

MAGNOLIA

Magnolia Bostad
Delårsrapport
Koncernen
1 januari-31 mars 2018

Q1

Delårsrapport januari-mars 2018

Delårsperioden

januari-mars 2018

- Nettoomsättningen uppgick till 532 mkr (77).
- Rörelseresultatet uppgick till 113 mkr (20).
- Periodens resultat uppgick till 80 mkr (-3). Resultat per aktie, efter avdrag för minoritetens andelar, uppgick till 2,14 kr per aktie (-0,05).
- Magnolia Bostad har under perioden avtalat om förvärv av 26 bedömda byggrätter (700) och antalet sålda boenden under perioden uppgick till 333 (130).

Väsentliga händelser under kvartalet

- Ingick samarbetsavtal med Skanska i syfte att lansera framtidens sätt att utveckla nya stadsdelar.
- Sålde 58 vårdboenden i Visby, Gotland och sålde projektet Fasanen i Arlöv, Burlövs kommun, omfattande cirka 275 hyresrätter.

- Avyttrade fastigheten Instrumentet 2 i Örnberg, Stockholm, med uthyrningsbar area om cirka 6 000 kvm.
- Emitterade 200 mkr inom ramen för ett befintligt obligationslån.
- Bildade joint venture med Randviken gällande fastigheten Skogskarlen 3 i Bergshamra, Stockholm, där Randviken indirekt förvärvar hälften av aktierna i bolaget.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Inga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.



Nyckeltal koncernen

	2018 jan-mar	2017 jan-mar	2017/2018 apr-mar	2017 jan-dec
Projektrelaterade				
Antal sålda boenden under perioden	333	130	2 431	2 227
Totalt antal boenden under produktion	6 032	4 075	6 032	5 849
Antal bedömda byggrätter i portföljen	16 001	11 830	16 001	16 429
Finansiella				
Rörelsemarginal, %	21,2	26,0	21,3	21,6
Avkastning på eget kapital, % ¹	-	-	29,7	22,0
Soliditet, %	34,4	35,5	34,4	33,0
Räntetäckningsgrad, ggr	3,3	0,9	3,9	3,4
Aktierelaterade				
Resultat per aktie, kr ¹	2,14	-0,05	7,56	5,37
Eget kapital per aktie, kr ¹	28,42	22,53	28,42	26,20

¹ Exklusive minoritet

För definitioner av alternativa nyckeltal som inte definieras inom IFRS se sid 30

VD har ordet

Efter den rekordstarka avslutningen på 2017 inleder vi 2018 med ytterligare ett bra kvartal. För januari till mars redovisar Magnolia Bostad ett rörelseresultat om 113 mkr och ett resultat efter skatt om 80 mkr.

I mitt förra VD ord skrev jag att vi i slutet av 2017 genomfört våra första affärer inom vårdboenden och hotell. Genom att bredda vårt produktutbud åstadkommer vi en allt bättre diversifiering. Vårdboenden och hotell är viktiga komplement till vår primära verksamhet: bostadsutveckling. De bidrar till en ökad lönsamhet och förbättrad riskspridning och stärker vårt erbjudande till de kommuner vi samarbetar med.

Under årets första månader har vi kunnat genomföra ytterligare en affär inom vård, då vi sålt projektet Visborg i Visby med 58 bostäder till Northern Horizon. När det gäller hotell vann vi nyligen en anbudstävling som ger oss rätt att förvärva en hotellbyggrätt i Gamlestaden, Göteborg. Vi avser att här utveckla ett hotell med cirka 260 rum.

Vi har vidare avyttrat projekten Fasanen, Instrumentet och Skogskarlen (den senare till 50 procent). Det första är ett hyresrättsprojekt med 275 bostäder i Arlöv, Burlövs kommun. Köpare är Heimstaden Bostad och byggstart är planerad att ske under året. Instrumentet, som ligger i Stockholm, avyttrades som ett led i att renodla projektportföljen, då inga nya byggrätter kommer att kunna skapas i projektet i närtid. Härtill bildade vi ett joint venture med Randviken kring Skogskarlen. Upplägget innebär att Magnolia Bostad arbetar med utveckling av nyproduktion av bostäder i projektet, medan Randviken tar sig an de områden som ligger utanför vår strategi, det vill säga utveckling och förvaltning av den befintliga kontorsbyggnaden.



Ett spännande samarbetsavtal

Magnolia Bostads framgång bygger i hög grad på att vi gärna arbetar i djupgående samarbeten med olika partners. Detta långsiktiga arbete bär nu frukt – jag noterar ett starkt intresse hos Sveriges byggentreprenörer att arbeta med oss.

Exempelvis tecknade vi i mars ett avtal med Skanska om samarbete kring utvecklingen av nya stadsdelar och bostadsområden. Avtalet var startskottet för ett nytt och innovativt sätt att arbeta, där byggherre, entreprenör och arkitekt redan i projektens allra tidigaste skeden arbetar tillsammans i syfte att utveckla ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbara stadsdelar.

Marknadsläge

Finansmarknaderna har stabiliserats något efter oron under 2017 års sista

kvartal. Vi fick under kvartalet ett kvitto på marknadens förtroende för oss, då vi emitterade ytterligare 200 mkr inom ramen för ett av våra befintliga obligationslån. Obligationsemissionen placerades framgångsrikt i huvudsak bland svenska investerare med stöd av ytterligare efterfrågan från andra nordiska länder. Emissionslikviden kommer främst att användas till Magnolia Bostads fortsatta expansion.

Trots att vi har haft en generellt svagare bostadsrättsmarknad under en tid konstaterar vi ett fortsatt intresse för att köpa bostäder i våra projekt. Under kvartalet har vi tecknat bindande avtal avseende cirka 40 bostadsrätter runtom i Sverige, varav majoriteten är i kommande, ej vinstavräknade projekt.

Nytt kontor i Göteborg

För att fortsätta utveckla vår lokala närvaro kommer vi att etablera ytterligare ett kontor, denna gång i Göteborg. Detta blir vårt tredje kontor efter Stockholm och Helsingborg. Vi ser fram emot att få en permanent närvaro i Göteborg som är centrum i en intressant och expansiv del av Sverige. Vi planerar etableringen under året.

Fredrik Lidjan
Verkställande direktör

Marknad

Marknadens utveckling

Fastighetsmarknaden mattades enligt Newsec av under 2018 års första kvartal. Transaktionsvolymen* uppgick till 21 miljarder kronor fördelat på 88 affärer. Detta kan jämföras med 34,2 miljarder kronor för samma period 2017. Andelen utländska investerare är fortsatt hög och uppgick till 36 procent under första kvartalet, vilket kan jämföras med 29 procent samma period föregående år.

Andelen affärer genomförda i Stockholmsområdet har ökat kraftigt och under det första kvartalet stod Stockholm för 49 procent av transaktionsvolymen. Av årets hittills tio största affärer har sex genomförts i Stockholm. Göteborg har stått för 10 procent av volymen, Malmö 12 procent, regionstäder 20 procent och övriga landet 10 procent.

Kontor, som tappade andelar förra året, är nu återigen det mest handlade segmentet med 31 procent av den totala volymen. Hotell och byggrätter stod för 23 procent, bostäder* 19 procent, handel 12 procent, logistik 10 procent och samhällsfastigheter 6 procent.

Hyresrätter

Enligt IPD fastighetsindex, framtaget av MSCI, var totalavkastningen på bostäder i Sverige 8,0 procent under 2017. Totalavkastningen för svenska fastigheter i stort låg på 10,8 procent och hade därmed bättre utveckling än både aktie- och obligationsmarknaden.

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 låg risk.

För centralt belägna bostadsfastigheter i bästa läge i Stockholm, Göteborg och Malmö är det främst kvadratmeterpriset för bostadsrätter i samma område som styr marknadsvärdet, till följd av utbildningsmöjligheten. För dessa bostadsfastigheter uppskattas direktavkastningskravet enligt fastighetskonsulten Newsec till 1,45 procent, 1,65 procent och 2,40 procent för de bästa bostadslägena i Stockholm, Göteborg och Malmö. Newsec har dock observerat transaktioner under dessa direktavkastningsnivåer i flera fall.

Bostadsrätter

Under årets början uppvisade bostadsrättspriserna enligt Svensk Mäklarstatistik en återhämtning från höstens nedgång, dock inte lika stark som vi sett vid tidigare nedgångar.

Marknaden har stabiliserat sig och på de flesta håll har prisnedgången avstannat. Under januari och februari genomfördes många försäljningar men under mars såldes 20 procent färre bostäder än under samma period 2017 enligt Svensk Mäklarstatistik. Detta är troligen en effekt av det nya amorteringskravet.

