

MAGNOLIA

Magnolia Bostad
Delårsrapport
1 januari– 30 juni
2016

Q2

April–juni 2016

Kvartalet i korthet

mkr	Q2	
	2016	2015
Nettoomsättning	433,5	88,8
Rörelseresultat	115,4	53,8
Resultat efter skatt	86,2	37,2
Resultat per aktie, kr	1,71	0,86
Eget kapital (30 juni)	904,3	651,9
Eget kapital per aktie, kr	20,63	15,28

Väsentliga händelser under kvartalet

- Förvärv av byggrätter avseende cirka 700 bostäder i centrala Södertälje. Bolaget säljer samtidigt 436 hyresrätter som ska utvecklas i projektets första etapp till SPP Fastigheter. Fastighetsvärde vid färdigställande beräknas uppgå till cirka 750 mkr.

- Försäljning av 454 hyresrättslägenheter i projektet Senapsfabriken etapp 1 Uppsala till SEB. Fastighetsvärdet vid färdigställande beräknas uppgå till cirka 1 miljard kronor.
- Försäljning av drygt 300 hyresrätter i projekten Tegelslagaren och Tegelmästaren i Vallentuna till SEB. Fastighetsvärde vid färdigställande beräknas uppgå till cirka 500 miljoner kronor. Affären är villkorad av köparens finansiering och är därmed ej vinstavräknad under kvartalet.
- Förvärv av projektet Senapsfabriken etapp 3 i Uppsala, bestående av drygt 14 000 kvm mark samt cirka 4 000 kvm uthyrda lokaler. Magnolia Bostad kommer här att driva detaljplan för att utveckla bostadsbyggrätter på fastigheten och avser att uppföra cirka 700 bostäder. Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till 150 miljoner kronor.
- Magnolia Bostad vinner ytterligare två markanvisningstävlingar, en i den nya stadsdelen Södra Ladugårdsängen i Örebro kommun samt en i Åkersberga, Österåkers kommun. Sammanlagt avser markanvisningarna 410 bostäder.
- Emission av ett säkerställt obligationslån om 600 mkr med en ränta om Stibor 3m +6,25 procent, vilket har tagits upp till handel på Nasdaq First North Bond Market.
- Bolaget har i kvartalet reserverat cirka 28 miljoner kronor i projektet Nyby Lilium i Uppsala. Detta till följd av att bolaget och Uppsala kommun gjort olika tolkningar av detaljplanen vilket lett till lägre exploateringsgrad än tidigare beräknat.
- Anställning av ytterligare 12 personer. Magnolia Bostad har efter dessa rekryteringar 46 medarbetare.

Koncernens nyckeltal

mkr	2016 apr-jun	2015 apr-jun	2016 jan-jun	2015 jan-jun	2015 jan-dec
Nettoomsättning	433,5	88,8	643,4	108,1	875,7
Rörelseresultat	115,4	53,8	214,8	199,8	357,1
Rörelsemarginal, %	26,6	60,6	33,4	184,8	40,8
Resultat efter finansiella poster	86,2	37,2	172,0	175,9	307,3
Periodens resultat	86,2	37,2	172,0	175,9	306,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-235,3	-90,5	-257,4	-59,6	-149,5
Avkastning på eget kapital, %	8,5 ¹⁾	9,2 ¹⁾	19,3 ¹⁾	67,6 ¹⁾	61,8 ¹⁾
Soliditet, %	37,7	38,8	37,7	38,8	40,8
Resultat per aktie efter skatt, kr	1,71 ¹⁾	0,86 ¹⁾	3,72 ¹⁾	4,53 ¹⁾	7,60 ¹⁾
Antal utestående aktier före utspädning, st	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283
Antal utestående aktier efter full utspädning, st	37 982 283 ²⁾	37 982 283 ²⁾	37 982 283 ²⁾	37 982 283 ²⁾	37 982 283 ²⁾
Avkastning på totalt kapital, %	5,4	4,3	10,1	16,2	26,8
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	3,3	4,9	8,2	6,9
Eget kapital per aktie, kr	20,63 ¹⁾	15,28 ¹⁾	20,63 ¹⁾	15,28 ¹⁾	17,90 ¹⁾

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

Magnolia Bostad rapporterar det andra kvartalet 2016

Årets andra kvartal har präglats av en hög utvecklingstakt i projektportföljen. Vi har vuxit med cirka 1 500 bostäder sedan utgången av första kvartalet 2016 och har nu drygt 9 000 planerade bostäder i portföljen, en ökning med nästan 60 procent under en 12-månadersperiod. Vi har genom våra förvärv under kvartalet även etablerat oss på två nya orter, Södertälje och Åkersberga.

Magnolia Bostads redovisar idag det andra kvartalet 2016. Bolaget redovisar för perioden april-juni ett rörelseresultat om 115,4 mkr (53,8). Resultatet efter skatt uppgick till 86,2 mkr (37,2).

Affärer under kvartalet

I maj avyttrade Magnolia Bostad Senapsfabrikens etapp 1, omfattande 454 hyresrätter, till SEB:s bostadsfond Domestica III.

2015 förvärvade Magnolia Bostad majoriteten av projekt Senapsfabriken, vilket gjorde att projektet omvärderades vid övergång från intressebolag till dotterbolag. Det egna kapitalet i koncernen ökade då med knappt 90 miljoner kronor hänförligt till den mark som såldes i maj. Denna tidigare bokföringsmässiga vinst realiserades i och med denna transaktion. Ytterligare positivt är att försäljningslikviden för marken vid tillträdet uppgår till 300 miljoner kronor.

I juni utökade vi projektet Senapsfabriken med cirka 700 bostäder i en tredje etapp, då vi förvärvade den angränsande fastigheten till etapp 1 och 2. Idag består Senapsfabriken av projekt motsvarande cirka 2 200 bostäder, varav Magnolia Bostads andel uppgår till 1 800.

Vi har under andra kvartalet även genomfört ett förvärv i Södertälje. En del av de hyreslägenheter som kommer att utvecklas på fastigheten avyttrades till SPP Fastigheter. I Vallentuna genomfördes även en försäljning till SEB:s bostadsfond



Domestica II. Affären är Magnolia Bostads femte med SEB. Affären är villkorad av köparens finansiering.

