

MAGNOLIA

Magnolia Bostad
Delårsrapport
1 jan–30 sept 2016

Q3

Januari–september 2016

Kvartalet i korthet

mkr	Q3	
	2016	2015
Nettoomsättning	242,3	370,6
Rörelseresultat	98,2	61,6
Resultat efter skatt	78,3	51,8
Resultat per aktie, kr	1,86 ¹⁾	1,30 ¹⁾
Eget kapital	982,6	691,1
Eget kapital per aktie, kr	22,49 ¹⁾	16,13 ¹⁾

Väsentliga händelser under tredje kvartalet

- Försäljning av projektet Segelflygaren, 210 lägenheter, beläget i Södra Ladugårdsängen, Örebro, till Slättö. Fastighetsvärdet vid färdigställande uppgår till cirka 350 mkr.

- Förvärv av byggrätter avseende cirka 380 byggrätter i Norra Munktellden, Eskilstuna. Bolaget sålde samtidigt cirka 260 bostäder som ska utvecklas i projektets första etapp till Slättö. Fastighetsvärde vid färdigställande beräknas uppgå till cirka 450 mkr.
- Förvärv av fastighet i Helsingborg bestående av drygt 26 700 kvm mark. Magnolia Bostad kommer här sträva efter att driva detaljplan för att utveckla cirka 780 bostäder.
- Vinstavräkning av projekten Tegelmästaren och Tegelslagaren i Åby Ängar, Vallentuna. Försäljningen är inte längre villkorad av köparens finansiering.

Väsentliga händelser efter periodens slut

- Magnolia Bostad AB emitterar ett 5-årigt icke-säkerställt obligationslån om 400 mkr under ett rambelopp om 1 mkr.
- Magnolia Bostad har tilldelats en markanvisning i området Hagby Ängar i närheten av Åkersberga centrum, Österåkers kommun. Markanvisningen avser del av fastigheten Hagby 1:5 och omfattar cirka 24 000 kvm mark.
- Magnolia Bostad tecknar avtal om förvärv av fastigheten Malmö Limhamn 155:355 i Bunkeflostrand, Limhamn. Fastigheten omfattar cirka 92 000 kvm mark och Magnolia Bostad kommer driva detaljplan för cirka 1 000 bostäder.
- I november skedde första inflytt i projektet M6, bestående av 55 bostadsrätter, beläget på Södermalm i Stockholm.

Koncernens nyckeltal

mkr	2016 jul–sep	2015 jul–sep	2016 jan–sep	2015 jan–sep	2015 jan–dec
Nettoomsättning	242,3	370,6	885,6	478,8	875,7
Rörelseresultat	98,2	61,6	313,1	261,4	357,1
Rörelsemarginal, %	40,6	16,6	35,4	54,6	40,8
Resultat efter finansiella poster	78,3	52,1	250,2	227,7	307,3
Periodens resultat	78,3	51,8	250,2	227,7	306,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-69,5	-39,5	-326,9	-99,1	-149,5
Avkastning på eget kapital, %	8,6 ¹⁾	6,7 ¹⁾	27,6 ¹⁾	51,1 ¹⁾	61,8 ¹⁾
Soliditet, %	38,7	39,5	38,7	39,5	40,8
Resultat per aktie efter skatt, kr	1,86 ¹⁾	1,30 ¹⁾	5,58 ¹⁾	5,83 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, %	4,7	5,1	14,2	24,8	31,9
Räntetäckningsgrad, ggr	4,8	6,4	4,9	7,7	6,9
Eget kapital per aktie, kr	22,49 ¹⁾	16,13 ¹⁾	22,49 ¹⁾	16,13 ¹⁾	17,9 ¹⁾

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

VD har ordet

Magnolia Bostad har under tredje kvartalet fortsatt att utöka projektportföljen och har efter periodens förvärv uppnått en total projektvolym på över 10 300 bostäder. Genom vårt förvärv i Eskilstuna har vi etablerat oss på ytterligare en ny expansiv ort. Vi har även en fortsatt hög aktivitet inom våra aktuella projekt med flertalet pågående byggnationer och fortsatt försäljning av våra bostadsrättsprojekt.

Magnolia Bostads redovisar idag för de första nio månaderna ett rörelseresultat om 313,1 mkr (261,4). Bolaget redovisar för perioden juli-september ett rörelseresultat om 98,2 mkr (61,6). Resultatet efter skatt uppgick till 78,3 mkr (51,8) och ackumulerat till 250,2 mkr (227,7).

Affärer under kvartalet

I projekten Segelflygaren samt Gjuteriet etapp 1, belägna i Örebro och Eskilstuna, kommer Magnolia Bostad utveckla cirka 210 respektive 260 lägenheter. I augusti avyttrades dessa projekt i två separata affärer till Slättö. Genom affären i Eskilstuna etablerar vi oss på ytterligare en ny ort i Mälardalen. Magnolia Bostad kommer att driva och slutföra projekten fram till inflyttningarna, som förväntas ske 2018 och 2019.

I september fortsatte vi mycket glädjande att växa ytterligare i Helsingborg då vi förvärvade fastigheten Filborna 28:4. Markområdet ingår i ett större utredningsområde för framtida bostadsbebyggelse och Magnolia Bostad kommer här sträva efter att driva detaljplan för att utveckla cirka 780 bostäder på fastigheten.

