) teckningsrätt av serie B. Sju (7) teckningsrätter ger rätt till teckning av en (1) ny aktie med primär företrädesrätt, varvid teckningsrätter av serie A berättigar till teckning av A-aktier och teckningsrätter av serie B berättigar till teckning av B-aktier.</p> <p>Teckning ska ske under perioden från och med den 9 mars 2018 till och med den 23 mars 2018, eller den senare dag som bestäms av styrelsen. En eventuell förlängning kommer att offentliggöras av Bolaget genom pressmeddelande så snart som möjligt efter att ett sådant beslut har fattats och senast den 23 mars 2018. Bolagets pressmeddelanden finns tillgängliga på Bolagets hemsida (<a href="http://www.dcarnegiegroupp.se">www.dcarnegiegroupp.se</a>).</p> <p>Teckningskursen har fastställts till 90 SEK per aktie.</p>
<b>E.4</b>	<i>Intressen som har betydelse för erbjudandet</i>	<p>D. Carnegie &amp; Co:s finansiella rådgivare i samband med nyemissionen är Swedbank (Malmskillnadsgatan 23, 111 56 Stockholm). Swedbank är även Global Coordinator i samband med erbjudandet enligt detta prospekt. Swedbank (samt närstående företag) har tillhandahållit, och kan i framtiden komma att tillhandahålla, olika bank- finansiella, investerings-, kommersiella och andra tjänster, till exempel rådgivning i samband med utgivande av obligation, åt D. Carnegie &amp; Co för vilka Swedbank erhållit, respektive kan komma att erhålla, ersättning. Swedbank samt vissa till banken närstående är dessutom långgivare till D. Carnegie &amp; Co.</p> <p>Bolagets huvudägare Vega Holdco – som innehar aktier motsvarande 56,39 procent av det totala antalet aktier i Bolaget – har åtagit sig att utnyttja sin företrädesrätt i nyemissionen och därmed teckna nya aktier motsvarande sin ägarandel i Bolaget, dvs. motsvarande 56,39 procent av nyemissionen. Ingen ersättning utgår för detta teckningsåtagande.</p> <p>I tillägg till teckningsåtagandet har Vega Holdco (2-4 Rue Eugène Ruppert, 2453 Luxembourg, Luxemburg) garanterat teckning av resterande aktier i nyemissionen som inte tecknas och betalas av andra, till ett sammanlagt belopp om högst cirka 442 Mkr, motsvarande 43,61 procent av nyemissionen. D. Carnegie &amp; Co ska för detta garantiåtagande erlagga marknadsmässig ersättning om en (1) procent av garanterat belopp, totalt cirka 4,4 Mkr. Garantiåtagandet är villkorat av att D. Carnegie &amp; Co:s styrelse fattar beslut om att genomföra nyemissionen. Detta villkor är uppfyllt i och med styrelsens nyemissionsbeslut den 28 februari 2018. Tecknings- och</p>

Avsnitt E – Erbjudande		
		garantiåtagandet är inte formellt säkerställt.
<b>E.5</b>	<i>Säljare av värdepapperna och lock up-avtal</i>	Emissionsgaranten, Vega Holdco, har åtagit sig att, fram till och med den dag då nyemissionen slutligt registreras vid Bolagsverket, inte minska sitt innehav i Bolaget.
<b>E.6</b>	<i>Utspädningseffekt</i>	Nyemissionen kommer, vid fullteckning, medföra att antalet aktier i Bolaget ökar från 78 781 776 till 90 036 314 aktier, vilket motsvarar en ökning om cirka 14,3 procent. För de aktieägare som avstår att teckna aktier i nyemissionen uppkommer en utspädningseffekt om totalt 11 254 538 nya aktier, motsvarande cirka 12,5 procent av det totala antalet aktier och röster i Bolaget efter nyemissionen.
<b>E.7</b>	<i>Kostnader som åläggs investeraren</i>	Ej tillämplig. Emittenten ålägger inte investerare några avgifter eller skatter.



## RISKFAKTORER

*En investering i värdepapper är förenad med risk. Inför ett eventuellt investeringsbeslut är det viktigt att noggrant analysera de riskfaktorer som bedöms vara av betydelse för Bolaget och aktiens framtida utveckling. Nedan beskrivs riskfaktorer som bedöms vara av betydelse för D. Carnegie & Co, utan särskild rangordning. Det gäller risker både vad avser omständigheter som är hänförliga till D. Carnegie & Co och/eller branschen och sådana som är av mer generell karaktär samt risker förenade med aktien och nyemissionen. Vissa risker ligger utanför Bolagets kontroll. Redovisningen nedan gör inte anspråk på att vara fullständig och samtliga riskfaktorer kan av naturliga skäl inte förutses eller beskrivas i detalj, varför en samlad utvärdering även måste innefatta övrig information i prospektet samt en allmän omvärldsbedömning. Nedanstående risker och osäkerhetsfaktorer kan ha en väsentligt negativ inverkan på D. Carnegie & Co:s verksamhet, finansiella ställning och/eller resultat. De kan även medföra att aktierna i D. Carnegie & Co minskar i värde, vilket skulle kunna leda till att aktieägare i D. Carnegie & Co förlorar hela eller delar av sitt investerade kapital. Ytterligare faktorer som för närvarande inte är kända för D. Carnegie & Co, eller som för närvarande inte bedöms utgöra risker, kan också komma att ha motsvarande negativ påverkan.*

### Verksamhets- och branschrelaterade risker

#### **Förändringar i makroekonomiska faktorer kan leda till högre vakansgrad och räntor, ökade kostnader samt lägre hyresnivåer**

Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, tillväxt, sysselsättning, politisk utveckling, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt och -struktur, inflation och räntenivåer. Tillväxten i ekonomin påverkar sysselsättningsgraden, som är en väsentlig grund för utbud och efterfrågan på hyresmarknaden och påverkar därmed vakansgrader och hyresnivåer.

Förväntningar om inflationen styr räntan och påverkar därmed D. Carnegie & Co:s finansnetto. Räntekostnaden för skulder hos kreditinstitut är en betydande kostnadspost för D. Carnegie & Co och på längre sikt får förändringar i räntan en väsentlig påverkan på D. Carnegie & Co:s resultat och kassaflöde. Inflationen påverkar också D. Carnegie & Co:s kostnader. Utöver detta påverkar förändringar i ränta och inflation även avkastningskraven och därmed fastigheternas marknadsvärden. Högre räntor samt ökade kostnader skulle kunna få en negativ effekt på D. Carnegie & Co:s verksamhet, finansiella ställning och resultat.

#### **Koncernen är exponerad mot kredit- och motpartsrisker, inklusive att avtalade hyror ej betalas eller att förpliktelser kopplade till Bolagets finansverksamhet inte uppfylls**

Koncernen är exponerad mot risken för att Koncernens motparter inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden mot Koncernen. D. Carnegie & Co är till exempel beroende av att hyresgäster betalar avtalade hyror i tid och är därmed föremål för risken att hyresgäster på grund av betalningssvårigheter inte fullgör sina förpliktelser. Koncernens osäkra kundfordringar uppgick den 31 december 2017 till 12 654 Tkr och de konstaterade kundförlusterna till -3 437 Tkr. Koncernens befintliga och potentiella hyresgäster skulle kunna hamna i ett sådant finansiellt läge att de inte längre löpande kan erlägga avtalade hyror i tid. Förutom kreditrisker i förhållande till hyresgäster är D. Carnegie & Co exponerat mot kreditrisker inom finansverksamheten. Sådana kreditrisker uppstår bland annat vid placering av likviditetsöverskott, vid tecknande av ränteswapavtal samt vid erhållande av lång- och kortfristiga kreditavtal. Om dessa motparter inte kan uppfylla sina åtaganden gentemot D. Carnegie & Co skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

#### **D. Carnegie & Co kan åsamkas ökade fastighetskostnader och det finns en risk för att Bolaget inte kan kompenseras för sådana kostnadsökningar**

Fastighetskostnader innefattar bland annat driftskostnader, försäkringskostnader samt tomträttsavgälder och fastighetsskatt. Driftskostnader utgörs huvudsakligen av taxebundna kostnader såsom kostnader för el, renhållning, vatten och värme. Flera av dessa varor och tjänster kan endast köpas från en eller ett fåtal leverantörer, vilket kan påverka priset. I den mån eventuella kostnadshöjningar inte kompenseras genom reglering i eller omförhandling av hyresavtal kan de komma att få en negativ effekt på D. Carnegie & Co:s resultat. Vidare kan beräkningsgrunden för tomträttsavgäld komma att ändras vid framtida omförhandlingar. Därutöver kan såväl skattesats som taxeringsvärden för beräkning av fastighetsskatt ändras genom politiska beslut, vilket också kan ha en negativ effekt på D. Carnegie & Co:s finansiella ställning och resultat.

Inom fastighetskostnader ingår även utgifter för underhåll i syfte att långsiktigt bibehålla fastighetens standard. Dessa utgifter kostnadsförs i den utsträckning de utgör felavhjälpling såsom reparationer och utbyten av mindre delar. Andra tillkommande utgifter för åtgärder av värdehöjande karaktär aktiveras i balansräkningen i samband med att utgiften uppkommer. Det finns en risk att oförutsedda och omfattande renoveringsbehov uppstår, vilket

skulle kunna leda till väsentligt ökade underhållskostnader. Det finns även en risk att betydande oförutsedda kostnader uppkommer på grund av konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador (exempelvis genom brand eller annan naturkraft) och föroreningar. Om D. Carnegie & Co inte kan kompenseras för omfattande renoveringsbehov och oförutsedda kostnader enligt ovan skulle det ha en negativ effekt på D. Carnegie & Co:s finansiella ställning och resultat.

### **Värdet på Bolagets fastigheter kan förändras**

D. Carnegie & Co:s förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till marknadsvärde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Koncernens finansiella ställning och resultat är således exponerade mot förändringar av förvaltningsfastigheternas värde. På en fungerande kredit- och transaktionsmarknad påverkas värdet på fastigheter av utbud och efterfrågan. Värdet på fastigheterna påverkas därvid av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom vakansgrad, hyresnivå och driftskostnader, dels marknadsspecifika såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor som härleds ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Därutöver finns en risk att enstaka fastigheter kan vara felaktigt värderade.

Såväl fastighetsspecifika försämringar (exempelvis ökade vakansgrader och lägre hyresnivåer) som marknadsspecifika försämringar (exempelvis högre direktavkastningskrav och kalkylräntor) kan leda till negativa realiserade och orealiserade värdeförändringar. Detta kan ytterst leda till att avtalade villkor och åtaganden i Bolagets kreditavtal bryts. Om så sker kan det leda till dyrare upplåning, eller i värsta fall, att krediterna sägs upp av kreditgivarna i fråga (se riskfaktorn ”D. Carnegie & Co har lämnat finansiella och andra åtaganden i låneavtal” nedan). Sägs krediterna upp skulle detta således kunna ha en negativ effekt på D. Carnegie & Co:s verksamhet, finansiella ställning och resultat.

### **Att utveckla befintliga fastigheter genom investeringar är förenat med risker**

En del av D. Carnegie & Co:s verksamhet är att utveckla och göra investeringar i Bolagets fastighetsbestånd. Att utveckla fastigheter genom investeringar är förenat med risker. Riskerna vid projektutveckling finns i bedömningar kring hyresmarknadens utveckling, men också i utformningen av produkten och själva projektets genomförande. Bolagets projekt utförs av dels egen personal, dels av externa entreprenörer, vilket gör att Bolaget är beroende av såväl kvalificerad arbetskraft som tillgången till externa leverantörer. Priset för sådana tjänster och material exponerar Bolaget för risker likt andra motpartsrisker (se riskfaktorn ”Koncernen är exponerad mot kredit- och motpartsrisker, inklusive att avtalade hyror ej betalas eller att förpliktelser kopplade till Bolagets finansverksamhet inte uppfylls” ovan) genom att Bolagets entreprenörer inte kan fullgöra sina förpliktelser enligt de avtal som ingåtts med Bolaget. D. Carnegie & Co är även beroende av att erhålla erforderliga myndighetstillstånd för att genomföra större projekt. Större ombyggnationer och renoveringar kan försenas och/eller bli dyrare än vad som initialt förutsågs. Förseningar kan även medföra att hyresgästerna eventuellt inte kan utnyttja bostäderna/lokalerna helt eller delvis från den förväntade tidpunkten, vilket också skulle kunna resultera i ökade kostnader och/eller minskade intäkter. I den utsträckning Bolaget inte erhåller kompensation för sådana ökade kostnader eller intäktsbortfall skulle det kunna ha en negativ inverkan på D. Carnegie & Co:s verksamhet, finansiella ställning och resultat.

### **Fastighetstransaktioner är förenade med risker**

En del av D. Carnegie & Co:s löpande verksamhet utgörs av förvärv och avyttringar av fastigheter och fastighetsägande bolag, vilket kan vara förenat med risker. För att förvärv ska kunna genomföras krävs att lämpliga investeringsobjekt finns till salu till rimliga prisnivåer. Vid en hög efterfrågan på de investeringsobjekt som D. Carnegie & Co fokuserar på kan antalet bolag och fastighetsportföljer till salu vara begränsat eller endast tillgängliga till ofördelaktiga villkor. Därtill kan konkurrenter med liknande investeringsstrategier som D. Carnegie & Co ha tillgång till större finansiella resurser och ha lägre kapitalkostnader än D. Carnegie & Co.

Framtida vakanser, hyresgästers oförmåga att betala, miljörelaterade omständigheter och tekniska brister är övriga exempel på transaktionsrelaterade risker. Vidare kan förvärv av bolag medföra legala och skattemässiga risker relaterade till historiska omständigheter i bolagen, liksom integrationsrisker. I samband med fastighetstransaktioner finns således en risk att förvärvade verksamheter eller fastigheter kan få en negativ inverkan på D. Carnegie & Co:s verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Vid genomförande av avyttringar av fastigheter och fastighetsägande bolag finns det i regel en möjlighet för köpare att framställa garantianspråk i enlighet med överlåtelseavtalet. Om sådana anspråk efter avyttringar skulle uppkomma framöver kan detta få en negativ effekt på D. Carnegie & Co:s verksamhet, finansiella ställning och resultat.

### **Bolagets verksamhet är utsatt för miljörisker**

Enligt miljöbalken har den som bedrivit en verksamhet som har bidragit till miljöförorening även ett ansvar för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en förorenad fastighet är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna, ansvarig. Det innebär att krav, under vissa förutsättningar, kan riktas mot D. Carnegie & Co:s dotterbolag för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av miljöbalken. Om något av D. Carnegie & Co:s dotterbolag skulle åläggas att bekosta omfattande marksanering eller efterbehandling skulle detta kunna ha en negativ effekt på D. Carnegie & Co:s verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Vid renoveringar av Bolagets befintliga fastighetsbestånd kan miljömässiga problem identifieras, såsom förekomst av asbest eller PCB i byggnader på fastigheterna men även miljörisker i byggmaterial. Identifieringen av miljömässiga problem, framför allt asbest, skulle kunna försvåra, fördyra och försena renoveringsarbetena, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på D. Carnegie & Co:s verksamhet, finansiella ställning och resultat.

### **D. Carnegie & Co kan tvingas anpassa sig till en ny konkurrenssituation**

D. Carnegie & Co verkar i en bransch som är utsatt för konkurrens. D. Carnegie & Co:s framtida konkurrensmöjligheter är bland annat beroende av Bolagets förmåga att förutse framtida förändringar och snabbt reagera på befintliga och framtida marknadsbehov. Andra faktorer som inverkar kan vara konkurrenters resurser och kapacitet att reagera på förändringar och till exempel stå emot nedgångar på marknaden. D. Carnegie & Co kan därför tvingas göra kostnadskrävande investeringar eller omstruktureringar för att anpassa sig till en ny konkurrenssituation, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

### **Den lagreglerade hyressättningen för bostäder eller andra lagar och regler samt tillämpningen av lagar och regler kan ändras**

Fastighetsverksamhet är i hög utsträckning beroende av lagreglerade förhållanden avseende till exempel hyressättningen för bostäder. Den reglerade hyressättningen för bostäder, det så kallade bruksvärdesystemet, innebär att hyresvärdar inte kan ta ut högre än vad som tillåts enligt gällande hyreslagstiftning. Om D. Carnegie & Co inte kan kompensera ökade kostnader för bostäder med ökade hyresnivåer skulle det kunna ha en negativ effekt på D. Carnegie & Co:s verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Nya eller ändrade lagar och regler eller förändringar av tillämpningen av befintliga lagar och regler avseende exempelvis ägande, drift och uthyrning av fastigheter som är tillämpliga på D. Carnegie & Co:s verksamhet kan innebära ökade kostnader, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på D. Carnegie & Co:s verksamhet, finansiella ställning och resultat.

### **Förändringar i bostads- och räntebidrag och skattelagstiftning kan ha en negativ påverkan på D. Carnegie & Co:s verksamhet och skattebelastning**

En stor kostnadspost för fastighetsbolag är fastighetsskatt. Förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga och kommunala pålagor samt bostads- och räntebidrag, kan påverka förutsättningarna för D. Carnegie & Co:s verksamhet. Betydande skillnader finns i de politiska partiernas syn på pålagornas och bidragens storlek och förekomst. Det finns en risk att skattesatser förändras i framtiden eller att andra ändringar sker i de statliga och kommunala systemen som påverkar fastighetsägandet.

En förändring av skattelagstiftning eller praxis som exempelvis innebär förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar eller till att utnyttja underskottsavdrag kan medföra att D. Carnegie & Co:s framtida skattesituation förändras negativt. Förändringar av bolags- och fastighetsskatt, övriga statliga och kommunala pålagor, samt bostads- och räntebidrag skulle vidare kunna ha en negativ effekt på D. Carnegie & Co:s resultat.

Den 30 mars 2017 presenterades den så kallade paketeringsutredningen sitt förslag till ändrade skatteregler för fastighetsbolag (Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet, SOU 2017:27). Bland annat innebär förslaget att skattebelastningen vid en paketerad transaktion, när en fastighet säljs som en tillgång i ett bolag, ska överstämman med skattebelastningen om fastigheten istället hade sålts direkt, dvs. inte som en tillgång i ett bolag, både vad gäller vinstbeskattning och stämpelskatt. Totalt sett medför detta en ökad skattebelastning för företag som omfattas av reglerna och skulle även kunna ha en negativ inverkan på transaktionsmarknaden för fastigheter. Förslaget har varit ute på remiss och det är för närvarande oklart om förslaget kommer att resultera i ny lagstiftning. Om transaktionsmarknaden för fastigheter försvagas eller om Bolagets totala skattemässiga belastning ökar, antingen till följd av implementering av förevarande eller andra förslag, kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

### **Förändringar i övrig lagstiftning och andra regelverk kan också inverka negativt på D. Carnegie & Co**

Även förändringar i annan lagstiftning, regelverk och praxis – till exempel inom bostads-, miljö- eller energiområdet – kan innebära högre krav och ändrade villkor för Bolaget. Detta kan vidare innebära ytterligare investeringar och leda till ökade kostnader samt andra åtaganden för Bolaget som kan inverka negativt på D. Carnegie & Co:s verksamhet, finansiella ställning och resultat. Nya eller ändrade lagar alternativt regler kan dessutom vara svåra att förutse samt behöva uppfyllas med kort varsel.

Bolaget påverkas även av tillämpliga redovisningsregler, inklusive IFRS. D. Carnegie & Co:s finansiella rapportering samt internkontroll kan i framtiden komma att påverkas av förändringar i redovisningsregler eller i tillämpningen och tolkningen av sådana regler. Detta kan påverka Koncernens redovisade resultat, balansräkning och eget kapital, vilket skulle kunna få en negativ inverkan på D. Carnegie & Co:s finansiella ställning och resultat.

### **Fel eller störningar i D. Carnegie & Co:s IT-system eller kontrollsystem och brott mot dataskyddslagstiftning skulle kunna ha negativ inverkan på dess verksamhet**

Bolagets förmåga att effektivt driva dess organisation och upprätta en god intern kontroll är beroende av en välfungerande IT-miljö och IT-verksamhet samt kontrollsystem som är integrerade genom hela organisationen. Fel eller störningar i Bolagets IT-system eller kontrollsystem kan även påverka Bolagets förmåga att avge korrekta finansiella rapporter eller att avge sådana rapporter i rätt tid, såväl interna som externa. I den mån D. Carnegie & Co drabbas av ett allvarligt fel eller störning i något av dess system eller i annan teknologi kan Bolaget bli oförmöget att effektivt driva och förvalta sin verksamhet. Allvarliga fel och störningar i Bolagets IT-system eller kontrollsystem kan dessutom påverka dess kundrelationer, renommé, riskhantering och lönsamhet, vilket i sin tur kan få en negativ inverkan på D. Carnegie & Co:s verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Störningar eller fel i IT-system skulle också kunna påverka D. Carnegie & Co:s hantering av personuppgifter. Enligt gällande personuppgiftslagstiftning krävs bland annat att erforderliga rutiner finns för behandling, lagring och radering av personuppgifter, att individer informeras på ett korrekt sätt om Bolagets behandling av personuppgifter och att Bolaget har infört de rutiner som krävs för att efterleva tillämpliga regler. Europeiska Unionens dataskyddsförordning träder ikraft den 25 maj 2018 och om D. Carnegie & Co:s anpassningar för att uppfylla kraven i förordningen visar sig otillräckliga kan obehörigt röjande och felaktig behandling av personuppgifter inträffa. Detta kan medföra negativ publicitet och skada Bolagets anseende och i värsta fall leda till förlust av hyresgäster och intäkter. Det kan också leda till administrativa sanktionsavgifter, skadeståndskrav från enskilda och föreläggande från tillsynsmyndigheter för att åstadkomma rättelse. Brist på efterlevnad av dataskyddslagstiftning skulle därigenom kunna ha en negativ inverkan på D. Carnegie & Co:s verksamhet, finansiella ställning och resultat.

### **Renomméskador och operationella risker kan inverka negativt på D. Carnegie & Co:s verksamhet**

D. Carnegie & Co är beroende av sitt renommé. Ett företags renommé är särskilt viktigt i förhållande till nya och befintliga hyresgäster. Till exempel kan operativa problem eller problem med kundtjänst och underhåll leda till att D. Carnegie & Co:s renommé skadas. Skadas D. Carnegie & Co:s renommé kan det leda till förlorade intäkter eller förlorade tillväxtpotentialer, vilket kan ha en negativ inverkan på verksamheten, den finansiella ställningen och resultatet.

Vidare är D. Carnegie & Co utsatt för operationella risker i form av risken för bristfälliga rutiner eller andra oegentligheter. Det finns till exempel en risk att befattningshavare fattar beslut som inte överensstämmer med Koncernens strategier. Vidare kan anställda inom D. Carnegie & Co, liksom samarbetspartners, utföra handlingar som betraktas som oetiska, är brottsliga eller på annat sätt strider mot tillämpliga lagar och regler eller D. Carnegie & Co:s interna riktlinjer och policydokument. Om D. Carnegie & Co:s internkontroll visar sig otillräcklig kan D. Carnegie & Co:s renommé komma att skadas och Bolaget kan drabbas av offentlighetsrättsliga sanktioner, vilket skulle kunna leda till att dess verksamhet, finansiella ställning och resultat påverkas negativt.

### **Oförmåga att behålla och rekrytera kvalificerad personal och ledande befattningshavare kan ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet**

Att kunna locka till sig och behålla kvalificerad personal och ledande befattningshavare är viktigt för D. Carnegie & Co:s framtida verksamhet och affärsplan. D. Carnegie & Co är särskilt beroende av sina ledande befattningshavare. Bolagets ledande befattningshavare har den erfarenhet som krävs för att de ska vara attraktiva för konkurrenter, vilket gör det särskilt utmanande för D. Carnegie & Co att behålla denna personal. Om

D. Carnegie & Co inte kan locka till sig eller behålla kvalificerad personal kan det ha en negativ inverkan på D. Carnegie & Co:s verksamhet, resultat och finansiella ställning.

### **Twister, anspråk, utredningar och processer kan leda till att D. Carnegie & Co måste betala skadestånd eller upphöra med viss verksamhet**

Bolag inom Koncernen kan bli inblandade i tvister inom ramen för deras normala affärsverksamhet och riskerar att bli föremål för anspråk i rättsliga processer rörande exempelvis avtal, påstådda brister i tjänster samt miljöfrågor. Vidare kan bolag inom Koncernen (eller Koncernbolagens befattningshavare, styrelseledamöter, anställda eller närstående) bli föremål för brottsutredningar och processer. Tvister, anspråk, utredningar och processer av denna typ kan vara tidskrävande, störa den normala verksamheten, innefatta stora skadestånd och leda till betydande kostnader. Dessutom kan det vara svårt att förutse utfallet av komplexa tvister, anspråk, utredningar och processer. Framtida tvister, anspråk, utredningar och processer kan således ha en negativ inverkan på D. Carnegie & Co:s verksamhet, finansiella ställning och resultat.

### **Bolaget kanske inte kan förhindra tredje part att använda dess know-how eller immateriella rättigheter**

D. Carnegie & Co skyddar sin firma genom registrering och eftersträvar att hemlighålla sin företagsinterna know-how. Det finns risk att D. Carnegie & Co blir utsatt för såväl intrång från andra parter som att krav riktas mot Bolaget för intrång i annan parts immateriella rättighet. På motsvarande sätt finns risk att D. Carnegie & Co inte kan förhindra tredje part från att använda dess företagsinterna know-how. Om någon av dessa risker skulle materialiseras skulle detta kunna ha en negativ inverkan på D. Carnegie & Co:s verksamhet, finansiella ställning och resultat.

### **Bolaget kan få svårigheter att uppta finansiering till förmånliga villkor, vilket kan leda till likviditetsbrist och en oförmåga att uppfylla betalningsåtaganden och genomföra investeringar**

D. Carnegie & Co:s räntebärande skulder uppgick per den 31 december 2017 till 12 534 Mkr, varav -100 Mkr redovisas som förutbetalad uppläggningskostnad. 1 076 Mkr, motsvarande 9 procent, förfaller till omförhandling eller återbetalning under 2018 och 7 906 Mkr, motsvarande 63 procent, förfaller till betalning under 2018 till 2022. Exempelvis emitterade Bolaget ett obligationslån om 1 000 Mkr i april 2015 som förfaller till återbetalning i april 2018, vilket Bolaget kommer att behöva refinansiera. Vidare finansierar Bolaget för närvarande två nyligen avtalade förvärv med ett underliggande fastighetsvärde om sammanlagt 3 235 Mkr med beräknat tillträde under andra kvartalet 2018. Det finns en risk att Bolaget inte lyckas erhålla tillräcklig finansiering, att pågående finansieringsåtgärder inte materialiseras eller att befintlig finansiering inte förnyas vid förfallodagen. Det finns vidare en risk att sådan ny finansiering endast kan erhållas eller förnyas till kraftigt ökade kostnader eller på för Bolaget oförmånliga villkor. D. Carnegie & Co:s förmåga att betala sina skulder, genomföra investeringar, i övrigt uppfylla sina förpliktelser och leva upp till villkoren och bestämmelserna i kreditavtalen liksom dess allmänna förmåga att refinansiera sina lån och erlagga betalningar i enlighet med sina åtaganden, beror, bland annat, på D. Carnegie & Co:s framtida resultat. Vissa delar av D. Carnegie & Co:s framtida resultat beror av ekonomiska, finansiella, konkurrensrelaterade och andra faktorer som ligger utanför D. Carnegie & Co:s kontroll.

Om Bolaget misslyckas med att erhålla nödvändig finansiering, eller om Bolaget inte har tillräcklig likviditet för att uppfylla sina betalningsåtaganden, inte har möjlighet att refinansiera sina låneavtal, inte kan fullfölja sin förvärvs- och investeringsstrategi på grund av likviditetsbrist eller endast kan refinansiera sina låneavtal på för Bolaget oförmånliga villkor, eller inte alls, kan det få en väsentlig negativ inverkan på D. Carnegie & Co:s verksamhet, finansiella ställning och resultat.

### **D. Carnegie & Co har lämnat finansiella och andra åtaganden i låneavtal**

Majoriteten av Koncernens låneavtal innehåller, förutom ställda säkerheter och moderbolagsgarantier, sedvanliga finansiella åtaganden såsom krav på räntetäckningsgrad, belåningsgrad och/eller soliditet, men också andra sedvanliga åtaganden hänförliga till verksamheten.

Om D. Carnegie & Co eller andra bolag i Koncernen bryter mot ett eller flera finansiella eller övriga åtaganden i ett låneavtal skulle det kunna leda till att lånet sägs upp till omedelbar betalning eller att kreditinstitutet tar säkerheter i anspråk. Om ett lån sägs upp till omedelbar betalning kan det enligt så kallade *cross default*-bestämmelser i vissa låneavtal innebära att även andra förpliktelser förfaller till betalning. Uppsägning av ett eller flera lån upptagna av Bolaget eller andra bolag i Koncernen eller ianspråktagande av ställda säkerheter skulle kunna ha en negativ effekt på D. Carnegie & Co:s finansiella ställning och resultat.

### **Det finns utdelningsbegränsningar i Koncernens kreditavtal**

Bolaget emitterade under april 2015 ett icke-säkerställt obligationslån om 1 000 Mkr och under april 2016 ett icke-säkerställt obligationslån om ytterligare 1 000 Mkr. Obligationslånet som emitterades i april 2015 löper med en rörlig ränta om STIBOR 3m + 375 räntepunkter och har slutligt förfall i april 2018, medan obligationslånet som emitterades i april 2016 löper med en rörlig ränta om STIBOR 3m + 400 räntepunkter och har slutligt förfall i april 2019. Obligationerna är noterade på Nasdaq Stockholm. Enligt obligationsvillkoren får Bolaget inte lämna utdelning om inte en soliditetsgrad på minst 30 procent upprätthålls omedelbart efter utdelningen. Sådan utdelning får inte heller överstiga 30 procent av föregående års nettovinst.

Vidare innehåller vissa av D. Carnegie & Co:s dotterbolags låneavtal utdelningsbegränsningar som begränsar utdelningar uppåt i Koncernen. Det finns en risk att sådana åtaganden begränsar möjligheten att flytta likvida medel inom Koncernen och därmed försvårar möjligheterna till planenlig renovering av ett fastighetsbestånd. Om planenlig renovering av D. Carnegie & Co:s fastighetsbestånd inte kan ske skulle det kunna ha en negativ effekt på D. Carnegie & Co:s verksamhet, finansiella ställning och resultat.

### **D. Carnegie & Co är exponerat mot ränterisk som skulle kunna komma att få marknadsvärden, finansiella intäkter och kostnader, kassaflöde och/eller vinster att variera till följd av förändringar i marknadsräntor**

Ränterisk är risken för att finansiella intäkter och kostnader, samt värdet på finansiella instrument, fluktuerar på grund av förändrade marknadsräntor. Ränterisken kan leda till förändringar i marknadsvärden och kassaflöden samt fluktuationer i D. Carnegie & Co:s vinst. Av de räntebärande skulderna på 12 534 Mkr per den 31 december 2017 hade cirka 90 procent rörlig ränta. En förändring på +/-1 procentenheter i räntan på skulden skulle ha påverkat vinsten för räkenskapsåret 2017 med cirka 113 Mkr. Förändrade räntor kan ha en negativ inverkan på D. Carnegie & Co:s verksamhet, finansiella ställning och resultat.

### **Värdeförändringar på Bolagets räntederivat**

D. Carnegie & Co har en andel lån med kort räntebindningstid och använder sig därför av räntederivat, bland annat swappar. Räntederivaten redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringar i resultaträkningen. I takt med att marknadsräntorna förändras uppstår på räntederivaten ett över- eller undervärde, som inte är kassaflödespåverkande. D. Carnegie & Co har använt räntederivaten som ett skydd mot högre räntenivåer, men om marknadsräntorna sjunker kommer marknadsvärdet på D. Carnegie & Co:s räntederivat att minska, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på D. Carnegie & Co:s resultat.

### **Eftergivna fordringar på Bolaget kan komma att återupplivas**

D. Carnegie & Co och Alecta pensionsförsäkring, ömsesidigt ("Alecta"), samt Alecta och Riksgälden träffade 2011 uppgörelser i anledning av ett antal processer som följde på att Riksgälden 2008 realiserade pant i D. Carnegie & Co:s tidigare dotterbolag Carnegie Investment Bank AB och Max Matthiessen Holding AB. Enligt dessa uppgörelser eftergav Alecta samtliga sina fordringar på D. Carnegie & Co, inklusive krav på dels återbetalning av två förlagslån, dels återbetalning av ett processlån lämnat av Alecta till D. Carnegie & Co i syfte att finansiera D. Carnegie & Co:s talan mot Riksgälden i prövningsnämnden för stöd till kreditinstitut. D. Carnegie & Co å sin sida överlät samtliga sina krav på Riksgälden till Alecta relaterade till pantrealisationen samt åtog sig därutöver att inte i framtiden driva några rättsliga processer eller ställa några krav mot Riksgälden i anledning av pantrealisationen och därtill relaterade frågor. De av Alecta sålunda eftergivna fordringarna kan enligt uppgörelsen återuppväckas om D. Carnegie & Co bryter mot dessa åtaganden. Om någon händelse inträffar som kan ge Alecta rätt att återuppväcka under avtalet eftergivna fordringar kan detta ha en negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning.

### **Vissa av Bolagets avtal kan påverkas vid förändringar i kontrollen över Bolaget**

I vissa av Koncernens avtal, främst avseende de av Bolaget utställda obligationslånen samt Bolagets låneavtal med kreditinstitut, kan det finnas bestämmelser som aktualiseras vid förändringar i kontrollen över D. Carnegie & Co eller det aktuella bolaget inom Koncernen. En sådan förändring kan ge motparten en rätt att säga upp avtalet eller begära återbetalning av en kredit i förtid. En ägarförändring enligt obligationslånet uppstår för det fall att någon eller några som agerar gemensamt blir ägare, direkt eller indirekt, till mer än 50 procent av aktierna och rösterna i Bolaget eller har rätt att utse samtliga eller en majoritet av styrelsens ledamöter. Om Koncernens finansiering påverkas till följd av en ägarförändring, vilken indirekt skulle kunna påverka Koncernens ägande av fastigheter, skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

## Risker relaterade till aktien och nyemissionen

### Aktiekursen kan vara volatil och kursutvecklingen är beroende av en rad faktorer

Risk och risktagande är en oundviklig del av aktieäggande. Eftersom en investering i aktier kan komma att sjunka i värde är det inte säkert att en investerare får tillbaka investerat kapital. Bolagets B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm. Aktiekursens utveckling är beroende av en rad faktorer, varav en del är bolagsspecifika och andra är knutna till aktiemarknaden som helhet. Aktiekursen kan vara mycket volatil och kan till exempel påverkas av utbud och efterfrågan, variationer i faktiska eller förväntade resultat, oförmåga att nå analytikernas resultatförväntningar, förändringar i allmänna ekonomiska förhållanden, förändringar av regulatoriska förhållanden och andra faktorer. Kursen på Bolagets aktie kan också påverkas av till exempel konkurrenters aktiviteter och ställning på marknaden. D. Carnegie & Co kan inte förutsäga på vilket sätt investerarnas intresse för D. Carnegie & Co kommer att utvecklas och om det vid var tidpunkt kommer att föreligga en aktiv och likvid marknad för handel i Bolagets aktier. Det är omöjligt för ett enskilt bolag att kontrollera alla de faktorer som kan komma att påverka dess aktiekurs, varför varje investeringsbeslut avseende aktier bör föregås av en noggrann analys.

### Det finns en risk att handeln i teckningsrätter och BTA kan komma att vara begränsad

Den som på avstämningsdagen är registrerad som aktieägare i D. Carnegie & Co erhåller teckningsrätter i relation till sitt befintliga aktieinnehav. Teckningsrätterna förväntas ha ett ekonomiskt värde som endast kan komma innehavaren till del om denne antingen utnyttjar dem för teckning av nya aktier senast den 23 mars 2018 eller säljer dem senast den 21 mars 2018. Efter den 23 mars 2018 kommer, utan avisering, outnyttjade teckningsrätter att bokas bort från innehavarens VP-konto, varvid innehavaren går miste om det förväntade ekonomiska värdet för teckningsrätterna. Både teckningsrätter av serie B och de BTA av serie B som, efter erlagd betalning, bokas in på VP-konto tillhörande dem som tecknat nya aktier kommer att vara föremål för tidsbegränsad handel på Nasdaq Stockholm. Handeln i dessa instrument kan komma att vara begränsad, vilket kan medföra problem för enskilda innehavare att avyttra sina teckningsrätter och/eller BTA av serie B. En begränsad likviditet kan också komma att förstärka fluktuationerna i marknadspriset för teckningsrätter och/eller BTA av serie B. Prisbilden för dessa instrument kan därmed vara inkorrekt eller missvisande.

### Aktieägare som inte deltar i nyemissionen drabbas av utspädning

Väljer aktieägare att inte utnyttja eller sälja sina teckningsrätter i föreliggande nyemission i enlighet med det förfarande som beskrivs i detta prospekt kommer teckningsrätterna att förfalla och bli värdelösa utan rätt till ersättning för innehavaren. Följaktligen kommer sådana aktieägares proportionella ägande och rösträtt i D. Carnegie & Co att minska och den andel deras aktier representerar av det totala antalet aktier respektive det totala antalet röster i Bolaget kommer att minska i motsvarande grad. Om en aktieägare väljer att sälja sina outnyttjade teckningsrätter eller om dessa teckningsrätter säljs på aktieägarens vägnar finns det en risk att den ersättning aktieägaren erhåller för teckningsrätterna på marknaden inte motsvarar den ekonomiska utspädningen i aktieägarens ägande i D. Carnegie & Co efter att nyemissionen slutförts.

### Tecknings- och garantiåtagandet är inte säkerställt

Bolagets huvudägare Vega Holdco har åtagit sig att utnyttja sin företrädesrätt och därmed teckna nya aktier motsvarande 56,39 procent av föreliggande nyemission. Vega Holdco har dessutom garanterat teckning av återstoden av nyemissionen, dvs. motsvarande 43,61 procent av emissionen. Vega Holdcos tecknings- och garantiåtagande är inte formellt säkerställt. Följaktligen finns det en risk att Vega Holdco inte kommer att kunna uppfylla sitt tecknings- respektive garantiåtagande. Uppfylls inte ovannämnda åtagande kan det inverka negativt på D. Carnegie & Co:s möjligheter att med framgång genomföra nyemissionen.

### Framtida försäljning av större aktieposter och nyemissioner kan påverka aktiekursen negativt

Betydande försäljningar av aktier som genomförs av större aktieägare kan påverka kursen på Bolagets aktie negativt. Därutöver skulle ytterligare nyemissioner av aktier att – liksom föreliggande nyemission – leda till en utspädning av ägandet för aktieägare som inte deltar i en sådan emission eller väljer att inte utöva sin rätt att teckna aktier. Detsamma gäller om emissioner riktas till andra än Bolagets aktieägare.

### Bolagets största aktieägare kan utöva ett betydande inflytande över D. Carnegie & Co

D. Carnegie & Co:s största aktieägare, Vega Holdco, innehar aktier motsvarande 56,39 procent av aktiekapitalet och 65,73 procent av rösterna i Bolaget. Därutöver kontrollerar Vega Holdco även Frasdale International B.V:s rösträtter i Bolaget, innebärande att Vega Holdco kontrollerar totalt 68,03 procent av rösterna i D. Carnegie &



Co<sup>1</sup>. Vega Holdco kan således, både före och efter föreliggande nyemission, utöva ett betydande inflytande över D. Carnegie & Co i frågor som är föremål för aktieägarnas godkännande. Denna ägarkoncentration kan vara till nackdel för aktieägare som har andra intressen än Vega Holdco. Som en följd av Vega Holdcos tecknings- och garantiåtagande i samband med föreliggande nyemission kan Vega Holdcos ägarandel öka till högst cirka 61,80 procent av aktiekapitalet och högst cirka 70,02 procent av rösterna i Bolaget (72,03 procent av rösterna inklusive Frasdale International B.V:s rösträtter) och inflytandet i frågor där aktieägarna har rösträtt kan därmed ytterligare stärkas. Efter genomförandet av det budpliktsbud som Vega Holdco lämnade till aktieägarna i D. Carnegie & Co i oktober 2016 är Vega Holdco inte längre föremål för bestämmelserna om budplikt i lagen om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden. Vega Holdco kan därför dessutom komma att stärka sitt inflytande genom ytterligare förvärv av aktier utan att behöva rikta ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna.