Vi har även arbetat aktivt med markanvisningstävlingar och har under kvartalet vunnit två stycken: en i Örebro, där vi sedan tidigare har projekt i Södra Ladugårdsängen, samt en i Åkersberga. På dessa marker planerar Magnolia Bostad uppföra sammanlagt 410 bostäder med planerad byggstart 2017.

Finansiering

Under andra kvartalet genomförde vi en obligationsemission om 600 mkr. Det stora intresset illustrerar investerarnas tillit till Magnolia Bostad och med den nya finansiering-

en står vi väl rustade för att bli den ledande utvecklaren av bostäder i Sverige.

Fortsatt tillväxt

Magnolia Bostad är inne i en mycket expansiv fas, både då det gäller nya bostadsprojekt och rekrytering. Under kvartalet förstärkte vi organisationen med inte mindre än tolv nya medarbetare till Stockholm och Helsingborg. Fredrik Westin kommer under hösten tillträda som ny CFO och ta plats i ledningsgruppen. Nuvarande CFO och vice VD, Erik Rune, kommer att fortsätta som vice VD och blir chef för avdelning Affärsutveckling. Vi har nu 50 procent kvinnor i organisationen, något som vi tycker är mycket roligt med tanke på att vi verkar i en traditionellt sett mycket mansdominerad bransch.

Vår ambition är att under andra halvan av 2016 fortsätta expansionen av vår projektportfölj i samma snabba takt.

Stockholm i augusti 2016

Fredrik Lidjan
Verkställande direktör

Marknad

Marknadens utveckling

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. Dock byggs det fortfarande inte i den takt som behovet kräver, vilket innebär att den del av byggbehovet som inte uppfylls nu istället läggs på framtiden. Boverket reviderade därmed i juni 2016 sin byggbehovsprognos för behovet av nya bostäder för de närmaste tio åren, fram till 2025, vilken nu bedöms vara 710 000. En större del av dessa, 440 000, bedöms behövas redan 2020 vilket innebär en genomsnittlig årstakt om 88 000 nya bostäder.

Investeringsmarknaden präglades under det andra kvartalet av en stor efterfrågan på bostadsfastigheter, vilka enligt Newsec utgjorde cirka 25 procent av den totala transaktionsvolymen. Det andra kvartalets transaktionsvolym (transaktioner över 100 mkr) uppgick till cirka 62 miljarder kronor, jämfört med föregående kvartal som låg på drygt 25 miljarder kronor. Den totala transaktionsvolymen för första halvåret 2016 uppgick till därmed till 87 miljarder kronor att jämföra med 58 miljarder kronor för samma period 2015.

Sett till volym under första halvåret 2016 var det enskilt största segmentet enligt Newsec kontorsfastigheter, vilket stod för 44 procent. Bostadsfastigheter låg på andra plats med 23 procent av den totala transaktionsvolymen.

Prognosen för den totala transaktionsvolymen 2016 uppskattas till 150-170 miljarder (transaktioner över 100 mkr). Den totala transaktionsvolymen (transaktioner över 100 mkr) för 2015 uppgick till 134 miljarder kronor, vilket var en hög nivå men något lägre än transaktionsvolymen 2014 (149 miljarder).

Hyresrätter

Enligt IPD Svenskt Bostadsindex var totalavkastningen på bostäder i Sverige 10,6 procent under 2015, varav värdeökning uppgick till cirka 7 procent (siffrorna baseras på IPD Svenskt Fastighetsindex samt bostadsfastigheter från 19 kommunägda bostadsföretag).

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 inledningen av 2016 uppskattas av Newsec till 1,70 procent, 2,00 procent respektive 2,80 procent.

Bostadsrätter

Den senaste månaden har bostadsrättspriserna på riksnivå minskat något, -1 procent. På årsbasis har dock priserna på bostadsrätter ökat med 10 procent. Enligt mäklarstatistik såldes rekordmånga bostadsrätter och villor mätt på såväl första halvåret som på kvartal två i år. Förra årets motsvarande perioder, som då var rekord, överträffades med 2-3 procent. Trots rekordvolymen i år såldes 15 procent färre objekt i juni än samma månad förra året. Det tyder på att många passade på att sälja och köpa innan amorteringskravet började gälla den 1 juni.

Storstadsregionernas bostadsmarknader har gått mycket starkt de senaste två åren. Efter flera år med tendenser till överhettning rapporterar nu mäklarna att det skett en tydlig dämpning på storstadsregionernas bostadsmarknader under det andra kvartalet. Enligt SBAB:s Mäklarbarometer har både efterfrågan, prisutveckling och budgivning tappat fart samtidigt som försäljningstiderna har ökat. Inför det tredje kvartalet väntas fortsatt dämpad efterfråga och prisutveckling samtidigt som försäljningarna väntas ta längre tid och ske under mindre budgivning.



Tegelslagaren och Tegelmästaren Åby Ängar, Vallentuna

I Åby Ängar i centrala Vallentuna kommer Magnolia Bostad att uppföra två kvarter om cirka 300 hyresrätter. Lägenheterna kommer variera i storlek från 1 till 4 rum och kök med privata innergårdar. I bottenvåningen förläggs lokalytor för kommersiell verksamhet och under husen kommer garage att byggas.

Bostäderna avyttrades i juni 2016 till SEB:s Bostadsfond Domestica II. Affären är villkorad av köparnas finansiering.

Projektfakta

Område: Centrala Vallentuna

Ägandeform: Hyresrätt

Omfattning: 300 bostäder

Arkitekt: ETTTELVA Arkitekter

Planerad inflyttning: 2018-2019

Magnolia Bostads projektportfölj

I tabellerna på denna och kommande sida redovisas pågående och kommande projekt, sålda projekt under produktion samt fastigheter under avyttring per den 30 juni 2016. Intressebolag inkluderas ej.

