

MAGNOLIA

Magnolia Bostad
Delårsrapport
Koncernen
1 jan–30 sep 2017

Q3

Delårsrapport januari–september 2017

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

Rapportperioden juli–september 2017

- Nettoomsättning uppgick till 193 mkr (242).
- Rörelseresultatet uppgick till 7 mkr (99).
- Periodens resultat uppgick till -22 mkr (79). Resultat per aktie, efter avdrag för minoritetens andelar, uppgick till -0,53 kr per aktie (1,87).
- Magnolia Bostad har under perioden avtalat om förvärv av 0 bedömda byggrätter (1 160) och antalet sålda bostäder under perioden uppgick till 224 (768).
- Avtal om försäljning av 275 lägenheter i Arlöv samt 236 lägenheter i Nynäshamn tecknades under kvartalet. Då affärerna är villkorade av köparens finansiering har ingen vinstavräkning skett under kvartalet.
- Flytt av tidigare emitterat obligationslån om 400 mkr till företagsobligationslistan vid Nasdaq Stockholm.
- Magnolia Bostad tillträdde 4 juli 2017 Svenska Vårdfastigheter AB.

Delårsperioden januari–september 2017

- Nettoomsättning ökade till 1 054 mkr (885).
- Rörelseresultatet uppgick till 146 mkr (314).
- Periodens resultat uppgick till 69 mkr (251). Resultat per aktie, efter avdrag för minoritetens andelar, uppgick till 0,90 kr per aktie (5,61).
- Det egna kapitalet uppgick till 974 mkr (984).
- Eget kapital per aktie, efter avdrag för minoritetens andelar, uppgick till 21,97 kr per aktie (22,53).
- Magnolia Bostad har under perioden avtalat om förvärv av cirka 5 825 bedömda byggrätter (3 915) och antalet sålda bostäder under perioden uppgick till 1 004 (2 092).
- Magnolia Bostads aktie handlas från den 31 mars 2017 på Nasdaq First North Premier.

För väsentliga händelser efter periodens utgång se sidan 25.



Nyckeltal koncernen

	2017 jul-sep	2016 jul-sep	2017 jan-sep	2016 jan-sep	2016/2017 okt-sep	2016 jan-dec
Projektrelaterade						
Antal sålda bostäder under produktion under perioden	224	768	1 004	2 092	1 036	2 124
Totalt antal bostäder under produktion	4 626	4 078	4 626	4 078	4 626	3 945
Antal bedömda byggrätter i portföljen	15 848	6 230	15 848	6 230	15 848	11 190
Finansiella						
Rörelsemarginal, %	3,6	40,9	13,9	35,5	15,9	35,1
Avkastning på eget kapital, % ¹⁾	-2,4	8,8	4,0	27,7	5,2	28,8
Soliditet, %	30,3	38,7	30,3	38,7	30,3	36,2
Räntetäckningsgrad, ggr	0,3	5,0	1,9	4,9	1,8	3,8
Aktierelaterade						
Resultat per aktie, kr ¹⁾	-0,53	1,87	0,90	5,61	1,16	5,87
Eget kapital per aktie, kr ¹⁾	21,97	22,53	21,97	22,53	21,97	22,79

¹⁾ Exklusive minoritet
För definitioner av alternativa nyckeltal som inte definieras inom IFRS se sid 26



Sländan etapp 1, centrala Södertälje

VD har ordet

Magnolia Bostad har haft en positiv verksamhetsutveckling under årets första nio månader. Bolagets projektportfölj utvecklas positivt och flera förhandlingar om projektförsäljning pågår. Trots ett svagt resultat för kvartalet förväntas helåret 2017 visa god tillväxt och ett förbättrat resultat.

Magnolia Bostad redovisade för delårsperioden 1 juli – 30 september 2017 ett rörelseresultat om 7 mkr (99). Det lägre resultatet beror främst på färre vinstavräknade projektförsäljningar, totalt 224 bostäder (768).

Avvaktande bostadsrättsmarknad

Efter flera års prisuppgång på bostadsrätter i kombination med överproduktion i vissa städer ser vi nu en avvaktande inställning hos bostadsrättsköpare i delar av landet. Detta trots fortsatt låga räntor, stark arbetsmarknad och i övrigt gynnsamma makrofaktorer.

Kapitalmarknaden har reagerat med fallande börskurser och minskad likviditet på obligationsmarknaden.

Magnolia Bostad är väl positionerade i dagens marknad

- Stark efterfrågan på hyresrätter och vårdbostäder
- Begränsad exponering mot bostadsrätter
- Hög försäljningsgrad i produktionsstartade projekt
- Geografiskt diversifierad projektportfölj med låga ingångsvärden
- Låg risk mot tilläggsköpeskilling i ingångna markförvärvsavtal

- Lämplig förfallostruktur på skulder

Stark efterfrågan på hyresrätter och vårdbostäder

Vi ser en fortsatt stark efterfrågan på våra hyresrätter, vårdbostäder och hotell. I nuläget för vi flertalet förhandlingar om avyttring som förväntas generera resultat under det kommande kvartalet.

Under året har vi tecknat ett större avtal med Slättö om försäljning av 13 projekt till ett värde om 7-14 mdr, vilket säkerställer en väsentlig del av efterfrågan under kommande år.

Väsentliga händelser under kvartalet

- Tillträde Svenska Vårdfastigheter AB.
- Ledningsgruppen utökas.
- Försäljning av ett projekt i Nynäshamn om totalt 220 hyresrätter.
- Försäljning av bostadsrättsprojektet Varvet Townhouse i Karlstad.
- Konvertering av 44 lägenheter projektet Gjuteriet i Eskilstuna.

Begränsad exponering mot bostadsrättsmarknaden

Magnolia Bostads grundaffär är att utveckla hyresrätter till institutionella investerare. Exponeringen mot bostadsrättsmarknaden är därav begränsad.

Majoriteten av bostadsrätterna som vi utvecklar är initialt avyttrade baserat på hyresrättsmodellen. Magnolia Bostad har sedan möjligheten att på uppdrag sälja delar av bostäderna som bostadsrätter och dela på de övervärden som då skapas. Om inte bostadsrätterna säljs kvarstår fortfarande hyresrättsaffären.

Under kvartalet har vi enligt beskriven modell sålt andra etappen i projektet Gjuteriet, beläget i Norra Munktelstaden i Eskilstuna.

Hög försäljningsgrad i produktionsstartade projekt

Totalt har vi idag 4 630 bostäder i produktion varav endast 4 är osålda, vilket motsvarar en försäljningsgrad om 99,9 procent.

Geografiskt diversifierad projektportfölj med låga ingångsvärden

Av bolagets 70 projekt är 67 förvärvade utifrån en hyresrättskalkyl. Dessutom visar det beräknande marknadsvärdet för projekten att den genomsnittliga hyresrätten är prissatt minst 500 000 kr lägre än för motsvarande bostadsrätt.

Vår förvärvsstrategi innebär att Magnolia Bostad har förutsättningar att uppnå uppsatta lönsamhetskrav oaktat om vi väljer att utveckla hyresrätter eller bostadsrätter. Härtill skapar den geografiska fördelningen på vår projektportfölj en bra riskspridning.

Tilläggsköpeskillningar i ingångna markförvärvsavtal

Bolaget har ingått ett mindre antal avtal om markförvärv med tilläggsköpeskillningar som utfaller vid lagakraftvunnen detaljplan. Dessa projekt är inkluderade i avtalet med Slättö och likviditetsrisken är därmed mitigerad.

Lämplig förfallostruktur på skulder
Kassaflöde från vinstmarginalen på resultatförda affärer betalas när respektive projekt är färdigbyggt vilket innebär att bolaget har ackumulerat betydande fordringar mot

institutioner. Förfallostrukturen på dessa fordringar sammanfaller väl med löptiden på bolagets obligationslån.

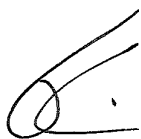
Gynnsamt läge för utveckling av hyresrätter

En svalare marknad för bostadsrätter förväntas leda till lägre prisnivå och utökat utbud av attraktiva byggrätter samt lägre entreprenadpriser.

Dessutom ökar efterfrågan på hyresrätter med en minskad efterfrågan på bostadsrätter.

Vi står väl positionerade att utnyttja dessa möjligheter.

Stockholm i oktober 2017



Fredrik Lidjan
Verkställande direktör



Resultat, finansiell ställning och finansiering

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande belopp föregående år förutom i avsnitt som beskriver finansiell ställning och finansiering där jämförelserna avser utgången av föregående år.

Rapportperioden 1 juli-30 september 2017

Nettoomsättning uppgick till 193 mkr (242) och rörelseresultatet för kvartalet uppgick till 7 mkr (99). Periodens resultat efter skatt uppgick till -22 mkr (79).