Under kvartalet har vi även vinstavräknat försäljningen av 300 hyresrätter i Vallentuna till SEB då försäljningen inte längre är villkorad av köparens finansiering.

Finansiering

I anslutning till utgången av tredje kvartalet genomfördes den 5



oktober en 5-årig icke säkerställt obligationsemission om 400 mkr under ett rambelopp om 1 mdkr. Sammantaget deltog omkring 100 investerare i den kraftigt övertäcknade emissionen. Det stora intresset illustrerar investerarnas tillit till Magnolia Bostad och med den nya finansieringen står vi väl rustade för att bli den ledande utvecklaren av bostäder i Sverige. Emissionslikviden kommer att användas till partiell refinansiering av Magnolia Bostads utestående obligation men främst för allmänna verksamhetsändamål.

Fortsatt hög aktivitet

Även när det gäller pågående projekt är aktiviteten hög inom bolaget. Byggnation pågår bland annat av Kanikenäsholmen i Karlstad och Lumen i Sollentuna. Projektet M6 på Södermalm i Stockholm slutfördes under kvartalet och första inflytt skedde i början av november. Vi har även fått godkända bygglov i projekten Kalkstenen och Cementfabriken med beräknad produktionsstart under sista kvartalet 2016.

Efter periodens utgång har vi även tilldelats en markanvisning i Hagby Ängar, Åkersberga Centrum, beläget i direkt anslutning till Magnolia Bostads projekt Nätverket. I november tecknade vi också avtal om förvärv av en fastighet i Bunkeflostrand, Malmö. Magnolia Bostad kommer här driva detaljplan för att här uppföra cirka 1 000 bostäder.

När jag ser tillbaka på årets första nio månader gläds jag åt såväl en snabbt växande projektportfölj som en kraftigt förstärkt organisation. Vi har lagt en god grund för framtiden och jag ser fram emot att kunna gå in i 2017 med stark fortsatt tillväxt.

Stockholm i november 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 tredje kvartalet av en stor efterfrågan på bostadsfastigheter, vilka enligt Newsec utgjorde cirka 22 procent av den totala transaktionsvolymen. Det tredje kvartalets transaktionsvolym (transaktioner över 100 mkr) uppgick till cirka 30,9 miljarder kronor, jämfört med föregående kvartal som låg på drygt 62,1 miljarder kronor. Den totala transaktionsvolymen för perioden 1 januari – 30 september 2016 uppgick därmed till 118,3 miljarder kronor att jämföra med 91,6 miljarder kronor motsvarande period föregående år.

Sett till volym under årets tre första kvartal var det enskilt största segmentet enligt Newsec kontorsfastigheter, vilket stod för drygt 33 procent. Bostadsfastigheter låg på andra plats med 23 procent av den totala transaktionsvolymen.

Prognosen för den totala transaktionsvolymen 2016 uppskattas till 180-190 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 bedöms för 2016 av Newsec till 1,65 procent, 1,95 procent respektive 2,75 procent.

Bostadsrätter

Enligt mäklarstatistik såldes rekordmånga bostadsrätter och villor under första halvåret 2016. 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 rapporterade mäklarna vid första halvåret 2016 att det skett en tydlig dämpning på storstadsregionernas bostadsmarknader i slutet av andra kvartalet.

Under tredje kvartalets två första månader minskade bostadsrättspriserna med 1 procent. Även årstakten på bostadsrätter i riket har fallit under 10 procent första gången på länge men ligger på årsbasis ändå på en ökning om 8 procent.

Antalet försäljningar brukar sjunka under sommaren och även denna juli karaktäriserades av låg omsättning. Dock tog bostadsmarknaden förnyad fart under september och oktober och bostadsrättspriserna ökade då med 3 procent och denna ökning är koncentrerad till försäljningarna under september månad. Priserna i Stor-Göteborg och Stor-Malmö har ökat med 2 procent senaste månaden och Stor-Stockholm med 3 procent. Även återgången för Stockholms innerstad tycks vara över med samma uppgång som länet.

Andra kvartalets rätt branta inbromsning på storstadsregionernas bostadsmarknader har enligt SBAB:s Mäklarbarometer följts av återhämtning under det tredje kvartalet. Stigande efterfrågan och ett något lägre utbud har fått priserna att vända uppåt, stimulerat budgivningen och pressat försäljningstiderna. Inför det fjärde kvartalet väntas stabilt utbud, en viss uppgång i både efterfrågan, priser och budgivning medan försäljningstiderna sjunker marginellt.



Gjuteriet, etapp 1 Norra Munktellden, Eskilstuna

I september 2016 förvärvade Magnolia Bostad fastigheterna Eskilstuna Nätverket 7 & 8 i Norra Munktellden, Eskilstuna. Under projektnamnen Gjuteriet, etapp 1 och etapp 2, kommer bolaget utveckla cirka 375 hyres- och bostadsrätter.

Norra Munktellden är ett område under stark utveckling och kommer när det är färdigbyggt bestå av cirka 1 200 bostäder.

