

MAGNOLIA

Magnolia Bostad
Bokslutskommuniké
Koncernen
1 jan–31 dec 2016

Q4

Bokslutskommuniké 2016

Magnolia Bostad utvecklar effektiva, attraktiva och funktionella nya bostäder och hotell, i attraktiva lägen i Sveriges tillväxtorter.

Räkenskapsåret

januari–december 2016

- Nettoomsättning uppgick till 1 010 mkr (876).
- Rörelseresultatet uppgick till 355 mkr (358).
- Årets resultat uppgick till 265 mkr (308). Resultat per aktie, efter avdrag för minoritetens andelar, uppgick till 5,87 kr per aktie (8,36)
- Det egna kapitalet uppgick till 998 mkr (771). Eget kapital per aktie, efter avdrag för minoritetens andelar, uppgick till 22,79 kr per aktie (17,93).
- Magnolia Bostad har under året förvärvat 9 190 st planerade byggrätter och antalet sålda bostäder under perioden uppgick till 2 124.
- Magnolia Bostad har under året emitterat ett säkerställt obligationslån om 600 mkr samt ett icke-säkerställt obligationslån om 400 mkr. Obligationerna är upptagna för handel på Nasdaq First North Bond Market.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 1,75 kr per aktie (1,00).

Fjärde kvartalet 2016

- Nettoomsättning uppgick till 124 mkr (397).
- Rörelseresultatet uppgick till 41 mkr (96).
- Periodens resultat uppgick till 14 mkr (79). Resultat per aktie, efter avdrag för minoritetens andelar, uppgick till 0,26 kr per aktie (1,77).
- Magnolia Bostad förvärvade under kvartalet 4 870 st planerade byggrätter och antalet sålda bostäder under perioden uppgick till 0.
- Magnolia Bostad emitterade under kvartalet ett icke-säkerställt obligationslån om 400 mkr.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Tecknat avtal om förvärv av tre tomträtter i Bredäng, Stockholm, där bolaget kommer fortsätta driva detaljplan för att uppföra 700 till 800 bostäder.

15 135

Bostäder i den totala projektportföljen

+117%
12 månader

2 124

Sålda bostäder under produktion under 2016

Fördelat på
8
projekt

Nyckeltal koncernen

	2016 okt-dec	2015 okt-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec
Projektrelaterade				
Totalt antal bostäder i portföljen	15 135	6 978	15 135	6 978
Antal sålda bostäder	0	932	2 124	1 553
Antal sålda bostäder under produktion	3 945	2 253	3 945	2 253
Finansiella				
Rörelsemarginal, %	33,1	24,2	35,1	40,9
Avkastning på eget kapital, % ¹⁾	1,2	10,4	28,8	62,1
Soliditet, %	36,2	40,8	36,2	40,8
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	5,4	3,8	6,9
Aktierelaterade				
Resultat per aktie, kr ¹⁾	0,26	1,77	5,87	8,36
Eget kapital per aktie, kr ¹⁾	22,79	17,93	22,79	17,93

¹⁾ Exklusive minoritet

VD har ordet

Magnolia Bostad har under 2016 etablerat den plattform som krävs för att vi från och med 2018 hållbart ska kunna produktionsstarta 3 000 lägenheter per år.

Året i korthet

Magnolia Bostad redovisar för räkenskapsåret 2016 ett rörelse-resultat om 355 mkr (358) och ett resultat efter skatt om 265 mkr (308). För perioden oktober–december uppgick rörelseresultatet till 41 mkr (96) och resultat efter skatt till 14 mkr (79).

Magnolia Bostads strategi

Att kunna produktionsstarta 3 000 bostäder per år bygger på tre komponenter: byggrätter, organisation och finansiering. Attraktiva byggrätter är starten på varje projekt, organisationen behövs för att se till att utvecklingen genomförs på ett bra sätt och en god finansiering är en förutsättning för att kunna bedriva verksamheten. Inom samtliga dessa områden har vi under 2016 gjort stora framsteg.

Byggrätter

Grunden i Magnolia Bostads verksamhet ligger i förvärvet av attraktiva byggrätter i Sveriges storstadsområden och tillväxtorter. Under 2016 uppvisade projektportföljen en nettotillväxt om cirka 8 175 bostäder, en ökning med 117 procent sedan 2015. Samtliga förvärv sker på hyresrättskalkyl.

Organisation

Bolagets organisation befinner sig i stark tillväxt och bestod vid års-

Väsentliga händelser under det fjärde kvartalet

- Förvärv av cirka 4 870 planerade byggrätter i bland annat Sollentuna, Lund, Malmö och Norrtälje.
- Förvärv av Stinsen köpcentrum genom ett gemensamt ägt bolag med Alecta.
- Ramavtal med Slättö om försäljning av bostadsprojekt om 5-14 mdkr.
- Emission av obligationslån om 400 mkr
- Fortsatta rekryteringar
- Säljstart i etapp 2 av projektet Bryggan i Karlstad.

skiftet av 55 anställda. Under året har vi förstärkt organisationen på alla områden och rekryterat en rad nyckelkompetenser.

Finansiering

Bolaget har under året emitterat två obligationsemissioner om sammanlagt 1 000 mkr. Totalt deltog cirka 100 investerare i vardera av de övertecknade emissionerna.

Magnolia Bostad arbetar utöver forward-funding även med andra finansieringsformer. I december utökade vi samarbetet med Alecta då vi bildade ett gemensamt bolag och förvärvade fastigheten Stinsen 2 i Sollentuna, där vi planerar att utveckla cirka 2 000 bostäder.

I november tecknade Magnolia Bostad även ett ramavtal med Slättö om framtida försäljningar av bostadsprojekt till ett värde av minst fem mdkr, ett värde som successivt kan komma att ökas till 14 mdkr. Magnolia Bostad har därmed säkrat en köpare för upp till 7 000 bostäder.



Framtid

När jag blickar framåt gör jag det med tillförsikt. Just nu pågår arbetet med att notera bolagets aktie på Nasdaq Stockholms huvudlista, något som vi planerar att genomföra under 2017. Vi vill med detta ge aktien en ökad likviditet och bidra till en ännu bättre transparens i bolaget för aktieägarna.

Jag vill tacka våra medarbetare, och samarbetspartners för ett framgångsrikt 2016. Vi är övertygade om att vi med de satsningar och investeringar som gjorts under 2016 lagt en god grund för bolagets fortsatta tillväxt.

Stockholm i februari 2017

Fredrik Lidjan
Verkställande direktör

Magnolia Bostads mål är att, från och med 2018, årligen kunna produktionsstarta:

- 2 700 hyresrätter
 - varav 675 bostäder som i samarbete med köparen omvandlas till bostadsrätter
- 300 bostadsrätter
- 4 vårdboenden
- 1 hotell

Resultat

Resultatposterna nedan liksom jämförelsebeloppen avseende föregående år avser perioden januari–december såvida inte annat anges.

Rapportperioden 1 oktober – 31 december 2016

Resultat efter skatt det fjärde kvartalet uppgick till 14 mkr (79) och nettoomsättningen uppgick till 124 mkr (397). Rörelseresultatet för kvartalet uppgick till 41 mkr (96). Nettoomsättningen och rörelseresultatet har under fjärde kvartalet minskat på grund av färre projekt-försäljningar i jämförelse med fjärde kvartalet 2015. Under kvartalet konverterades delar av ett tidigare avräknat HR-projekt i Karlstad till ett BR-projekt tillsammans med Slättö där parterna delar på uppsidan från BR-projektets högre marginaler. Dessutom tecknades ett avtal om tilläggsköpeskilling på projektet Gjuteriet i Eskilstuna, som vinstavräknades under fjärde kvartalet 2016 (som tillika vinstavräknades under tredje kvartalet 2016).