PÅGÅENDE OCH KOMMANDE PROJEKT

Projekt	Fastighet	Ort	Ägande- form	Planerat antal bostäder	Brutto- area (kvm)	BOA (kvm)	Fas	Bedömd prod. start	Bedömt färdig- ställande
Varvet Townhouse ¹⁾	Varvet 4 & Del av Varvet 2	Kanikenäsholmen, Karlstad	BR	8	800	700	●	2016	2018
Segelflygaren ¹⁾	Glidplanet 1	Södra Ladugårdsängen, Örebro	HR	210	13 500	10 000	●	2016	2018
Tegelslagaren ¹⁾	Vallentuna-Åby 1:166	Åby Ängar, Vallentuna	HR	157	8 100	6 150	●	2016	2019
Tegelmästaren ¹⁾	Vallentuna-Åby 1:171	Åby Ängar, Vallentuna	HR	160	8 100	5 950	●	2016	2019
Senapsfabriken, etapp 2 ²⁾	Kungsängen 25:1, kv 3	Kungsängen, Uppsala	HR	650	39 000	27 000	●	2016	2020
Torgkvarteren ¹⁾	Del av Våppeby 7:7	Bålsta torg, Bålsta	HR/BR	440	31 800	22 000	●	2017	2019
Konstnären ¹⁾	Östra Sala Backe, E2, kv 5	Östra Sala Backe, Uppsala	HR	110	6 700	5 200	●	2017	2019
Norrbacka ¹⁾	Sigtuna Norrbacka 1:32-36	Norrbacka, Sigtuna	HR	180	15 000	11 500	●	2017	2019
Fasanen ¹⁾	Burlöv Arlöv 20:58 m.fl.	Arlöv, Burlöv	HR	250	16 500	12 500	●	2017	2019
Sländan, etapp 2 & etapp 3 ¹⁾	Sländan 5	Södertälje	HR/BR	260	10 300	8 000	●	2017	2019
Nätverket ¹⁾	Husby 3:3	Hagby Äng och kullar, Åkersberga	HR	300	12 000	8 900	●	2017	2019
Sportflygaren ¹⁾	Del av Nikolai 3:63 mfl	Södra Ladugårdsängen, Örebro	HR	110	8 000	6 200	●	2017	2019
Ångloket ¹⁾	Ängby 1:1	Ängby, Knivsta	HR/BR	200	18 000	14 000	●	2017	2020
Frihamnen ³⁾	Del av Lundbyvassen 736:168	Frihamnen, Göteborg	Hotell	–	12 000	–	●	2018	2020
Frihamnen ¹⁾	Del av Lundbyvassen 736:168	Frihamnen, Göteborg	HR	150	10 500	8 000	●	2018	2020
Oceanhamnen ¹⁾	Del av Gamla Staden 1:1 m.fl.	Oceanhamnen, Helsingborg	HR	110	8 500	6 500	●	2018	2020
Lommarstranden ¹⁾	Del av Tälje 4:62	Lommarstranden, Norrtälje	HR	200	15 000	11 000	●	2018	2020
Skogskarlen	Skogskarlen 3	Solna	BR	130	8 000	6 000	●	2018	2020
Orminge Centrum ¹⁾	Orminge 52:1	Orminge centrum, Nacka	HR	400	35 000	25 000	●	2018	2021
Norra kajen ¹⁾	Norrmalm 3:18 & 4:2	Norra kajen, Sundsvall	HR/BR	600	40 000	30 000	●	2018	2021
Stora Råby ¹⁾	Stora Råby 33:21 m.fl.	Södra Råbylund, Lund	HR	330	23 800	18 000	●	2018	2020
Instrumentet	Instrumentet 2	Stockholm	BR	100	6 100	4 700	●	2019	2020
Senapsfabriken, etapp 3 ¹⁾	Kungsängen 29:2	Kungsängen, Uppsala	HR/BR	700	40 000	29 000	●	2019	2021
Summa				5 755	386 700	276 300			

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%.

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

BOA (Pågående och kommande projekt samt fastigheter under avyttring): Bedömd area utifrån preliminära ritningar alternativt beräknade utifrån schablontal.

Med antalet sålda bostadsrätter avses antalet lägenheter som sålts till bostadsrättsföreningen.

Fas:

- Planarbete
- Konzeptutveckling och försäljning
- Byggnation

SÅLDA PROJEKT UNDER PRODUKTION

Projekt	Fastighet	Ort	Ägandeform	Antal bo-städer	Brutto- area (kvm)	BOA (kvm)	Fas	Bedömd prod. start	Bedömt färdig- ställande
Nya Parken Allé	Publiken 1	Centrala Norrköping	HR	268	21 900	16 600	●	2014	2016
Tibble	Kungsängens-Tibble 19:1	Tibble, Kungsängen	HR	40	3 300	2 600	●	2014	2016
Tibble	Kungsängens-Tibble 20:2	Tibble, Kungsängen	HR	93	6 600	5 200	●	2014	2016
M6	Muttern 6	Södermalm, Stockholm	BR	55	2 900 ³⁾	2 900	●	2015	2016
Lumen	Trapphuset 1	Sollentuna	BR	90	6 600	4 750	●	2015	2017
Kanikenäsholmen ¹⁾	Del av Varvet 2	Kanikenäsholmen, Karlstad	HR	216	15 700	12 300	●	2015	2018
Maria Forum ¹⁾	Slagan 1	Mariastaden, Helsingborg	HR	292	14 700	12 500	●	2015	2018
Limhamn ¹⁾	Kölen 1 & Tankloket 1	Limhamn, Malmö	HR	280	15 900	12 100	●	2015	2018
Bryggeriet ¹⁾	Norrland 11	Helsingborg	HR	327	19 000	14 700	●	2015	2019
Nyby Lilium ¹⁾	Del av Gamla Uppsala 99:1	Nyby, Uppsala	HR	325	19 500	15 200	●	2015	2019
Varvet ¹⁾	Varvet 4 & Del av Varvet 2	Kanikenäsholmen, Karlstad	BR	92	7 900	6 100	●	2016	2018
Maria Mosaik ¹⁾	Arkeologen 1 & Antikvarien 1	Maria Station, Helsingborg	HR	345	20 000	16 000	●	2016	2019
Senapsfabriken, etapp 1 ²⁾	Kungsängen 25:1, kv 2	Kungsängen, Uppsala	HR	454	26 800	19 400	●	2016	2019
Sländan, etapp 1 ¹⁾	Sländan 5	Södertälje	HR	436	24 400	19 000	●	2016	2019
Summa				3 313	205 200	159 350			
Summa pågående projekt och sålda projekt under produktion				9 068	591 900	435 650			

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

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

³⁾ Boarea

FASTIGHETER UNDER AVYTTRING

Projekt	Fastighet	Ort	Ägandeform	Antal bo-städer	Brutto- area (kvm)	BOA (kvm)
Senapsfabriken ^{1) 2)}	Kungsängen 25:1, kv 1	Uppsala	BR	400	29 000	22 000
Kopplingsboxen 26	Kopplingsboxen 26	Stockholm	BR	20	1 130	870
Summa				420	30 130	22 870

¹⁾ Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 76,3%, inklusive terminsaffärer.