### **Bolagets förmåga att i framtiden lämna eventuell utdelning är beroende av flera faktorer**

Utdelning får endast ske om det finns utdelningsbara medel hos D. Carnegie & Co och med sådant belopp att det framstår som försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av eget kapital och D. Carnegie & Co:s konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt för ett visst räkenskapsår. Vidare påverkas D. Carnegie & Co:s möjligheter att lämna utdelning i framtiden av Bolagets framtida resultat, finansiella ställning, kassaflöden, rörelsekapitalbehov och andra faktorer (se exempelvis riskfaktorn ”*Det finns utdelningsbegränsningar i Koncernens kreditavtal*” ovan). Bolaget befinner sig i en fas där överskottet avses investeras i fastighetsbeståndet främst i form av renoveringar och någon utdelning till aktieägarna avses inte föreslås de närmaste åren.

De nyemitterade aktierna medför rätt till utdelning från och med den första avstämningsdag som infaller efter det att nyemissionen registrerats hos Bolagsverket. Det finns en risk att utdelningsbara medel ej kommer att finnas tillgängliga under något enskilt räkenskapsår.

### **Aktieägare i USA och andra utländska jurisdiktioner är föremål för särskilda aktierelaterade risker**

D. Carnegie & Co:s aktie är endast noterad i SEK och eventuell utdelning kommer att betalas i SEK. Det innebär att aktieägare utanför Sverige kan få en negativ effekt på värdet av innehav och eventuella utdelningar när dessa omvandlas till andra valutor om SEK minskar i värde mot den aktuella valutan.

Om D. Carnegie & Co i framtiden emitterar nya aktier med företrädesrätt för Bolagets aktieägare kan aktieägare i vissa länder – på motsvarande sätt som gäller i föreliggande nyemission – vara föremål för begränsningar som innebär att de inte kan delta i sådana nyemissioner eller att deras deltagande på annat sätt försvåras eller begränsas. Exempelvis kan aktieägare i USA vara förhindrade att utöva sådan företrädesrätt om aktierna inte är registrerade enligt Securities Act och om inget undantag från registreringskraven enligt Securities Act är tillämpligt. Aktieägare i andra jurisdiktioner utanför Sverige kan också påverkas på motsvarande sätt. Bolaget har inte skyldighet att ansöka om registrering enligt Securities Act eller att ansöka om motsvarande godkännanden enligt lagstiftningen i någon annan jurisdiktion utanför Sverige och att göra detta i framtiden kan vara opraktiskt och kostsamt. I den utsträckning som aktieägare i andra jurisdiktioner än Sverige inte kan teckna nya aktier i eventuella företrädesrättsemissioner kommer deras proportionella ägande i D. Carnegie & Co att minska.

Bolaget bedömer att det sannolikt kan klassificeras som ett passivt utländskt investeringsbolag (En. *passive foreign investment company*) (”PFIC”) enligt amerikanska federala inkomstskatteregler under innevarande taxeringsår och under en överskådlig framtid. Om Bolaget klassificeras som ett PFIC kan detta föranleda betydande negativa skatteeffekter i USA för amerikanska investerare, såsom till exempel ett utökat och/eller accelererat ansvar för amerikansk federal inkomstskatt, omklassificering från kapitalvinstbeskattning (En. *capital gains*) till vanlig inkomstbeskattning (En. *ordinary income*) och eventuellt även skattetillägg, straffränta och andra avgifter. Amerikanska investerare uppmanas att konsultera sina egna skatterådgivare och noga utvärdera konsekvenserna av att Bolaget klassificeras som en PFIC, liksom övriga potentiella skattekonsekvenser hänförliga till föreliggande erbjudande samt förvärv och avyttring av värdepapper utgivna av Bolaget.

---

<sup>1</sup> Ägarandelarna anges per den 26 januari 2018, med därefter kända förändringar.

## INBJUDAN TILL TECKNING AV AKTIER I D. CARNEGIE & CO

---

D. Carnegie & Co:s styrelse beslutade den 28 februari 2018, med stöd av bemyndigande från extra bolagsstämman den 23 februari 2018, att öka Bolagets aktiekapital genom en nyemission med företrädesrätt för D. Carnegie & Co:s aktieägare.

Emissionsbeslutet innebär att D. Carnegie & Co:s aktiekapital ökas med högst cirka 143 409 255 SEK genom utgivande av högst 11 254 538 nya aktier, varav 767 123 A-aktier och 10 487 415 B-aktier. Bolagets aktieägare har företrädesrätt att teckna de nya aktierna i förhållande till det antal aktier de sedan tidigare äger.

Avstämningsdag för rätt till deltagande i nyemissionen är den 7 mars 2018. För varje befintlig A-aktie som innehas på avstämningsdagen erhålls en (1) teckningsrätt av serie A och för varje befintlig B-aktie erhålls en (1) teckningsrätt av serie B. Sju (7) teckningsrätter ger rätt till teckning av en (1) ny aktie med primär företrädesrätt, varvid teckningsrätter av serie A berättigar till teckning av A-aktier och teckningsrätter av serie B berättigar till teckning av B-aktier. Nya aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt erbjuds samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). I den utsträckning nya aktier inte tecknas med primär eller subsidiär företrädesrätt ska dessa i första hand tilldelas övriga som anmält intresse av att teckna aktier utan företrädesrätt och i andra hand emissionsgaranten (se ”*Tecknings- och garantiåtagande*” nedan), i enlighet med vad som anges i avsnittet ”*Villkor och anvisningar*”. Teckning ska ske under perioden från och med den 9 mars 2018 till och med den 23 mars 2018, eller den senare dag som bestäms av styrelsen samt i övrigt i enlighet med vad som framgår av avsnittet ”*Villkor och anvisningar*”.

Teckningskursen har fastställts till 90 SEK per aktie, vilket innebär att nyemissionen, om den fulltecknas, sammanlagt tillför D. Carnegie & Co 1 013 Mkr före emissionskostnader. Från emissionsbeloppet om högst 1 013 Mkr kommer avdrag att göras för emissionskostnader som beräknas uppgå till cirka 18 Mkr (inklusive ersättning till emissionsgaranten om cirka 4,4 Mkr). Netto beräknas nyemissionen tillföra D. Carnegie & Co cirka 995 Mkr.

Aktieägare som väljer att inte delta i nyemissionen kommer att få sin ägarandel utspädd med upp till 12,5 procent, men har möjlighet att ekonomiskt kompensera sig för utspädningseffekten genom att sälja sina teckningsrätter.

### Tecknings- och garantiåtagande<sup>2</sup>

Bolagets huvudägare Vega Holdco – som innehar 56,39 procent av aktierna i D. Carnegie & Co – har åtagit sig att teckna nya aktier motsvarande sin pro rata-andel av nyemissionen. Därutöver har Vega Holdco garanterat teckning av ytterligare aktier motsvarande resterande del (43,61 procent) av nyemissionen. Vega Holdco har följaktligen åtagit sig att teckna respektive garanterat teckning av aktier motsvarande hela nyemissionen. Tecknings- och garantiåtagandet är inte formellt säkerställt (se ”*Tecknings- och garantiåtagandet är inte säkerställt*” i avsnittet ”*Risikfaktorer*”).

*Härmed inbjuds aktieägarna i D. Carnegie & Co att med företrädesrätt teckna nya aktier i D. Carnegie & Co i enlighet med villkoren i detta prospekt.*

Stockholm den 7 mars 2018

**D. Carnegie & Co AB (publ)**

*Styrelsen*

---

<sup>2</sup> Se även ”*Tecknings- och garantiåtagande*” i avsnittet ”*Legala frågor och kompletterande information*”.

## BAKGRUND OCH MOTIV

---

D. Carnegie & Co äger och förvaltar bostadsfastigheter med fokus på Stockholmsregionen. Förvaltningen av fastigheterna sker med egen personal för att kunna erbjuda högsta möjliga servicenivå för hyresgästerna. Bolaget har ett nära samarbete med det omgivande samhället för att förbättra och utveckla boendemiljön för alla hyresgäster.

D. Carnegie & Co har identifierat möjligheterna för och efterfrågan på en aktiv fastighetsägare med en industrialiserad renoveringsmodell för att bemöta renoveringsbehovet i bostadsfastigheterna i Bolagets områden. Per den 31 december 2017 hade Bolaget en fastighetsportfölj med 18 058 lägenheter med ett bedömt marknadsvärde om 21,5 miljarder kronor, huvudsakligen belägen i den snabbväxande Stockholmsregionen.

D. Carnegie & Co har utvecklat en industrialiserad renoveringsmodell som syftar till att skapa hög avkastning för Bolagets aktieägare. Bolagets investeringstakt i fastighetsportföljen har ökat stadigt, och trenden väntas fortsätta då D. Carnegie & Co ser fortsatt potential att fullfölja Bolagets strategi med värdeskapande investeringar i fastighetsportföljen. Bolaget är en fastighetsägare som vill ha en långsiktig relation med hyresgäster och andra intressenter, vilket reflekteras i Bolagets renoveringsmodell, då renoveringar endast sker i avflyttade lägenheter i samband med den naturliga omsättningen av hyresgäster för att minimera påverkan på Bolagets hyresgäster. Utöver renovering av lägenheter investerar Bolaget betydande belopp i till exempel energieffektivisering, fasadrenoveringar, byte av fönster och stammar samt förbättring av utomhusmiljöer. Genom närvaro och engagemang vill Bolaget skapa en boendemiljö som bidrar till stolthet och trivsel hos hyresgästerna, vilket är positivt för det omgivande samhället.

D. Carnegie & Co:s renoveringsmodell har kontinuerligt bidragit till att förbättra Bolagets driftnetto och ökade fastighetsvärden, vilket i sin tur har förbättrat Bolagets möjligheter att fortsätta investera i hög takt och skapa värdetillväxt. En högre livskvalité ökar nöjdheten hos hyresgästerna och bidrar till att stärka Bolagets roll som en ansvarstagande långsiktig samarbetspartner i samhället. Modellen är långsiktigt hållbar och innebär att Bolagets vinster kontinuerligt återinvesteras till fördel för hyresgäster och det omgivande samhället.

D. Carnegie & Co förvärvar, äger och förvaltar fastigheter för att möjliggöra ett bättre boende för sina hyresgäster. Bolaget fortsätter även att prioritera mjuka värden i relationen till hyresgäster, till exempel genom att organisera lokala aktiviteter för unga samt stödja kvinnligt entreprenörskap och idrottsföreningar. Bolaget investerade 1 480 Mkr i fastighetsportföljen under 2017, vilket innefattade lägenhetsrenoveringar, investeringar i utomhusmiljöer och energieffektiviserande åtgärder.

D. Carnegie & Co bedriver också byggrätsprojekt med syfte att förtäta, komplettera, förbättra och öka attraktiviteten i befintliga bostadsområden. Samtliga byggrätsprojekt bygger på ändringar av detaljplaner och befinner sig i olika planfaser. Per den 31 december 2017 uppgick Bolagets potentiella byggrätter till en uppskattad yta om totalt 487 200 kvm BTA (bruttoarea), omfattande 5 957 lägenheter. De potentiella byggrätterna har värderats till ett marknadsvärde om 608 Mkr.

Det finns ett omfattande underskott på bostäder i Stockholmsregionen och andra tillväxtregioner i Sverige. Underskottet väntas bestå till följd av urbaniseringstrenden och en kraftig befolkningstillväxt som överstiger takten för nybyggnation. Det innebär att vakansrisken för bostadsfastigheter bedöms som låg.

I december 2017 offentliggjorde D. Carnegie & Co förvärv av 1 420 lägenheter i Stockholmsområdet, till ett marknadsvärde om 2,47 miljarder kronor. Det årliga hyresvärdet för förvärvet uppgår till 134 Mkr. Tillträde väntas ske under andra kvartalet 2018. I december 2017 offentliggjorde D. Carnegie & Co även förvärv av 749 lägenheter i Västerås till ett marknadsvärde om 765 Mkr. Det årliga hyresvärdet för förvärvet uppgår till 53 Mkr. Även detta tillträde väntas ske under andra kvartalet 2018. Efter dessa två förvärv uppgår D. Carnegie & Co:s fastighetsportfölj till 20 227 bostadslägenheter med ett årligt hyresvärde om 1 763 Mkr. D. Carnegie & Co:s målsättning är att fortsatt öka storleken på fastighetsportföljen, vilket potentiellt omfattar ytterligare förvärv.

Som en del av Bolagets pågående arbete med att optimera kapitalstrukturen genomfördes en refinansiering om 3 255 Mkr under oktober 2017, vilket förlängde Bolagets kapitalbindning från 3,3 år till 5,3 år per 31 december 2017. Faciliteten inkluderar även en revolverande investeringsfacilitet om 750 Mkr.

D. Carnegie & Co:s finansiella mål har inte ändrats. Bolaget ska ha en soliditet om minst 30 procent, en årlig tillväxt i befintligt bestånd om 10 procent och en belåningsgrad om max 65 procent.

Bolaget befinner sig i en expansiv fas där överskottet avses investeras i fastighetsbeståndet främst i form av renoveringar. Eftersom investeringarna i de befintliga fastigheterna bedöms ge en bra avkastning avser styrelsen inte föreslå att någon utdelning till aktieägarna ska ske de närmaste åren. Bolaget kan komma att genomföra utdelningar när det saknas möjlighet att på samma sätt investera hela överskottet. På lång sikt avser Bolaget dela ut mellan 30-50 procent av nettoresultatet.

## Motiv och användning av emissionslikvid

D. Carnegie & Co ser fortsatt potential i att fortsätta den värdeskapande renoveringsprocessen genom att investera i fastighetsportföljen då antalet lägenhetsrenoveringar som Bolaget genomför per år väntas fortsatt vara högt. D. Carnegie & Co ser även fortsatt potential att fortsatt öka storleken på fastighetsportföljen, vilket potentiellt inkluderar ytterligare förvärv. Möjliggörande av ovan nämnda åtgärder i kombination med de nyligen avtalade förvärven i Stockholm och Västerås (totalt 3 235 Mkr) utgör motivet till styrelsens beslut om att genomföra en nyemission med företrädesrätt för Bolagets aktieägare.

Av nettoemissionslikviden om 995 Mkr avses, i första hand, 770 Mkr användas till tillträde av avtalade förvärv av fastigheter. Resterande del av emissionslikviden, 225 Mkr, avser Bolaget allokera till löpande investeringar i det befintliga fastighetsbeståndet samt till ytterligare förvärv av fastigheter som Bolaget löpande utvärderar.

Det är Bolagets bedömning att det befintliga rörelsekapitalet inte är tillräckligt för de aktuella behoven de kommande tolv månaderna.<sup>3</sup> Med rörelsekapital i detta sammanhang avses Bolagets tillgång till finansiering för dess förmåga att fullgöra sina betalningsförpliktelser under de kommande tolv månaderna. Underskottet beräknas uppkomma i april 2018 och bakgrunden är främst de två förvärv som Bolaget offentliggjorde i december 2017 med beräknat tillträde under andra kvartalet 2018. Det saknas tillräckligt rörelsekapital om cirka 4 500 Mkr, varav cirka 3 000 Mkr avser finansieringen av de avtalade, men ej tillträdde, förvärven samt 1 000 Mkr avser det obligationslån som förfaller till betalning i april 2018. Underskottet avses avhjälpas genom föreliggande nyemission samt andra finansieringsåtgärder som genomförs. Utöver föreliggande nyemission har Bolaget den 28 februari 2018 ingått så kallade term sheets med en bank avseende förvärvslånefinansiering om sammanlagt upp till cirka 1 900 Mkr. Förvärvsfinansieringen beräknas slutföras senast i april 2018. Resterande del av Bolagets rörelsekapitalbehov avses tillgodoses genom kontinuerliga refinansieringar inom befintligt fastighetsbestånd som genomförs inom ramen för den löpande verksamheten. Bolaget har därvid den 5 mars 2018 ingått ett term sheet med en långivare avseende refinansiering som inbegriper ett utökat kreditutrymme om uppskattningsvis cirka 2 200 Mkr efter transaktionsrelaterade kostnader. Refinansieringen beräknas slutföras senast i april 2018. Bolagets soliditet uppgick per den 31 december 2017 till 34,0 procent, vilket överstiger det långsiktiga finansiella målet, och D. Carnegie & Co har för närvarande inte någon anledning att anta att rörelsekapitalbrist skulle inträffa, men om det ändå skulle ske kommer D. Carnegie & Co vara tvunget att söka alternativ finansiering. Exempel på detta kan vara ytterligare aktiekapital, bankfinansiering eller annan skuldfinansiering och alternativt kan Bolaget besluta att minska de löpande investeringarna i det befintliga fastighetsbeståndet. Bolaget bedömer för närvarande dess möjligheter att erhålla alternativ finansiering som goda. Genom föreliggande nyemission, upptagande av förvärvsfinansiering samt det löpande arbetet med refinansiering inom befintligt fastighetsbestånd förväntas rörelsekapitalbehovet för de kommande tolv månaderna att täckas.

*Styrelsen för D. Carnegie & Co är ansvarig för innehållet i detta prospekt. Härmed försäkras att styrelsen för D. Carnegie & Co har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i detta prospekt, såvitt styrelsen vet, överensstämmer med faktiska förhållanden och att ingenting är utelämnats som skulle kunna påverka dess innebörd.*

Stockholm den 7 mars 2018

**D. Carnegie & Co AB (publ)**

*Styrelsen*

<sup>3</sup> Se även "Uttalande angående rörelsekapital" i avsnittet "Kapitalstruktur och annan finansiell information".

## VILLKOR OCH ANVISNINGAR

---

### Aktieinformation

Nyemissionen omfattar högst 11 254 538 nya aktier, varav högst 767 123 A-aktier och högst 10 487 415 B-aktier.

### Företrädesrätt och teckningsrätter

Den som på avstämningsdagen den 7 mars 2018 är registrerad som aktieägare i D. Carnegie & Co har primär företrädesrätt att teckna nya aktier i nyemissionen. För detta ändamål erhåller den som på avstämningsdagen är registrerad aktieägare i D. Carnegie & Co en (1) teckningsrätt i D. Carnegie & Co för varje innehavd aktie. För A-aktier erhålls teckningsrätter av serie A och för B-aktier erhålls teckningsrätter av serie B. Teckningsrätterna berättigar innehavaren att med primär företrädesrätt teckna nya aktier, varvid sju (7) teckningsrätter ger rätt till teckning av en (1) ny aktie (teckningsrätter av serie A ger rätt till teckning av A-aktier och teckningsrätter av serie B ger rätt till teckning av B-aktier). Nya aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt erbjuds samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Aktieägare som väljer att inte delta i nyemissionen kommer att få sin ägarandel utspädd med högst 11 254 538 nya aktier, motsvarande 12,5 procent av kapitalet och rösterna, men har möjlighet att ekonomiskt kompensera sig för utspädningseffekten genom att sälja sina teckningsrätter.

### Teckningskurs

De nya aktierna emitteras till en teckningskurs om 90,00 SEK per aktie, oavsett aktieslag. Courtage utgår ej.

### Avstämningsdag

Avstämningsdag hos Euroclear Sweden för fastställande av vilka aktieägare som har företrädesrätt och därmed rätt att erhålla teckningsrätter i nyemissionen är den 7 mars 2018. Aktierna handlades exklusive rätt till deltagande i nyemissionen från och med den 6 mars 2018. Sista dag för handel inklusive rätt till deltagande i nyemissionen var den 5 mars 2018.

### Teckningstid

Teckning av nya aktier ska ske under tiden från och med den 9 mars 2018 till och med den 23 mars 2018. Bolagets styrelse äger rätt att förlänga teckningstiden. En eventuell förlängning kommer att offentliggöras av Bolaget genom pressmeddelande så snart som möjligt efter att ett sådant beslut har fattats och senast den 23 mars 2018. Bolagets pressmeddelanden finns tillgängliga på Bolagets hemsida ([www.dcarnegiegroupp.se](http://www.dcarnegiegroupp.se)).

### Handel med teckningsrätter

Handel med teckningsrätter av serie B äger rum på Nasdaq Stockholm under perioden från och med den 9 mars 2018 till och med den 21 mars 2018 under beteckning DCAR TR B. ISIN-koden för teckningsrätterna av serie B är SE0010949388. Swedbank och andra värdepappersinstitut med erforderliga tillstånd står till tjänst med förmedling av köp och försäljning av teckningsrätter. Om en aktieägare inte utnyttjar sina teckningsrätter genom betalning senast den 23 mars 2018 eller inte säljer sina teckningsrätter senast den 21 mars 2018, kommer sådan aktieägarers utnyttjade teckningsrätter att förfalla utan värde och innehavaren kommer inte att erhålla någon kompensation. Teckningsrätterna av serie A kommer inte vara föremål för någon handel på reglerad marknadsplats.

### Notering av de nya aktierna

De nya B-aktierna kommer att tas upp till handel vid Nasdaq Stockholm i samband med genomförandet av nyemissionen. Handel i nya B-aktier som tecknats med stöd av teckningsrätter beräknas påbörjas omkring den 11 april 2018. A-aktier kommer inte vara föremål för handel på reglerad marknad.

### Rätt till utdelning

De nya aktierna medför rätt till vinstutdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter det att de nya aktierna registrerats hos Bolagsverket och aktierna har införts i aktieboken hos Euroclear Sweden.

## Offentliggörande av utfallet i nyemissionen

Teckningsresultatet i nyemissionen kommer att offentliggöras genom ett pressmeddelande från D. Carnegie & Co omkring den 28 mars 2018.

## Emissionsredovisning

### Direktregistrerade aktieägare

Prospekt och förtryckt emissionsredovisning med vidhängande bankgiroavi skickas till direktregistrerade aktieägare och företrädare för aktieägare som på avstämningsdagen är registrerade i den av Euroclear Sweden för D. Carnegie & Co:s räkning förda aktieboken, dock med undantag för sådana som är bosatta i vissa obehöriga jurisdiktioner, se nedan. Av emissionsredovisningen framgår bland annat antal erhållna teckningsrätter och det hela antal nya aktier som kan tecknas. VP-avi avseende registrering av teckningsrätter på VP-konto skickas inte ut. Aktieägare som är upptagna i den i anslutning till aktieboken särskilt förda förteckningen över panthavare och förmyndare erhåller inte emissionsredovisning utan meddelas separat.

### Förvaltarregistrerade aktieägare

Aktieägare vars innehav är förvaltarregistrerat hos bank eller annan förvaltare erhåller inget prospekt eller emissionsredovisning. Teckning och betalning ska istället ske i enlighet med instruktioner från respektive förvaltare.

### Aktieägare i vissa obehöriga jurisdiktioner

Tilldelning av teckningsrätter och utgivande av nya aktier vid utnyttjande av teckningsrätter till personer som är bosatta eller medborgare i länder utanför EES kan påverkas av värdepapperslagstiftning i sådana länder. Med anledning härav kommer, med vissa eventuella undantag, aktieägare som har sina befintliga aktier direktregistrerade på VP-konton och har registrerade adresser i USA, Australien, Hongkong, Kanada, Japan, Nya Zeeland, Sydafrika, Schweiz och Singapore inte erhålla prospektet. Detsamma gäller aktieägare i andra jurisdiktioner vars deltagande förutsätter ytterligare prospekt eller registrerings- eller andra åtgärder än dem som följer av svensk rätt. Sådana aktieägare kommer inte heller att erhålla några teckningsrätter på sina respektive VP-konton. De teckningsrätter som annars skulle ha registrerats för dessa aktieägare kommer att säljas och försäljningslikviden, med avdrag för kostnader, kommer att utbetalas till berörda aktieägare. Belopp understigande 100 kronor kommer inte att utbetalas.

## Teckning av nya aktier med stöd av teckningsrätter (primär företrädesrätt)

Teckning av nya aktier med primär företrädesrätt genom nyttjande av teckningsrätter ska ske genom samtidig kontant betalning under perioden från och med den 9 mars 2018 till och med den 23 mars 2018. Efter teckningstidens utgång blir outnyttjade teckningsrätter ogiltiga och kommer, utan avisering från Euroclear Sweden, att bokas bort från innehavarens VP-konto. För att inte värdet av erhållna teckningsrätter ska gå förlorat måste innehavaren antingen:

- utnyttja teckningsrätterna och teckna nya aktier senast den 23 mars 2018; eller
- sälja de teckningsrätter av serie B som inte utnyttjats senast den 21 mars 2018.

En teckning av nya aktier med primär företrädesrätt är oåterkallelig och aktieägare kan inte upphäva eller modifiera en teckning av nya aktier.

### Direktregistrerade aktieägare bosatta i Sverige

Teckning av nya aktier med stöd av teckningsrätter sker genom kontant betalning, genom att använda antingen den förtryckta bankgiroavin eller därför avsedd anmälningssedel, med samtidig betalning enligt något av följande alternativ:

- bankgiroavin används om samtliga teckningsrätter enligt emissionsredovisningen från Euroclear Sweden ska utnyttjas; eller
- anmälningssedeln används om teckningsrätter har köpts, sålts eller överförs från annat VP-konto eller av annan anledning ett annat antal teckningsrätter än det som framgår av den förtryckta emissionsredovisningen ska utnyttjas för teckning.



Betalning för tecknade nya aktier ska göras samtidigt som insändandet av anmälningssedeln. Anmälningssedel kan erhållas från Swedbank ([www.swedbank.se/prospekt](http://www.swedbank.se/prospekt)) eller D. Carnegie & Co ([www.dcarnegiegroupp.se](http://www.dcarnegiegroupp.se)).  
Betalning ska vara Swedbank tillhanda senast den 23 mars 2018.

### **Direktregistrerade aktieägare ej bosatta i Sverige**

Teckningsberättigade direktregistrerade aktieägare som inte är bosatta i Sverige samt inte är föremål för de restriktioner som beskrivs i ”*Viktig information*” och som inte kan använda den förtryckta bankgiroavin kan betala i svenska kronor genom bank i utlandet i enlighet med följande:

D. Carnegie & Co AB  
c/o Swedbank Emissioner C85  
SE-105 34 Stockholm, Sverige

SWIFT: SWEDSESS

IBAN-nummer: SE4380000890116938048474, Kontonamn: D. Carnegie & Co AB

Vid betalning måste tecknarens namn, adress, VP-kontonummer och referensen ”Issue D. Carnegie & Co” anges.

Anmälningssedel och betalning ska vara Swedbank, Emissioner C85, SE-105 34 Stockholm, Sverige tillhanda senast den 23 mars 2018.

### **Förvaltarregistrerade aktieägare**

Aktieägare vars innehav är förvaltarregistrerat och som önskar teckna nya aktier med stöd av teckningsrätter anmäler sig för teckning i enlighet med instruktion från respektive förvaltare.

## **Betalda tecknade aktier**

Efter teckning och erlagd betalning avseende aktier tecknade med stöd av teckningsrätter kommer Euroclear Sweden att sända ut en VP-avi som bekräftelse på att BTA bokats in på tecknarens konto. De nya aktierna tecknade med stöd av teckningsrätter kommer att bokföras som BTA på kontot till dess att registrering av nyemissionen har skett hos Bolagsverket. Registrering av aktier tecknade med stöd av teckningsrätter förväntas ske hos Bolagsverket omkring den 29 mars 2018. Därefter kommer BTA att bokas om till aktier, vilket beräknas ske omkring den 11 april 2018. Någon VP-avi utsänds ej i samband med denna ombokning.

### **Handel med BTA**

BTA avseende nya B-aktier tecknade med stöd av teckningsrätter kommer att upptas till handel på Nasdaq Stockholm. Handel med BTA av serie B avseende aktier tecknade med stöd av teckningsrätter av serie B beräknas äga rum på Nasdaq Stockholm från och med den 9 mars 2018 till och med den 5 april 2018. Swedbank och övriga värdepappersinstitut står till tjänst med förmedling av köp och försäljning av BTA av serie B tecknade med stöd av teckningsrätter av serie B. BTA av serie A kommer inte vara föremål för någon handel på reglerad marknadsplats.

## **Teckning av aktier med subsidiär företrädesrätt samt utan företrädesrätt**

### **Direktregistrerade aktieägare och övriga**

Anmälan om teckning av nya aktier med subsidiär företrädesrätt samt utan företrädesrätt ska göras på därför avsedd anmälningssedel. Ofullständigt eller felaktigt ifyllt anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Observera att anmälan är bindande. Endast en anmälan per VP-konto får inges. Om flera anmälningssedlar inges kommer endast den anmälningssedel som sist kommit Swedbank tillhanda att beaktas.

Anmälningssedel kan erhållas från Swedbank ([www.swedbank.se/prospekt](http://www.swedbank.se/prospekt)) eller D. Carnegie & Co ([www.dcarnegiegroupp.se](http://www.dcarnegiegroupp.se)). Anmälningssedeln ska skickas till Swedbank, Emissioner C85, SE-105 34 Stockholm, Sverige och vara Swedbank tillhanda senast den 23 mars 2018.

### **Förvaltarregistrerade aktieägare**

Aktieägare vars innehav är förvaltarregistrerat och som önskar teckna nya aktier med subsidiär företrädesrätt samt utan företrädesrätt (dvs. utan stöd av teckningsrätter) kan anmäla sig för teckning i enlighet med instruktion från respektive förvaltare.



## **Viktig information vid teckning av aktier utan stöd av teckningsrätter (subsidiär företrädesrätt samt utan företrädesrätt)**

### ***Krav på NID-nummer för fysiska personer***

Nationellt ID eller National Client Identifier (NID-nummer) är en global identifieringskod för privatpersoner. Enligt MiFID II har alla fysiska personer från och med den 3 januari 2018 ett NID-nummer och detta nummer behöver anges för att kunna göra en värdepapperstransaktion. Om sådant nummer inte anges kan Swedbank vara förhindrad att utföra transaktionen åt den fysiska personen i fråga. Om du har enbart svenskt medborgarskap består ditt NID-nummer av beteckningen "SE" följt av ditt personnummer. Har du flera eller något annat än svenskt medborgarskap kan ditt NID-nummer vara någon annan typ av nummer. För mer information om hur NID-nummer erhålls, kontakta ditt bankkontor. Tänk på att ta reda på ditt NID-nummer i god tid då numret behöver anges på anmälningssedeln.

### ***Krav på LEI-kod för juridiska personer***

Legal Entity Identifier (LEI) är en global identifieringskod för juridiska personer. Enligt MiFID II behöver juridiska personer från och med den 3 januari 2018 ha en LEI-kod för att kunna göra en värdepapperstransaktion. Om sådan kod inte finns får Swedbank inte utföra transaktionen åt den juridiska personen i fråga. Tecknare som behöver skaffa en LEI-kod för att kunna teckna aktier i Bolaget kan vända sig till någon av de leverantörer som finns på marknaden. Tänk på att ansöka om registrering av en LEI-kod i god tid då koden behöver anges i anmälningssedeln. Via denna länk hittar du godkända institutioner för det globala LEI-systemet: [www.gleif.org/en/about-lei/how-to-get-an-lei-find-lei-issuing-organizations](http://www.gleif.org/en/about-lei/how-to-get-an-lei-find-lei-issuing-organizations). Mer information om LEI-kraven finns bland annat på Swedbanks hemsida ([www.swedbank.se/privat/spara-och-placera/mifid/lei](http://www.swedbank.se/privat/spara-och-placera/mifid/lei)) och Finansinspektionens hemsida ([www.fi.se](http://www.fi.se)).

## **Tilldelning vid teckning med subsidiär företrädesrätt samt utan företrädesrätt**

För nya aktier som inte tecknats inom ramen för den primära företrädesrätten ska tilldelning ske till aktieägare som tecknat aktier med subsidiär företrädesrätt. Om inte sålunda erbjudna aktier räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

För det fall att inte samtliga aktier tecknats med primär eller subsidiär företrädesrätt ska styrelsen, inom ramen för nyemissionens högsta belopp, besluta om tilldelning av återstående aktier till övriga som anmält intresse av att teckna aktier utan företrädesrätt (allmänheten i Sverige och "kvalificerade investerare"), pro rata i förhållande till deras anmälda intresse och om så inte kan ske, genom lottning. Slutligen ska eventuella återstående aktier tilldelas emissionsgaranten Vega Holdco.

Som bekräftelse på tilldelning av aktier tecknade med subsidiär företrädesrätt samt utan företrädesrätt kommer en avräkningsnota att skickas till tecknare omkring den 28 mars 2018. Inget meddelande kommer skickas till tecknare som inte erhållit någon tilldelning. Tecknade och tilldelade nya aktier ska betalas kontant inom två bankdagar, i enlighet med instruktionerna på avräkningsnotan som skickas till tecknaren. Efter att dels betalning av tecknade och tilldelade nya aktier skett, dels de nya aktierna har registrerats hos Bolagsverket kommer Euroclear Sweden att sända ut en avi som bekräftar inbokningen av de nya aktierna på tecknarens VP-konto. Inga BTA kommer att bokas in på tecknarens VP-konto utan tecknaren erhåller aktier direkt. Registrering av aktier tecknade med subsidiär företrädesrätt samt utan företrädesrätt förväntas ske hos Bolagsverket omkring den 6 april 2018. Inbokning av aktier på VP-konton beräknas ske omkring den 11 april 2018. Förvaltarregistrerade aktieägare erhåller besked om tilldelning samt betalning i enlighet med respektive förvaltares rutiner.

## **Övrig information**

Bolaget äger inte rätt att avbryta nyemissionen och erbjudandet enligt detta prospekt. För det fallet att ett för stort belopp betalats in av en tecknare för de nya aktierna kommer D. Carnegie & Co att ombesörja att överskjutande belopp återbetalas. Ingen ränta kommer att utbetalas för överskjutande belopp. En teckning av nya aktier, med eller utan stöd av teckningsrätter, är oåterkallelig och tecknaren kan inte upphäva eller modifiera en teckning av nya aktier. Ofullständiga eller felaktigt ifyllda anmälningssedlar kan komma att lämnas utan beaktande. Om teckningslikviden inbetalas för sent, är otillräcklig eller betalas på felaktigt sätt kan anmälan om teckning komma att lämnas utan beaktande eller teckning komma att ske med ett lägre belopp. Betald likvid som ej tagits i anspråk kommer i så fall att återbetalas.

Swedbank är så kallat emissionsinstitut för nyemissionen, vilket innebär att Swedbank bistår Bolaget med vissa administrativa tjänster kring nyemissionen. Att Swedbank är emissionsinstitut innebär inte i sig att Swedbank betraktar tecknaren som kund hos Swedbank. Tecknaren betraktas för placeringen endast som kund hos Swedbank om Swedbank har lämnat råd till tecknaren om placeringen eller annars har kontaktat tecknaren

individuellt angående placeringen eller om tecknaren har ett existerande kundförhållande till banken. Följden av att Swedbank inte betraktar tecknaren som kund för placeringen är att reglerna om skydd för investerare i lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden inte kommer att tillämpas på placeringen. Detta innebär bland annat att varken så kallad kundkategorisering eller så kallad passandebedömning kommer att ske beträffande placeringen. Tecknaren ansvarar därmed själv för att denne har tillräckliga erfarenheter och kunskaper för att förstå de risker som är förenade med placeringen. Den som tecknar sig i nyemissionen kommer att lämna personuppgifter till Swedbank.

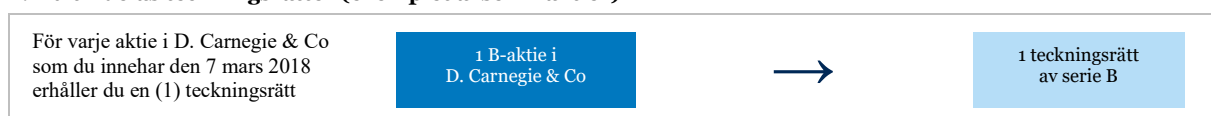
Personuppgifter som lämnas till bolag i Swedbankkoncernen kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundengagemang i koncernen. Även personuppgifter som inhämtas från annan än den kund som behandlingen avser kan komma att behandlas. Det kan också förekomma att personuppgifter behandlas i datasystem hos företag och organisationer med vilka bolag i Swedbankkoncernen samarbetar. Information om behandling av personuppgifter lämnas av Swedbanks kontor, vilka också tar emot begäran om rättelse av personuppgifter. Adressinformation kan komma att inhämtas av Swedbank genom en automatisk datakörning hos Euroclear Sweden.

## SÅ HÄR GÖR DU

<b>Villkor</b>	För varje befintlig aktie i D. Carnegie & Co får du en (1) teckningsrätt. För A-aktier får du teckningsrätter av serie A och för B-aktier får du teckningsrätter av serie B. Sju (7) teckningsrätter ger rätt att teckna en (1) ny aktie i D. Carnegie & Co med primär företrädesrätt (teckningsrätter av serie A ger rätt till teckning av A-aktier och teckningsrätter av serie B ger rätt till teckning av B-aktier). Teckning kan även ske med subsidiär företrädesrätt samt utan företrädesrätt.
<b>Teckningskurs</b>	90 SEK per aktie
<b>Avstämningsdag för deltagande i nyemissionen</b>	7 mars 2018
<b>Teckningstid</b>	9-23 mars 2018
<b>Handel med teckningsrätter av serie B</b>	9-21 mars 2018

### Teckning av aktier med stöd av teckningsrätter (primär företrädesrätt)

#### 1. Du tilldelas teckningsrätter (exemplet avser B-aktier)



#### 2. Så här utnyttjar du teckningsrätter



#### 3. Är du direktregistrerad aktieägare eller har du aktierna hos förvaltare?

Du har VP-konto (dvs. är direkt-registrerad) och bor i Sverige	→	Om du utnyttjar samtliga teckningsrätter, använd den utsända förtryckta bankgiroavin från Euroclear Sweden.
Du har VP-konto (dvs. är direkt-registrerad) och bor utomlands <sup>4</sup>	→	Om du har köpt, sålt eller överfört teckningsrätter till/från ditt VP-konto, fyll i den särskilda anmälningssedeln som skickas ut tillsammans med emissionsredovisningen. Den särskilda anmälningssedeln finns även tillgänglig på <a href="http://www.swedbank.se/prospekt">www.swedbank.se/prospekt</a> och <a href="http://www.dcarnegiegroupp.se">www.dcarnegiegroupp.se</a> . Betalning görs i enlighet med instruktionerna på anmälningssedeln.
Du har depå (dvs. har en förvaltare)	→	Se ”Direktregistrerade aktieägare ej bosatta i Sverige” i avsnittet ”Villkor och anvisningar”.
Du har depå (dvs. har en förvaltare)	→	Om du har dina aktier i D. Carnegie & Co i en eller flera depåer hos bank eller värdepappersinstitut får du information från din/dina förvaltare om antal teckningsrätter. <b>Följ de instruktioner du får från din/dina förvaltare.</b>

### Teckning av aktier med subsidiär företrädesrätt samt utan företrädesrätt<sup>5</sup>

Du har VP-konto	→	Använd anmälningssedeln som finns tillgänglig på <a href="http://www.swedbank.se/prospekt">www.swedbank.se/prospekt</a> och <a href="http://www.dcarnegiegroupp.se">www.dcarnegiegroupp.se</a> .
Du har depå (dvs. har en förvaltare)	→	Teckning och betalning ska ske genom respektive förvaltare. <b>Följ de instruktioner du får från din/dina förvaltare.</b>

**Notera att vissa förvaltare kan ha kortare anmälningstid. Kontrollera instruktionerna från respektive förvaltare.**

<sup>4</sup> Notera att särskilda regler gäller aktieägare bosatta i USA och vissa andra jurisdiktioner. Se ”Aktieägare i vissa obehöriga jurisdiktioner” i avsnittet ”Villkor och anvisningar”.

<sup>5</sup> Eventuell tilldelning kommer att ske i enlighet med vad som anges i ”Tilldelning av aktier med subsidiär företrädesrätt samt utan företrädesrätt” i avsnittet ”Villkor och anvisningar”.

## MARKNADSÖVERSIKT

*Prospektet innehåller viss marknads- och branschinformation som kommer från tredje man. Även om informationen har återgivits korrekt och D. Carnegie & Co anser att källorna är tillförlitliga har D. Carnegie & Co inte oberoende verifierat informationen, varför dess riktighet och fullständighet inte kan garanteras. Såvitt D. Carnegie & Co känner till och kan förvissa sig om genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av dessa källor har dock inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.*

### Svensk ekonomi

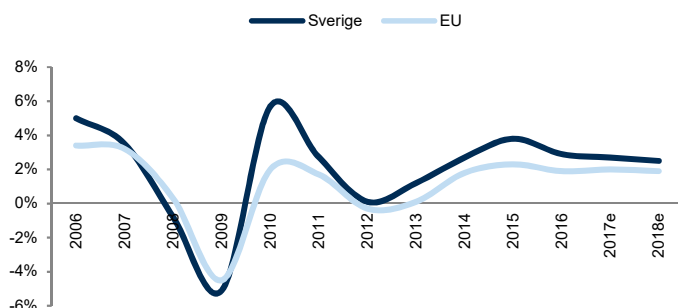
Fastighetsmarknaden i Sverige påverkas i stor utsträckning av flertalet makroekonomiska faktorer såsom konjunkturutveckling som exempelvis mäts i termer av BNP, sysselsättning, inflation och räntor. Utöver dessa faktorer påverkas fastighetsmarknaden även av drivkrafter som befolkningsutveckling, konsumtion, hushållens betalningsförmåga och prisutvecklingen på bostadsmarknaden.

