

MAGNOLIA

Magnolia Bostad
Bokslutskommuniké
Koncernen
januari–december
2015

Q4

Oktober–december 2015

Kvartalet i korthet

Nettoomsättning: 397,0 (128,1) mkr
Rörelseresultat: 95,7 (52,2) mkr
Resultat efter skatt: 79,0 (45,0) mkr
Resultat per aktie: 1,77 (1,46) kr
Eget kapital (31 december):
770,2 (253,4) mkr
Eget kapital per aktie: 17,90 (8,10) kr
Styrelsen föreslår en utdelning om
1,00 (0,20) kr per aktie för 2015.

Väsentliga händelser under kvartalet

- Magnolia Bostads aktie tas in i Nasdaq First Norths index First North 25.
- Magnolia Bostad ingår mark-anvisningsavtal med Knivsta kommun avseende 200 bostäder i centrala Knivsta.
- Magnolia Bostad vinner mark-anvisningar i Helsingborg och Norrtälje. De avser dels ytterligare drygt 300 hyresrätter fördelade på två kvarter i Mariastaden, Helsingborg och dels cirka 200 bostäder i den blivande stadsdelen Lommarstranden i Norrtälje kommun.

- Magnolia Bostad inleder försäljningen av projektet Kanikenäs-holmen, med 92 bostadsrätter i kvarteret Varvet i Karlstad.
- Magnolia Bostad förvärvar cirka 280 byggrätter av NCC Boende AB i Limhamns läge i Malmö. Samtidigt tecknar bolaget avtal med SPP Fastigheter AB om försäljning av samtliga de hyresrätter som ska utvecklas på fastigheterna. Totalt fastighetsvärde vid färdigställande uppgår till cirka 500 miljoner kronor.
- Magnolia Bostad ingår avsiktsförklaring med Alecta om försäljning av drygt 2 000 hyresrätter fördelade på sex projekt under de kommande två åren.
- Magnolia Bostad förvärvar ett markområde i Nyby, Uppsala, där bolaget planerar att uppföra cirka 400 bostäder. Bolaget tecknar samtidigt avtal om försäljning av 325 av lägenheterna till SEB:s bostadsfond Domestica II. Dessa lägenheter kommer att upplåtas som hyresrätter.
- Magnolia Bostad förvärvar

ett markområde från Skanska Sverige i centrala Helsingborg där bolaget planerar att uppföra 327 hyresrätter. Bolaget tecknar samtidigt avtal om försäljning av bostäderna till Alecta. Totalt fastighetsvärde vid färdigställande uppgår till cirka 550 miljoner kronor.

- Magnolia Bostad tecknar avsiktsförklaring med en svensk institution avseende försäljning av cirka 450 hyresrätter som kommer att uppföras på del av fastigheten Uppsala Kungsängen 25:1. Fastighetsvärdet vid färdigställande uppgår till cirka 1 miljard kr.

Väsentliga händelser efter kvartalet

- Magnolia Bostad häver avtal rörande projektet Huvudkontoret, 90 bostadsrätter i Uppsala, då bolaget hindrats från att inleda arbete på fastigheten av säljaren, Bergsporten AB. Magnolia Bostad har i det fjärde kvartalet reserverat 32,7 miljoner kronor för kostnadsrisker relaterade till hävningen.

Koncernens nyckeltal

mkr	2015 okt-dec	2014 okt-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec
Omsättning	397,0	128,1	875,7	140,5
Rörelseresultat	95,7	52,2	357,1	47,3
Rörelsemarginal, %	24,1	40,7	40,8	33,7
Resultat efter finansiella poster	79,3	45,7	307,3	29,8
Årets resultat	79,0	45,0	306,7	29,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-50,4	-86,1	-149,5	-229,1
Avkastning på eget kapital, %	11,0 ¹⁾	13,4	42,5 ¹⁾	13,4
Soliditet, %	40,8	32,0	40,8	32,0
Resultat per aktie, kr	1,77 ¹⁾	1,46	7,60 ¹⁾	0,95
Antal utestående aktier före utspädning, st	37 822 283	31 288 942	37 822 283	31 288 942
Antal utestående aktier efter full utspädning, st	37 982 283 ²⁾	33 288 942	37 982 283 ²⁾	33 288 942 ²⁾
Avkastning på sysselsatt kapital, %	7,8	9,1	28,7	9,1
Avkastning på totalt kapital, %	7,3	8,7	26,8	8,7
Räntetäckningsgrad, ggr	5,3	7,6	6,9	2,4
Eget kapital per aktie, kr	17,90 ¹⁾	8,10	17,90 ¹⁾	8,10

¹⁾ Exklusive minoritet ²⁾ 160 000 teckningsoptioner innehas av koncernen Magnolia Bostad.

Ett framgångsrikt år för Magnolia Bostad

Magnolia Bostads 2015 var ett framgångsrikt år, med stark tillväxt i projektportföljen, genomförda affärer med såväl etablerade samarbetspartners som med nya, en fullbordad notering av bolagets aktie samt en stärkt organisation. Bolaget redovisar ett rörelseresultat om 95,7 (52,2) mkr för det fjärde kvartalet och 357,1 (47,3) mkr för helåret 2015.

Fördubblad projektportfölj

Under det gångna året fördubblades i det närmaste Magnolia Bostads projektportfölj till över 7 400 bostäder. Vi har bland annat tilldelats markanvisningar i Norrtälje, Bålsta, Knivsta och Helsingborg, något som bidragit till den kraftiga tillväxten i projektportföljen. Detta visar även på goda samarbeten med landets tillväxtkommuner.

Vi har under året avyttrat åtta projekt, totalt drygt 1 600 bostäder, varav cirka 1 400 hyresrätter och cirka 200 bostadsrätter.

