

MAGNOLIA

**Magnolia Bostad**  
**Kvartalsrapport**  
Koncernen  
juli–september 2015

**Q3**

# Juli–september 2015

## Kvartalet i korthet

Nettoomsättning: 370,6 (5,1) mkr  
Rörelseresultat: 61,6 (0,0) mkr  
Resultat efter skatt: 51,8 (–6,4) mkr  
Resultat per aktie: 1,30 (–0,20) kr  
Eget kapital (30 september):  
691,1 (169,2) mkr  
Eget kapital per aktie: 16,13 (5,41) kr

## Väsentliga händelser under kvartalet

- Magnolia Bostad förvärvar fastigheten Nacka Orminge 52:1 (Hantverkshuset) från Carnifex AB.
- Magnolia Bostad inleder försäljningen av projektet Valsta Torg, 42 bostadsrätter invid Valsta Centrum i Sigtuna kommun.
- Magnolia Bostad förvärvar ett markområde på Kanikenäsholmen i sydöstra Karlstad, där bolaget planerar för totalt cirka 300

bostäder. Säljare är Karlstadhus AB. Samtidigt tecknar bolaget avtal om försäljning av cirka 200 av bostäderna, som kommer att upplåtas som hyresrätter.

- Magnolia Bostad anställer Clas Hjorth som ansvarig för hotellutveckling. Bolaget och Clas Hjorth startar även ett gemensamt bolag för hotellutveckling.
- Magnolia Bostad anställer sju personer. Därigenom förstärker man sin organisation inom området produktion och utökar sin närvaro i södra Sverige genom att etablera ett lokalkontor i Helsingborg.

## Väsentliga händelser efter kvartalet

- Magnolia Bostad ingår avsiktsförklaring om försäljning av drygt 2 000 hyresrätter, fördelat på sex projekt. Avsikten är att ingå bindande avtal för respektive projekt

innan byggstart, som förväntas infalla jämt fördelat över de kommande två åren.

- Magnolia Bostad ingår markanvisningsavtal med Knivsta kommun avseende del av fastigheten Ängby 1:1 i centrala Knivsta. Förslaget avser 200 bostäder med blandad upplåtelseform och en bruttoarea om cirka 18 000 kvm.
- Magnolia Bostad vinner en markanvisning i Mariastaden, Helsingborg. Markanvisningen avser produktion av drygt 300 hyresrätter fördelade i två kvarter i projektets andra etapp.
- Magnolia Bostad tilldelas en markanvisning avseende cirka 200 bostäder med blandad upplåtelseform i den blivande stadsdelen Lommarstranden i Norrtälje kommun.

## Koncernens nyckeltal

| mkr                                               | 2015<br>jul–sept         | 2014<br>jul–sept | 2015<br>jan–sept         | 2014<br>jan–sept | 2014<br>jan–dec          |
|---------------------------------------------------|--------------------------|------------------|--------------------------|------------------|--------------------------|
| Omsättning                                        | 370,6                    | 5,1              | 478,8                    | 12,4             | 140,5                    |
| Rörelseresultat                                   | 61,6                     | 0,0              | 261,4                    | –4,8             | 47,3                     |
| Rörelsemarginal, %                                | 16,6                     | –0,8             | 54,6                     | –38,8            | 33,7                     |
| Resultat efter finansiella poster                 | 52,1                     | –6,4             | 228,0                    | –15,9            | 29,8                     |
| Periodens resultat                                | 51,8                     | –6,4             | 227,7                    | –15,9            | 29,2                     |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten          | –39,5                    | –6,5             | –99,1                    | –143,0           | –229,1                   |
| Avkastning på eget kapital, %                     | 8,6 <sup>1)</sup>        | –3,6             | 87,0 <sup>1)</sup>       | –8,3             | 15,4                     |
| Soliditet, %                                      | 39,5                     | 25,9             | 39,5                     | 25,9             | 32                       |
| Resultat per aktie, kr                            | 1,30 <sup>1)</sup>       | –0,20            | 5,83 <sup>1)</sup>       | –0,51            | 0,95                     |
| Antal utestående aktier före utspädning, st       | 37 822 283               | 31 288 942       | 37 822 283               | 31 288 942       | 31 288 942               |
| Antal utestående aktier efter full utspädning, st | 37 982 283 <sup>2)</sup> | 33 288 942       | 37 982 283 <sup>2)</sup> | 33 288 942       | 33 288 942 <sup>2)</sup> |
| Avkastning på sysselsatt kapital, %               | 3,9                      | 0,2              | 22,4                     | –0,4             | 9,2                      |
| Avkastning på totalt kapital, %                   | 3,6                      | 0,2              | 20,6                     | –0,3             | 8,7                      |
| Räntetäckningsgrad, ggr                           | 6,4                      | 0,2              | 7,7                      | –0,1             | 2,4                      |
| Eget kapital per aktie, kr                        | 16,13 <sup>1)</sup>      | 5,41             | 16,13 <sup>1)</sup>      | 5,41             | 8,10                     |

<sup>1)</sup> Exklusive minoritet <sup>2)</sup> 160 000 teckningsoptioner innehas av koncernen Magnolia Bostad.

# Ett kvartal med fokus på försäljning och rekrytering

Magnolia Bostads redovisar i dag det tredje kvartalet 2015, ett kvartal som präglats av stark försäljning och stor nyrekrytering av personal. Bolaget redovisar för perioden ett rörelseresultat om 61,6 (0,0) mkr. Resultatet efter skatt uppgick till 51,8 (-6,4) mkr.