Av de tre storstadsområdena uppvisar såväl Stockholm som Göteborg en negativ prisutveckling för den senaste tolv månaders perioden. För Stor-Stockholm redovisas en nedgång med -9 procent och för Stor-Göteborg -4 procent. För Stor-Malmö redovisas en uppgång med 1 procent. Under det första kvartalet i år låg priserna still i Stor-Stockholm och Stor-Malmö medan de sjönk med -3 procent i Stor-Göteborg.

**Transaktioner över 40 mkr, vilket innebär att exempelvis bostadsrätter inte är en del av denna statistik.*

Texten ovan är framtagen i samarbete med Newsec.



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 januari - 31 mars 2018

Nettoomsättning uppgick till 532 mkr (77) och rörelseresultatet för kvartalet uppgick till 113 mkr (20). Periodens resultat efter skatt uppgick till 80 mkr (-3).

Nettoomsättningen består till största delen av intäkter från fastighetsförsäljningar.

Intäkternas fördelning	2018 jan-mar	2017 jan-mar
Fastighetsförsäljningar	478	50
Summa intäkter redovisade vid en tidpunkt	478	50
Projektledning	11	2
Hyra	13	12
Fakturerings till projekten och övriga intäkter	30	13
Summa intäkter redovisade över tid	54	27
TOTALA INTÄKTER	532	77

Kassaflöde från försäljningar av projekt erhålls delvis i samband med frånträde av marken via "forward funding", då Magnolia Bostad får betalt för investeringar som gjorts fram till frånträdet. Ofta erhåller Magnolia Bostad även en del av projektvinsten likvidmässigt vid frånträdet. Resterande del av kassaflödet från fastighetsförsäljningar erhålls i samband med projektavslut.

Vid försäljning av utvecklade fastigheter erhålls vanligen hela köpeskillingen i samband med frånträde. Övriga intäkter, såsom hyra, projektledning och fakturerings till projekten, redovisas och faktureras löpande.

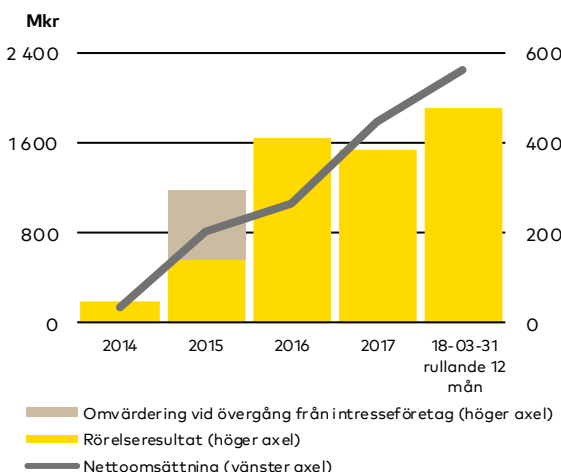
Ökningen av intäkterna från fastighetsförsäljningar förklaras av försäljningar om 333 boenden, en ökning om 203 stycken jämfört med 130 boenden föregående period. Boendena fördelar sig på 275 lägenheter i centrala Arlöv avyttrade till Heimstaden Bostad AB med ett bedömt fastighetsvärde vid färdigställande om 400 mkr samt 58 vårdboenden.

Under första kvartalet 2018 har även fastigheten Instrumentet 2 i Örnsberg avyttrats till Genova Property Group och fastigheten Skogskarlen 3 i Bergshamra utanför Stockholm har avyttrats till ett nystartat joint venture med Randviken.

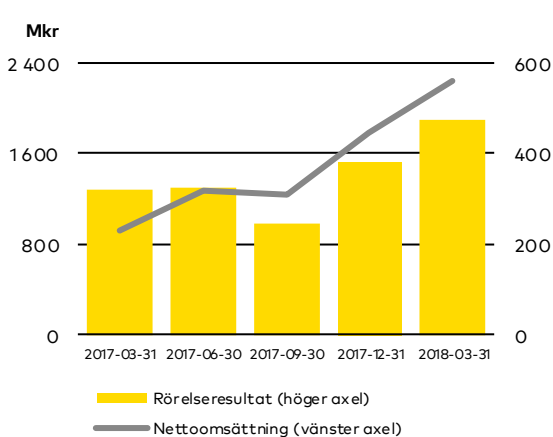
Hysesintäkterna har ökat med 1 mkr till 13 mkr (12). Driftkostnaderna för fastigheter som genererar hyresintäkter är oförändrat på -4 mkr, vilket innebär att driftnettot från hyresgenererande fastigheter har ökat till 9 mkr (8), vilket också bidrar till rörelseresultatet.

Magnolia Bostad har stärkt organisationen jämfört med samma period föregående år samt genomfört förvärvet av Svenska Vårdfastigheter, vilket förklarar ökningen av kostnaderna för central administration till -12 mkr (-8). Resultat från intressebollar uppgick till -3 mkr (-4), vilket huvudsakligen förklaras av det negativa resultatet från delägandet i Solentuna Stinsen JV AB om -2 mkr (-5), vilket är i enlighet med projektutvecklingsplanen.

Nettoomsättning och rörelseresultat, helår



Nettoomsättning och rörelseresultat, rullande 12 månader



Ökningen av rörelseresultatet med 93 mkr till 113 mkr (20) för det första kvartalet 2018 förklaras huvudsakligen av genomförda fastighetsförsäljningar.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -33 mkr (-23). De finansiella kostnaderna i kvartalet uppgår till -35 mkr (-24). Ökningen av finansieringskostnader beror på att totala räntebärande skulder har varit högre under kvartalet jämfört med samma period föregående år. Ökningen beror på finansieringen av förvärvet av Svenska Vårdfastigheter AB som genomfördes under början av tredje kvartalet 2017.

Jämfört med årsskiftet har de räntebärande skulderna minskat med 18 mkr. Vid kvartalets utgång uppgick Magnolia Bostads genomsnittliga ränta till 6,5 procent jämfört med 5,9 procent vid årsskiftet. Räntetäckningsgraden uppgick till 3,3 ggr jämfört med 3,4 ggr för helåret 2017.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 80 mkr (-3) och innehåller 0 mkr (0) i inkomstskatter. Skattekostnaden understiger 22,0 procent av resultat före skatt då vissa redovisade intäkter, främst försäljning av bolag, ej är skattepliktiga.

Finansiell ställning

Koncernens balansomsättning har ökat till 3 648 mkr, jämfört med 3 550 mkr i början av året. Ökningen beror dels på att likvida medel ökat till 442 mkr (208) och dels på högre andra långfristiga fordringar och övriga fordringar, vilka tillsammans ökat med 104 mkr till 1 864 mkr (1 760), hänförligt till ökningar av fordringar på köpare av projekten och erlagda handpenningar.

Av de totala fordringarna på 1 864 mkr (1 760) utgör 1 539 mkr (1 490) fordringar på köpare av projekten och 140 mkr (117) avser erlagda handpenningar för framtida fastighetsförvärv. Inom de kommande 12 månaderna beräknas koncernen erhålla 469 mkr (423) av totala fordringar på köpare av projekten som amorteringar på reverser, betalning av tilläggsköpeskilling, slutgiltig köpeskilling samt forward funding.

Exploaterings- och projektfastigheter har minskat med 209 mkr, och uppgår till 1 101 mkr (1 310). Minskningen beror på genomförda försäljningar under kvartalet. Koncernen har under kvartalet fortsatt

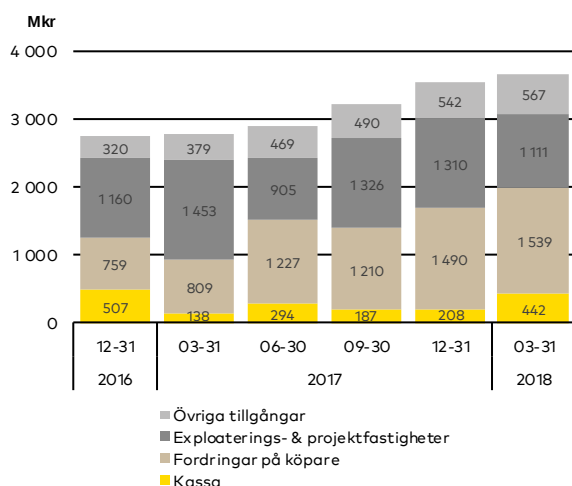
investera i projektportföljen och arbetar kontinuerligt på att förädla och driva detaljplaneprocessen framåt i de olika projekten.