²⁾ Magnolia Bostad ingick avtal att sälja denna del av fastigheten i februari 2013, förutsatt att avsedd avstyckning av marken kan göras.

FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT UNDER 2016

Projekt	Fastighet	Ort	Ägandeform	Antal bo-städer	Brutto- area (kvm)	BOA (kvm)
Valsta Torg	Sigtuna Valsta 3:190	Valsta centrum, Sigtna	BR	42	1 960 ²⁾	1 960
Traversen 18	Traversen 18	Sollentuna	HR	230	16 800	13 200
Summa				272	18 760 ²⁾	15 160

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

²⁾ Boarea

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

BOA (Pågående och kommande projekt samt fastigheter under avyttring): Bedömd area utifrån preliminära ritningar alternativt beräknade utifrån schablontal.

Med antalet sålda bostadsrätter avses antalet lägenheter som sålts till bostadsrättsföreningen.

Fas:

● Planarbete

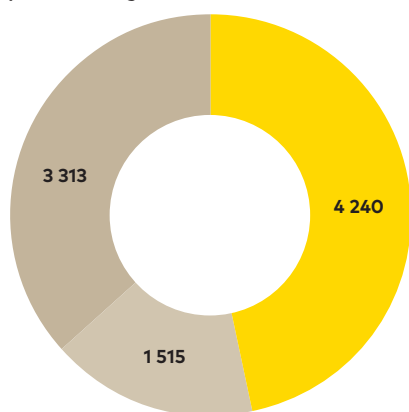
● Konzeptutveckling och försäljning

● Byggnation

Magnolia Bostads projektportfölj i diagram

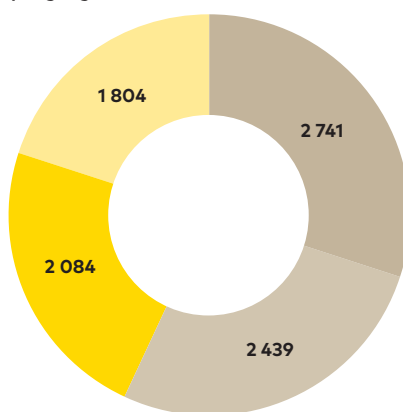
Pågående och kommande projekt samt sålda projekt under produktion per den 30 juni 2016

Planerat antal bostäder per utvecklingsfas^{1) 2)}



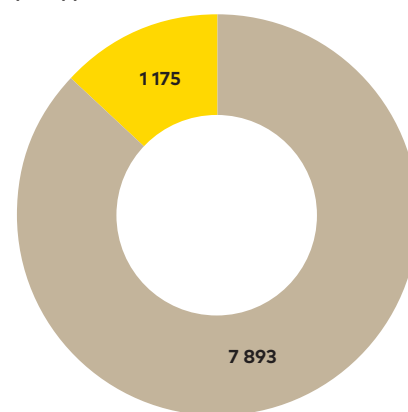
- Planarbete
- Konceptutveckling samt försäljning
- Byggnation

Planerat antal bostäder per geografiskt område^{1) 2)}



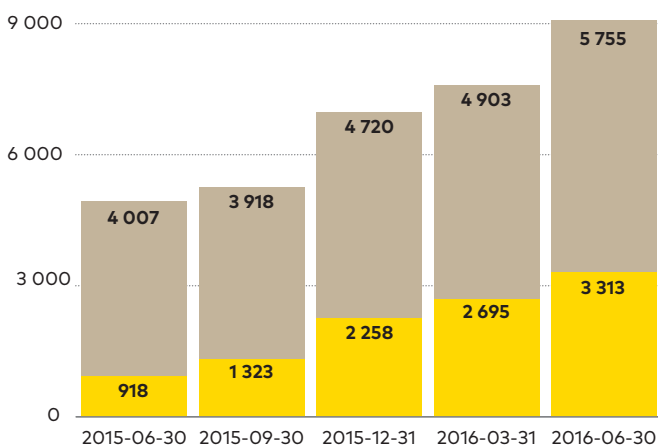
- Storstockholm
- Uppsala
- Öresundsregionen och Göteborg
- Övrigt

Planerat antal bostäder per upplåtelseform^{1) 2)}



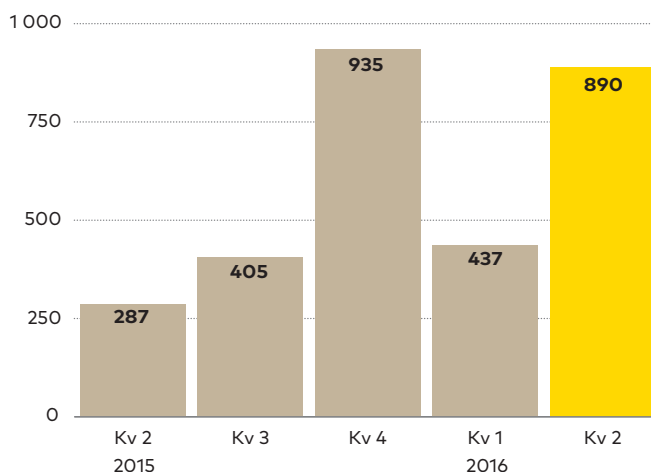
- Hyresrätt
- Bostadsrätt

Pågående och kommande projekt samt sålda projekt under produktion, antal bostäder^{1) 2)}



- Sålda projekt under produktion
- Pågående och kommande projekt

Antal produktionsstartade lägenheter¹⁾



Sålda lägenheter under andra kvartalet 2016

	Q2	
	2016	2015
Hyresrätter	890	287
Bostadsrätter ³⁾	11	0

Under årets andra kvartal ökade antalet bostäder i projektportföljen med 1 470 till 9 068 lägenheter. Produktion av 890 lägenheter inleddes, jämfört med 287 andra kvartalet 2015. Sålda lägenheter under kvartalet avsåg 890 hyresrätter och 11 bostadsrätter³⁾, i jämförelse med 287 hyresrätter och 0 bostadsrätter motsvarande period föregående år.