## Stor avsättning av bostäder

Försäljning av bostäderna i våra pågående bostadsrättsprojekt – Valsta Torg, Lumen, Huvudkontoret och M6 – går över förväntan. Endast ett fåtal lägenheter kvarstår till försäljning och samtliga projekt är nu produktionsstartade. Utöver detta har vi sålt drygt 200 hyresbostäder på Kanikenäsholmen i Karlstad – även detta projekt är produktionsstartat.

Närmast på tur står försäljningen av 100 bostadsrätter på Kanikenäsholmen samt försäljning och produktionsstart av Åby Ängar kvarter 2, som omfattar cirka 140 hyresrätter i Vallentuna. Om man blickar framåt hoppas vi kunna annonsera ytterligare några försäljningar i år, något som kan komma att resultera i ett starkt fjärde kvartal för bolaget.

Under kvartalet tecknade vi även en avsiktsförklaring med en svensk institution som innebär att vi de närmaste två åren har för avsikt att avyttra sex projekt motsvarande över 2 000 hyresrätter.

## Rekrytering

Vi har under det gångna kvartalet fokuserat på att stärka upp vår organisation på produktionssidan. Vi har rekryterat totalt åtta nya medarbetare, de flesta inom produktion. Av dessa är sex stationerade i Stockholm, som nu står väl rustat att driva aktuella och kommande projekt i Storstockholm, Uppsala och Mellansverige.

Vi har även etablerat ett regionkontor i Helsingborg med två nyrekryterade medarbetare, vars fokus kommer att ligga på våra projekt i södra Sverige och Göteborg. Det senaste året har vi successivt stärkt våra positioner i regionen med en rad nya projekt.

Slutligen vill jag nämna att vi anställt Clas Hjorth som ansvarig för Magnolia Bostads hotellprojekt. Clas är välkänd i fastighetsbranschen, främst som tidigare VD för Home Properties. Hans första projekt blir att leda arbetet med utvecklingen av ett nytt hotell med cirka 300 rum i Frihamnen, Göteborg.

Vi känner oss tillfreds med kvartalsresultatet men är framförallt nöjda med uppbyggnaden av bolagets underliggande verksamhet. Vi har den plattform som vi behöver för bolagets fortsatta expansion och för att klara våra finansiella mål.

Stockholm i november 2015



Fredrik Lidjan  
Verkställande direktör



Magnolia Bostads verkställande direktör Fredrik Lidjan.

# Marknad och organisation

## Marknadens utveckling

Boverket bedömer att det råder ett underskott på bostäder på marknaden i 183 av landets 290 kommuner. Bostadsbristen är ett ökande problem i landet och i år är det 27 fler kommuner än 2014 som har bostadsbrist. Över 80 procent av Sveriges befolkning bor i kommuner där det anses råda bostadsbrist. Det är framför allt små och billiga bostäder som efterfrågas.

Boverket konstaterar att det krävs en nyproduktion om över 70 000 bostäder om året de närmsta åren, vilket kan jämföras med de senaste årens produktion om mindre än 30 000 nya hem om året. Med tanke på den ökande invandringen till Sverige till följd av den rådande flyktingkrisen är Boverkets skattning troligen i underkant.

Investeringsmarknaden präglades även under det tredje kvartalet av en stor efterfrågan på bostadsfastigheter, vilka utgjorde 20 procent av den totala transaktionsvolymen. Den totala transaktionsvolymen (transaktioner över 100 MSEK) uppgick enligt Newsec till 34 miljarder kronor, vilket är något lägre än det andra kvartalets volym (35 miljarder kronor). Den totala transaktionsvolymen för året var vid slutet av kvartal tre 91,4 miljarder kronor, vilket kan jämföras med 84,2 miljarder kronor för samma period 2014.

Sett till volym under 2015 till och med kvartal tre är det enskilt största segmentet kontorsfastigheter, som står för 32 procent. Bostadsfastigheter ligger på tredje plats med 20 procent av den totala transaktionsvolymen.

## Hyresrätter

Enligt IPD Svenskt Bostadsindex ökade värdet på bostadsfastigheter under 2014 i genomsnitt med 4 procent. Värdeutvecklingen drivs till stor del på av det gynnsamma ränteläget.

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 tredje kvartalet 2015 bedöms av Newsec till 1,75 procent, 1,80 procent respektive 2,75 procent.

## Bostadsrätter

De inbromsningstendenser som kunde skönjas på storstadsregionernas bostadsmarknader under det andra kvartalet har till största delen försvunnit under det tredje kvartalet. Både efterfrågan, budgivning och slutpriser har enligt SBAB:s Mäklarbarometer ökat i snabb takt. Den starka efterfrågan fortsätter att driva upp priserna i storstadsregionerna samtidigt som försäljningstiderna fortsätter att falla.

Enligt SBAB:s Mäklarbarometer räknar storstadsmäklarna med en fortsatt ökning av bostadspriserna under det fjärde kvartalet. Efterfrågan väntas fortsätta öka, men i lite långsammare takt än tidigare. Sett till riket har bostadsrättspriserna inte ökat under kvartal 3, enligt Mäklarstatistik, medan priserna i Storstockholm och Storgöteborg har ökat med 5 procent under kvartalet. I Stormalmö ökade bostadspriserna med 6 procent under kvartalet.

## Organisation

Organisationen har även under det tredje kvartalet fortsatt att utvecklas starkt, främst inom produktion.