Samarbeten med svenska institutioner

Årets första affär gjorde vi med Alecia i juni, avseende 287 hyresrätter i Mariastaden i Helsingborg. Som en bekräftelse på Alecias och Magnolia Bostads intention att samarbeta på lång sikt tecknade vi i oktober en avsiktsförklaring som innebär att vi de närmaste två åren kommer att avyttra sex projekt, sammanlagt över 2 000 hyresrätter, till Alecia. Det första av dessa sex projekt avser 327 hyresrätter i centrala Helsingborg som såldes till Alecia i december.

Under hösten genomförde bolaget sin första affär med Slättö, en försäljning av 216 hyresrätter i Karlstad. Även med SPP Fastigheter etablerades ett nytt samarbete genom försäljningen av 280 hyresrätter i Limhamn. Vi fortsatte vårt samarbete med SEB och genomförde vår tredje affär, försäljningen av 325 hyresrätter i Nyby, Uppsala.

Lyckad börsnotering

Den 9 juni 2015 inleddes handeln i Magnolia Bostads aktie på Nasdaq First North. Som ett kvitto på att noteringen varit lyckosam kvalificerades aktien till Nasdaq First Norths index First North 25, som består av listans största och mest handlade aktier.

Stärkt organisation

Vi har under året förstärkt vår organisation, såväl i Stockholm som i det regionkontor vi etablerade i Helsingborg i september. Vi är för övrigt idag den största utvecklaren av hyresrätter i Helsingborg och växer oss allt starkare i såväl övriga Sydsverige som på våra övriga delmarknader.

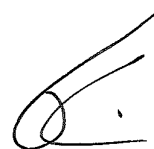
Fortsatt tillväxt

Förutom projekten i vår befintliga portfölj arbetar vi med ett antal

nya affärer som vi hoppas kunna förverkliga under 2016.

Vi har därför all anledning att förvänta oss en fortsatt expansion med god resultattillväxt under 2016. Jag vill tacka alla bolagets medarbetare för deras arbete och engagemang under det gångna året och ser fram emot ett spännande 2016.

Stockholm i februari 2016



Fredrik Lidjan
Verkställande direktör



Magnolia Bostads verkställande direktör Fredrik Lidjan.

Marknad

Marknadens utveckling

Av Sveriges 290 kommuner rapporterade 183 stycken att de har brist på bostäder i kommunen som helhet, enligt Boverkets Bostadsmarknadsenkät 2015. Motsvarande siffra för två år sedan var 126 kommuner. Det råder framför allt brist på billiga och små hyresrätter, vilket främst drabbar grupper som ungdomar, studenter och nyanlända.

Bostadsbyggandet har accelererat markant de senaste två åren i Sverige och bedöms ligga på 45 000 till 50 000 påbörjade bostäder per år under åren 2015 – 2016. Dessa nivåer är dock låga om man ser till befolkningsökningen och dagens befintliga bostadsbrist. Enligt beräkningar från Boverket behöver det byggas 461 000 bostäder fram till 2020 och cirka 700 000 fram till 2025.

Investeringsmarknaden präglades under det fjärde kvartalet av en stor efterfrågan på bostadsfastigheter, vilka utgjorde drygt 29 procent av den totala transaktionsvolymen. Det fjärde kvartalets transaktionsvolym uppgick till drygt 43 miljarder kronor, jämfört med kvartal tre som låg på drygt 37 miljarder kronor.

Den totala transaktionsvolymen (transaktioner över 100 MSEK) för 2015 uppgick enligt Newsec till 134 miljarder kronor, vilket är lägre än transaktionsvolymen 2014 (149 miljarder).

Sett till volym under hela 2015 är det enskilt största segmentet kontorsfastigheter, som står för 32 procent. Bostadsfastigheter ligger på andra plats med 22 procent av den totala transaktionsvolymen.

Hyresrätter

Enligt IPD Svenskt Bostadsindex var totalavkastningen på bostäder i Sverige 14,7 procent under 2015, varav värdeökning uppgick till cirka 10,5–11 procent.

Direktavkastningskravet för centralt belägna bostadsfastigheter i storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö har successivt sjunkit sedan 2008. Denna utveckling visar att bostadssektorn bedöms vara en stabil investeringssektor med låga risker. Direktavkastningskravet för centralt belägna bostadsfastigheter i bästa läge i Stockholm, Göteborg och Malmö under 2015 bedöms av Newsec till 1,75 procent, 2,10 procent respektive 2,95 procent.

Bostadsrätter

Storstadsregionernas bostadsmarknader har gått mycket starkt de senaste två åren. Under det fjärde kvartalet noterade dock mäklarna en tydlig avmattning. Både efterfrågan, budgivning och slutpriser har ökat i långsammare takt än vad de gjort på flera kvartal och försäljningstiderna är mer stabila än tidigare, enligt SBAB:s Mäklarbarometer.

Sett till riket har bostadsrättspriserna ökat med 1 procent under kvartal 4, enligt Mäklarstatistik. I Storstockholm har bostadspriserna ökat med 2 procent under kvartalet, medan priserna har sjunkit med 1 procent i Storgöteborg och 2 procent i Stormalmö. Enligt SBAB:s Mäklarbarometer är storstadsmäklarna försiktigt optimistiska inför det första kvartalet 2016 trots inbromsningen under slutet av 2015.



Kanikenäsholmen Karlstad

Vid Karlstads gamla varv på Kanikenäsholmen planerar Magnolia Bostad att uppföra ett nytt vattennära bostadsområde med totalt cirka 300 hyres- och bostadsrättslägenheter.

Hyreslägenheterna är avyttrade till Slättö. I december inleddes försäljningen av de 92 bostadsrättslägenheterna i kvarteret Varvet.