Rörelseresultatet för det tredje kvartalet 2017 förklaras huvudsakligen av försäljningen av cirka 220 lägenheter i Nynäshamn i projektet Fyren etapp 1 till Viva Bostad Nynäshamn AB. Avtal tecknades även om försäljning av ytterligare 236 lägenheter i Fyren etapp 2, men då försäljningen fortfarande är villkorad av köparens finansiering har etapp 2 ej vinstavräknats under kvartalet. Fastighetsvärdet vid färdigställandet av bostäder i Fyren etapp 1 och etapp 2 i Nynäshamn bedöms uppgå till cirka 950 mkr. Minskningen i rörelseresultatet med 92 mkr jämfört med samma period föregående år beror främst på att antalet vinstavräknade lägenheter uppgick till 224 stycken, jämfört

med 768 stycken under samma period föregående år.

Finansieringskostnaderna i kvartalet uppgår till -31 mkr (-20). Ökningen av finansieringskostnader beror på högre räntebärande skulder jämfört med samma period föregående år. De räntebärande skulderna har ökat främst till följd av finansieringen av förvärvet av Svenska Vårdfastigheter AB.

Delårsperioden 1 januari-30 september

Nettoomsättning uppgick till 1 054 mkr (885) och rörelseresultatet för delårsperioden uppgick till 146 mkr (314). Periodens resultat efter skatt uppgick till 69 mkr (251).

Nettoomsättningen och rörelseresultatet för delårsperioden förklaras av försäljningar om 1 004 bostäder (2 092). Rörelseresultatet har minskat med 168 mkr vilket främst förklaras av färre vinstavräknade bostäder. Totalt uppgår omsättning från fastighetsförsäljning till 704 mkr (770).

Intäkter från projektlednings-tjänster uppgår till 15 mkr (6), övrig fakturering till projekten och övriga intäkter har bidragit med 299 mkr

(73) till omsättningen. Ökningen jämfört med samma period föregående år förklaras av ökade leveranser till sålda projekt under produktion, främst till projekten Varvet, Segelflygaren, Gjuteriet och Lumen.

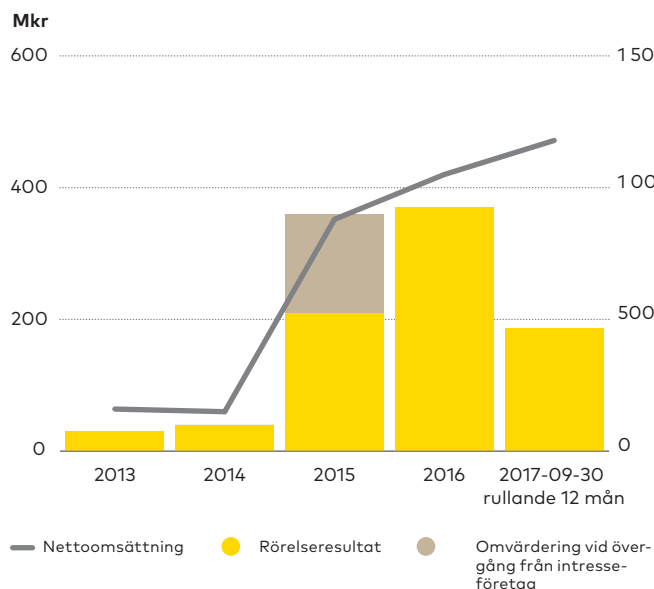
Hysesintäkterna har minskat med 1 mkr till 35 mkr (36). Driftskostnader för fastigheter som genererar hyresintäkter uppgår till -12 mkr (-11), vilket innebär att deras bidrag till rörelseresultatet har minskat med 2 mkr och uppgår till 23 mkr (25).

Magnolia Bostad har under året stärkt organisationen samt genomfört förvärvet av Svenska Vårdfastigheter, vilket förklarar ökningen av kostnaderna för central administration till -28 mkr (-17). Resultat från intressebolag försämrades till -6 mkr (2), vilket huvudsakligen förklaras av det negativa resultatet från delägandet i Sollentuna Stinsen JV AB om -9 mkr (-). Utöver resultatet från Sollentuna Stinsen JV AB har Kanikenäsvarvet Bostad HB bidragit med 3 mkr (-) till resultatet från andelar i intresseföretag och joint ventures.

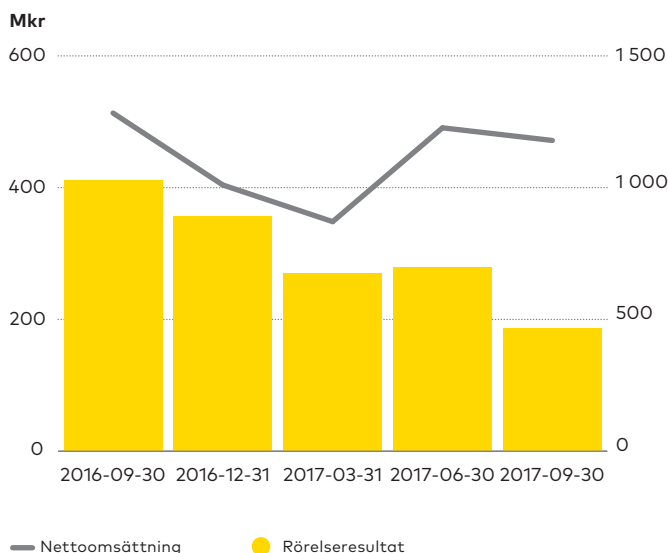
Finansnetto

Finansnettot för niomånadersperioden uppgick till -77 mkr (-63). Kost-

Nettoomsättning och rörelseresultat, helår



Nettoomsättning och rörelseresultat, rullande 12 månader



nadsökningen är hänförlig till ökade tillgångar som externfinansieras.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 69 mkr (251) och innehåller 0 mkr (0) i inkomstskatter. Skattekostnaden understiger 22,0 procent av resultat före skatt då vissa redovisade inäkter, främst försäljning av bolag, ej är skattepliktiga.

Finansiell ställning

Koncernens balansomslutning har ökat till 3 213 mkr, jämfört med 2 755 mkr i början av året. Ökningen beror på högre andra långfristiga fordringar och övriga fordringar vilka tillsammans ökat med 539 mkr till 1 420 mkr (881), hänförligt till erlagda handpenningar och ökningsar av fordringar på köpare av projekten. Av de totala fordringarna på 1 420 mkr utgör 110 mkr erlagda handpenningar för framtida fastighetsförvärv. Inom de kommande 12 månaderna beräknas koncernen erhålla 421 mkr (433) av totala fordringar på köpare av projekten som amorteringar på reverser, betalning av tilläggsköpeskilling, slutgiltig köpeskilling samt forward funding.

Exploaterings- och projektfastigheter har ökat med 166 mkr, och

uppgår till 1 326 mkr (1 160). Ökningen beror framförallt på förvärvet av Svenska Vårdfastigheter AB. Förvärvet klassificeras som ett tillgångsförvärv och den förvärvade projektportföljen omfattar tolv projekt fördelat på cirka 825 vårdboenden med ett totalt värde vid tillträdet om 373 mkr.

Förvärvet finansierades med säljarrevers om 125 mkr, bankfinansiering om 150 mkr samt likvida medel. Svenska Vårdfastigheter AB är moderbolag i en koncern som består av tolv helägda dotterbolag och fyra intressebolag.

Eget kapital och soliditet

Koncernens egna kapital uppgick per den 30 september 2017 till 974 mkr (998) med en soliditet om 30,3 procent (36,2). Minoritetens andel av eget kapital uppgick till 143 mkr (136). Den lägre soliditeten sedan årsskiftet förklaras dels av utdelning om 66 mkr till moderbolagets aktieägare och utdelning om 30 mkr till innehav utan bestämmande inflytande, periodens resultat samt av förvärvet av Svenska Vårdfastigheter som till viss del finansierades med externa lån. Koncernens soliditet ligger över det finansiella målet om en soliditet på minst 30 procent.

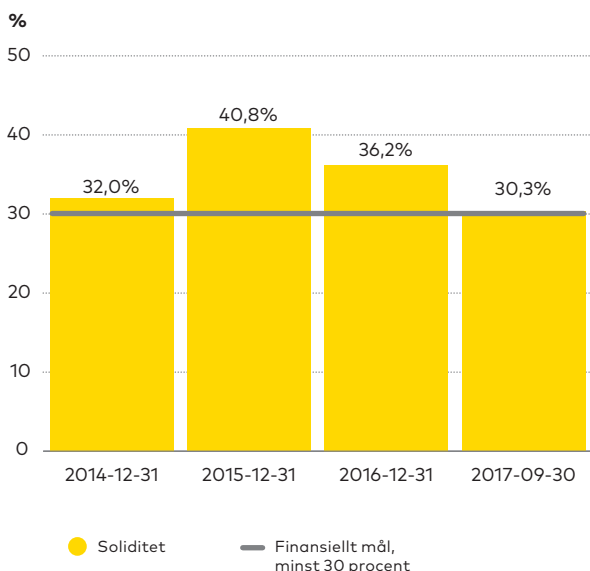
Avkastningen på eget kapital för rullande 12-månadersperioden som avslutades 30 september 2017 uppgick till 5,2 procent, jämfört med 28,8 procent för kalenderåret 2016. Minskningen av avkastning på eget kapital jämfört med kalenderåret 2016 förklaras främst av färre vinstavräknade lägenheter.