Finansnettot för kvartalet uppgick till -27 mkr (-16). Kostnadsökning är hänförlig till växande tillgångar som externfinansieras samt kostnader i samband med återköp av del av obligationslånen som emitterades under kvartalet.

Räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2016

Nettoomsättning och rörelseresultat
Nettoomsättningen för räkenskapsåret uppgick till 1 010 mkr (876) och består främst av försäljning av exploaterings- och projektfastigheter. Magnolia Bostad har vinstavräknat 2 124 lägenheter under året, vilket är 571 lägenheter fler än föregående år.

Rörelseresultatet minskade till 355 mkr (358) och rörelsemarginalen uppgick till 35,1 procent (40,9). Vid jämförelse mot föregående år stör posten om 153 mkr till följd av omvärdering av tidigare intressebolag vid övergång till dotterbolag samt att den svagare avslutning av 2016 drar ner jämförelsen mot helåret 2015.

Magnolia Bostad har under året förstärkt organisationen vilket leder till att kostnader för central administration ökat till -27 mkr (-13).

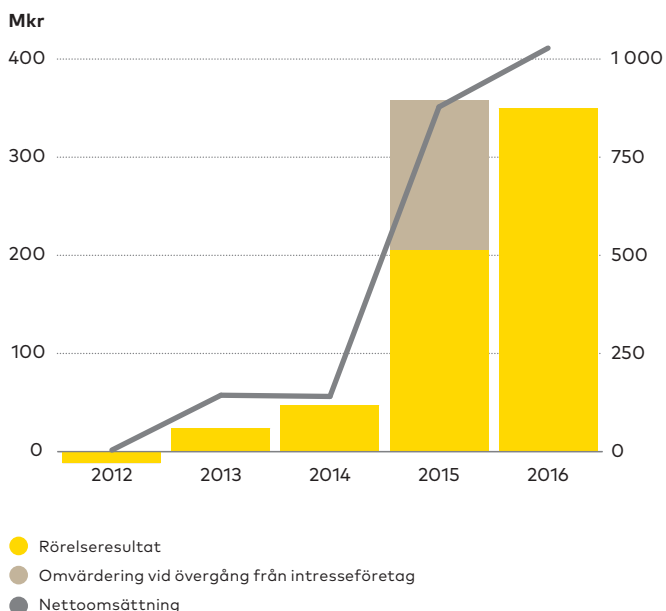
Finansnetto

Finansnettot uppgick till -90 mkr (-49). Ökningen beror framförallt på växande tillgångar som externfinansieras samt kostnader i samband med återköp av del av obligationslånen.

Resultat efter skatt

Resultat efter skatt för perioden uppgick till 265 mkr (308), vilket motsvarar en vinstmarginal på 26,2 procent (35,2). Skattekostnaden understiger 22,0 procent av resultat före skatt beroende på att vissa redovisade intäkter, främst försäljning av bolag, ej är skattepliktiga.

Rörelseresultat och nettoomsättning, mkr



Finansiering

Magnolia Bostad bedriver en kapitalintensiv verksamhet. Tillgång till kapital är en förutsättning för att Magnolia Bostad ska kunna fortsätta skapa långsiktigt värde genom förvärv av byggrätter. Magnolia Bostad analyserar kontinuerligt möjligheten att diversifiera sin finansieringsbas, vilket under året har gjorts genom upptagandet av två nya obligationslån.

Eget kapital och soliditet

Koncernens egna kapital uppgick per den 31 december 2016 till 998 mkr (771) med en soliditet om 36,2 procent (40,8). Minoritetens andel av eget kapital uppgick till 136 mkr (93). Förändringen av det egna kapitalet under året beror på lämnade utdelningar på aktier samt årets resultat. För 2016 uppgick avkastningen på eget kapital till 28,8 procent (62,1).

Räntebärande skulder

Den totala räntebärande låneskulden uppgick per den 31 december 2016 till 1 505 mkr (861). Huvuddelen av Magnolia Bostads skulder utgörs av kapitalmarknadsfinansiering om 900 mkr nominellt, resterande skulder utgörs av bankfinansiering om 591 mkr och säljarreverser om 15 mkr. Räntebärande nettoskulder, efter avdrag för likvida medel om 507 mkr (193), uppgick till 998 mkr (668). Finansnettot uppgick till -90 mkr (-49) och vid årets utgång var Magnolia Bostads genomsnittliga ränta 5,4 procent med en räntetäckningsgrad om 3,8 ggr. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,9 år per den 31 december 2016.

Obligationslån

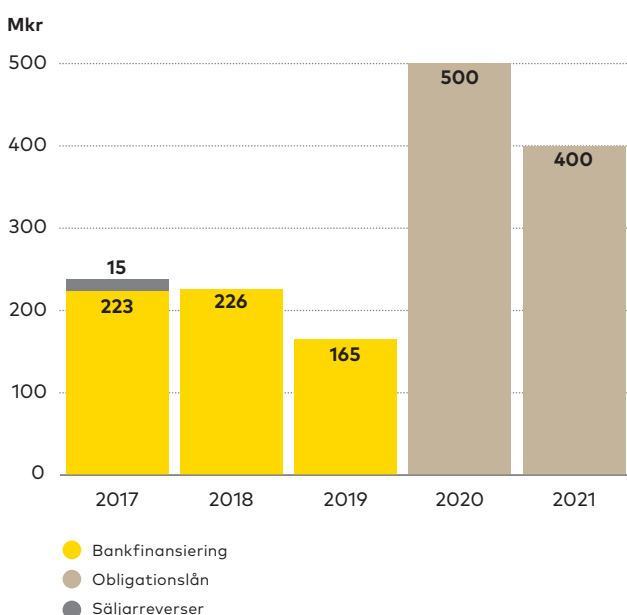
Under året har Magnolia Bostad sammantaget emitterat två obligationslån, om totalt 1 000 mkr, med total utestående volym om 900 mkr per den 31 december 2016. Det första emitterade lånet var en säkerställd obligation om 600 mkr med en rörlig ränta om Stibor 3m + 6,25 procent (med Stiborgolv) och med förfall i april 2020. Det andra

emitterade lånet var en icke-säkerställd obligation om 400 mkr, under ett ramverk om 1 mdkr, med en rörlig ränta om Stibor 3m + 7,25 procent (utan Stiborgolv) och med förfall i oktober 2021. Obligationerna är noterade på Nasdaq First North och avser att flyttas till Nasdaq Stockholm under 2017.

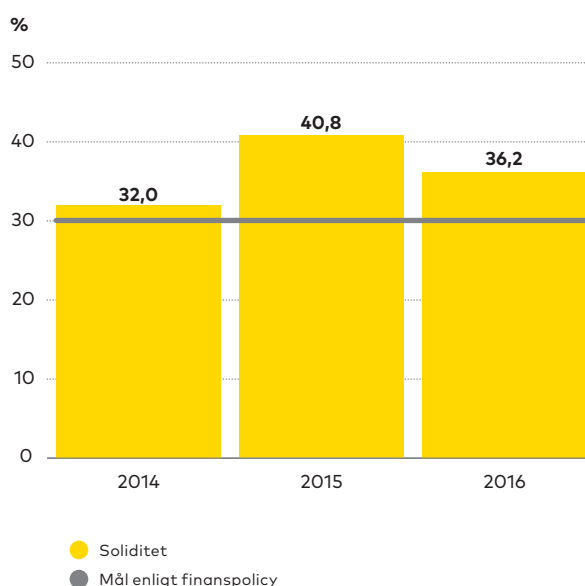
Kassaflöde och likvida medel

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -22 mkr (-150), kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -101 mkr (0) och kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 437 mkr (306). Likvida medel per den 31 december 2016 uppgick till 507 mkr (193). Disponibel likviditet, inklusive outnyttjade krediter om 112 mkr, uppgick till 619 mkr per den 31 december 2016.