I samband med förvärvet sålde Magnolia Bostad Gjuteriet, etapp 1, bestående av 260 av bostäderna till Slättö.

Projektfakta

Område: Norra Munktellden
Ägandeform: Hyresrätt och bostadsrätt
Omfattning: 262 bostäder
Arkitekt: Hidemark & Stintzing
Bedömt färdigställande: 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 september 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
Sländan, etapp 2 ¹⁾	Sländan 7	Södertälje	HR	120	7 200	5 300		2016	2019
Torgkvarteren ¹⁾	Del av Väppeby 7:7	Bålsta torg, Bålsta	HR/BR	440	31 800	22 000		2017	2019
Senapsfabriken, etapp 2 ²⁾	Kungsängen 25:1, kv 3	Kungsängen, Uppsala	HR	650	39 000	27 000		2017	2021
Fasanen ¹⁾	Burlöv Arlöv 20:58 m.fl.	Arlöv, Burlöv	HR	250	16 500	12 500		2017	2019
Sportflygaren 1	Del av Nikolai 3:63 mfl	Södra Ladugårdsängen, Örebro	HR	110	8 200	6 200		2017	2019
Nyby Lilium, etapp 2 ¹⁾	Del av Gamla Uppsala 99:1	Nyby, Uppsala	BR	65	3 600	2 600		2017	2019
Ångloket ¹⁾	Ängby 1:1	Ängby, Knivsta	HR/BR	200	18 000	14 000		2017	2020
Norrbacka ¹⁾	Sigtuna Norrbacka 1:32-36	Norrbacka, Sigtuna	HR	180	15 000	11 500		2017	2019
Konstnären ¹⁾	Östra Sala Backe, E2, kv 5	Östra Sala Backe, Uppsala	HR	112	6 700	5 200		2018	2019
Nätverket ¹⁾	Husby 3:3	Hagby Äng och kullar, Åkersberga	HR	300	12 000	8 900		2018	2019
Sländan, etapp 3 ¹⁾	Sländan 7	Södertälje	BR	180	10 000	7 500		2018	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/BR	200	15 000	11 000		2018	2020
Gjuteriet, etapp 2 ¹⁾	Nätet 7&8	Norra Munktelldagen, Eskilstuna	BR	115	7 150	5 500		2018	2020
Stora Råby ¹⁾	Stora Råby 33:2 m.fl.	Södra Råbylund, Lund	HR	330	23 800	18 000		2018	2020
Norra kajen ¹⁾	Norrmalm 3:18 & 4:2	Norra kajen, Sundsvall	HR/BR	600	40 000	30 000		2018	2021
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	2020
Orminge Centrum ¹⁾	Orminge 52:1	Orminge centrum, Nacka	HR	400	35 000	25 000		2019	2021
Skogskarlen	Skogskarlen 3	Solna	BR	130	8 000	6 000		2020	2022
Mejeriet ¹⁾	Filborna 28:4	Olympia, Helsingborg	HR/BR	780	45 000	35 100		2020	2024
Summa				6 230	366 850	261 100			

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=Hyresrätt, BR=Bostadsrätt

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	Ägande- form	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 ⁴	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
Bryggeriet ¹⁾	Norrland 11	Helsingborg	HR	327	19 000	14 700	●	2015	2019
Nyby Lilium, etapp 1 ¹⁾	Del av Gamla Uppsala 99:1	Nyby, Uppsala	HR	300	18 000	14 000	●	2015	2019
Kalkstenen ¹⁾	Tankloket 1	Limhamn, Malmö	HR	129	6 800	5 100	●	2016	2018
Cementfabriken ¹⁾	Kölen 1	Limhamn, Malmö	HR	144	9 100	7 100	●	2016	2018
Varvet ¹⁾	Varvet 4 & Del av Varvet 2	Kanikenäsholmen, Karlstad	BR	92	7 900	6 100	●	2016	2018
Segelflygaren ¹⁾	Glidplanet 1	Södra Ladugårdsängen, Örebro	HR	210	13 500	10 000	●	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
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
Sländan, etapp 1 ¹⁾	Sländan 6	Södertälje	HR	444	25 400	19 000	●	2017	2019
Gjuteriet, etapp 1 ¹⁾	Nätet 7&8	Norra Munktelldagen, Eskilstuna	HR/BR	262	17 800	13 900	●	2017	2019
Summa				4 078	234 400	194 250			
Summa pågående projekt och sålda projekt under produktion				10 308	601 250	455 350			

FASTIGHETER UNDER AVYTTRING

Projekt	Fastighet	Ort	Ägande- form	Antal bo- städer	Brutto- area (kvm)	BOA (kvm)
Senapsfabriken ^{2) 5)}	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

FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT UNDER 2016

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

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=Hyresrätt, BR=Bostadsrätt

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.