Den svenska ekonomin har de senaste åren varit mycket stark där stigande efterfrågan och ökad produktion förstärker varandra. Denna trend förväntas fortsätta under 2018 där en starkare tillväxt i omvärlden, trots ökad politisk osäkerhet, i kombination med en expansiv svensk finanspolitik bedöms bidra till att högkonjunkturen kan förstärkas ytterligare.<sup>6</sup>

### Konjunkturutveckling

Under 2017 växte Sveriges BNP preliminärt med 2,7 procent, vilket är en något lägre tillväxt i jämförelse med 2015 och 2016 då BNP växte med 4,3 respektive 3,0 procent räknat i fasta priser. BNP förväntas fortsätta öka även kommande år med cirka 2-3 procent per år, en något lägre tillväxttakt i jämförelse med de senaste åren. Procentuellt sett har Sveriges BNP-tillväxt legat över EU-ländernas gemensamma tillväxt sedan 2010.<sup>7</sup>

BNP i fasta priser och kalenderkorrigerade värden, procentuell förändring, 2006-2018e<sup>8</sup>



### Sysselsättning

En stark konjunktur gör även avtryck på arbetsmarknaden genom en minskad arbetslöshet och en ökad sysselsättning. Sysselsättningsgraden har ökat sedan 2010 och låg på 68,1 procent vid utgången av 2017, en ökning från 67,1 procent vid utgången av 2016. På motsvarande sätt har arbetslösheten minskat från 6,9 procent vid utgången av 2016 till 6,7 procent vid utgången av 2017. Riksbankens bedömning är att arbetslösheten kommer att minska ytterligare de kommande åren och ligga kring 6,5 procent 2018-2020.<sup>9</sup>

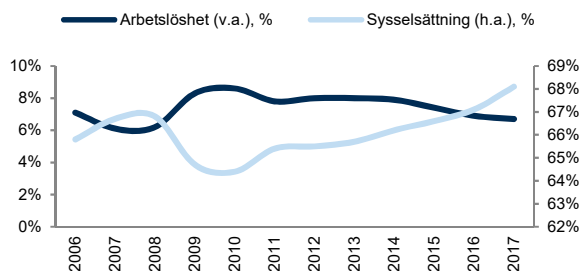
<sup>6</sup> "Konjunkturläget", Konjunkturinstitutet, oktober 2017.

<sup>7</sup> Prognosdatabasen, Konjunkturinstitutet (BNP i fasta priser, kalenderkorrigerade värden, procentuell förändring).

<sup>8</sup> Prognosdatabasen, Konjunkturinstitutet (BNP i fasta priser, kalenderkorrigerade värden, procentuell förändring).

<sup>9</sup> Pressmeddelande nr. 29 från Riksbanken, december 2017.

### Arbetslöshet och sysselsättning, i procent, 2006-2017<sup>10</sup>

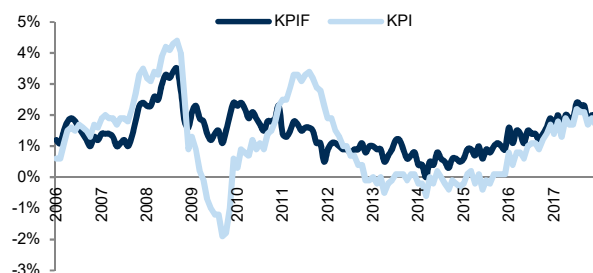


### Inflation och räntor

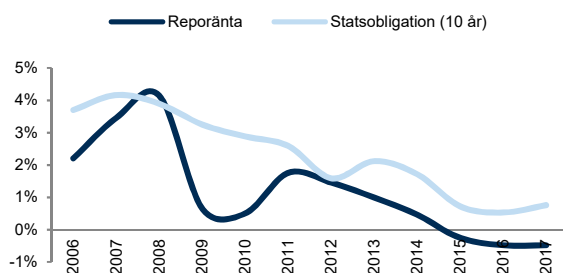
Inflationen i Sverige har de senaste åren legat under Riksbankens inflationsmål på 2,0 procent, men under 2017 har inflationstakten (konsumtprisindex med fast ränta, KPIF) ökat och legat på nivåer kring 2,0 procent. Riksbanken prognostiserar att KPIF kommer hålla sig stabil på 2,0 procent 2018-2020, medan konsumtprisindex (KPI) förväntas öka från 2,0 procent 2018 till 3,1 procent 2020.<sup>11</sup>

Reporäntan har under 2016 och 2017 legat oförändrad på -0,5 procent. Under samma tidsperiod har räntan på den 10-åriga statsobligationen ökat från 0,5 procent 2016 till 0,8 procent 2017. Riksbanken bedömer, givet att den årliga inflationstakten fortsätter hålla sig omkring och över 2,0 procent, att en långsam räntehöjning kan vara aktuell från mitten av 2018. Enligt Riksbankens prognoser kommer reporäntan höjas till -0,27 procent under fjärde kvartalet 2018 och öka till 0,75 procent till det fjärde kvartalet 2020.<sup>12</sup>

### Inflation, 2006-2017<sup>13</sup>



### Reporänta och statsobligationsränta, 2006-2017<sup>14</sup>



### Befolkningsutveckling

Sveriges befolkning ökade under perioden 2006-2016 med cirka 9,7 procent. I Storstockholm<sup>15</sup> var befolkningsökningen betydligt större med en tillväxt på 18,3 procent under samma tidsperiod. Detta motsvarar en befolkningsökning i Storstockholm med cirka 30 000-40 000 personer per år. I november 2017 uppgick den

<sup>10</sup> Statistikdatabasen, Statistiska centralbyrån (SCB).

<sup>11</sup> Pressmeddelande nr. 29 från Riksbanken, december 2017.

<sup>12</sup> Pressmeddelande nr. 29 från Riksbanken, december 2017.

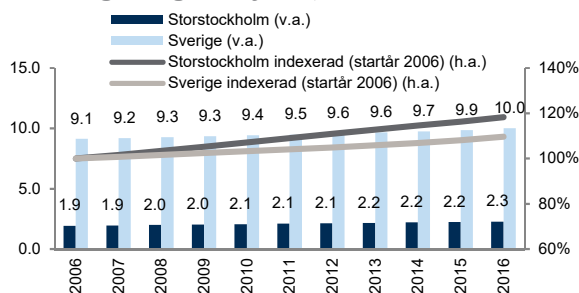
<sup>13</sup> Statistikdatabasen, Statistiska centralbyrån (SCB).

<sup>14</sup> Statistik, Riksbanken och Thomson Reuters, december 2017.

<sup>15</sup> Storstockholm avser alla kommuner inkluderade i Stockholms län.

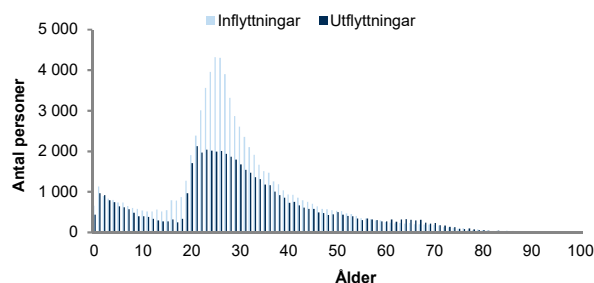
svenska befolkningen preliminärt till 10,1 miljoner invånare, motsvarande en ökning med 1,3 procent i jämförelse med samma tidpunkt 2016.<sup>16</sup>

#### Befolkningsmängd i miljoner, 2006-2016<sup>17</sup>



Andelen inflyttningar till Storstockholms var högre än andelen utflyttningar 2016, vilket pekar på en urbaniseringstrend, och då framförallt i åldersgrupperna 20-40 år.

#### Antal in-och utflyttningar i Storstockholm uppdelat på ålder, 2016<sup>18</sup>



## Bostadsfastighetsmarknaden

### Hushåll och fastighetsmarknaden

Det låga ränteläget i Sverige har resulterat i ett gap mellan avkastningen på fastigheter och räntekostnaden för att finansiera dessa, vilket har skapat ett gynnsamt klimat för investeringar och därmed en hög aktivitet på den svenska fastighetsmarknaden med en transaktionsvolym om 218 miljarder kronor 2016 (avser transaktioner >10 Mkr). Den andel som svenska investerare stod för 2016 representerar ensamt lika mycket som totalvolymen under det tidigare rekordåret 2006. I kombination med offentliga investeringar och fortsatt stark privatkonsumtion har bostadsinvesteringar varit en av de starkaste bidragande faktorerna till den starka tillväxten i svensk ekonomi.<sup>19</sup> Under de två första kvartalen 2017 var bostadsfastigheter det största segmentet inom fastighetssektorn med en transaktionsmarknadsandel på 31 procent, motsvarande en volym på 25 miljarder kronor.<sup>20</sup>

En stark arbetsmarknadsutveckling i kombination med hög BNP-tillväxt och kraftigt stigande bostadspriser har bidragit till en ökning av hushållens förmögenhet. De svenska hushållens konsumtionsutveckling är väl korrelerad med dessa faktorer och har ökat med 53 procent mellan 2006-2016. Hushållens sparkvot uppgick 2016 till 16,5 procent, motsvarande en ökning om 1 procent från 2015 och hushållssparandet håller sig därmed på en relativt hög nivå och förväntas fortsätta utvecklas ungefär i takt med inkomsterna 2017-2019.<sup>21</sup>

Under de tre första kvartalen 2017 växte hushållens konsumtion med 2,5 procent jämfört med samma period föregående år. Enligt Konjunkturinstitutet förväntas den nedgång i bostadspriser som inleddes under hösten 2017 endast bli måttlig och tillfällig och har därför ingen prognostiserad återhållande effekt på konsumtionsutvecklingen.<sup>22</sup>

<sup>16</sup> Statistikdatabasen, Statistiska centralbyrån (SCB).

<sup>17</sup> Statistikdatabasen, Statistiska centralbyrån (SCB).

<sup>18</sup> Statistikdatabasen, Statistiska centralbyrån (SCB).

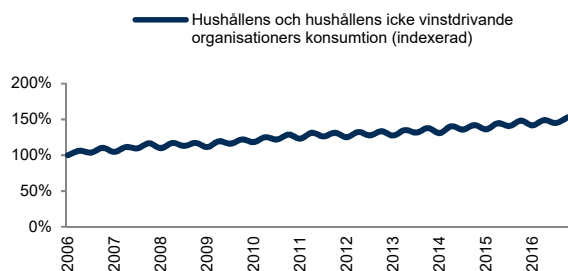
<sup>19</sup> "Svensk Fastighetsmarknad – Fokus 24 orter", NAI Svefa, våren 2017.

<sup>20</sup> "Newsec Property Outlook", hösten 2017.

<sup>21</sup> "Konjunkturläget", Konjunkturinstitutet, december 2017.

<sup>22</sup> "Konjunkturläget", Konjunkturinstitutet, december 2017.

### Svenska hushållens och hushållens icke vinstdrivande organisationers konsumtion, 2006-2016<sup>23</sup>



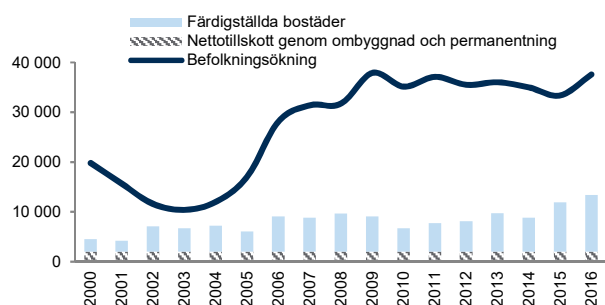
## Bostadsmarknaden i Storstockholm

### Bostadsbrist

Befolkningsökningen och urbaniseringstrenden är två andra bidragande faktorer som ytterligare förväntas höja efterfrågan på bostäder och fram till 2025 förutspås en genomsnittlig ökning av Sveriges befolkning med cirka 107 000 personer per år. Fram till 2025 behövs enligt Boverkets prognos 600 000 nya bostäder, motsvarande 66 700 bostäder per år.<sup>24</sup>

I Storstockholm förväntas invånarantalet växa till 2,6 miljoner 2026, vilket motsvarar en ökning med 15 procent. Befolkningstillväxten i huvudstadsregionen ökar efterfrågan på bostäder ytterligare och enligt Boverket behövs det i genomsnitt cirka 21 000 nya bostäder per år fram till 2030 i regionen. De senaste åren har nyproduktionstaken legat kring 12 000 nya bostäder per år, vilket skapar en klyfta mellan utbud och efterfrågan som i sin tur driver upp bostadspriser och längden på bostadsköerna.<sup>25</sup>

### Befolkningstillväxt i förhållande till nybyggnation<sup>26</sup>



### Bostadsrätter

Sedan 2006 har prisutvecklingen för bostadsrätter i Sverige ökat årligen med cirka 7 procent (CAGR), varav i en högre takt – med cirka 10 procent årligen – de senaste tre åren. Vid utgången av 2017 var genomsnittspriset per kvm för en bostadsrätt i Sverige 40 028 kronor och 58 538 kronor i Storstockholm.<sup>27</sup> 2017 inleddes med stigande priser och ett minskat utbud på marknaden för svenska bostadsrätter, men i takt med att utbudet ökade efter sommaren började marknaden bromsa in och i början av december var utbudet av bostadsrätter till försäljning nästan 70 procent högre än motsvarande period året innan. Det efterföljande boprisfallet orsakat av detta skifte i utbud i kombination med marknadens skepsis har drabbat hela landet.<sup>28</sup>

<sup>23</sup> IMF Household Consumption including NPISH, Bloomberg. Exempel på organisationer som ingår i hushållens icke vinstdrivande organisationer är idrottsföreningar, fackföreningar och religiösa samfund.

<sup>24</sup> "Beräkning av behovet av nya bostäder 2025", Boverket, Rapport 2017:17.

<sup>25</sup> "Boverkets indikatorer", Boverket, november 2017.

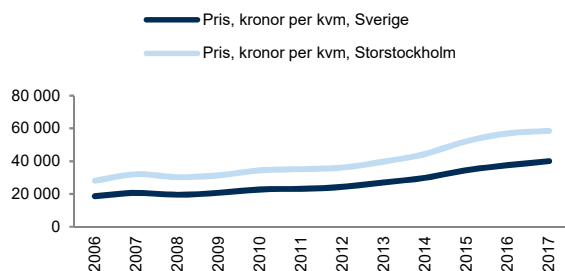
<sup>26</sup> Statistikdatabasen, Statistiska centralbyrån (SCB).

<sup>27</sup> Prisutveckling årshistorik, Svensk Mäklarstatistik.

<sup>28</sup> Bostadsstatistik, Hemnet, december 2017.



### Årlig genomsnittlig prisutveckling per kvm för bostadsrätter, 2006-2017<sup>29</sup>



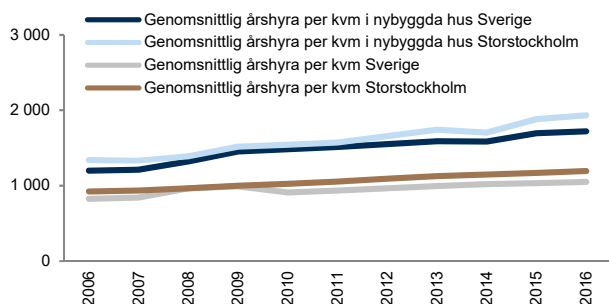
### Hyresrätter

Under 2017 uppgick den genomsnittliga kötiden för en hyresrätt i Stockholmsregionen till tio år och 596 171 personer stod under slutet av året i bostadskö. Antalet förmedlade lägenheter har ökat i reala tal, men i förhållande till bostadskön minskat och under 2017 förmedlades två lägenheter per 100 köande i Stockholmsregionens gemensamma bostadskö.<sup>30</sup>

Marknaden för hyresrätter påverkas även av hyresregleringar. Hyressättningen grundas i bruksvärdesprincipen, innebärandes att hyran baseras på hur hyresgäster generellt sett värderar olika egenskaper, såsom standard på lägenheten, den generella kvaliteten och tjänster. Hyran sätts således efter en förhandling mellan hyresvärden och hyresgästorganisationen (ofta Hyresgästföreningen). En omtalad diskussionspunkt kring hyresregleringarna är om den geografiska placeringen av lägenheten borde ha större inverkan på hyrorna eller inte. Såsom systemet fungerar idag relaterar placeringsfaktorn mer till var lägenheten är placerad inom respektive stad/kommun, och inte placeringen av själva staden/kommunen. Vid jämförelse mellan hyror för en hyresrätt i relation till prisskillnaden för bostadsrätter inom och utanför större städer och kommuner är diskrepansen framträdande.

Hyresmarknaden påverkas även av presumtionshyror för nyproducerade lägenheter, där hyran utöver bruksvärdesprincipen även regleras med tillägg för kostnader för nyproduktionen. Hyrorna sätts kollektivt och är giltiga 15 år framåt i tiden. 2016 var hyrorna per kvm för nyproducerade lägenheter 64 procent högre än icke-nyproducerade hyresrätter i Sverige.<sup>31</sup>

### Genomsnittlig hyresutveckling per kvm för hyresrätter, Sverige och Storstockholm, 2006-2016<sup>32</sup>



<sup>29</sup> Prisutveckling Storstockholm och Riket, Svensk Mäklarstatistik.

<sup>30</sup> Bostadsförmedlingen i Stockholm.

<sup>31</sup> Statistikdatabasen, Statistiska centralbyrån (SCB). År som inte är inkluderade i statistiken har beräknats som ett genomsnitt mellan året innan och efter.

<sup>32</sup> Statistikdatabasen, Statistiska centralbyrån (SCB). År som inte är inkluderade i statistiken har beräknats som ett genomsnitt mellan året innan och efter.

## VERKSAMHETSBESKRIVNING

---

### Översikt

D. Carnegie & Co är ett fastighetsbolag inriktat på att äga och utveckla hyresbostäder. Idag äger och förvaltar D. Carnegie & Co bostadsfastigheter på den svenska fastighetsmarknaden, med majoriteten av beståndet inom Storstockholm. Per den 31 december 2017 ägde och förvaltede Bolaget cirka 18 000 lägenheter med ett marknadsvärde på 21,5 miljarder kronor. Under 2017 uppgick Bolagets hyresintäkter till 1 472,5 Mkr, driftnetto till 774,4 Mkr och förvaltningsresultatet till 357,1 Mkr.

### Historik

D. Carnegie & Co har anor från år 1803 och verksamheten har sedan dess innefattat en rad näringar.

**2013** – I juli 2013 beslutades det om att söka ny verksamhet i D. Carnegie & Co och i augusti ingicks avtal med Stendörren Fastigheters moderbolag Kvalitena AB om förvärv av 80 procent av aktierna i Bolaget. Förvärvet genomfördes i februari 2014 genom en apportemission till Kvalitena AB, där Stendörrens bostadsfastigheter apporтерades in i D. Carnegie & Co. D. Carnegie & Co blev därmed åter ett fastighetsbolag.

**2014** – D. Carnegie & Co genomför en nyemission av B-aktier och B-aktien noteras samtidigt på Nasdaq First North. Bolaget genomförde därefter flera förvärv av fastighetsportföljer och mindre fastighetsbolag.

**2015** – I april emitterade D. Carnegie & Co ett icke-säkerställt obligationslån om 1 000 Mkr med en löptid om tre år som noterades på Nasdaq Stockholm i maj. Under året genomförde Bolaget även ett listbyte och Bolagets B-aktie noterades på Nasdaq Stockholm Mid Cap-lista. I slutet av 2015 sålde Bolaget sitt fastighetsbestånd i Göteborg för att rikta sitt fokus mot Storstockholm och Mälardalen.

**2016** – Under 2016 genomförde Bolaget en riktad nyemission av B-aktier om 474 Mkr och en icke-säkerställd obligation om 1 000 Mkr i syfte att finansiera återköp av konvertibla företagslån. I juli 2016 offentliggjordes att Vega Holdco, som ägs av fonder förvaltade av dotterbolag till Blackstone Group L.P., ingått avtal om att förvärva aktier i Bolaget från de dåvarande tre största ägarna Kvalitena AB, Svensk Bolig Holding AB och Frasdale International B.V. Vidare kom Kvalitena AB och Frasdale International B.V överens om att Vega Holdco skulle få utöva rösträtten för deras återstående aktier i Bolaget. I och med dessa överenskommelser passerade Vega Holdco. budpliktsgränsen om 30 procent och offentliggjorde ett budpliktsbud avseende kvarvarande aktier i Bolaget. Efter budpliktsbudet ägde Vega Holdco 46 procent av aktierna och kontrollerade 65 procent av rösträtterna i D. Carnegie & Co.

**2017** – Under 2017 genomförde D. Carnegie & Co en större refinansiering om 3 255 Mkr samt ingick avtal om förvärv av 1 420 lägenheter i Stockholmsregionen. Vidare ingick Bolaget avtal om förvärv av 749 lägenheter i Västerås, D. Carnegie & Co:s första förvärv av fastigheter från ett allmännyttigt fastighetsföretag.

### Affärsidé, mål och strategier

#### Affärsidé

Bolagets affärsidé är att äga och förvalta fastighetsbestånd med en successiv upprustning av lägenheter i samband med den naturliga omsättningen av hyresgäster. Detta kan ske snabbt och kostnadseffektivt tack vare den beprövade renoveringsmetoden som Bolaget tillämpar. Renoveringsmodellen är uppskattad av hyresgäster eftersom lägenheterna moderniseras och dess standard höjs och där ingen hyresgäst tvingas flytta mot sin vilja.

#### Vision

Att utveckla och förädla Bolagets fastighetsbestånd till moderna och attraktiva bostäder genom god förvaltning och genomgripande utveckling av beståndet.

#### Mission

D. Carnegie & Co förvärvar, utvecklar, äger och förvaltar fastigheter för ett bättre boende för alla.

## Mål

### Finansiella mål

D. Carnegie & Co har följande långsiktiga finansiella mål:<sup>33</sup>

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

Ovanstående finansiella mål utgör framåtriktad information. Framåtriktad information utgör inte någon garanti avseende framtida resultat eller utveckling och verkligt utfall kan komma att väsentligen skilja sig från vad som uttrycks i framåtriktad information. Utöver detta har bolaget ett operationellt mål om att uppnå en överskottsgrad överstigande 50 procent. Se även ”Framåtriktad information” under ”Viktig information”.

### Strategier

Bolagets strategi är att förvärva fastigheter i områden med långsiktig utvecklingspotential för att sedan investera i att förbättra fastigheterna och utemiljöer. D. Carnegie & Co utreder även möjligheten att arbeta med nyproduktion. Strategin är att skapa trivsammare boendemiljöer för hyresgästerna samt att generera ökade fastighetsvärden. Avsikten är att framtida nyproduktion ska behållas för långsiktig förvaltning i egen regi.

### Förvaltning

Från det att fastigheterna förvärvas genomgår fastighetsbeståndet en successiv förändringsprocess. Utvecklingen är uppdelad på tre områden: renovering, upprustning och nyutveckling.

#### Renovering och upprustning

I takt med att lägenheter av naturliga skäl blir vakanta och hyresgäster flyttar ut genomför Bolaget lägenhetsrenoveringar lägenhet för lägenhet. På så sätt får lägenheterna en modern standard med långsiktigt hållbara materialval. Målet är att alla lägenheter i beståndet med tiden ska få samma goda standard och renoveringstakten är därför hög. Tidsaspekten för hur lång tid det tar att renovera en fastighet är varierande och beror framförallt på rörligheten av hyresgästerna i beståndet. Sedan starten 2014 har D. Carnegie & Co renoverat över 3 000 lägenheter genom sin renoveringsmodell.

Bolagets renoveringsprocess innefattar också stora investeringar som sänker den långsiktiga underhålls- och driftskostnaden hänförliga till fastigheterna. Dessa investeringar är ofta inte lika visuella och innefattar exempelvis upprustning och byte av uppvärmningssystem och stammar.

Utvecklingsarbetet består även av andra initiativ som rör fastigheternas yttre och närområde. Exempelvis investerar Bolaget i upprustning av bland annat fasader, parkmiljöer och belysningsanordningar för ökad trygghet och trivsel.

I kombination med de åtgärderna arbetar D. Carnegie & Co även med att bidra till att förbättra de sociala förutsättningarna i områdena genom insatser som förbättrar den generella boendemiljön, exempelvis genom att anordna aktiviteter för unga. Detta arbete innefattar ofta även samarbeten med andra aktörer och hyresgäster. Bolaget deltar därför aktivt i och initierar samverkan med andra fastighetsägare och lokala föreningar samt offentliga aktörer såsom kommun och polis.

<sup>33</sup> Se även ”Nyckeltal och data per aktie” i avsnittet ”Utvald historisk finansiell information”.

## Nyutveckling

Nyutveckling av fastigheter kan komma att ta en allt viktigare roll i D. Carnegie & Co:s verksamhet de kommande åren. Under verksamhetsåret 2017 har fokus varit att genomföra förberedelsearbete i organisationen och att arbeta med utvecklingen av byggrätter. Nyproduktionen är framförallt inriktad på förtätning på egen mark i anslutning till redan befintligt bestånd.

Per den 31 december 2017 uppgick Bolagets potentiella byggrätter uppskattningsvis till totalt 487 200 kvm BTA (bruttoarea), omfattande 5 957 lägenheter. De potentiella byggrätterna har per den 31 december 2017 värderats till ett marknadsvärde om 608 Mkr.

Kommun	Uppskattade möjliga nya byggrätter, kvm BTA	Uppskattat antal lägenheter	Påbörjad planprocess, kvm BTA	Godkänd plan, kvm BTA
Stockholm	83 800	955	28 800	-
Haninge	130 000	1 670	-	-
Huddinge	59 500	660	-	-
Södertälje	50 000	600	-	-
Uppsala	42 500	530	-	-
Eskilstuna	36 400	442	6 000	-
Sigtuna	30 000	400	30 000	-
Strängnäs	27 000	340	10 000	-
Upplands-Bro	20 000	250	-	2 538
Sollentuna	8 000	110	8 000	-
<b>Totalt</b>	<b>487 200</b>	<b>5 957</b>	<b>82 800</b>	<b>2 538</b>

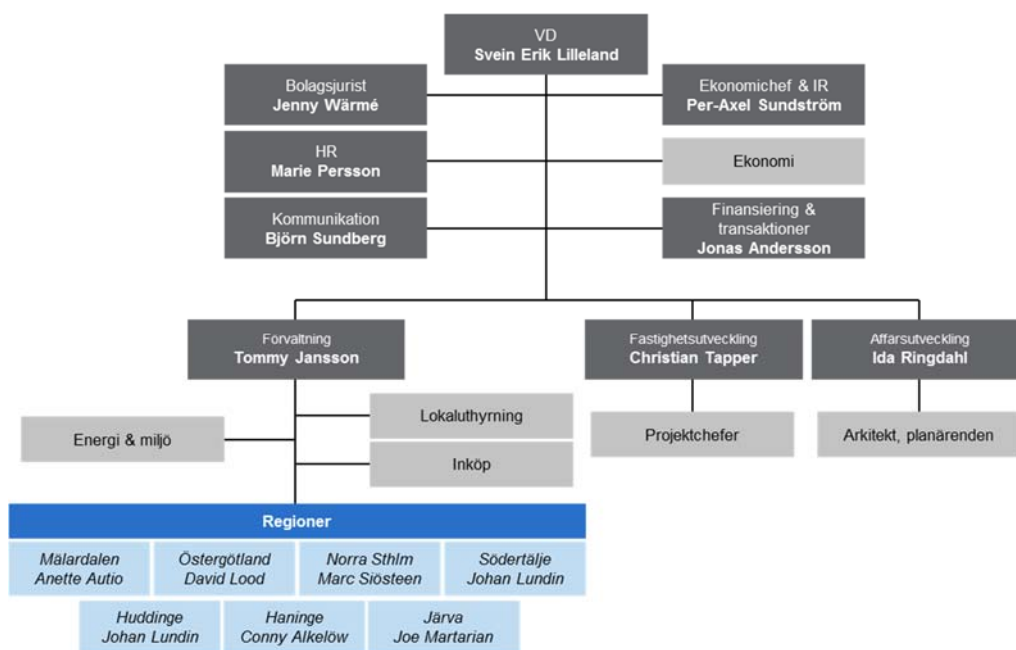
D. Carnegie & Co bedömer att Bolagets investeringar i fastigheter, yttre miljö, social miljö och nyutveckling ger betydande värden för både boenden i områdena och Bolaget självt. Investeringarna i renoveringar och upprustning möjliggör successivt högre hyresintäkter och därmed ett ökat driftnetto. Detta betyder i sin tur att Bolagets finansiella förmåga att fortsätta rusta upp och investera i hög takt kan öka.

D. Carnegie & Co:s modell strävar efter att vara långsiktigt hållbar där Bolagets vinst löpande återinvesteras i syfte att skapa mervärde för hyresgästerna.

## Organisation och medarbetare

### Operativ struktur

D. Carnegie & Co:s verksamhet är organiserad i tre affärsområden: Förvaltning, Fastighetsutveckling och Affärsutveckling. Affärsområdet Förvaltning är indelat i sju regioner: Mälardalen, Östergötland, Norra Stockholm, Södertälje, Huddinge, Haninge och Järva. Bolagets huvudkontor är beläget i Stockholm där koncernledning och koncerngemensamma funktioner återfinns. Koncernledningen består av nio personer.



### Medarbetare

Antalet medarbetare i organisationen uppgick per 31 december 2017 till 249 personer, varav 94 kvinnor. 33 personer var vid utgången av 2017 anställda i moderbolaget och 216 personer, motsvarande 87 procent, i dotterbolagen.

Antal medarbetare	2017	2016	2015	2014
Medeltal anställda	249	190	157	113

## FASTIGHETSBESTÅND

### Översikt

D. Carnegie & Co:s fastighetsbestånd utgörs i huvudsak av bostadsfastigheter i och runt Stockholmsområdet. Fastighetsbeståndet består till huvuddel av bostadsfastigheter byggda mellan 1965-1974. Dessa fastigheter ligger generellt inom växande områden, med strategiska lägen längs med spårbunden trafik, nära grönområden och med välplanerade lägenheter byggda med kvalitet och kompetens.

Av det totala fastighetsbeståndet är majoriteten, motsvarande 55 procent, beläget i Storstockholm, i områden såsom Jordbro, Husby, Rinkeby och Södertälje. D. Carnegie & Co är en långsiktig ägare som parallellt med renoveringar, miljöförbättringar och förvaltning även arbetar med succesiva åtgärder för att förbättra områdena.

Den uthyrbara arean uppgick per den 31 december 2017 till 1 426 757 kvm, fördelat på 18 058 lägenheter med ett marknadsvärde på 21 456 Mkr. Andelen renoverade lägenheter i fastighetsbeståndet uppgick per samma datum till 19,9 procent.

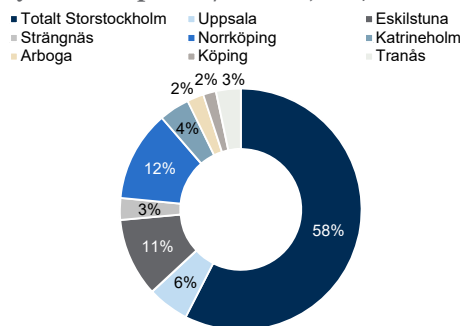


### D. Carnegie & Co:s fastighetsbestånd per den 31 december 2017<sup>34</sup>

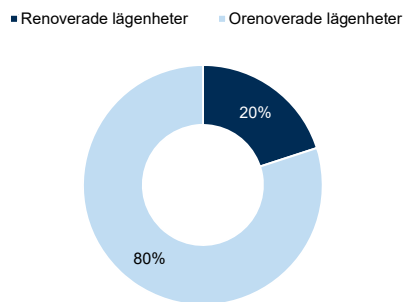
Ort/område	Uthyrbar area (kvm)	Antal lägenheter	Andel renoverade	Marknadsvärde per 31 december 2017 (Tkr)
<b>Storstockholm</b>				
Kista/Husby	110 380	1 528	23,9%	1 812 920
Bromsten/Rinkeby	111 680	1 281	23,9%	1 761 798
Sollentuna	33 976	454	16,5%	582 120
Flemingsberg	40 480	573	18,3%	601 451
Vårby/Vårberg	66 555	863	10,8%	919 113
Jordbro	157 860	1 953	23,4%	2 304 650
Södertälje	160 205	2 110	22,2%	2 841 980
Bro	43 785	540	14,4%	620 485
Märsta	58 320	693	19,3%	897 120
<b>Totalt Storstockholm</b>	<b>783 241</b>	<b>9 995</b>	<b>20,8%</b>	<b>12 341 637</b>
Uppsala	75 252	985	20,4%	1 198 392
Eskilstuna	145 741	1 966	23,0%	2 255 530
Strängnäs	35 560	411	26,5%	623 225
Norrköping	172 927	2 302	24,2%	2 606 500
Katrineholm	61 149	718	18,2%	873 484
Arboga	47 924	547	5,9%	479 540
Köping	35 054	373	5,6%	370 900
Tranås	69 909	761	2,4%	706 431
<b>Totalt övriga</b>	<b>643 516</b>	<b>8 063</b>	<b>18,9%</b>	<b>9 114 002</b>
Kommersiella fastigheter, övrig mark	-	-	-	-
<b>Totalt</b>	<b>1 426 757</b>	<b>18 058</b>	<b>19,9%</b>	<b>21 455 639</b>

<sup>34</sup> Information hämtad från D. Carnegie & Co:s bokslutskommuniké januari-december 2017. Övriga sammanställningar över fastighetsbeståndet per den 31 december 2017 i detta avsnitt är baserade på information som hämtats från Bolagets interna redovisningssystem.

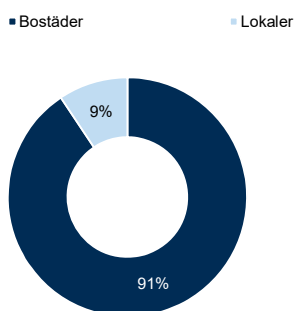
Uthyrbar area per ort/område, 2017



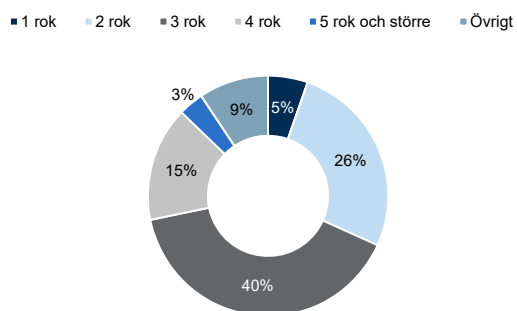
Andel renoverade lägenheter, 2017



Bostäder/lokaler, 2017



Fördelning av ytor, 2017





## Storstockholm

D. Carnegie & Co:s fastighetsbestånd i Storstockholm innefattar alla Bolagets områden inom Stockholms län. Marknadsvärdet per den 31 december 2017 uppgick till 12 342 Mkr, med en uthyrbar area om 783 241 kvm fördelat på 9 995 lägenheter. Andelen renoverade lägenheter uppgick per den 31 december 2017 till 20,8 procent.

### Kista/Husby, Akalla

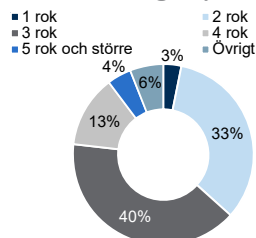
Cirka 10 kilometer norr om centrala Stockholm ligger Kista, Husby och Akalla. Många av bostadshusen i Kista och Husby byggdes inom ramen för miljonprogrammet på 1960- och 1970-talet. Samtliga av D. Carnegie & Co:s fastigheter i Kista/Husby ligger med gångavstånd till Husby centrum, som erbjuder kommunikationsmöjligheter till Stockholm genom tunnelbana eller bussar med en restid till Stockholms central på cirka 20 minuter.

D. Carnegie & Co:s fastighetsbestånd i området utgör 8,5 procent av det totala marknadsvärdet på Bolagets fastighetsbestånd, vilket innebär att det är Bolagets femte största område. I Kista/Husby och Akalla har Bolaget sex fastigheter byggda mellan 1974-1977, med 1 528 lägenheter varav de flesta är 2:or eller 3:or. Andelen renoverade lägenheter uppgick vid utgången av 2017 till 23,9 procent.

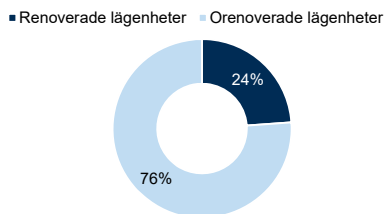
#### Sammanställning över fastighetsbeståndet per den 31 december 2017

Nr	Fastighetsbeteckning	Upplåtelse	Byggår	Antal lägenheter	Yta (kvm)			Taxeringsvärde (Tkr)	Byggrätter BTA
					Bostad	Övrigt	Tomtmark		
1	Bergen 1	Tomträtt	1976	427	20 668	2 177	14 616	197 832	8 000
2	Halden 3	Tomträtt	1976	291	21 852	716	21 158	280 602	7 200
3	Holmenkollen 1	Tomträtt	1976	130	10 010	611	8 767	123 406	-
4	Telemark 1	Tomträtt	1974	403	30 410	2 245	30 559	389 067	13 600
5	Tönsberg 2	Tomträtt	1977	277	20 865	826	20 183	263 983	12 000
<b>Totalt</b>				<b>1 528</b>	<b>103 805</b>	<b>6 575</b>	<b>95 283</b>	<b>1 254 890</b>	<b>40 800</b>

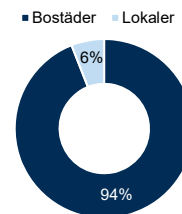
Fördelning av ytor



Renoverade/orenoverade



Bostäder/lokaler



## Bromsten/Rinkeby, Spånga

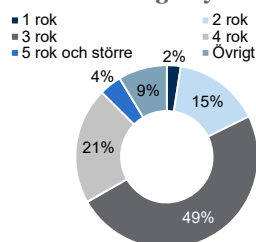
Drygt 10 kilometer nordväst om Stockholm ligger Bromsten, Rinkeby och Spånga. Med pendeltåg och tunnelbana tar det mellan 10 och 18 minuter att resa till Stockholms central. Många av bostäderna i området byggdes inom ramen för miljonprogrammet på 1960- och 1970-talet.

Bolagets fastighetsbestånd i området byggdes mellan 1969-1970 och utgör 8,2 procent av marknadsvärdet på dess totala fastighetsbestånd. Portföljen består främst av 1 281 lägenheter, som primärt är 3:or eller 4:or. Fastigheterna är byggda mellan 1969-1970 och andelen renoverade lägenheter uppgick till 23,9 procent vid utgången av 2017.

### Sammanställning över fastighetsbeståndet per den 31 december 2017

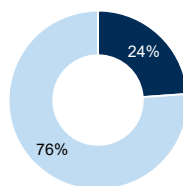
Nr	Fastighetsbeteckning	Upplåtelse	Byggår	Antal lägenheter	Yta (kvm)			Taxeringsvärde (Tkr)	Byggrätter BTA
					Bostad	Övrigt	Tomtmark		
1	Tensta 4:10	Tomträtt	1969	-	-	-	-	-	17 000
2	Lättinge 1	Tomträtt	1970	213	16 919	1 093	13 757	132 177	-
3	Kvarnkammaren 1	Tomträtt	1970	166	12 801	2 198	10 659	106 820	-
4	Kvarnrännan 1	Tomträtt	1970	83	6 546	286	8 834	53 390	-
5	Kvarnaxeln 1	Tomträtt	1970	142	11 231	430	8 836	89 949	-
6	Kvarnhjulet 1	Tomträtt	1970	111	8 784	796	5 515	71 806	-
7	Kvarnskvaltan 1	Tomträtt	-	-	-	-	2 085	-	6 000
8	Kvarnen 1	Tomträtt	1969	85	6 183	867	4 900	44 908	-
9	Vattenkvarnen 1	Tomträtt	1969	-	-	-	2 310	1 643	-
10	Handkvarnen 3	Tomträtt	1970	117	9 428	1 571	12 590	87 064	-
11	Fotkvarnen 1	Tomträtt	1970	76	6 434	196	6 938	192 703	-
12	Fotkvarnen 2	Tomträtt	-	-	-	-	1 922	-	-
13	Hjulkvarnen 1	Tomträtt	1970	63	5 215	853	6 332	-	14 000 <sup>35</sup>
14	Hjulkvarnen 2	Tomträtt	1970	64	5 474	833	6 580	-	-
15	Hjulkvarnen 3	Tomträtt	-	-	-	-	1 918	-	-
16	Skvaltkvarnen 1	Tomträtt	1970	101	8 496	453	8 514	-	-
17	Skvaltkvarnen 2	Tomträtt	1970	60	4 557	36	4 907	-	-
18	Skvaltkvarnen 3	Tomträtt	-	-	-	-	2 266	-	-
19	Rinkeby 2:1	Tomträtt	-	-	-	-	780	-	-
20	Rinkeby 2:13	Tomträtt	-	-	-	-	670	-	-
21	Rinkeby 2:14	Tomträtt	-	-	-	-	839	-	-
<b>Totalt</b>				<b>1 281</b>	<b>102 068</b>	<b>9 612</b>	<b>111 152</b>	<b>780 460</b>	<b>37 000</b>

Fördelning av ytor



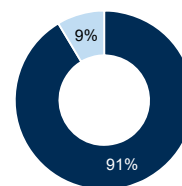
Renoverade/orenoverade

■ Renoverade lägenheter ■ Orenoverade lägenheter



Bostäder/lokaler

■ Bostäder ■ Lokaler



<sup>35</sup> 14 000 BTA totalt Hjulkvarnen 1, Hjulkvarnen 2, Hjulkvarnen 3, Vattenkvarnen 1, Fotkvarnen 1, Fotkvarnen 2, Skvaltkvarnen 1, Skvaltkvarnen 2 och Skvaltkvarnen 3.