Projektfakta

Område: Karlstad

Ägandeform: Hyresrätt och bostadsrätt

Antal bostäder: Cirka 300

Arkitekt: Radar Arkitektur & Planering

Inflyttning: 2017–2018

Magnolia Bostads projektportfölj

I nedanstående tabell redovisas pågående och kommande projekt, sålda projekt under produktion samt projekt under avyttring. Intressebolag inkluderas ej.

Projekt	Fastighet	Ort	Ägande- form	Antal bo- städer	Brutto- area (kvm)	BOA (kvm)	Fas	Bedömd bygg- start	Bedömd inflyttning
PÅGÅENDE OCH KOMMANDE PROJEKT									
Åby Ängar ¹⁾	Vallentuna-Åby 1:94	Vallentuna	HR	150	8 100	-	K	2016	2018
Kanikenäsholmen ¹⁾	Varvet 4 & Del av Varvet 2	Karlstad	BR	100	8 700	6 800	F	2016	2018
Senapsfabriken ²⁾	Kungsängen 25:1, kv 2 & 3	Uppsala	HR	1150	66 000	-	K	2016	2018-2019
Åby Ängar ¹⁾	Vallentuna-Åby 1:149	Vallentuna	HR	150	8 100	-	K	2016	2018
Södra Ladugårdsängen ¹⁾	Del av Nikolai 3:65	Örebro	HR	175	10 000	-	K	2016	2018
Maria Station ¹⁾	Arkeologen 1 och Antikvarien 1	Helsingborg	HR	325	20 000	-	K	2016	2018
Bålsta centrum ¹⁾	Del av Väppeby 7:7	Bålsta	HR/BR	440	31 800	-	P	2017	2019
Lilium ¹⁾	Del av Gamla Uppsala 99:1	Uppsala	BR	70	3 700	-	K	2017	2018
Östra Sala Backe ¹⁾	Östra Sala Backe, E2, kv 5	Uppsala	HR	110	6 700	-	K	2017	2018
Norrbacka ¹⁾	Sigtuna Norrbacka 1:32-36	Sigtuna	HR	180	15 000	-	P	2017	2019
Orminge centrum ¹⁾	Orminge 52:1	Nacka	HR	400	35 000	-	P	2017	2019
Ängby ¹⁾	Ängby 1:1	Knivsta	HR/BR	200	18 000	-	P	2017	2019
Arlöv ¹⁾	Burlöv Arlöv 20:58 m.fl.	Burlöv	HR	250	16 500	-	P	2017	2019
Frihamnen ³⁾	Del av Lundbyvassen 736:168	Göteborg	Hotell	-	12 000	-	P	2018	2019
Frihamnen ¹⁾	Del av Lundbyvassen 736:168	Göteborg	HR	150	10 500	-	P	2018	2019-2020
Oceanhamnen ¹⁾	Del av Gamla Staden 1:1 m.fl.	Helsingborg	HR	110	8 500	-	K	2018	2020
Lommarstranden ¹⁾		Norrköping	HR	200	15 000	-	P	2018	2020
Skogskarlen 3	Skogskarlen 3	Solna	BR	130	8 000	-	P	2018	2020
Stora Råby ¹⁾	Stora Råby 33:2 m.fl.	Lund	HR	330	23 800	-	P	2018	2020
Instrumentet 2	Instrumentet 2	Stockholm	BR	100	6 100	-	P	2019	2020
Summa				4 720	331 500				
SÅLDA PROJEKT UNDER PRODUKTION									
Traversen 18	Traversen 18	Sollentuna	HR	230	16 800	13 200	B	2014	2015-2016
Valsta Torg ¹⁾	Sigtuna Valsta 3:190	Sigtuna	BR	42	1 960 ⁴⁾	1 960	B	2014	2015-2016
Nya Parken Allé	Publiken 1	Norrköping	HR	268	21 900	16 600	B	2014	2016
Tibble	Kungsängens-Tibble 19:1	Kungsängen	HR	40	3 300	2 600	B	2014	2016
Tibble	Kungsängens-Tibble 20:2	Kungsängen	HR	93	6 600	5 200	B	2014	2016
M6	Muttern 6	Stockholm	BR	55	2 900 ⁴⁾	2 900	B	2015	2016
Lumen	Trapphuset 1	Sollentuna	BR	90	6 600	4 750	B	2016	2017
Kanikenäsholmen ¹⁾	Del av Varvet 2	Karlstad	HR	216	15 700	12 300	B	2016	2017-2018
Mariastaden ¹⁾	Slagan 1	Helsingborg	HR	287	14 700	12 500	B	2016	2017-2018
Nyby ¹⁾	Del av Gamla Uppsala 99:1	Uppsala	HR	325	19 500	15 200	B	2016	2017-2018
Limhamn ¹⁾	Limhamn 151:467 & 151:470	Malmö	HR	280	15 900	12 100	B	2016	2018
Kv. Norrland ¹⁾	Norrland 11	Helsingborg	HR	327	19 000	14 700	B	2016	2018-2019
Summa				2 253	144 860	114 010			
PROJEKT UNDER AVYTTRING									
Lake View	Svedje 1:307, m.fl.	Åre	ÄR	14	1 300				
Senapsfabriken ^{2) 5)}	Kungsängen 25:1, kv 1	Uppsala	BR	400	29 000				
Kopplingsboxen 26	Kopplingsboxen 26	Stockholm	BR	20	1 130				
Summa				434	31 430				
Summa pågående projekt, sålda projekt under produktion och projekt under avyttring				7 407	507 790				

¹⁾ Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 90%.

²⁾ Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 76,3%, inklusive terminsaffärer.

³⁾ Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 60%.