Andelar i intresseföretag och joint ventures har minskat med 2 mkr till 109 mkr (111), främst till följd av kvartalets resultat i Sollentuna Stinsen JV AB som Magnolia Bostad äger tillsammans med tjänstepensionsbolaget Alecta. JV-bolaget äger Stinsen köpcentrum och arbetar med att ta fram detaljplan avseende bostäder i kombination med kommersiella ytor för projektet Södra Häggviks Gårdar.

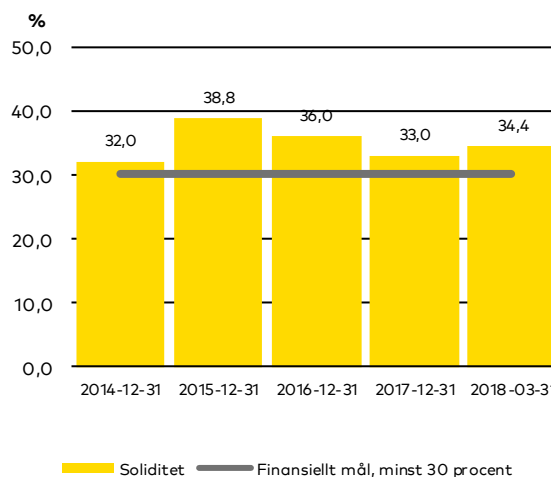
Eget kapital och soliditet

Koncernens egna kapital uppgick per den 31 mars 2018 till 1 254 mkr (1 171) med en soliditet om 34,4 procent (33,0), vilket är i linje med det finansiella målet om en soliditet om minst 30 procent. Minoritetens andel av eget kapital uppgick till 178 mkr (180). Den högre soliditeten sedan årsskiftet förklaras till största del av periodens resultat.

Fördelning av tillgångar



Soliditet, procent



Avkastningen på eget kapital för den rullande tolv månadersperioden som avslutades 31 mars 2018 uppgick till 29,7 procent, jämfört med 22,0 procent för kalenderåret 2017. Avkastning på eget kapital för den rullande tolv månadersperioden är 0,3 procentenheter under det finansiella målet om en avkastning på eget kapital om minst 30 procent.

Räntebärande skulder

Den totala räntebärande låneskulden, inklusive en erhållen räntebärande handpenning från Slättö, uppgick per den 31 mars 2018 till 2 055 mkr (2 073). Huvuddelen av Magnolia Bostads skulder utgörs av obligationslån med ett bokfört värde om 1 040 mkr och bankfinansiering om 815 mkr, varav 503 mkr med pant i fastighet. Resterande skulder utgörs av säljarreverser om 125 mkr för förvärvet av Svenska Vårdfastigheter AB samt erhållen handpenning från Slättö om 75 mkr. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden, exklusive handpenning från Slättö och nyttjad checkräkningskredit, uppgick till 2,1 år per den 31 mars 2018, en ökning jämfört med 2,0 år per den 31 december 2017.

Efter avdrag för likvida medel om 442 mkr (208) uppgick räntebärande nettoskulder till 1 613 mkr (1 865).

Den största delen av bankfinansieringen är kopplad till de olika enskilda projekten där återbetalning sker i samband med Magnolia Bostads frånträde eller i samband med att slutlikvid erhålls från köpare i samband med projektavslut.

Fordringar på köpare uppgår till 1 539 mkr (1 490), räntebärande nettoskulder med avdrag för fordran på köpare uppgår per 31 mars 2018 till 75 mkr (375), en minskning med 300 mkr jämfört med 31 december 2017. Sedan tredje kvartalet 2017, då Svenska Vårdfastigheter AB förvärvades, har räntebärande skulder med avdrag för fordran på köpare minskat med 517 mkr, från 591 mkr.

Obligationslån

Under kvartalet har Magnolia Bostad emitterat ytterligare företagsobligationer till ett nominellt belopp om 200 mkr inom ramverk för befintlig obligation om 1 mdkr och med förfall 2021. Köpare var i huvudsak svenska investerare.

Per 31 mars 2018 har Magnolia Bostad 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 600 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.

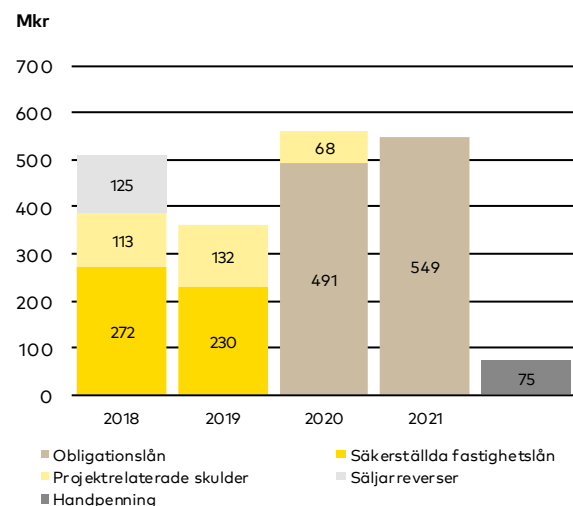
Skillnaden mellan bokfört värde och nominellt belopp på obligationen beror på obligationer i eget förvar, obligationer emitterade till ett värde understigande nominellt belopp samt erlagda uppläggningsavgifter som redovisas enligt effektivräntemetoden.

Kassaflöde och likvida medel

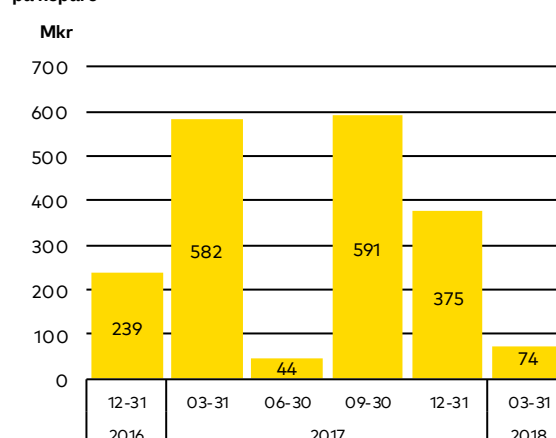
Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till -50 mkr (-37), vilket främst förklaras av att en del av resultatet består av resultat vid försäljning av exploateringsfastigheter vilket inte påverkar kassaflödet i samband med vinstavräkning av projekten.

Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital uppgår till 112 mkr (-347), vilket till stor del förklaras av kassaflöde från minskningen av exploaterings- och projektfastigheter om 209 mkr (-293) samt kassaflödet från ökningen av rörelsefordringarna om -129 mkr (-66).

Förfallostruktur, mkr



Räntebärande nettoskulder med avdrag för fordran på köpare



Under kvartalet har Magnolia Bostad frånträtt och erhållit köpeskillingen från försäljningen av Instrumentet 2 i Örnsberg vilket har bidragit positivt till kassaflödet från den löpande verksamheten.

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgår till 62 mkr (-384).

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -1 mkr (-8).

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 173 mkr (24) främst påverkat av emissionen av ytterligare företagsobligationer om 200 mkr inom ramverk för befintlig obligation. Under kvartalet har även checkräkningskredit om 50 mkr nyttjats samt ytterligare bankfinansiering tagits upp. Kassaflödet från amorteringar av låneskulder uppgår till -82 mkr (-1).

Likvida medel per den 31 mars 2018 uppgick till 442 mkr jämfört med 208 mkr den 31 december 2017. Utöver likvida medel finns outnyttjade krediter om 257 mkr per den 31 mars 2018.

Moderbolagets resultaträkning

Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgår till -13 mkr (-10). Ökningen jämfört med samma period föregående år beror på ökade kostnader för central administration. Finansnettot är oförändrat på -2 mkr (-2).