¹⁾ Avser pågående och kommande projekt samt sålda projekt under produktion. Fastigheter under avyttring/intressebolag är exkluderade.

²⁾ Avser samtliga lägenheter i respektive projekt, d.v.s. ingen justering för delägda projekt.

³⁾ Avser bostadsrätter med bindande avtal om försäljning till bostadsrättsinnehavare.



Maria Mosaik Maria Station, Helsingborg

Magnolia Bostads förslag för Maria stationsområde etapp 2 i Maria-staden siktar på att utveckla Maria Station till ett levande område med stadsmässiga kvaliteter och kontakt med naturen.

Förslaget innehåller två nya kvarter om cirka 345 hyresrätter som kommer att bidra till en levande, varierad och hållbar stadsmiljö.

Bostäderna avyttrades i mars 2016 till SPP Fastigheter.

Projektfakta

Område: Maria Station
Ägandeform: Hyresrätt
Antal bostäder: 345
Arkitekt: Ramböll
Planerad inflyttning: 2019

Finansiell utveckling

Resultat för andra kvartalet 2016

Nettoomsättningen för andra kvartalet 2016 uppgick till 433,5 mkr (88,8). Rörelseresultatet uppgick till 115,4 mkr (53,8). Omsättning och rörelseresultat för det andra kvartalet 2016 påverkades positivt av försäljning av hyresrättsprojektet Sländan etapp 1 i Södertälje och Senapsfabriken etapp 1 i Uppsala. Bolaget har reserverat cirka 28 miljoner kronor i projekt Nyby Lilium i Uppsala på grund av lägre exploateringsgrad än tidigare beräknat. Försäljningen av 300 hyresrätter i Vallentuna till SEB är villkorad av köparens finansiering och är därmed ej vinstavräknad i kvartalet.

Finansnettot uppgick till -29,2 mkr (-16,6). Ökningen beror bland annat på brytkostnader i samband med refinansiering av utestående obligationslån för att uppnå lägre finansieringskostnad. Resultat före skatt uppgick till 86,2 mkr (37,2).

Balansräkning per den 30 juni 2016

Balansomslutningen vid utgången av det andra kvartalet 2016 uppgick till 2 397,1 mkr (1 681,8), vilket är en ökning med 715,3 mkr jämfört med 30 juni 2015. Ökningen beror bland annat på det nya obligationslån som emitterades i april 2016 samt redovisade projektvinster. Det egna kapitalet hänförligt till moderföretagets aktieägare uppgick under andra kvartalet 2016 till 780,2 mkr (573,4). Minoritetens andel av eget kapital uppgick till 124,1 mkr (78,5). Soliditeten uppgick till 37,7 procent (38,8).

Kassaflöde och finansiering

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick vid periodens utgång till 240,7 mkr (263,9). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick per andra kvartalet till -235,3 mkr (-90,5). Under kvartalet uppgick kassaflödet från investeringsverksamheten till -0,2 mkr (3,3). Finansieringsverksamheten uppgick totalt till 305,9 mkr (284,0). Under andra kvartalet genomförde vi en emission av ett säkertställt obligationslån om 600 mkr, vilket

har tagits upp till handel på Nasdaq First North Bond Market. Den totala räntebärande låneskulden uppgick per 30 juni 2016 till 1 233,4 mkr (885,5).

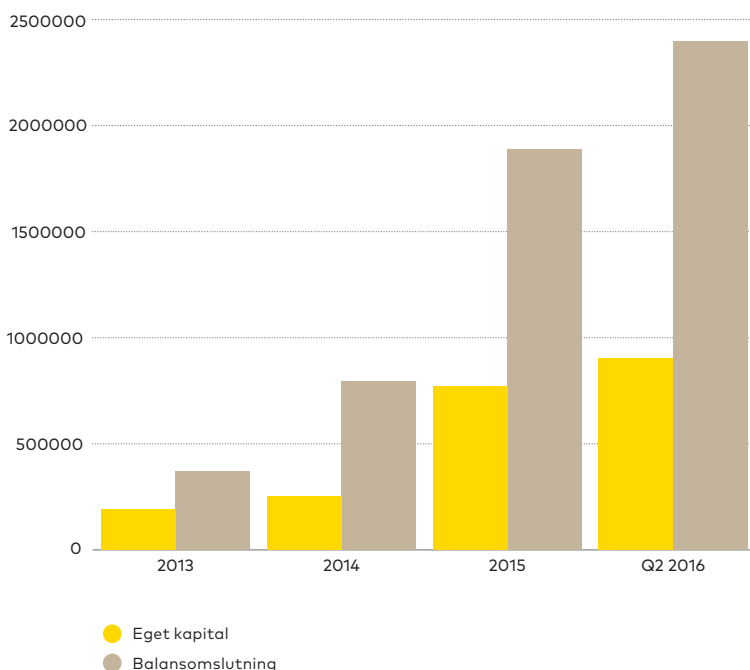
Redovisnings- och värderingsprinciper

Från och med 2014 tillämpas årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) vid upprättande av finansiella rapporter. Redovisnings- och värderingsprinciper överensstämmer med de som tillämpas i årsredovisningen 2015 och som där redovisas under tilläggsupplysningar på sidorna 78-79. Nyckeltalsdefinitioner överensstämmer med de som tillämpas i årsredovisningen 2015 och återfinns där på sidan 88.

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 56,28 procent av F. Holmström Fastigheter AB, vilket kontrolleras av Fredrik Holmström genom bolag. Per 30 juni 2016 uppgick antalet aktieägare till 1 494 (998). 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.