Förfallostruktur, mkr



Soliditet, procent



Projektportfölj

Aktiviteten har varit hög i Magnolia Bostads projektportfölj under 2016. Under årets sista kvartal förvärvade bolaget 4 870 planerade byggrätter och det totala antalet bostäder i projektportföljen uppgår därmed per den 31 december 2016 till cirka 15 135 planerade bostäder, en ökning med 117 procent på tolv månader.

Under kvartalet såldes inga bostäder, vilket ger 2 124 sålda lägenheter under produktion under 2016, fördelade på åtta projekt, jämfört med 1 553 lägenheter och åtta projekt under 2015.

Under året har 4 projekt om 272 bostäder färdigställts.

FÖRVÄRV 2016		Kommun	Planerat antal bostäder
Kvartal	Projekt		
1	Maria Mosaik	Helsingborg	345
1	Norra Kajen	Sundsvall	600
2	Segelflygaren	Örebro	210
2	Sländan, etapp 1-3	Södertälje	740
2	Sportflygaren	Örebro	110
2	Nätverket	Åkersberga	300
2	Senapsfabriken, etapp 3	Uppsala	700
3	Gjuteriet, etapp 1 & 2	Eskilstuna	375
3	Mejeriet	Helsingborg	780
3	Nätverket 2	Åkersberga	160
4	Bunkeflostrand	Malmö	1300
4	Slipsen	Lund	330
4	Södra Häggviks Gårdar	Sollentuna	2 000
4	Norrtälje Hamn	Norrtälje	440
4	Ladugårdsgärdet	Örebro	100
4	Infra	Upplands Väsby	700
			9 190

SÅLDA PROJEKT UNDER PRODUKTION 2016

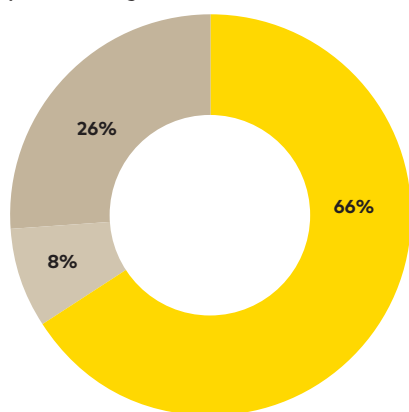
Kvartal	Projekt	Kommun	Förvärvat av	Antal bostäder
1	Varvet	Karlstad	BRF	92
1	Maria Mosaik	Helsingborg	SPP	345
2	Sländan etapp 1	Södertälje	SPP	445
2	Senapsfabriken, etapp 1	Uppsala	SEB Domestica	450
3	Tegelslagaren	Vallentuna	SEB Domestica	155
3	Tegelmästaren	Vallentuna	SEB Domestica	160
3	Segelflygaren	Örebro	Slättö	210
3	Gjuteriet, etapp 1	Eskilstuna	Slättö	375
				2 124

FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT UNDER 2016

Projekt	Ort	Ägandeform	Antal bostäder
Valsta Torg	Valsta centrum, Sigtuna	BR	42
Traversen 18	Sollentuna	HR	230
Tibble	Tibble, Kungsängen	HR	40
Tibble	Tibble, Kungsängen	HR	93
Summa			405

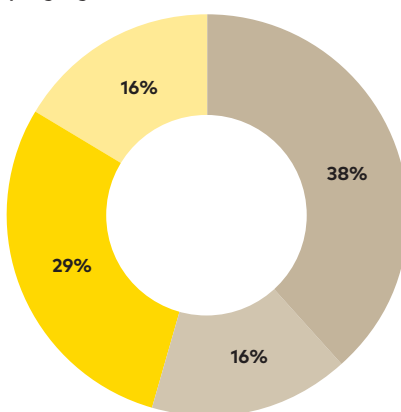
Pågående och kommande projekt samt sålda projekt under produktion per den 31 december 2016

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



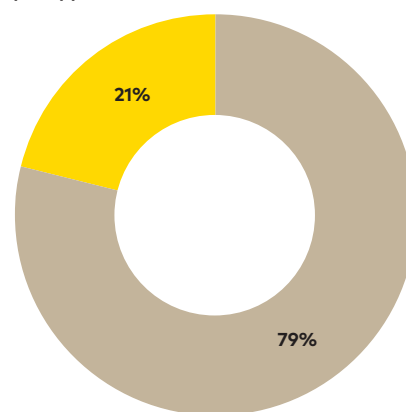
- Planarbete
- Konceptutveckling samt försäljning
- Byggnation

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



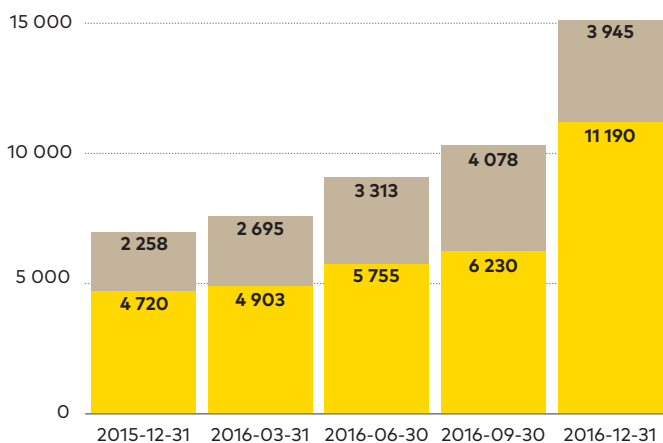
- Storstockholm
- Uppsala
- Öresundsregionen och Göteborg
- Övrigt

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



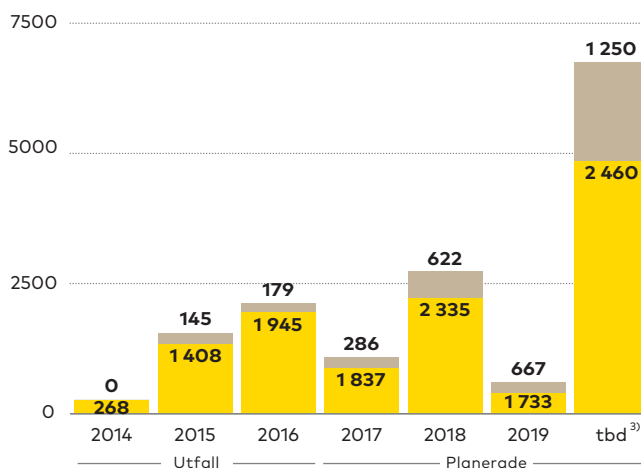
- Hyresrätt
- Bostadsrätt

Projektportföljens utveckling, antal bostäder^{1) 2)}



- Pågående och kommande projekt
- Sålda projekt under produktion

Sålda bostäder under produktion, utfall och planerade^{1) 2)}



- Hyresrätter
- Bostadsrätter

¹⁾ Avser pågående och kommande projekt samt sålda projekt under produktion. Oexploaterade fastigheter under avyttring är exkluderade.

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

³⁾ För mark där Magnolia Bostad inte har planbesked eller då det inte finns datum för hyresgästernas avflytt.

Förteckning projektportfölj

I tabellerna på denna och kommande sida redovisas pågående och kommande projekt, sålda projekt under produktion samt fastigheter under avyttring per den 31 december 2016. Intressebolag inkluderas ej.