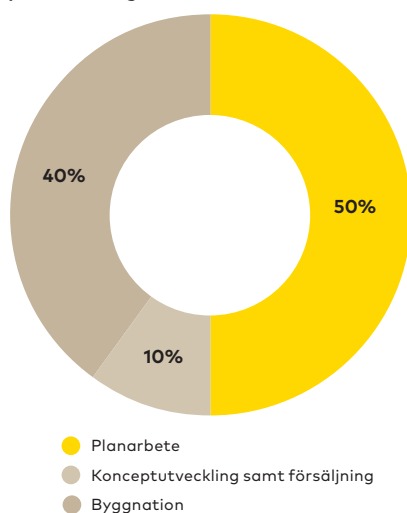
Fas:

- Planarbete
- Konzeptutveckling och försäljning
- Byggnation

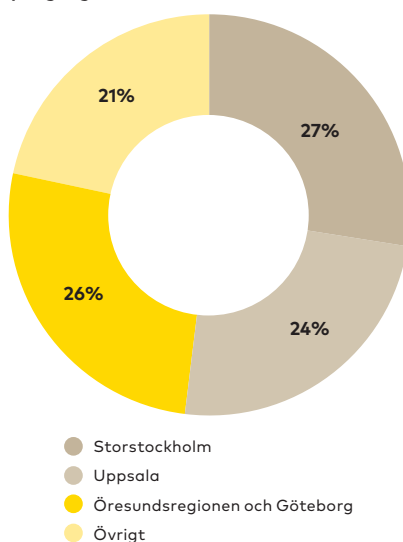
Magnolia Bostads projektportfölj i diagram

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

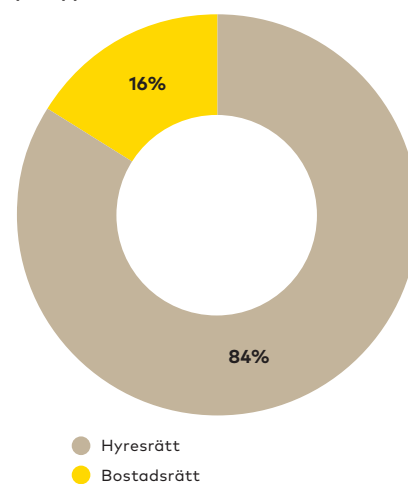
Planerat antal bostäder per utvecklingsfas^{1) 2)}



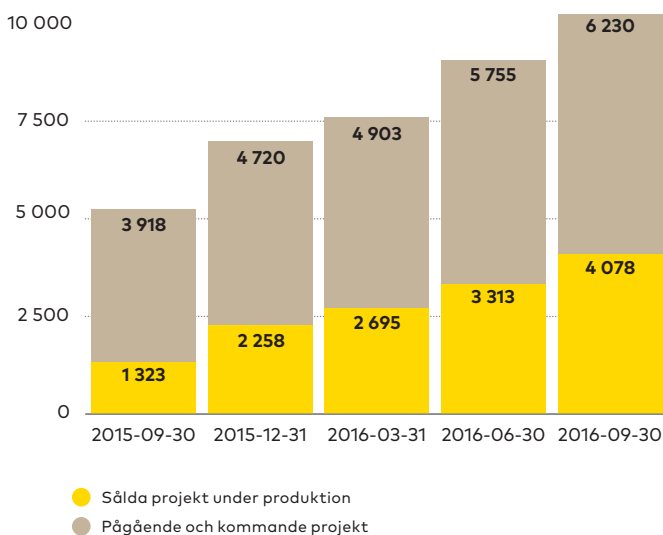
Planerat antal bostäder per geografiskt område^{1) 2)}



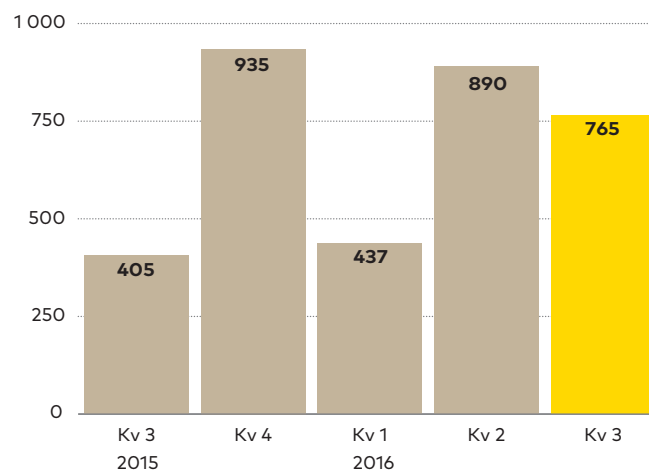
Planerat antal bostäder per upplåtelseform^{1) 2)}



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



Antal produktionsstartade lägenheter¹⁾



Sålda lägenheter under tredje kvartalet 2016

	Q3	
	2016	2015
Hyresrätter	765	216
Bostadsrätter ³⁾	3	125

Under årets tredje kvartal ökade antalet bostäder i projektportföljen med 1 240 till 10 308 lägenheter. Produktion av 765 lägenheter inleddes, jämfört med 405 tredje kvartalet 2015. Sålda lägenheter under kvartalet avsåg 765 hyresrätter och 3 bostadsrätter³⁾, i jämförelse med 216 hyresrätter och 125 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.



Cementfabriken & Kalkstenen Limhamn, Malmö

I norra delen av Limhamns läge utvecklar Magnolia Bostad Kalkstenen med 129 bostäder. I södra delen av Limhamns läge utvecklar Magnolia Bostad Cementfabriken med 144 bostäder. Byggnaden planeras ha solceller på taket och i mitten kommer en park uppföras med bland annat cykelparkering samt en lekplats.