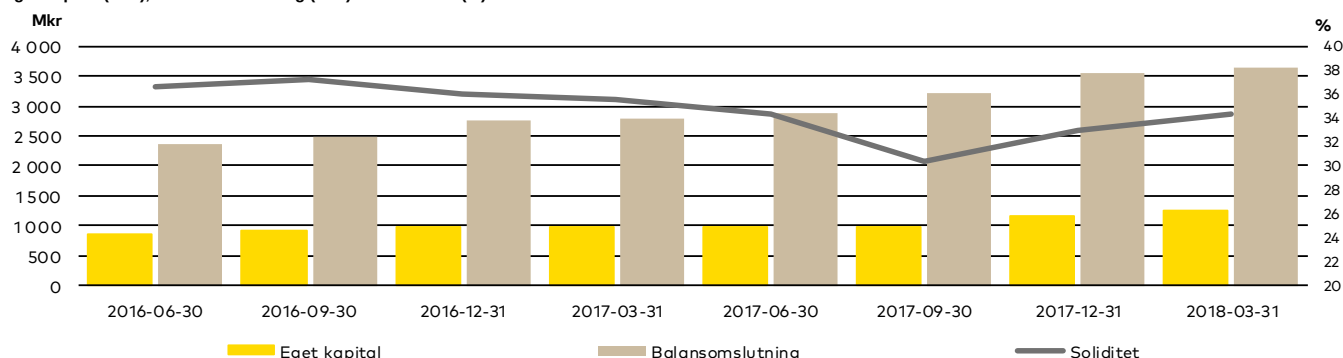
Moderbolagets balansräkning

Balansomslutningen för moderbolaget har ökat till 1 497 mkr (1 351). Under kvartalet har bolaget emitterat ytterligare företagsobligationer med ett nominellt belopp om 200 mkr inom ramverk för befintlig obligation. Soliditeten för moderbolaget uppgår till 29,3 procent jämfört med 33,4 procent vid årsskiftet.

Verkligt värde för finansiella instrument

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 1 028 mkr jämfört med bokfört värde om 1 040 mkr. Obligationslån tillhör kategorin finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Den 31 december 2017 uppgick verkligt värde för obligationslånen till 870 mkr jämfört med bokfört värde om 883 mkr. Verkligt värde för obligationslån har bestämts enligt nivå 1 i verkligt värde hierarkin enligt IFRS 13. Inga förändringar inom verkligt värde hierarki för finansiella instrument har skett.

Eget kapital (mkr), balansomslutning (mkr) och soliditet (%)

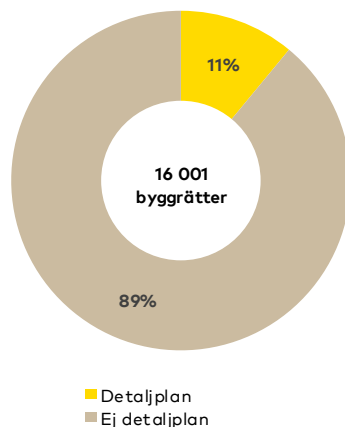


Projekt

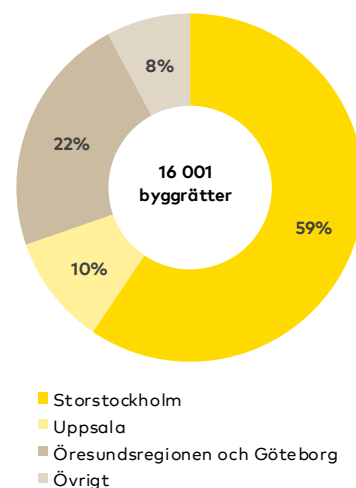
Magnolia Bostad utvecklar främst hyresrätter, hotell och vårdboenden i Sveriges tillväxtorter och storstäder. Dessa avyttras på ett tidigt stadium till större svenska institutioner eller andra välrenommerade partners. Bolaget utvecklar även bostadsrätter. Magnolia Bostad tillämpar ett samhällsbyggnadsperspektiv i sina projekt. Kommuner, och även institutionella placerare, efterfrågar ofta kompetensen att utveckla kompletta bostadsområden, som utöver bostäder även innehåller exempelvis student- och vårdboenden. Genom att arbeta med flera produkter och upplåtelseformer uppnår Magnolia Bostad en god riskspridning och blir en attraktiv partner för långsiktiga samarbeten.

Magnolia Bostad har som ambition att nå en marginal om 10 procent för hyresrättsaffärer, 15 procent för hotellaffärer samt 20 procent för vårdboenden och bostadsrättsaffärer.

Andel av projektportföljen med detaljplan



Geografisk fördelning projektportfölj

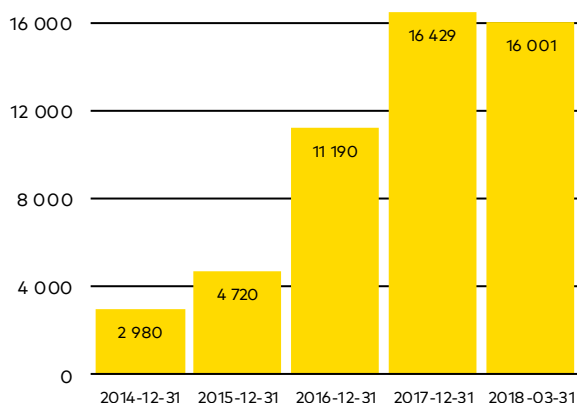


Per den 31 mars 2018 hade Magnolia Bostad en projektportfölj om totalt 16 001 bedömda byggrätter. Under första kvartalet 2018 har två projekt om 333 boenden sålts.

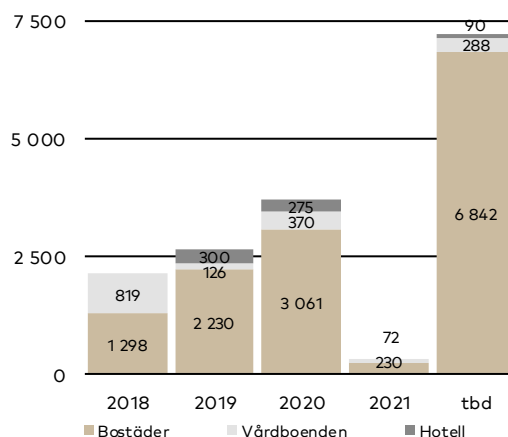
Under första kvartalet 2018 har bolaget tecknat avtal om förvärv av 26 bedömda byggrätter i Halmstad.

Fastigheten Instrumentet 2 i Örnsberg, Stockholm, med en total uthyrningsbar area om cirka 6 000 kvm såldes också under kvartalet. Försäljningen var ett led i att renodla projektportföljen då inga fler byggrätter kommer att kunna skapas i projektet i närtid.

Projektportföljens utveckling, antal byggrätter



Bedömda produktionsstartar i projektportföljen (ej sålda projekt), antal byggrätter



Förvärv 2018

Kvartal	Projekt	Kommun	Kategori	Bedömt antal byggrätter
1	Kilot	Halmstad	B	26
				26

B=Bostäder, V=Vårdboenden, H=Hotell

Försäljningar 2018

Kvartal	Projekt	Kommun	Förvärvat av	Antal boenden
1	Fasanen	Burlöv	Heimstaden Bostad	275
1	Visborg	Visby	Northern Horizon	58
1	Instrumentet	Stockholm	Genova Property Group	0 ¹
				333

¹ Avyttrades utan att utveckla boenden.

Projektportfölj

I tabellerna på sid 12 och 13 redovisas per den 31 mars 2018 Magnolia Bostads projektportfölj som består av 56 kommande, ännu ej sålda projekt (intressebolaget Norefjell Invest inkluderas ej). Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår i projekten på sid 12-13 till 90 procent, om annat ej anges.

Informationen om respektive projekt i tabellerna nedan baseras på bolagets aktuella bedömning av respektive projekt i sin helhet. På grund av osäkerhetsfaktorer såsom detaljplaneprocesser, myndighetsbeslut eller ej fastställt datum för tomställning av projektfastigheter, kan dessa bedömningar, och därmed det slutliga utfallet av respektive projekt, komma att ändras över tid.