PÅGÅENDE OCH KOMMANDE PROJEKT

Projekt	Fastighet	Ort	Ägande- form	Bedömt antal bostäder	Bedömd brutto- area (kvm)	Bedömd BOA (kvm)	Fas	Bedömd prod. start	Bedömt färdig- ställande
Varvet Townhouse ¹⁾	Varvet 4 & Del av Varvet 2	Kanikenäsholmen, Karlstad	BR	8	800	700	●	2017	2018
Sländan, etapp 2 ¹⁾	Sländan 7	Södertälje	HR	120	7200	5300	●	2017	2019
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	8200	6200	●	2017	2019
Nyby Lilium, etapp 2 ¹⁾	Del av Gamla Uppsala 99:1	Nyby, Uppsala	BR	65	3 600	2 600	●	2017	2019
Helikoptern ^{1) 5)}	Del av Nikolai 3:63 mfl	Södra Ladugårdsgärdet, Örebro	HR	100	7 000	5 300	●	2017	2019
Torgkvarteren ¹⁾	Del av Väppeby 7:7	Bålsta torg, Bålsta	HR/BR	440	31 800	22 000	●	2017	2021
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	2020
Norrbacka ¹⁾	Sigtuna Norrbacka 1:32-36	Norrbacka, Sigtuna	HR	180	15 000	11 500	●	2018	2020
Ängloket ¹⁾	Ängby 1:1	Ängby, Knivsta	HR/BR	200	18 000	14 000	●	2018	2020
Nätverket 2 ¹⁾	Husby 5:2	Hagby Äng och kullar, Åkersberga	BR	160	14 000	10 500	●	2018	2020
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/BR	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
Norrtälje Hamn ^{1) 5)}	Del av Tälje 3:1 mfl & Alen 1-5	Norrtälje Hamn	HR	440	30 000	22 800	●	2018	2021
Slipsen ¹⁾	Stora Råby 33:2 m.fl.	Södra Råbylund, Lund	HR	590	38 800	29 700	●	2018	2021
Norra kajen ¹⁾	Norrmalm 3:18 & 4:2	Norra kajen, Sundsvall	HR/BR	600	40 000	30 000	●	2019	2022
Orminge Centrum ¹⁾	Orminge 52:1	Orminge centrum, Nacka	HR	400	35 000	25 000	●	tbd ⁶⁾	-
Södra Häggviks Gårdar ⁴⁾	Stinsen 2	Häggvik, Sollentuna	HR/BR	2 000	120 000	93 600	●	tbd ⁶⁾	-
Senapsfabriken, etapp 2 ²⁾	Kungsängen 25:1, kv 3	Uppsala	HR	650	39 000	27 000	●	tbd ⁶⁾	-
Instrumentet	Instrumentet 2	Stockholm	BR	100	6 100	4 700	●	tbd ⁶⁾	-
Senapsfabriken, etapp 3 ¹⁾	Kungsängen 29:2	Uppsala	HR/BR	700	40 000	29 000	●	tbd ⁶⁾	-
Upplands Väsby Infra City ¹⁾	Grimsta 5:2	Infra City, Upplands Väsby	HR/BR	700	42 000	32 000	●	tbd ⁶⁾	-
Skogskarlen	Skogskarlen 3	Solna	BR	130	8 000	6 000	●	tbd ⁶⁾	-
Bunkeflostrand ¹⁾	Limhamn 155:355	Limhamn, Malmö	HR/BR	1 300	75 000	58 500	●	tbd ⁶⁾	-
Mejeriet ¹⁾	Filborna 28:4	Olympia, Helsingborg	HR/BR	780	45 000	35 100	●	tbd ⁶⁾	-
Summa				11 190	722 850	536 600			

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⁾ Magnolia Bostad äger ca 45 % av JV, för andel av utvecklingsvinst se pressrelease på Magnolia Bostads hemsida.

⁵⁾ Utvecklas i samarbete med Slättö Förvaltning AB.

⁶⁾ För mark där Magnolia Bostad inte har planbesked eller då det inte finns datum för hyresgästernas avflytt.

Ägandeform: HR=Hyresrätt, BR=Bostadsrätt

BOA: Bedömd area utifrån preliminära ritningar alternativt beräknade utifrån schablontal.

Fas:

● Planarbete

● Konceptutveckling och försäljning

● Byggnation

SÅLDA PROJEKT UNDER PRODUKTION			Ägande-	Antal	Brutto-	BOA	Fas	Prod.	Färdig-
Projekt	Fastighet	Ort	form	bo- städer	area (kvm)	(kvm)		start	ställande
Nya Parken Allé	Publiken 1	Centrala Norrköping	HR	268	21 900	16 600	●	2014	2017
M6	Muttern 6	Södermalm, Stockholm	BR	55	2 900	2 900	●	2015	2017
Lumen	Trapphuset 1	Sollentuna	BR	90	6 600	4 750	●	2015	2017
Bryggan ¹⁾	Del av Varvet 2	Kanikenäsholmen, Karlstad	BR	64	4 900	3 800	●	2015	2018
Slipen ¹⁾	Del av Varvet 2	Kanikenäsholmen, Karlstad	HR	152	10 800	8 500	●	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	●	2015	2018
Cementfabriken ¹⁾	Kölen 1	Limhamn, Malmö	HR	144	9 100	7 100	●	2015	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	Uppsala	HR	455	26 800	19 400	●	2016	2019
Tegelslagaren ¹⁾	Vallentuna-Åby 1:166	Åby Ängar, Vallentuna	HR	155	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	445	25 400	19 000	●	2016	2019
Gjuteriet, etapp 1 ¹⁾	Nätet 7&8	Norra Munktelldalen, Eskilstuna	HR/BR	262	17 800	13 900	●	2016	2019
Summa				3 945	242 300	186 450			
TOTAL PROJEKTPORTFÖLJ				15 135	965 150	723 050			

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

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

Ägandeform: HR=Hyresrätt, BR=Bostadsrätt

BOA: Bedömd area utifrån preliminära ritningar alternativt beräknade utifrån schablontal.

Fas:

- Planarbete
- Konceptutveckling och försäljning
- Byggnation

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 fjärde kvartalet av en stor efterfrågan på bostadsfastigheter, vilka enligt Newsec utgjorde cirka 31 procent av den totala transaktionsvolymen. Det fjärde kvartalets transaktionsvolym (transaktioner över 100 mkr) uppgick till drygt 71 mdkr, jämfört med föregående kvartal som låg på drygt 30,5 mdkr. Den totala transaktionsvolymen för helåret 2016 uppgick därmed till drygt 189 mdkr att jämföra med 134 mdkr för helåret 2015.

Sett till volym under årets var det enskilt största segmentet enligt Newsec kontorsfastigheter, som stod för 30 procent av den totala transaktionsvolymen. Bostadsfastigheter låg på andra plats med 26 procent.

Transaktionsvolymen 2016 nådde nya rekordnivåer och uppgick till drygt 189 mdkr (transaktioner över 100 mkr). Detta kan jämföras med 2015 års volymer som uppgick till 134 mdkr (transaktioner över 100 mkr). Newsec bedömer att 2017 fortsatt kommer vara ett starkt transaktionsår, om än något svagare än 2016.

Hysesrätter

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 var vid utgången av 2016 1,60 procent, 1,75 procent respektive 2,50 procent.

Bostadsrätter

Storstadsregionernas bostadsmarknader har gått mycket starkt de senaste två åren. Enligt mäklarstatistik såldes rekordmånga bostadsrätter och villor under första halvåret 2016. 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. Det tyder på att många passade på att sälja och köpa innan amorteringskravet började gälla den 1 juni. Under 2016 såldes över 100 000 bostadsrätter till ett sammanlagt värde om 244 mdkr. För bostadsrätter är de tre storstadsområdena totalt dominerande och står för 60 procent av antalet sålda bostadsrätter och över 75 procent av det totala värdet.