Räntebärande skulder

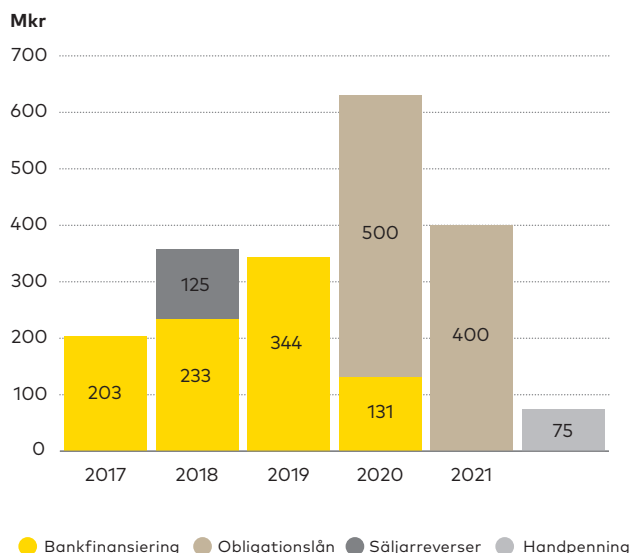
Tillgång till kapital är en förutsättning för att Magnolia Bostad ska kunna fortsätta skapa långsiktigt värde genom förvärv av byggrätter. Magnolia Bostad analyserar kontinuerligt möjligheten att diversifiera sin finansieringsbas.

Den totala räntebärande låneskulden, inklusive en erhållen räntebärande handpenning från Slättö, uppgick per den 30 september 2017 till 1 988 mkr (1 505). Huvuddelen av Magnolia Bostads skulder utgörs av bankfinansiering om 907 mkr och obligationslån om 900 mkr nominellt. Bokfört värde för obligationslån uppgår till 881 mkr. Resterande skulder utgörs av säljarreverser om 125 mkr samt erhållen handpenning från Slättö om 75 mkr. Efter avdrag för likvida medel om 187 mkr (507) uppgick räntebärande nettoskulder till 1 801 mkr (998).

Soliditet, procent



Förfallostruktur nominella belopp, mkr



Finansieringskostnader

Finansnettot uppgick till -77 mkr (-63). Vid kvartalets utgång var Magnolia Bostads genomsnittliga ränta på nominella lånebelopp 5,3 procent jämfört med 5,4 procent vid årsskiftet. Inklusive upplösning av erlagda förskottsavgifter uppgår den genomsnittliga effektiva räntan vid kvartalets utgång till 5,8 procent. Ökningen av finansieringskostnaderna beror främst på att räntebärande skulder ökat med 483 mkr till 1 988 mkr, jämfört med 1 505 mkr vid årsskiftet.

Räntetäckningsgraden på rullande 12 månader uppgår till 1,8 ggr jämfört med 3,8 ggr för helåret 2016. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,2 år per den 30 september 2017, en minskning jämfört med 2,9 år per den 31 december 2016.

Obligationslån

Magnolia Bostad har två utestående obligationer. En säkerställd obligation om 500 mkr nominellt, med en rörlig ränta om Stibor 3m + 6,25 procent (med Stiborgolv) med förfall i april 2020, samt en icke säkerställd obligation om 400 mkr

nominellt, under ett ramverk om 1 mdkr, med en rörlig ränta om Stibor 3m + 7,25 procent (utan Stiborgolv) med förfall i oktober 2021.

Obligationen om 500 mkr noterades på Nasdaq Stockholm den 12 april 2017, och obligationen om 400 mkr flyttades till Nasdaq Stockholm med första dag för handel den 13 juli 2017.

Kassaflöde och likvida medel

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till -155 mkr (-76), vilket främst förklaras av ej kassaflödespåverkande resultat vid försäljning av exploateringsfastigheter.

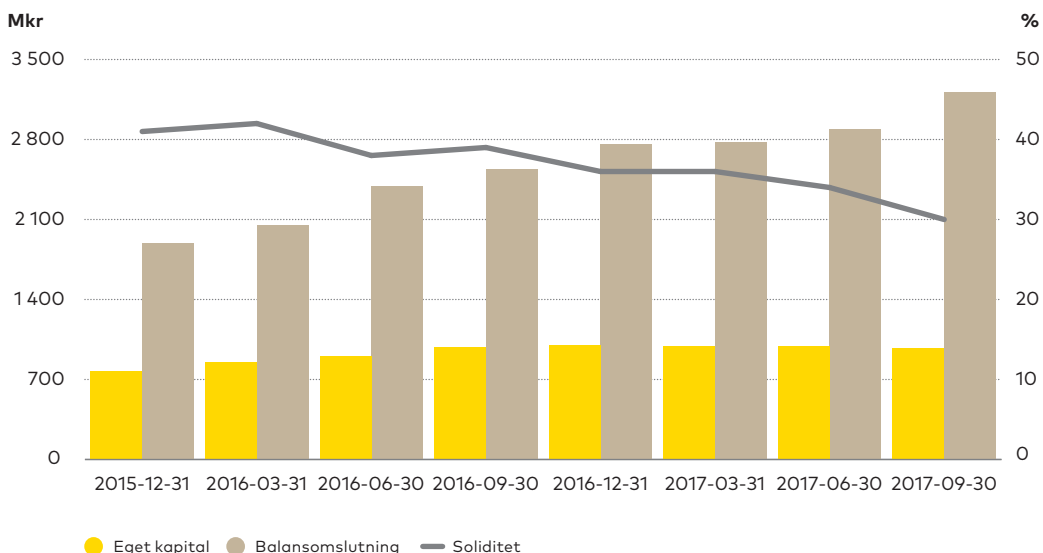
Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -440 mkr (327), vilket till stor del förklaras av kassaflödespåverkan från ökningen av exploateringsfastigheter vilket påverkat kassaflödet med -171 mkr (174), främst till följd av kassaflödet från förvärvet av projektportföljen i Svenska Vårdfastigheter, samt ökningen av rörelsefordringarna som påverkat kassaflödet med -112 mkr (-406).

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -10 mkr (-1) och kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 131 mkr (383) påverkat av upptagna lån om 372 mkr (659), amorteringar av lån om -176 mkr (-238) samt utbetalad utdelning om -66 mkr (-38). Likvida medel per den 30 september 2017 uppgick till 187 mkr (248). Utöver likvida medel finns outnyttjade krediter om 257 mkr per den 30 september 2017.

Verkligt värde

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 907 mkr jämfört med bokfört värde om 881 mkr. Den 31 december 2016 uppgick verkligt värde för obligationslånen till 923 mkr jämfört med bokfört värde om 876 mkr. Verkligt värde för obligationslån har bestämts enligt nivå 1 och derivaten har värderats till verkligt värde över resultatet enligt nivå 2 i verkligt värde hierarkin enligt IFRS 13. Inga förändringar inom verkligt värde hierarki för finansiella instrument har skett.

Eget kapital, balansomslutning och soliditet



Projektportfölj

Under delårsperioden januari - september har bolaget tecknat avtal om förvärv av 5 825 bedömda byggrätter i bland annat Bredäng, Tumba, Huddinge och Nynäshamn. I juni tecknades avtal om förvärv av samtliga aktier i Svenska Vårdfastigheter AB om totalt cirka 825 bedömda bostäder i projektportföljen. Tillträde skedde i juli 2017. Det totala antalet bedömda byggrätter i projektportföljen uppgick per den 30 september 2017 till cirka 15 848 stycken.

Under delårsperioden har fem projekt om totalt 1 004 bostäder sålts och vinstavräknats. Utöver detta har även den sista lägenheten i projektet M6 i Stockholm vinstavräknats.

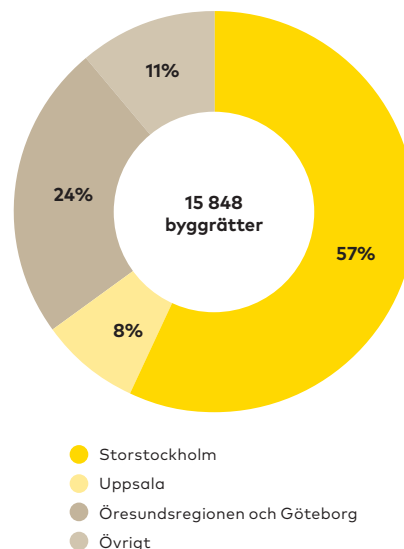
Magnolia Bostad har 4 630 bostäder i produktion varav endast 4 är osålda. Detta motsvarar en försäljningsgrad om 99,9 procent.

I september tecknades avtal om försäljning av projektet Fyren etapp 2 om 236 lägenheter i Nynäshamn samt projektet Fasanen om 275 lägenheter i Arlöv. Affärerna är villkorade av köparens finansiering och därmed ej vinstavräknade under kvartalet.

Antalet sålda hyresrätter som omvandlats till bostadsrätter i samarbete med köparen uppgick under delårsperioden till 148 styck en, varav 44 är hänförliga till senaste kvartalet.

Två projekt om 323 bostäder har avslutats under perioden.