## Sollentuna

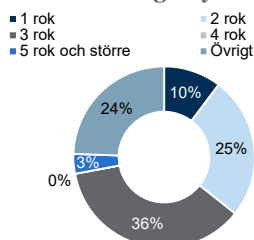
Cirka 18 kilometer norr om Stockholm ligger Sollentuna kommun, med ett avstånd på cirka 15 minuter med pendeltåg till Stockholms central. Flera av kommunens bostadsområden byggdes inom ramen för miljonprogrammet i slutet av 1960-talet.

Bolagets fastighetsbestånd i Sollentuna utgör 2,7 procent av marknadsvärdet på dess totala fastighetsportfölj och består av en fastighet byggd 1971 med 454 lägenheter, primärt 2:or och 3:or. Beståndet inkluderar även 8 306 kvm lokalyta. Andelen renoverade lägenheter uppgick till 16,5 procent per den 31 december 2017.

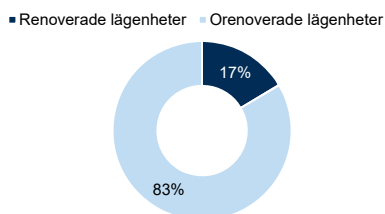
### Sammanställning över fastighetsbeståndet per den 31 december 2017

Nr	Fastighetsbeteckning	Upplåtelse	Byggår	Antal lägenheter	Yta (kvm)			Taxeringsvärde (Tkr)	Byggrätter BTA
					Bostad	Övrigt	Tomtmark		
1	Traktören 5	Äganderätt	1971	454	25 670	8 306	19 994	385 000	8 000
<b>Totalt</b>				<b>454</b>	<b>25 670</b>	<b>8 306</b>	<b>19 994</b>	<b>385 000</b>	<b>8 000</b>

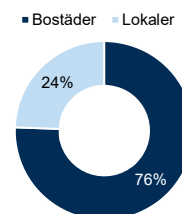
Fördelning av ytor



Renoverade/orenoverade



Bostäder/lokaler



## Flemingsberg

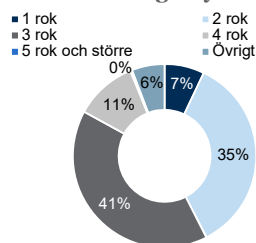
Flemingsberg ligger i Huddinge kommun, cirka 21 kilometer sydväst om Stockholm, med en restid på cirka 20 minuter till centrala Stockholm med pendeltåg.

D. Carnegie & Co:s fastighetsbestånd i Flemingsberg utgör 2,8 procent av marknadsvärdet på Bolagets totala fastighetsportfölj. Dessa fastigheter byggdes mellan 1970-1971 och består primärt av bostäder genom 573 lägenheter, varav de flesta är antingen 2:or eller 3:or. Andelen renoverade lägenheter uppgick till 18,3 procent vid utgången av 2017.

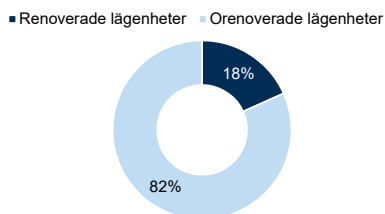
### Sammanställning över fastighetsbeståndet per den 31 december 2017

Nr	Fastighetsbeteckning	Upplåtelse	Byggår	Antal lägenheter	Yta (kvm)			Taxeringsvärde (Tkr)	Byggrätter BTA
					Bostad	Övrigt	Tomtmark		
1	Vedboden 1	Äganderätt	1971	172	11 678	147	15 220	86 390	8 000
2	Magasinet 4	Äganderätt	1970	231	16 043	2 006	29 443	135 546	21 000
3	Stallet 3	Äganderätt	1970	170	10 420	186	27 116	76 509	18 000
<b>Totalt</b>				<b>573</b>	<b>38 141</b>	<b>2 339</b>	<b>71 779</b>	<b>298 445</b>	<b>47 000</b>

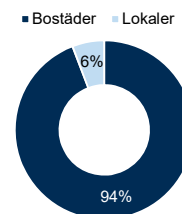
Fördelning av ytor



Renoverade/orenoverade



Bostäder/lokaler



## Vårby/Vårberg

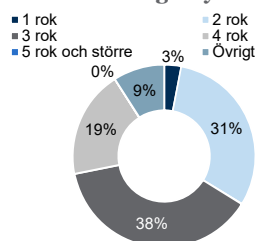
Vårby är en del av Huddinge kommun med cirka 25-30 minuters restid till centrala Stockholm med tunnelbana. Omedelbart norr om Vårby återfinns Vårberg, beläget i den sydvästra delen av Stockholms kommun. Vårby och Vårberg är båda belägna cirka 16-18 kilometer från Stockholm och områdena karaktäriseras av flerbostadshus.

Bolagets fastighetsbestånd i Vårby/Vårberg utgör 4,3 procent av det totala marknadsvärdet på dess fastighetsbestånd och innefattar främst bostäder i form av 863 lägenheter. Lägenheterna är byggda mellan 1968-1973 och är primärt 2:or eller 3:or. Andelen renoverade lägenheter uppgick till 10,8 procent per den 31 december 2017.

### Sammanställning över fastighetsbeståndet per den 31 december 2017

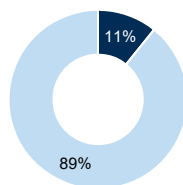
Nr	Fastighetsbeteckning	Upplåtelse	Byggår	Antal lägenheter	Yta (kvm)			Taxeringsvärde (Tkr)	Byggrätter BTA
					Bostad	Övrigt	Tomtmark		
1	Bäckgården 1-5 & 7	Tomträtt	1972/73	695	47 215	4 366	73 757	381 076	12 500
2	Duvholmen 1	Tomträtt	1968	168	13 304	1 670	23 441	123 271	6 000
<b>Totalt</b>				<b>863</b>	<b>60 519</b>	<b>6 036</b>	<b>97 198</b>	<b>504 347</b>	<b>18 500</b>

Fördelning av ytor



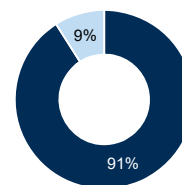
Renoverade/orenoverade

■ Renoverade lägenheter ■ Orenoverade lägenheter



Bostäder/lokaler

■ Bostäder ■ Lokaler



## Jordbro

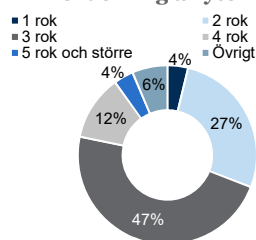
Jordbro är en kommun del i Haninge kommun, cirka 25 kilometer söder om Stockholm. Kommunikationerna innefattar bland annat pendeltåg till centrala Stockholm med en restid om cirka 30 minuter. I södra Jordbro dominerar flerfamiljshus som byggdes på 1950-, 1960- och 1970-talet, medan den norra delen huvudsakligen består av småhus byggda på 1970- och 1980-talet.

D. Carnegie & Co:s fastighetsbestånd i området är Bolagets tredje största och utgör 10,7 procent av det totala marknadsvärdet på dess fastighetsbestånd. Bolaget äger 1 953 lägenheter byggda mellan 1967-1988, nästan hälften av dessa består av 3:or. Andelen renoverade lägenheter uppgick till 23,4 procent vid utgången av 2017.

### Sammanställning över fastighetsbeståndet per den 31 december 2017

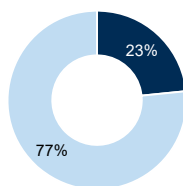
Nr	Fastighetsbeteckning	Upplåtelse	Byggår	Antal lägenheter	Yta (kvm)			Taxeringsvärde (Tkr)	Byggrätter BTA
					Bostad	Övrigt	Tomtmark		
1	Kalvsvik 11:18	Äganderätt	1970	162	11 277	246	25 885	95 094	4 000
2	Kalvsvik 11:23	Äganderätt	1970/71	228	16 827	1 537	39 282	145 389	6 000
3	Kalvsvik 11:35	Äganderätt	1972	349	23 616	898	46 787	207 052	-
4	Kalvsvik 11:1083	Äganderätt	1973/1988	211	13 813	212	26 822	118 990	30 000 <sup>36</sup>
5	Kalvsvik 11:1084	Äganderätt	1974/1988	162	10 582	514	24 696	91 039	17 000
6	Kalvsvik 1:6	Äganderätt	1967	416	34 778	5 032	68 184	306 229	13 000
7	Kalvsvik 11:4	Äganderätt	1970/71	425	36 937	1 591	83 989	302 518	60 000
<b>Totalt</b>				<b>1 953</b>	<b>147 830</b>	<b>10 030</b>	<b>315 645</b>	<b>1 266 311</b>	<b>130 000</b>

Fördelning av ytor



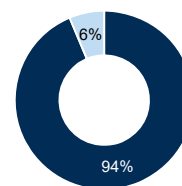
Renoverade/orenoverade

■ Renoverade lägenheter ■ Orenoverade lägenheter



Bostäder/lokaler

■ Bostäder ■ Lokaler



<sup>36</sup> 30 000 BTA totalt Kalvsvik 11:1083 och Kalvsvik 11:35.

## Södertälje

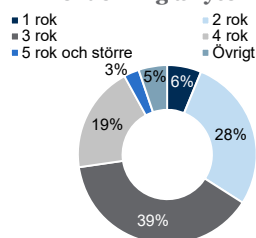
Södertälje är en tätort i Mälardals- och Stockholmsregionen, cirka 36 kilometer från Stockholm. Med pendeltåg tar det cirka 45 minuter till Stockholms centralstation.

D. Carnegie & Co:s fastighetsbestånd i Södertälje är Bolagets största och utgör 13,3 procent av det totala marknadsvärdet på Bolagets fastighetsportfölj. Bolaget äger 2 110 lägenheter i området, varav majoriteten är 2:or eller 3:or. Fastigheterna är byggda mellan 1968-1972 och andelen renoverade lägenheter uppgick till 22,2 procent vid utgången av 2017.

### Sammanställning över fastighetsbeståndet per den 31 december 2017

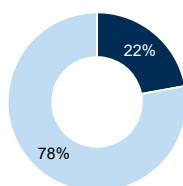
Nr	Fastighetsbeteckning	Upplåtelse	Byggår	Antal lägenheter	Yta (kvm)			Taxeringsvärde (Tkr)	Byggrätter BTA
					Bostad	Övrigt	Tomtmark		
1	Åkervägen 3 Strandvägen 4 Rödvenen 4 Svingeln 2	Äganderätt	1968	596	41 880	986	115 490	357 914	20 000
2	Vårbrodden 2	Äganderätt		-	-	-	1 945	-	-
3	Grindstugan 1	Äganderätt	1968	131	8 804	242	15 387	80 336	-
4	Topasen 6	Äganderätt	1972	237	16 231	714	20 621	127 950	-
5	Sjöboden 1 Fäboden 3 Hemmanet 4	Äganderätt	1969	752	55 637	3 972	85 462	512 444	30 000
6	Gården 2-4	Äganderätt	1970	394	29 349	2 390	38 725	258 440	-
7	Risevid 1:8	Äganderätt	-	-	-	-	66 507	1 237	-
<b>Totalt</b>				<b>2 110</b>	<b>151 901</b>	<b>8 304</b>	<b>344 137</b>	<b>1 338 321</b>	<b>50 000</b>

Fördelning av ytor



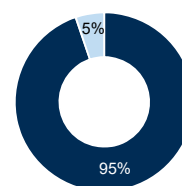
Renoverade/orenoverade

■ Renoverade lägenheter ■ Orenoverade lägenheter



Bostäder/lokaler

■ Bostäder ■ Lokaler





## Bro

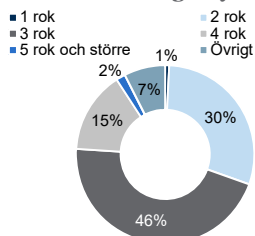
Bro ligger cirka 40 kilometer nordväst om Stockholm i Mälardalen, med en restid på cirka 30 minuter med pendeltåg från Stockholms central.

D. Carnegie & Co:s fastighetsbestånd i området utgör 2,9 procent av det totala marknadsvärdet på Bolagets fastighetsportfölj och innefattar främst bostäder i form av 540 lägenheter byggda mellan 1973-1975, varav nästan hälften är 3:or. Andelen renoverade lägenheter uppgick till 14,4 procent vid utgången av 2017.

### Sammanställning över fastighetsbeståndet per den 31 december 2017

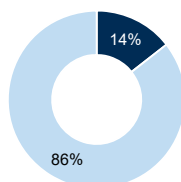
Nr	Fastighetsbeteckning	Upplåtelse	Byggår	Antal lägenheter	Yta (kvm)			Taxeringsvärde (Tkr)	Byggrätter BTA
					Bostad	Övrigt	Tomtmark		
1	Finnsta 1:11-1:12	Äganderätt	1973	187	13 348	808	32 333	119 714	20 000 <sup>37</sup>
2	Finnsta 1:14-1:17	Äganderätt	1974	353	27 164	1 472	83 381	241 681	-
3	Finnsta 1:13	Äganderätt	1975	-	-	993	5 458	5 161	-
<b>Totalt</b>				<b>540</b>	<b>40 512</b>	<b>3 273</b>	<b>121 172</b>	<b>366 556</b>	<b>20 000</b>

Fördelning av ytor



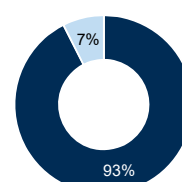
Renoverade/orenoverade

■ Renoverade lägenheter ■ Orenoverade lägenheter



Bostäder/lokaler

■ Bostäder ■ Lokaler



<sup>37</sup> 20 000 BTA totalt Finnsta 1:11-1:12 och Finnsta 1:14-1:17.

## Märsta

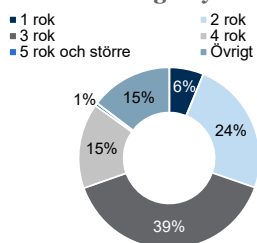
Märsta är en centralort i Sigtuna kommun belägen cirka 40 kilometer norr om Stockholm. Kommunikationerna innefattar bland annat närhet till Arlanda flygplats, E4:an samt järnvägsförbindelser, med en restid på cirka 18 minuter med direkttåg till Uppsala och 30 minuter till Stockholm med tåg och pendeltåg.

D. Carnegie & Co:s fastighetsbestånd i Märsta utgör 4,2 procent av det totala marknadsvärdet på Bolagets fastighetsbestånd och består av 693 lägenheter och 8 545 kvm lokalyta byggda mellan 1962-1967. Den vanligaste lägenhetstypen är 3:or. Andelen renoverade lägenheter uppgick till 19,3 procent per den 31 december 2017.

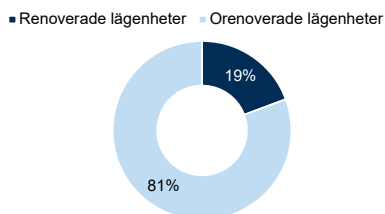
### Sammanställning över fastighetsbeståndet per den 31 december 2017

Nr	Fastighetsbeteckning	Upplåtelse	Byggår	Antal lägenheter	Yta (kvm)			Taxeringsvärde (Tkr)	Byggrätter BTA
					Bostad	Övrigt	Tomtmark		
1	Märsta 1:167	Äganderätt	1962	362	23 776	3 911	50 108	214 006	-
2	Valsta 3:8	Äganderätt	1967	331	25 999	4 634	49 415	233 643	30 000
<b>Totalt</b>				<b>693</b>	<b>49 775</b>	<b>8 545</b>	<b>99 523</b>	<b>447 649</b>	<b>30 000</b>

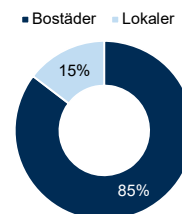
Fördelning av ytor



Renoverade/orenoverade



Bostäder/lokaler



## Övriga Sverige

D. Carnegie & Co:s fastighetsbestånd utanför Stockholms län är fördelat på åtta orter, huvudsakligen med mindre än två timmars resväg till Stockholm. Fastighetsbeståndet i övriga Sverige består av 8 063 lägenheter med ett marknadsvärde om 9 114 Mkr per den 31 december 2017 och sträcker sig från Tranås i söder till Uppsala i norr. Andelen renoverade lägenheter i fastighetsbeståndet uppgick till 18,9 procent per 31 december 2017.

### Uppsala

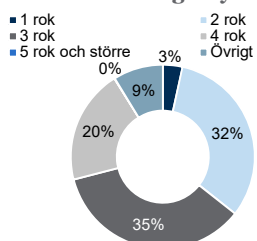
Uppsala är Sveriges fjärde största kommun sett till befolkningsmängd med cirka 215 000 invånare.<sup>38</sup> Staden ligger cirka 7 mil norr om Stockholm med cirka en timmes restid till Stockholm med pendeltåg och 35 kilometer till Arlanda flygplats.

D. Carnegie & Co:s fastighetsbestånd i Uppsala utgör 5,6 procent av det totala marknadsvärdet på fastighetsportföljen och innefattar främst bostäder genom 985 lägenheter byggda mellan 1969-1971, relativt jämt fördelat mellan 2:or till 4:or. Andelen renoverade lägenheter uppgick till 20,4 procent vid utgången av 2017.

#### Sammanställning över fastighetsbeståndet per den 31 december 2017

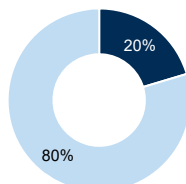
Nr	Fastighetsbeteckning	Upplåtelse	Byggår	Antal lägenheter	Yta (kvm)			Taxeringsvärde (Tkr)	Byggrätter BTA
					Bostad	Övrigt	Tomtmark		
1	Valsätra 33:1	Äganderätt	1970	296	21 490	2 392	49 322	153 586	12 500 <sup>39</sup>
2	Valsätra 19:1, 34:1	Äganderätt	1969	162	12 479	339	30 054	81 724	30 000 <sup>40</sup>
3	Valsätra 34:3, 40:1	Äganderätt	1970	174	11 808	303	29 182	79 871	-
4	Valsätra 36:1, 36:2, 36:4, 36:7 & 36:8	Äganderätt	1971	303	19 449	2 928	43 132	139 498	-
5	Valsätra 36:3	Äganderätt	1971	50	3 414	650	4 029	-	-
<b>Totalt</b>				<b>985</b>	<b>68 640</b>	<b>6 612</b>	<b>155 719</b>	<b>454 679</b>	<b>42 500</b>

**Fördelning av ytor**



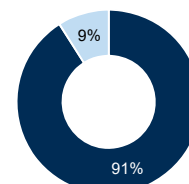
**Renoverade/orenoverade**

■ Renoverade lägenheter ■ Orenoverade lägenheter



**Bostäder/lokaler**

■ Bostäder ■ Lokaler



<sup>38</sup> Statistiska centralbyrån (SCB).

<sup>39</sup> 10 000 BTA totalt Valsätra 33:1 och Valsätra 36:1.

<sup>40</sup> 30 000 BTA totalt Valsätra 19:1, Valsätra 34:1, Valsätra 34:3, Valsätra 40:1, Valsätra 36:4, Valsätra 36:2 och Valsätra 36:3.

## Eskilstuna

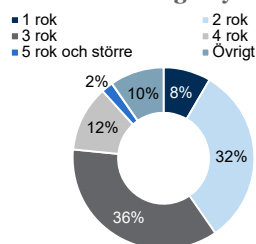
I Södermanland, cirka 11 mil från Stockholm, ligger Eskilstuna. 2016 var Eskilstuna den femtonde största kommunen sett till befolkningsmängd i Sverige med cirka 104 000 invånare.<sup>41</sup> Med tåg tar det drygt en timme till Stockholms central.

D. Carnegie & Co:s fastighetsbestånd i området utgör 10,5 procent av det totala marknadsvärdet på Bolagets fastighetsportfölj och är därmed Bolagets fjärde största bestånd sett till marknadsvärde. I Eskilstuna äger Bolaget primärt bostäder i form av 1 966 lägenheter, varav majoriteten är 2:or eller 3:or byggda mellan 1929-1993. Andelen renoverade lägenheter uppgick till 23,0 procent per den 31 december 2017.

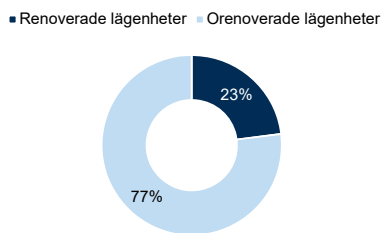
### Sammanställning över fastighetsbeståndet per den 31 december 2017

Nr	Fastighetsbeteckning	Upplåtelse	Byggår	Antal lägenheter	Yta (kvm)			Taxeringsvärde (Tkr)	Byggrätter BTA
					Bostad	Övrigt	Tomtmark		
1	Vaksamheten 8	Äganderätt	1987	29	2 101	3 338	2 516	48 561	-
2	Nybyggaren 10	Äganderätt	1978	62	4 838	531	3 415	42 628	-
3	Sergeanten 8	Äganderätt	1937/87	18	1 088	90	1 319	10 132	-
4	Nybyggaren 11	Äganderätt	1979	86	6 423	481	5 666	56 697	-
5	Nybyggaren 9	Äganderätt	1981	60	4 292	265	3 236	37 108	-
6	Fäktaren 1	Äganderätt	1979	25	2 074	92	1 223	15 756	-
7	Friheten 5	Äganderätt	1945/86	25	1 686	150	890	14 264	-
8	Flintan 14	Äganderätt	1978	40	2 420	80	2 140	20 342	-
9	Fäktaren 3	Äganderätt	1961/93	21	1 580	1 269	1 077	15 023	-
10	Fäktaren 4	Äganderätt	1955/93	22	1 526	103	966	13 931	-
11	Fäktaren 5	Äganderätt	1955/80	15	1 064	-	940	9 194	-
12	Fäktaren 6	Äganderätt	1958	30	1 633	73	1 106	12 873	-
13	Friheten 11	Äganderätt	1974	305	16 078	1 953	9 020	133 538	-
14	Fakiren 7	Äganderätt	1970	176	10 316	296	4 038	82 622	-
15	Fävören 1	Äganderätt	1975	82	4 663	264	2 904	38 199	-
16	Venus 8-9	Äganderätt	1929/82	28	1 611	268	1 859	14 412	-
17	Navigatören 2	Tomträtt	1964	80	5 484	172	6 479	39 634	-
18	Navigatören 3	Tomträtt	1964	80	5 503	141	6 503	39 648	-
19	Notarien 7	Tomträtt	1965	160	12 340	188	10 732	89 329	-
20	Notarien 8	Tomträtt	1966	56	4 924	157	3 459	35 748	-
21	Notarien 9	Tomträtt	1966	104	7 418	90	8 491	52 820	-
22	Notarien 11	Tomträtt	1966	104	7 417	397	11 595	54 664	8 000
23	Notarien 12	Tomträtt	1966	105	8 242	501	8 642	61 001	-
24	Forsbomsvreten 16 & 20	Äganderätt	1963	36	2 677	111	3 533	22 052	-
25	Forsbomsvreten 21	Äganderätt	1964	12	876	107	1 456	7 249	-
26	Forsbomsvreten 22	Äganderätt	1968	48	3 963	467	5 458	33 070	-
27	Frimuraren 8	Äganderätt	1991	21	1 630	226	3 230	15 253	2 400
28	Nålsögat 3	Äganderätt	-	-	-	-	22 432	5 000	20 000
29	Hällby-Ökna 1:46	Äganderätt	-	-	-	-	6 820	520	6 000
30	Fuxen 11	Äganderätt	1940	80	4 162	2 099	7 931	43 721	-
31	Granaten 2	Äganderätt	1937	15	1 069	8	1 254	6 521	-
32	Granaten 3	Äganderätt	1937	13	1 112	-	1 309	6 708	-
33	Taggsvampen 15	Äganderätt	1944	12	516	71	645	3 742	-
34	Taggsvampen 19	Äganderätt	1950	8	449	25	561	3 380	-
35	Taggsvampen 20	Äganderätt	1950	8	519	35	649	3 870	-
<b>Totalt</b>				<b>1 966</b>	<b>131 694</b>	<b>14 047</b>	<b>153 494</b>	<b>1 089 210</b>	<b>36 400</b>

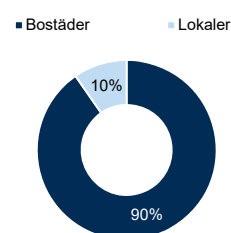
Fördelning av ytor



Renoverade/orenoverade



Bostäder/lokaler



<sup>41</sup> Statistiska centralbyrån (SCB).

## Strängnäs

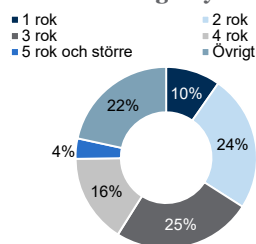
Strängnäs är en tätort i Södermanland, centralt belägen i Mälardalsregionen vid Mälarens södra strand mellan Eskilstuna och Södertälje. Kommunen hade cirka 34 600 invånare 2016.<sup>42</sup> Avståndet till centrala Stockholm är cirka 11 mil och det tar drygt en timme med tåg till Stockholms central.

D. Carnegie & Co:s fastighetsbestånd i Strängnäs utgör 2,9 procent av det totala marknadsvärdet på Bolagets fastighetsbestånd genom 411 lägenheter och 7 684 kvm lokalyta. Lägenheterna är främst 2:or eller 3:or och byggdes mellan 1966-1986. Andelen renoverade lägenheter uppgick till 26,5 procent vid utgången av 2017.

### Sammanställning över fastighetsbeståndet per den 31 december 2017

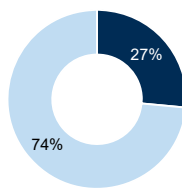
Nr	Fastighetsbeteckning	Upplåtelse	Byggår	Antal lägenheter	Yta (kvm)			Taxeringsvärde (Tkr)	Byggrätter BTA
					Bostad	Övrigt	Tomtmark		
1	Bonden 12-14	Äganderätt	1976/77	101	6 514	4 776	10 573	92 118	17 000 <sup>43</sup>
2	Läraren 11	Äganderätt	1986	42	2 910	513	4 104	29 213	-
3	Järpen 1,3,4	Äganderätt	1966/70	162	10 717	1 630	24 743	94 556	10 000
4	Åkern 1,3,5	Äganderätt	1980	76	5 438	433	7 212	59 694	-
5	Åkern 16	Äganderätt	1977	30	2 297	332	3 017	24 330	-
6	Sättra krog 1:3	Äganderätt	-	-	-	-	38 772	249	-
<b>Totalt</b>				<b>411</b>	<b>27 876</b>	<b>7 684</b>	<b>88 421</b>	<b>300 160</b>	<b>27 000</b>

Fördelning av ytor



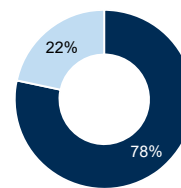
Renoverade/orenoverade

■ Renoverade lägenheter ■ Orenoverade lägenheter



Bostäder/lokaler

■ Bostäder ■ Lokaler



<sup>42</sup> Statistiska centralbyrån (SCB).

<sup>43</sup> 17 000 BTA totalt Bonden 12-14 och Läraren 11.

## Norrköping

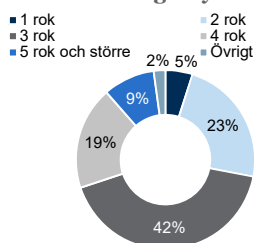
Norrköping var Sveriges nionde största kommun sett till befolkningsmängd 2016 med cirka 139 000 invånare.<sup>44</sup> Avståndet till centrala Stockholm är cirka 16 mil och tar drygt en timme med tåg. D. Carnegie & Co:s fastighetsbestånd i området består av lägenheter och en mindre andel lokaler i stadsdelarna Hageby, Innerstaden och Marielund, vilket gör Bolaget till en av de största privata aktörerna i Norrköping.

Fastighetsbeståndets marknadsvärde i Norrköping motsvarar 12,2 procent av det totala marknadsvärdet för D. Carnegie & Co:s fastighetsportfölj, vilket gör området till Bolagets näst största. Beståndet består nästan uteslutande av bostäder i form av 2 302 lägenheter varav majoriteten är 2:or till 4:or. Fastigheterna är byggda mellan 1960-1994 och andelen renoverade lägenheter uppgick till 24,2 procent per den 31 december 2017.

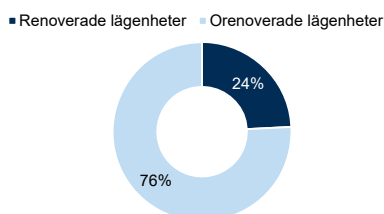
### Sammanställning över fastighetsbeståndet per den 31 december 2017

Nr	Fastighetsbeteckning	Upplåtelse	Byggår	Antal lägenheter	Yta (kvm)			Taxeringsvärde (Tkr)	Byggrätter BTA
					Bostad	Övrigt	Tomtmark		
1	Valvet 1	Äganderätt	1960	367	20 641	19	15 066	188 355	-
2	Dörren 12 & 14	Äganderätt	1963/1968	721	46 873	608	86 048	428 249	-
3	Röken 22	Äganderätt	1967	119	9 250	1 700	3 262	92 121	-
4	Plysaren 13	Äganderätt	1968	224	18 384	168	20 046	159 108	-
5	Porten 16	Äganderätt	1967/1994	470	36 263	817	80 643	339 015	-
6	Porten 10	Äganderätt	1968/1996	116	8 180	241	6 445	76 443	-
7	Hambon 1	Äganderätt	1971	92	9 388	20	29 716	85 074	-
8	Hambon 2	Äganderätt	1971	59	6 051	-	20 986	54 800	-
9	Tangon 1	Äganderätt	1971	44	4 468	76	15 632	41 770	-
10	Gavotten 1	Äganderätt	1972	18	1 944	-	5 135	16 331	-
11	Kadriljen 1	Äganderätt	1972	27	2 946	-	7 336	25 649	-
12	Mazurkan 1	Äganderätt	1972	27	2 940	-	7 336	25 075	-
13	Menuetten 1	Äganderätt	1972	18	1 950	-	7 419	16 944	-
<b>Totalt</b>				<b>2 302</b>	<b>169 278</b>	<b>3 649</b>	<b>305 070</b>	<b>1 548 934</b>	<b>-</b>

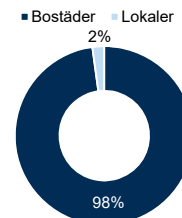
Fördelning av ytor



Renoverade/orenoverade



Bostäder/lokaler



<sup>44</sup> Statistiska centralbyrån (SCB).

## Katrineholm

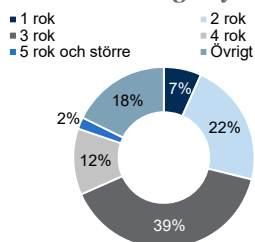
Katrineholm ligger i Södermanland, cirka 14 mil från Stockholm och med mindre än en timmes tågresa till centrala Stockholm samt två timmar till Göteborg. Kommunikationerna är goda då västra och södra stambanorna möts här. D. Carnegie & Co:s fastigheter ligger i centrala och södra delen av Katrineholm med närhet till handel, flertalet olika busslinjer och gångavstånd till järnvägsstationen.

D. Carnegie & Co:s fastighetsbestånd i Katrineholm utgör 4,1 procent av det totala marknadsvärdet på Bolagets fastighetsbestånd och består primärt av bostäder genom 718 lägenheter, främst 3:or, men även 10 832 kvm lokalyta. Fastigheterna är byggda mellan 1920-1977 och andelen renoverade lägenheter uppgick till 18,2 procent vid utgången av 2017.

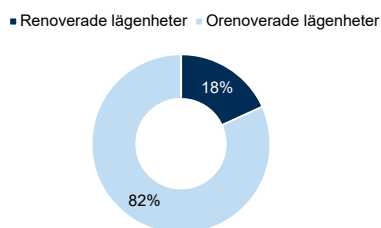
### Sammanställning över fastighetsbeståndet per den 31 december 2017

Nr	Fastighetsbeteckning	Upplåtelse	Byggår	Antal lägenheter	Yta (kvm)			Taxeringsvärde (Tkr)	Byggrätter BTA
					Bostad	Övrigt	Tomtmark		
1	Syrenen 8	Äganderätt	1961	93	5 731	-	6 628	33 396	-
2	Linden 22	Äganderätt	1962	70	4 067	1 216	4 290	29 321	-
3	Hagtornen 11	Äganderätt	1964	49	3 342	-	2 721	19 499	-
4	Nålen 5	Äganderätt	1966	84	5 857	133	11 850	27 153	-
5	Prästkragen 28	Äganderätt	1968	102	7 578	-	12 107	45 041	-
6	Apeln 5	Äganderätt	1970	54	3 501	43	4 207	20 610	-
7	Oliven 3	Äganderätt	1976	15	1 148	-	1 074	6 778	-
8	Hämplingen 3	Äganderätt	1940	4	224	-	754	1 232	-
9	Hämplingen 18	Äganderätt	1970	77	5 806	158	9 122	33 478	-
10	Pionen 4	Äganderätt	1992	36	3 158	1 765	2 182	34 558	-
11	Nejlilan 16 & 17	Äganderätt	1956/1959	57	3 855	2 650	4 019	30 587	-
12	Nejlilan 4	Äganderätt	1938/1945	-	-	651	912	2 169	-
13	Sädesärlan 11	Äganderätt	-	-	-	-	1 055	259	-
14	Humlen 1	Äganderätt	1927	7	1 059	877	1 101	8 853	-
15	Katrineholm 5:8 & 5:9	Äganderätt	1920/1975 /1977	19	1 436	2 740	2 243	22 546	-
16	Vinrankan 4	Äganderätt	1952	21	1 641	186	3 611	8 828	-
17	Vinrankan 8	Äganderätt	1955	30	1 917	414	3 843	11 351	-
<b>Totalt</b>				<b>718</b>	<b>50 318</b>	<b>10 832</b>	<b>71 719</b>	<b>335 659</b>	<b>-</b>

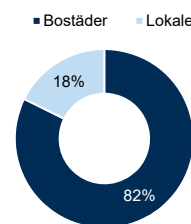
Fördelning av ytor



Renoverade/orenoverade



Bostäder/lokaler





## Arboga

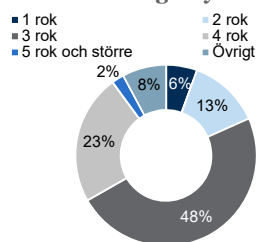
I mitten av Västmanland ligger Arboga som hade cirka 13 900 invånare 2016.<sup>45</sup> Staden ligger 15 mil från Stockholm, 4 mil från Eskilstuna och Örebro samt 6 mil från Västerås. Till Stockholms central tar det cirka en och en halv timme med tåg.

D. Carnegie & Co:s fastighetsbestånd i området utgör 2,2 procent av det totala marknadsvärdet på Bolagets fastighetsbestånd och består främst av bostäder i form av 547 lägenheter, primärt 3:or. Fastigheterna är byggda mellan 1958-1983 och andelen renoverade lägenheter uppgick till 5,9 procent per den 31 december 2017.

### Sammanställning över fastighetsbeståndet per den 31 december 2017

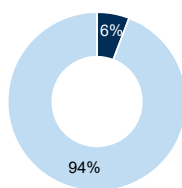
Nr	Fastighetsbeteckning	Upplåtelse	Byggår	Antal lägenheter	Yta (kvm)			Taxeringsvärde (Tkr)	Byggrätter BTA
					Bostad	Övrigt	Tomtmark		
1	Gesällen 15	Äganderätt	1958	61	5 048	666	5 398	21 641	-
2	Riskan 1	Äganderätt	1963	53	3 846	354	6 256	17 538	-
3	Vilsta 9	Äganderätt	1960	108	7 439	1 081	10 354	33 483	-
4	Vilsta 10	Äganderätt	1964	113	8 264	107	17 107	34 837	-
5	Vilsta 21	Äganderätt	1964	89	6 559	40	10 671	26 455	-
6	Hjulumakaren 25	Äganderätt	1977	28	3 497	-	3 745	15 891	-
7	Ringsborg 1	Äganderätt	1983	-	-	1 488	2 791	5 030	-
8	Getingen 1	Äganderätt	1968	95	9 515	20	22 302	34 194	-
<b>Totalt</b>				<b>547</b>	<b>44 168</b>	<b>3 756</b>	<b>78 624</b>	<b>189 069</b>	<b>-</b>

Fördelning av ytor



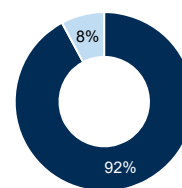
Renoverade/orenoverade

■ Renoverade lägenheter ■ Orenoverade lägenheter



Bostäder/lokaler

■ Bostäder ■ Lokaler



<sup>45</sup> Statistiska centralbyrån (SCB).

## Köping

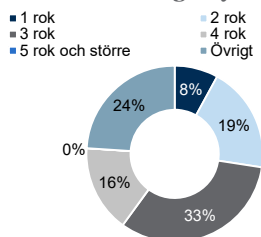
Köping ligger i Västmanland vid den västra delen av Mälaren och hade cirka 26 000 invånare 2016.<sup>46</sup> Avståndet mellan Stockholm och Köping är cirka 15 mil och tar cirka en och en halv timme med tåg. Köping är även beläget 20 minuters tågresor från Västerås.

D. Carnegie & Co:s fastighetsbestånd i Köping utgör 1,7 procent av det totala marknadsvärdet på Bolagets fastighetsportfölj. I Köping äger Bolaget 373 lägenheter, primärt 2:or och 3:or, men även 8 397 kvm lokalyta. Fastigheterna är byggda mellan 1929-1973 och andelen renoverade lägenheter uppgick till 5,6 procent per den 31 december 2017.

### Sammanställning över fastighetsbeståndet per den 31 december 2017

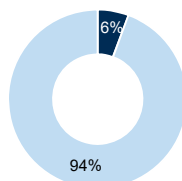
Nr	Fastighetsbeteckning	Upplåtelse	Byggår	Antal lägenheter	Yta (kvm)			Taxeringsvärde (Tkr)	Byggrätter BTA
					Bostad	Övrigt	Tomtmark		
1	Disa 1	Äganderätt	1929	10	924	662	1 731	7 008	-
2	Freja 3	Äganderätt	1979	15	1 324	416	1 712	8 523	-
3	Freja 11	Äganderätt	1929	19	1 612	1 069	2 422	10 966	-
4	Immanuel 2	Äganderätt	1965	147	11 131	393	19 178	49 561	-
5	Inga 1	Äganderätt	1947	40	2 271	453	4 852	12 150	-
6	Tunadal 6-9	Äganderätt	1971/1972/1973	130	8 226	1 320	21 756	48 180	-
7	Fenja 10	Äganderätt	1965	12	1 169	4 084	2 356	17 390	-
<b>Totalt</b>				<b>373</b>	<b>26 657</b>	<b>8 397</b>	<b>54 007</b>	<b>153 778</b>	<b>-</b>

**Fördelning av ytor**



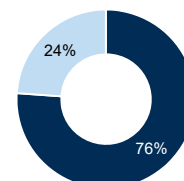
**Renoverade/orenoverade**

■ Renoverade lägenheter ■ Orenoverade lägenheter



**Bostäder/lokaler**

■ Bostäder ■ Lokaler



<sup>46</sup> Statistiska centralbyrån (SCB).

## Tranås

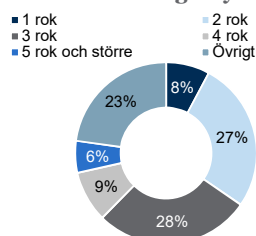
Tranås är beläget vid sjön Sommen i norra Småland med ett avstånd på cirka 27 mil från Stockholm och hade cirka 18 800 invånare 2016.<sup>47</sup> Med snabbtåg tar det cirka två timmar till Stockholm och 30 minuter till Linköping. I framtida planering är Tranås en del av Götalandsbanan, en ny järnväg för höghastighetståg som utreds av Trafikverket.