Under tredje kvartalets två första månader minskade bostadsrättspriserna med 1 procent men under sista kvartalet 2016 gick priserna istället upp med 1 procent. Årstakten stannade på +7 procent för bostadsrätter i hela Sverige.



Torgkvarteren Bålsta

Bålsta centrum står inför en omfattande omvandling, med ett nytt resecentrum, stadstorg och nya bostadskvarter. Magnolia Bostad kommer att uppföra ett nytt resecentrum och 440 bostäder med blandad upplåtelseform. Här byggs också en matbutik med en totalyta om 3 000 kvm.

Projektfakta

Område: Bålsta (Håbo kommun), Stockholm
Ägandeform: Hyresrätt och bostadsrätt
Omfattning: 440 bostäder, resecentrum och matbutik
Arkitekt: ETTTELVA Arkitekter/Tengbom
Planerad inflyttning: 2021

Aktien

Magnolia Bostad ägs till 56,28 procent av F. Holmström Fastigheter AB, vilket kontrolleras av Fredrik Holmström genom bolag. Per 30 december 2016 uppgick antalet aktieägare till 3 455 (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 december 2016 var 96,25 kr. I genomsnitt genomfördes 296 transaktioner per handelsdag mellan den 3 oktober och den 30 december 2016 och den genomsnittliga handelsvolymen per handelsdag uppgick till 5,2 mkr.

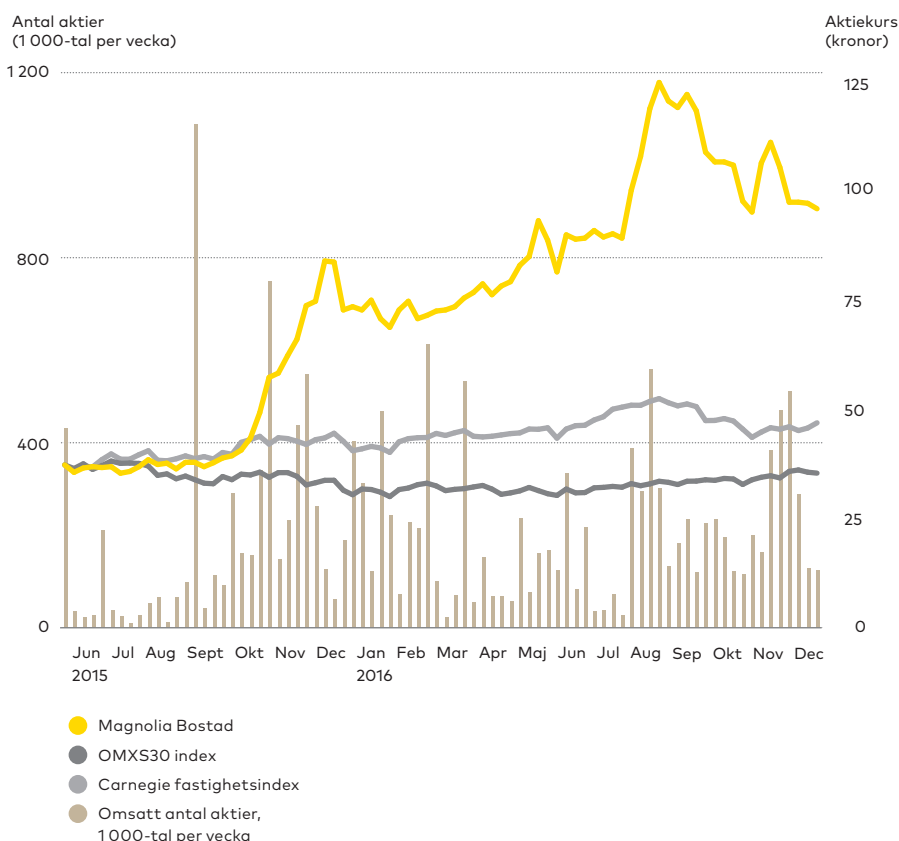
Sedan januari 2016 ingår Magnolia Bostad i Nasdaq First Norths index First North 25, som består av de 25 största och mest handlade aktierna på Nasdaq First North.

Utdelning

Utdelningspolicyn ska utgå ifrån vad som vid var tid bedöms verka för det övergripande målet att optimera den totala avkastningen till aktieägarna.

Inför årsstämman 2017 föreslår styrelsen en utdelning om 1,75 kr per aktie (1,00) motsvarande, om stämman bifaller förslaget, en direktavkastning om 1,8 procent (1,2) av Magnolia Bostads aktiekurs per 31 december 2016.

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	
		Q4	Helår	Q4	Helår
Genomsnittligt antal utestående aktier	37 822 283	37 822 283	34 192 649	35 100 058	

Aktieägarstruktur per den 31 december 2016

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Röstandel	Aktieägare per land	Antal	Röstandel
1–500	2 667	Juridiska personer	262	7,58%	Sverige	3 331	96,41%
501–1 000	340	Privatpersoner, män	2 374	68,71%	Övriga Norden	26	0,75%
1 001–2 000	315				Övriga Europa (exkl Sverige och Norden)	65	1,88%
2 001–5 000	51	Privatpersoner, kvinnor	819	23,71%	USA	19	0,55%
5 001–10 000	20				Övriga världen	14	0,41%
10 001–50 000	12	Totalt	3 455	100,00%			
50 001–	50	varav Sverigeboende	3 331	96,00%	Totalt	3 455	100%
Totalt	3 455						

Största aktieägarna per den 31 december 2016

Aktieägare	Antal aktier	Andel av	
		Aktiekapital	Röster
F.Holmström Fastigheter	21 286 837	56,28%	56,28%
Danica Pension	3 088 052	8,16%	8,16%
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	2 382 908	6,30%	6,30%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	1 560 241	4,13%	4,13%
Swedbank Robur Fonder	973 945	2,58%	2,58%
Svolder Aktiebolag	941 200	2,49%	2,49%
Dahlin, Martin	827 471	2,19%	2,19%
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	621 239	1,64%	1,64%
Cliens Sverige (Valbay kapitalförsäkring)	360 000	0,95%	0,95%
Cliens Sverige	339 676	0,90%	0,90%
Summa 10 största ägarna	32 381 569	85,62%	85,62%
Övriga aktieägare	5 440 714	14,38%	14,38%
Totalt	37 822 283	100,00%	100,00%

Projekt 2016 i urval



Senapsfabriken etapp 1

Uppsala
454 bostäder
Hyresrätt



Tegelslagaren

Vallentuna
157 bostäder
Hyresrätt



Senapsfabriken, etapp 2 och 3

Uppsala
1 350 bostäder
Hyresrätt och bostadsrätt



Tegelmästaren

Vallentuna
160 bostäder
Hyresrätt



Mejeriet

Helsingborg
780 bostäder
Hyresrätt och bostadsrätt



Gjuteriet

Eskilstuna
377 bostäder
Hyresrätt och bostadsrätt



Stora Råby

Lund
600 bostäder
Hyresrätt och bostadsrätt



Maria Mosaik

Helsingborg
345 bostäder
Hyresrätt



Norra Kajen

Sundsvall
600 bostäder
Hyresrätt och bostadsrätt



Maria Forum

Helsingborg
292 bostäder
Hyresrätt

11 000
planerade bostäder.