# Magnolia Bostads projektportfölj

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

| Projekt                                                                            | Fastighet                     | Ort         | Projekt-<br>typ | Ägande-<br>form | Antal<br>bo-<br>städer | Brutto-<br>area<br>(kvm) | Fas | Bedömd<br>bygg-<br>start | Bedömd<br>inflytt-<br>ning |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------|-----------------|-----------------|------------------------|--------------------------|-----|--------------------------|----------------------------|
| PÅGÅENDE PROJEKT                                                                   |                               |             |                 |                 |                        |                          |     |                          |                            |
| Huvudkontoret                                                                      | Kvarngärdet 28:7              | Uppsala     | NB              | BR              | 45                     | 3 500                    | F   | 2015                     | 2016                       |
| Huvudkontoret                                                                      | Kvarngärdet 28:6              | Uppsala     | NB              | BR              | 45                     | 3 600                    | F   | 2015                     | 2017                       |
| Åby Ängar <sup>1)</sup>                                                            | Vallentuna-Åby 1:94           | Vallentuna  | NB              | HR              | 137                    | 7 800                    | F   | 2015                     | 2017                       |
| Senapsfabriken <sup>2)</sup>                                                       | Kungsängen 25:1, kv 2 & 3     | Uppsala     | NB              | HR/BR           | 1 150                  | 66 000                   | K   | 2016                     | 2017                       |
| Åby Ängar <sup>1)</sup>                                                            | Vallentuna-Åby 1:149          | Vallentuna  | NB              | HR              | 140                    | 7 900                    | K   | 2016                     | 2018                       |
| Norrbacka <sup>1)</sup>                                                            | Sigtuna Norrbacka 1:32-36     | Sigtuna     | NB              | HR              | 180                    | 15 000                   | P   | 2016                     | 2018                       |
| Södra<br>Ladugårdsängen <sup>1)</sup>                                              | Del av Nikolai 3:65           | Örebro      | NB              | HR              | 150                    | 10 000                   | K   | 2016                     | 2018                       |
| Kanikenäsholmen <sup>1)</sup>                                                      | Varvet 4 & Del av Varvet 2    | Karlstad    | NB              | BR              | 100                    | 7 200                    | K   | 2016                     | 2017                       |
| Östra Sala Backe <sup>1)</sup>                                                     | Östra Sala Backe, E2, kv 5    | Uppsala     | NB              | HR              | 112                    | 6 700                    | K   | 2017                     | 2018                       |
| Orminge centrum <sup>1)</sup>                                                      | Orminge 52:1                  | Nacka       | NB              | HR              | 400                    | 35 000                   | P   | 2017                     | 2018                       |
| Bålsta centrum <sup>1)</sup>                                                       | Del av Väppeby 7:7            | Bålsta      | NB              | HR/BR           | 440                    | 31 800                   | P   | 2017                     | 2018                       |
| Arlöv <sup>1)</sup>                                                                | Burlöv Arlöv 20:58 m.fl.      | Burlöv      | NB              | HR              | 200                    | 14 500                   | P   | 2017                     | 2019                       |
| Oceanhamnen <sup>1)</sup>                                                          | Del av Gamla Staden 1:1 m.fl. | Helsingborg | NB              | HR              | 109                    | 8 500                    | P   | 2018                     | 2019                       |
| Frihamnen <sup>3)</sup>                                                            | Del av Lundbyvassen 736:168   | Göteborg    | NB              | Hotell          | -                      | 12 000                   | P   | 2018                     | 2019                       |
| Frihamnen <sup>1)</sup>                                                            | Del av Lundbyvassen 736:168   | Göteborg    | NB              | HR              | 150                    | 10 500                   | P   | 2018                     | 2019                       |
| Skogskarlen 3                                                                      | Skogskarlen 3                 | Solna       | NB/OB           | BR              | 130                    | 8 000                    | P   | 2018                     | 2019                       |
| Stora Råby <sup>1)</sup>                                                           | Stora Råby 33:2 m.fl.         | Lund        | NB              | HR              | 330                    | 23 800                   | P   | 2018                     | 2020                       |
| Instrumentet 2                                                                     | Instrumentet 2                | Stockholm   | NB              | BR              | 100                    | 6 100                    | P   | 2019                     | 2020                       |
| Summa                                                                              |                               |             |                 |                 | 3 918                  | 277 900                  |     |                          |                            |
| SÅLDA PROJEKT UNDER PRODUKTION                                                     |                               |             |                 |                 |                        |                          |     |                          |                            |
| Traversen 18                                                                       | Traversen 18                  | Sollentuna  | NB              | HR              | 230                    | 13 600                   | B   | 2014                     | 2015                       |
| Nya Parken Allé                                                                    | Publiken 1                    | Norrköping  | NB              | HR              | 268                    | 16 600                   | B   | 2014                     | 2016                       |
| Tibble                                                                             | Kungsängens-Tibble 19:1       | Kungsängen  | NB              | HR              | 40                     | 2 600                    | B   | 2014                     | 2016                       |
| Tibble                                                                             | Kungsängens-Tibble 20:2       | Kungsängen  | NB              | HR              | 93                     | 5 250                    | B   | 2014                     | 2016                       |
| Mariastaden <sup>1)</sup>                                                          | Slagan 1                      | Helsingborg | NB              | HR              | 287                    | 14 700                   | B   | 2015                     | 2017                       |
| Valsta Torg <sup>1)</sup>                                                          | Sigtuna Valsta 3:190          | Sigtuna     | NB              | BR              | 42                     | 1 974                    | B   | 2014                     | 2015                       |
| M6                                                                                 | Muttern 6                     | Stockholm   | OB              | BR              | 55                     | 2 900 <sup>4)</sup>      | B   | 2015                     | 2016                       |
| Lumen                                                                              | Trapphuset 1                  | Sollentuna  | NB              | BR              | 92                     | 6 600                    | B   | 2015                     | 2017                       |
| Kanikenäsholmen <sup>1)</sup>                                                      | Del av Varvet 2               | Karlstad    | NB              | HR              | 216                    | 15 700                   | B   | 2015                     | 2017                       |
| Summa                                                                              |                               |             |                 |                 | 1 323                  | 79 924                   |     |                          |                            |
| PROJEKT UNDER AVYTTRING                                                            |                               |             |                 |                 |                        |                          |     |                          |                            |
| Lake View                                                                          | Svedje 1:307, m.fl.           | Åre         | NB              | ÄR              | 14                     | 1 300                    |     |                          |                            |
| Senapsfabriken <sup>2) 5)</sup>                                                    | Kungsängen 25:1, kv 1         | Uppsala     | NB              | BR              | 400                    | 29 000                   |     |                          |                            |
| Kopplingsboxen 26                                                                  | Kopplingsboxen 26             | Stockholm   | NB              | BR              | 20                     | 1 130                    |     |                          |                            |
| Summa                                                                              |                               |             |                 |                 | 434                    | 31 430                   |     |                          |                            |
| Summa pågående projekt, sålda projekt under produktion och projekt under avyttring |                               |             |                 |                 | 5 675                  | 389 254                  |     |                          |                            |