Byggrätterna förvärvades i december 2015 och avyttrades samtidigt till SPP fastigheter.

I tredje kvartalet 2016 beviljades bygglov och byggnationen påbörjas under fjärde kvartalet.

Projektfakta

Område: Limhamn
Ägandeform: Hyresrätt
Antal bostäder: 273
Arkitekt: Lindberg Stenberg
Bedömt färdigställande: 2018

Finansiell utveckling

Resultat

Resultat efter skatt för de första nio månaderna uppgick till 250,2 mkr (227,7) och för det tredje kvartalet till 78,2 mkr (51,8). Rörelse-resultatet för första kvartalet 2015 påverkades positivt med cirka 153 mkr till följd av övergång från intresseföretag till dotterföretag av projektet Senapsfabriken.

Nettoomsättningen för delårsperioden uppgick till 885,6 mkr (478,8) och för tredje kvartalet till 242,3 mkr (370,6). Rörelseresultatet för kvartalet uppgick till 98,2 mkr (61,6). Omsättning och rörelse-resultat för det tredje kvartalet 2016 påverkades positivt av försäljning av hyresrättsprojekten i Södra Ladugårdsängen i Örebro och i Eskilstuna. Försäljningen av 300 hyresrätter i Vallentuna till SEB genomfördes under kvartal två har under kvartal tre vinstavräknats då försälkning inte längre är villkorad

av köparens finansiering. Bolaget har på grund av negativ omvärdering i ett projekt reserverat cirka 20 miljoner kronor under kvartalet. Finansnettot uppgick till -20,0 mkr (-9,5). Ökningen beror framförallt på växande tillgångar som externfinansieras.

Balansräkning per den 30 september 2016

Balansomslutningen vid utgången av det tredje kvartalet 2016 uppgick till 2 538,3 mkr (1 747,9), vilket är en ökning med 790,4 mkr jämfört med 30 september 2015. Merparten av ökningen beror på den växande projektverksamheten. Det egna kapitalet hänförligt till moderföretagets aktieägare uppgick under tredje kvartalet 2016 till 850,5 mkr (610,1). Minoritetens andel av eget kapital uppgick till 132,1 mkr (81,1). Soliditeten uppgick till 38,7 procent (39,5).

Kassaflöde och finansiering

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick vid periodens utgång till 248,3 mkr (134,9). Kassaflödet från den löpande verksamheten för det tredje kvartalet uppgick till -17,7 mkr (-11,3). Under kvartalet uppgick kassaflödet från investeringsverksamheten till -0,2 mkr (-1,7). Finansieringsverksamheten uppgick totalt till 77,3 mkr (-87,8). Den totala räntebärande låneskulden uppgick per 30 september 2016 till 1 262,0 mkr (843,5).

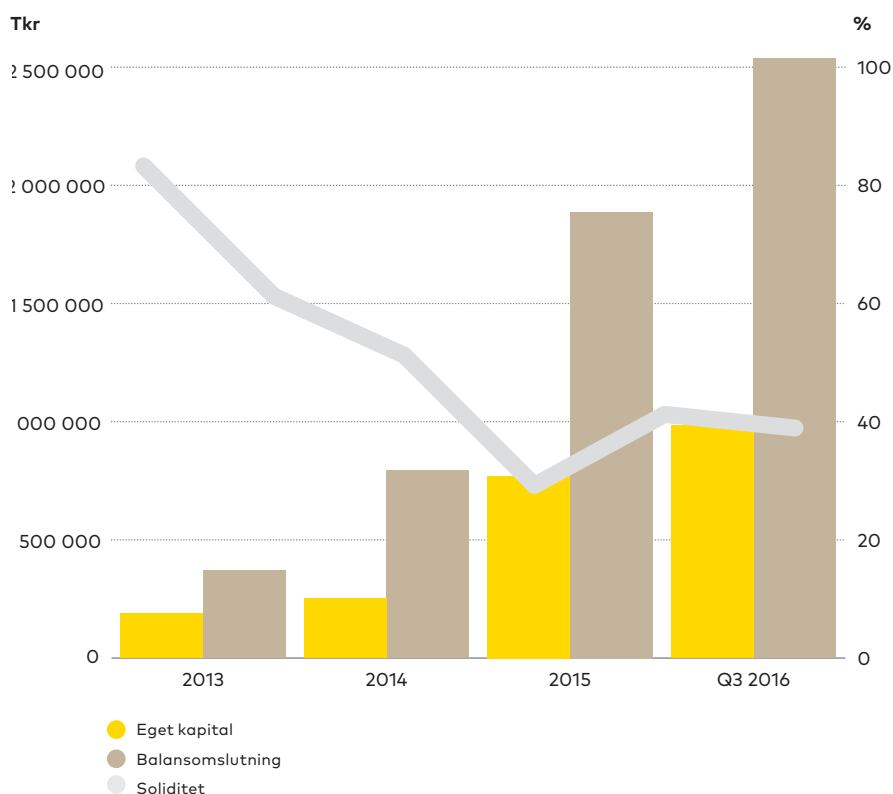
Redovisnings- och värderingsprinciper

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 (tkr), balansomslutning (tkr) och soliditet (%)



Aktien

Magnolia Bostad ägs till 56,28 procent av F. Holmström Fastigheter AB, vilket kontrolleras av Fredrik Holmström genom bolag. Per 30 september 2016 uppgick antalet aktieägare till 2 950 (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.