Projekt	Fastighet, kommun	Kategori	Bedömt antal bostäder/ hotellrum	Bedömd BOA/LOA/ BRA (kvm)	Detaljplan	Bedömd prod. start	Bedömt färdig- ställande	Planerad köpare (K) och/eller entreprenör (E)
Adjutanten ⁴	A7 området, Gotland	V	68	4 200		2018	2019	PEAB (E)
Täljöviken ⁴	Näs 7:7, Stockholm	V	54	4 850		2018	2019	
Partilleport ⁵	Partille 11:61, Göteborg	V	54	11 100		2018	2019	Consto (E)
Allarp Laholm ⁵	Allarp 2:468, Helsingborg	V	54	3 850		2018	2019	
Nypronrosen 5 ⁵	Nypronrosen 5, Helsingborg	V	125	8 360		2018	2019	
Lilium, etapp 2	Del av Gamla Uppsala 99:1, Uppsala	B	110	5 200		2018	2019	Serneke (E)
Gyllehemmet ⁴	Gyllehemmet 1 & 2, Borlänge	V	106	10 500		2018	2019	
Mossenskolan ⁸	Mossenskolan 3, Motala	V	54	4 400		2018	2019	
Konstnären	Östra Sala Backe, E2, kv 5, Uppsala	B	115	6 150		2018	2020	
Norrbacka	Sigtuna Norrbacka 1:32-36, Sigtuna	B/V	210	12 000		2018	2020	Consto ramavtal (E)
Ängloket	Ängby 1:1, Knivsta	B/V	270	15 000		2018	2020	Consto ramavtal (E)
Kilot ⁴	Kilot 3, Halmstad	B	26	1 860		2018	2020	Serneke (E)
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	Serneke (E)
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 (K)
Norrtälje Hamn, etapp 1 ²	Del av Tälje 3:1 mfl & Alen 1-5, Norrtälje Hamn	B	145	7 400		2018	2020	Slättö ramavtal (K)
Sportflygaren	Del av Nikolai 3:63 mfl, Örebro	B	145	7 300		2018	2020	
Drottninghög ⁸	Drottninghög södra 3 & del av eskadern 1, Helsingborg	V	100	8 100		2018	2020	
Österhagen ⁴	Länna 4:7, Stockholm	V	72	5 040		2019	2020	
Mesta ⁴	Mesta 5:81, Eskilstuna	V	54	3 950		2019	2020	
Sländan, etapp 3	Sländan 9, Södertälje	B	200	10 000		2019	2021	
Frihamnen ⁷	Del av Lundbyvassen 736:168, Göteborg	H	300	12 000		2019	2021	
Hagby Park	Hagby 1:5, Åkersberga	B	195	10 900		2019	2021	Slättö ramavtal (K), Consto ramavtal (E)
Nätverket	Husby 3:3, Åkersberga	B	335	9 200		2019	2021	Slättö ramavtal (K), Consto ramavtal (E)
Lommarstranden, etapp 1	Del av Tälje 4:62, Norrtälje	B	100	5 500		2019	2021	Slättö ramavtal (K), Consto ramavtal (E)
Norra kajen, etapp 1	Norrmalm 3:18 & 4:2, Sundsvall	B	240	18 000		2019	2021	
Torgkvarteren, etapp 1	Del av Våppeby 7:7, Bålsta	B	220	11 000		2019	2022	Consto ramavtal (E)
Mejeriet, etapp 1	Filborna 28:4, Helsingborg	B	230	10 400		2019	2022	Slättö ramavtal, del av projekt (K)

Projekt	Fastighet, kommun	Kategori	Bedömt antal bostäder/hotellrum	Bedömd BOA/LOA/BRA (kvm)	Detaljplan	Bedömd prod. start	Bedömt färdigställande	Planerad köpare (K) och/eller entreprenör (E)
Norrtälje Hamn, etapp 2 ²	Del av Tälje 3:1 mfl & Alen 1-5, Norrtälje Hamn	B	145	7 500	●	2019	2022	Slättö ramavtal (K)
Norrtälje Hamn, etapp 3 ²	Del av Tälje 3:1 mfl & Alen 1-5, Norrtälje Hamn	B	150	7 600	●	2019	2022	Slättö ramavtal (K)
Torgkvarteren, etapp 2	Del av Väppeby 7:7, Bålsta	B	220	11 000	●	2019	2023	Consto ramavtal (E)
Slipsen, etapp 2	Stora Råby 33:2 m.fl., Lund	B	195	9 900	●	2019	2023	Slättö ramavtal (K)
Hammarby-Smedby ⁸	Hammarby-Smedby 1:27, Upplands-Väsby	V	72	7 700	●	2020	2021	
Ystad trädgårdstad ⁹	Mispeln 2, Ystad	V	100	4 600	●	2020	2021	
Skärholmen ⁴	Skärholmen 2:1, Stockholm	B	85	7 000	●	2020	2021	
Frihamnen	Del av Lundbyvassen 736:168, Göteborg	B	150	8 000	●	2020	2022	
Norra kajen, etapp 2	Norrmalm 3:18 & 4:2, Sundsvall	B	230	16 000	●	2020	2022	
Lommarstranden, etapp 2	Del av Tälje 4:62, Norrtälje	B	100	5 500	●	2020	2022	Slättö ramavtal (K), Consto ramavtal (E)
Mejeriet, etapp 2	Filborna 28:4, Helsingborg	B	230	10 400	●	2020	2023	
Upplands Väsby Infra City	Grimsta 5:2, Upplands Väsby	B/V/H	800	42 000	●	2020	2023	Consto (E)
Slipsen, etapp 3	Stora Råby 33:2 m.fl., Lund	B	200	9 900	●	2021	2024	Slättö ramavtal (K)
Mejeriet, etapp 3	Filborna 28:4, Helsingborg	B	240	10 400	●	2021	2024	
Södra Häggviks Gårdar ¹	Stinsen 2, Sollentuna	B/V	1 500	94 000	●	2020	-	Slättö ramavtal, del av projekt (K), Skanska samarbetsavtal (E)
Erstavik ⁵	Erstavik 25:1, Stockholm	V	72	5 180	●	2021	2022	
Norra kajen, etapp 3	Norrmalm 3:18 & 4:2, Sundsvall	B	230	16 000	●	2021	2023	
Bredängshöjden	Vita Liljan 3 m.fl., Stockholm	B	700	35 000	●	tbd ⁶	-	Slättö ramavtal, del av projekt (K)
Orminge Centrum	Orminge 52:1, Nacka	B	240	20 000	●	tbd ⁶	-	
Senapsfabriken, etapp 3	Kungsängen 29:2, Uppsala	B	700	29 000	●	tbd ⁶	-	Slättö ramavtal (K)
Skogskarlen ³	Skogskarlen 3, Solna	B	200	17 400	●	tbd ⁶	-	
Bunkeflostrand	Limhamn 155:355, Malmö	B/V	1 300	58 500	●	tbd ⁶	-	Slättö ramavtal, del av projekt (K)
Kvarnsjödalen	Tumba 7:241, Botkyrka	B/V	2 000	130 000	●	tbd ⁶	-	Slättö ramavtal, del av projekt (K)
Vårby Bryggor	Gambrinus 2 & 4, Huddinge	B/V/H	1 800	85 000	●	tbd ⁶	-	Slättö ramavtal, del av projekt (K), Skanska samarbetsavtal (E)
Skarpnäcksgård 1:1 ⁴	Skarpnäcks gård 1:1, Stockholm	B	60	3 500	●	tbd ⁶	-	
Årstaberg 1 ⁴	Liljeholmen 1:5, Stockholm	B	100	6 300	●	tbd ⁶	-	
Årstaberg 2 ⁴	Årsta 1:1, Stockholm	B	120	7 500	●	tbd ⁶	-	
Summa			16 001	898 640				

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 Bostad äger 50 % av JV.

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

⁵⁾ Del av JV. Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 46 %.

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 76%.

⁸⁾ Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 78,2%.

⁹⁾ Del av JV. Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 39,1%.

B=Bostäder, V=Vårdboenden, H=Hotell

● Lagakraftvunnen detaljplan ● Detaljplan har ej vunnit laga kraft

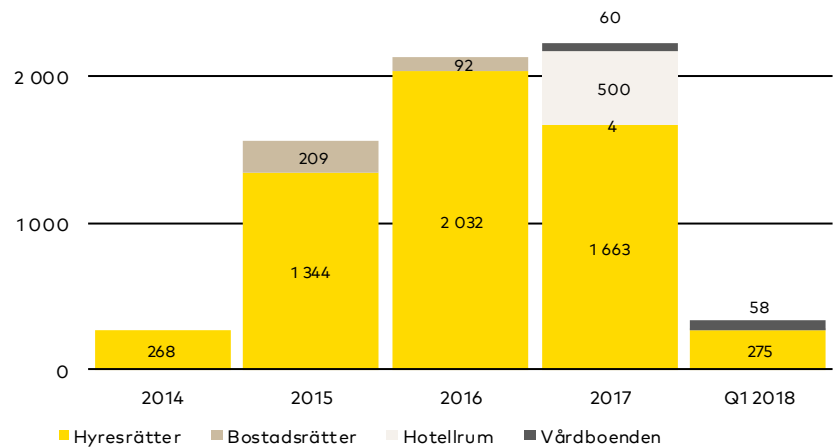
Sålda projekt under produktion

Per den 31 mars 2018 hade Magnolia Bostad 25 projekt under produktion om totalt 6 036 boenden. Av dessa var 6 032 sålda och vinstavräknade. Detta motsvarar en försäljningsgrad om 99,9 procent. Under kvartalet har två projekt färdigställts och slutavräknats.