Bunkeflostrand
Limhamn
1 000 bostäder
Hyresrätt och bostadsrätt



Sländan

Södertälje
744 bostäder
Hyresrätt och bostadsrätt

Nätverket
Åkersberga
300 bostäder
Hyresrätt



Sportflygaren
Örebro
110 bostäder
Hyresrätt

Södra Häggvik
Sollentuna
2 000 bostäder
Hyresrätt och bostadsrätt

Kanikenäsholmen
Karlstad
316 bostäder
Hyresrätt och bostadsrätt



Segelflygaren
Örebro
210 bostäder
Hyresrätt

Upplands Väsby
700 bostäder
Hyresrätt och bostadsrätt

4 000
sålda bostäder
under produktion
i portföljen.

För ytterligare information om våra
projekt se www.magnoliabostad.se

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2016 okt-dec	2015 okt-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec
Nettoomsättning	124	397	1 010	876
Produktions- och driftskostnader	-86	-298	-642	-657
Bruttoresultat	38	99	368	219
Central administration	-10	-3	-27	-13
Resultat från andelar i intresseföretag	13	1	14	0
Omvärdering vid övergång från intresseföretag till dotterföretag	0	0	0	153
Rörelseresultat	41	96	355	358
Finansiella intäkter	1	2	3	3
Finansiella kostnader	-28	-18	-93	-52
Värdeförändring finansiella instrument	0	0	0	0
Resultat före skatt	14	80	265	308
Inkomstskatter	0	0	0	-1
ÅRETS RESULTAT	14	79	265	308
Resultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	10	67	222	289
Innehav utan bestämmande inflytande	4	12	43	19
Resultat per aktie, kr				
Före utspädningseffekter	0,26	1,77	5,87	8,36
Efter utspädningseffekter	0,26	1,76	5,84	8,11

Koncernens rapport över totalresultatet

Belopp i mkr	2016 okt-dec	2015 okt-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec
Årets resultat	14	79	265	308
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN				
Summa övrigt totalresultat	0	0	0	0
Totalresultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	10	67	222	289
Innehav utan bestämmande inflytande	4	12	43	19
ÅRETS TOTALRESULTAT	14	79	265	308

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2016 31 dec	2015 31 dec	2015 1 jan
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	6	6	6
Övriga immateriella anläggningstillgångar	0	1	8
Summa immateriella anläggningstillgångar	6	7	14
Maskiner och inventarier	1	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	1	0	0
Andelar i intresseföretag och joint ventures	116	2	40
Fordringar hos intresseföretag	23	24	24
Andra långfristiga värdepappersinnehav	31	31	31
Andra långfristiga fordringar	406	279	15
Summa finansiella anläggningstillgångar	576	336	110
Summa anläggningstillgångar	583	342	124
Omsättningstillgångar			
Exploaterings- och projektfastigheter	1 160	1 139	424
Bostadsrätter	4	4	9
Kundfordringar	1	4	1
Fordringar hos intresseföretag	20	0	10
Övriga fordringar	475	204	187
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	2	2
Likvida medel	507	193	37
Summa omsättningstillgångar	2 172	1 546	671
SUMMA TILLGÅNGAR	2 755	1 888	794

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2016 31 dec	2015 31 dec	2015 1 jan
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	151	151	125
Övrigt tillskjutet kapital	185	185	31
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	526	342	97
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	862	678	253
Innehav utan bestämmande inflytande	136	93	0
Summa eget kapital	998	771	253
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	2	2	0
Långfristiga räntebärande skulder	1 268	731	494
Derivat	0	0	0
Övriga långfristiga skulder	91	110	0
Summa långfristiga skulder	1 361	843	494
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	237	130	0
Derivat	0	0	0
Leverantörsskulder	38	14	15
Skatteskulder	0	4	1
Övriga kortfristiga skulder	68	77	17
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	53	50	13
Summa kortfristiga skulder	396	274	46
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 755	1 888	794

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2015-01-01	125	31	0	97	0	253
Omföring vid övergång från intresseföretag till dotterföretag	-	-	-	-38	74	36
Nyemission	26	167	-	-	-	193
Emissionskostnad	-	-13	-	-	-	-13
Utdelning	-	-	-	-6	-	-6
Årets resultat	-	-	-	289	19	308
Övrigt totalresultat	-	-	0	-	0	0
Utgående eget kapital 2015-12-31	151	185	0	342	93	771
Ingående eget kapital 2016-01-01	151	185	0	342	93	771
Utdelning	-	-	-	-38	-	-38
Årets resultat	-	-	-	222	43	265
Övrigt totalresultat	-	-	0	-	0	0
Utgående eget kapital 2016-12-31	151	185	0	526	136	998

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	2016 okt-dec	2015 okt-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec
Löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	14	80	265	308
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm				
Avgår resultatandel i intresseföretag	-12	0	-14	1
Av- och nedskrivningar av tillgångar	0	0	1	12
Rearesultat försäljning av exploateringsfastigheter	-14	-153	-338	-209
Övriga avsättningar	-	-51	0	-51
Andra ej likviditetpåverkande resultatposter	0	0	0	-152
Betald inkomstskatt	-2	1	-4	1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-14	-123	-90	-90
Minskning(+)/ökning(-) av exploaterings- och projektfastigheter	-55	-39	119	-144
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar	402	208	-4	104
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder	-28	-96	-47	-20
Kassaflöde från den löpande verksamheten	305	-50	-22	-150
Investeringsverksamheten				
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-	0	-	-1
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0	-1	-1
Förvärv av dotterföretag	0	0	0	0
Investering i finansiella tillgångar	-100	0	-100	-5
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	-	0	-	7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-100	0	-101	0
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	-	-	-	181
Upptagna lån	400	109	1 059	471
Amortering av låneskulder	-346	0	-584	-340
Utbetald utdelning	-	0	-38	-6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	54	109	437	306
Årets kassaflöde	259	59	314	156
Likvida medel vid årets början	248	135	193	37
Likvida medel vid årets slut	507	193	507	193

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2016 okt-dec	2015 okt-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec
Nettoomsättning	0	4	2	4
Summa intäkter	0	4	2	4
Central administration	-4	-2	-12	-5
Rörelseresultat	-4	2	-10	-1
Finansiella intäkter	27	5	41	19
Finansiella kostnader	-19	-9	-55	-21
Resultat efter finansiella poster	4	-2	-24	-3
Skatt på årets resultat	0	0	0	0
ÅRETS RESULTAT	4	-2	-24	-3

Moderbolagets rapport över totalresultatet

Belopp i mkr	2016 okt-dec	2015 okt-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec
Årets resultat	4	-2	-24	-3
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN				
Summa övrigt totalresultat	0	0	0	0
ÅRETS TOTALRESULTAT	4	-2	-24	-3

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2016 31 dec	2015 31 dec
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar	115	352
Summa anläggningstillgångar	115	352
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Fordringar hos koncernföretag	952	159
Fordringar hos intresseföretag	0	0
Övriga fordringar	25	21
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	0
Summa kortfristiga fordringar	977	180
Kassa och bank	64	11
Summa omsättningstillgångar	1 041	191
SUMMA TILLGÅNGAR	1 156	543
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	241	304
Långfristiga skulder		
Räntebärande skulder	900	222
Summa långfristiga skulder	900	222
Kortfristiga skulder		
Skulder till koncernföretag	0	4
Övriga kortfristiga skulder	0	12
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1
Summa kortfristiga skulder	15	17
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 156	543

Övergång till IFRS

Från och med den 31 december 2016 upprättar Magnolia Bostad AB sin koncernredovisning i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS), sådana de antagits av EU. Datum för koncernens övergång till IFRS är den 1 januari 2015. Koncernen har till och med räkenskapsåret 2015 upprättat koncernredovisningen i enlighet med Årsredovisningslagen samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 (K3).