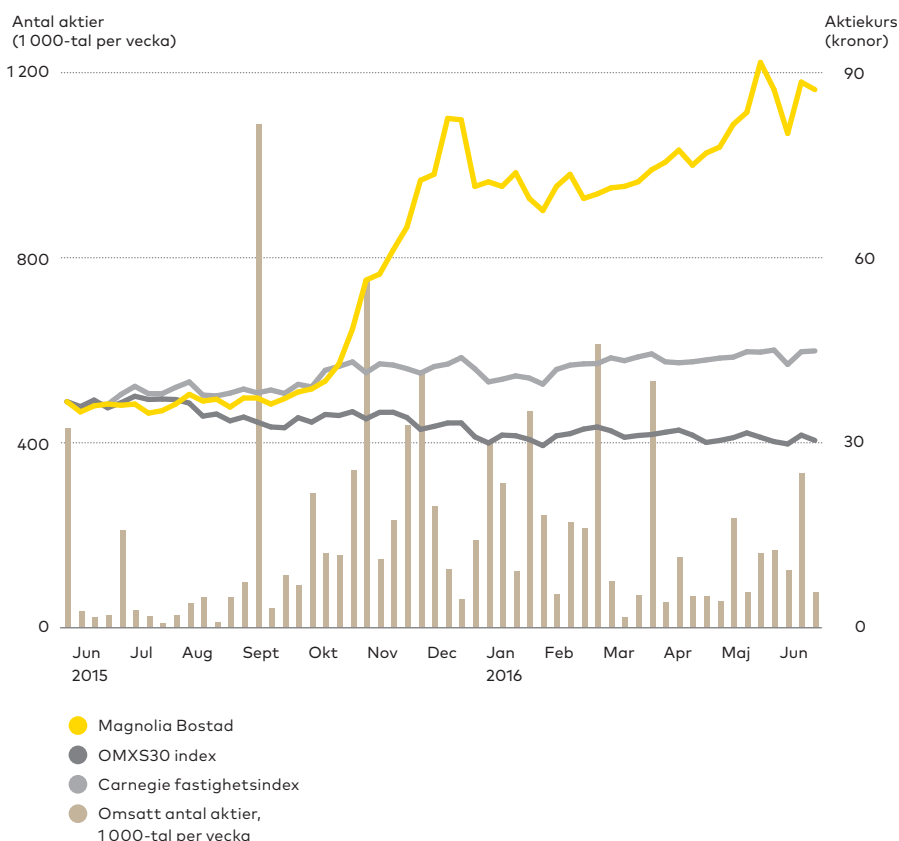
Betalkursen vid stängning den 30 juni 2016 var 89,00 kr. I genomsnitt genomfördes 74 transaktioner per handelsdag mellan den 1 april och den 30 juni 2016 och den genomsnittliga handelsvolymen per handelsdag uppgick till 2,8 mkr.

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.

Magnolia Bostad-aktiens omsättning (antal aktier i tusental per vecka) och kursutveckling (kronor) sedan introduktionen på Nasdaq First North den 9 juni 2015



Genomsnittligt antal utestående aktier

	2016		2015	
	Q2	Helår	Q2	Helår
Genomsnittligt antal utestående aktier	37 822 283	37 822 283	32 377 832	35 100 058

Aktieägarstruktur per den 30 juni 2016

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Röstandel	Aktieägare per land	Antal	Röstandel
1–500	1 006	Juridiska personer	165	90,90%	Sverige	1 428	94,45%
501–1 000	151	Privatpersoner, män	971	7,26%	Övriga Norden	10	0,25%
1 001–5 000	200				Övriga Europa (exkl Sverige och Norden)	48	4,44%
5 001–10 000	46	Privatpersoner, kvinnor	358	1,84%	USA	2	0,17%
10 001–15 000	21				Övriga världen	6	0,69%
15 001–20 000	15	Totalt	1 494	100,00%	Totalt	1 494	100%
20 001–	55	varav Sverigeboende	1 428	94,45%			
Totalt	1 494						

Största aktieägarna per den 30 juni 2016

Aktieägare	Antal aktier	Aktiekapital	Andel av Röster
F.Holmström Fastigheter AB	21 286 837	56,28%	56,28%
Danica Pension	3 121 252	8,25%	8,25%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	1 944 871	5,14%	5,14%
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	1 831 194	4,84%	4,84%
Svolder Aktiebolag	1 107 557	2,93%	2,93%
Swedbank Robur Fonder	1 085 075	2,87%	2,87%
Dahlin, Martin	930 252	2,46%	2,46%
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	421 866	1,12%	1,12%
Cliens Sverige Mixfond	368 264	0,97%	0,97%
Cliens Sverige	357 528	0,95%	0,95%
Summa 10 största ägarna	32 454 696	85,81%	85,81%
Övriga aktieägare	5 367 587	14,19%	14,19%
Totalt	37 822 283	100,00%	100,00%



Nätverket Hagby äng och kullar, Åkersberga

I juni 2016 vann Magnolia Bostad en markanvisningstävling avseende mark belägen i Åkerberga.

Cirka två kilometer väster om centrum växer ett nytt bostadsområde fram – Hagby Äng och Kullar. Här kommer Magnolia Bostad att uppföra cirka 300 yteffektiva hyresrätter om 1 och 2 rum och kök. Nätverket består av tre öppna kvarter och det nya torget kommer att fungera som en naturlig mötesplats i området.