Andel bedömda byggrätter per geografiskt område



FÖRVÄRV 1 JANUARI - 30 SEPTEMBER 2017

Kvartal	Projekt	Kommun	Kategori	Bedömt antal byggrätter
1	Bredängshöjden	Stockholm	B	750
2	Kvarnsjödalen	Botkyrka	B/V	2 000
2	Vårby Bryggör	Huddinge	B/V/H	1 800
2	Fyren, etapp 1	Nynäshamn	B	220
2	Fyren, etapp 2	Nynäshamn	B	230
2	Terra Nova	Visby	V	60
2	Täljöviken	Stockholm	V	55
2	Partilleport	Göteborg	V	55
2	Allarp Laholm	Laholm	V	55
2	Visborg	Visby	V	55
2	Nyponrosen 2	Helsingborg	V	125
2	Gyllehemmet 1	Borlänge	V	55
2	Gyllehemmet 2	Borlänge	V	110
2	Österhagen	Stockholm	V	70
2	Erstavik	Stockholm	V	70
2	Mesta	Eskilstuna	V	55
2	Hasseludden	Stockholm	V	60
				5 825

B=Bostäder, V=Vårdboenden, H=Hotell

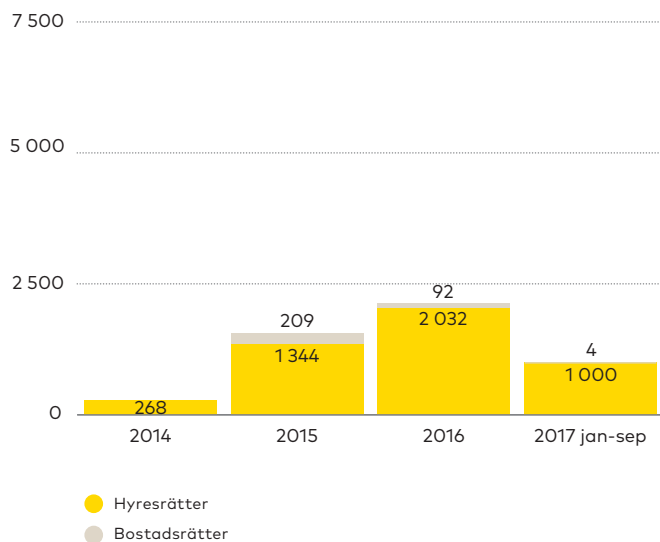
SÅLDA PROJEKT UNDER PRODUKTION 1 JANUARI - 30 SEPTEMBER 2017

Kvartal	Projekt	Kommun	Förvärvat av	Antal bostäder
1	Sländan, etapp 2	Södertälje	Viva Bostad	130
2	Senapfabriken, etapp 2 södra	Uppsala	Heimstaden Bostad	325
2	Senapfabriken, etapp 2 norra	Uppsala	Slättö	325
3	Varvet Townhose	Karlstad	Brf	4 ¹⁾
3	Fyren, etapp 1	Nynäshamn	Viva Bostad	220
				1 004

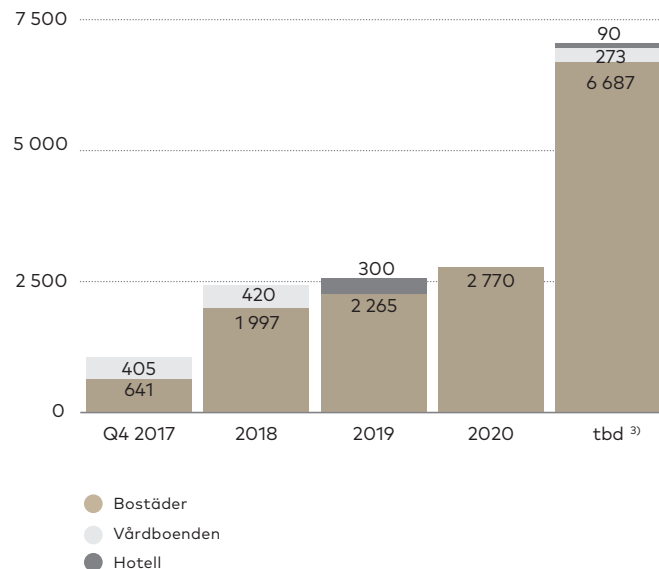
1) Av totalt 8 bostadsrätter.

Fördelning projektportföljen per den 30 september 2017 ¹⁾:

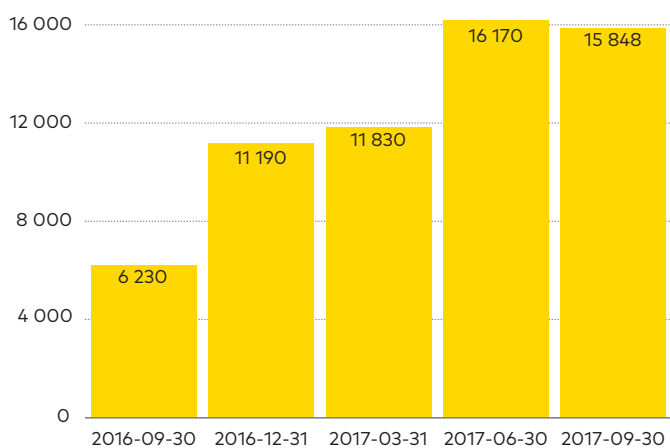
Sålda bostäder under produktion och avslutade projekt, utfall



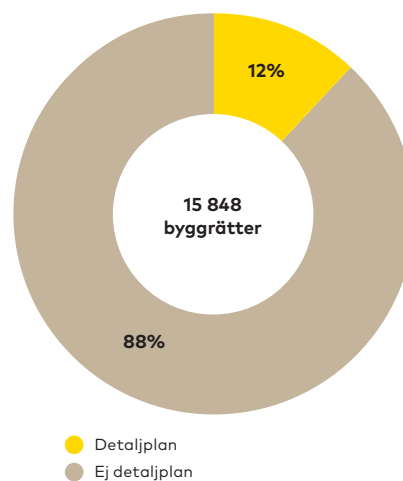
Kommande, ej sålda, byggrätter, bedömda produktionsstarter



Byggrättsportföljens utveckling



Andel bedömda byggrätter med detaljplan



AVSLUTADE PROJEKT 2017

Projekt	Ort	Ägande-form	Antal bostäder	BOA (kvm)	Köpare
Nya Parken Allé	Norrköping	HR	268	16 600	SEB Domestica II
M6	Stockholm	BR	55	2 900	BRF-förening
Summa			323	19 500	

¹⁾ Avser samtliga lägenheter i respektive projekt, d.v.s. ingen justering för delägda projekt.

Förteckning projektportfölj

I tabellerna på följande sidor redovisas Magnolia Bostads totala projektportfölj per den 30 september 2017. Intressebolaget Norefjell Invest inkluderas ej. Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår i projekten på sid 11-13 till 90 procent, om annat ej anges.

KOMMANDE, EJ SÅLDA, PROJEKT

Projekt	Fastighet, kommun	Kategori	Bedömt antal bostäder/ hotellrum	Bedömd BOA/LOA (kvm)	Detalj-plan	Bedömd prod. start	Bedömt färdig-ställande	Köpare
Terra Nova ⁴⁾	Kopparslagaren 2, Visby	V	60	3 780	●	2017	2017	
Täljöviken ⁴⁾	Näs 7:7, Stockholm	V	55	4 850	●	2017	2018	
Partilleport ⁵⁾	Partille 11:61, Göteborg	V	55	7 930	●	2017	2018	
Allarp Laholm ⁵⁾	Allarp 2:468, Laholm	V	55	3 700	●	2017	2018	
Sportflygaren	Del av Nikolai 3:63 mfl, Örebro	B	130	7 500	●	2017	2019	
Visborg ⁴⁾	Skenet 3, Visby	V	55	3 570	●	2017	2019	
Nypronrosen 2 ⁵⁾	Nypronrosen 2, Helsingborg	V	125	8 360	●	2017	2019	
Fyren, etapp 2	Telegrafan 16, Nynäshamn	B	236	11 600	●	2017	2020	
Fasanen	Burlöv Arlöv 20:58 m.fl., Burlöv	B	275	12 670	●	2017	2020	
Lilium, etapp 2	Del av Gamla Uppsala 99:1, Uppsala	B	110	5 200	●	2018	2019	
Gyllehemmet 1 ⁴⁾	Gyllehemmet 1, Borlänge	V	55	4 540	●	2018	2019	
Gyllehemmet 2 ⁴⁾	Gyllehemmet 2, Borlänge	V	110	5 950	●	2018	2019	
Österhagen ⁵⁾	Länna 4:7, Stockholm	V	70	5 040	●	2018	2019	
Erstavik ⁵⁾	Erstavik 25:1, Stockholm	V	70	5 180	●	2018	2019	
Mesta ⁵⁾	Mesta 5:81, Eskilstuna	V	55	3 570	●	2018	2019	
Konstnären	Östra Sala Backe, E2, kv 5, Uppsala	B	112	5 200	●	2018	2020	
Norrbacka	Sigtuna Norrbacka 1:32-36, Sigstuna	B	180	11 500	●	2018	2020	
Ångloket	Ängby 1:1, Knivsta	B	250	14 000	●	2018	2020	
Hagby Park	Hagby 1:5, Åkersberga	B	160	10 500	●	2018	2020	Slättö ramavtal
Sländan, etapp 3	Sländan 9, Södertälje	B	200	10 000	●	2018	2020	
Hasseludden ⁴⁾	Hasseludden 1:79, Stockholm	V	60	4 300	●	2018	2020	
Ophelias Brygga	Del av Gamla Staden 1:1 m.fl., Helsingborg	B	125	7 500	●	2018	2020	
Lommarstranden	Del av Tälje 4:62, Norrtälje	B	200	11 000	●	2018	2020	Slättö ramavtal
Gjuteriet, etapp 2	Nätet 15, Eskilstuna	B	100	5 800	●	2018	2020	
Slipsen, etapp 1	Stora Råby 33:2 m.fl., Lund	B	195	9 900	●	2018	2020	Slättö ramavtal
Norrtälje Hamn, etapp 1 ²⁾	Del av Tälje 3:1 mfl & Alen 1-5, Norrtälje Hamn	B	145	7 500	●	2018	2020	Slättö ramavtal
Torgkvarteren, etapp 1	Del av Våppeby 7:7, Bålsta	B	220	11 000	●	2018	2022	
Frihamnen ⁷⁾	Del av Lundbyvassen 736:168 , Göteborg	H	300	12 000	●	2019	2021	
Frihamnen	Del av Lundbyvassen 736:168, Göteborg	B	150	8 000	●	2019	2021	
Nätverket	Husby 3:3, Åkersberga	B	300	8 900	●	2019	2021	Slättö ramavtal