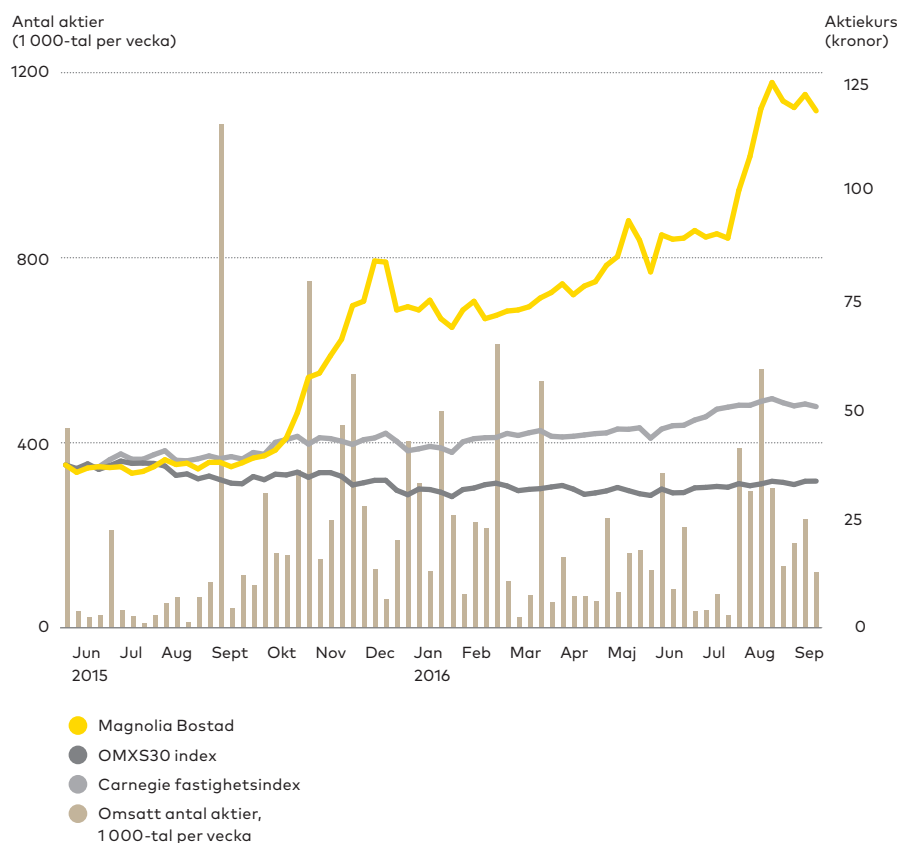
Betalkursen vid stängning den 30 september 2016 var 118,75 kr. I genomsnitt genomfördes 191 transaktioner per handelsdag mellan den 1 juli och den 30 september 2016 och den genomsnittliga handelsvolymen per handelsdag uppgick till 4,4 mkr.

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	
	Q3	Helår	Q3	Helår
Genomsnittligt antal utestående aktier	37 822 283	37 822 283	34 192 649	35 100 058

Aktieägarstruktur per den 30 september 2016

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Röstandel	Aktieägare per land	Antal	Röstandel
1–500	2 290	Juridiska personer	214	90,59%	Sverige	2 864	95,00%
501–1 000	272	Privatpersoner, män	2 069	7,44%	Övriga Norden	19	0,23%
1 001–2 000	260				Övriga Europa (exkl Sverige och Norden)	50	3,69%
2 001–5 000	46	Privatpersoner, kvinnor	667	1,97%	USA	6	0,38%
5 001–10 000	15				Övriga världen	11	0,70%
10 001–50 000	16	Totalt	2 950	100%			
50 001–	51	varav Sverigeboende	2 864	95,00%	Totalt	2 950	100%
Totalt	2 950						

Största aktieägarna per den 30 september 2016

Aktieägare	Antal aktier	Aktiekapital	Andel av Röster
F.Holmström Fastigheter	21 286 837	56,28%	56,28%
Danica Pension	3 109 661	8,22%	8,22%
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	2 292 908	6,06%	6,06%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	1 705 240	4,51%	4,51%
Swedbank Robur Fonder	1 002 725	2,65%	2,65%
Svolder Aktiebolag	839 000	2,22%	2,22%
Dahlin, Martin	827 471	2,19%	2,19%
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	584 710	1,55%	1,55%
Cliens Sverige	357 528	0,95%	0,95%
Cliens Sverige Fokus	350 500	0,93%	0,93%
Summa 10 största ägarna	32 356 580	85,55%	85,55%
Övriga aktieägare	5 465 703	14,45%	14,45%
Totalt	37 822 283	100%	100%



Lumen Sollentuna

I ett före detta industriområde, beläget en kort promenad från Sollentuna Centrum med goda kommunikationer till Stockholm City, utvecklar Magnolia Bostad projektet Lumen om totalt 90 bostadsrätter.