Övergången till IFRS redovisas i enlighet med IFRS 1, "Första gången International Financial Reporting Standards tillämpas"

Effekten av byte av redovisningsprincip redovisas direkt mot eget kapital. Tidigare publicerad finan-

siell information för räkenskapsåret 2015 är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 (K3), har omräknats till IFRS.

Huvudregeln är att alla tillämpliga IFRS- och IAS-standarder, som trätt i kraft och godkänts av EU, ska tillämpas med retroaktiv verkan. IFRS 1 innehåller dock övergångsbestämmelser som ger företagen en viss valmöjlighet. I det följande redogörs för de förändringar som införandet av IFRS medför samt övergångseffekterna på koncernens resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt förändring eget kapital för räkenskapsåret 2015. För perioden okt – dec 2015 förekommer inga väsentliga effekter av övergången till IFRS.

Identifieringen av segment görs baserat på den interna rapporteringen till den högste verkställande beslutsfattaren, vilken i Magnolia Bostad är den verkställande direktören. Då rapporteringen till verkställande direktören som underlag för beslut om fördelning av resurser görs för hela verksamheten och inte indelat i geografisk marknad eller liknande anses Magnolia Bostad endast bestå av ett segment.

Bokstäverna i varje sektion, a-e, refererar till noterna i de tabeller som summerar effekterna av övergången till IFRS. Därutöver anges ytterligare upplysning i tabellform över effekterna.

Beskrivning av effekter

a) Goodwill

Enligt IAS 38 har goodwill (rörelseförvärv) obestämbar nyttjandeperiod, vilket innebär att inga planerliga avskrivningar tillåts. Istället sker nedskrivningsprövning årligen samt vid indikation på värdenedgång enligt IAS 36.

b) Finansiella derivat

Finansiella derivat redovisas i enlighet med IAS 39 till verkligt värde i balansräkningen. Värdeförändringar på derivaten redovisas som orealiserade värdeförändringar i resultaträkningen.

c) Finansiella tillgångar som kan säljas

Det onoterade innehavet i Norefjell Projektutveckling AS har av företagsledningen kategoriserats som finansiell tillgång som innehas för försäljning. Enligt IAS 39 ska värdering inom den kategorin göras till verkligt värde i balansräkningen men då inget noterat marknadspris på en aktiv marknad finns och inga tillförlitliga beräkningar av verkligt värde kan göras värderas dessa till anskaffningsvärde. Ändringen av redovisningsprincip har ej fått några beloppsmässiga effekter i samband med övergången till IFRS.

d) Uppskjuten skatt

På värdeförändringar för finansiella derivat ska en uppskjuten skatt redovisas. Därför har den uppskjutna skatten justerats i enlighet med detta vid övergången till IFRS.

e) Fastighetsskatt

IFRIC 21 omfattar avgifter/skatter som statliga eller motsvarande organ påför företag i enlighet med lagar/ förordningar med undantag för inkomstskatter, straff och böter. En skuld redovisas successivt om den förpliktande händelsen inträffar löpande. Ifall en viss miniminivå ska uppnås för att förpliktelsen ska uppstå redovisas skulden först när denna nivå är uppnådd.

Resultaträkning

Belopp i mkr	Noter	Enl tidigare redovisning	2015 Justering IFRS	Enligt IFRS
Rörelsens intäkter och kostnader				
Nettoomsättning		876	0	876
Rörelsekostnader	a	-519	1	-518
Rörelseresultat		357	1	358
Finansiella intäkter		3	0	3
Finansiella kostnader		-52	0	-52
Resultat före värdeförändringar		308	1	309
Värdeförändr derivat	b	0	0	0
Resultat före skatt		308	1	309
Inkomstskatt	d	-1	0	-1
Årets resultat		307	1	308

Övergång till IFRS forts.

Balansräkning			2015-01-01	
Belopp i mkr	Noter	Enl tidigare redovisning	Justering IFRS	Enligt IFRS
Anläggningstillgångar				
Goodwill		6	0	6
Övriga immateriella anläggningstillgångar		8	0	8
Maskiner och inventarier		0	0	0
Andelar i intresseföretag		40	0	40
Fordringar hos intresseföretag		24	0	24
Andra långfristiga värdepappersinnehav	c	31	0	31
Andra långfristiga fordringar		15	0	15
Summa anläggningstillgångar		124	0	124
Omsättningstillgångar				
Exploaterings- och projektfastigheter		424	0	424
Bostadsrätter		9	0	9
Kortfristiga fordringar	e	198	2	200
Likvida medel		37	0	37
Summa omsättningstillgångar		668	2	670
Summa tillgångar		792	2	794
Eget kapital		253	0	253
Avsättningar/Långfristiga skulder				
Uppskjuten skatteskuld	d	0	0	0
Räntebärande skulder		494	0	494
Derivat	b	0	0	0
Övriga långfristiga skulder		0	0	0
Summa avsättningar/långfristiga skulder		494	0	495
Kortfristiga skulder	e	44	2	46
Summa eget kapital och skulder		792	2	794

Övergång till IFRS forts.

Balansräkning			2015-12-31	
Belopp i mkr	Noter	Enl tidigare redovisning	Justering IFRS	Enligt IFRS
Anläggningstillgångar				
Goodwill	a	5	1	6
Övriga immateriella anläggningstillgångar		1	0	1
Maskiner och inventarier		0	0	0
Andelar i intresseföretag		2	0	2
Fordringar hos intresseföretag		24	0	24
Andra långfristiga värdepappersinnehav	c	31	0	31
Andra långfristiga fordringar		279	0	279
Summa anläggningstillgångar		341	1	343
Omsättningstillgångar				
Exploaterings- och projektfastigheter		1 139	0	1 139
Bostadsrätter		4	0	4
Kortfristiga fordringar	e	210	0	210
Likvida medel		193	0	193
Summa omsättningstillgångar		1 546	0	1 546
Summa tillgångar		1 887	1	1 888
Eget kapital	a, b, c, d	770	1	771
Avsättningar/Långfristiga skulder				
Uppskjuten skatteskuld	d	2	0	2
Räntebärande skulder		731	0	731
Derivat	b	0	0	0
Övriga långfristiga skulder		110	0	110
Summa avsättningar/långfristiga skulder		843	0	843
Kortfristiga skulder	e	274	0	274
Summa eget kapital och skulder		1 887	1	1 888

Förändring eget kapital

Belopp i mkr	Noter	Enl tidigare redovisning	2015 Justering IFRS	Enligt IFRS
Ingående balans		253	0	253
Omföring vid övergång från intresseföretag till dotterföretag		-38	0	-38
Nyemission		193	0	193
Emissionskostnad		-13	0	-13
Förvärv av dotterföretag		74	0	74
Utdelning		-6	0	-6
Årets resultat		307	1	308
Utgående balans		770	1	771

Övrig information

Redovisningsprinciper

Bokslutskommunikén är den första finansiella rapport som upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee sådana de antagits av EU. Vidare har bokslutskommunikén upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Uppgifter i enlighet med IAS 34 redovisas antingen i noter eller på andra ställen i rapporten.

Verkligt värde för finansiella tillgångar och skulder bedöms i allt väsentligt överensstämma med bokförda värden för samtliga finansiella instrument utom obligationslån där verkligt värde bedöms uppgå till 923 mkr (197) jämfört med bokfört värde om 876 mkr (197). Inga förändringar inom verkligt värde hierarki för finansiella instrument har skett.

Moderbolagets redovisningsprinciper följer Årsredovisningslagen och RFR2 Redovisning för juridiska personer.

För ytterligare beskrivning av tillämpade redovisningsprinciper för koncernen och moderbolaget hänvisas till Magnolia Bostad AB:s hemsida www.magnoliabostad.se.