⁴⁾ Boarea

⁵⁾ Magnolia Bostad ingick avtal att sälja denna del av fastigheten i februari 2013, förutsatt att avsedd avstyckning av marken kan göras.

Ägandeform: HR=Hysesrätt, BR=Bostadsrätt, ÄR=Äganderätt

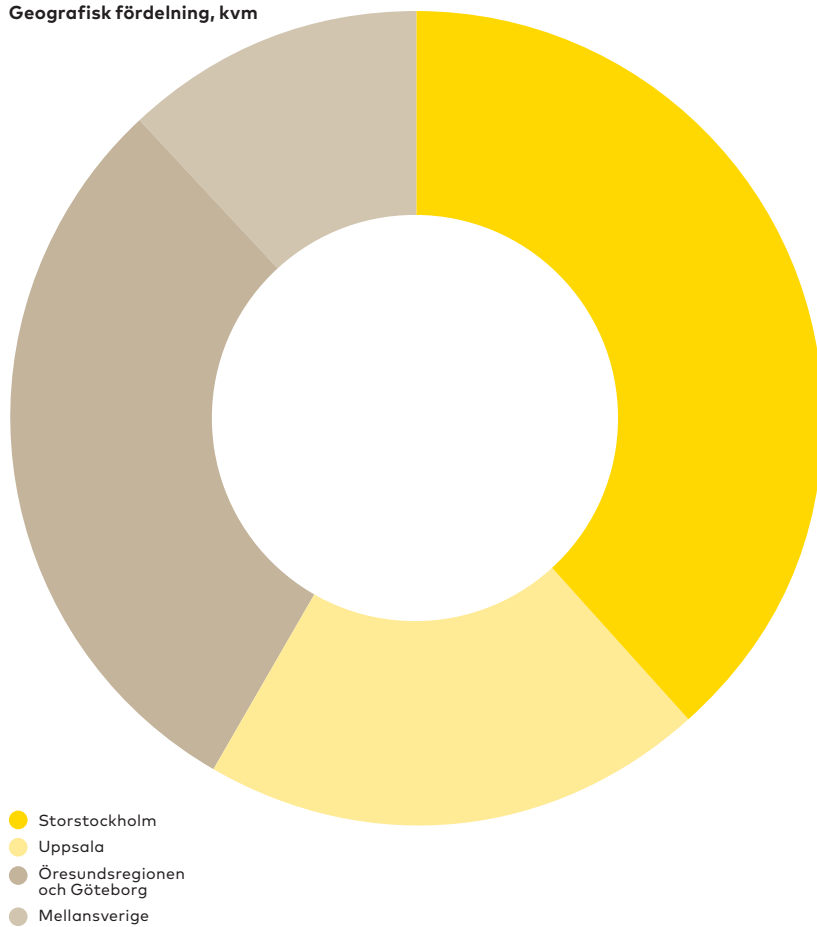
Fas: P=Planarbete, K=Konceptutveckling, F=Försäljning, B=Byggnation

BOA: Enbart angiven för projekt i faserna Försäljning och Byggnation

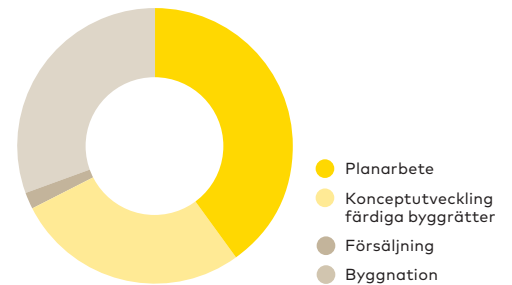
Magnolia Bostads projektportfölj i diagram

Pågående och kommande projekt samt sålda projekt under produktion

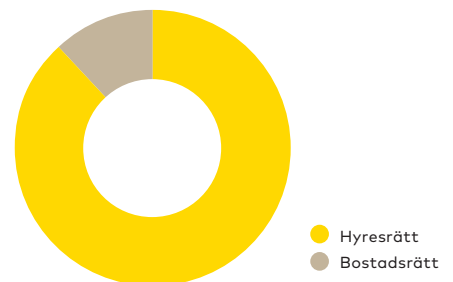
Geografisk fördelning, kvm



Fördelning per projektfas, kvm



Fördelning per upplåtelseform, kvm





Nyby Uppsala

Magnolia Bostad förvärvade i december 2015 ett markområde i Nyby, Uppsala. Här planeras för 325 hyresrätter och cirka 70 bostadsrätter.

I samband med markförvärvet tecknade Magnolia Bostad avtal om försäljning av de 325 hyresrätterna till SEB:s bostadsfond Domestica II. Säljstart för bostadsrätterna planeras ske under 2016.

Projektfakta

Område: Uppsala
Ägandeform: Hyresrätt och bostadsrätt
Antal bostäder: Cirka 400
Arkitekt: C.F. Møller
Inflyttning: 2017–2018

Finansiell utveckling

Resultat för fjärde kvartalet 2015

Nettoomsättningen för fjärde kvartalet 2015 uppgick till 397,0 (128,1) mkr. Rörelseresultatet uppgick till 95,7 (52,2) mkr. Omsättning och rörelseresultat påverkades positivt av hyresrättsförsäljningar i Limhamn, Uppsala och Helsingborg. Bolaget har reserverat 32,7 miljoner kronor för kostnadsrisker relaterade till hävningen av avtalet rörande projektet Huvudkontoret.

Finansnettot uppgick till -16,4 (-6,5) mkr. Förändringen beror på ökade räntekostnader hänförliga till ökad bankfinansiering i samband med investeringar i nya projekt. Resultat före skatt uppgick till 79,3 (45,7) mkr.