<sup>1)</sup> Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 90%.

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

<sup>3)</sup> Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 60%.

<sup>4)</sup> Boarea

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

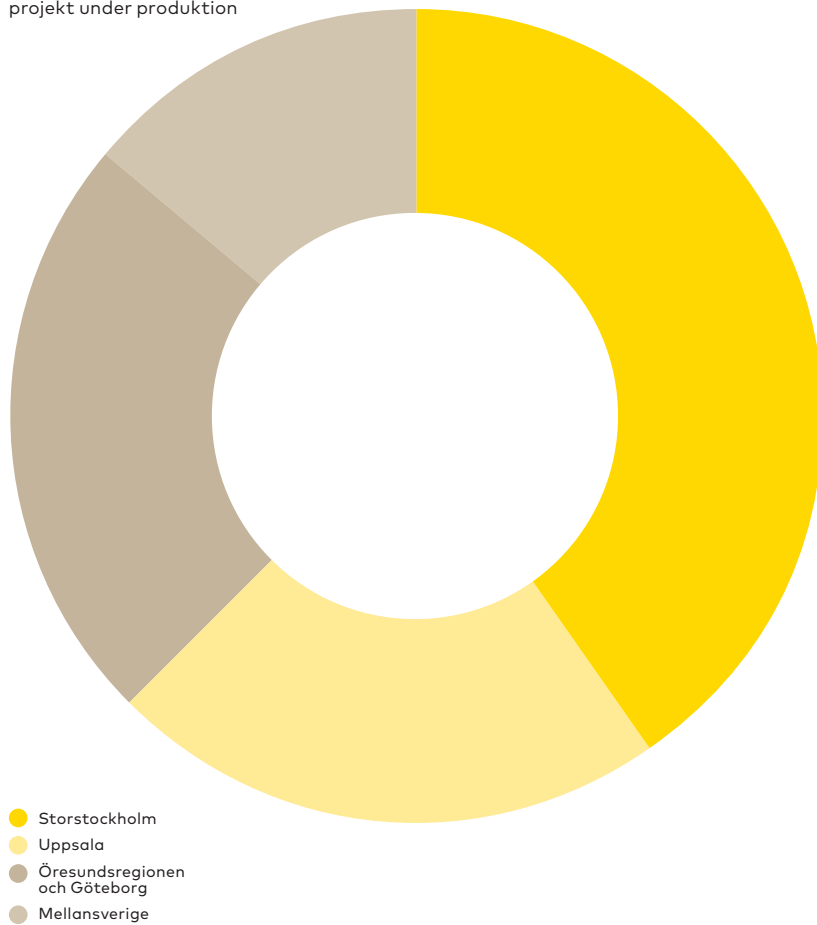
**Projekttyp:** NB=Nybyggnation, OB=Ombyggnation

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

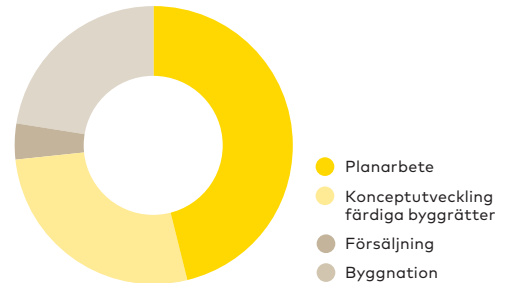
**Fas:** P=Planarbete, K=Konceptutveckling, F=Försäljning, B=Byggnation

# Magnolia Bostads projektportfölj i diagram

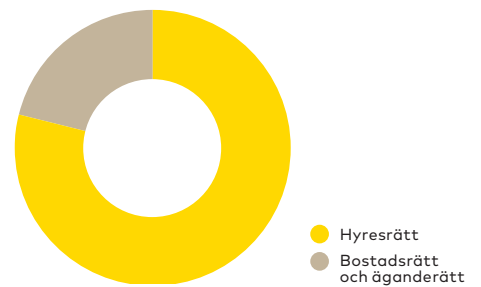
**Geografisk fördelning, kvm,**  
pågående projekt och sålda  
projekt under produktion



**Fördelning per projektfas, kvm,**  
pågående projekt och sålda  
projekt under produktion



**Fördelning per upplåtelseform, kvm,**  
pågående projekt och sålda  
projekt under produktion







## Lumen Sollentuna

Fastigheten Trapphuset 1 på Turebergs allé i Sollentuna förvärvades under fjärde kvartalet 2013. Här kommer Magnolia Bostad uppföra 92 bostadsrätter. Försäljningen inleddes i september och intresset har varit stort – binandande avtal har tecknats på den övervägande andelen bostäder.