Närstående transaktioner

Koncernen

Koncernen står under bestämmande inflytande från F. Holmström Fastigheter AB, org.nr. 556530-3186, med säte i Stockholm.

Närstående transaktioner har förekommit mellan moderbolaget och dess dotterbolag, samt mellan dotterbolagen i form av utlåning av likvida medel, fakturering av interna administrativa tjänster mellan bolagen.

Magnolia Bostad och verkställande direktörens bolag Fredrik Lidjan AB har en överenskommelse om fram-

tida samarbeten. Utöver detta har verkställande direktören under 2016 fakturerat för sin ersättning som verkställande direktör. Omfattning och inriktning av dessa transaktioner har inte väsentligt förändrats under året. För ytterligare information se sidan 59 samt not 6 i årsredovisningen 2015.

Moderföretaget

Utöver de närstående relationer som anges för koncernen har moderföretaget närstående relationer som innefattar ett bestämmande inflytande över sina dotterföretag.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Magnolia Bostad är genom sin verksamhet exponerad för risker och osäkerhetsfaktorer. För information om koncernens risker och osäkerhetsfaktorer hänvisas till Magnolia Bostad AB:s hemsida www.magnoliabostad.se.

Effekter vid övergång till International Financial Reporting Standards (IFRS)

Från och med den 31 december 2016 upprättar Magnolia Bostad AB sin koncernredovisning i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS), sådana de antagits av EU. Datum för koncernens övergång till IFRS är den 1 januari 2015. Koncernen har till och med räkenskapsåret 2015 upprättat koncernredovisningen i enlighet med Årsredovisningslagen samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (K3).

Övergången till IFRS redovisas i enlighet med IFRS 1, "Första gången International Financial Reporting Standards tillämpas".

Hållbarhet

Magnolia Bostad har ett tydligt fokus på att samtliga bostadsprojekt ska vara ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbara. De boenden bolaget utvecklar ska inte bara vara hållbara idag, utan i generationer. Att tänka långsiktigt i dessa frågor handlar inte bara om att våra kunder ska bo i vackra och friska hus – det är även en grundläggande förutsättning för bolagets tillväxt och lönsamhet.

Organisation

Magnolia Bostad har en snabbväxande och skalbar organisation indelad i områdena Affärsutveckling, Kommunikation, Försäljning, Projektutveckling och Finans. Bolagets organisation bestod per den 31 december 2016 av 49 medarbetare (35), varav 26 kvinnor (14) och 23 män (21), i Stockholm och Helsingborg.

Årsstämma

Magnolia Bostad AB:s årsstämma äger rum den 26 april 2017, kl 14.00 på Berns, Berzeli Park, Stockholm. Kallelse till årsstämman kommer att ske senast den 29 mars 2017. Kallelse liksom förutsättningarna för anmälan kommer att publiceras i Post & Inrikes tidningar samt på Magnolia Bostads hemsida, www.magnoliabostad.se. Upplysning om att kallelse skett lämnas i annons i Dagens Industri. Övriga handlingar som ska läggas fram på stämman kommer att finnas tillgängliga på bolagets hemsida senast den 29 mars 2017. Av kallelsen kommer det att framgå vilka ärenden som ska behandlas vid stämman. Årsredovisningen kommer att finnas tillgänglig på Magnolia Bostads hemsida, www.magnoliabostad.se, samt på Bolagets huvudkontor på Sturegatan 6, Stockholm, Sverige, under den sista veckan i mars.

Utdelning

Styrelsen avser att föreslå årsstämman en utdelning om 1,75 kronor per aktie (1,00). Avstämningsdag föreslås vara 28 april 2017 med beräknad utbetalningsdag den 4 maj 2017.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Tecknat avtal om förvärv av tre tomträtter i Bredäng, Stockholm, där bolaget kommer fortsätta driva detaljplan för att uppföra 700 till 800 bostäder.

Stockholm den 24 februari 2017,
Magnolia Bostad AB (publ)

Styrelsen

Denna rapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer

Kvartalsöversikt

	2016				2015			
	Q4	Q3	Q2	Q1	Q4	Q3	Q2	Q1
Nettoomsättning, mkr	124	242	434	210	397	371	89	19
Rörelseresultat, mkr	41	99	116	100	96	62	54	146
Resultat efter skatt, mkr	14	78	85	86	80	52	37	139
Resultat per aktie, kr ¹⁾	0,26	1,86	1,71	2,01	1,77	1,30	0,86	4,43
Eget kapital, mkr	998	985	906	857	771	692	652	427
Eget kapital per aktie, kr ¹⁾	22,79	22,54	20,67	19,96	17,93	16,15	15,17	11,32
Avkastning på eget kapital, %	1,2	8,6	8,5	10,7	10,4	8,4	7,1	45,7
Soliditet, %	36,2	38,7	37,8	41,7	40,8	39,6	38,8	32,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	305	-70	-235	-22	-50	-40	-90	31
Kassaflöde från den löpande verksamheten, per aktie, kr	8,1	-1,8	-6,2	-0,6	-1,3	-1,0	-2,6	1,0
Antal utestående aktier före utspädning, st	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	31 288 942
Antal utestående aktier efter full utspädning, st ²⁾	37 982 283	37 982 283	37 982 283	37 982 283	37 982 283	37 982 283	37 982 283	31 288 942

Alla belopp är omräknade enligt IFRS

¹⁾ Exklusive minoritet

²⁾ 160 000 teckningsoptioner innehas av koncernen Magnolia Bostad.

Definitioner

I denna delårsrapport har Magnolia Bostad för första gången tillämpat European Securities and Markets Authoritys, ESMA, riktlinjer för alternativa nyckeltal vilka syftar till att underlätta förståelsen av nyckeltalen och därmed öka användbarheten. De alternativa nyckeltalen ger värdefull merinformation för utvärdering av bolagets verksamhet.

Rörelseresultat

Nettoomsättning minus kostnader för produktion- och drift, central administration, av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar och resultat från andelar i intresseföretag.

Rörelsemarginal, %

Rörelseresultat i procent av nettoomsättning.

Vinstmarginal, %

Årets resultat i procent av nettoomsättning.

Resultat efter finansiella poster

Rörelseresultat plus finansiella intäkter minus finansiella kostnader.

Finansnetto

Nettot av finansiella intäkter och finansiella kostnader.

Avkastning på eget kapital, %

Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i procent av genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Soliditet, %

Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande i procent av balansomslutningen.

Räntebärande nettoskulder

Räntebärande skulder minus likvida medel.

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat efter finansiella poster med återläggning av finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.

Eget kapital per aktie

Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare dividerat med antal utestående aktier före utspädning.

Kassaflöde från den löpande verksamheten, per aktie

Kassaflöde från den löpande verksamheten dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning.

Totalt antal bostäder i portföljen

Pågående och kommande projekt samt sålda projekt under produktion.

Antal sålda bostäder

Antal bostäder i den totala projektportföljen vilka är sålda under produktion.

Antal sålda bostäder under produktion

Antal sålda bostäder under rapportperioden.

För avstämning av alternativa nyckeltal hänvisas till Magnolia Bostad AB:s hemsida www.magnoliabostad.se.

Finansiell kalender

- Årsredovisning 2016: 30 mars 2017
- Delårsrapport januari–mars 2017: 26 april 2017
- Årsstämma 2017: 26 april 2017
- Delårsrapport januari-juni 2017: 19 juli 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

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

MAGNOLIA

Magnolia Bostad AB
Sturegatan 6
Box 5853, 102 40 Stockholm
Telefon +46 8 470 50 80
magnoliabostad.se