Balansräkning per den 31 december 2015

Balansomslutningen vid utgången av det fjärde kvartalet 2015 uppgick till 1 887,1 (792,4) mkr, vilket är en ökning med 1 094,7 mkr jämfört med december 2014. Ökningen beror främst på förvärv av majoriteten i fastigheten Kungsängen 25:1 samt den nyemission som gjordes i samband med noteringen av bolagets aktier på NASDAQ First North i juni samt förvärv av fastigheten Nacka Orminge 52:1. Det egna kapitalet hänförligt till moderföretagets aktieägare uppgick under fjärde kvartalet 2015 till 677,2 (253,4) mkr. Minoritetens andel av eget kapital uppgick till 93,0 (0,0). Soliditeten ökade till 40,8 (32,0) procent.

Kassaflöde och finansiering

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick vid periodens utgång till 193,4 (37,4) mkr. Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick per fjärde kvartalet till -50,4 (-86,1) mkr. Under kvartalet uppgick kassaflödet från investeringsverksamheten till 0 mkr (-1,1). Finansieringsverksamheten uppgick totalt till 109,1 (37,7) mkr. Den totala räntebärande låneskulden uppgick per sista december till 860,9 (494,4) mkr.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Från och med 2014 tillämpas årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Redovisnings- och värderingsprinciper överensstämmer med de som tillämpas i årsredovisningen 2014 och som där redovisas under tilläggsupplysningar på sidorna 66-67. Nyckeltalsdefinitioner överensstämmer med de som tillämpas i årsredovisningen 2014 och återfinns på sidan 80, med undantag för definitionerna av soliditet och avkastning på eget kapital som har justerats till följd av tillkomsten av minoritetens andel av eget kapital.

Soliditet

Eget kapital inklusive minoritetens andel av eget kapital med avdrag för uppskjuten skatt i procent av balansomslutningen.

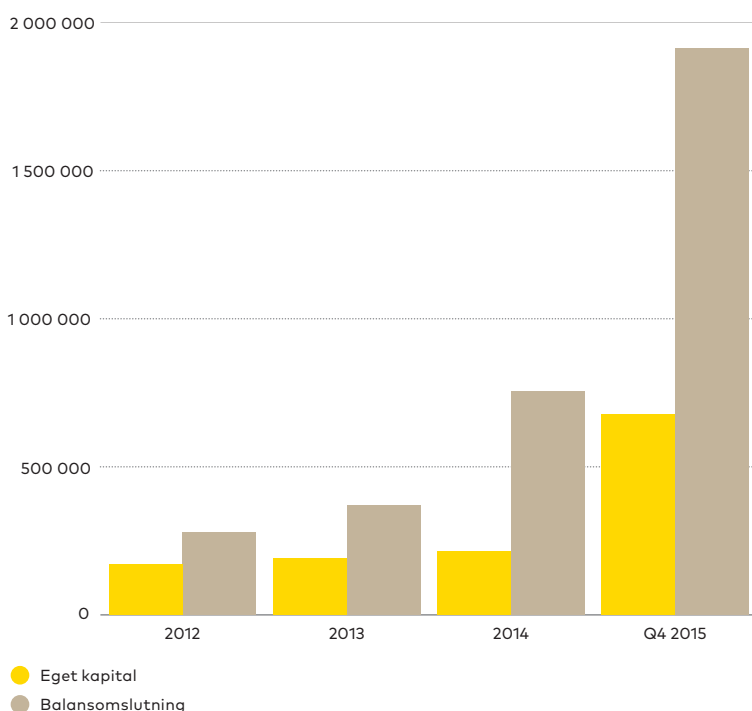
Avkastning på eget kapital

Moderföretagets andel av periodens resultat i procent av ingående eget kapital exklusive minoriteten.

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

Jämförelsesiffror inom parentes avser samma period föregående år.

Eget kapital och balansomslutning, tkr



Aktien

Magnolia Bostad ägs till 56,3 procent av F. Holmström Fastigheter AB, vilket kontrolleras av Fredrik Holmström genom bolag. Per 31 december 2015 uppgick antalet aktieägare till 998 (21). Aktien är föremål för handel på Nasdaq First North och handlas under kortnamnet MAG. Det totala antalet utgivna aktier var vid periodens utgång 37 822 283.

Betalkursen vid stängning den 31 december 2015 var 84,00 kr.

Sedan januari 2016 ingår Magnolia Bostad i Nasdaq First Norths index First North 25, som består av de 25 största och mest handlade aktierna på Nasdaq First North.