### Projektfakta

Område: Sollentuna  
Ägandeform: Bostadsrätt  
Antal bostäder: 92  
Arkitekt: Vera Arkitekter  
Inflyttning: 2017



# Finansiell utveckling

## Resultat för tredje kvartalet 2015

Nettoomsättningen för tredje kvartalet 2015 uppgick till 370,6 (5,1) mkr. Under kvartalet tecknades avtal om att sälja 216 hyresrätter i Karlstads kommun, även försäljningar av M6, Valsta Torg, och Lumen har påverkat omsättningen och rörelseresultatet positivt. Rörelseresultatet uppgick till 61,6 (0,0) mkr.

Finansnettot uppgick till -9,5 (-6,3) mkr. Förändringen beror på ökade räntekostnader hänförliga till ökad bankfinansiering i samband med investeringar i nya projekt. Resultat före skatt uppgick till 52,1 (-6,4) mkr.

## Balansräkning per den 30 september 2015

Balansomslutningen vid utgången av det tredje kvartalet 2015 uppgick

till 1 747,9 (653,5) mkr, vilket är en ökning med 1 094,4 mkr jämfört med september 2014. Ökningen beror främst på förvärv av majoriteten i fastigheten Kungsängen 25:1 samt den nyemission som gjordes i samband med noteringen av bolagets aktier på NASDAQ First North i juni samt förvärv av fastigheten Nacka Orminge 52:1. Det egna kapitalet hänförligt till moderföretagets aktieägare uppgick under tredje kvartalet 2015 till 610,1 (169,2) mkr. Minoritetens andel av eget kapital uppgick till 81,1 (0,0). Soliditeten ökade till 39,5 (25,9) procent.

## Kassaflöde och finansiering

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick vid periodens utgång till 134,9 (87,0) mkr. Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick per tredje kvartalet till

-39,5 (-6,5) mkr. Under kvartalet uppgick kassaflödet från investeringsverksamheten till -1,7 mkr (-9,0). Finansieringsverksamheten uppgick totalt till -87,9 (-1,0) mkr. Den totala räntebärande låneskulden uppgick per sista september till 843,5 (457,9) mkr.

## Aktien

Magnolia Bostad ägs till 56,3 procent av F. Holmström Fastigheter AB, vilket kontrolleras av Fredrik Holmström genom bolag. Per 30 september 2015 uppgick antalet utgivna aktier till 37 822 283. Aktien är föremål för handel på Nasdaq First North.

## Redovisnings- och värderingsprinciper

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

## Soliditet

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

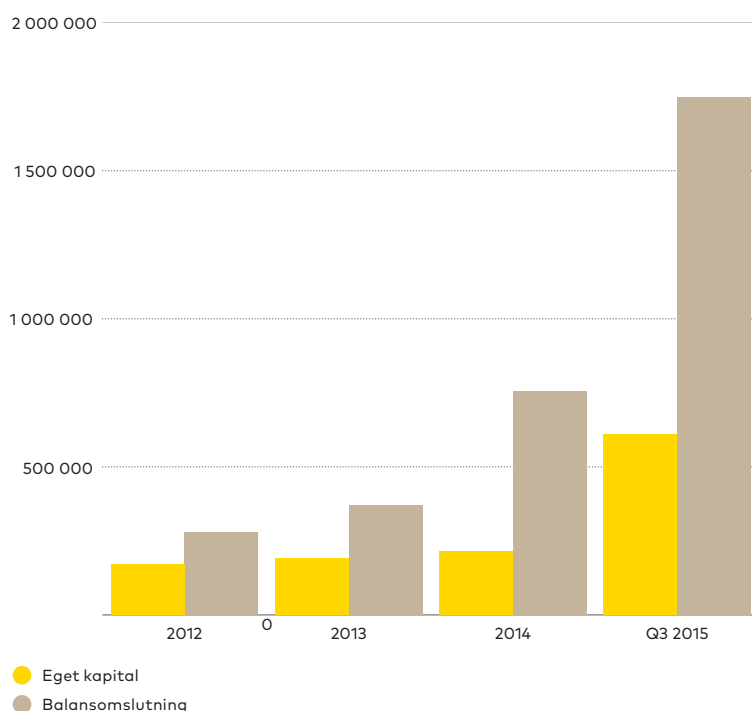
## Avkastning på eget kapital

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

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

Jämförelsesiffror inom parentes avser samma period föregående år.

Eget kapital och balansomslutning, tkr







## Nya Parken Allé Norrköping

Intill Norrköpings fotbollsarena, på gångavstånd till centrum, uppför Magnolia Bostad 268 hyresrätter.

Fastigheten har avyttrats till SEB:s fastighetsfond Domestica II och byggstart skedde i december 2014.

### Projektfakta

Område: Norrköping  
Ägandeform: Hyresrätt  
Antal bostäder: 268  
Inflyttning: 2016