Under första kvartalet såldes och vinstavräknades två projekt omfattande 333 boenden.

I sålda hyresrättsprojekt kan Magnolia Bostad på uppdrag av, och i samarbete med, köparen sälja delar av projekten som bostadsrätter. Under 2018 har Magnolia Bostad sålt och vinstavräknat tre konverteringar till bostadsrätter.

Sålda boenden, utfall



Konverteringar i sålda hyresrättsprojekt 2018

Projekt	Ort	Antal konverterade bostadsrätter sålda till slutkund	Samarbetspartner
Gjuteriet, #2	Eskilstuna	3	Slättö
Summa		3	

Avslutade projekt 2018

Projekt	Ort	Ägandeform	Antal boenden	Köpare
Lumen	Sollentuna	BR	90	Brf
Terra Nova	Visby	V	60	M&G
Summa			150	

Sålda projekt under produktion

I projekt nedan uppgår Magnolia Bostads andel av resultatet till 90 procent, om annat ej anges.

Projekt	Fastighet, kommun	Ägande- form	Sålda boenden under produktion	BOA/LOA /BRA (kvm)	Ej sålda bostäder under produktion	Produkti- onsstart	Färdig- ställande	Köpare	Totalentre prenad
Slipen	Del av Varvet 2, Karlstad	HR	216	12 300	0	2015	2018	Slättö	Consto
Maria Forum	Slagan 1, Helsingborg	HR	292	12 500	0	2015	2018	Alecta	Serneke
Bryggeriet	Norrland 11, Helsingborg	HR	327	14 700	0	2015	2019	Alecta	Skanska
Nyby Lilium, etapp 1	Del av Gamla Uppsala 99:1, Uppsala	HR	300	14 000	0	2015	2019	SEB Domestica II	Serneke
Kalkstenen	Tankloket 1, Malmö	HR	129	5 100	0	2015	2019	SPP Fastigheter	Veidekke
Cementfabriken	Kölen 1, Malmö	HR	144	7 100	0	2015	2019	SPP Fastigheter	Veidekke
Varvet	Varvet 4 & Del av Varvet 2, Karlstad	BR	92	6 100	0	2016	2018	Brf	Consto
Segelflygaren	Glidplanet 1, Örebro	HR	210	10 000	0	2016	2018	Slättö	Consto
Maria Mosaik	Arkeologen 1 & Antikvarien 1, Helsingborg	HR	345	16 000	0	2016	2020	SPP Fastigheter	Veidekke
Senapsfabriken, etapp 1 ¹	Kungsängen 25:1, kv 2, Uppsala	HR	455	19 400	0	2016	2019	SEB Domestica III	NCC
Tegelslagaren	Vallentuna-Åby 1:166, Vallentuna	HR	155	6 150	0	2016	2019	SEB Domestica II	ED Bygg
Tegelmästaren	Vallentuna-Åby 1:171, Vallentuna	HR	160	5 950	0	2016	2019	SEB Domestica II	ED Bygg
Sländan, etapp 1	Sländan 6, Södertälje	HR	445	19 000	0	2016	2019	SPP Fastigheter	ED Bygg
Gjuteriet, etapp 1	Nätverket 1 & Namnsdagen 1, Eskilstuna	HR	262	13 900	0	2016	2019	Slättö	Consto
Varvet Townhouse	Varvet 4 & Del av Varvet 2, Karlstad	BR	4	700	4	2017	2018	Brf	Consto
Sländan, etapp 2	Sländan 8, Södertälje	HR	130	5 300	0	2017	2020	Viva Bostad	ED Bygg
Fyren, etapp 1	Telegrafan 16, Nynäshamn	HR	220	10 500	0	2017	2020	Viva Bostad	Consto
Fyren, etapp 2	Telegrafan 16, Nynäshamn	HR	236	11 600	0	2017	2020	SEB Domestica IV	Consto
Hotell Resecentrum ²	Kilot 2, Halmstad	H	240	9 500	0	2017	2020	Alecta	Serneke
Hotell Brunshög ²	Morgonen 1, Lund	H	260	8 900	0	2017	2020	Alecta	Serneke
Hyllie Valhall ²	Valhall 1, Malmö	HR	427	21 000	0	2017	2021	Vault investment partners	ED Bygg
Senapsfabriken, etapp 2 norra ¹	Del av Kungsängen 45:1, 29:3, Uppsala	HR	325	13 100	0	2017	2022	Slättö ramavtal	NCC
Senapsfabriken, etapp 2 södra ¹	Del av Kungsängen 45:1, 29:3, Uppsala	HR	325	13 900	0	2017	2023	Heimstaden Bostad	NCC
Visborg ²	Skenet 3, Visby	V	58	3 950	0	2018	2019	Northern Horizon	Peab
Fasanen	Burlöv Arlöv 20:58 m.fl., Burlöv	HR	275	12 675	0	2018	2020	Heimstaden Bostad	Serneke
Summa			6 032	273 325	4				

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

²⁾ Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 92 %.

HR=Hyresrätt, BR=Bostadsrätt, V=Vård, H=Hotell

Aktien

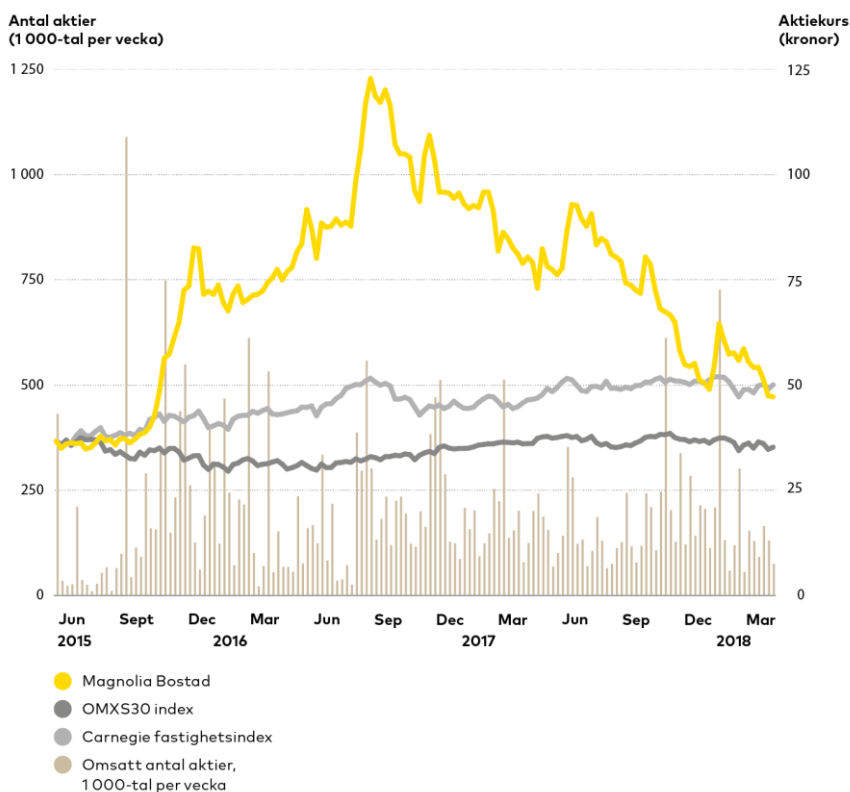
Magnolia Bostad ägs till 56,38 procent av F. Holmström Fastigheter AB, vilket kontrolleras av Fredrik Holmström genom bolag. Per 31 mars 2018 uppgick antalet aktieägare till 5 011 (3 665). Det totala antalet utgivna aktier var vid periodens utgång 37 822 283.

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 2018 planerar Magnolia Bostad att ansöka om notering för aktien på Nasdaq Stockholm.

Betalkursen vid stängning den 29 mars 2018 var 48,15 kr. I genomsnitt genomfördes 145 transaktioner per handelsdag mellan den 1 januari och den 31 mars 2018 och den genomsnittliga handelsvolymen per handelsdag uppgick till 2,2 mkr.

Årsstämman den 26 april 2017 beslutade att emittera 350 000 teckningsoptioner till dotterbolaget Magnolia Utveckling AB. Under första kvartalet 2018 har 260 500 teckningsoptioner överlåtits till medarbetare i enlighet med teckningsoptionsprogrammet, resterande teckningsoptioner är kvar i dotterbolaget Magnolia Utveckling ABs ägo. Varje teckningsoption medför rätt att teckna en aktie till en teckningskurs om 84 kronor per aktie.