KOMMANDE, EJ SÅLDA, PROJEKT

Projekt	Fastighet, kommun	Kategori	Bedömt antal bostäder/ hotellrum	Bedömd BOA/LOA (kvm)	Detalj- plan	Bedömd prod. start	Bedömt färdig- ställande	Köpare
Norra kajen, etapp 1	Norrmalm 3:18 & 4:2, Sundsvall	B	200	10 000	●	2019	2022	
Mejeriet, etapp 1	Filborna 28:4, Helsingborg	B	230	10 400	●	2019	2022	Slättö ramavtal, del av projekt
Norrtälje Hamn, etapp 2 ²⁾	Del av Tälje 3:1 mfl & Alen 1-5, Norrtälje Hamn	B	145	7 500	●	2019	2022	Slättö ramavtal
Torgkvarteren, etapp 2	Del av Väppeby 7:7, Bålsta	B	220	11 000	●	2019	2023	
Slipsen, etapp 2	Stora Råby 33:2 m.fl., Lund	B	195	9 900	●	2019	2023	Slättö ramavtal
Norra kajen, etapp 2	Norrmalm 3:18 & 4:2, Sundsvall	B	675	35 000	●	2019	2022	
Norrtälje Hamn, etapp 3 ²⁾	Del av Tälje 3:1 mfl & Alen 1-5, Norrtälje Hamn	B	150	7 600	●	2019	2022	Slättö ramavtal
Mejeriet, etapp 2	Filborna 28:4, Helsingborg	B	230	10 400	●	2020	2023	
Slipsen, etapp 3	Stora Råby 33:2 m.fl., Lund	B	200	9 900	●	2020	2024	Slättö ramavtal
Mejeriet, etapp 3	Filborna 28:4, Helsingborg	B	240	10 400	●	2020	2024	
Upplands Väsby Infra City	Grimsta 5:2, Upplands Väsby	B	600	30 000	●	2020	2023	
Södra Häggviks Gårdar ¹⁾	Stinsen 2, Sollentuna	B	1500	94 000	●	2020	-	Slättö ramavtal, del av projekt
Bredängshöjden	Vita Liljan 3 m.fl., Stockholm	B	700	35 000	●	tbd ⁶⁾	-	Slättö ramavtal, del av projekt
Orminge Centrum	Orminge 52:1, Nacka	B	250	17 000	●	tbd ⁶⁾	-	
Instrumentet 3	Instrumentet 2, Stockholm	B	100	4 700	●	tbd ⁶⁾	-	
Senapsfabriken, etapp 3	Kungsängen 29:2, Uppsala	B	700	29 000	●	tbd ⁶⁾	-	Slättö ramavtal
Skogskarlen 3	Skogskarlen 3, Solna	B	200	17 400	●	tbd ⁶⁾	-	
Bunkeflostrand	Limhamn 155:355, Malmö	B/V	1300	58 500	●	tbd ⁶⁾	-	Slättö ramavtal, del av projekt
Kvarnsjödalen	Tumba 7:241, Botkyrka	B/V	2 000	130 000	●	tbd ⁶⁾	-	Slättö ramavtal, del av projekt
Vårby Bryggör	Gambrinus 2 & 4, Huddinge	B/V/H	1800	85 000	●	tbd ⁶⁾	-	Slättö ramavtal, del av projekt
Summa			15 848	853 240				

¹⁾ Magnolia Bostad äger 45 % av JV. Magnolia Bostads andel av utvecklingsvinst uppgår till 90 %.

²⁾ Utvecklas i samarbete med Slättö Förvaltning AB.

³⁾ Magnolia Bostads ägarandel uppgår till 100 %.

⁴⁾ Magnolias Bostads andel av resultatet uppgår till 92 %.

⁵⁾ Magnolia Bostad äger 46 % av JV.

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

⁷⁾ Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 60%.

Kategori: B = Bostäder, V= Vårdboenden, H = Hotell

● Lagakraftvunnen detaljplan ● Detaljplan har ej vunnit laga kraft

SÅLDA PROJEKT UNDER PRODUKTION

SÅLDA PROJEKT UNDER PRODUKTION			Sålda bostäder under produktion	BOA (kvm)	Antal ej sålda bostäder	Prod. start	Färdig-ställande	Köpare
Projekt	Fastighet, kommun	Ägande-form						
Lumen ²⁾	Trapphuset 1, Sollentuna	BR	90	4 750	0	2015	2017	Brf
Slipen	Del av Varvet 2, Karlstad	HR	216	12 300	0	2015	2018	Slättö
Maria Forum	Slagan 1, Helsingborg	HR	292	12 500	0	2015	2018	Alecta
Bryggeriet	Norrland 11, Helsingborg	HR	327	14 700	0	2015	2019	Alecta
Nyby Lilium, etapp 1	Del av Gamla Uppsala 99:1, Uppsala	HR	300	14 000	0	2015	2019	SEB Domestica II
Kalkstenen	Tankloket 1, Malmö	HR	129	5 100	0	2015	2018	SPP Fastigheter
Cementfabriken	Kölen 1, Malmö	HR	144	7 100	0	2015	2018	SPP Fastigheter
Varvet	Varvet 4 & Del av Varvet 2, Karlstad	BR	92	6 100	0	2016	2018	Brf
Segelflygaren	Glidplanet 1, Örebro	HR	210	10 000	0	2016	2018	Slättö
Maria Mosaik	Arkeologen 1 & Antikvarien 1, Helsingborg	HR	345	16 000	0	2016	2019	SPP Fastigheter
Senapsfabriken, etapp 1 ¹⁾	Kungsängen 25:1, kv 2 , Uppsala	HR	455	19 400	0	2016	2019	SEB Domestica III
Tegelslagaren	Vallentuna-Åby 1:166, Vallentuna	HR	155	6 150	0	2016	2019	SEB Domestica II
Tegelmästaren	Vallentuna-Åby 1:171, Vallentuna	HR	160	5 950	0	2016	2019	SEB Domestica II
Sländan, etapp 1	Sländan 6, Södertälje	HR	445	19 000	0	2016	2019	SPP Fastigheter
Gjuteriet, etapp 1	Nätet 7&8, Eskilstuna	HR	262	13 900	0	2016	2019	Slättö
Varvet Townhouse	Varvet 4 & Del av Varvet 2, Karlstad	BR	4	700	4	2017	2018	Brf
Sländan, etapp 2	Sländan 7, Södertälje	HR	130	5 300	0	2017	2019	Viva Bostad
Senapsfabriken, etapp 2 södra ¹⁾	Del av Kungsängen 45:1, 29:3 , Uppsala	HR	325	13 900	0	2017	2020	Heimstaden Bostad
Fyren, etapp 1	Telegrafan 16, Nynäshamn	HR	220	10 500	0	2017	2020	Viva Bostad
Senapsfabriken, etapp 2 norra ¹⁾	Del av Kungsängen 45:1, 29:3 , Uppsala	HR	325	13 100	0	2017	2021	Slättö ramavtal
Summa			4 626	210 450	4			
Summa kommande och sålda projekt under produktion			20 474	1 063 690				

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

²⁾ Magnolia Bostads ägarandel uppgår till 100 %.