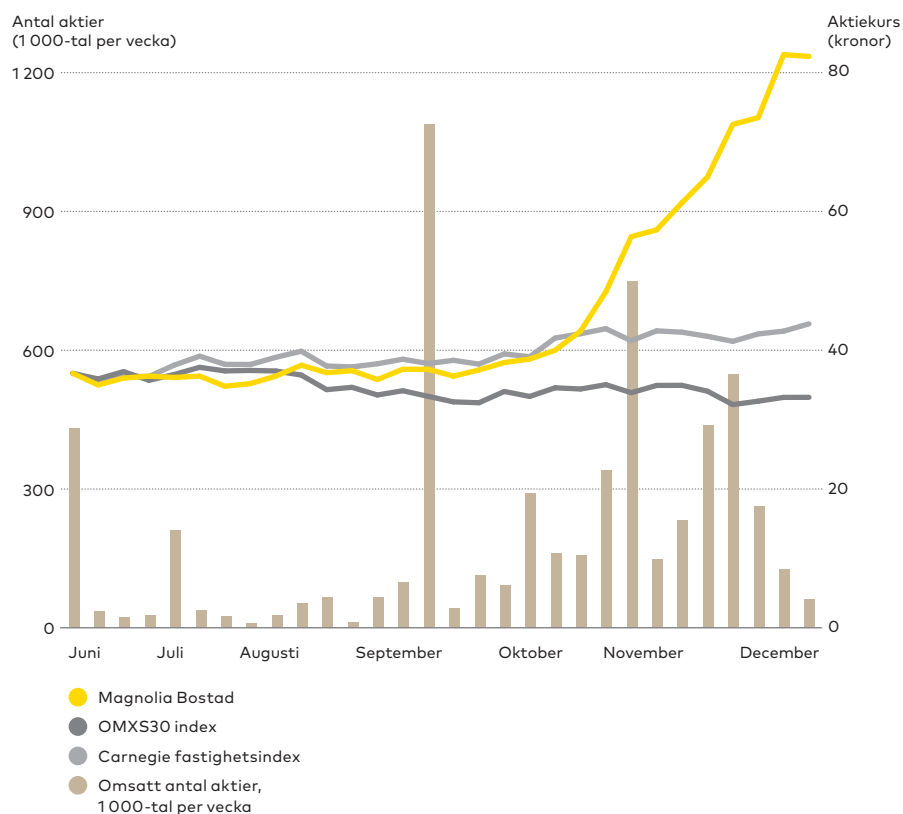
Långsiktig utdelningspolicy

Utdelningspolicyn ska utgå ifrån vad som vid var tid bedöms verka för det övergripande målet att optimera den totala avkastningen till aktieägarna. Styrelsen har gjort bedömningen att aktieutdelning som motsvarar upp till 25 procent av bolagets resultat efter skatt kommer att föreslås de kommande två åren och därefter en ökande andel.

Förslag till utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning om 1,00 (0,20) kr per aktie för 2015.

Magnolia Bostad-aktiens omsättning (antal aktier i tusental per vecka) och kursutveckling (kronor) sedan introduktionen på Nasdaq First North den 9 juni



Aktieägarstruktur per den 31 december 2015

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Röstandel	Aktieägare per land	Antal	Röstandel
1–500	547	Juridiska personer	156	90,94%	Sverige	939	94,09%
501–1 000	105	Privatpersoner, män	643	7,32%	Övriga Norden	11	1,10%
1 001–2 000	92				Övriga Europa (exkl Sverige och Norden)	41	4,11%
2 001–5 000	103	Privatpersoner, kvinnor	199	1,74%	USA	2	0,20%
5 001–10 000	53				Övriga världen	5	0,50%
10 001–50 000	62	Totalt	998	100%			
50 001–	36	varav Sverigeboende	939	91,60%	Totalt	998	100%
Totalt	998						

Största aktieägarna per den 31 december 2015

Aktieägare	Antal aktier	Aktiekapital	Andel av Röster
F.Holmström Fastigheter AB	21 286 837	56,28%	56,28%
Danica Pension	3 222 689	8,52%	8,52%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	2 926 967	7,74%	7,74%
Swedbank Robur Småbolagsfond Sverige	1 085 075	2,87%	2,87%
Svolder AB	950 000	2,51%	2,51%
Dahlin, Martin	938 668	2,48%	2,48%
Stockheat AB	386 895	1,02%	1,02%
Humle Småbolagsfond	374 718	0,99%	0,99%
Cliens Allokering Sverige	373 264	0,99%	0,99%
Cliens Absolut Aktier Sverige	357 528	0,95%	0,95%
Summa 20 största ägarna	31 902 641	84,35%	84,35%
Övriga aktieägare	5 919 642	15,65%	15,65%
Totalt	37 822 283	100%	100%



Senapsfabriken Uppsala

På Kungsgatan i centrala Uppsala ligger ett större utvecklingsområde som heter Senapsfabriken. Här kommer Magnolia Bostad att utveckla cirka 1150 yteffektiva hyresrätter.

De blivande bostäderna ligger endast några minuters promenad från Uppsalas nybyggda resecentrum och ett stenkast från Fyrisån.

Projektfakta

Område: Uppsala
Ägandeform: Hyresrätt
Antal bostäder: Cirka 1150
Arkitekt: BSK Arkitekter
Inflyttning: 2018–2019

Koncernens resultaträkning

tkr	2015 okt-dec	2014 okt-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec
Rörelsens intäkter				
Nettoomsättning	396 966	128 108	875 722	140 541
Summa intäkter	396 966	128 108	875 722	140 541
Rörelsens kostnader				
Produktion och driftskostnader	-263 817	-71 679	-581 914	-75 420
Övriga externa kostnader	-36 193	-3 962	-48 426	-9 679
Personalkostnader	-3 315	1 215	-12 992	-5 560
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-444	-374	-9 513	-1 399
Resultat från andelar i intresseföretag	553	-1 152	-120	-1 152
Övriga rörelsekostnader	1 949	-	-18 236	-
Omvärdering vid övergång från intresseföretag till dotterföretag	-	-	152 592	-
Rörelseresultat	95 698	52 157	357 113	47 332
Resultat från finansiella poster				
Ränteintäkter och liknande resultatposter	1 861	375	2 580	3 412
Räntekostnader och liknande resultatposter	-18 273	-6 874	-52 409	-20 940
Resultat före skatt	79 286	45 658	307 284	29 804
Skatt på årets resultat	-248	-608	-564	-608
ÅRETS RESULTAT	79 038	45 050	306 720	29 196
Hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare	67 123	45 050	287 606	29 196
Minoritetsintresse	11 915	-	19 114	-