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

	2018		2017	
	31 mar	Helår	31 mar	Helår
Genomsnittligt antal utestående aktier	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283

För mer information om villkoren för teckningsoptionsprogrammet se styrelsens förslag till teckningsoptionsprogram vilket lades fram till årsstämman 2017 samt protokoll från årsstämman 2017 vilka finns tillgängliga på www.magnoliabostad.se.

Utdelning

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

Inför årsstämman 2018 föreslår styrelsen en utdelning om 1,75 kr per aktie (1,75) motsvarande, om stämman bifaller förslaget, en direktavkastning om 3,6 procent av Magnolia Bostads aktiekurs per 31 mars 2018.

Ägarna

Aktieägarstruktur per den 31 mars 2018

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Aktieägare per land	Antal
1–500	4 118	Juridiska personer	239	Sverige	4 898
501–1 000	374			Övriga Norden	46
1 001–2 000	194	Privatpersoner, män	3 282	Övriga Europa (exkl Sverige och Norden)	58
2 001–5 000	172			USA	5
5 001–10 000	78	Privatpersoner, kvinnor	1 490	Övriga världen	4
10 001–50 000	48				
50 001–	27	Totalt	5 011		
Totalt	5 011	varav Sverigeboende	4 898	Totalt	5 011

Största aktieägarna per den 31 mars 2018

Aktieägare	Antal aktier	Andel av	
		Aktiekapital	Röster
F. Holmström Fastigheter	21 323 837	56,38%	56,38%
Danica Pension	3 128 534	8,27%	8,27%
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	2 635 908	6,97%	6,97%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	1 604 837	4,24%	4,24%
Svolder Aktiebolag	1 494 009	3,95%	3,95%
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	686 264	1,81%	1,81%
Dahlin, Martin	581 611	1,54%	1,54%
Larsson, John	388 540	1,03%	1,03%
Cliens Sverige Fokus	346 864	0,92%	0,92%
Cliens Sverige Mixfond	246 596	0,65%	0,65%
Summa 10 största ägarna	32 437 000	85,76%	85,76%
Övriga aktieägare	5 385 283	14,24%	14,24%
Totalt	37 822 283	100%	100%

Finansiell information

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2018 jan-mar	2017 jan-mar	2017/2018 apr-mar	2017 jan-dec
Nettoomsättning	532	77	2 236	1 781
Produktions- och driftskostnader	-404	-45	-1 706	-1 347
Bruttoresultat	128	32	530	434
Central administration	-12	-8	-45	-41
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	-3	-4	-8	-9
Rörelseresultat	113	20	477	384
Finansiella intäkter	2	1	7	6
Finansiella kostnader	-35	-24	-126	-115
Värdeförändring finansiella instrument	-	0	0	0
Resultat före skatt	80	-3	359	276
Inkomstskatter	0	0	0	0
PERIODENS RESULTAT	80	-3	359	276
Resultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	81	-2	286	203
Innehav utan bestämmande inflytande	-1	-1	73	73
Resultat per aktie, kr				
Före utspädningseffekter	2,14	-0,05	7,56	5,37
Efter utspädningseffekter	2,14	-0,05	7,56	5,37

Koncernens rapport över totalresultatet

Belopp i mkr	2018 jan-mar	2017 jan-mar	2017/2018 apr-mar	2017 jan-dec
Periodens resultat	80	-3	359	276
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN				
Summa övrigt totalresultat	0	0	0	0
PERIODENS TOTALRESULTAT	80	-3	359	276
Totalresultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	81	-2	286	203
Innehav utan bestämmande inflytande	-1	-1	73	73

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2018 31 mar	2017 31 mar	2017 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	6	6	6
Övriga immateriella anläggningstillgångar	1	1	1
Summa immateriella anläggningstillgångar	7	7	7
Maskiner och inventarier	8	7	8
Summa materiella anläggningstillgångar	8	7	8
Andelar i intresseföretag och joint ventures	109	114	111
Fordringar hos intresseföretag	24	23	24
Andra långfristiga värdepappersinnehav	31	31	31
Andra långfristiga fordringar	1 202	468	1 165
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 365	636	1 330
Summa anläggningstillgångar	1 380	650	1 345
Omsättningstillgångar			
Exploaterings- och projektfastigheter	1 101	1 453	1 310
Bostadsrätter	4	4	4
Kundfordringar	13	2	31
Fordringar hos intresseföretag	42	19	52
Övriga fordringar	662	509	595
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	4	5
Likvida medel	442	138	208
Summa omsättningstillgångar	2 268	2 129	2 205
SUMMA TILLGÅNGAR	3 648	2 779	3 550

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2018 31 mar	2017 31 mar	2017 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	151	151	151
Övrigt tillskjutet kapital	187	185	185
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	737	516	655
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 075	852	991
Innehav utan bestämmande inflytande	178	135	180
Summa eget kapital	1 254	987	1 171
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	2	2	2
Långfristiga räntebärande skulder	1 399	1 267	1 566
Långfristiga skulder till intresseföretag	24	-	35
Övriga långfristiga skulder	30	54	30
Summa långfristiga skulder	1 455	1 323	1 633
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	656	262	507
Derivat	-	0	-
Leverantörsskulder	55	68	16
Skulder till intresseföretag	0	11	1
Skatteskulder	2	0	0
Övriga kortfristiga skulder	108	40	85
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	118	88	136
Summa kortfristiga skulder	939	469	745
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 648	2 779	3 550

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 2017-01-01	151	185	0	517	136	989
Periodens resultat	-	-	-	-2	-1	-3
Övrigt totalresultat	-	-	0	-	0	0
Utgående eget kapital 2017-03-31	151	185	0	516	135	986
Utdelning	-	-	0	-66	-30	-96
Förvärv av dotterföretag	-	-	-	-	1	1
Periodens resultat	-	-	-	205	74	280
Övrigt totalresultat	-	-	0	-	0	0
Utgående eget kapital 2017-12-31	151	185	0	655	180	1171
Ingående eget kapital 2018-01-01	151	185	0	655	180	1171
Emission av teckningsoptioner	-	2	-	-	-	2
Periodens resultat	-	-	0	81	-1	80
Övrigt totalresultat	-	-	0	-	0	0
Utgående eget kapital 2018-03-31	151	187	0	737	178	1254

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	2018 jan-mar	2017 jan-mar	2017/2018 apr-mar	2017 jan-dec
Löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	80	-3	359	276
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm				
Avgår resultatandel i intresseföretag och joint ventures	3	4	8	9
Av- och nedskrivningar av tillgångar	1	1	2	2
Resultat försäljning av exploateringsfastigheter	-136	-37	-683	-584
Övriga avsättningar	0	0	0	0
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	2	-1	9	6
Betald inkomstskatt	0	-1	1	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-50	-37	-304	-291
Minskning(+)/ökning(-) av exploaterings- och projektfastigheter	209	-293	346	-156
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar	-129	-66	-257	-194
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder	32	12	44	24
Kassaflöde från den löpande verksamheten	62	-384	-171	-617
Investeringsverksamheten				
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	0	-1	0	-1
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-7	-2	-9
Investering i finansiella tillgångar	-1	0	-4	-3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1	-8	-6	-13
Finansieringsverksamheten				
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	-	1	1
Emission av teckningsoptioner	2	-	2	-
Upptagna lån	253	25	825	597
Amortering av låneskulder	-82	-1	-281	-200
Utbetald utdelning	-	-	-66	-66
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	173	24	481	332
Periodens kassaflöde	234	-368	304	-298
Likvida medel vid periodens början	208	507	138	507
Likvida medel vid periodens slut	442	138	442	208

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2018 jan-mar	2017 jan-mar	2017/2018 apr-mar	2017 jan-dec
Nettoomsättning	0	0	14	14
Summa intäkter	0	0	14	14
Central administration	-11	-7	-11	-7
Rörelseresultat	-11	-7	3	7
Finansiella intäkter	15	14	358	357
Finansiella kostnader	-17	-16	-65	-64
Resultat efter finansiella poster	-13	-10	273	276
Skatt på periodens resultat	0	0	0	0
PERIODENS RESULTAT	-13	-10	273	276

Moderbolagets rapport över totalresultatet

Belopp i mkr	2018 jan-mar	2017 jan-mar	2017/2018 jan-mar	2017 jan-dec
Periodens resultat	-13	-10	273	276
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN				
Summa övrigt totalresultat	0	0	0	0
PERIODENS TOTALRESULTAT	-13	-9	273	276

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2018 31 mar	2017 31 mar	2017 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar	154	349	154
Summa anläggningstillgångar	154	349	154
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	1 262	771	1 191
Fordringar hos intresseföretag	0	0	0
Övriga fordringar	1	0	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1	1	0
Summa kortfristiga fordringar	1 264	772	1 193
Kassa och bank	79	5	4
Summa omsättningstillgångar	1 343	777	1 197
SUMMA TILLGÅNGAR	1 497	1 126	1 351
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	438	231	451
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	1 040	878	883
Summa långfristiga skulder	1 040	878	883
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	0	0	0
Övriga kortfristiga skulder	2	1	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	16	16
Summa kortfristiga skulder	19	17	17
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 497	1 126	1 351

Övrig information

Redovisningsprinciper

Magnolia Bostad följer de av EU antagna IFRS standarderna. Delårsrapporten för koncernen är 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. Redovisningsprinciperna överensstämmer med de som använts av koncernen i årsredovisningen för 2017. Upplýsningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten.