Ägandeform: HR=Hyresrätt, BR=Bostadsrätt

OMVANDLINGAR I SÅLDA HYRESRÄTTSPROJEKT

Projekt	Projektnamn omvandling	Ort	Konvertering, antal BR	Varav sålda till slutkund	Samarbets- partner
Slipen	Bryggan	Karlstad	64	64	Slättö
Gjuteriet, etapp 1:1	Gjuteriet	Eskilstuna	49	49	Slättö
Gjuteriet, etapp 1:2	Gjuteriet	Eskilstuna	49	35	Slättö
Summa			162	148	

Aktien

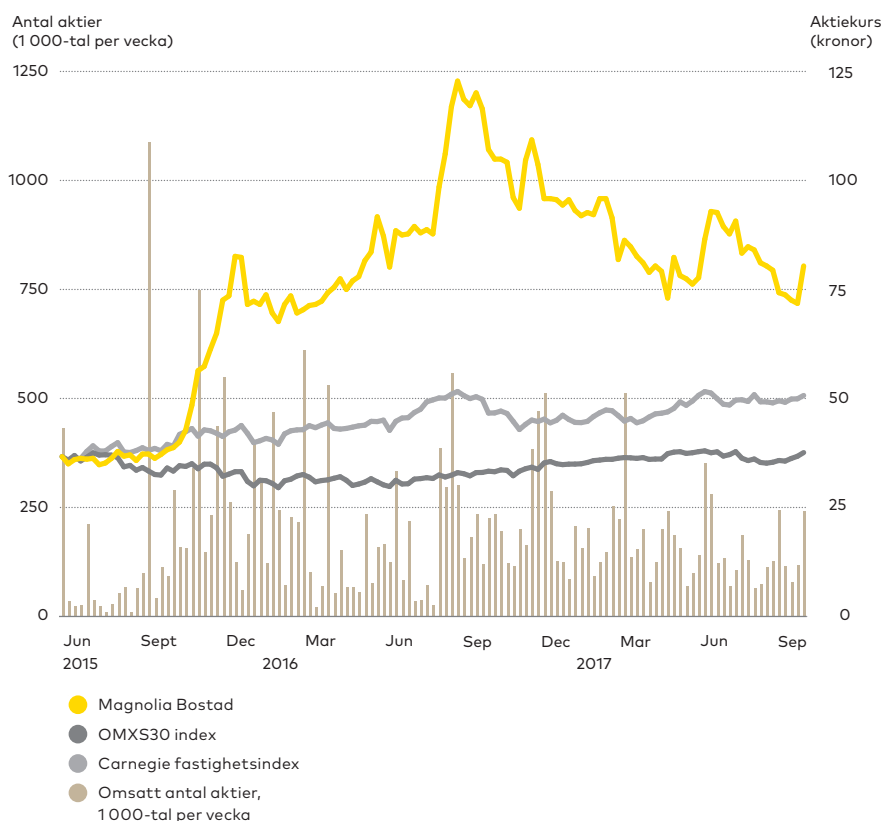
Magnolia Bostad ägs till 56,38 procent av F. Holmström Fastigheter AB, vilket kontrolleras av Fredrik Holmström genom bolag. Per 30 september 2017 uppgick antalet aktieägare till 5 056 (3 455). Det totala antalet utgivna aktier var vid periodens utgång 37 822 283.

Aktien noterades på Nasdaq First North i juni 2015 och handlas under kortnamnet MAG. 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. Från den 31 mars 2017 är aktien föremål för handel på Nasdaq First North Premier. Under 2017 planerar Magnolia Bostad att ansöka om notering för aktien på Nasdaq Stockholm.

Betalkursen vid stängning den 29 september 2017 var 82,00 kr. I genomsnitt genomfördes 113 transaktioner per handelsdag mellan den 3 juli och den 29 september 2017 och den genomsnittliga handelsvolymen per handelsdag uppgick till 2,1 mkr.

Årsstämman den 26 april 2017 beslutade att emittera 350 000 teckningsoptioner till dotterbolaget Magnolia Utveckling AB. Samtliga teckningsoptioner är kvar i dotterbolagets ägo. Varje teckningsoption medför rätt att teckna en aktie och ska överlåtas till medarbetare i enlighet med teckningsoptionsprogram.

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

	2017		2016	
	30 september	Helår	30 september	Helår
Genomsnittligt antal utestående aktier	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283

Utdelning

Utdelning om 1,75 kr per aktie (1,00) för 2016 är utbetald per den 4 maj 2017.

Aktieägarstruktur per den 30 september 2017

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Aktieägare per land	Antal
1–500	4 254	Juridiska personer	271	Sverige	4 911
501–1 000	342	Privatpersoner, män	3 323	Övriga Norden	49
1 001–2 000	175			Övriga Europa (exkl Sverige och Norden)	69
2 001–5 000	149	Privatpersoner, kvinnor	1 462	USA	21
5 001–10 000	60			Övriga världen	6
10 001–50 000	46	Totalt	5 056		
50 001–	30	varav Sverigeboende	4 911	Totalt	5 056
Totalt	5 056				

Största aktieägarna per den 30 september 2017

Aktieägare	Antal aktier	Andel av	
		Aktiekapital	Röster
F.Holmström Fastigheter	21 323 837	56,38%	56,38%
Danica Pension	3 170 841	8,38%	8,38%
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	2 485 908	6,57%	6,57%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	1 493 166	3,95%	3,95%
Svolder Aktiebolag	1 394 009	3,69%	3,69%
Dahlin, Martin	803 593	2,12%	2,12%
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	619 596	1,64%	1,64%
Swedbank Robur Fonder	464 734	1,23%	1,23%
Cliens Sverige Fokus	378 317	1,00%	1,00%
Cliens Sverige	340 000	0,90%	0,90%
Summa 10 största ägarna	32 483 157	85,86%	85,86%
Övriga aktieägare	5 339 126	14,14%	14,14%
Totalt	37 822 283	100%	100%

Marknad

Marknadens utveckling

Fastighetsmarknaden har svalnat något efter vårens höga aktivitet. Transaktionsvolymen per den 30 september 2017 uppgick till 100,6 mdkr (transaktioner över 40 mkr), vilket är något lägre än föregående års volym vid samma period som uppgick till 127,2 mdkr. Bostäder är fortsatt det största segmentet och upptar 28 procent av den totala transaktionsvolymen, enligt Newsec. Under årets tredje kvartal var det enskilt största segmentet Handel vilket stod för 29 procent av den totala transaktionsvolymen. Kontor upptog 18 procent av den totala transaktionsvolymen under samma period.

Under årets tre första kvartal återfinns den största transaktionsvolymen i Stockholm följt av kategorin Övriga större städer på 36 procent respektive 24 procent.

Prognosen för den totala transaktionsvolymen under 2017 uppskattas till cirka 170 mdkr (transaktioner över 40 mkr). Den totala transaktionsvolymen för 2016 uppgick till 201 mdkr, vilket var den högsta nivå som uppmätts i Sverige. Transaktionsvolymen för 2015 uppgick till 147 mdkr.

Hyresrätter

Enligt IPD fastighetsindex, framtaget av MSCI, var totalavkastningen på bostäder i Sverige 11,9 procent under 2016. Total-avkastningen för svenska fastigheter låg på 13,9 procent och hade därmed en starkare utveckling än både aktie- och obligationsmarknaden. Avkastningen bestod av 4,4 procent direktavkastning samt 9,1 procent i värdeförändring.

Direktavkastningskravet för centralt belägna bostadsfastigheter i storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö har successivt sjunkit sedan 2008. Utvecklingen visar att bostäder bedöms vara en stabil investeringssektor med låg risk. För centralt belägna bostadsfastigheter i de attraktivaste delarna av Stockholm, Göteborg och Malmö är det främst kvadratmeterpriset för bostadsrätter i samma område som styr marknadsvärdet. Detta till följd av utbildningsmöjligheten. För sagda bostadsfastigheter uppskattas direktavkastningskravet av Newsec till 1,25 procent i Stockholm, 1,40 procent i Göteborg och 2,0 procent i Malmö för de attraktivaste lägena. Newsec har dock observerat transaktioner under sagda direktavkastningsnivåer i flera fall.

Bostadsrätter

Under årets tredje kvartal har bostadsmarknaden varit relativt avvaktande. Under en tremånaders-period steg priserna på bostads-rätter med 1 procent, dock har prisutvecklingen den senaste månaden stått stilla. Det innebär att årstakten för bostadsrätter i riket visar en ökning om 6 procent.

Priserna på bostadsrätter under kvartalet är enligt Mäklarstatistik oförändrade i Stor-Stockholm samtidigt som årstakten har sjunkit till +2 procent för länet och +4 procent för innerstaden. I Göteborg har även priserna i storstadsområdet stått stilla, men i de centrala delarna ökat med 1 procent. Detta ger en årstakt på +11 procent för Stor-Göteborg och +9 procent i de centrala delarna.

Generellt är det idag en försiktig bostadsmarknad. Mäklarstatistik visar att det ökade utbudet inte motsvaras av en likvärdig ökning i antalet försäljningar. Försäljningsvolymerna ligger dock vid kvartalets utgång på samma nivå som motsvarande period föregående år. Det noteras även en gradvis ökning av den genomsnittliga tiden från annonspublicering till försäljning av bostaden. Genomsnittet de senaste 3 månaderna uppmätte 34 dagar för bostadsrätter i riket, vilket kan jämföras med 31 dagar för motsvarande period 2016.