Koncernens balansräkning

tkr	2015 31 dec	2014 31 dec
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>		
Goodwill	4 746	5 946
Övriga immateriella anläggningstillgångar	746	8 304
Summa immateriella anläggningstillgångar	5 492	14 249
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Inventarier, verktyg och installationer	439	199
Summa materiella anläggningstillgångar	439	199
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i intresseföretag	1 900	39 832
Fordringar hos Intresseföretag	23 541	23 541
Andra långfristiga värdepappersinnehav	30 614	30 614
Andra långfristiga fordringar	278 945	15 109
Summa finansiella anläggningstillgångar	335 000	109 096
Summa anläggningstillgångar	340 931	123 544
Omsättningstillgångar		
Exploaterings- och projektfastigheter	1 138 835	424 231
Bostadsrätter	3 800	9 092
Kundfordringar	3 785	1 057
Fordringar hos intresseföretag	301	9 598
Övriga fordringar	204 121	186 952
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 981	517
Kassa och bank	193 358	37 399
Summa omsättningstillgångar	1 546 181	668 845
SUMMA TILLGÅNGAR	1 887 111	792 389

Koncernens balansräkning

tkr	2015 31 dec	2014 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	151 289	125 156
Kapitalandelsfond	–	38 068
Annat eget kapital	238 303	60 997
Årets resultat	287 605	29 196
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	677 197	253 416
Minoritetens andel av eget kapital	92 969	–
Summa eget kapital	770 166	253 416
Avsättningar		
Avsättning för uppskjutna skatter	2 095	169
Övriga avsättningar	–	–
Summa avsättningar	2 095	169
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	730 659	494 353
Övriga långfristiga skulder	110 056	100
Summa långfristiga skulder	840 715	494 453
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	130 250	–
Leverantörsskulder	13 887	15 131
Skatteskulder	3 535	1 138
Övriga kortfristiga skulder	76 507	17 336
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	49 955	10 746
Summa kortfristiga skulder	274 134	44 350
Summa skulder	1 114 849	538 803
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 887 111	792 389

Koncernens kassaflödesanalys

tkr	2015 okt-dec	2014 okt-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	79 286	45 658	307 284	29 804
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	-203 324	-1 191	-398 257	4 407
	-124 038	44 467	-90 973	34 211
Betald inkomstskatt	1 165	3 462	812	3 635
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-122 873	47 929	-90 161	37 846
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Minskning(+)/ökning(-) av exploaterings- och projektfastigheter	-39 133	40 174	-143 811	-68 383
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar	207 537	-198 863	104 402	-203 324
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder	-95 940	24 619	-19 975	4 750
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-50 409	-86 141	-149 545	-229 111
Investeringsverksamheten				
Lämnade aktieägartillskott	-	-	-200	-
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-148	-2	-607	-8 083
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-103	101	-523	-88
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	-	-	2	-
Investering i finansiella tillgångar	-	-1 238	-5 235	-6 660
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	-	-	6 775	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-251	-1 139	212	-14 831
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	-10	-	180 502	-
Erhållna aktieägartillskott	-	53	-	53
Upptagna lån	109 094	47 776	471 350	366 704
Amortering av låneskulder	-	-10 137	-340 302	-103 666
Utbetald utdelning	-	-	-6 258	-5 006
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	109 084	37 692	305 292	258 085
Årets kassaflöde	58 424	-49 588	155 959	14 143
Likvida medel vid årets början	134 934	86 987	37 399	23 256
Likvida medel vid årets slut	193 358	37 399	193 358	37 399

Förändringar i eget kapital, koncernen

Koncernen, tkr	Aktie- kapital	Kapital- andelsfond	Annat eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital, huvudägare	Minoritets- intresse	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång 2014-01-01	125 156		44 389	20 518	190 063		190 063
Balansering av årets resultat			20 518	-20 518	0		0
Uppskrivning		39 000			39 000		39 000
Aktieägartillskott			164	-	164		164
Utdelning			-5 006	-	-5 006		-5 006
Förändring av kapitalandelsfond		-932	932		0		0
Årets resultat				29 196	29 196		29 196
Belopp vid årets utgång 2014-12-31	125 156	38 068	60 997	29 196	253 416		253 416
Belopp vid årets ingång 2015-01-01	125 156	38 068	60 997	29 196	253 416		253 416
Överföring av årsresultat till fria reserver			29 196	-29 196	0		0
Omföring vid övergång från intresseföretag till dotterföretag		-38 068			-38 068		-38 068
Nyemission	26 133		167 365		193 498		193 498
Emissionskostnad			-12 996		-12 996		-12 996
Förvärv av dotterföretag					0	73 854	73 854
Utdelning			-6 258		-6 258		-6 258
Årets resultat				287 604	287 604	19 115	306 719
Belopp vid årets utgång 2015-12-31	151 289	-	238 304	287 604	677 197	92 969	770 166

Moderbolagets resultaträkning

tkr	2015 okt-dec	2014 okt-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec
Rörelsens intäkter	4 113	–	4 113	–
Rörelsens kostnader				
Övriga externa kostnader	–1 000	–109	–2 625	–480
Personalkostnader	–829	–	–2 432	–
Rörelseresultat	2 284	–109	–944	–480
Resultat från finansiella poster				
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4 663	4 059	18 582	12 620
Räntekostnader och liknande resultatposter	–9 154	–5 192	–20 821	–14 789
Resultat före skatt	–2 206	–1 242	–3 183	–2 650
ÅRETS RESULTAT	–2 206	–1 242	–3 183	–2 650

Moderbolagets balansräkning

tkr	2015 31 dec	2014 31 dec
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernföretag	88 822	88 822
Fordringar hos koncernföretag	234 026	234 016
Andelar i intresseföretag	2 050	1 850
Fordringar hos Intresseföretag	30 615	27 241
	355 513	351 929
Summa anläggningstillgångar	355 513	351 929
Omsättningstillgångar		
Exploaterings- och projektfastigheter	–	3 823
Kundfordringar	–	3
Fordringar hos koncernföretag	159 307	10 778
Fordringar hos intresseföretag	265	221
Övriga fordringar	21 228	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	193	74
	180 993	14 900
Kassa och bank	11 137	551
Summa omsättningstillgångar	192 130	15 451
SUMMA TILLGÅNGAR	547 643	367 381