NYA  
PARKEN  
ALLÉ

# Koncernens resultaträkning

| tkr                                                                         | 2015<br>jul-sep | 2014<br>jul-sep | 2015<br>jan-sep | 2014<br>jan-sep | 2014<br>Jan-dec |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                                                   |                 |                 |                 |                 |                 |
| Nettoomsättning                                                             | 370 631         | 5 138           | 478 756         | 12 433          | 140 541         |
| <b>Summa intäkter</b>                                                       | <b>370 631</b>  | <b>5 138</b>    | <b>478 756</b>  | <b>12 433</b>   | <b>140 541</b>  |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                                                  |                 |                 |                 |                 |                 |
| Produktion och driftskostnader                                              | -298 316        | -855            | -318 097        | -3 741          | -75 420         |
| Övriga externa kostnader                                                    | -3 555          | -1 648          | -12 233         | -5 717          | -9 679          |
| Personalkostnader                                                           | -3 248          | -2 319          | -9 677          | -6 775          | -5 560          |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -359            | -359            | -9 069          | -1 025          | -1 399          |
| Resultat från andelar i intresseföretag                                     | -1 123          | -               | -673            | -               | -1 152          |
| Övriga rörelsekostnader                                                     | -2 444          | -               | -20 185         | -               | -               |
| Omvärdering vid övergång från intresseföretag till dotterföretag            | -               | -               | 152 592         | -               | -               |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      | <b>61 587</b>   | <b>-44</b>      | <b>261 415</b>  | <b>-4 825</b>   | <b>47 332</b>   |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                                     |                 |                 |                 |                 |                 |
| Ränteutgifter och liknande resultatposter                                   | 137             | 1 588           | 719             | 3 037           | 3 412           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | -9 603          | -7 907          | -34 136         | -14 066         | -20 940         |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  | <b>52 121</b>   | <b>-6 363</b>   | <b>227 998</b>  | <b>-15 854</b>  | <b>29 804</b>   |
| Skatt på periodens resultat                                                 | -316            | -               | -316            | -               | -608            |
| <b>PERIODENS RESULTAT</b>                                                   | <b>51 805</b>   | <b>-6 363</b>   | <b>227 682</b>  | <b>-15 854</b>  | <b>29 196</b>   |
| Hänförligt till:                                                            |                 |                 |                 |                 |                 |
| Moderföretagets aktieägare                                                  | 49 217          | -               | 220 483         | -               | 29 196          |
| Minoritetsintresse                                                          | 2 588           | -               | 7 199           | -               | -               |

# Koncernens balansräkning

| tkr                                             | 2015<br>30 sep   | 2014<br>30 sep | 2014<br>31 dec |
|-------------------------------------------------|------------------|----------------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                               |                  |                |                |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                    |                  |                |                |
| <i>Immateriella anläggningstillgångar</i>       |                  |                |                |
| Goodwill                                        | 5 046            | 6 246          | 5 946          |
| Övriga immateriella anläggningstillgångar       | 681              | 8 287          | 8 304          |
| <b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>5 727</b>     | <b>14 533</b>  | <b>14 249</b>  |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>         |                  |                |                |
| Inventarier, verktyg och installationer         | 397              | 341            | 199            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>   | <b>397</b>       | <b>341</b>     | <b>199</b>     |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>        |                  |                |                |
| Andelar i intresseföretag                       | 1 207            | 1 975          | 39 832         |
| Fordringar hos Intresseföretag                  | 23 541           | 23 541         | 23 541         |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav          | 30 614           | 39 706         | 30 614         |
| Andra långfristiga fordringar                   | 11 826           | 13 480         | 15 109         |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>  | <b>67 188</b>    | <b>78 702</b>  | <b>109 096</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>              | <b>73 312</b>    | <b>93 576</b>  | <b>123 544</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                    |                  |                |                |
| Exploaterings- och projektfastigheter           | 1 103 919        | 415 482        | 424 231        |
| Bostadsrätter                                   | 3 800            | –              | 9 092          |
| Kundfordringar                                  | 2 497            | 677            | 1 057          |
| Fordringar hos intresseföretag                  | 250              | 43 172         | 9 598          |
| Övriga fordringar                               | 427 261          | 13 197         | 186 952        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter    | 1 907            | 412            | 517            |
| Kassa och bank                                  | 134 934          | 86 987         | 37 399         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>              | <b>1 674 568</b> | <b>559 927</b> | <b>668 845</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                         | <b>1 747 880</b> | <b>653 503</b> | <b>792 389</b> |

# Koncernens balansräkning

| tkr                                                            | 2015<br>30 sep   | 2014<br>30 sep | 2014<br>31 dec |
|----------------------------------------------------------------|------------------|----------------|----------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                                |                  |                |                |
| <b>Eget kapital</b>                                            |                  |                |                |
| Aktiekapital                                                   | 151 289          | 125 156        | 125 156        |
| Kapitalandelsfond                                              | –                | –              | 38 068         |
| Annat eget kapital                                             | 238 314          | 59 901         | 60 997         |
| Periodens resultat                                             | 220 483          | -15 854        | 29 196         |
| <b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b> | <b>610 086</b>   | <b>169 203</b> | <b>253 416</b> |
| Minoritetens andel av eget kapital                             | 81 053           | –              | –              |
| <b>Summa eget kapital</b>                                      | <b>691 139</b>   | <b>169 203</b> | <b>253 416</b> |
| <b>Avsättningar</b>                                            |                  |                |                |
| Avsättning för uppskjutna skatter                              | 170              | –              | 169            |
| Övriga avsättningar                                            | 50 661           | –              | –              |
| <b>Summa avsättningar</b>                                      | <b>50 831</b>    | <b>–</b>       | <b>169</b>     |
| <b>Skulder</b>                                                 |                  |                |                |
| <i>Långfristiga skulder</i>                                    |                  |                |                |
| Räntebärande skulder                                           | 701 246          | 447 948        | 494 353        |
| Övriga långfristiga skulder                                    | 42 374           | 10 345         | 100            |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                              | <b>743 620</b>   | <b>458 293</b> | <b>494 453</b> |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                                    |                  |                |                |
| Skulder till kreditinstitut                                    | 130 250          | 10 000         | –              |
| Leverantörsskulder                                             | 9 592            | 4 401          | 15 131         |
| Skatteskulder                                                  | 2 209            | 188            | 1 138          |
| Övriga kortfristiga skulder                                    | 60 600           | 3 311          | 17 336         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                   | 59 637           | 8 107          | 10 746         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                              | <b>262 289</b>   | <b>26 007</b>  | <b>44 350</b>  |
| <b>Summa skulder</b>                                           | <b>1 005 910</b> | <b>484 300</b> | <b>538 803</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                          | <b>1 747 880</b> | <b>653 503</b> | <b>792 389</b> |