D. Carnegie & Co:s fastighetsbestånd i området utgör 3,3 procent av det totala marknadsvärdet på Bolagets fastighetsportfölj och består av bostäder genom 761 lägenheter, varav flertalet 2:or och 3:or, samt lokaler i citykärnan om totalt 15 957 kvm. Fastigheterna är byggda mellan 1949-1992 och andelen renoverade lägenheter uppgick till 2,4 procent vid utgången av 2017.

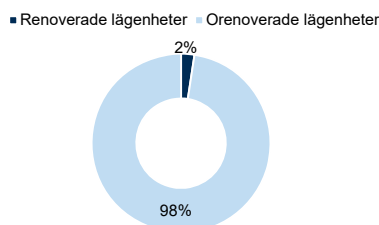
### Sammanställning över fastighetsbeståndet per den 31 december 2017

Nr	Fastighetsbeteckning	Upplåtelse	Byggår	Antal lägenheter	Yta (kvm)			Taxeringsvärde (Tkr)	Byggrätter BTA
					Bostad	Övrigt	Tomtmark		
1	Kometen 10	Äganderätt	1950	12	708	-	1 542	3 254	-
2	Norra Gyllenfors 9	Äganderätt	1950	75	5 658	5 431	10 603	63 023	-
3	Oden 12	Äganderätt	1992	21	1 997	1 690	3 174	21 384	-
4	Södra Framnäs 20	Äganderätt	1984	6	402	-	1 578	2 141	-
5	Tigern 14	Äganderätt	1960	11	736	-	1 488	3 528	-
6	Tjädern 23	Äganderätt	1983	10	684	-	2 009	3 824	-
7	Tornsvälan 3	Äganderätt	1985	31	2 073	-	2 844	11 708	-
8	Västermalm 23	Äganderätt	1955	43	2 913	3 942	3 651	26 642	-
9	Lindkullen 11	Äganderätt	1962	11	814	12	1 704	3 907	-
10	Lindkullen 12	Äganderätt	1979	12	943	130	1 687	5 117	-
11	Lindkullen 13	Äganderätt	1950	15	999	10	1 364	4 869	-
12	Bågskytten 4	Äganderätt	1949	6	478	-	1 041	2 155	-
13	Bågskytten 5	Äganderätt	1991	8	500	-	1 343	3 206	-
14	Kullen 1	Äganderätt	1970	14	670	34	782	3 763	-
15	Jupiter 17	Äganderätt	1988	6	476	-	1 199	2 804	-
16	Falkberget 24	Äganderätt	-	18	1 017	70	4 730	120	-
17	Lejonet 5	Äganderätt	1986	21	1 279	63	1 486	7 283	-
18	Nordstjärnan 7	Äganderätt	1965	16	1 504	1 460	1 571	12 025	-
19	Gäddan 2	Äganderätt	1966	60	3 402	-	8 921	14 375	-
20	Laxen 2	Äganderätt	1967	119	9 161	679	22 322	41 290	-
21	Sutaren 2	Äganderätt	1978	41	2 752	1 047	9 117	-	-
22	Forellen 3	Äganderätt	1972	82	5 577	206	18 339	25 044	-
23	Forellen 5	Äganderätt	1969	77	6 019	358	15 080	27 407	-
24	Öringen 1	Äganderätt	1971	45	3 040	-	12 445	16 060	-
25	Forellen 4	Äganderätt	-	1	150	250	4 339	-	-
26	Laxen 3	Äganderätt	1973	-	-	575	2 005	862	-
27	Flundran 2	Äganderätt	1966	-	-	-	2 680	554	-
<b>Totalt</b>				<b>761</b>	<b>53 952</b>	<b>15 957</b>	<b>139 044</b>	<b>306 345</b>	<b>-</b>

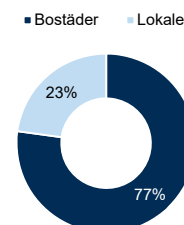
Fördelning av ytor



Renoverade/orenoverade



Bostäder/lokaler



<sup>47</sup> Statistiska centralbyrån (SCB).

## VÄRDERINGSUTLÅTANDE

*Nedanstående värderingsutlåtande avseende D. Carnegie & Co:s fastighetsbestånd har upprättats av oberoende sakkunniga värderare (Savills Sweden AB, Sergels torg 12, 111 57 Stockholm) på uppdrag av D. Carnegie & Co. Savills Sweden AB har samtyckt till att utlåtandet har tagits in i prospektet. Informationen i värderingsutlåtandet har återgivits korrekt och inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.*

*Värderingsutlåtandet, med värdetidpunkt den 31 december 2017, avser hela D. Carnegie & Co:s fastighetsbestånd och värderingen uppgår till 20 848 Mkr. D. Carnegie & Co:s marknadsvärdering av förvaltningsfastigheterna per den 31 december 2017 uppgår till 21 456 Mkr. Skillnaden avser potentiella byggrätter som per den 31 december 2017 marknadsvärderats till 608 Mkr (vilket också framgår av värderingsutlåtandet).*

### Sammanfattning av värdering

På uppdrag av D. Carnegie & Co. AB genom transaktions- och analyschef Jonas Andersson har Savills Sweden genomfört en marknadsvärdering av de D. Carnegie tillhöriga fastigheterna, se sammanställning i Bilaga 1. Värdetidpunkt är den 31 december 2017.

Savills har tidigare genomfört marknadsvärdering av D. Carnegie & Co AB:s fastighetsbestånd. Kompletta värderingar inklusive besiktningar med detaljerade rapporter har genomförts under 2014 för värdemässigt 2/3 av den dåvarande portföljen samt därefter löpande vid nyförvärv och refinansieringar. På begäran av D. Carnegie har vi uppdaterat värderingarna för bokslutsändamål kvartalsvis därefter avseende cirka en fjärdedel av portföljen per kvartal till och med Q3 2016 och hela portföljen kvartalsvis under Q4 2016 och 2017. Värderingarna görs på basis av de investeringar och andra förändringar i fastigheternas ekonomi som tillhandahållits av D. Carnegie. Vid respektive förvärvstillfälle har tillkommande objekt vid dessa kvartal värderats av Savills med kompletta värderingar, besiktning och rapporter. Därutöver har löpande återbesiktningar utförts så att samtliga fastigheter exklusive rena markfastigheter har besiktigats under den senaste treårsperioden. Fastighetsbeståndet omfattar per Q4 2017 159 stycken värderingsobjekt (exklusive markfastigheter och byggrätter) i Storstockholm, Mälardalen, Katrineholm, Norrköping och Tranås. Värderingen är genomförd enligt internationella rekommendationer och rapporterad i enlighet med paragraf 128-130 i ESMA:s uppdatering av CESR:s rekommendationer.

Värdebedömningen grundar sig som huvudmetod på kassaflödesanalys innebärande att fastigheternas värden baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under en kalkylperiod om fem år dock med hänsyn till hyreskontrakt som löper utöver femårsperioden. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån bland annat analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastigheternas förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Erhållna hyror för renoverade lägenheter
- Drift- och underhållskostnader likartade fastigheter jämfört med de aktuella fastigheternas
- Investerings- och underhållsplaner samt i förekommande fall TEDD-rapporter

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden och ett restvärde vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar Savills tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar.

I totala beståndet befintliga och potentiella byggrätter har i Q4 2017 värderats utifrån ortsprismaterial och läge i planprocessen till totalt 608 Mkr, med andra ord oförändrade sedan Q3 2017.

På begäran får vi härmed bekräfta att enligt de bedömningar som gjorts av Savills Sweden utgör marknadsvärdet av de i Q4 2017 av oss kassaflödesvärderade fastigheterna avrundat **20 848 000 000 (Tjugo miljarder åttahundrafyrtioåtta miljoner) kronor**. Av de värderade objekten avser 28 st. tomrätter (motsvarande ca 4 965 000 000 kr i värde) och övriga värderade objekt avser 131 äganderätter (motsvarande ca 15 883 000 000 kr i värde). Dessa belopp avser kassaflödesvärderade objekt det vill säga exklusive befintliga eller potentiella byggrätter inom berörda objekt.

Stockholm den 5 mars 2018  
Savills Sweden



Lars Rickardson



Marielle Almgren

Av Samhällsbyggarna auktoriserade värderare

## DCarnegie värdesammanställning totalt Q4 2017

## Bilaga 1

Fastighet/tomträtt	Kommun	Area m2	Marknadsvärde Q4 2017		Upplåtelse- form
			Mkr	Kr/m2	Ä/T
Vaksamheten 8	Eskilstuna	5 439	95,5	17 558	Ä
Nybyggaren 10	Eskilstuna	5 369	87,7	16 336	Ä
Sergeanten 8	Eskilstuna	1 178	25,9	21 986	Ä
Nybyggaren 11	Eskilstuna	6 904	120,0	17 381	Ä
Nybyggaren 9	Eskilstuna	4 557	72,7	15 953	Ä
Fäktaren 1	Eskilstuna	2 166	31,8	14 683	Ä
Friheten 5	Eskilstuna	1 836	31,8	17 320	Ä
Flintan 14	Eskilstuna	2 500	49,6	19 838	Ä
Fäktaren 3	Eskilstuna	2 847	29,7	10 434	Ä
Fäktaren 4	Eskilstuna	1 629	25,4	15 592	Ä
Fäktaren 5	Eskilstuna	1 064	20,8	19 549	Ä
Fäktaren 6	Eskilstuna	1 706	28,3	16 590	Ä
Friheten 11	Eskilstuna	18 031	298,0	16 527	Ä
Fakiren 7	Eskilstuna	10 612	188,0	17 717	Ä
Favören 1	Eskilstuna	4 927	93,1	18 898	Ä
Venus 8 & 9	Eskilstuna	1 880	26,5	14 099	Ä
Navigatoren 2	Eskilstuna	5 656	67,8	11 988	T
Navigatoren 3	Eskilstuna	5 644	80,5	14 263	T
Notarien 7	Eskilstuna	12 528	152,0	12 132	T
Notarien 8	Eskilstuna	5 080	60,1	11 830	T
Notarien 9	Eskilstuna	7 508	91,5	12 186	T
Notarien 11	Eskilstuna	7 813	99,0	12 671	T
Notarien 12	Eskilstuna	8 742	117,0	13 384	T
Forsbomsvreten 16 & 20	Eskilstuna	2 798	54,2	19 371	Ä
Forsbomsvreten 21	Eskilstuna	983	19,0	19 329	Ä
Forsbomsvreten 22	Eskilstuna	4 430	81,9	18 488	Ä
Frimuraren 8	Eskilstuna	1 856	34,4	18 534	Ä
Fuxen 11	Eskilstuna	6 261	85,9	13 720	Ä
Granaten 2	Eskilstuna	1 077	18,2	16 899	Ä
Granaten 3	Eskilstuna	1 112	18,4	16 547	Ä
Taggsvampen 15	Eskilstuna	587	12,5	21 295	Ä
Taggsvampen 19	Eskilstuna	474	8,3	17 581	Ä
Taggsvampen 20	Eskilstuna	554	9,5	17 106	Ä
Bonden 12 & 14	Strängnäs	8 972	131,0	14 601	Ä
Bonden 13	Strängnäs	2 324	22,6	9 723	Ä
Åkern 16	Strängnäs	2 629	47,7	18 147	Ä
Läraren 11	Strängnäs	3 422	74,2	21 683	Ä
Åkern 1, 3, 5	Strängnäs	5 871	120,0	20 439	Ä
Järpen 1, 3, 4	Strängnäs	12 347	206,0	16 684	Ä
Valsätra 33:1	Uppsala	23 864	350,0	14 666	Ä
Valsätra 19:1 & 34:1	Uppsala	12 818	197,0	15 370	Ä
Valsätra 34:3 & 40:1	Uppsala	12 492	194,0	15 531	Ä
Valsätra 36:1, 36:2, 36:4, 36:7, 36:8	Uppsala	22 378	349,0	15 596	Ä
Valsätra 36:3	Uppsala	4 064	78,8	19 388	Ä
Märsta 1:167	Sigtuna	27 683	423,0	15 280	Ä
Valsta 3:8	Sigtuna	30 626	405,0	13 224	Ä
Finnsta 1:11 & 1:12	Upplands Bro	14 150	214,0	15 123	Ä
Finnsta 1:14, 1:15, 1:16, 1:17	Upplands Bro	28 480	392,0	13 764	Ä
Finnsta 1:13	Upplands Bro	993	0,5	488	Ä
Åkervernen 3, Strandrågen 4, Rödvenen 4, Svingeln 2	Södertälje	42 866	808,0	18 850	Ä

## DCarnegie värdesammanställning totalt Q4 2017

## Bilaga 1

Fastighet/tomträtt	Kommun	Area m2	Marknadsvärde Q4 2017		Upplåtelse- form
			Mkr	Kr/m2	Ä/T
Värbrodden 2	Södertälje	0	1,1		Ä
Grindstugan 1	Södertälje	9 046	157,0	17 356	Ä
Topasen 6	Södertälje	16 945	298,0	17 586	Ä
Sjöboden 1, Fäboden 3, Hemmanet 4	Södertälje	59 602	1 020,0	17 113	Ä
Gården 2, 3 & 4	Södertälje	31 734	490,0	15 441	Ä
Bäckgården 1, 2, 3, 4, 5, 7	Huddinge	51 581	712,0	13 804	T
Kalvsvik 11:18	Haninge	11 522	191,0	16 577	Ä
Kalvsvik 11:23	Haninge	18 364	276,0	15 029	Ä
Kalvsvik 11:35	Haninge	24 515	429,0	17 500	Ä
Kalvsvik 11:1083	Haninge	14 025	256,0	18 253	Ä
Kalvsvik 11:1084	Haninge	11 097	184,0	16 582	Ä
Kvarnen 1	Stockholm	7 050	101,0	14 326	T
Vattenkvarnen 1	Stockholm	0	7,7		T
Fotkvarnen 1 och 2, Rinkeby 2:13	Stockholm	6 630	66,4	10 015	T
Handkvarnen 3	Stockholm	10 999	197,0	17 911	T
Hjulkvarnen 1, Rinkeby 2:1	Stockholm	6 068	65,9	10 860	T
Hjulkvarnen 2 och 3	Stockholm	6 307	97,8	15 506	T
Skvaltkvarnen 1, Rinkeby 2:14	Stockholm	8 949	106,0	11 845	T
Skvaltkvarnen 2 och 3	Stockholm	4 593	58,0	12 629	T
Stallet 3	Huddinge	10 606	177,0	16 689	Ä
Magasinet 4	Huddinge	18 134	199,0	10 974	Ä
Vedboden 1	Huddinge	11 831	163,0	13 777	Ä
Telemark 1	Stockholm	32 645	490,0	15 010	T
Tönsberg 2	Stockholm	21 686	300,0	13 834	T
Holmenkollen 1	Stockholm	10 621	142,0	13 370	T
Halden 3	Stockholm	22 568	316,0	14 002	T
Bergen 1	Stockholm	22 845	485,0	21 230	T
Kvarnaxeln 1	Stockholm	11 661	184,0	15 779	T
Kvarnhjulet 1	Stockholm	9 646	145,0	15 033	T
Kvarnkammaren 1	Stockholm	14 999	208,0	13 867	T
Kvarnrännan 1	Stockholm	6 832	117,0	17 125	T
Kvarnskvaltan 1	Stockholm	0	1,1		T
Lättinge 1, Tensta 4:10	Stockholm	18 053	308,0	17 061	T
Traktören 5	Sollentuna	33 976	555,0	16 335	Ä
Röken 22	Norrköping	10 974	166,0	15 126	Ä
Plysaren 13	Norrköping	18 548	306,0	16 498	Ä
Dörren 12 & 14	Norrköping	47 466	747,0	15 738	Ä
Valvet 1	Norrköping	20 660	331,0	16 021	Ä
Porten 16	Norrköping	37 052	515,0	13 899	Ä
Gavotten 1	Norrköping	1 944	24,6	12 654	Ä
Hambon 1	Norrköping	9 408	116,0	12 330	Ä
Hambon 2	Norrköping	6 051	83,1	13 733	Ä
Kadriljen 1	Norrköping	2 946	43,6	14 800	Ä
Masurkan 1	Norrköping	2 940	38,8	13 197	Ä
Menuetten 1	Norrköping	1 950	23,9	12 256	Ä
Tangon 1	Norrköping	4 544	65,5	14 415	Ä
Kalvsvik 1:6	Haninge	39 812	461,0	11 580	Ä
Kalvsvik 11:4	Haninge	38 529	409,0	10 615	Ä
Duvholmen 1	Stockholm	15 277	189,0	12 372	T
Porten 10	Norrköping	8 416	146,0	17 348	Ä

## DCarnegie värdesammanställning totalt Q4 2017

## Bilaga 1

Fastighet/tomträtt	Kommun	Area m2	Marknadsvärde Q4 2017		Upplåtelse- form
			Mkr	Kr/m2	Ä/T
Apeln 5	Katrineholm	3 556	49,6	13 949	Ä
Hagtornen 11	Katrineholm	3 342	51,4	15 382	Ä
Humlen 1	Katrineholm	1 935	20,1	10 390	Ä
Hämplingen 3	Katrineholm	224	1,3	5 804	Ä
Hämplingen 18	Katrineholm	5 970	101,0	16 918	Ä
Katrineholm 5:8 och 5:9	Katrineholm	4 176	66,9	16 022	Ä
Linden 22	Katrineholm	5 282	72,6	13 744	Ä
Nejlikan 4	Katrineholm	651	3,0	4 670	Ä
Nejlikan 16 och 17	Katrineholm	6 506	62,7	9 638	Ä
Nälen 5	Katrineholm	5 990	86,5	14 442	Ä
Oliven 3	Katrineholm	1 148	14,7	12 805	Ä
Pionen 4	Katrineholm	4 922	92,2	18 732	Ä
Prästkragen 28	Katrineholm	7 621	112,0	14 696	Ä
Syrenen 8	Katrineholm	5 731	86,5	15 094	Ä
Sädesärlan 11	Katrineholm	0	0,2		Ä
Vinrankan 8	Katrineholm	2 331	29,3	12 572	Ä
Vinrankan 4	Katrineholm	1 827	23,4	12 808	Ä
Gesällen 15	Arboga	5 714	55,9	9 783	Ä
Gctingen 1	Arboga	9 535	82,4	8 642	Ä
Hjulmakaren 25	Arboga	3 497	36,9	10 552	Ä
Ringsborg 1	Arboga	1 488	6,1	4 126	Ä
Riskan 1	Arboga	4 200	42,8	10 190	Ä
Vilsta 9	Arboga	7 710	88,3	11 453	Ä
Vilsta 10	Arboga	8 371	95,6	11 420	Ä
Vilsta 21	Arboga	6 599	71,5	10 835	Ä
Disa 1	Köping	1 726	17,0	9 849	Ä
Fenja 10	Köping	5 253	27,0	5 140	Ä
Freja 3	Köping	1 740	23,5	13 506	Ä
Freja 11	Köping	2 681	30,3	11 302	Ä
Immanuel 2	Köping	11 524	129,0	11 194	Ä
Inga 1	Köping	2 724	35,1	12 884	Ä
Tunadal 6-9	Köping	9 546	109,0	11 419	Ä
Falkberget 24	Tranås	1 087	13,4	12 328	Ä
Jupiter 17	Tranås	476	6,5	13 550	Ä
Kometen 10	Tranås	708	8,2	11 568	Ä
Lejonet 5	Tranås	1 342	18,7	13 934	Ä
Nordstjärnan 7	Tranås	2 964	19,9	6 715	Ä
Norra Gyllenfors 9	Tranås	11 089	148,0	13 347	Ä
Oden 12	Tranås	3 687	45,3	12 286	Ä
Södra Framnäs 20	Tranås	402	5,5	13 682	Ä
Tjädern 23	Tranås	684	9,2	13 377	Ä
Tornsvalan 3	Tranås	2 083	29,7	14 258	Ä
Västermalm 23	Tranås	6 855	52,9	7 717	Ä
Bågskytten 4	Tranås	478	4,5	9 498	Ä
Bågskytten 5	Tranås	500	7,2	14 480	Ä
Flundran 2	Tranås	0	0,8		Ä
Forellen 3	Tranås	5 783	52,2	9 026	Ä
Forellen 4	Tranås	400	1,7	4 200	Ä
Forellen 5	Tranås	6 377	47,0	7 370	Ä
Gäddan 2	Tranås	3 402	34,6	10 170	Ä



## DCarnegie värdesammanställning totalt Q4 2017

Bilaga 1

Fastighet/tomträtt	Kommun	Area m2	Marknadsvärde Q4 2017		Upplåtelse- form
			Mkr	Kr/m2	Ä/T
Kullen 1	Tranås	704	8,8	12 528	Ä
Laxen 2	Tranås	9 840	85,4	8 679	Ä
Laxen 3	Tranås	575	0,9	1 628	Ä
Lindkullen 11	Tranås	826	9,5	11 489	Ä
Lindkullen 12	Tranås	1 073	10,1	9 413	Ä
Lindkullen 13	Tranås	1 009	12,2	12 091	Ä
Sutaren 2	Tranås	3 799	30,7	8 081	Ä
Tigern 14	Tranås	736	9,2	12 514	Ä
Öringen 1	Tranås	3 040	34,3	11 283	Ä
<b>Totalt</b>		<b>1 426 805</b>	<b>20 848</b>	<b>14 611</b>	




## INTJÄNINGSFÖRMÅGA

### Aktuell intjäningsförmåga jämförbart bestånd

Tabellen nedan återspeglar D. Carnegie & Co:s intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per den 31 december 2017. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämföras med en prognos för de kommande tolv månaderna. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyresutveckling, vakansläge eller ränteförändring. Siffrorna inom ramen för "Jämförbart bestånd" är justerade för att visa utvecklingen för jämförbart bestånd, innebärande att resultat från avyttringar och förvärv som inte innehavts under hela perioden från den 31 december 2016 till den 31 december 2017 har eliminerats i redovisningen 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 "Nuvarande bestånd" har inte heller beaktat effekterna av kommande generella hyresförändringar eller hyresförändringar på renoverade lägenheter.

Hyresvärdet baseras på fastighetsbeståndets aviseringslista per den 31 december 2017, bedömda budgeterade fastighetskostnader för de närmaste tolv månaderna samt kostnader för central administration. Finansnettot har beräknats utifrån räntebärande skulder och tillgångar per den 31 december 2017, och med hänsyn tagen till de räntevillkor som gäller vid den tidpunkten.

Informationen om intjäningsförmåga har granskats av Bolagets revisor, se "Revisors rapport avseende intjäningsförmåga" nedan.

#### Aktuell intjäningsförmåga, jämförbart bestånd

Belopp i Tkr	Nuvarande bestånd	Jämförbart bestånd				
	31 dec 2017	31 dec 2017	30 sep 2017	30 jun 2017	31 mar 2017	31 dec 2016
Hyresintäkter	1 576 396	1 433 574	1 424 097	1 399 127	1 387 946	1 376 646
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-
Driftskostnader	-594 570	-535 482	-528 282	-528 282	-528 282	-528 282
Underhållskostnader	-74 202	-66 142	-74 559	-74 559	-74 559	-74 559
Fastighetsskatt	-29 544	-26 881	-26 120	-26 120	-26 120	-26 120
Tomträttsavgäld	-15 681	-15 681	-15 255	-15 255	-15 255	-15 255
<b>Driftnetto</b>	<b>862 399</b>	<b>789 388</b>	<b>779 881</b>	<b>754 911</b>	<b>743 730</b>	<b>732 430</b>
Central administration	-122 970	-109 793	-82 972	-82 972	-82 801	-82 801
Finansnetto	-238 104	-155 328	-182 369	-180 683	-177 334	-177 360
Räntekostnad förlagslån/obligation	-77 500	-77 500	-77 500	-77 500	-77 500	-77 500
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>423 825</b>	<b>446 767</b>	<b>437 040</b>	<b>413 756</b>	<b>406 095</b>	<b>394 769</b>

## REVISORS RAPPORT AVSEENDE INTJÄNINGSFÖRMÅGA

---

*Till styrelsen i D. Carnegie & Co Aktiebolag (publ), org.nr 556498-9449*

### Revisors rapport avseende aktuell intjäningsförmåga

Vi har utfört en revision av hur uppgiften om aktuell intjäningsförmåga som framgår på s. 66 i D. Carnegie & Co Aktiebolags (publ) (nedan ”**Bolaget**”) prospekt per den 7 mars 2018 har upprättats.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsens och verkställande direktörens ansvar att upprätta sammanställningen av den aktuella intjäningsförmågan och fastställa de väsentliga antaganden som den aktuella intjäningsförmågan är baserad på i enlighet med kraven i prospektförordningen 809/2004/EG.

### Revisorns ansvar

Det är vårt ansvar att lämna ett uttalande i enlighet med prospektförordningen 809/2004/EG, bilaga I p. 13.2. Vi har ingen skyldighet att lämna och lämnar inte heller något uttalande avseende möjligheten för Bolaget att uppnå den aktuella intjäningsförmågan eller de antaganden som ligger till grund för upprättandet av sammanställningen av den aktuella intjäningsförmågan. Vi tar inte något ansvar för sådan finansiell information som använts i sammanställningen av den aktuella intjäningsförmågan utöver det ansvar som vi har för de revisorsrapporter avseende historisk finansiell information som vi lämnat tidigare.

### Utfört arbete

Vi har utfört vårt arbete i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 *Granskning av finansiell information i prospekt*. Det innebär att vi följer FARs etiska regler och har planerat och genomfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att de finansiella rapporterna inte innehåller några väsentliga felaktigheter. Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Vi är oberoende i förhållande till Bolaget enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vårt arbete har innefattat att bedöma styrelsens och verkställande direktörens tillvägagångssätt och tillämpade redovisningsprinciper vid upprättandet av aktuell intjäningsförmåga jämfört med de som normalt tillämpas av Bolaget.

Vi har planerat och utfört vårt arbete för att få den information och de förklaringar som vi bedömt nödvändiga för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att sammanställningen av aktuell intjäningsförmåga har upprättats i enlighet med de förutsättningar som anges på s. 66.

Då den aktuella intjäningsförmågan samt dess antaganden hänför sig till framtiden och därför kan påverkas av oförutsebara händelser, kan vi inte uttala oss om att det verkliga resultatet kommer att överensstämja med vad som redovisats i den aktuella intjäningsförmågan. Avvikelse kan visa sig bli väsentliga.

### Övriga upplysningar

Denna rapport har endast till syfte att användas i samband med erbjudandet i Sverige och upptagande till handel av aktier på Nasdaq Stockholm samt andra reglerade marknader inom Europeiska Unionen eller Europeiska Ekonomiska Samarbetsområdet, på sätt som anges i prospektet godkänt av den svenska Finansinspektionen. Vi har inte utfört vårt arbete i enlighet med några standarder eller praxis för revision eller bestyrkande allmänt accepterade i USA och det ska följaktligen inte betraktas som om vårt arbete har utförts i enlighet med någon av dessa standarder eller praxis. Med anledning av detta är vår rapport inte tillämplig i andra jurisdiktioner än vad som anges ovan och ska inte användas eller förlitas på av någon annan än i samband med det erbjudande som beskrivs ovan. Vi accepterar inget ansvar för och förnekar allt ansvar till någon part med avseende på all användning av, eller förlitande på, denna rapport i samband med någon typ av transaktion, inklusive försäljning av värdepapper, i annat hänseende än erbjudandet till allmänheten i Sverige, EU eller EES att teckna aktier och upptagande till handel av dessa aktier på Nasdaq Stockholm samt andra reglerade marknader inom Europeiska Unionen eller Europeiska Ekonomiska Samarbetsområdet, på sätt som anges i prospektet godkänt av den svenska Finansinspektionen.

**Uttalande**

Enligt vår uppfattning har den aktuella införtjäningsförmågan sammanställts på ett riktigt sätt enligt de förutsättningar som anges på s. 66 och dessa förutsättningar överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av Bolaget.

Stockholm den 7 mars 2018

**Ernst & Young AB**

*Mikael Ikonen*

Auktoriserad revisor

## UTVALD HISTORISK FINANSIELL INFORMATION

Nedanstående finansiella rapporter i sammandrag (samt nyckeltal som beräknas enligt IFRS) avseende 2014-2016 är hämtade från D. Carnegie & Co:s årsredovisningar för räkenskapsåren 2014-2016, som upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards ("IFRS") såsom de antagits av EU och reviderats av Bolagets revisorer. De finansiella rapporterna i sammandrag (samt nyckeltal som beräknas enligt IFRS) avseende 2017 är hämtade från D. Carnegie & Co:s bokslutskommuniké för perioden januari-december 2017, som är upprättad i enlighet med IAS 34 *Delårsrapportering* och årsredovisningslagen. Bokslutskommunikén är inte översiktligt granskad eller reviderad av Bolagets revisorer. För ytterligare information om hur redovisning skett hänvisas till "Redovisningsprinciper" på s. 68 och framåt i D. Carnegie & Co:s årsredovisning för 2016.

Prospektet innehåller därutöver vissa nyckeltal som inte definieras enligt IFRS (alternativa nyckeltal). Dessa finansiella nyckeltal har inte granskats eller reviderats av Bolagets revisorer. D. Carnegie & Co:s uppfattning är att dessa nyckeltal i stor utsträckning används av vissa investerare, värdepappersanalytiker och andra intressenter som kompletterande mått på resultatutveckling och finansiell ställning. D. Carnegie & Co:s nyckeltal som inte definieras enligt IFRS är inte nödvändigtvis jämförbara med liknande mått som presenteras av andra företag och har vissa begränsningar som analysverktyg. De bör därför inte betraktas separat från, eller som ett substitut för, D. Carnegie & Co:s finansiella information som upprättats enligt IFRS.

Informationen nedan ska läsas tillsammans D. Carnegie & Co:s finansiella rapporter för räkenskapsåren 2014-2016 samt för perioden januari-december 2017, vilka införlivats i detta prospekt genom hänvisning (se "Införlivande genom hänvisning m.m." i avsnittet "Legala frågor och kompletterande information"). Samtliga rapporter finns tillgängliga på D. Carnegie & Co:s hemsida, [www.dcarnegiegroupp.se](http://www.dcarnegiegroupp.se).

Förutom vad som anges ovan och redogörelsen för intjäningsförmåga på s. 66 i detta prospekt har ingen information i detta prospekt granskats eller reviderats av Bolagets revisorer.

### Koncernens resultaträkning i sammandrag

Tkr	2017	2016	2015	2014
Hysesintäkter m.m.	1 472 539	1 284 282	1 217 356	608 727
Övriga rörelseintäkter	-	187	3 459	2 441
Driftkostnader	-570 940	-522 563	-496 163	-254 301
Underhållskostnader	-82 598	-89 942	-131 149	-76 429
Fastighetsskatt	-28 908	-25 972	-23 935	-12 496
Tomträttsavgäld	-15 728	-15 526	-15 445	-10 356
<b>Driftnetto</b>	<b>774 365</b>	<b>630 466</b>	<b>554 123</b>	<b>257 586</b>
Central administration	-115 489	-101 673	-96 779	-48 775
Kostnader vid rörelseförvärv	-	-	-	-15 276
Finansnetto	-301 778	-259 409	-271 102	-151 181
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>357 098</b>	<b>269 384</b>	<b>186 242</b>	<b>42 354</b>
Utdelning	29 290	99 214	-	-
Realiserade värdeförändringar fastigheter	37 180	-14 236	-45 507	-
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 599 296	1 938 290	1 306 792	278 427
Värdeförändringar finansiella instrument	-8 503	-165 189	-10 999	-14 214
Nedskrivning goodwill	-	-54 979	-15 004	-
<b>Resultat före skatt</b>	<b>2 014 361</b>	<b>2 072 484</b>	<b>1 421 524</b>	<b>306 567</b>
Skatt	-435 405	-394 220	-282 389	-73 512
<b>Årets resultat</b>	<b>1 578 956</b>	<b>1 678 264</b>	<b>1 139 135</b>	<b>233 055</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
<b>Summa övrigt totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>1 578 956</b>	<b>1 678 264</b>	<b>1 139 135</b>	<b>233 055</b>
Vinst per aktie före utspädning, SEK	20,34	22,20	16,10	4,80
Vinst per aktie efter utspädning, SEK	20,24	21,93	13,50	4,30

## Koncernens balansräkning i sammandrag

Tkr	31 dec 2017	31 dec 2016	31 dec 2015	31 dec 2014
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
Goodwill	629 582	630 165	685 728	698 397
Förvaltningsfastigheter	21 455 638	16 997 923	13 826 439	11 520 820
Inventarier	7 080	5 972	4 661	4 176
Aktier och andelar	4 805	19 950		-
Långfristiga fordringar	824	-	7 220	172 824
Uppskjuten skattefordran	463 372	302 578	148 135	55 094
Räntederivat	12 690	6 517	-	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>22 573 991</b>	<b>17 963 105</b>	<b>14 672 183</b>	<b>12 451 311</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Omsättningstillgångar	243 094	261 760	412 134	77 866
Likvida medel	833 310	679 370	478 524	253 168
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 076 404</b>	<b>941 130</b>	<b>890 658</b>	<b>331 034</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>23 650 395</b>	<b>18 904 236</b>	<b>15 562 841</b>	<b>12 782 345</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
Eget kapital	8 043 165	6 385 377	4 391 588	3 251 455
<b>Långfristiga skulder</b>				
Långfristiga räntebärande skulder	11 357 265	8 733 018	7 587 332	4 759 257
Övriga långfristiga skulder	-	1 103	3 143	777
Uppskjuten skatteskuld	2 569 907	1 982 826	1 435 043	1 060 947
Räntederivat	92 864	144 694	60 487	65 153
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>14 020 036</b>	<b>10 861 641</b>	<b>9 086 005</b>	<b>5 886 134</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Kortfristiga räntebärande skulder	1 076 086	1 257 659	1 650 286	3 363 809
Övriga kortfristiga skulder	511 108	399 559	434 962	280 947
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 587 194</b>	<b>1 657 218</b>	<b>2 085 248</b>	<b>3 644 756</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>23 650 395</b>	<b>18 904 236</b>	<b>15 562 841</b>	<b>12 782 345</b>

## Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Tkr	2017	2016	2015	2014
Förvaltningsresultat	357 098	269 384	186 242	42 355
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2 861	-862	18 074	15 412
Betald skatt	-7	-11 072	-1 891	-
<b>Kassaflöde före förändring av rörelsekapital</b>	<b>359 952</b>	<b>257 450</b>	<b>202 425</b>	<b>57 767</b>
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>	<b>9 297</b>	<b>-136 215</b>	<b>76 032</b>	<b>215 182</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>369 249</b>	<b>121 235</b>	<b>278 457</b>	<b>272 949</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Investering i befintliga fastigheter	-1 479 467	-1 039 205	-490 702	-163 999
Förvärv av koncernbolag/fastigheter, rörelseförvärv	-	-	-	-1 181 519
Förvärv av koncernbolag/fastigheter, tillgångsförvärv	-1 022 504	-652 325	-372 785	-388 034
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 429	-3 333	-2 103	-1 970
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-	-	-	-
Försäljning av koncernbolag/fastigheter	63 866	384 493	243 154	-
Förändring finansiella anläggningstillgångar	234	215 750	-107	-15 000
Aktier och andelar netto	-	-	-	19
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 440 300</b>	<b>-1 094 620</b>	<b>-622 543</b>	<b>-1 750 503</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Nyemission	78 825	460 725	998	666 326
Upptagna lån	4 892 837	2 396 606	5 316 247	1 063 232
Amortering lån	-2 775 965	-1 782 314	-4 747 803	-
Utdelning	29 290	99 214	-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>2 224 987</b>	<b>1 174 231</b>	<b>569 442</b>	<b>1 729 558</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>153 936</b>	<b>200 846</b>	<b>225 356</b>	<b>252 004</b>
Likvida medel vid periodens början	679 374	478 524	253 168	1 164
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>833 310</b>	<b>679 370</b>	<b>478 524</b>	<b>253 168</b>

## Nyckeltal och data per aktie

	2017	2016	2015	2014
Hysesintäkter, Mkr <sup>1)</sup>	1 472,5	1 284,3	1 217,4	608,7
Driftnetto, Mkr <sup>1)</sup>	774,4	630,5	554,1	257,6
Överskottsgrad, % <sup>2)</sup>	52,6	49,1	45,4	42,3
Förvaltningsresultat, Mkr <sup>1)</sup>	357,1	269,4	186,2	42,4
Resultat efter skatt, Mkr <sup>3)</sup>	1 579,0	1 687,3	1 139,1	233,1
Vinst per aktie före utspädning, SEK <sup>3)</sup>	20,34	22,20	16,10	4,80
Vinst per aktie efter utspädning, SEK <sup>3)</sup>	20,24	21,93	13,50	4,30
Eget kapital per aktie, SEK <sup>2)</sup>	102,09	82,60	62,06	45,70
Justerat eget kapital (EPRA NAV) per aktie, SEK <sup>2)</sup>	127,90	101,96	73,50	51,99
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, Mkr <sup>1)</sup>	21 455,6	16 997,9	13 826,4	11 520,8
Soliditet, % <sup>2)</sup>	34,0	33,8	28,2	25,4
Soliditet, justerad, % <sup>2)</sup>	42,6	41,7	33,4	28,8
Belåningsgrad, % <sup>2)</sup>	53,9	54,0	60,9	67,2

<sup>1)</sup> Fastighetsrelaterat nyckeltal, ej reviderat.

<sup>2)</sup> Alternativt nyckeltal, ej reviderat.

<sup>3)</sup> IFRS-nyckeltal, reviderat vad avser räkenskapsåren 2014-2016.

## Definitioner och avstämning av alternativa nyckeltal

Nyckeltal	Definition och förklaring
<b>Belåningsgrad</b>	Räntebärande skulder inkluderande nettoredovisade säljarreverser efter avdrag för marknadsvärde på aktieinnehav samt likvida medel i relation till fastigheternas verkliga värde vid periodens utgång. Detta är ett mått som visar D. Carnegie & Co:s totala skuldsättning om bolaget skulle realisera omsättningsbara tillgångar.
<b>Driftnetto</b>	Totala intäkter minus de totala fastighetskostnaderna som kundförluster, drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration, tomträttsavgälder och fastighetsskatt. Detta branschspecifika mått visar D. Carnegie & Co:s resultat för fastighetsförvaltningen.
<b>Eget kapital per aktie</b>	Eget kapital i förhållande till antalet utestående stamaktier per balansdagen. Mått som visar ägarnas andel av D. Carnegie & Co:s totala nettotillgångar per aktie.
<b>Förvaltningsresultat</b>	Resultat före värdeförändringar och skatt. Mått som visar D. Carnegie & Co:s resultat från sin operationella verksamhet.
<b>Hysesintäkter</b>	Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter.
<b>Justerat eget kapital (EPRA NAV) per aktie</b>	Vanligtvis benämnt EPRA NAV. Redovisat eget kapital justerat för värdet på derivat, goodwill samt uppskjuten skatteskuld, i förhållande till antalet utestående stamaktier per balansdagen. Mått som visar långsiktigt substansvärde (EPRA NAV).
<b>Marknadsvärde förvaltningsfastigheter</b>	Förvaltningsfastigheternas redovisade marknadsvärde.
<b>Resultat efter skatt</b>	Periodens resultat efter skatt. IFRS-nyckeltal.
<b>Soliditet</b>	Redovisat eget kapital i relation till redovisade totala tillgångar vid periodens utgång. Mått som visar D. Carnegie & Co:s räntekänslighet och finansiella stabilitet.
<b>Soliditet, justerad</b>	Redovisat eget kapital justerat för värdet på derivat, goodwill samt uppskjuten skatteskuld. Detta mått visar D. Carnegie & Co:s långsiktiga justerade soliditet.
<b>Vinst per aktie efter utspädning</b>	Periodens resultat efter skatt, i relation till genomsnittligt antal utestående stamaktier, inkluderande utspädningseffekten av utestående teckningsoptionsprogram avseende teckningsoptioner vars teckningskurs överstiger börskurs. IFRS-nyckeltal.
<b>Vinst per aktie före utspädning</b>	Periodens resultat efter skatt, i relation till genomsnittligt antal utestående stamaktier före utspädning. IFRS-nyckeltal.
<b>Överskottsgrad</b>	Driftnetto i procent av totala intäkter. Ett branschspecifikt mått som visar D. Carnegie & Co:s resultat uttryckt i procent avseende fastighetsförvaltningen.