Projektfakta

Område: Hagby äng och kullar
Ägandeform: Hyresrätt
Antal bostäder: 300
Arkitekt: LINK arkitektur AB
Planerad inflyttning: 2019

Koncernens resultaträkning

tkr	2016 apr–jun	2015 apr–jun	2016 jan–jun	2015 jan–jun	2015 jan–dec
Rörelsens intäkter					
Nettoomsättning	433 547	88 762	643 371	108 125	875 722
Summa intäkter	433 547	88 762	643 371	108 125	875 722
Rörelsens kostnader					
Produktion och driftskostnader	–311 682	–33 238	–417 758	–46 200	–648 576
Centraladministration	–7 726	–2 404	–11 903	–6 429	–12 992
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	–391	–345	–871	–8 710	–9 513
Resultat från andelar i intresseföretag	1 606	978	2 002	450	–120
Omvärdering vid övergång från intresseföretag till dotterföretag	–	–	–	152 592	152 592
Rörelseresultat	115 354	53 753	214 841	199 828	357 113
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	613	–331	1 114	583	2 580
Räntekostnader och liknande resultatposter	–29 808	–16 252	–43 989	–24 533	–52 409
Resultat före skatt	86 159	37 170	171 966	175 877	307 284
Skatt på årets resultat	–	–	–	–	–564
PERIODENS RESULTAT	86 159	37 170	171 966	175 877	306 720
Hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare	64 780	32 558	140 823	171 266	287 606
Minoritetsintresse	21 378	4 611	31 143	4 611	19 114

Koncernens balansräkning

tkr	2016 30 jun	2015 30 jun	2015 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Goodwill	4 146	5 346	4 746
Övriga immateriella anläggningstillgångar	657	544	746
Summa immateriella anläggningstillgångar	4 803	5 890	5 492
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	831	325	439
Summa materiella anläggningstillgångar	831	325	439
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	3 960	2 130	1 900
Fordringar hos Intresseföretag	23 541	23 541	23 541
Andra långfristiga värdepappersinnehav	30 614	30 614	30 614
Andra långfristiga fordringar	227 561	10 626	278 945
Summa finansiella anläggningstillgångar	285 676	66 910	335 000
Summa anläggningstillgångar	291 310	73 125	340 931
Omsättningstillgångar			
Exploaterings- och projektfastigheter	1 030 421	1 131 131	1 138 835
Bostadsrätter	3 800	3 800	3 800
Kundfordringar	16 913	309	3 785
Fordringar hos intresseföretag	7 363	363	301
Övriga fordringar	802 489	207 306	204 121
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 089	1 841	1 981
Kassa och bank	240 677	263 889	193 358
Summa omsättningstillgångar	2 105 752	1 608 639	1 546 181
SUMMA TILLGÅNGAR	2 397 061	1 681 764	1 887 111

Koncernens balansräkning

tkr	2016 30 jun	2015 30 jun	2015 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	151 289	151 289	151 289
Balanserat resultat	488 086	250 886	238 303
Periodens resultat	140 823	171 266	287 605
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	780 198	573 441	677 197
Minoritetens andel av eget kapital	124 112	78 465	92 969
Summa eget kapital	904 310	651 907	770 166
Avsättningar			
Avsättning för uppskjutna skatter	2 095	170	2 095
Övriga avsättningar	–	59 161	–
Summa avsättningar	2 095	59 330	2 095
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	1 016 154	873 484	730 659
Övriga långfristiga skulder	130 902	41 155	110 056
Summa långfristiga skulder	1 147 056	914 639	840 715
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	217 250	–	130 250
Leverantörsskulder	34 105	10 540	13 887
Skatteskulder	1 613	1 305	3 535
Övriga kortfristiga skulder	37 217	23 157	76 507
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	53 415	20 886	49 955
Summa kortfristiga skulder	343 600	55 888	274 134
Summa skulder	1 490 656	970 527	1 114 849
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 397 061	1 681 764	1 887 111

Koncernens kassaflödesanalys

tkr	2016 apr–jun	2015 apr–jun	2016 jan–jun	2015 jan–jun	2015 jan–dec
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster	86 159	37 169	171 966	175 877	307 284
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	-111 573	10 850	-228 166	-131 925	-398 257
	-25 414	48 019	-56 200	43 952	-90 973
Betald skatt	-756	527	-1 922	17	812
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-26 170	48 546	-58 122	43 969	-90 161
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Minskning(+)/ökning(-) av exploaterings- och projektfastigheter	186 612	-49 290	147 739	-80 331	-143 811
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar	-306 738	-86 257	-339 135	-18 117	104 402
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder	-89 048	-3 473	-7 860	-5 126	-19 975
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-235 344	-90 473	-257 378	-59 604	-149 545
Investeringsverksamheten					
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-	-299	-8	-299	-607
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-232	-170	-565	-312	-523
Lämnade aktieägartillskott	-	-	-	-	-200
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	-	-	-	2	2
Investering i finansiella tillgångar	-	-3	-	-4 034	-5 235
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	-	3 775	-	6 775	6 775
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-232	3 303	-573	2 132	212
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	-	193 084	-	193 084	180 502
Upptagna lån	580 875	203 586	580 875	203 586	471 350
Amortering av låneskulder	-237 184	-106 395	-237 783	-106 450	-340 302
Utbetald utdelning	-37 822	-6 258	-37 822	-6 258	-6 258
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	305 869	284 017	305 270	283 962	305 292
Periodens kassaflöde	70 293	196 847	47 319	226 490	155 959
Likvida medel vid periodens början	170 384	67 041	193 358	37 399	37 399
Likvida medel vid periodens slut	240 677	263 888	240 677	263 889	193 358

Förändringar i eget kapital, koncernen

Koncernen, tkr	Aktie- kapital	Kapital- andelsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital, huvudägare	Minoritets- intresse	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång 2015-01-01	125 156	38 068	60 997	29 196	253 416		253 416
Balansering av föregående års resultat			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				287 605	287 605	19 115	306 720
Belopp vid årets utgång 2015-12-31	151 289	-	238 303	287 605	677 197	92 969	770 166

Koncernen, tkr	Aktie- kapital	Kapital- andelsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital, huvudägare	Minoritets- intresse	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång 2015-01-01	125 156	38 068	60 997	29 196	253 416		253 416
Balansering av föregående års resultat			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			-415		-415		-415
Förvärv av dotterföretag					0	73 854	73 854
Utdelning			-6 258		-6 258		-6 258
Periodens resultat				171 266	171 266	4 611	175 877
Belopp vid periodens utgång 2015-06-30	151 289	-	250 886	171 266	573 441	78 465	651 907