# Koncernens kassaflödesanalys

| tkr                                                                                 | 2015<br>jul-sep | 2014<br>jul-sep | 2015<br>jan-sep | 2014<br>jan-sep | 2014<br>Jan-dec |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                 |                 |                 |                 |                 |
| Resultat efter finansiella poster                                                   | 52 121          | -6 363          | 227 998         | -15 854         | 29 804          |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm                              | -63 008         | 2 258           | -194 933        | 5 598           | 4 407           |
|                                                                                     | <b>-10 887</b>  | <b>-4 105</b>   | <b>33 065</b>   | <b>-10 256</b>  | <b>34 211</b>   |
| Betald inkomstskatt                                                                 | -370            | 189             | -353            | 173             | 3 635           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-11 257</b>  | <b>-3 916</b>   | <b>32 712</b>   | <b>-10 083</b>  | <b>37 846</b>   |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |                 |                 |                 |                 |                 |
| Minskning(+)/ökning(-) av exploaterings- och projektfastigheter                     | -24 347         | 672             | -104 678        | -108 557        | -68 383         |
| Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar                                         | -85 018         | -4 675          | -103 135        | -4 461          | -203 324        |
| Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder                                            | 81 090          | 1 396           | 75 965          | -19 869         | 4 750           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>-39 532</b>  | <b>-6 523</b>   | <b>-99 136</b>  | <b>-142 970</b> | <b>-229 111</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                 |                 |                 |                 |                 |
| Lämnade aktieägartillskott                                                          | -200            | -               | -200            | -               | -               |
| Förvärv av immateriella anläggningstillgångar                                       | -160            | -8 081          | -459            | -8 081          | -8 083          |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                         | -108            | -51             | -420            | -189            | -88             |
| Försäljning av materiella anläggningstillgångar                                     | -               | -               | 2               | -               | -               |
| Investering i finansiella tillgångar                                                | -1 201          | -830            | -5 235          | -5 422          | -6 660          |
| Avyttring/minskning av finansiella tillgångar                                       | -               | -               | 6 775           | -               | -               |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-1 669</b>   | <b>-8 962</b>   | <b>463</b>      | <b>-13 692</b>  | <b>-14 831</b>  |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                 |                 |                 |                 |                 |
| Nyemission                                                                          | -12 572         | -               | 180 512         | -               | -               |
| Erhållna aktieägartillskott                                                         | -               | -               | -               | -               | 53              |
| Upptagna lån                                                                        | 158 670         | 14 928          | 362 256         | 318 928         | 366 704         |
| Amortering av låneskulder                                                           | 233 852         | -15 760         | -340 302        | -93 529         | -103 666        |
| Utbetald utdelning                                                                  | -               | -20             | -6 258          | -5 006          | -5 006          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-87 854</b>  | <b>-852</b>     | <b>196 208</b>  | <b>220 393</b>  | <b>258 085</b>  |
| <b>Periodens kassaflöde</b>                                                         | <b>-128 955</b> | <b>-16 337</b>  | <b>97 535</b>   | <b>63 731</b>   | <b>14 143</b>   |
| Likvida medel vid periodens början                                                  | 263 888         | 103 324         | 37 399          | 23 256          | 23 256          |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>                                             | <b>134 934</b>  | <b>86 987</b>   | <b>134 934</b>  | <b>86 987</b>   | <b>37 399</b>   |

# Förändringar i eget kapital, koncernen

| Koncernen, tkr                                                   | Aktie-<br>kapital | Kapital-<br>andelsfond | Annat<br>eget kapital | Årets<br>resultat | Summa<br>eget kapital,<br>huvudägare | Minoritets-<br>intresse | Summa<br>eget kapital |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------|-----------------------|-------------------|--------------------------------------|-------------------------|-----------------------|
| <b>Belopp vid årets ingång 2014-01-01</b>                        | <b>125 156</b>    | <b>–</b>               | <b>44 389</b>         | <b>20 518</b>     | <b>190 063</b>                       |                         | <b>190 063</b>        |
| Balansering av årets resultat                                    |                   |                        | 20 518                | –20 518           | 0                                    |                         | 0                     |
| Uppskrivning                                                     |                   | 39 000                 |                       |                   | 39 000                               |                         | 39 000                |
| Aktieägartillskott                                               |                   |                        | 164                   | –                 | 164                                  |                         | 164                   |
| Utdelning                                                        |                   |                        | –5 006                | –                 | –5 066                               |                         | –5 006                |
| Förändring av kapitalandelsfond                                  |                   | –932                   | 932                   |                   | 0                                    |                         | 0                     |
| Årets resultat                                                   |                   |                        |                       | 29 196            | 29 196                               |                         | 29 196                |
| <b>Belopp vid årets utgång 2014-12-31</b>                        | <b>125 156</b>    | <b>38 068</b>          | <b>60 997</b>         | <b>29 196</b>     | <b>253 416</b>                       |                         | <b>253 416</b>        |
| <b>Belopp vid årets ingång 2015-01-01</b>                        | <b>125 156</b>    | <b>38 068</b>          | <b>60 997</b>         | <b>29 196</b>     | <b>253 416</b>                       |                         | <b>253 416</b>        |
| Överföring av årsresultat till fria reserver                     |                   |                        | 29 196                | –29 196           | 0                                    |                         | 0                     |
| Omföring vid övergång från<br>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               |
| <b>Belopp vid periodens utgång 2015-09-30</b>                    | <b>151 289</b>    | <b>–</b>               | <b>238 314</b>        | <b>220 483</b>    | <b>610 086</b>                       | <b>81 053</b>           | <b>691 139</b>        |