### Justerat eget kapital (EPRA NAV) per aktie

Tkr	2017	2016	2015	2014
Eget kapital	8 043 165	6 385 377	4 391 588	3 251 455
Återläggning derivat	92 864	144 694	60 487	65 153
Återläggning goodwill	-629 582	-630 165	-685 728	-698 397
Återläggning uppskjuten skatteskuld	2 569 907	1 982 826	1 435 043	1 060 947
<b>Justerat eget kapital (EPRA NAV)</b>	<b>10 076 354</b>	<b>7 882 732</b>	<b>5 201 390</b>	<b>3 679 158</b>
Antal utestående aktier, tusental	78 808,78	77 308,78	70 768,88	70 768,88
<b>Justerat eget kapital (EPRA NAV) per aktie, kr</b>	<b>127,90</b>	<b>101,96</b>	<b>73,50</b>	<b>51,99</b>

### Soliditet, justerad

Tkr	2017	2016	2015	2014
Justerat eget kapital (EPRA NAV)	10 076 354	7 882 732	5 201 390	3 679 158
Totala tillgångar	23 650 395	18 904 236	15 562 841	12 782 345
<b>Soliditet, justerad</b>	<b>42,6%</b>	<b>41,7%</b>	<b>33,4%</b>	<b>28,8%</b>

### Belåningsgrad

Tkr	2017	2016	2015	2014
Räntebärande skulder	12 533 920	10 059 687	9 237 618	8 139 564
Justering nettoredovisade säljarreverser	-	-	-165 000	-150 000
Justering marknadsvärde på aktieinnehav	-134 248	-202 409	-178 245	-
Justering likvida medel	-833 310	-679 370	-478 524	-253 168
Förvaltningsfastigheter	21 455 638	16 997 923	13 826 439	11 520 820
<b>Belåningsgrad</b>	<b>53,9%</b>	<b>54,0%</b>	<b>60,9%</b>	<b>67,2%</b>



## KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN

---

Nedan presenteras D. Carnegie & Co:s finansiella utveckling för räkenskapsåren 2014, 2015, 2016 samt 2017 vilken informationen har upprättats enligt IFRS, så som de antagits av EU. Den finansiella informationen avseende räkenskapsåren 2014, 2015 och 2016 har hämtats från årsredovisningarna 2014, 2015 och 2016, vilka är reviderade, och informationen för räkenskapsåret 2017 har hämtats från den oreviderade bokslutskommunikén för perioden januari – december 2017, vilka har införlivats i prospektet genom hänvisning.

### Jämförelse räkenskapsåren 2017 och 2016

Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år.

#### Hyresintäkterna

Hyresintäkterna ökade under perioden till 1 473 Mkr (1 284). Övriga rörelseintäkter uppgick till 0 Mkr (0,2). Under perioden har 1 637 (1 253) lägenheter renoverats, där hyran på dessa renoverade lägenheter har gått från ett ingående snitt på 1 465 kr/m<sup>2</sup> till 1 519 kr/m<sup>2</sup>, vilket har ökat hyrorna i motsvarande grad.

#### Driftkostnader och driftnetto

Fastighetskostnaderna uppgick till -698 Mkr (-654), vilket gav ett driftnetto, dvs. totala intäkterna minus kundförluster, drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration, tomträttsavgälder och fastighetsskatt, på 774 Mkr (630). Överskottsgraden blev 52,6 procent (49,1). Detta branschspecifika nyckeltal, driftnetto, redovisas då det visar resultatet för fastighetsförvaltningen.

#### Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings och administrationskostnaderna uppgick till -115 Mkr (-102). Kostnaderna för central administration består i huvudsak av personalkostnader och andra kostnader för koncerngemensamma funktioner, marknads- och försäljningskostnader. Kostnader för central administration belastas med engångskostnader på -20 Mkr (-36) som i huvudsak avsåg kostnader avseende ersättning till ledande befattningshavare i samband med optionsprogram beslutad på årsstämma 2017, engångsersättning till ledande befattningshavare under fjärde kvartalet samt kostnader relaterade till byte av VD. Dessa kostnader av engångskaraktär förväntas inte uppkomma regelbundet.

#### Finansiella intäkter och kostnader

Finansnettot uppgick till -302 Mkr (-259). De finansiella kostnaderna utgörs främst av räntekostnader för räntebärande skulder till kreditinstitut och emitterade obligationslån.

#### Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 357 Mkr (259). Detta branschspecifika nyckeltal, förvaltningsresultat, redovisas då detta visar resultatet från verksamheten exklusive värdeförändringar.

#### Värdeutveckling

Resultatpåverkande värdeförändring av förvaltningsfastigheter under perioden uppgick till 1 599 Mkr (1 938). Värdeförändringarna har framförallt påverkats positivt av hyresökningen under perioden som resulterat i ett högre driftnetto, samt ett lägre genomsnittligt avkastningskrav på 4,15 procent (4,31). Under perioden har värdehöjande investeringar gjorts till ett värde av 1 048 Mkr (1 039). Värdeförändring på derivat och cappar uppgick till 52 Mkr (-87) respektive -8 Mkr (-). Under perioden har värdeförändringar avseende placeringar i aktier påverkat resultatet med -53 Mkr (-78).

#### Resultat före skatt

Resultatet före skatt uppgick till 2 014 Mkr (2 072).

#### Skatt

Skattekostnaden för perioden uppgick till -435 Mkr (-394), -598 Mkr (-564) avser uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader på förvaltningsfastigheter, -10 Mkr (19) avser värdeförändring derivat, uppskjuten skatt temporär skillnad aktier 12 Mkr (16), samt ökat underskottsavdrag 161 Mkr (135). Den effektiva skattesatsen för perioden var 21,6 procent (19,0).

#### Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 579 Mkr (1 678), vilket motsvarar 20,34 kr (22,20) per stamaktie före utspädning och 20,24 kr (21,93) efter full utspädning.

### Kassaflöden

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 360 Mkr (257). Det ökade kassaflödet från den löpande verksamheten utgjordes främst av Bolagets ökade förvaltningsresultat. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -2 440 Mkr (-1 095), vilket främst utgjordes av investeringar i befintliga fastigheter om -1 480 Mkr (-1 039) samt förvärv av fastigheter om -1 023 Mkr (-652). Kassaflödet från finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet med 2 225 Mkr (1 174). I kassaflödet från finansieringsverksamheten ingår nyemission om 79 Mkr (461), upptagande av lån om 4 893 Mkr (2 397) samt amortering av lån om -2 408 Mkr (-1 782). Det totala kassaflödet uppgick till 154 Mkr (201).

### Lägenhetsrenoveringar och investeringar

1 673 av D. Carnegie & Co:s lägenheter renoverades under 2017 (1 253). Sammantaget investerades 1 480 Mkr (1 039) i befintliga fastigheter under året, där även upprustning av gemensamma utrymmen och yttre miljö ingår.

### Förvärv och avyttringar

1 420 Mkr (780) av de totala investeringarna om 2 900 Mkr (1 819) gick till att förvärva nya fastigheter. Under året avyttrades fastigheter till ett marknadsvärde om 41 Mkr (586).

### Fastighetsvärde

Per den 31 december 2017 värderades D. Carnegie & Co:s fastighetsbestånd till ett marknadsvärde om 21 456 Mkr (16 998).

### Finansiell ställning

D. Carnegie & Co:s största tillgångspost, förvaltningsfastigheter, uppgick till 21 456 Mkr (16 998). Förändringen förklaras av förvärv av fastigheter om 1 420 Mkr (780), investeringar i befintliga fastigheter om 1 480 Mkr (1 039) samt orealiserade värdeförändringar om 1 599 Mkr (1 938).

De räntebärande skulderna uppgick till 12 433 Mkr (9 991), där Bolaget upptagit lån vid förvärv av fastigheter samt till investeringar i fastighetsbeståndet.

Eget kapital uppgick till 8 043 Mkr (6 385), där skillnaden beror främst på ett positivt resultat för perioden om 1 579 Mkr (1 688). Soliditeten uppgick till 34,0 procent (33,8).

## Jämförelse räkenskapsåren 2016 och 2015

Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år.

### Hyresintäkterna

Hyresintäkterna ökade under perioden till 1 284 Mkr (1 217). Övriga rörelseintäkter uppgick till 0 Mkr (3). Under perioden har 1 253 (527) lägenheter renoverats, där hyran på dessa renoverade lägenheter har gått från ett ingående snitt på 1 028 kr/m<sup>2</sup> till 1 465 kr/m<sup>2</sup>, vilket har ökat hyrorna i motsvarande grad.

### Driftkostnader och driftnetto

Fastighetskostnaderna uppgick till -654 Mkr (-667), vilket gav ett driftnetto, dvs. totala intäkterna minus kundförluster, drift- och underhållskostnader, fastighetsadministration, tomträttsavgälder och fastighetsskatt, på 630 Mkr (554). Överskottsgraden blev 49,1 procent (45,4). Detta branschspecifika nyckeltal, driftnetto, redovisas då det visar resultatet för fastighetsförvaltningen.

### Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings och administrationskostnaderna uppgår till -102 Mkr (-97). Kostnaderna för central administration består i huvudsak av personalkostnader och andra kostnader för koncerngemensamma funktioner, marknads- och försäljningskostnader. Kostnader för central administration belastas med engångskostnader på -36 Mkr (-31) som i huvudsak avsåg kostnader avseende juridiskt biträde vid due diligence-process, engångsersättning till fem personer ur bolagets ledningsgrupp som kompensation för uteblivet deltagande i 2016 års incitamentsprogram, samt ett arvode till bank i samband med rådgivning vid budpliktsbudet från Vega Holdco. Dessa kostnader av engångskaraktär förväntas inte uppkomma regelbundet.

### Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter uppgick till 16 Mkr (17) och finansiella kostnader till -275 Mkr (-288), varav räntekostnader utgjorde -198 Mkr (-213).

## Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 269 Mkr (186). Detta branschspecifika nyckeltal, förvaltningsresultat, redovisas då detta visar resultatet från verksamheten exklusive värdeförändringar.

## Värdeutveckling

Resultatpåverkande värdeförändring av förvaltningsfastigheter under perioden uppgick till 1 938 Mkr (1 307). Värdeförändringarna har framförallt påverkats positivt av hyresökningen under perioden som resulterat i ett högre driftnetto, samt ett lägre genomsnittligt avkastningskrav på 4,31 procent (4,84). Den totala ökningen av hyresvärdet under perioden uppgick till drygt 72 Mkr på årsbasis. Under perioden har värdehöjande investeringar gjorts till ett värde av 1 039 Mkr (491). Värdeförändring på derivat uppgick till -87 Mkr (-11). Under perioden har värdeförändringar avseende placeringar i aktier påverkat resultatet med -78 Mkr (-).

## Resultat före skatt

Resultatet före skatt uppgick till 2 072 Mkr (1 422).

## Skatt

Skattekostnaden för perioden uppgick till -394 Mkr (-282), -564 Mkr (-375) avser uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader på förvaltningsfastigheter, 19 Mkr (1) avser värdeförändring derivat, uppskjuten skatt temporär skillnad aktier 16 Mkr (-), samt ökat underskottsavdrag 135 Mkr (90). Den effektiva skattesatsen för perioden var 19,0 procent (19,9) och den något låga skattesatsen förklaras av skattefria bolagsförsäljningar.

## Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 678 Mkr (1 139), vilket motsvarar 22,20 kr (16,10) per stamaktie före utspädning, 21,93 kr (13,50) efter full utspädning.

## Kassaflöden

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 257 Mkr (202). Det ökade kassaflödet från den löpande verksamheten utgjordes främst av Bolagets ökade förvaltningsresultat. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -1 095 Mkr (-623), vilket främst utgjordes av investeringar i befintliga fastigheter om -1 039 Mkr (-491), förvärv av fastigheter om -652 Mkr (-373) samt försäljning av fastigheter om 384 Mkr (243). Kassaflödet från finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet med 1 174 Mkr (569). I kassaflödet från finansieringsverksamheten ingår nyemission om 461 Mkr (1), upptagande av lån om 2 397 Mkr (5 316) samt amortering av lån om -1 782 Mkr (-4 748). Det totala kassaflödet uppgick till 201 Mkr (225).

## Lägenhetsrenoveringar och investeringar

1 253 av D. Carnegie & Co:s lägenheter renoverades under 2016 (527). Sammantaget investerades 1 039 Mkr (491) i befintliga fastigheter under året, där även upprustning av gemensamma utrymmen och yttre miljö ingår.

## Förvärv och avyttringar

780 Mkr (955) av de totala investeringarna om 1 819 Mkr (1 446) gick till att förvärva nya fastigheter. Under året avyttrades fyra fastigheter till ett marknadsvärde om 586 Mkr (447).

## Fastighetsvärde

Per den 31 december 2016 värderades D. Carnegie & Co:s fastighetsbestånd till ett marknadsvärde om 16 998 Mkr (13 826).

## Finansiell ställning

D. Carnegie & Co:s största tillgångspost, förvaltningsfastigheter, uppgick till 16 998 Mkr (13 826). Förändringen förklaras av förvärv av fastigheter om 780 Mkr (955), investeringar i befintliga fastigheter om 1 039 Mkr (491) samt orealiserade värdeförändringar om 1 938 Mkr (1 307).

De räntebärande skulderna uppgick till 9 991 Mkr (9 238), där Bolaget upptagit lån vid förvärv av fastigheter samt till investeringar i fastighetsbeståndet.

Eget kapital uppgick till 6 385 Mkr (4 392), där skillnaden beror främst på ett positivt resultat för perioden om 1 688 Mkr (1 139) samt en nyemission om 460 Mkr (1). Soliditeten uppgick till 33,8 procent (28,2).

## Jämförelse räkenskapsåren 2015 och 2014

Siffror inom parentes avser motsvarande period föregående år.

### Hyresintäkterna

Hyresintäkterna ökade under perioden till 1 217 Mkr (609). Övriga rörelseintäkter uppgick till 3 Mkr (2). Under perioden har 524 (162) lägenheter renoverats med Bosystem-metoden, där hyran på dessa renoverade lägenheter har gått från ett ingående snitt på 982 kr/m<sup>2</sup> till 1 372 kr/m<sup>2</sup>.

### Driftkostnader och driftnetto

Fastighetskostnaderna uppgick till -667 Mkr (-354), vilket gav ett driftnetto på 554 Mkr (258). Överskottsgraden blev 45,4 procent (42,1).

### Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings och administrationskostnaderna uppgick till -97 Mkr (-64). Kostnaderna för central administration består i huvudsak av personalkostnader och andra kostnader för koncerngemensamma funktioner, marknads- och försäljningskostnader, samt under denna period kostnader av engångskaraktär om -28 Mkr. Dessa kostnader av engångskaraktär har i huvudsak uppkommit i samband med listbyte till Nasdaq Stockholms Mid Cap-lista.

### Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter uppgick till 17 Mkr (12) och finansiella kostnader till -288 Mkr (-163), varav räntekostnader utgjorde -213 Mkr (-133). Förvaltningsresultatet uppgick till 186 Mkr (42).

### Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 186 Mkr (42). Detta branschspecifika nyckeltal, förvaltningsresultat, redovisas då detta visar resultatet från verksamheten exklusive värdeförändringar.

### Värdeutveckling

Resultatpåverkande värdeförändring av förvaltningsfastigheter under perioden uppgick till 1 307 Mkr (278). Värdeförändringarna har framför allt påverkats positivt av hyresökningen under perioden som resulterat i ett högre driftnetto, samt ett lägre genomsnittligt avkastningskrav på 4,84 procent (5,42). Den totala ökningen av hyresvärdet under perioden uppgick till drygt 168 Mkr på årsbasis. Under perioden har värdehöjande investeringar gjorts till ett värde av 491 Mkr (164). Värdeförändring på derivat och aktier/andelar uppgick till -11 Mkr (-14).

### Resultat före skatt

Resultatet före skatt uppgick till 1 422 Mkr (307).

### Skatt

Skattekostnaden för perioden uppgick till -282 Mkr (-74), varav 2 Mkr (-7) avser aktuell skatt till följd av tidigare taxering, -375 Mkr (-67) avser uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader på förvaltningsfastigheter, 1 Mkr (-) avser värdeförändring derivat, samt 90 Mkr (-) avser underskottsavdrag. Den effektiva skattesatsen för perioden är 14,9 procent och den något låga skattesatsen förklaras av skattefria bolagsförsäljningar.

### Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 1 139 Mkr (233), vilket motsvarar ett resultat per stamaktie om 16,10 kr (4,80) före utspädning, 13,50 kr (4,30) efter full utspädning.

### Kassaflöden

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 202 Mkr (58). Det ökade kassaflödet från den löpande verksamheten utgjordes främst av Bolagets ökade förvaltningsresultat. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -623 Mkr (-1 751), vilket främst utgjordes av investeringar i befintliga fastigheter om -491 Mkr (-164), förvärv av fastigheter om -373 Mkr (-1 570) samt försäljning av fastigheter om 243 Mkr (0). Kassaflödet från finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet med 569 Mkr (1 730). I kassaflödet från finansieringsverksamheten ingår nyemission om 1 Mkr (666), upptagande av lån om 5 316 Mkr (1 486) samt amortering av lån om -4 748 Mkr (-423). Det totala kassaflödet uppgick till 225 Mkr (252).

**Lägenhetsrenoveringar och investeringar**

524 av D. Carnegie & Co:s lägenheter renoverades under 2015 (162). Sammantaget investerades 491 Mkr (164) i befintliga fastigheter under året, där även upprustning av gemensamma utrymmen och yttre miljö ingår.

**Förvärv och avyttringar**

955 Mkr (11 077) av de totala investeringarna om 1 446 Mkr (11 241) gick till att förvärva nya fastigheter. Under året avyttrades fastigheter till ett marknadsvärde om 447 Mkr (0).

**Fastighetsvärde**

Per den 31 december 2015 värderades D. Carnegie & Co:s fastighetsbestånd till ett marknadsvärde om 13 826 Mkr (11 521).

**Finansiell ställning**

D. Carnegie & Co:s största tillgångspost, förvaltningsfastigheter, uppgick till 13 826 Mkr (11 521). Förändringen förklaras av förvärv av fastigheter om 955 Mkr (11 077), investeringar i befintliga fastigheter om 491 Mkr (164) samt orealiserade värdeförändringar om 1 307 Mkr (278).

De räntebärande skulderna uppgick till 9 238 Mkr (8 123), där Bolaget upptagit lån vid förvärv av fastigheter samt till investeringar i fastighetsbeståndet.

Eget kapital uppgick till 4 392 Mkr (3 251), där skillnaden beror främst på ett positivt resultat för perioden om 1 139 Mkr (233). Soliditeten uppgick till 28,2 procent (25,4).

## KAPITALSTRUKTUR OCH ANNAN FINANSIELL INFORMATION

### Eget kapital och skuldsättning

D. Carnegie & Co är finansierat med eget kapital och skulder, där huvuddelen av skulderna utgörs av räntebärande skulder till kreditinstitut samt obligationslån. Det egna kapitalet uppgick per den 31 december 2017 till 8 043,2 Mkr. D. Carnegie & Co hade per samma datum kortfristiga räntebärande skulder om 1 076,1 Mkr och långfristiga räntebärande skulder om 11 357,3 Mkr. Av de totala skulderna om 15 607,2 Mkr utgjorde 12 433,4 Mkr räntebärande skulder. Alla belopp avseende räntebärande skulder är angivna efter avdrag för aktiverade uppläggningsavgifter, så som de redovisas i Bolagets rapport över finansiell ställning. De icke räntebärande skulderna om 3 173,9 Mkr bestod av derivat, uppskjutna skatteskulder, leverantörsskulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter samt övriga kortfristiga skulder. Bolaget har den 28 februari 2018 ingått så kallade term sheets med en bank avseende förvärvslånefinansiering om sammanlagt upp till cirka 1 900 Mkr. Förvärvsfinansieringen beräknas slutföras senast i april 2018 och syftar till att delfinansiera de två förvärv som Bolaget offentliggjorde i december 2017. D. Carnegie & Co arbetar löpande med att optimera sin kapitalstruktur och bedriver inom ramen för den löpande verksamheten kontinuerliga refinansieringar. Bolaget har därvid den 5 mars 2018 ingått ett term sheet med en långivare avseende refinansiering som inbegriper ett utökat kreditutrymme om uppskattningsvis cirka 2 200 Mkr efter transaktionsrelaterade kostnader. Refinansieringen beräknas slutföras senast i april 2018.

### Eget kapital och skulder

Nedan redovisas D. Carnegie & Co:s kapitalisering per den 31 december 2017.

Tkr	31 dec 2017
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 076 086</b>
Mot garanti eller borgen <sup>*)</sup>	0
Mot säkerhet <sup>*)</sup>	76 086
Utan garanti/borgen eller säkerhet	1 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>11 357 265</b>
Mot garanti eller borgen <sup>*)</sup>	0
Mot säkerhet <sup>*)</sup>	10 357 265
Utan garanti/borgen eller säkerhet	1 000 000
<b>Summa eget kapital</b>	<b>8 043 165</b>
Aktiekapital	1 003 865
Övrigt tillskjutet kapital	7 037 300

<sup>\*)</sup> Aktiepant, företagsinteckningar och fastighetsinteckningar har ställts som säkerhet till kreditinstitut.

### Nettoskuldsättning

Nedan redovisas D. Carnegie & Co:s nettoskuldsättning per den 31 december 2017. Uppställningen avser D. Carnegie & Co:s räntebärande skulder.

Tkr	31 dec 2017
(A) Kassa	833 310
(B) Andra likvida medel	0
(C) Lätt realiserbara värdepapper	129 443
<b>(D) Summa likviditet (A)+(B)+(C)</b>	<b>962 753</b>
<b>(E) Kortfristiga finansiella fordringar</b>	<b>106 731</b>
(F) Kortfristiga bankskulder	0
(G) Kortfristig del av långfristiga skulder	1 076 086
(H) Andra kortfristiga finansiella skulder	408 952
<b>(I) Summa kortfristiga finansiella skulder (F)+(G)+(H)</b>	<b>1 591 769</b>
<b>(J) Netto kortfristig finansiell skuldsättning (I)-(E)-(D)</b>	<b>522 285</b>
(K) Långfristiga banklån	10 357 265
(L) Emitterade obligationer	2 000 000
(M) Andra långfristiga lån	92 864
<b>(N) Långfristig finansiell skuldsättning (K)+(L)+(M)</b>	<b>12 450 129</b>
<b>(O) Finansiell nettoskuldsättning (J)+(N)</b>	<b>12 972 414</b>

## Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas. Per den 31 december 2017 uppgick Bolagets eventualförpliktelser till 5 709,9 Mkr.

## Finansiering

D. Carnegie & Co eftersträvar en balans mellan lånat och eget kapital, med det långsiktiga målet att soliditeten inte ska understiga 30 procent, samt att belåningsgraden långsiktigt inte ska överstiga 65 procent. Värdet på D. Carnegies & Co tillgångar uppgick per den 31 december 2017 till 23 650,4 Mkr, och de finansieras genom eget kapital om 8 043,2 Mkr, uppskjuten skatteskuld om 2 569,9 Mkr, räntebärande skulder om 12 433,4 Mkr, samt ej räntebärande skulder och räntederivat om 3 173,9 Mkr.

## Räntebärande skulder

D. Carnegie & Co hade per den 31 december 2017 totala räntebärande skulder om 12 433,4 Mkr, vilket motsvarar en belåningsgrad om 53,9 procent. I räntebärande skulder ingår, utöver skulder till kreditinstitut, två obligationslån om totalt 2 000 Mkr, varav ett obligationslån om 1 000 Mkr förfaller till återbetalning i april 2018. Bolaget har den 28 februari 2018 ingått så kallade term sheets med en bank avseende förvärvslånefinansiering om sammanlagt upp till cirka 1 900 Mkr. Förvärvsfinansieringen beräknas slutföras senast i april 2018 och syftar till att delfinansiera de två förvärv som Bolaget offentliggjorde i december 2017. Bolaget bedriver inom ramen för den löpande verksamheten kontinuerliga refinansieringar och har därvid den 5 mars 2018 ingått ett term sheet med en långivare avseende refinansiering som inbegriper ett utökat kreditutrymme om uppskattningsvis cirka 2 200 Mkr efter transaktionsrelaterade kostnader som beräknas slutföras senast i april 2018.

## Kapitalbindning

Den genomsnittliga kapitalbindningen på krediter från kreditinstitut var per den 31 december 2017 5,3 år. Av de räntebärande skulderna till kreditinstitut förfaller 76 Mkr under 2018. Säkerställning av lån från kreditinstitut sker via pantbrev i fastigheter och/eller pant i aktier, samt åtagande om att upprätthålla vissa nyckeltal, vilka i vissa fall begränsar dotterbolagens möjlighet att lämna utdelning.

## Räntebindning och genomsnittlig ränta

Den genomsnittliga räntan på de totala räntebärande skulderna uppgick per den 31 december 2017 till 2,5 procent. Den genomsnittliga räntan på skulderna till kreditinstitut per 31 december 2017 uppgick till 2,2 procent. Räntan på det obligationslån om 1 000 Mkr som emitterades i april 2015 uppgår till en årlig ränta om STIBOR plus 3,75 procent. Räntan på det obligationslån om 1 000 Mkr som emitterades i april 2016 uppgår till en årlig ränta om STIBOR plus 4,00 procent.

Förfalloår	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Mkr	Ränta	Andel	Mkr	Andel
2018	7 966	2,2%	64%	1 076	9%
2019	377	1,6%	3%	1 377	11%
2020	1 058	2,1%	8%	1 372	11%
2021	527	1,7%	4%	1 257	10%
2022	2 606	3,7%	21%	2 824	23%
2024	-	-	0%	3 332	27%
2025	-	-	0%	270	2%
2027	-	-	0%	1 025	8%
<b>Summa/genomsnitt</b>	<b>12 534</b>	<b>2,5%</b>		<b>12 534</b>	
Förutbetalad uppläggningsavgift	-100			-100	
<b>Summa</b>	<b>12 433</b>			<b>12 433</b>	

## Räntederivat, räntetakavtal

D. Carnegie & Co använder räntederivat och räntetakavtal (cappar). Räntederivat är ett flexibelt och kostnadseffektivt sätt att uppnå önskad räntebindning. I enlighet med redovisningsreglerna IAS 39 marknadsvärderas räntederivat. Om den avtalade räntan avviker från marknadsräntan, oaktat kreditmarginalen, uppkommer ett över- eller undervärde på räntederivatet där den ej kassaflödespåverkande värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Per den 31 december 2017 uppgick marknadsvärdet i räntederivatportföljen till



-93 Mkr. D. Carnegie & Co har ingångna räntetaktavtal (cappar) om 4 426 Mkr, med en löptid på 5,2 år och med ett överenskommet räntetak på STIBOR plus 3 procent.

## Uttalande angående rörelsekapital

Det är Bolagets bedömning att det befintliga rörelsekapitalet inte är tillräckligt för de aktuella behoven de kommande tolv månaderna. Med rörelsekapital i detta sammanhang avses Bolagets tillgång till finansiering för dess förmåga att fullgöra sina betalningsförpliktelser under de kommande tolv månaderna. Underskottet beräknas uppkomma i april 2018 och bakgrunden är främst de två förvärv som Bolaget offentliggjorde i december 2017 med beräknat tillträde under andra kvartalet 2018. Det saknas tillräckligt rörelsekapital om cirka 4 500 Mkr, varav cirka 3 000 Mkr avser finansieringen av de avtalade, men ej tillträdde, förvärven samt 1 000 Mkr avser det obligationslån som förfaller till betalning i april 2018. Underskottet avses avhjälpas genom föreliggande nyemission samt andra finansieringsåtgärder som genomförs. Utöver föreliggande nyemission om cirka 995 Mkr efter emissionskostnader har Bolaget den 28 februari 2018 ingått så kallade term sheets med en bank avseende förvärvslånefinansiering om sammanlagt upp till cirka 1 900 Mkr. Förvärvsfinansieringen beräknas slutföras senast i april 2018. Resterande del av Bolagets rörelsekapitalbehov avses tillgodoses genom kontinuerliga refinansieringar inom befintligt fastighetsbestånd som genomförs inom ramen för den löpande verksamheten. Bolaget har därvid den 5 mars 2018 ingått ett term sheet med en långivare avseende refinansiering som inbegriper ett utökat kreditutrymme om uppskattningsvis cirka 2 200 Mkr efter transaktionsrelaterade kostnader. Refinansieringen beräknas slutföras senast i april 2018. D. Carnegie & Co har stark tilltro till nämnda finansieringsåtgärder. Bolagets soliditet uppgick per den 31 december 2017 till 34,0 procent, vilket ligger överstiger det långsiktiga finansiella målet, och D. Carnegie & Co har för närvarande inte någon anledning att anta att rörelsekapitalbrist skulle inträffa, men om det ändå skulle ske kommer D. Carnegie & Co vara tvunget att söka alternativ finansiering. Exempel på detta kan vara ytterligare aktiekapital, bankfinansiering eller annan skuldfinansiering och alternativt kan Bolaget besluta att minska de löpande investeringarna i det befintliga fastighetsbeståndet. Bolaget bedömer för närvarande dess möjligheter att erhålla alternativ finansiering som goda.

Genom föreliggande nyemission, som är täckt av ett tecknings- och garantiåtagande om 56,4 respektive 43,6 procent och därmed omfattar hela nyemissionen (åtagandet är inte formellt säkerställt, se *"Tekniska- och garantiåtagandet är inte säkerställt"* i avsnittet *"Riskfaktorer"*), förväntas Bolaget tillföras 995 Mkr efter avdrag för emissions- och garantikostnader (se även *"Motiv och användning av emissionslikvid"* i avsnittet *"Bakgrund och motiv"*). Genom nyemissionen, upptagande av förvärvsfinansiering samt det löpande arbetet med refinansiering inom befintligt fastighetsbestånd förväntas rörelsekapitalbehovet för de kommande tolv månaderna att täckas.

## Investeringar

I tabellen nedan sammanfattas D. Carnegie & Co:s sammanlagda investeringar under 2014-2017.

Investeringarna består huvudsakligen av renoveringar av lägenheter i befintligt fastighetsbestånd, andra typer av investeringar i fastighetsbeståndet så som energibesparande åtgärder i befintligt fastighetsbestånd samt förvärv av fastigheter. Under 2018 har investeringarna hittills huvudsakligen bestått av investeringar i befintliga fastigheter inom ramen för Bolagets strategi.

Mkr	2017	2016	2015	2014
Investeringar i befintligt fastighetsbestånd	1 480	1 039	491	164
Förvärv av fastigheter	1 420	780	955	11 077
<b>Totalt</b>	<b>2 900</b>	<b>1 819</b>	<b>1 446</b>	<b>11 247</b>

## Pågående och framtida investeringar

D. Carnegie & Co genomför kontinuerliga investeringar i befintliga fastigheter, främst i form av renoveringar av lägenheter, investeringar i utemiljöer samt energibesparande åtgärder. Vidare utvärderar D. Carnegie & Co kontinuerligt nya förvärvsmöjligheter och Bolaget har under fjärde kvartalet 2017 ingått avtal om förvärv av fastigheter uppgående till 3,2 miljarder kr, vilket förväntas tillträdas under andra kvartalet 2018 (se *"Förvärv och avyttringar"* nedan). Bolaget har goda förhoppningar att kunna genomföra ytterligare förvärv under innevarande år.

## Förvärv och avyttringar

Under 2017 avsåg 1 420 Mkr (780) av de totala investeringarna om 2 900 Mkr (1 819) förvärv av nya fastigheter. Fastigheter avyttrades under 2017 till ett marknadsvärde om 41,4 Mkr (586).



Den 15 december 2017 offentliggjorde D. Carnegie & Co förvärv av 1 420 lägenheter i Stockholmsregionen med ett underliggande fastighetsvärde om 2,47 miljarder kr. Tillträdet till fastigheterna beräknas ske under andra kvartalet 2018. Det årliga hyresvärdet för fastigheterna uppgår till 134 Mkr. Den 18 december 2017 offentliggjorde D. Carnegie & Co förvärv av 749 lägenheter i Västerås med ett underliggande fastighetsvärde om 765 Mkr. Det årliga hyresvärdet för fastigheterna uppgår till 53 Mkr. Tillträdet är planerat att äga rum under andra kvartalet 2018. Förvärven finansieras genom bankfinansiering och eget kapital. Den 31 januari 2018 offentliggjorde D. Carnegie & Co att Bolaget avyttrat två fastigheter i Eskilstuna till en bostadsrättsförening. Det underliggande fastighetsvärdet uppgick till 44 Mkr.

För viss ytterligare information, se ”Väsentliga avtal” i avsnittet ”Legala frågor och kompletterande information”.

## Materiella anläggningstillgångar

D. Carnegie & Co:s anläggningstillgångar består i allt väsentligt av förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheternas värde uppgick per den 31 december 2017 till 21 456 Mkr. Se avsnitten ”Fastighetsbestånd” och ”Värderingsutlåtande” samt ”Förvärv och avyttringar” ovan för ytterligare information. Per den 31 december 2017 har D. Carnegie & Co lämnat fastighetsinteckningar om 10 839,4 Mkr som säkerhet för merparten av Koncernens räntebärande skulder.

## Finansiell exponering och riskhantering

Bolaget är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i till exempel räntenivåer. D. Carnegie & Co utsätts framför allt för likviditetsrisk, finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk. Rapportering av Koncernens finansiella risker och finansiering sker till styrelsen och VD på regelbunden basis. Vid förvärv tas särskilda beslut om finansiering som fattas av styrelsen. Finansfunktionens verksamhet bedrivs inom fastställda ramar i finanspolicyn fastställd av styrelsen. Finanspolicyn bildar ett ramverk av riktlinjer och regler i form av riskmandat och limiter för finansverksamheten. Koncernens finansiella transaktioner och finansiella risker hanteras centralt av moderbolagets finansfunktion. Den övergripande målsättningen för finansfunktionen är att tillhandahålla en kostnadseffektiv finansiering samt att minimera negativa effekter på Bolagets resultat till följd av marknadsfluktuationer. Finansfrågor av strategisk betydelse behandlas i styrelsen.

### Likviditetsexponering

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. I samband med kvartalsrapportering upprättas interna likviditetsprognoser för kommande tolv månader, där samtliga kassaflödespåverkande poster analyseras i aggregerad form. Syftet med likviditetsprognosen är att verifiera behovet av kapital. D. Carnegie & Co har ett flertal finansieringskällor och bedömer att kortfristiga lån kan förlängas med nuvarande långivare. Per den 31 december 2017 uppgick Bolagets likvida medel till 756,1 Mkr.

### Finansieringsexponering

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas eller endast erhållas till kraftigt ökade kostnader. För att hantera den risken finns i finanspolicyn regler beträffande spridningen av kapitalbindningen för kreditstocken samt storleken på utnyttjade låneramar och placeringar. Enligt finanspolicyn bör den genomsnittliga återstående löptiden, kapitalbindningen, på lånestocken vara 3–5 år och högst 35 procent av lånestocken bör förfalla inom ett och samma år. Per 31 december 2017 uppgick den genomsnittliga återstående löptiden på lånestocken till 5 år.

### Ränteexponering

Ränterisk kan dels bestå av förändring i verkligt värde till följd av förändringar i räntor, dvs. prISRISK, dels av förändringar i kassaflöde, dels kassaflödesrisk. Räntebindningstiden är en viktig faktor som påverkar ränterisken. Långa räntebindningar innebär högre prISRISK och korta räntebindningstider innebär högre kassaflödesrisk. Av de totala räntebärande skulderna om 12 433,4 Mkr hade 91 procent rörlig ränta och den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid årets slut till 1 år. Kassaflödesrisken ska, enligt finanspolicyn, begränsas som följer: Minst 30 procent av den totala lånevolymen bör ha bunden ränta alternativt vara täckt av räntetak. Swappade volymer klassificeras som motsvarande genomsnittlig återstående löptid för tak och swappar bör enligt finanspolicyn vara minst 2,0 år. Per den 31 december 2017 uppgick den till 5 år. D. Carnegie & Co hade per den 31 december 2017 räntebundna lån (huvudsakligen genom swappar) om totalt 4 579 Mkr.

## Kreditexponering

Med kreditrisk menas risken att en motpart eller emittent inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot D. Carnegie & Co. D. Carnegie & Co är exponerad för kreditrisk i den mån överskottslikviditet ska placeras och genom sitt innehav av derivatinstrument i form av räntetak och ränteswappar. D. Carnegie & Co är även exponerad för kreditrisk i kundfordringar. I syfte att begränsa kreditrisken vid placeringar innehåller finanspolicyn ett särskilt motpartsreglemente där maximal kreditexponering för olika motparter anges som följer:

Motpart	Max löptid	Limit
Svenska staten och statliga verk med 100% statlig garanti	3 månader	Obegränsat
Svenska banker med helägda dotterbolag	3 månader	Maximalt 500 Mkr per koncern
Övriga svenska hypoteksinstitut	3 månader	Maximalt 100 Mkr per koncern
Utländska banker med rating lägst Standard & Poor A- eller Moody's A3	3 månader	Maximalt 50 Mkr per koncern

## Känslighetsanalys

I samband med varje kvartalsbokslut upprättas en räntekänslighetsanalys, där effekterna på upplåningsränta och räntetäckningsgrad till följd av förändringar i korta marknadsräntor uppmäts. En förändring av korta marknadsräntor med  $\pm 1$  procentenhet vid årsskiftet hade inneburit att D. Carnegie & Co:s genomsnittliga upplåningsränta hade ändrats med  $+0,3/+0,1$  procentenheter, vilket skulle ha motsvarat en ändring i räntekostnaderna med  $+34/+12$  Mkr, värdeförändringar i derivat exkluderat. Räntetäckningsgraden, exklusive värdeförändringar, skulle ha ändrats från dagens 2,3 till 2,2/2,3 gånger. Förändringen i räntekostnaderna påverkas av de räntegolv (STIBOR) som finns i låneavtalen. En förändring i marknadsvärde i derivaten till följd av en förändring i korta räntor bedöms inte ha väsentlig påverkan på Bolagets redovisade resultat och finansiell ställning. Känslighetsanalysens beräkningar baseras på Koncernens intjänandeförmåga och balansräkning per 31 december 2017.

## Väsentliga tendenser

Även om framtiden är svår att bedöma förväntas uthyrningsgrader och hyresnivåer, inom bostadsfastigheter i tillväxtregioner där D. Carnegie & Co är verksamt, att fortsätta utvecklas stabilt på kort sikt. Även investeringsintresset för fastigheter förväntas hålla i sig bland annat tack vare en stabil makroekonomisk utveckling i kombination med ett gynnsamt svenskt ränteläge. Detta borgar för en fortsatt likvid transaktionsmarknad inom den svenska fastighetssektorn.

## Väsentliga förändringar sedan den 31 december 2017

Den 31 januari offentliggjorde D. Carnegie & Co att styrelsen fattat beslut om att kalla till extra bolagsstämma den 23 februari 2018, med förslag om bemyndigande för styrelsen att besluta om företrädesemission om upp till cirka 1 500 Mkr före emissionskostnader. Extra bolagsstämman den 23 februari 2018 beslutade att bemyndiga styrelsen i enlighet med förslaget. Den 28 februari 2018 fattade styrelsen beslut om föreliggande nyemission med stöd av nämnda bemyndigande.

Vidare offentliggjorde D. Carnegie & Co den 21 februari 2018 att Svein Erik Lilleland, styrelseledamot och ditintills tillförordnad VD, utsågs till ordinarie VD för Bolaget.

## STYRELSE, KONCERNLEDNING OCH REVISORER

### Styrelse

Enligt D. Carnegie & Co:s bolagsordning ska styrelsen bestå av tre till sju bolagsstämmovalda ledamöter. D. Carnegie & Co:s styrelse består av sju bolagsstämmovalda ledamöter (valda av årsstämman 2017 för tiden intill slutet av årsstämman 2018).

Namn	Uppdrag	Invalid	Oberoende	Aktieinnehav <sup>1)</sup>	Innehav av teckningsoptioner <sup>1)</sup>
James Seppala	Ordförande	2016	Nej <sup>2)</sup>		
Fredrik Brodin	Ledamot	2017	Ja	250 000 B-aktier	
Rolf Buch	Ledamot	2017	Ja		
Jean-Christophe Dubois	Ledamot	2017	Nej <sup>2)</sup>		
Karolina Keyzer	Ledamot	2017	Ja		
Svein Erik Lilleland	Ledamot, VD	2016	Nej <sup>3)</sup>		210 000
Melissa Pianko	Ledamot	2017	Nej <sup>2)</sup>		

<sup>1)</sup> Avser eget samt närstående fysiska och juridiska personers innehav per den 1 februari 2018 med därefter kända förändringar.

<sup>2)</sup> Ej oberoende i förhållande till större ägare i Bolaget.

<sup>3)</sup> Ej oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen.

#### James Seppala

*Född 1979. Styrelsens ordförande sedan 2016.*

**Utbildning och arbetslivserfarenhet:** Fil. kand. (Magna Cum Laude), Harvard College. För närvarande Senior Managing Director i Blackstones Real Estate Group London och Head of Real Estate Europe. Ledamot i Blackstones Real Estate Investment Committee. Tidigare erfarenhet som Vice President för Goldman Sachs & Co:s Real Estate Private Equity Group.