Koncernen, tkr	Aktie- kapital	Kapital- andelsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital, huvudägare	Minoritets- intresse	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång 2016-01-01	151 289	-	238 303	287 605	677 197	92 969	770 166
Balansering av föregående års resultat			287 605	-287 605	0		0
Utdelning			-37 822		-37 822		-37 822
Periodens resultat				140 823	140 823	31 143	171 966
Belopp vid periodens utgång 2016-06-30	151 289	-	488 086	140 823	780 198	124 112	904 310

Moderbolagets resultaträkning

tkr	2016 apr-jun	2015 apr-jun	2016 jan-jun	2015 jan-jun	2015 jan-dec
Rörelsens intäkter					
Nettoomsättning	2 000	–	2 000	–	4 113
Summa intäkter	2 000	–	2 000	–	4 113
Rörelsens kostnader					
Övriga externa kostnader	–2 087	–415	–3 672	–439	–2 625
Centraladministration	–1 347	–633	–2 007	–1 065	–2 432
Rörelseresultat	–1 434	–1 048	–3 679	–1 503	–944
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4 640	4 639	9 293	9 289	18 582
Räntekostnader och liknande resultatposter	–20 745	–5 272	–25 843	–10 501	–20 821
Resultat före skatt	–17 540	–1 681	–20 229	–2 716	–3 183
PERIODENS RESULTAT	–17 540	–1 681	–20 229	–2 716	–3 183

Moderbolagets balansräkning

tkr	2016 30 jun	2015 30 jun	2015 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	88 822	88 822	88 822
Fordringar hos koncernföretag	234 026	234 016	234 026
Andelar i intresseföretag	2 050	1 850	2 050
Fordringar hos Intresseföretag	23 541	27 241	26 941
Summa finansiella anläggningstillgångar	348 439	351 929	351 839
Summa anläggningstillgångar	348 439	351 929	351 839
Omsättningstillgångar			
Exploaterings- och projektfastigheter	–	–	–
Kundfordringar	–	3	–
Fordringar hos koncernföretag	473 366	15 162	159 307
Fordringar hos intresseföretag	364	363	265
Övriga fordringar	21 477	27	21 228
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	430	47	193
Kassa och bank	11 321	185 668	11 137
Summa omsättningstillgångar	506 958	201 271	192 129
SUMMA TILLGÅNGAR	855 397	553 201	543 968

Moderbolagets balansräkning

tkr	2016 30 jun	2015 30 jun	2015 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	151 289	151 289	151 289
	151 289	151 289	151 289
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	115 180	168 767	156 185
Periodens resultat	-20 229	-2 716	-3 182
	94 951	166 051	153 003
Summa eget kapital	246 240	317 340	304 292
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	600 000	221 200	222 326
Summa långfristiga skulder	600 000	221 200	222 326
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	577	7	-
Skulder till koncernföretag	45	1 948	3 882
Övriga kortfristiga skulder	505	12 000	12 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 029	705	1 468
Summa kortfristiga skulder	9 156	14 660	17 350
Summa skulder	609 156	235 861	239 676
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	855 397	553 201	543 968

Förändringar i eget kapital, moderbolaget

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 föregående års resultat		-2 650	2 650	0
Nyemission	26 133	167 366		193 499
Emissionskostnad		-12 996		-12 996
Utdelning		-6 258		-6 258
Årets resultat			-3 182	-3 182
Belopp vid årets utgång 2015-12-31	151 289	156 185	-3 182	304 292

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.)

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		-415		-415
Utdelning		-6 258		-6 258
Periodens resultat			-2 716	-2 716
Belopp vid periodens utgång 2015-06-30	151 289	168 767	-2 716	317 340

Moderbolaget, tkr	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång 2016-01-01	151 289	156 185	-3 182	304 292
Balansering av föregående års resultat		-3 182	3 182	0
Utdelning		-37 822		-37 822
Periodens resultat			-20 229	-20 229
Belopp vid periodens utgång 2016-06-30	151 289	115 180	-20 229	246 240

Antal utestående aktier per 2016-06-30 före utspädning är 37 822 283 stycken.

Antal utestående aktier per 2016-06-30 efter full utspädning är 37 982 283 stycken (160 000 teckningsoptioner innehas av koncernen Magnolia Bostad.)

Kort om Magnolia Bostad

Magnolia Bostad utvecklar effektiva, attraktiva och funktionella nya boenden, såväl hyresrätter som bostadsrätter och hotell, i attraktiva lägen i Sveriges tillväxtorter. Vårt arbete styrs av en helhetssyn där verksamheten bedrivs på ett sätt som främjar en långsiktigt hållbar samhällsutveckling.

Magnolia Bostads aktie (MAG) är noterad på Nasdaq First North. Erik Penser Bank agerar Certified Adviser åt Bolaget. Mer information på www.magnoliabostad.se

Pressmeddelanden kvartal 2

160401 Magnolia Bostad kallar till årsstämma 2016

160411 Säljmålet uppnått i Magnolia Bostads projekt Kanikenäsholmen, Karlstad

160413 Magnolia Bostad publicerar årsredovisningen för 2015

160419 Magnolia Bostad undersöker möjligheten att emittera nya företagsobligationer

160421 Magnolia Bostad emitterar 4-årigt säkerhetsställt obligationslån om 600 miljoner kronor

160422 Magnolia Bostad återlöser samtliga utestående obligationer

160504 Kommuniké från Magnolia Bostad AB:s årsstämma den 4 maj 2016

160512 Magnolia Bostad tecknar reservationsavtal med Örebro kommun

160516 Magnolia Bostad säljer 436 hyresrätter till SPP Fastigheter

160517 Magnolia Bostad rapporterar det första kvartalet 2016

160520 Magnolia Bostad säljer 454 lägenheter till SEB:s nystartade bostadsfond Domestica Bostäder III

160603 Magnolia Bostad vinner ytterligare en markanvisningstävling i Örebro kommun

160607 Magnolia Bostad vinner markanvisningstävling i Åkersberga, Österåkers kommun

160615 Magnolia Bostad noterar obligationslån på Nasdaq First North Bond Market

160623 Magnolia Bostad säljer drygt 300 hyresrätter till SEB:s bostadsfond Domestica II

160628 Magnolia Bostad anställer ytterligare 12 personer

160620 Magnolia Bostad förvärvar fastighet i Uppsala

Finansiell kalender

- 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

MAGNOLIA

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