# Moderbolagets resultaträkning

| tkr                                        | 2015<br>jul-sep | 2014<br>jul-sep | 2015<br>jan-sep | 2014<br>jan-sep | 2014<br>Jan-dec |
|--------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                  | -               | -               |                 |                 | -               |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                 |                 |                 |                 |                 |                 |
| Övriga externa kostnader                   | -1 187          | -166            | -1 625          | -371            | -480            |
| Personalkostnader                          | -538            | -               | -1 603          | -               | -               |
| <b>Rörelseresultat</b>                     | <b>-1 725</b>   | <b>-166</b>     | <b>-3 229</b>   | <b>-371</b>     | <b>-480</b>     |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>    |                 |                 |                 |                 |                 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  | 4 630           | 5 140           | 13 919          | 8 561           | 12 620          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -1 166          | -5 471          | -11 667         | -9 597          | -14 789         |
| <b>Resultat före skatt</b>                 | <b>1 739</b>    | <b>-498</b>     | <b>-977</b>     | <b>-1 408</b>   | <b>-2 650</b>   |
| <b>PERIODENS RESULTAT</b>                  | <b>1 739</b>    | <b>-498</b>     | <b>-977</b>     | <b>-1 408</b>   | <b>-2 650</b>   |

# Moderbolagets balansräkning

| tkr                                          | 2015<br>30 sep | 2014<br>30 sep | 2014<br>31 dec |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |                |                |                |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |                |                |                |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |                |                |                |
| Andelar i koncernföretag                     | 88 822         | 88 822         | 88 822         |
| Fordringar hos koncernföretag                | 234 026        | 234 016        | 234 016        |
| Andelar i intresseföretag                    | 2 050          | 1 850          | 1 850          |
| Fordringar hos Intresseföretag               | 27 241         | 26 541         | 27 241         |
|                                              | <b>352 139</b> | <b>351 229</b> | <b>351 929</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           | <b>352 139</b> | <b>351 229</b> | <b>351 929</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |                |                |                |
| Exploaterings- och projektfastigheter        | –              | –              | 3 823          |
| Kundfordringar                               | 3              | 3              | 3              |
| Fordringar hos koncernföretag                | 109 125        | 6 401          | 10 778         |
| Fordringar hos intresseföretag               | 216            | 677            | 221            |
| Övriga fordringar                            | 564            | 1              | 1              |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 305            | 96             | 74             |
|                                              | <b>110 213</b> | <b>7 178</b>   | <b>14 900</b>  |
| Kassa och bank                               | 78 994         | 19 665         | 551            |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           | <b>189 207</b> | <b>26 843</b>  | <b>15 451</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      | <b>541 346</b> | <b>378 073</b> | <b>367 381</b> |



# Moderbolagets balansräkning

| tkr                                          | 2015<br>30 sep | 2014<br>30 sep | 2014<br>31 dec |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                |                |                |
| <b>Eget kapital</b>                          |                |                |                |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                |                |                |
| Aktiekapital                                 | 151 289        | 125 156        | 125 156        |
|                                              | <b>151 289</b> | <b>125 156</b> | <b>125 156</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                |                |                |
| Balanserat resultat                          | 156 196        | 10 613         | 10 724         |
| Periodens resultat                           | -977           | -1 408         | -2 650         |
|                                              | <b>155 219</b> | <b>9 206</b>   | <b>8 074</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>306 508</b> | <b>134 361</b> | <b>133 230</b> |
| <b>Skulder</b>                               |                |                |                |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |                |                |                |
| Räntebärande skulder                         | 221 770        | 219 582        | 220 034        |
| Övriga långfristiga skulder                  | -              | 111            | -              |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            | <b>221 770</b> | <b>219 693</b> | <b>220 034</b> |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |                |                |                |
| Leverantörsskulder                           | 18             | -              | 69             |
| Skulder till koncernföretag                  | -              | -              | 1 948          |
| Övriga kortfristiga skulder                  | 12 000         | 20 018         | 12 000         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 1 050          | 4 000          | 100            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>13 068</b>  | <b>24 018</b>  | <b>14 117</b>  |
| <b>Summa skulder</b>                         | <b>234 838</b> | <b>243 711</b> | <b>234 151</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>541 346</b> | <b>378 073</b> | <b>367 381</b> |

# Förändringar i eget kapital, moderbolaget

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

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

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

| Moderbolaget, tkr                             | Aktie-<br>kapital | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Summa<br>eget kapital |
|-----------------------------------------------|-------------------|------------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Belopp vid årets ingång 2015-01-01</b>     | <b>125 156</b>    | <b>10 724</b>          | <b>-2 650</b>     | <b>133 230</b>        |
| 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                  |
| <b>Belopp vid periodens utgång 2015-09-30</b> | <b>151 289</b>    | <b>156 196</b>         | <b>-977</b>       | <b>306 508</b>        |

Antal utestående aktier per 2015-09-30 före utspädning är 37 822 283 stycken.

Antal utestående aktier per 2015-09-30 efter full utspädning är 37 982 283 stycken (160 000 teckningsoptioner innehas av koncernen Magnolia Bostad.)



M6, Södermalm i Stockholm.

## Finansiell kalender

- Rapport januari-december, bokslutskommuniké: 26 februari 2016

## Kontakt

Fredrik Lidjan, verkställande direktör  
[fredrik.lidjan@magnoliabostad.se](mailto:fredrik.lidjan@magnoliabostad.se)  
070-223 43 47

Erik Rune, vVD/CFO  
[erik.rune@magnoliabostad.se](mailto: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](http://magnoliabostad.se)