**Andra pågående uppdrag/befattningar:** Styrelseledamot i Sponda Oyj och The Office Group.

**Tidigare uppdrag/befattningar (senaste fem åren):** Styrelseledamot i Obligo Holding AS och Multi Corporation.

**Innehav:** -

*Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen, men inte till Bolagets större aktieägare.*

#### Fredrik Brodin

*Född 1967. Styrelseledamot sedan 2017.*

**Utbildning och arbetslivserfarenhet:** Civilingenjörsexamen, Kungliga Tekniska högskolan (KTH). Tidigare erfarenhet från flertalet uppdrag inom Kvalitena-koncernen under åren 2007-2014 inkluderande fastighetschef i grunden till vad som idag är D. Carnegie & Co AB. Han har även tidigare varit VD för Cartera AB och StayAt Hotel Apartments AB fram till 2005 och därefter var han med och grundade fastighetsfonden Mengus under perioden 2005-2007.

**Andra pågående uppdrag/befattningar:** VD för Stendörren Fastigheter AB (publ) samt styrelseledamot i Broville AB, Broville Holding AB, Broville Viken AB, Box Holding AB och LKF Fastigheter AB.

**Tidigare uppdrag/befattningar (senaste fem åren):** Styrelseledamot i Kvalitena Danmark AB.

**Innehav:** 250 000 B-aktier.

*Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen respektive Bolagets större aktieägare.*

#### Rolf Buch

*Född 1965. Styrelseledamot sedan 2017.*

**Utbildning och arbetslivserfarenhet:** Studier i maskinteknik och företagsekonomi, Rwth Aachen University. Tidigare erfarenhet som medlem i ledningsgruppen för Bertelsmann SE och som VD för Arvato AG.

**Andra pågående uppdrag/befattningar:** VD för Vonovia SE.

**Tidigare uppdrag/befattningar (senaste fem åren):** VD för Deutsche Annington Immobilien SE.

**Innehav:** -

*Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen respektive Bolagets större aktieägare.*

### Jean-Christophe Dubois

*Född 1968. Styrelseledamot sedan 2017.*

**Utbildning och arbetslivserfarenhet:** Ingenjörsexamen, Ecole Centrale de Marseille och masterexamen i finans, ESCP Europe. För närvarande Managing Director i Blackstones Real Estate Group London. Tidigare erfarenhet som Managing Director och andra ledande positioner i Goldman Sachs & Co:s European real estate and distressed loan management-plattform.

**Andra pågående uppdrag/befattningar:** Styrelseledamot i Anticipa, Aliseda, Fidere Patrimonio Socimi, Albirana Properties Socimi, Torbell Investment, Felpe Investment och LSF5 PSN Investments DAC.

**Tidigare uppdrag/befattningar (senaste fem åren):** -

**Innehav:** -

*Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen, men inte till Bolagets större aktieägare.*

### Karolina Keyzer

*Född 1966. Styrelseledamot sedan 2017.*

**Utbildning och arbetslivserfarenhet:** Arkitektexamen, Kungliga Tekniska högskolan (KTH). Tidigare erfarenhet som stadsarkitekt i Stockholm under åren 2010-2016 och dessförinnan medlem av ledningsgruppen för arkitektbyrån Wingårdhs. Även tidigare erfarenhet som styrelseledamot i föreningen för Sveriges Arkitekter.

**Andra pågående uppdrag/befattningar:** VD för arkitektbyrån OKK+. Styrelseuppdrag för Birthe och Per Arwidssons AB, Färgfabriken och för Strategiska rådet i Arkitektur vid Kungliga Tekniska högskolan (KTH). Styrelseledamot och VD i Karolina Keyzer AB.

**Tidigare uppdrag/befattningar (senaste fem åren):** -

**Innehav:** -

*Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen respektive Bolagets större aktieägare.*

### Svein Erik Lilleland

*Född 1971. Styrelseledamot sedan 2016. VD sedan 2017.*

**Utbildning och arbetslivserfarenhet:** Civilekonom, London Business School. Tidigare erfarenhet som Head of Corporate Finance för Obligo Investment Management, Vice President för Roxar ASA och CorrOcean ASA. Även tidigare erfarenhet som styrelseledamot i Global Skipsholding 2 AS, Global Skipsholding 2 AB och Global Skipsholding Norden 2 AS.

**Andra pågående uppdrag/befattningar:** Styrelseordförande i Subsea Chokes International Holding AS och styrelseledamot i Sponda Oyj.

**Tidigare uppdrag/befattningar (senaste fem åren):** VD för Wunderlich Securities.

**Innehav:** 210 000 teckningsoptioner.<sup>48</sup>

*Oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare, men inte i förhållande till Bolaget och bolagsledningen.*

### Melissa Pianko

*Född 1976. Styrelseledamot sedan 2017.*

**Utbildning och arbetslivserfarenhet:** Masterexamen i företagsekonomi, Stanford University och kandidatexamen, Columbia University. För närvarande Managing Director i Blackstones Real Estate Group New York. Tidigare erfarenhet från olika positioner inom Goldman Sachs & Co och som Executive Vice President för Gotham Organization, Inc.

**Andra pågående uppdrag/befattningar:** Ledamot i NYU Furman Centers rådgivande organ samt styrelseledamot i JCC Manhattan och 42nd Street Development Corporation.

**Tidigare uppdrag/befattningar (senaste fem åren):** -

**Innehav:** -

*Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen, men inte till Bolagets större aktieägare.*

---

<sup>48</sup> I samband med att Svein Erik Lilleland utsågs till ordinarie VD i februari 2018 har styrelsen beslutat att han kommer att tilldelas ytterligare 462 000 teckningsoptioner.

## Koncernledning

Namn	Befattning	Anställd sedan	Aktieinnehav <sup>1)</sup>	Innehav av teckningsoptioner <sup>1)</sup>
Svein Erik Lilleland	VD	2017		210 000
Jonas Andersson	Investerings- & Finansieringschef	2015		252 000
Tommy Jansson	Förvaltningschef	2015	3 000 B-aktier	352 000
Marie Persson	Ansvarig för HR-relaterade frågor i Koncernen	2014		84 000
Ida Ringdahl	Mark- och Exploateringschef	2017	200 B-aktier	252 000
Björn Sundberg	Kommunikationschef	2015		84 000
Per-Axel Sundström	Finansdirektör	2014	150 000 B-aktier	252 000
Christian Tapper	Chef Fastighetsutveckling	2016		210 000
Jenny Wärmé	Bolagsjurist	2014		126 000

<sup>1)</sup> Avser eget samt närstående fysiska och juridiska personers innehav per den 1 februari 2018 med därefter kända förändringar.

### Svein Erik Lilleland

VD sedan 2017.

Se ”Styrelse” ovan.

### Jonas Andersson

Investerings- & Finansieringschef. Ansvarig för finansiering, transaktion, analys och värdering.

Född 1980. Anställd sedan 2015.

**Utbildning och arbetslivserfarenhet:** Civilingenjörsexamen i industriell ekonomi, Linköpings tekniska högskola. Tidigare erfarenhet från fastighetsfonden Mengus, investment banking på Macquarie Capital och ABN Amro samt som managementkonsult på Capacent.

**Andra pågående uppdrag/befattningar:** -

**Tidigare uppdrag/befattningar (senaste fem åren):** -

**Innehav:** 252 000 teckningsoptioner.

### Tommy Jansson

Förvaltningschef.

Född 1968. Anställd sedan 2015.

**Utbildning och arbetslivserfarenhet:** Kvalificerad Fastighetsförvaltning, BFAB. Tidigare erfarenhet som förhandlingschef, uthyrningschef och regionchef för Wallenstam AB.

**Andra pågående uppdrag/befattningar:** Ordinarie ledamot i Hyresnämnden i Stockholm.

**Tidigare uppdrag/befattningar (senaste fem åren):** -

**Innehav:** 3 000 B-aktier och 352 000 teckningsoptioner.

### Marie Persson

Ansvarig för HR-relaterade frågor i Koncernen.

Född 1958. Anställd sedan 2014.

**Utbildning och arbetslivserfarenhet:** Civilekonom, Stockholms universitet. Tidigare erfarenhet som HR-chef för Graflunds Byggnads AB, administrativ chef för Markarydsbostäder Holding AB, ägare och CFO i Vision International A.S. och export service-chef för Alfa-Laval Agri AB. Även tidigare erfarenhet som president för Rotary Stockholm-Kungsholmen och distriktssekreterare för Rotary Distrikt 2350.

**Andra pågående uppdrag/befattningar:** -

**Tidigare uppdrag/befattningar (senaste fem åren):** Styrelseledamot i Rotary Stockholm-Kungsholmen.

**Innehav:** 84 000 teckningsoptioner.

### **Ida Ringdahl**

*Mark- och Exploateringschef. Ansvar för utveckling av Koncernens byggrätter och nyproduktion av bostäder. Född 1979. Anställd sedan 2017.*

**Utbildning och arbetslivserfarenhet:** Byggingenjör, Malmö högskola. Tidigare erfarenhet som exploateringschef och bostadsrättschef för Wallenstam AB.

**Andra pågående uppdrag/befattningar:** VD Cape Sweden AB. Styrelseledamot i Cape Sweden Holding AB.

**Tidigare uppdrag/befattningar (senaste fem åren):** -

**Innehav:** 200 B-aktier och 252 000 teckningsoptioner.

### **Björn Sundberg**

*Kommunikationschef. Ansvarig för intern och extern kommunikation. Varumärke. Social hållbarhet och public affairs. PR och mediakontakter.*

*Född 1956. Anställd sedan 2015.*

**Utbildning och arbetslivserfarenhet:** Media- och kommunikationsvetenskap, Brunnsvik FHSK. Tidigare erfarenhet som kommunikations- och public affairs-rådgivare för Springtime PR och Stairway PR.

**Andra pågående uppdrag/befattningar:** -

**Tidigare uppdrag/befattningar (senaste fem åren):** VD för och styrelseledamot i Sundberg Communications AB.

**Innehav:** 84 000 teckningsoptioner.

### **Per-Axel Sundström**

*Finansdirektör. Ansvarig för Koncernens redovisning, finansiering och rapportering.*

*Född 1956. Anställd sedan 2014.*

**Utbildning och arbetslivserfarenhet:** Civilekonom, Uppsala universitet. Tidigare erfarenhet som CFO i European Drug Testing Service, International Marine Group, Investment AB Karlsvik och Permascand Laser (Akzo Nobel).

**Andra pågående uppdrag/befattningar:** Styrelseledamot i PAX Consulting AB och KEPRI AB.

**Tidigare uppdrag/befattningar (senaste fem åren):** Styrelseledamot i IMG, International Marine Group Aktiebolag och Kiruna Project Development AB.

**Innehav:** 150 000 B-aktier och 252 000 teckningsoptioner.

### **Christian Tapper**

*Chef Fastighetsutveckling. Ansvarig för utveckling samt genomförandet av renoveringsprocesser för Koncernens fastigheter.*

*Född 1964. Anställd sedan 2016.*

**Utbildning och arbetslivserfarenhet:** Gymn. utb., Peabs interna utbildningsprogram Affärsområde. Tidigare erfarenhet som Chef Fastighetsövergripande frågor, ÄTA Ansvar Fastighet och Chef Koordinator Fastighet för Mall of Scandinavia, Peab.

**Andra pågående uppdrag/befattningar:** Styrelseledamot i Tapper & Tapper AB Sports management, Consulting.

**Tidigare uppdrag/befattningar (senaste fem åren):** -

**Innehav:** 210 000 teckningsoptioner.

### **Jenny Wärmé**

*Bolagsjurist. Ansvarig för legala frågor och styrelsens sekreterare.*

*Född 1978. Anställd sedan 2014.*

**Utbildning och arbetslivserfarenhet:** Jur. kand., Stockholms universitet. Tidigare erfarenhet som advokat vid Mannheimer Swartling Advokatbyrå och tingsnotarie vid Norrtälje tingsrätt.

**Andra pågående uppdrag/befattningar:** Styrelseledamot i Stendörren Fastigheter AB.

**Tidigare uppdrag/befattningar (senaste fem åren):** -

**Innehav:** 126 000 teckningsoptioner.

## Övrig information om styrelse och koncernledning

Samtliga styrelseledamöter och koncernledningen kan nås via Bolagets adress, Engelbrektsplan 1, 114 34 Stockholm.

Det föreligger inte några familjeband mellan styrelseledamöterna och/eller de ledande befattningshavarna. Ingen ledamot eller ledande befattningshavare har dömts i något bedrägerirelaterat mål under de senaste fem åren. Ingen av dem har varit inblandad i någon konkurs, konkursförvaltning eller likvidation i egenskap av medlem av förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan eller ledande befattningshavare under de senaste fem åren. Inte heller har någon anklagelse och/eller sanktion utfärdats av i lag eller förordning bemyndigade myndigheter (däribland godkända yrkessammanslutningar) mot någon av dem under de senaste fem åren. Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har under de senaste fem åren förbjudits av domstol att ingå som medlem av ett bolags förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan eller från att ha ledande eller övergripande funktioner hos ett bolag.

Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har några privata intressen som kan stå i strid med D. Carnegie & Co:s intressen. Som framgår ovan har dock ett flertal styrelseledamöter och ledande befattningshavare ekonomiska intressen i D. Carnegie & Co genom aktieinnehav och innehav av teckningsoptioner.

## Revisorer

Ingemar Rindstig och Mikael Ikonen (Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm) är Bolagets revisorer. Ingemar Rindstig är Bolagets revisor sedan den 16 december 2013 och Mikael Ikonen sedan den 28 maj 2014. Ingemar Rindstig och Mikael Ikonen är auktoriserade revisorer och medlemmar i FAR, branschorganisationen för revisorer i Sverige.

## Bolagsstyrning

D. Carnegie & Co:s bolagsstyrning är baserad på bland annat aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, Svensk kod för bolagsstyrning och Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter. Svensk kod för bolagsstyrning bygger på principen ”följ eller förklara”. Den innebär att ett bolag som tillämpar koden inte vid varje tillfälle måste följa varje regel i koden utan har möjlighet att välja alternativa lösningar som de anser passar bättre med hänsyn till bolagets särskilda omständigheter, förutsatt att varje avvikelse rapporteras, att den lösning som valts istället beskrivs och att en förklaring till avvikelsen lämnas. D. Carnegie & Co tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning utan avvikelse.

Bolagets styrelse har beslutat att inte inrätta något revisionsutskott och inte heller ersättningsutskott. Revisions-, redovisnings- och ersättningsfrågor ska istället behandlas av styrelsen i dess helhet.

## Ersättning till styrelsen

Till styrelsen utgår arvode enligt beslut på årsstämman. Tabellen nedan visar de arvoden som utgått till styrelsens ledamöter under 2017.

Namn	Uppdrag	Styrelsearvode, SEK
James Seppala	Ordförande	-
Fredrik Brodin	Ledamot	219 033
Rolf Buch	Ledamot	166 667
Jean-Christophe Dubois	Ledamot	-
Mats Höglund <sup>*)</sup>	Ledamot	117 831
Karolina Keyzer	Ledamot	219 033
Svein Erik Lilleland	Ledamot, VD	233 334
Melissa Pianko	Ledamot	-
Knut Pousette <sup>*)</sup>	Ledamot	66 667
Eva Redhe <sup>*)</sup>	Ledamot	142 931
<b>Totalt</b>		<b>1 165 496</b>

<sup>\*)</sup> Lämnade styrelsen vid årsstämman den 10 maj 2017.

## Ersättning till koncernledningen

Tabellen nedan visar ersättning till verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare för räkenskapsåret 2017.

SEK	Grundlön	Rörlig lön	Andra förmåner	Pensionskostnader <sup>2)</sup>	Summa
Ulf Nilsson, f.d. VD	2 686 720	2 257 920 <sup>1)</sup>	90 696	796 050	5 831 386
Svein Erik Lilleland, VD	1 322 384	201 390	-	-	1 523 774
Övriga ledande befattningshavare <sup>*)</sup>	10 681 202	3 161 088 <sup>1)</sup>	184 458	2 235 520	16 262 268
<b>Totalt</b>	<b>14 690 306</b>	<b>5 620 398</b>	<b>275 154</b>	<b>3 031 570</b>	<b>23 617 428</b>

<sup>\*)</sup> 9 personer under 2017.

<sup>1)</sup> En del av den rörliga lönen består av en engångsutbetalning i samband med finansiering av förvärv av teckningsoptioner hänförligt till det av årsstämman 2017 beslutade långsiktiga incitamentsprogrammet.

<sup>2)</sup> Koncernledningens pensionsplaner är avgiftsbestämda. Följaktligen saknas avsatta eller upplupna belopp i Bolaget för pensioner och liknande förmåner efter avträdande av tjänst till nuvarande koncernledningen.

Mellan Bolaget och ledande befattningshavare är uppsägningstiden tre till tolv månader. D. Carnegie & Co har inte ingått något avtal med ledande befattningshavare om förmåner efter anställningens upphörande.



## AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

---

### Aktieinformation

Enligt D. Carnegie & Co:s bolagsordning ska aktiekapitalet vara lägst 550 Mkr och högst 2 200 Mkr, fördelat på lägst 43 163 154 och högst 172 652 616 aktier. Aktier kan ges ut i två serier, A-aktier och B-aktier (se ”Rösträtt” nedan). Aktier av varje aktieslag kan ges ut till ett antal motsvarande hela aktiekapitalet. Bolagets registrerade aktiekapital uppgick per den 31 december 2017 till 1 003 864 914,73 SEK, fördelat på 78 781 776 aktier, varav 5 369 866 A-aktier och 73 411 910 B-aktier (77 308 776 aktier, varav 5 369 866 A-aktier och 71 938 910 B-aktier, per den 1 januari 2017) med ett kvotvärde om 12,74 SEK per aktie. Aktierna i D. Carnegie & Co är utfärdade enligt svensk rätt, fullt betalda och denominerade i svenska kronor. Aktieägarnas rättigheter kan endast ändras i enlighet med de förfaranden som anges i aktiebolagslagen (2005:551).

Inga förändringar av antalet aktier har skett sedan den 31 december 2017. Förestående nyemission kommer, vid fullteckning, medföra att antalet aktier i Bolaget ökar från 78 781 776 till 90 036 314 aktier (varav 767 123 A-aktier och 10 487 415 B-aktier), vilket motsvarar en ökning om cirka 14,3 procent. För de aktieägare som avstår att teckna aktier i nyemissionen uppkommer en utspädningseffekt om totalt 11 254 538 nya aktier, motsvarande 12,5 procent av det totala antalet aktier i Bolaget efter nyemissionen.

Aktierna i D. Carnegie & Co är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Det har inte förekommit offentliga uppköpserbjudanden ifråga om Bolagets aktier under 2017 eller 2018.<sup>49</sup>

### Vissa rättigheter kopplade till aktierna

#### Bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och på Bolagets webbplats. Att kallelse skett ska samtidigt annonseras i Dagens Nyheter. Rätt att delta i bolagsstämma har aktieägare som är införd i D. Carnegie & Co:s aktiebok fem vardagar före stämman samt anmäler sitt deltagande till Bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman.

#### Rösträtt

Varje A-aktie berättigar till fem röster och varje B-aktie berättigar till en röst. Varje röstberättigad får vid bolagsstämma rösta för det fulla antalet av honom eller henne ägda och företrädde aktier utan begränsning i rösträtten.

#### Företrädesrätt till nya aktier m.m.

Vid nyemission av A-aktier och B-aktier som inte sker mot betalning med apportegendom, ska ägare av A-aktier och B-aktier ha företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier de förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare (subsidiär företrädesrätt). Om inte sålunda erbjudna aktier räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och i den mån det inte kan ske, genom lottning. Vid nyemission av endast A-aktier eller B-aktier som inte sker mot betalning med apportegendom, ska samtliga aktieägare, oavsett om deras aktier är A-aktier eller B-aktier, ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier de förut äger. Vid emission av teckningsoptioner och konvertibler som inte sker mot betalning med apportegendom, ska ägare av A-aktier och B-aktier ha företrädesrätt på motsvarande sätt som ovan. Det finns inte några bestämmelser i Bolagets bolagsordning som innebär någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om emission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

#### Rätt till utdelning och överskott vid likvidation

Samtliga aktier medför lika rätt till andel i Bolagets vinst och till eventuellt överskott vid likvidation.

Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämman och utbetalas genom Euroclear Swedens försorg. Utdelning får endast ske med ett sådant belopp att det efter utdelningen finns full täckning för Bolagets bundna egna kapital och endast om utdelningen framstår som försvarlig med hänsyn till (i) de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt (ii) Bolagets och Koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt (den s.k. försiktighetsregeln). Som huvudregel får

---

<sup>49</sup> Vega Holdcos budpliktsbud till aktieägarna i D. Carnegie & Co genomfördes 2016.

aktieägarna inte besluta om utdelning av ett större belopp än styrelsen föreslagit eller godkänt. Se även ”Utdelningspolicy” nedan.

Rätt till utdelning tillkommer den som på den av bolagsstämman fastställda avstämningsdagen för utdelningen är registrerad som innehavare av aktier i den av Euroclear Sweden förda aktieboken. Om aktieägare inte kan nås genom Euroclear Sweden kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende utdelningsbeloppet och begränsas i tiden endast genom regler om tioårig preskription. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet D. Carnegie & Co. Varken aktiebolagslagen eller D. Carnegie & Co:s bolagsordning innehåller några restriktioner avseende rätt till utdelning till aktieägare utanför Sverige. Utöver eventuella begränsningar som följer av bank- eller clearingsystem i berörda jurisdiktioner, sker utbetalning till sådana aktieägare på samma sätt som till aktieägare med hemvist i Sverige. För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige utgår dock normalt svensk kupongskatt, se avsnittet ”Vissa skattefrågor i Sverige”.

## Aktiekapitalets utveckling

Av nedanstående tabell framgår aktiekapitalets utveckling sedan den 1 januari 2014.

År	Händelse	Förändring i antal A-aktier	Förändring i antal B-aktier	Totalt antal aktier	Förändring aktiekapital, SEK <sup>*)</sup>	Totalt aktiekapital, SEK <sup>*)</sup>
2014	Inlösen av preferensaktier	-	227 244	227 244	-98 893	2 895 622
2014	Kvittningsemission	5 369 866	21 479 459	27 076 569	342 123 480	345 019 102
2014	Nyemission	-	15 384 615	42 461 184	196 036 139	541 055 242
2014	Nyemission	-	2 307 692	44 768 876	29 405 418	570 460 659
2014	Apportemission <sup>1)</sup>	-	26 000 000	70 768 876	331 301 084	901 761 743
2016	Nyemission	-	6 539 900	77 308 776	83 333 691	985 095 434
2017	Utnyttjande teckningsoptioner	-	1 460 000	78 768 776	18 603 830	1 003 699 264
2017	Utnyttjande teckningsoptioner	-	13 000	78 781 776	165 651	1 003 864 915
2018	Förestående nyemission	767 123	10 487 415	11 254 538	143 409 255	1 147 274 170

<sup>\*)</sup> Avrundat till närmaste heltal.

<sup>1)</sup> Stendörren Fastigheters bostadsfastigheter apportionerades in i Bolaget.

## Ägarstruktur

Per den 26 januari 2018 hade D. Carnegie & Co cirka 7 000 aktieägare. Största aktieägare är Vega Holdco, ett bolag som helägs av fastighetsfonder med rådgivning från närstående till Blackstone Group L.P. Nedan visas Bolagets största aktieägare per den 26 januari 2018.

### Större aktieägare per den 26 januari 2018

Ägare/förvaltare/depåbank	A-aktier	B-aktier	Totalt antal aktier	Andel kapital, %	Andel röster, %
Vega Holdco S.à r.l.	5 369 866	39 054 257	44 425 746	56,39	65,73 <sup>1)</sup>
Länsförsäkringar Fastighetsfond	-	4 098 940	4 098 940	5,2	4,09
Didner & Gerge Småbolag	-	2 563 000	2 563 000	3,25	2,56
Ssb Client Omnibus Ac Om07 (15 Pct)	-	2 515 179	2 515 179	3,19	2,51
Frasdale International B.V	-	2 306 869	2 306 869	2,92	2,3 <sup>1)</sup>
Svenskt Näringsliv	-	1 800 000	1 800 000	2,28	1,8
State Street Bank & Trust Com., Boston	-	940 123	940 123	1,19	0,94
State Street BK-West Client/Exempt	-	569 791	569 791	0,72	0,57
SEB Sverigefond Småb. Ch/Risk	-	525 000	525 000	0,67	0,52
Lancelot Avalon	-	513 000	513 000	0,65	0,51
<b>Totalt tio största aktieägarna</b>	<b>5 369 866</b>	<b>54 636 159</b>	<b>60 006 025</b>	<b>76,15</b>	<b>81,28</b>
Övriga aktieägare	-	18 775 751	18 775 751	23,85	18,72
<b>Totalt</b>	<b>5 369 866</b>	<b>73 411 910</b>	<b>78 781 776</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Källa: Euroclear Sweden.

<sup>1)</sup> Vega Holdco kontrollerar även de markerade rösträtterna, dvs. totalt 68,03 procent av rösterna i D. Carnegie & Co.

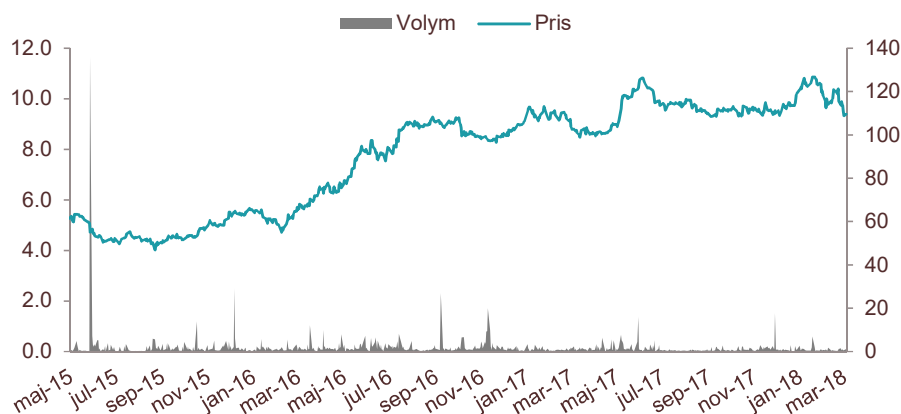
I Sverige är den lägsta gränsen för anmälningspliktigt innehav (s.k. flaggning) fem procent av samtliga aktier eller av röstetalet för samtliga aktier.

Vega Holdco kan utöva ett betydande inflytande över Bolaget i frågor där aktieägarna har rösträtt. Vega Holdco kan genom sitt aktieinnehav rösta igenom flertalet förslag som läggs fram på bolagsstämma även om övriga

aktieägare inte ställer sig bakom förslaget (se ”*Bolagets största aktieägare kan utöva ett betydande inflytande över D. Carnegie & Co*” i avsnittet ”*Risikfaktorer*”). Vega Holdco kan på så sätt utöva kontroll över D. Carnegie & Co. Kontrollen begränsas emellertid av aktiebolagslagens bestämmelser om minoritetsskydd.

## Notering och kursutveckling

D. Carnegie & Co:s B-aktie är sedan 2015 noterad på Nasdaq Stockholm. Aktien handlas på Mid Cap-listan under kortnamnet DCAR B. Grafen nedan visar aktiens kursutveckling och omsättningsvolym (i miljoner) på Nasdaq Stockholm sedan noteringen den 12 maj 2015.



Källa: Nasdaq Stockholm.

## Bemyndiganden

Vid årsstämman 2017 bemyndigades styrelsen att vid ett eller flera tillfällen, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, mot kontant betalning eller mot betalning genom kvittning eller med apportegendom, eller annars med villkor, besluta om emission av nya aktier, dock att sådana emissioner inte får medföra att Bolagets registrerade aktiekapital eller antal aktier i Bolaget ökas med mer än totalt 10 procent. Bemyndigandet, som hittills inte har utnyttjats, syftar till att möjliggöra företags- och fastighetsförvärv, anskaffning av rörelsekapital eller breddning av ägarkretsen.

Vid årsstämman 2017 bemyndigades styrelsen vidare att fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om förvärv av så många egna aktier att Bolagets innehav vid var tid inte överstiger 10 procent av samtliga aktier i Bolaget. Vidare beslutades att bemyndiga styrelsen att fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om överlåtelse av egna aktier. Bemyndigandet att förvärva egna aktier syftar till att ge styrelsen ökat handlingsutrymme i arbetet med Bolagets kapitalstruktur, skapa flexibilitet beträffande Bolagets möjligheter att distribuera kapital till aktieägarna samt möjliggöra säkring av åtaganden inom ramen för Bolagets optionsprogram. Bemyndigandet att överlåta egna aktier syftar till att möjliggöra företags- och fastighetsförvärv, anskaffning av rörelsekapital eller breddning av ägarkretsen. Styrelsen för D. Carnegie & Co har hittills inte utnyttjat bemyndigandet.

Vid extra bolagsstämma den 23 februari 2018 bemyndigades styrelsen att vid ett eller flera tillfällen, under tiden intill årsstämman 2018, besluta om nyemission av aktier med företrädesrätt för Bolagets aktieägare. Det totala antalet aktier som kan komma att emitteras enligt bemyndigandet ska rymmas inom aktiekapitalets gränser enligt bolagsordningen och ska som högst uppgå till det antal aktier som motsvarar en emissionslikvid om cirka 1,5 miljarder kronor (före emissionskostnader). Övriga emissionsvillkor ska bestämmas av styrelsen.

Med stöd av extra bolagsstämmans bemyndigande beslutade styrelsen för D. Carnegie & Co den 28 februari 2018 om en nyemission av högst 11 254 538 aktier med företrädesrätt för Bolagets aktieägare, i syfte att genomföra det aktuella erbjudandet.

## Aktierelaterade incitamentsprogram

### Aktierelaterade incitamentsprogram

Bolaget har tre teckningsoptionsprogram som ger rätt att teckna B-aktier. Det antal aktier som teckningsoptionerna ger rätt att teckna samt respektive teckningskurs kommer att omräknas med anledning av föreliggande nyemission.

### **Incitamentsprogram 2017**

Vid årsstämman 2017 beslutades att anta ett långsiktigt incitamentsprogram (LTIP 2017) omfattande 2 730 000 teckningsoptioner i tre serier. Varje teckningsoption ger rätt att teckna en ny B-aktie i Bolaget. Teckningsoptioner får utnyttjas för teckning av aktier: serie ett från och med 15 maj 2020 till och med 30 september 2022, serie två från och med 1 maj 2021 till och med 30 september 2022 och serie tre från och med 1 maj 2022 till och med 30 september 2022. Rätt att teckna samtliga teckningsoptioner tillkom det helägda dotterbolaget Holmiensis Bostäder AB, som därefter överlätit teckningsoptionerna till VD och övriga ledande befattningshavare i Bolaget.

Samtliga tre serier har en teckningskurs motsvarande 162,60 kronor per aktie. Teckningskursen motsvarar marknadsvärdet på teckningsoptionerna, varvid det inte uppkommer några personalkostnader eller sociala avgifter för Bolaget i samband med emissionen. Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna kommer utspädningseffekten att motsvara cirka 3,5 procent av aktiekapitalet och 2,7 procent av rösterna i Bolaget.

### **Incitamentsprogram 2016**

Vid årsstämman 2016 beslutades att anta ett långsiktigt incitamentsprogram omfattande 807 000 teckningsoptioner. Varje teckningsoption ger rätt att teckna en ny B-aktie i Bolaget. Teckningsoptionerna får utnyttjas för teckning av aktier från och med den 21 maj 2019 till och med den 30 augusti 2019. Incitamentsprogrammet riktades till all den personal som var tillsvidareanställd i Koncernen per den 12 maj 2016.

Teckningskursen för teckning en B-aktie med stöd av teckningsoptionerna uppgår till 113,50 kronor. Vid erbjudandet av teckningsoptioner tillämpades en marknadsmässig prissättning. Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna kommer utspädningseffekten att motsvara cirka 1,0 procent av aktiekapitalet och 0,8 procent av rösterna i Bolaget.

### **Incitamentsprogram 2015**

Vid årsstämman 2015 beslutades att anta ett långsiktigt incitamentsprogram omfattande 998 200 teckningsoptioner. Varje teckningsoption ger rätt att teckna en ny B-aktie i Bolaget. Teckningsoptionerna får utnyttjas för teckning av aktier från och med den 21 maj 2018 till och med den 31 augusti 2018. Incitamentsprogrammet riktades till all den personal som var tillsvidareanställd i Koncernen per den 12 maj 2015.

Teckningskursen för teckning av B-aktie med stöd av teckningsoptionerna uppgår till 72,84 kronor. Vid erbjudandet av teckningsoptioner tillämpades en marknadsmässig prissättning. Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionerna kommer utspädningseffekten att motsvara cirka 1,3 procent av aktiekapitalet och 1,0 procent av rösterna i Bolaget.

### **Sammanlagt belopp**

Om samtliga teckningsoptioner utnyttjas i de tre incitamentsprogrammen skulle det innebära att antalet B-aktier ökar med totalt 4 535 200, vilket motsvarar cirka 5,8 procent av antalet utestående aktier och 4,5 procent av rösterna i Bolaget (före omräkning till följd av föreliggande nyemission). I tabellen nedan visas sammanlagd ökning av antalet aktier och aktiekapitalet samt utspädning vid fullt utnyttjande av utestående teckningsoptioner (före omräkning till följd av föreliggande nyemission).

Program	Antal nya B-aktier	Ökning aktiekapitalet, SEK	Utspädningseffekt, antal aktier, %	Utspädningseffekt, antal röster, %
Incitamentsprogram 2017	2 730 000	34 780 200	3,5	2,7
Incitamentsprogram 2016	807 000	10 281 180	1,0	0,8
Incitamentsprogram 2015	998 200	12 717 068	1,3	1,0
<b>Totalt</b>	<b>4 535 200</b>	<b>57 778 448</b>	<b>5,8</b>	<b>4,5</b>

### **Central kontoföring**

D. Carnegie & Co:s aktier är kontoförda i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Detta register förs av Euroclear Sweden (Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm). Aktierna är registrerade på person. Inga aktiebrev har utfärdats för aktierna eller kommer att utfärdas för de nya aktierna. ISIN-koden för A- och B-aktierna i D. Carnegie & Co är SE0005877180 respektive SE0005594728.

### Aktieägaravtal m.m.

Den största aktieägaren Vega Holdco kontrollerar genom fullmakt samtliga rösträtter i Bolaget som innehas av Frasdale International B.V. Per den 26 januari 2018 innehade Frasdale International B.V 2 306 869 B-aktier tillika rösträtter i Bolaget, motsvarande 2,3 procent av det totala antalet röster i Bolaget. Till följd av fullmakten kontrollerar Vega Holdco totalt 68,03 procent av rösterna i Bolaget (se även tabellen under ”Ägarstruktur” ovan).

Såvitt styrelsens känner till föreligger det inte några övriga aktieägaravtal eller andra överenskommelser mellan aktieägare i Bolaget som syftar till gemensamt inflytande över Bolaget. Styrelsen känner därutöver inte heller till några överenskommelser eller motsvarande som kan leda till att kontrollen över Bolaget förändras.

### Utdelningspolicy

Bolaget har inte lämnat någon utdelning under perioden 2014-2017. Bolaget befinner sig i en expansiv fas där överskottet avses investeras i fastighetsbeståndet främst i form av renoveringar. Eftersom investeringarna i de befintliga fastigheterna bedöms ge en bra avkastning avser styrelsen inte föreslå att någon utdelning till aktieägarna ska ske de närmaste åren. Bolaget kan komma att genomföra utdelningar när det saknas möjlighet att på samma sätt investera hela överskottet. På lång sikt avser Bolaget dela ut mellan 30-50 procent av nettoresultatet.

## BOLAGSORDNING

---

*Antagen vid årsstämman den 10 maj 2017.*

### 1§

Bolagets firma är D. Carnegie & Co AB. Bolaget är publikt (publ).

### 2§

Styrelsen ska ha sitt säte i Stockholm.

### 3§

Bolaget ska äga och förvalta fastigheter samt idka annan därmed förenlig verksamhet.

### 4§

Aktiekapitalet ska utgöra lägst 550.000.000 kronor och högst 2.200.000.000 kronor.

### 5§

Antalet aktier ska vara lägst 43.163.154 och högst 172.652.616.

Bolagets aktier ska kunna utges i två serier, serie A och serie B. Aktie av serie A ska medföra fem röster och aktier av serie B ska medföra en röst. Aktier av varje aktieslag kan ges ut till ett antal motsvarande hela aktiekapitalet.

Vid nyemission av aktier av serie A och serie B som inte sker mot betalning med apportegendom, ska ägare av aktier av serie A och serie B ha företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier de förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare (subsidiär företrädesrätt). Om inte sålunda erbjudna aktier räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och i den mån det inte kan ske, genom lottning.

Vid nyemission av aktier av endast serie A eller serie B som inte sker mot betalning med apportegendom, ska samtliga aktieägare, oavsett om deras aktier är av serie A eller serie B, ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier de förut äger.

Vid emission av teckningsoptioner och konvertibler som inte sker mot betalning med apportegendom, ska ägare av aktier av serie A och serie B ha företrädesrätt på motsvarande sätt som i andra och tredje styckena ovan.

Vad som ovan sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om emission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Aktier av serie A skall på begäran av ägare till sådana aktier kunna omvandlas till aktier av serie B. Framställning därom skall skriftligen göras hos bolaget, varvid skall anges hur många aktier som önskas omvandlade. Omvandlingen skall därefter utan dröjsmål anmälas för registrering hos Bolagsverket och är verkställd när registrering skett samt anteckning gjorts i avstämningsregistret.

### 6§

Bolagets aktier ska vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument.

### 7§

Styrelsen ska bestå av tre till sju ordinarie ledamöter. Ledamöterna väljs årligen på årsstämma för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

För granskning av bolagets årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utses på årsstämma en eller två auktoriserade revisorer. Till revisor får även ett registrerat revisionsbolag utses.

### 8§

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Vid tidpunkten för kallelse ska information om att kallelse skett annonseras i Dagens Nyheter.

Kallelse till årsstämma och kallelse till sådan extra bolagsstämma där fråga om ändring av bolagsordningen kommer att behandlas, ska utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor före stämman och senast tre veckor före stämman. För att få

närvara och deltaga i bolagsstämman ska aktieägare dels på avstämningsdagen vara upptagen i utskrift eller annan framställning av hela aktieboken avseende förhållandena fem vardagar före stämman, dels anmäla sig hos bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Sistnämnda dag får inte vara söndag eller annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

Biträde åt aktieägare får medföras vid bolagsstämman endast om aktieägaren till bolaget anmäler antalet biträden senast den dag som anges i kallelsen.

#### **9§**

Stämma ska hållas i Stockholm eller Veddesta, Järfälla kommun.

#### **10§**

Styrelsen får samla in fullmakter på bolagets bekostnad enligt det förfarande som anges i 7 kap 4 § andra stycket aktiebolagslagen (2005:551).

#### **11§**

På årsstämma ska följande ärenden förekomma:

1. val av ordförande på stämman;
2. upprättande och godkännande av röstlängd;
3. godkännande av dagordningen;
4. val av en eller två justeringsmän;
5. prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad;
6. framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt, i förekommande fall, koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen;
7. beslut
  - (a) om fastställande av resultaträkning och balansräkning samt, i förekommande fall, koncernresultaträkning och koncernbalansräkning;
  - (b) om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen;
  - (c) om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktör;
8. fastställande av arvoden åt styrelsen och, i förekommande fall, revisorn;
9. val av styrelse och revisorer eller registrerat revisionsbolag;
10. annat ärende som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen.

#### **12§**

Bolagets räkenskaper ska omfatta kalenderåret.



## LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION

### Allmän bolags- och koncerninformation

Bolagets firma (tillika handelsbeteckning) är D. Carnegie & Co AB. Bolagets organisationsnummer är 556498-9449 och styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun. Bolaget bildades i Sverige den 4 november 1994 och registrerades hos Bolagsverket den 11 november 1994. Bolaget har bedrivit verksamhet sedan dess. Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag som regleras av aktiebolagslagen (2005:551).

D. Carnegie & Co är moderbolag i Koncernen, som består av 84 legala enheter i Sverige. I tabellen nedan redovisas D. Carnegie & Co:s direktägda dotterbolag.

Dotterföretag	Land	Andel aktier och röster, %
Holmiensis Bostäder AB	Sverige	100
Hyresbostäder i Sverige II AB	Sverige	100
Hyresbostäder i Sverige III AB	Sverige	100

### Väsentliga avtal

Nedan följer en sammanfattning av väsentliga avtal som D. Carnegie & Co ingått under de senaste två åren samt andra avtal som D. Carnegie & Co ingått och som innehåller rättigheter eller förpliktelser som är av väsentlig betydelse för D. Carnegie & Co (i båda fallen med undantag för avtal som ingåtts i den löpande affärsverksamheten).