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2017 jul-sep	2016 jul-sep	2017 jan-sep	2016 jan-sep	2016/2017 okt-sep	2016 jan-dec
Nettoomsättning	193	242	1 054	885	1 179	1 010
Produktions- och driftskostnader	-174	-138	-874	-556	-960	-642
Bruttoresultat	19	104	180	329	219	368
Central administration	-11	-5	-28	-17	-38	-27
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	-1	0	-6	2	6	14
Rörelseresultat	7	99	146	314	187	355
Finansiella intäkter	2	0	4	2	5	3
Finansiella kostnader	-31	-20	-81	-65	-109	-93
Värdeförändring finansiella instrument	0	0	0	0	0	0
Resultat före skatt	-22	79	69	251	83	265
Inkomstskatter	0	0	0	0	0	0
PERIODENS RESULTAT	-22	79	69	251	83	265
Resultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare	-20	71	34	212	44	222
Innehav utan bestämmande inflytande	-2	8	35	39	39	43
Resultat per aktie, kr						
Före utspädningseffekter	-0,53	1,87	0,90	5,61	1,16	5,87
Efter utspädningseffekter	-0,53	1,86	0,90	5,58	1,16	5,84

Koncernens rapport över totalresultatet

Belopp i mkr	2017 jul-sep	2016 jul-sep	2017 jan-sep	2016 jan-sep	2016/2017 okt-sep	2016 jan-dec
Periodens resultat	-22	79	69	251	83	265
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN						
Summa övrigt totalresultat	0	0	0	0	0	0
Totalresultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare	-20	71	34	212	44	222
Innehav utan bestämmande inflytande	-2	8	35	39	39	43
PERIODENS TOTALRESULTAT	-22	79	69	251	83	265

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2017 30 sep	2016 30 sep	2016 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	6	6	6
Övriga immateriella anläggningstillgångar	1	1	0
Summa immateriella anläggningstillgångar	7	7	6
Maskiner och inventarier	8	1	1
Summa materiella anläggningstillgångar	8	1	1
Andelar i intresseföretag och joint ventures	112	4	116
Fordringar hos intresseföretag	24	23	23
Andra långfristiga värdepappersinnehav	33	31	31
Andra långfristiga fordringar	821	772	406
Summa finansiella anläggningstillgångar	990	830	576
Summa anläggningstillgångar	1 005	838	583
Omsättningstillgångar			
Exploaterings- och projektfastigheter	1 326	999	1 160
Bostadsrätter	4	4	4
Kundfordringar	25	1	1
Fordringar hos intresseföretag	51	8	20
Övriga fordringar	599	438	475
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	5	5
Likvida medel	187	248	507
Summa omsättningstillgångar	2 208	1 703	2 172
SUMMA TILLGÅNGAR	3 213	2 541	2 755

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2017 30 sep	2016 30 sep	2016 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	151	151	151
Övrigt tillskjutet kapital	185	185	185
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	495	516	526
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	831	852	862
Innehav utan bestämmande inflytande	143	132	136
Summa eget kapital	974	984	998
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	2	2	2
Långfristiga räntebärande skulder	1 559	1 045	1 268
Långfristiga skulder till intresseföretag	5	0	-
Derivat	-	-	-
Övriga långfristiga skulder	3	181	91
Summa långfristiga skulder	1 569	1 228	1 361
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	429	217	237
Derivat	0	0	0
Leverantörsskulder	24	48	38
Skulder till intresseföretag	31	-	-
Skatteskulder	0	2	0
Övriga kortfristiga skulder	70	15	68
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	116	47	53
Summa kortfristiga skulder	670	329	396
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 213	2 541	2 755

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 2016-01-01	151	185	0	342	93	771
Utdelning	-	-	-	-38	-	-38
Periodens resultat	-	-	-	212	39	251
Övrigt totalresultat	-	-	0	-	0	0
Utgående eget kapital 2016-09-30	151	185	0	516	132	984
Periodens resultat	-	-	-	10	4	14
Övrigt totalresultat	-	-	0	-	0	0
Utgående eget kapital 2016-12-31	151	185	0	526	136	998
Ingående eget kapital 2017-01-01	151	185	0	526	136	998
Utdelning	-	-	-	-66	-30	-96
Förvärv av dotterföretag	-	-	-	-	1	1
Periodens resultat	-	-	0	34	35	69
Övrigt totalresultat	-	-	0	-	0	0
Utgående eget kapital 2017-09-30	151	185	0	495	143	974

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	2017 jul-sep	2016 jul-sep	2017 jan-sep	2016 jan-sep	2016/2017 okt-sep	2016 jan-dec
Löpande verksamheten						
Resultat efter finansiella poster	-22	79	69	251	83	265
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm						
Avgår resultatandel i intresseföretag och joint ventures	1	0	6	-2	-6	-14
Av- och nedskrivningar av tillgångar	0	0	1	0	2	1
Resultat försäljning av exploateringsfastigheter	-23	-97	-234	-324	-248	-338
Övriga avsättningar	0	0	0	0	0	0
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	2	0	3	0	3	0
Betald inkomstskatt	0	0	0	-1	-3	-4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-42	-18	-155	-76	-169	-90
Minskning(+)/ökning(-) av exploaterings- och projektfastigheter	-207	27	-171	174	-226	119
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar	58	-67	-112	-406	290	-4
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder	-29	-12	-2	-19	-30	-47
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-220	-70	-440	-327	-135	-22
Investeringsverksamheten						
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	0	0	-1	0	-1	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0	-8	-1	-8	-1
Investering i finansiella tillgångar	0	0	-1	0	-101	-100
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0	-10	-1	-110	-101
Finansieringsverksamheten						
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande	1	-	1	0	1	0
Upptagna lån	157	78	372	659	772	1 059
Amortering av låneskulder	-44	-1	-176	-238	-522	-584
Utbetald utdelning	0	-	-66	-38	-66	-38
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	114	77	131	383	185	437
Periodens kassaflöde	-106	7	-319	55	-60	314
Likvida medel vid periodens början	294	241	507	193	248	193
Likvida medel vid periodens slut	187	248	187	248	187	507

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2017 jul-sep	2016 jul-sep	2017 jan-sep	2016 jan-sep	2016/2017 okt-sep	2016 jan-dec
Nettoomsättning	0	0	0	2	0	2
Summa intäkter	0	0	0	2	0	2
Central administration	-9	-3	-23	-8	-27	-12
Rörelseresultat	-9	-3	-23	-6	-27	-10
Finansiella intäkter	14	5	142	14	169	41
Finansiella kostnader	-16	-11	-49	-37	-67	-55
Resultat efter finansiella poster	-11	-9	70	-29	75	-24
Skatt på periodens resultat	0	0	0	0	0	0
PERIODENS RESULTAT	-11	-9	70	-29	75	-24

Moderbolagets rapport över totalresultatet

Belopp i mkr	2017 jul-sep	2016 jul-sep	2017 jan-sep	2016 jan-sep	2016/2017 okt-sep	2016 jan-dec
Periodens resultat	-11	-9	70	-29	75	-24
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN						
Summa övrigt totalresultat	0	0	0	0	0	0
PERIODENS TOTALRESULTAT	-11	-9	70	-29	75	-24

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2017 30 sep	2016 30 sep	2016 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar	154	114	349
Summa anläggningstillgångar	154	114	349
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	966	678	718
Fordringar hos intresseföretag	0	0	0
Övriga fordringar	0	19	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	0	0
Summa kortfristiga fordringar	966	698	719
Kassa och bank	20	16	64
Summa omsättningstillgångar	986	715	783
SUMMA TILLGÅNGAR	1140	829	1132
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	244	237	241
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	881	582	876
Summa långfristiga skulder	881	582	876
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	0	0	0
Övriga kortfristiga skulder	0	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	10	15
Summa kortfristiga skulder	15	10	15
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1140	829	1132

Övrig information

Redovisningsprinciper

Magnolia Bostad följer de av EU antagna IFRS standarderna. Delårsrapporten är för koncernen upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. För moderbolaget har delårsrapporten upprättats i enlighet med årsredovisningslagen vilket är i enlighet med bestämmelserna i RFR 2. Redovisningsprinciper överens-stämmer med de som använts av koncernen i årsredovisningen för 2016. Upplysningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten.

För ytterligare beskrivning av tillämpade redovisningsprinciper för koncernen och moderbolaget hänvisas till Magnolia Bostad AB:s årsredovisning för 2016.

Närståendetransaktioner

Koncernen

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

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

Magnolia Bostad och verkställande direktörens bolag Fredrik Lidjan AB (FLAB) har, sedan beslut på extra bolagsstämma den 13 oktober 2017,

en ny överenskommelse om framtida samarbeten.

Överenskommelsen innebär att samtliga nya projekt som förvärvas av Magnolia Bostad tecknas av ett dotterbolag i koncernen där Fredrik Lidjan via Fredrik Lidjan AB har en ägarandel om 8 procent och Magnolia Bostad en ägarandel om 92 procent.

För ytterligare information se dokumentation från extra bolagsstämma 13 oktober 2017 på www.magnoliabostad.se under avsnittet Bolagsstämmor.