Lumen etapp 1 är slutsålt och består av 87 moderna bostäder.

Byggnationen har under 2016 varit i full gång och innan årsskiftet kommer hela byggnaden att vara färdigrest.

Projektfakta

Område: Sollentuna

Ägandeform: Bostadsrätt

Antal bostäder: 90

Arkitekt: ORIGO

Bedömt färdigställande: 2017

Koncernens resultaträkning

tkr	2016 jul-sep	2015 jul-sep	2016 jan-sep	2015 jan-sep	2015 jan-dec
Rörelsens intäkter					
Nettoomsättning	242 274	370 631	885 645	478 756	875 722
Summa intäkter	242 274	370 631	885 645	478 756	875 722
Rörelsens kostnader					
Produktion och driftskostnader	-138 081	-304 316	-555 839	-350 515	-648 576
Centraladministration	-5 308	-3 248	-17 211	-9 677	-12 992
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-449	-359	-1 320	-9 069	-9 513
Resultat från andelar i intresseföretag	-188	-1 123	1 814	-673	-120
Omvärdering vid övergång från intresseföretag till dotterföretag	-	-	-	152 592	152 592
Rörelseresultat	98 248	61 587	313 089	261 415	357 113
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	545	137	1 659	719	2 580
Räntekostnader och liknande resultatposter	-20 529	-9 603	-64 518	-34 136	-52 409
Resultat före skatt	78 262	52 121	250 228	227 998	307 284
Skatt på årets resultat	-	-316	-	-316	-564
PERIODENS RESULTAT	78 262	51 805	250 228	227 682	306 720
Hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare	70 323	49 217	211 146	220 483	287 606
Minoritetsintresse	7 939	2 588	39 082	7 199	19 114

Koncernens balansräkning

tkr	2016 30-sep	2015 30-sep	2015 31-dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Goodwill	3 846	5 046	4 746
Övriga immateriella anläggningstillgångar	608	681	746
Summa immateriella anläggningstillgångar	4 454	5 727	5 492
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	896	397	439
Summa materiella anläggningstillgångar	896	397	439
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	3 792	1 207	1 900
Fordringar hos Intresseföretag	23 541	23 541	23 541
Andra långfristiga värdepappersinnehav	30 614	30 614	30 614
Andra långfristiga fordringar	772 248	11 826	278 945
Summa finansiella anläggningstillgångar	830 195	67 188	335 000
Summa anläggningstillgångar	835 545	73 312	340 931
Omsättningstillgångar			
Exploaterings- och projektfastigheter	999 489	1 103 919	1 138 835
Bostadsrätter	3 800	3 800	3 800
Kundfordringar	1 498	2 497	3 785
Fordringar hos intresseföretag	7 759	250	301
Övriga fordringar	437 566	427 261	204 121
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 327	1 907	1 981
Kassa och bank	248 312	134 934	193 358
Summa omsättningstillgångar	1 702 751	1 674 568	1 546 181
SUMMA TILLGÅNGAR	2 538 294	1 747 880	1 887 111

Koncernens balansräkning

tkr	2016 30-sep	2015 30-sep	2015 31-dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	151 289	151 289	151 289
Balanserat resultat	488 086	238 314	238 303
Periodens resultat	211 146	220 483	287 605
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	850 521	610 086	677 197
Minoritetens andel av eget kapital	132 071	81 053	92 969
Summa eget kapital	982 592	691 139	770 166
Avsättningar			
Avsättning för uppskjutna skatter	2 095	170	2 095
Övriga avsättningar	–	50 661	–
Summa avsättningar	2 095	50 831	2 095
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	1 044 670	701 246	730 659
Övriga långfristiga skulder	180 996	42 374	110 056
Summa långfristiga skulder	1 225 666	743 620	840 715
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	217 250	130 250	130 250
Leverantörsskulder	47 699	9 592	13 887
Skatteskulder	1 636	2 209	3 535
Övriga kortfristiga skulder	15 100	60 600	76 507
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	46 257	59 637	49 955
Summa kortfristiga skulder	327 942	262 289	274 134
Summa skulder	1 553 608	1 005 910	1 114 849
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 538 294	1 747 880	1 887 111