Moderbolagets balansräkning

tkr	2015 31 dec	2014 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	151 289	125 156
	151 289	125 156
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	156 185	10 724
Årets resultat	-3 182	-2 650
	153 003	8 074
Summa eget kapital	304 292	133 230
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	238 000	220 034
Övriga långfristiga skulder	-	-
Summa långfristiga skulder	238 000	220 034
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	-	69
Skulder till koncernföretag	3 882	1 948
Övriga kortfristiga skulder	-	12 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 468	100
Summa kortfristiga skulder	5 350	14 117
Summa skulder	243 350	234 151
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	547 643	367 381

Förändringar i eget kapital, moderbolaget

Moderbolaget, tkr	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång 2014-01-01	125 156	16 247	-628	140 775
Aktieägartillskott		111		111
Resultatdisposition enligt beslut vid årsstämma		-628	628	0
Utdelning		-5 006	-	-5 006
Årets resultat			-2 650	-2 650
Belopp vid årets utgång 2014-12-31	125 156	10 724	-2 650	133 230

Antal utestående aktier per 2014-12-31 före utspädning är 31 288 942 st.

Antal utestående aktier per 2014-12-31 efter full utspädning är 33 288 942 st (160 000 teckningsoptioner innehas av koncernen Magnolia Bostad.)

Moderbolaget, tkr	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång 2015-01-01	125 156	10 724	-2 650	133 230
Balansering av årets resultat		-2 650	2 650	0
Nyemission	26 133	167 366		193 499
Emissionskostnad		-12 996		-12 996
Utdelning		-6 258		-6 258
Periodens resultat			-3 182	-3 182
Belopp vid årets utgång 2015-12-31	151 289	156 186	-3 182	304 293

Antal utestående aktier per 2015-12-31 före utspädning är 37 822 283 stycken.

Antal utestående aktier per 2015-12-31 efter full utspädning är 37 982 283 stycken (160 000 teckningsoptioner innehas av koncernen Magnolia Bostad.)



Traversen Sollentuna

I Sollentuna, mellan Sollentuna Centrum och Stinsens köpcentrum, har Magnolia Bostad uppfört 230 hyresrättslägenheter. Fastigheten är en del av den nya stadsdelen Tureberg, som ligger på bekvämt promenadavstånd från pendeltåget. Inflyttningen avslutades i början av 2016.



Projektfakta

Område: Sollentuna
Ägandeform: Hyresrätt
Antal bostäder: 230
Arkitekt: Lindberg Stenberg Arkitekter
Inflyttning: 2015–2016

Kort om Magnolia Bostad

Magnolia Bostad bildades 2009 med visionen att skapa moderna hem och bostadsmiljöer genom smarta funktioner och tilltalande arkitektur. Bolaget utvecklar nya bostäder, såväl hyresrätter som bostadsrätter, i attraktiva lägen främst i Sveriges storstadsområden och regionstäder. Vårt arbete styrs av en helhetssyn där verksamheten bedrivs på ett sätt som främjar en långsiktigt hållbar samhällsutveckling.

Magnolia Bostad är noterat på Nasdaq First North. Erik Penser Aktiebolag agerar Certified Adviser åt Bolaget.

Finansiell kalender

- Magnolia Bostads årsredovisning för 2015 finns tillgänglig på bolagets hemsida den 15 april 2016
- Bolagsstämman kommer att hållas den 4 maj 2016
- Rapport januari-mars: 17 maj 2016
- Rapport januari-juni: 23 augusti 2016
- Rapport januari-september: 22 november 2016
- Bokslutskommuniké: 24 februari 2017

Kontakt

Fredrik Lidjan
Verkställande direktör
fredrik.lidjan@magnoliabostad.se
070-223 43 47

Erik Rune
vVD/CFO
erik.rune@magnoliabostad.se
073-399 40 30

Pressmeddelanden kvartal 4

151007 Magnolia Bostad ingår avsiktsförklaring om försäljning av drygt 2 000 hyresrätter

151012 Magnolia Bostad ingår markanvisningsavtal med Knivsta kommun avseende 200 bostäder

151103 Magnolia Bostad bygger ytterligare två kvarter i Maria-staden, Helsingborg

151104 Magnolia Bostad tilldelas markanvisning i Norrtälje kommun avseende cirka 200 bostäder

151109 Magnolia Bostad rapporterar det tredje kvartalet 2015

151116 Slättö tillträder Magnolia Bostads projekt i Karlstad

151202 Magnolia Bostad inleder försäljning av bostadsrätter på Kanikenäsholmen, Karlstad

151204 Magnolia Bostad förvärvar byggrätter av NCC Boende i Limhamn och tecknar samtidigt avtal om försäljning

151215 SPP Fastigheter tillträder projekt Magnolia Bostads projekt i Limhamn

151217 Magnolia Bostad bland Nasdaq First Norths mest omsatta aktier

151218 Magnolia Bostad förvärvar markområde i Uppsala och säljer cirka 325 hyresrätter

151223 Magnolia Bostad tecknar avsiktsförklaring avseende försäljning av cirka 450 hyresrätter

151223 Magnolia Bostad säljer 327 hyresrätter till Alecta

MAGNOLIA

Magnolia Bostad AB
Grev Turegatan 11A
Box 5853, 102 40 Stockholm
Telefon +46 8 470 50 80
magnoliabostad.se