Utöver detta har verkställande direktören under 2016 fakturerat för sin ersättning som verkställande direktör men sedan 1 januari 2017 är Fredrik Lidjan anställd i Magnolia Bostad som verkställande direktör.

Intressebolaget Donatus AB, vilket förvärvades som en del av förvärvet av Svenska Vårdfastigheter, har under perioden fakturerat koncernen 10 mkr för entreprenadtjänster.

Under 2017 har Magnolia Bostad avyttrat projektet Sländan etapp 2 om cirka 130 lägenheter till Viva Bostad Sländan AB, ett bolag i vilket Andreas Rutili har ett indirekt ägande, men inte ett bestämmande inflytande. Vidare har Magnolia Bostad under året avyttrat projektet Fyren etapp 1 om 220 lägenheter till Viva Bostad Nynäshamn AB, ett bolag i vilket Andreas Rutili har ett indirekt ägande, men inte ett bestämmande inflytande.

Omfattning och inriktning på övriga närstående transaktioner har inte väsentligt förändrats sedan senaste årsredovisningen. För ytterligare information se sidan 66 samt not 4, not 9 och not 36 i årsredovisningen 2016 samt www.magnoliabostad.se.

Moderföretaget

Utöver de närståenderelationer som anges för koncernen har moderföretaget närståenderelationer 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 samt årsredovisningen sidorna 68 – 69 och not 3.

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 slutkunderna ska bo i vackra och friska hus – det är även en grundläggande förutsättning för Magnolia Bostads tillväxt och lönsamhet.

Organisation

Magnolia Bostad har en snabbväxande och skalbar organisation indelad i områdena Affärsutveckling, Affärsområdesutveckling, Marknad- och Kommunikation, Projektutveckling och Finans. Under fjärde kvartal tillträder Stefan Berg som Chef Affärsutveckling och tar plats i ledningsgruppen. Nuvarande Vice VD och Chef Affärsutveckling Erik Rune kommer att fortsätta sin roll som

vice VD samt tillträda som COO för Magnolia Bostad.

Bolagets organisation bestod per 30 september 2017 av 75 (49) medarbetare, varav 38 (26) kvinnor och 37 (23) män vid kontor i Stockholm och Helsingborg. Jämförelseuppgifter avser 31 december 2016.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Magnolia Bostad har tecknat ett strategiskt samarbetsavtal med entreprenadbolaget Consto AB avseende produktion av cirka 2 000 bostäder till ett kontraktssvärde om cirka 2 mdkr.
- Extra bolagsstämma den 13 oktober 2017 beslutade att godkänna införandet av ny minoritetsäganstruktur med FLAB.

Stockholm den 27 oktober 2017,
Magnolia Bostad AB

Styrelsen

Revisors granskningsrapport

Magnolia Bostad AB (publ), org.nr 556797-7078

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Magnolia Bostad AB (publ) per den 30 september 2017 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor.

En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Övriga upplysningar

Delårsrapporten per den 30 september 2016 har inte varit föremål för översiktlig granskning och någon översiktlig granskning av jämförelsetalen i delårsrapporten per den 30 september 2017 har därmed inte utförts.

Stockholm den 27 oktober 2017
Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Kvartalsöversikt

	2017				2016			2015
	30 sep	30 jun	31 mar	31 dec	30 sep	30 jun	31 mar	31 dec
Nettoomsättning, mkr	193	790	71	124	242	434	210	397
Rörelseresultat, mkr	7	125	14	41	99	116	100	96
Resultat efter skatt, mkr	-22	101	-9	14	78	85	86	80
Resultat per aktie, kr ¹⁾	-0,53	1,64	-0,20	0,26	1,86	1,71	2,02	1,77
Eget kapital, mkr	974	995	990	998	985	906	857	771
Eget kapital per aktie, kr ¹⁾	21,97	22,50	22,61	22,79	22,54	20,67	19,96	17,93
Avkastning på eget kapital, %	-2,4	7,3	-0,9	1,2	8,6	8,5	10,7	10,4
Soliditet, %	30,3	34,4	35,6	36,2	38,7	37,8	41,7	40,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	-220	165	-384	305	-70	-235	-22	-50
Kassaflöde från den löpande verksamheten, per aktie, kr	-5,8	4,3	-10,2	8,1	-1,8	-6,2	-0,6	-1,3
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	37 822 283
Antal utestående aktier efter full utspädning, st ²⁾	37 822 283	37 982 283	37 982 283	37 982 283	37 982 283	37 982 283	37 982 283	37 982 283

Alla belopp är omräknade enligt IFRS

¹⁾ Exklusive minoritet

²⁾ 160 000 teckningsoptioner innehas av koncernen Magnolia Bostad.

Definitioner

Alternativa nyckeltal som inte definieras inom IFRS

Avkastning på eget kapital (%)
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i procent av genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Eget kapital per aktie
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med antal utestående aktier före utspädning.

Finansnetto
Nettot av finansiella intäkter och finansiella kostnader.

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

Resultat efter finansiella poster
Rörelseresultat plus finansiella intäkter minus finansiella kostnader.

Räntebärande nettoskulder
Räntebärande skulder minus likvida medel.

Räntetäckningsgrad, ggr
Resultat efter finansiella poster med återläggning av finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.

Rörelsemarginal, %
Rörelseresultat i procent av nettoomsättning.

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

Sålda bostäder under produktion
Antal bostäder i sålda projekt där bindande försäljningsavtal tecknats och resultatavräkning skett.

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

Vinstmarginal, %
Årets resultat i procent av nettoomsättning.

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

Definitioner, övriga

Bedömd bruttoarea, BOA
Bedömd area utifrån preliminära ritningar alternativt beräknade utifrån schablontal.

Bedömt antal byggrätter
Antal bedömda framtida bostäder på förvärvade fastigheter.

Detta är Magnolia Bostad

Magnolia Bostad skapar moderna hem och bostadsmiljöer genom smarta funktioner, tilltalande arkitektur och god gestaltning.



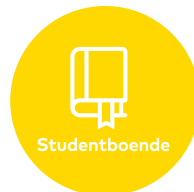
Hyresrätt



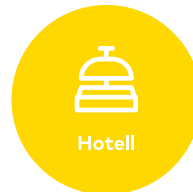
Bostadsrätt



Vårdboende



Studentboende



Hotell

Magnolia Bostad utvecklar nya boenden, främst hyresrätter och bostadsrätter, i attraktiva lägen i Sveriges storstadsområden och tillväxtorter. Vi sätter boendet i fokus: Genomtänkt och effektivt på insidan så att människor ska trivas och ha råd att bo. Tilltalande utsida, samtida arkitektur och väl genomförda projekt som skapar ett attraktivt erbjudande för landets kommuner och våra investerare. Våra hus ska stå i många generationer.

Affärsidé

Magnolia Bostad ska med god lönsamhet utveckla effektiva, attraktiva och funktionella boenden.

Mål:

Finansiella mål

- Avkastning på eget kapital ska uppgå till minst 30 procent
- Soliditeten ska uppgå till minst 30 procent.

Verksamhetsmål

- Möjlighet att produktionsstarta 3 000 bostäder per år från och med 2018.

Hållbarhetsmål

- Eftersträva att klara miljökraven för miljöcertifiering motsvarande Miljöbyggnad Silver eller Svanen i alla våra projekt.

Strategi

Genom att arbeta med flera upplåtelseformer uppnår bolaget en god riskspridning. Fördelningen mellan hyres- och bostadsrätter i projektportföljen varierar över tid, baserat på efterfrågan, konjunkturläge och vad som från tid till annan bedöms som mest gynnsamt för bolaget.

Tillväxt ska ske med god lönsamhet. För ytterligare information om bolagets strategi och affärsmodell se sid 10-11 i Magnolia Bostads årsredovisning för 2016.

Utdelningspolicy

Utdelningspolicyn ska utgå ifrån vad som vid var tid bedöms verka för det övergripande målet att optimera den totala avkastningen till aktieägarna. Styrelsen har gjort bedömningen att aktieutdelning kommer att föreslås som motsvarar upp till 25 procent av bolagets resultat efter skatt för verksamhetsåren 2017 och 2018 och därefter en ökande andel.

Vår värdegrund är vår kompass

De grundpelare som vi bygger "Magnoliahuset" på är: Nyfikenhet, Ambition och Medvetenhet. Det innebär att vi har viljan att förändra och utmana det traditionella. Vi arbetar strukturerat och målmedvetet för att optimera vår produktivitet – ordning och reda i allt från planering till inflyttning. Vår företagsanda präglas av öppenhet, glädje och dynamik.

Finansiell kalender

- Bokslutskommuniké januari-december 2017: 22 februari 2018
- Årsredovisning 2017: mars 2018
- Delårsrapport januari-mars 2018: 27 april 2018
- Årsstämma 2018: 27 april 2018

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 Premier. Erik Penser Bank agerar Certified Adviser åt bolaget. Mer information på www.magnoliabostad.se.

Information i denna rapport är sådan information som Magnolia Bostad är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning (EU) nr 596/2014. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 27 oktober 2017 kl. 07.45.

MAGNOLIA

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