Koncernens kassaflödesanalys

tkr	2016 jul-sep	2015 jul-sep	2016 jan-sep	2015 jan-sep	2015 jan-dec
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster	78 262	52 121	250 228	227 998	307 284
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	-95 942	-63 008	-324 108	-194 933	-398 257
	-17 680	-10 887	-73 880	33 065	-90 973
Betald skatt	23	-370	-1 899	-353	812
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-17 657	-11 257	-75 779	32 712	-90 161
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Minskning(+)/ökning(-) av exploaterings- och projektfastigheter	26 683	-24 347	174 422	-104 678	-143 811
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar	-67 033	-85 018	-406 168	-103 135	104 402
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder	-11 512	81 090	-19 372	75 965	-19 975
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-69 519	-39 532	-326 897	-99 136	-149 545
Investeringsverksamheten					
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-	-160	-8	-459	-607
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-166	-108	-731	-420	-523
Lämnade aktieägartillskott	-	-200	-	-200	-200
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	-	-	-	2	2
Investering i finansiella tillgångar	-	-1 201	-	-5 235	-5 235
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	-	-	-	6 775	6 775
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-166	-1 669	-739	463	212
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	-	-12 572	-	180 512	180 502
Erhållna aktieägartillskott	20	-	20	-	-
Upptagna lån	77 960	158 670	658 835	362 256	471 350
Amortering av låneskulder	-660	-233 852	-238 443	-340 302	-340 302
Utbetald utdelning	-	-	-37 822	-6 258	-6 258
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	77 320	-87 854	382 590	196 208	305 292
Periodens kassaflöde	7 635	-128 955	54 954	97 535	155 959
Likvida medel vid periodens början	240 677	263 888	193 358	37 399	37 399
Likvida medel vid periodens slut	248 312	134 934	248 312	134 934	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			-12 986		-12 986		-12 986
Förvärv av dotterföretag					0	73 854	73 854
Utdelning			-6 258		-6 258		-6 258
Periodens resultat				220 483	220 483	7 199	227 682
Belopp vid periodens utgång 2015-09-30	151 289	-	238 314	220 483	610 086	81 053	691 139

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
Förvärv av dotterföretag						20	20
Utdelning			-37 822		-37 822		-37 822
Periodens resultat				211 146	211 146	39 082	250 228
Belopp vid periodens utgång 2016-09-30	151 289	-	488 086	211 146	850 521	132 071	982 592

Moderbolagets resultaträkning

tkr	2016 jul-sep	2015 jul-sep	2016 jan-sep	2015 jan-sep	2015 jan-dec
Rörelsens intäkter					
Nettoomsättning	–	–	2 000	–	4 113
Summa intäkter	–	–	2 000	–	4 113
Rörelsens kostnader					
Övriga externa kostnader	–1 758	–1 187	–5 430	–1 625	–2 625
Centraladministration	–939	–538	–2 946	–1 603	–2 432
Rörelseresultat	–2 697	–1 725	–6 376	–3 229	–944
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4 733	4 630	14 026	13 919	18 582
Räntekostnader och liknande resultatposter	–10 981	–1 166	–36 824	–11 667	–20 821
Resultat före skatt	–8 945	1 739	–29 174	–977	–3 183
PERIODENS RESULTAT	–8 945	1 739	–29 174	–977	–3 183

Moderbolagets balansräkning

tkr	2016 30-sep	2015 30-sep	2015 31-dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	88 852	88 822	88 822
Fordringar hos koncernföretag	–	234 026	234 026
Andelar i intresseföretag	2 050	2 050	2 050
Fordringar hos Intresseföretag	23 541	27 241	26 941
Summa finansiella anläggningstillgångar	114 443	352 139	351 839
Summa anläggningstillgångar	114 443	352 139	351 839
Omsättningstillgångar			
Exploaterings- och projektfastigheter	–	–	–
Kundfordringar	–	3	–
Fordringar hos koncernföretag	678 167	109 125	159 307
Fordringar hos intresseföretag	415	216	265
Övriga fordringar	19 366	564	21 228
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	476	305	193
Kassa och bank	16 372	78 994	11 137
Summa omsättningstillgångar	714 796	189 207	192 129
SUMMA TILLGÅNGAR	829 239	541 346	543 968

Moderbolagets balansräkning

tkr	2016 30-sep	2015 30-sep	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	156 196	156 185
Periodens resultat	-29 174	-977	-3 182
	86 007	155 219	153 003
Summa eget kapital	237 296	306 508	304 292
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	582 138	221 770	222 326
Summa långfristiga skulder	582 138	221 770	222 326
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	19	18	-
Skulder till koncernföretag	45	-	3 882
Övriga kortfristiga skulder	-	12 000	12 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 741	1 050	1 468
Summa kortfristiga skulder	9 805	13 068	17 350
Summa skulder	591 943	234 838	239 676
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	829 239	541 346	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		-12 986		-12 986
Utdelning		-6 258		-6 258
Periodens resultat			-977	-977
Belopp vid periodens utgång 2015-09-30	151 289	156 196	-977	306 508

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			-29 174	-29 174
Belopp vid periodens utgång 2016-09-30	151 289	115 180	-29 174	237 296

Antal utestående aktier per 2016-09-30 före utspädning är 37 822 283 stycken.

Antal utestående aktier per 2016-09-30 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

Finansiell kalender

- Bokslutskommuniké 2016: 24 februari 2017
- Årsredovisning 2016: mars 2017
- Delårsrapport januari–mars 2017: 26 april 2017
- Årsstämma 2017: 26 april 2017

Kontakt

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

Fredrik Westin
CFO
fredrik.westin@magnoliabostad.se
070-943 73 31

Pressmeddelanden kvartal 3

160823 Magnolia Bostad publicerar delårsrapport för perioden januari – juni 2016

160914 Magnolia Bostad säljer 217 lägenheter i Örebro

160914 Magnolia Bostad säljer 262 lägenheter i Eskilstuna

160915 Magnolia Bostad förvärvar fastighet i Helsingborg

MAGNOLIA

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