#### Förvärv och avyttringar

I december 2017 ingick D. Carnegie & Co två avtal om förvärv av fastigheter. D. Carnegie & Co ingick avtal om förvärv av fyra fastigheter för 765 Mkr före avdrag för latent skatt om 31 Mkr med Bostads AB Mimer. Fastigheterna är alla belägna i Västerås och omfattar 749 bostadslägenheter med ett årligt hyresvärde om 53 Mkr. Vidare ingick D. Carnegie & Co avtal om förvärv av 27 fastigheter för 2 470 Mkr före avdrag om latent skatt om 210 Mkr med Akelius. Fastigheterna är belägna i Järna, Södertälje, Ösmo och Nynäshamn och ligger i nära anslutning till D. Carnegie & Co:s befintliga bestånd. Fastigheterna omfattar 1 420 bostadslägenheter med ett årligt hyresvärde om 134 Mkr. Båda transaktionerna genomförs som en bolagsaffär och tillträde planeras äga rum under andra kvartalet 2018.

I februari 2017 ingick D. Carnegie & Co avtal om förvärv av fastighetsportföljer i Arboga, Köping och Tranås med Fastighets AB Balder (publ). Fastighetsportföljerna bestod av 42 fastigheter omfattande 1 681 lägenheter. Överenskommet fastighetsvärde var 1 420 Mkr och köpeskillingen uppgick till 1 040 Mkr. Affären genomfördes som en bolagsaffär och tillträde skedde i maj 2017.

#### Kreditavtal m.m.

D. Carnegie & Co och dess dotterbolag har ingått ett flertal kreditfaciliteter för att finansiera Koncernens fastigheter och verksamhet. Per den 31 december 2017 var utestående belopp under dessa kreditfaciliteter cirka 12 433 Mkr. Koncernen har därutöver kreditlöften från långivare om cirka 950 Mkr varav 850 Mkr får användas till värdehöjande investeringar i befintligt fastighetsbestånd och 100 Mkr utgör en checkräkningskredit avsedd för allmänna företagsändamål. Av dessa kreditlöften var cirka 110 Mkr utnyttjade per den 31 december 2017, varav cirka 10 Mkr avsåg allmänna företagsändamål och cirka 100 Mkr avsåg värdehöjande investeringar.

Som säkerhet för Koncernens kreditfaciliteter har bland annat ställts pant i fastigheter, aktier, internreverser, försäkringar, räntesäkringsarrangemang samt bankkonton. D. Carnegie & Co har även gått i borgen för flera av Koncernens kreditfaciliteter som upptagits av dotterbolag. De flesta kreditfaciliteterna innehåller finansiella åtaganden avseende Koncernens eller relevant underkoncerns räntetäckningsgrad, belåningsgrad och/eller soliditet. Kreditfaciliteterna innehåller vidare restriktioner för de bolag som finansieras avseende bland annat upptagande av ytterligare lån, ställande av säkerhet, förvärv och försäljning av egendom.

Den största kreditfaciliteten som dotterbolag till D. Carnegie & Co ingått utgörs av en syndikerad lånefacilitet med ett antal dotterbolag som låntagare. Kreditgivare för nämnda facilitet är flera amerikanska kreditinstitut förvaltade av AIG och krediten uppgick per den 31 december 2017 till 4 005 Mkr. Av det totala kreditutrymmet avser 750 Mkr en investeringskredit som möjliggör finansiering av framtida värdehöjande investeringar i av låntagarna ägda fastigheter. Kreditfaciliteten ingicks i oktober 2017 och förfaller den 27 oktober 2024. Denna kreditfacilitet är säkerställd genom de tillgångar som finansieras av densamma. D. Carnegie & Co har inte gått i borgen för denna kreditfacilitet.



Den näst största kreditfaciliteten i Koncernen har ingåtts av ett dotterbolag med Deutsche Pfandbriefbank och Helaba, och uppgick per den 31 december 2017 till cirka 2 606 Mkr. Denna kredit är avsedd att finansiera dotterbolagets direkta och indirekta fastighetsbestånd och förfaller den 20 februari 2022. Krediten är säkerställd genom de tillgångar som finansieras av densamma och är garanterad av D. Carnegie & Co.

Därutöver har ett stort antal dotterbolag till D. Carnegie & Co ingått bilaterala kreditfaciliteter med varierande lånebelopp och löptid med Danske Bank, SBAB och Swedbank i syfte att finansiera dotterbolagens fastigheter. Det totala kreditbeloppet under dessa kreditfaciliteter uppgick per den 31 december 2017 till 2 545 Mkr. Dessa kreditfaciliteter är säkerställda genom de tillgångar som finansieras och i merparten av kreditfaciliteterna genom att D. Carnegie & Co har utfärdat en borgensförbindelse till långivaren.

I syfte att diversifiera Koncernens upplåning och förlänga Koncernens kapitalbindning har fem olika dotterbolag upptagit krediter från Nykredit Realkredit A/S. Nykredit Realkredit A/S refinansierar utlåning genom att utställa inkonvertibla stående, fast förräntade realkreditobligationer. Det totala kreditbeloppet uppgick per den 31 december 2017 till 2 025 Mkr. Dessa krediter är framförallt säkerställda genom pant i de fastigheter som finansieras samt genom borgensförbindelse från D. Carnegie & Co.

I syfte att ytterligare diversifiera Koncernens upplåningsbas har D. Carnegie & Co utgivit obligationslån på kapitalmarknaden med ett totalt utestående belopp om 2 000 Mkr per den 31 december 2017. D. Carnegie & Co har två utestående obligationslån noterade på Nasdaq Stockholm: ett treårigt icke-säkerställt obligationslån om 1 000 Mkr som förfaller den 23 april 2018 och ett treårigt icke-säkerställt obligationslån om 1 000 Mkr som förfaller den 20 april 2019. Obligationsvillkoren för respektive obligationslån innehåller begränsningar avseende D. Carnegie & Co:s rätt att lämna utdelningar till sina ägare. Utdelning får endast lämnas om (i) summan av utdelningen inte överstiger 30 procent av Koncernens nettovinst avseende närmast föregående räkenskapsår samt (ii) Koncernens soliditet överstiger 30 procent omedelbart efter sådan utdelning. Vidare innehåller obligationsvillkoren finansiella åtaganden avseende Koncernens räntetäckningsgrad, belåningsgrad och soliditet. Se även *”Det finns utdelningsbegränsningar i Koncernens kreditavtal”* i avsnittet *”Riskfaktorer”*.

För viss ytterligare information om Bolagets finansiering, se *”Finansiering”* i avsnittet *”Kapitalstruktur och annan finansiell information”*.

## Tecknings- och garantiåtagande

### Teckningsåtagande

Bolagets huvudägare Vega Holdco – som innehar aktier motsvarande 56,39 procent av det totala antalet aktier i Bolaget – har åtagit sig att utnyttja sin företrädesrätt i nyemissionen och därmed teckna nya aktier motsvarande sin ägarandel i Bolaget, dvs. motsvarande 56,39 procent av nyemissionen. Ingen ersättning utgår för detta teckningsåtagande.

Vega Holdco har även åtagit sig att, till och med den dag då nyemissionen slutligt registreras vid Bolagsverket, inte minska sitt innehav i Bolaget.

### Garantiåtagande

I tillägg till teckningsåtagandet har Vega Holdco (2-4 Rue Eugène Ruppert, 2453 Luxemburg, Luxemburg) garanterat teckning av resterande aktier i nyemissionen som inte tecknas och betalas av andra, till ett sammanlagt belopp om högst 442 Mkr, motsvarande 43,61 procent av nyemissionen. D. Carnegie & Co ska för detta garantiåtagande erlagga marknadsmässig ersättning om en (1) procent av garanterat belopp, totalt cirka 4,4 Mkr. Eventuell tilldelning av aktier som tecknas i enlighet med garantiåtagandet kommer att ske i enlighet med de principer som beskrivs under *”Tilldelning vid teckning med subsidiär företrädesrätt samt utan företrädesrätt”* i avsnittet *”Villkor och anvisningar”*.

Garantiåtagandet är villkorat av att D. Carnegie & Co:s styrelse fattar beslut om att genomföra nyemissionen. Detta villkor är uppfyllt i och med styrelsens nyemissionsbeslut den 28 februari 2018.

### Ej säkerställt åtagande

Ovan nämnda tecknings- och garantiåtagande är inte formellt säkerställt. Följaktligen finns det en risk att Vega Holdco helt eller delvis inte kommer att kunna uppfylla sitt åtagande. Se även *”Tecknings- och garantiåtagandet är inte säkerställt”* i avsnittet *”Riskfaktorer”*.

### Totalt åtagande

Sammantaget uppgår tecknings- och garantiåtagandet till 100 procent av nyemissionen. Tecknings- och garantiåtagandet ingicks i samband med styrelsens nyemissionsbeslut den 28 februari 2018.

## Avsiktsförklaringar

Didner & Gerge Fonder, som per den 27 februari 2018 innehade aktier motsvarande 3,25 procent av det totala antalet aktier i Bolaget, har meddelat sin avsikt att teckna sin andel av nyemissionen. Länsförsäkringar Fastighetsfond, som per nämnda dag innehade aktier motsvarande 5,01 procent av det totala antalet aktier i Bolaget, har meddelat att man ser positivt på Bolaget och dess möjlighet att fortsätta att växa lönsamt samt uttryckt en avsikt att utnyttja alla eller större delen av sina teckningsrätter.

## Rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

Inom ramen för den löpande verksamheten blir Koncernen från tid till annan föremål för tvister, krav och administrativa förfaranden. D. Carnegie & Co har dock inte varit part i några rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inklusive ännu icke avgjorda ärenden eller sådana som D. Carnegie & Co är medvetet om kan uppkomma) under de senaste tolv månaderna, som nyligen haft eller skulle kunna få betydande effekter på D. Carnegie & Co:s finansiella ställning eller lönsamhet.

## Transaktioner med närstående

Koncernen, Tkr	År	Sålda tjänster	Köpta tjänster	Erhållna räntor	Erlagda räntor	Fordran	Skuld
Andra närstående	2016	-	-50 409	10 677	-2 056	-	-
Andra närstående	2015	-	-23 185	14 338	-5 052	162 311	-133 000
Andra närstående	2014	-	-29 939	5 428	-4 618	153 075	-330 000

Bolaget har en närståenderelation med sina dotterföretag. Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor. För ytterligare information om närståendetransaktioner, se Not 25 på s. 87 och s. 111 i D. Carnegie & Co:s finansiella rapporter för räkenskapsåren 2016 respektive 2015 samt Not 24 på s. 87 i D. Carnegie & Co:s finansiella rapporter för räkenskapsåret 2014.

Inga närståendetransaktioner som enskilt eller tillsammans är väsentliga för Bolaget har ägt rum under 2017 eller efter den 31 december 2017.

## Rådgivare m.m.

D. Carnegie & Co:s finansiella rådgivare i samband med nyemissionen är Swedbank (Malmskillnadsgatan 23, 111 57 Stockholm). Swedbank är även Global Coordinator i samband med erbjudandet enligt detta prospekt. Swedbank (samt närstående företag) har tillhandahållit, och kan i framtiden komma att tillhandahålla, olika bank- finansiella, investerings-, kommersiella och andra tjänster, till exempel rådgivning i samband med utgivande av obligation, åt D. Carnegie & Co för vilka Swedbank erhållit, respektive kan komma att erhålla, ersättning. Swedbank samt vissa till banken närstående är dessutom långivare till D. Carnegie & Co.

Mannheimer Swartling Advokatbyrå är D. Carnegie & Co:s legala rådgivare i samband med nyemissionen.

## Införlivande genom hänvisning m.m.

D. Carnegie & Co:s finansiella rapporter för räkenskapsåren 2014-2016 samt för perioden januari-december 2017 införlivas genom hänvisning och utgör följaktligen en del av detta prospekt samt ska läsas som en del härav. Dessa finansiella rapporter återfinns i D. Carnegie & Co:s årsredovisningar för räkenskapsåren 2014-2016 samt D. Carnegie & Co:s bokslutskommuniké för perioden januari-december 2017, där hänvisning görs enligt följande:

- Årsredovisning 2014:<sup>50</sup> förvaltningsberättelse (s. 55-61), koncernens resultaträkning (s. 62), koncernens rapport över totalresultat (s. 62), koncernens balansräkning (s. 63), förändring av koncernens eget kapital (s. 64), koncernens kassaflödesanalys (s. 65) och noter (s. 70-91) samt revisionsberättelse (s. 93).
- Årsredovisning 2015:<sup>51</sup> förvaltningsberättelse (s. 79-85), koncernens resultaträkning (s. 86), koncernens rapport över totalresultat (s. 86), koncernens balansräkning (s. 87), förändring av koncernens eget kapital (s. 88), koncernens kassaflödesanalys (s. 89) och noter (s. 94-115) samt revisionsberättelse (s. 117).

<sup>50</sup> [www.dcarnegiegroupp.se/sv/arsredovisning-2014](http://www.dcarnegiegroupp.se/sv/arsredovisning-2014).

<sup>51</sup> [www.dcarnegiegroupp.se/sv/arsredovisning-2015](http://www.dcarnegiegroupp.se/sv/arsredovisning-2015).

- Årsredovisning 2016:<sup>52</sup> förvaltningsberättelse (s. 53-59), koncernens resultaträkning (s. 60), koncernens rapport över totalresultat (s. 60), koncernens balansräkning (s. 61), förändring av koncernens eget kapital (s. 62), koncernens kassaflödesanalys (s. 63) och noter (s. 68-91) samt revisionsberättelse (s. 93-95).
- Bokslutskommuniké januari-december 2017:<sup>53</sup> koncernens rapport över totalresultatet i sammandrag (s. 6-8), koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag (s. 10-11), rapport över förändringar i eget kapital för koncernen (s. 12), koncernens rapport över kassaflöden i sammandrag (s. 13) och övriga upplysningar (s. 22).

De delar i årsredovisningarna för räkenskapsåren 2014-2016 respektive bokslutskommunikén för perioden januari-december 2017 som det ej hänvisas till innehåller information som återfinns i andra delar av prospektet eller information som inte är relevant för investerare i detta sammanhang. Koncernens finansiella rapporter för räkenskapsåren 2014-2016 har reviderats av Bolagets revisorer.

### Tillgängliga handlingar

Följande handlingar (med undantag för dotterföretags årsredovisningar) finns tillgängliga i elektronisk form på D. Carnegie & Co:s hemsida, [www.dcarnegie.se](http://www.dcarnegie.se). Kopior av samtliga handlingar hålls också tillgängliga på D. Carnegie & Co:s huvudkontor, Engelbrektsplan 1 i Stockholm, under prospektets giltighetstid (ordinarie kontorstid på vardagar)

- D. Carnegie & Co:s bolagsordning.
- D. Carnegie & Co:s årsredovisningar för räkenskapsåren 2014-2016 (inklusive respektive revisionsberättelse).
- D. Carnegie & Co:s bokslutskommuniké för perioden januari-december 2017.
- D. Carnegie & Co:s dotterföretags årsredovisningar för räkenskapsåren 2015-2016.

---

<sup>52</sup> [www.dcarnegiegroupp.se/sv/arsredovisning-2016](http://www.dcarnegiegroupp.se/sv/arsredovisning-2016).

<sup>53</sup> [www.dcarnegiegroupp.se/sv/vi-fortsatter-med-var-strategi](http://www.dcarnegiegroupp.se/sv/vi-fortsatter-med-var-strategi).

## VISSA SKATTEFRÅGOR I SVERIGE

*Nedan följer en sammanfattning av vissa skattekonsekvenser av det aktuella erbjudandet att teckna nya aktier till innehavare av aktier och teckningsrätter i bolaget. Sammanfattningen gäller endast obegränsat skattskyldiga fysiska personer och aktiebolag om inte annat anges. Sammanfattningen är baserad på gällande lagstiftning och är endast avsedd som allmän information. Sammanfattningen omfattar inte värdepapper som innehas av handelsbolag eller som innehas som lagertillgångar i näringsverksamhet. Vidare omfattas inte de särskilda reglerna för skattefri utdelning och kapitalvinst (inklusive avdragsförbud vid kapitalförlust) i bolagssektorn som kan bli tillämpliga då aktieägare innehar aktier eller teckningsrätter som anses näringsbetingade. Inte heller omfattas de särskilda regler som kan bli tillämpliga på innehav i bolag som är eller tidigare har varit s.k. fåmansföretag eller på aktier som förvärvats med stöd av s.k. kvalificerade andelar i fåmansföretag. Sammanfattningen omfattar inte heller aktier eller andra delägarätter som förvaras på ett s.k. investeringssparkonto och som omfattas av särskilda regler om schablonbeskattning. Särskilda skatteregler gäller för vissa typer av skattskyldiga, exempelvis investmentföretag och försäkringsföretag. Beskattningen av varje enskild aktieägare beror på dennes specifika situation. Varje innehavare av aktier och teckningsrätter bör därför rådfråga en skatterådgivare för att få information om de särskilda konsekvenser som kan uppstå i det enskilda fallet, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och skatteavtal.*

### Fysiska personer

#### Kapitalvinstbeskattning

När marknadsnoterade aktier eller andra delägarätter, till exempel teckningsrätter, säljs eller på annat sätt avyttras kan en skattepliktig kapitalvinst eller en avdragsgill kapitalförlust uppstå. Kapitalvinster beskattas i inkomstslaget kapital med en skattesats om 30 procent. Kapitalvinsten eller kapitalförlusten beräknas normalt som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet (för särskild information om omkostnadsbeloppet för teckningsrätter se ”*Utnyttjande och avyttring av teckningsrätter*” nedan). Omkostnadsbeloppet för alla delägarätter av samma slag och sort beräknas gemensamt med tillämpning av genomsnittsmetoden. Det bör noteras att BTA (betalda tecknade aktier) därvid inte anses vara av samma slag och sort som de aktier vilka berättigade till företräde i nyemissionen förrän beslutet om företrädesemission registrerats vid Bolagsverket.

Vid försäljning av marknadsnoterade aktier, som till exempel aktier i bolaget, får omkostnadsbeloppet alternativt bestämmas enligt schablonmetoden till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter.

Kapitalförluster på marknadsnoterade aktier och andra marknadsnoterade delägarätter är fullt ut avdragsgilla mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och mot andra marknadsnoterade delägarätter, förutom andelar i värdepappersfonder eller specialfonder som endast innehåller svenska fordringsrätter, så kallade räntefonder. Kapitalförluster på aktier eller andra delägarätter som inte kan kvittas på detta sätt får dras av med upp till 70 procent mot övriga inkomster i inkomstslaget kapital. Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges skattereduktion mot kommunal och statlig inkomstskatt samt fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Skattereduktion medges med 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100 000 kr och 21 procent av resterande del. Ett sådant underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

#### Skatt på utdelning

För privatpersoner beskattas utdelning i inkomstslaget kapital med en skattesats om 30 procent. För fysiska personer som är bosatta i Sverige innehålls normalt preliminärskatt avseende utdelning med 30 procent. Den preliminära skatten innehålls av Euroclear Sweden eller, när det gäller förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren.

#### Utnyttjande och avyttring av teckningsrätter

Utnyttjande av teckningsrätter utlöser ingen beskattning. Anskaffningsutgiften för en aktie utgörs av emissionskursen. Om teckningsrätter som utnyttjas för teckning av aktier förvärvats genom köp eller på liknande sätt (dvs. som inte har erhållits baserat på innehav av befintliga aktier) får teckningsrätternas omkostnadsbelopp beaktas vid beräkning av omkostnadsbeloppet för förvärvade aktier.

För aktieägare som inte önskar utnyttja sin företrädesrätt att delta i nyemissionen och avyttrar sina teckningsrätter beräknas en kapitalvinst eller kapitalförlust. Teckningsrätter som grundas på innehav av befintliga aktier anses anskaffade för 0 kr. Hela försäljningsersättningen efter avdrag för utgifter för avyttringen ska således tas upp till beskattning. Schablonmetoden får inte tillämpas i detta fall. Omkostnadsbeloppet för de ursprungliga aktierna påverkas inte.

För teckningsrätter som förvärvats genom köp eller på liknande sätt utgör vederlaget anskaffningsutgift. Schablonmetoden får användas vid avyttring av marknadsnoterade teckningsrätter i detta fall.

En teckningsrätt som varken utnyttjas eller säljs och därför förfaller anses avyttrad för 0 kr.

## Aktiebolag

### Skatt på kapitalvinster och utdelning

För ett aktiebolag beskattas alla inkomster, inklusive skattepliktig kapitalvinst och utdelning, i inkomstslaget näringsverksamhet med 22 procent. Kapitalvinster och kapitalförluster beräknas på samma sätt som beskrivits ovan avseende fysiska personer. Avdragsgilla kapitalförluster på aktier eller andra delägarätter får endast dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på sådana värdepapper. En sådan kapitalförlust kan även, om vissa villkor är uppfyllda, kvittas mot kapitalvinster i bolag inom samma koncern, under förutsättning att koncernbidragsrätt föreligger mellan bolagen. En kapitalförlust som inte kan utnyttjas ett visst år får sparas och kvittas mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägarätter under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden.

### Utnyttjande och avyttring av teckningsrätter

Utnyttjande av teckningsrätter utlöser ingen beskattning. Anskaffningsutgiften för en aktie utgörs av emissionskursen. Om teckningsrätter som utnyttjas för teckning av aktier förvärvats genom köp eller på liknande sätt (dvs. som inte har erhållits baserat på innehav av befintliga aktier) får teckningsrätternas omkostnadsbelopp beaktas vid beräkning av omkostnadsbeloppet för förvärvade aktier.

För aktieägare som inte önskar utnyttja sin företrädesrätt att delta i nyemissionen och avyttrar sina teckningsrätter beräknas en kapitalvinst eller kapitalförlust. Teckningsrätter som grundas på innehav av befintliga aktier anses anskaffade för 0 kr. Hela försäljningsersättningen efter avdrag för utgifter för avyttringen ska således tas upp till beskattning. Schablonmetoden får inte tillämpas i detta fall. Omkostnadsbeloppet för de ursprungliga aktierna påverkas inte.

För teckningsrätter som förvärvats genom köp eller på liknande sätt utgör vederlaget anskaffningsutgift. Schablonmetoden får användas vid avyttring av marknadsnoterade teckningsrätter i detta fall.

En teckningsrätt som varken utnyttjas eller säljs och därför förfaller anses avyttrad för 0 kr.

## Särskilda skattefrågor för innehavare av aktier och teckningsrätter som är begränsat skattskyldiga i Sverige

### Kupongskatt

För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som erhåller utdelning på aktier i ett svenskt aktiebolag uttas normalt svensk kupongskatt. Skattesatsen är 30 procent. Skattesatsen är dock i allmänhet reducerad genom skatteavtal som Sverige ingått med andra länder för undvikande av dubbelbeskattning. Flertalet av Sveriges skatteavtal möjliggör nedsättning av den svenska skatten till avtalets skattesats direkt vid utdelningstillfället om erforderliga uppgifter om den utdelningsberättigade föreligger. I Sverige verkställs avdraget för kupongskatt normalt av Euroclear Sweden eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren. Erhållandet av teckningsrätter utlöser ingen skyldighet att erlagga kupongskatt.

I de fall 30 procent kupongskatt innehållits vid utbetalning till en person som har rätt att beskattas enligt en lägre skattesats eller för mycket kupongskatt annars innehållits, kan återbetalning begäras hos Skatteverket före utgången av det femte kalenderåret efter utdelningen.

### Kapitalvinstbeskattning

Innehavare av aktier och teckningsrätter som är begränsat skattskyldiga i Sverige och vars innehav inte är hänförligt till ett fast driftställe i Sverige kapitalvinstbeskattas normalt inte i Sverige vid avyttring av sådana värdepapper. Innehavarna kan emellertid bli föremål för beskattning i sin hemviststat. Enligt en särskild skatteregel kan emellertid fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige bli föremål för svensk beskattning vid försäljning av vissa värdepapper (såsom aktier, BTA och teckningsrätter) om de vid något

tillfälle under avyttringsåret eller något av de tio föregående kalenderåren har varit bosatta eller stadigvarande vistats i Sverige. Tillämpligheten av denna regel kan begränsas av skatteavtal mellan Sverige och andra länder.

## FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighetsbeteckning	Kommun	Byggnadsår/ ombyggnadsår	Uthyrningsbar yta, kvm		Totalt	Tomträtt
			Bostad	Övrigt		
Vaksamheten 8	Eskilstuna	1987	2 101	3 345	5 446	
Nybyggaren 10	Eskilstuna	1978	4 838	531	5 369	
Sergeanten 8	Eskilstuna	1937/87	1 088	90	1 178	
Nybyggaren 11	Eskilstuna	1979	6 423	481	6 904	
Nybyggaren 9	Eskilstuna	1981	4 292	265	4 557	
Fäktaren 1	Eskilstuna	1979	2 074	92	2 166	
Friheten 5	Eskilstuna	1945/86	1 686	150	1 836	
Flintan 14	Eskilstuna	1978	2 420	80	2 500	
Fäktaren 3	Eskilstuna	1961/93	1 580	1 267	2 847	
Fäktaren 4	Eskilstuna	1955/93	1 526	103	1 629	
Fäktaren 5	Eskilstuna	1955/80	1 064	0	1 064	
Fäktaren 6	Eskilstuna	1958	1 633	73	1 706	
Friheten 11	Eskilstuna	1974	16 078	1 953	18 031	
Fakiren 7	Eskilstuna	1970	10 316	295	10 611	
Favören 1	Eskilstuna	1975	4 663	264	4 927	
Venus 8	Eskilstuna	1929/82	1 074	40	1 114	
Venus 9	Eskilstuna	1929/82	537	228	765	
Navigatören 2	Eskilstuna	1964	5 484	172	5 656	T
Navigatören 3	Eskilstuna	1964	5 503	141	5 644	T
Notarien 7	Eskilstuna	1965	12 340	184	12 524	T
Notarien 8	Eskilstuna	1966	4 924	157	5 081	T
Notarien 9	Eskilstuna	1966	7 418	90	7 508	T
Notarien 11	Eskilstuna	1966	7 417	397	7 814	T
Notarien 12	Eskilstuna	1966	8 242	501	8 743	T
Forsbomsvreten 16	Eskilstuna	1963	1 789	111	1 900	
Forsbomsvreten 20	Eskilstuna	1963	888	0	888	
Forsbomsvreten 21	Eskilstuna	1964	876	107	983	
Forsbomsvreten 22	Eskilstuna	1968	3 963	467	4 430	
Frimuraren 8	Eskilstuna	1991	1 630	226	1 856	
Fuxen 11	Eskilstuna	1940	4 162	2 099	6 261	
Granaten 2	Eskilstuna	1937	1 069	8	1 077	
Granaten 3	Eskilstuna	1937	1 112	0	1 112	
Taggsvampen 15	Eskilstuna	1944	516	71	587	
Taggsvampen 19	Eskilstuna	1950	449	25	474	
Taggsvampen 20	Eskilstuna	1950	519	35	554	
Syrenen 8	Katrineholm	1961	5 731		5 731	
Linden 22	Katrineholm	1962	4 067	1 216	5 283	
Hagtornen 11	Katrineholm	1964	3 341		3 341	
Nålen 5	Katrineholm	1966	5 857	133	5 990	
Prästkragen 28	Katrineholm	1968	7 578		7 578	
Apeln 5	Katrineholm	1970	3 501	43	3 544	
Oliven 3	Katrineholm	1976	1 148		1 148	
Hämplingen 3	Katrineholm	1940	224		224	
Hämplingen 18	Katrineholm	1970	5 806	158	5 964	
Pionen 4	Katrineholm	1992	3 158	1 764	4 922	
Nejlikan 16	Katrineholm	1956/1959	1 956	951	2 907	
Nejlikan 17	Katrineholm	1956/1959	1 899	1 699	3 598	
Nejlikan 4	Katrineholm	1938/1945		651	651	
Sädesärlan 11	Katrineholm				0	
Humlen 1	Katrineholm	1927	1 059	875	1 934	
Katrineholm 5:8	Katrineholm	1920/1975/1977	1 352	1 442	2 794	
Katrineholm 5:9	Katrineholm	1920/1975/1977	84	1 298	1 382	

Fastighetsbeteckning	Kommun	Byggnadsår/ ombyggnadsår	Uthyrningsbar yta, kvm		Totalt	Tomträtt
			Bostad	Övrigt		
Vinrankan 4	Katrineholm	1952	1 641	186	1 827	
Vinrankan 8	Katrineholm	1955	1 917	414	2 331	
Gesällen 15	Arboga	1958	5 048	666	5 714	
Riskan 1	Arboga	1963	3 846	354	4 200	
Vilsta 9	Arboga	1960	7 439	1 081	8 520	
Vilsta 10	Arboga	1964	8 264	107	8 371	
Vilsta 21	Arboga	1964	6 559	40	6 599	
Hjulmakaren 25	Arboga	1977	3 497		3 497	
Ringsborg 1	Arboga	1983	0	1 488	1 488	
Getingen 1	Arboga	1968	9 515	20	9 535	
Disa 1	Köping	1929	924	662	1 586	
Freja 3	Köping	1979	1 324	416	1 740	
Freja 11	Köping	1929	1 612	1 069	2 681	
Immanuel 2	Köping	1965	11 131	393	11 524	
Inga 1	Köping	1947	2 271	453	2 724	
Tunadal 6-9	Köping	1971/1972/1973	8 226	1 320	9 546	
Fenja 10	Köping	1965	1 169	4 084	5 253	
Bonden 12	Strängnäs	1976	3 854	274	4 128	
Bonden 13	Strängnäs	1977	911	1 771	2 682	
Bonden 14	Strängnäs	1977	1 749	2 731	4 480	
Åkern 16	Strängnäs	1977	2 297	332	2 629	
Läraren 11	Strängnäs	1986	2 910	512	3 422	
Åkern 1	Strängnäs	1980	1 015	155	1 170	
Åkern 3	Strängnäs	1979	3 116	109	3 225	
Åkern 5	Strängnäs	1979	1 308	169	1 477	
Järpen 1	Strängnäs	1966	3 638	1 248	4 886	
Järpen 3	Strängnäs	1966	3 437	231	3 668	
Järpen 4	Strängnäs	1970	3 642	151	3 793	
Nålsögat 3	Eskilstuna	-	-	-	-	
Hällby-Ökna 1:46	Eskilstuna	-	-	-	-	
Sättra Krog 1:3	Strängnäs	-	-	-	-	
Risevid 1:8	Trosa	-	-	-	-	
Valsätra 33:1	Uppsala	1970	21 489	2 392	23 881	
Valsätra 19:1 <sup>1)</sup> & 34:1	Uppsala	1969	12 479	339	12 818	
Valsätra 34:3 & 40:1 <sup>1)</sup>	Uppsala	1970	11 808	303	12 111	
Valsätra 36:1, 36:2, 36:4, 36:7 & 36:8	Uppsala	1971/arrendetomt	19 450	2 927	22 377	
Valsätra 36:3	Uppsala	1923	3 414	650	4 064	
Valvet 1	Norrköping	1960	20 640	19	20 659	
Dörren 12	Norrköping	1963/1968	42 361	609	42 970	
Dörren 14	Norrköping	1963/1968	4 512	0	4 512	
Röken 22	Norrköping	1967	9 250	1 725	10 975	
Plysaren 13	Norrköping	1968	18 384	168	18 552	
Porten 16	Norrköping	1967/1994	36 263	797	37 060	
Hambon 1	Norrköping	1971	9 388	20	9 408	
Hambon 2	Norrköping	1971	6 051	0	6 051	
Tangon 1	Norrköping	1971	4 468	76	4 544	
Gavotten 1	Norrköping	1972	1 944	0	1 944	
Kadriljen 1	Norrköping	1972	2 946	0	2 946	
Mazurkan 1	Norrköping	1972	2 940	0	2 940	
Menuetten 1	Norrköping	1972	1 950	0	1 950	
Porten 10	Norrköping	1968/1996	8 180	236	8 416	
Kometen 10	Tranås	1950	708		708	
Norra Gyllenfors 9	Tranås	1950	5 658	5 431	11 089	
Oden 12	Tranås	1992	1 997	1 690	3 687	



Fastighetsbeteckning	Kommun	Byggnadsår/ ombyggnadsår	Uthyrningsbar yta, kvm		Totalt	Tomträtt
			Bostad	Övrigt		
Södra Framnäs 20	Tranås	1984	402		402	
Tigern 14	Tranås	1960	736		736	
Tjädern 23	Tranås	1983	684		684	
Tornsvalan 3	Tranås	1985	2 073		2 073	
Västermalm 23	Tranås	1955	2 913	3 942	6 855	
Lindkullen 11	Tranås	1962	814	12	826	
Lindkullen 12	Tranås	1979	943	130	1 073	
Lindkullen 13	Tranås	1950	999	10	1 009	
Bågskytten 4	Tranås	1949	478		478	
Bågskytten 5	Tranås	1991	500		500	
Kullen 1	Tranås	1970	670	34	704	
Jupiter 17	Tranås	1988	476		476	
Falkberget 24	Tranås	0	1 017	70	1 087	
Lejonet 5	Tranås	1986	1 279	63	1 342	
Nordstjärnan 7	Tranås	1965	1 504	1 460	2 964	
Gäddan 2	Tranås	1966	3 402		3 402	
Laxen 2	Tranås	1967	9 161	679	9 840	
Sutaren 2	Tranås	1978	2 752	1 047	3 799	
Forellen 3	Tranås	1972	5 577	206	5 783	
Forellen 5	Tranås	1969	6 019	358	6 377	
Öringen 1	Tranås	1971	3 040		3 040	
Forellen 4	Tranås	1930	150	250	400	
Laxen 3	Tranås	1973		575	575	
Flundran 2	Tranås	1966			0	
Märsta 1:167	Sigtuna	1962/1963	23 776	3 913	27 689	
Valsta 3:8	Sigtuna	1977/1967	25 999	4 632	30 631	
Finnsta 1:11	Upplands-Bro	1973	6 532	576	7 108	
Finnsta 1:12	Upplands-Bro	1973	6 816	232	7 048	
Finnsta 1:14	Upplands-Bro	1974/1975	7 038	267	7 305	
Finnsta 1:15	Upplands-Bro	1974/1975	7 890	335	8 225	
Finnsta 1:16	Upplands-Bro	1974/1975	5 198	590	5 788	
Finnsta 1:17	Upplands-Bro	1974/1975	7 038	280	7 318	
Finnsta 1:13	Upplands-Bro	1975	0	993	993	
Åkervernen 3	Södertälje	1968/92	12 823	456	13 279	
Strandrågen 4	Södertälje	1968/92	8 754	94	8 848	
Rödvenen 4	Södertälje	1968/92	12 803	310	13 113	
Svingeln 2	Södertälje	1968/92	7 500	126	7 626	
Vårbrodden 2	Södertälje	-	-	-	-	
Grindstugan 1	Södertälje	1968/92,	8 804	242	9 046	
Topasen 6	Södertälje	1972	16 231	714	16 945	
Bäckgården 1	Huddinge	1973	9 061	1 862	10 923	T
Bäckgården 2	Huddinge	1973	6 940	534	7 474	T
Bäckgården 3	Huddinge	1973	7 990	738	8 728	T
Bäckgården 4	Huddinge	1972	7 851	331	8 182	T
Bäckgården 5	Huddinge	1972	8 488	439	8 927	T
Bäckgården 7	Huddinge	1972	6 885	461	7 346	T
Sjöboden 1	Södertälje	1969,94,96	26 802	576	27 378	
Fäboden 3	Södertälje	1969,94,96	17 135	290	17 425	
Hemmanet 4	Södertälje	1969,94,96	11 700	3 106	14 806	
Gården 2-4	Södertälje	1970	29 349	2 390	31 739	
Kalvsvik 11:18	Haninge	1970	11 277	246	11 523	
Kalvsvik 11:23	Haninge	1970, 71	16 827	1 537	18 364	
Kalvsvik 11:35	Haninge	1972	23 616	898	24 514	
Kalvsvik 11:1083	Haninge	1973, 88	13 813	212	14 025	

Fastighetsbeteckning	Kommun	Byggnadsår/ ombyggnadsår	Uthyrningsbar yta, kvm		Totalt	Tomträtt
			Bostad	Övrigt		
Kalvsvik 11:1084	Haninge	1974, 88	10 582	514	11 096	
Kalvsvik 1:6	Stockholm	1967	34 778	5 032	39 810	
Kalvsvik11:4	Stockholm	1967	36 937	1 591	38 528	
Vedboden 1	Huddinge	-	11 678	147	11 825	
Magasinet 4	Huddinge	-	16 043	2 006	18 049	
Stallet 3	Huddinge	-	10 420	186	10 606	
Duvholmen 1	Huddinge	1968	13 304	1 671	14 975	
Traktören 5	Sollentuna	-	25 670	8 306	33 976	
Bergen 1	Stockholm	1976	20 668	2 177	22 845	T
Halden 3	Stockholm	1976	21 852	716	22 568	T
Holmenkollen 1	Stockholm	1976	10 010	611	10 621	T
Telemark 1	Stockholm	1974	30 410	2 245	32 655	T
Tönsberg 2	Stockholm	1977	20 865	826	21 691	T
Lättinge 1	Stockholm	-	16 919	1 093	18 012	T
Tensta 4:10 <sup>2)</sup>	Stockholm	1969	-	-	-	T
Kvarnkammaren 1	Stockholm	-	12 801	2 198	14 999	T
Kvarnrännan 1	Stockholm	1970	6 546	286	6 832	T
Kvarnaxeln 1	Stockholm	-	11 231	430	11 661	T
Kvarnhjulet 1	Stockholm	-	8 784	796	9 580	T
Kvarnskvaltän 1	Stockholm	-	-	-	-	T
Handkvarnen 3	Stockholm	1970	9 428	1 571	10 999	T
Fotkvarnen 1	Stockholm	1970	6 434	196	6 630	T
Fotkvarnen 2 <sup>3)</sup>	Stockholm		-	-	-	
Hjulkvarnen 1	Stockholm	1970	5 215	853	6 068	T
Hjulkvarnen 2	Stockholm	1970	5 474	833	6 307	T
Hjulkvarnen 3 <sup>3)</sup>	Stockholm		-	-	-	T
Rinkeby 2:1 <sup>4)</sup>	Stockholm		-	-	-	T
Rinkeby 2:13 <sup>5)</sup>	Stockholm		-	-	-	T
Rinkeby 2:14 <sup>6)</sup>	Stockholm		-	-	-	T
Skvaltkvarnen 1	Stockholm	1970	8 496	453	8 949	T
Skvaltkvarnen 2	Stockholm	1970	4 557	35	4 592	T
Skvaltkvarnen 3 <sup>6)</sup>	Stockholm		-	-	-	T
Kvarnen 1	Stockholm	1969	6 183	867	7 050	T
Vattenkvarnen 1	Stockholm	1969	-	-	-	T
<b>Totalt 198</b>			<b>1 292 805</b>	<b>133 951</b>	<b>1 426 756</b>	

<sup>1)</sup> Garage och parkering.

<sup>2)</sup> Ingår i samtaxering/sammanföring med Lättinge 1.

<sup>3)</sup> Ingår i samtaxering/sammanföring med Fotkvarnen 1, Hjulkvarnen 1-3, Rinkeby 1:2, 2:13, 2:14, Skvaltkvarnen 1-3.

<sup>4)</sup> Ingår i samtaxering/sammanföring med Fotkvarnen 1, Hjulkvarnen 1-3, Rinkeby 1:2, 2:13, 2:14, Skvaltkvarnen 1-4.

<sup>5)</sup> Ingår i samtaxering/sammanföring med Fotkvarnen 1, Hjulkvarnen 1-3, Rinkeby 1:2, 2:13, 2:14, Skvaltkvarnen 1-5.

<sup>6)</sup> Ingår i samtaxering/sammanföring med Fotkvarnen 1, Hjulkvarnen 1-3, Rinkeby 1:2, 2:13, 2:14, Skvaltkvarnen 1-6.

## ADRESSER

---

### **D. Carnegie & Co AB (publ)**

#### **Huvudkontor**

#### **Besöks- och postadress**

Engelbrektsplan 1  
114 34 Stockholm

Telefon: 08-12131725  
[www.dcarnegiegroun.se](http://www.dcarnegiegroun.se)

### **Finansiella rådgivare**

#### **Swedbank AB (publ)**

Malmskillnadsgatan 23  
111 57 Stockholm  
[www.swedbank.se](http://www.swedbank.se)

### **Juridisk rådgivare**

#### **Mannheimer Swartling Advokatbyrå**

Norrlandsgatan 21  
Box 1711  
111 87 Stockholm  
[www.mannheimerswartling.se](http://www.mannheimerswartling.se)

### **Revisorer**

#### **Ernst & Young AB**

Box 7850  
103 99 Stockholm  
[www.ey.com](http://www.ey.com)



D. CARNEGIE & CO.

Engelbrektsplan 1, 114 34 Stockholm

[www.dcarnegiegroun.se](http://www.dcarnegiegroun.se)