Nya redovisningsprinciper

IFRS 9 Finansiella instrument behandlar redovisningen av finansiella instrument. Den nya standarden tillämpas från 2018 och ersätter IAS 39. Den innehåller regler för klassificering och värdering av finansiella tillgångar och skulder, nedskrivning av finansiella instrument och säkringsredovisning. Magnolia Bostad har valt att tillämpa de lättnadsregler som finns i standarden och inte göra någon retroaktiv omräkning av tidigare perioder. För Magnolia Bostad innebär den nya standarden nya utgångspunkter för klassificering och värdering av finansiella instrument samt en framtidsblickande nedskrivningsmodell för finansiella tillgångar. Alla finansiella tillgångar och finansiella skulder kommer fortsätta värderas på samma grunder så som de tidigare tillämpats under IAS 39. Magnolia Bostad har inte identifierat några väsentliga effekter av tillämpning av IFRS 9.

Effekter vid övergång till IFRS 15

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder trädde i kraft för räkenskapsår som inleddes den 1 januari 2018 eller senare och ersätter då samtliga tidigare utgivna standarder och tolkningar som hanterar intäkter med en

samlad modell för intäktsredovisning. Standarden tillämpas av koncernen och moderbolaget från och med den 1 januari 2018 med fullständig retroaktiv omräkning.

Intäktsredovisning av projektledningsavtal

Projektledning redovisas under IFRS 15, i likhet med tidigare redovisningsprinciper, som ett prestationsåtagande och intäkten hänförlig till projektledning redovisas över tid enligt inputmetoden, eftersom kontrollen överförs över tid. Inputmetoden innebär att intäkter redovisas på basis av insatser eller input för att uppfylla ett prestationsåtagande i förhållande till total förväntad input för uppfyllandet av prestationsåtagandet.

Intäktsredovisning av projektutveckling

Under IFRS 15 sker intäktsredovisning för projektutveckling när kontrollen har övergått till köparen. Koncernen bedömer att tidpunkten för intäktsredovisning under IFRS 15 är oförändrad jämfört med tidigare principer och att kontrollen har övergått till köparen när (i) bindande avtal ingåtts med köpare av projektet (fastigheten), (ii) detaljplan finns, och (iii) bindande totalentreprenadavtal har ingåtts med en entreprenör. Transaktionspriset innehåller rörliga komponenter. För hyresrättsprojekt, hotellprojekt och vårdboenden är de rörliga komponenterna kopplade till den framtida fastighets hyra/driftnetto och yta. Rörliga ersättningsbelopp uppskattas till det förväntade värdet och tas med i transaktionspriset i sådan utsträckning att en väsentlig återföring senare är mycket osannolik. Vid övergången av varje rapportperiod uppdateras det uppskattade transaktionspriset för att korrekt återge de omständigheter som föreligger vid rapportperiodens slut.

En del av intäkten redovisades även enligt tidigare tillämpade redovisningsprinciper först då utfallet av viss osäkerhet, såsom vakansrisk och eventuell risk i totalentreprenaden, är känt och osäkerheten i den rörliga delen av transaktionspriset har upphört. Från och med 2016 beaktas även eventuell osäkerhet avseende planrisk vid bedömningen av det rörliga ersättningsbeloppet.

Övergången till IFRS 15 har lett till en viss omfördelning över tid för intäkter i projekt intäktsredovisade innan bedömningarna och uppskattningarna kopplade till planrisken infördes 2016. Vid intäktsredovisning innan 2016 beaktades inte eventuell osäkerhet avseende planrisk, vilket, vid retroaktiv tillämpning av IFRS 15 har lett till en lägre initial intäkt i vissa projekt avräknade under 2015.

För bostadsrättsprojekt har övergången till IFRS 15 inte fått några effekter.

Ackumulerade projektresultat och därmed utgående eget kapital 2017 är oförändrat jämfört med tidigare redovisningsprinciper. För sammanställning av effekter på koncernens resultaträkning och balansräkning vid tillämpning av IFRS 15, se tabeller på efterföljande sidor.

För delårsperioden 1 januari till 31 mars 2017 har övergången till IFRS 15 påverkat Nettoomsättning, Bruttoresultat, Rörelseresultat, Resultat före skatt och Periodens resultat positivt med 6 mkr. Balansräkningen per 31 mars 2017 har påverkats med -3 mkr på Andra långfristiga fordringar, Summa anläggningstillgångar, Summa tillgångar, Eget kapital och Summa eget kapital och skulder av övergången till IFRS 15.

Resultaträkning 2015

Belopp i mkr	Enl tidigare redovisning	IFRS 15 effekter	Enligt IFRS 15
Rörelsens intäkter och kostnader			
Nettoomsättning	876	-63	813
Produktions- och driftkostnader	-657	-	-657
Bruttoresultat	219	-63	156
Central administration	-13	-	-13
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	0	-	0
Omvärdering vid övergång från intresseföretag till dotterföretag	153	-	153
Rörelseresultat	359	-63	296
Finansiella intäkter	3	-	3
Finansiella kostnader	-52	-	-52
Resultat före skatt	308	-63	245
Inkomstskatt	-1	-	-1
Årets resultat	308	-63	245

Resultaträkning 2016

Belopp i mkr	Enl tidigare redovisning	IFRS 15 effekter	Enligt IFRS 15
Rörelsens intäkter och kostnader			
Nettoomsättning	1 010	54	1 064
Produktions- och driftkostnader	-642	-	-642
Bruttoresultat	368	54	422
Central administration	-27	-	-27
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	14	-	14
Rörelseresultat	355	54	409
Finansiella intäkter	3	-	3
Finansiella kostnader	-93	-	-93
Resultat före skatt	265	54	319
Inkomstskatt	0	-	0
Årets resultat	265	54	319

Resultaträkning 2017

Belopp i mkr	Enl tidigare redovisning	IFRS 15 effekter	Enligt IFRS 15
Rörelsens intäkter och kostnader			
Nettoomsättning	1 772	9	1 781
Produktions- och driftkostnader	-1 347	-	-1 347
Bruttoresultat	425	9	434
Central administration	-41	-	-41
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	-9	-	-9
Rörelseresultat	375	9	384
Finansiella intäkter	6	-	6
Finansiella kostnader	-115	-	-115
Resultat före skatt	267	9	276
Inkomstskatt	0	-	0
Årets resultat	267	9	276

Balansräkning 2015-01-01

Belopp i mkr	Enl tidigare redovisning	IFRS 15 effekter	Enligt IFRS 15
Andra långfristiga fordringar	15	-	15
Andra anläggningstillgångar	109	-	109
Summa anläggningstillgångar	124	-	124
Summa omsättningstillgångar	671	-	671
Summa tillgångar	794	-	794
Eget kapital	253	-	253
Summa avsättningar/långfristiga skulder	494	-	494
Kortfristiga skulder	46	-	46
Summa eget kapital och skulder	794	-	794

Balansräkning 2015-12-31

Belopp i mkr	Enl tidigare redovisning	IFRS 15 effekter	Enligt IFRS 15
Andra långfristiga fordringar	279	-63	216
Andra anläggningstillgångar	64	-	64
Summa anläggningstillgångar	342	-63	279
Summa omsättningstillgångar	1 546	-	1 546
Summa tillgångar	1 888	-63	1 825
Eget kapital	771	-63	708
Summa avsättningar/långfristiga skulder	843	-	843
Kortfristiga skulder	274	-	274
Summa eget kapital och skulder	1 888	-63	1 825

Balansräkning 2016-12-31

Belopp i mkr	Enl tidigare redovisning	IFRS 15 effekter	Enligt IFRS 15
Andra långfristiga fordringar	406	-9	397
Andra anläggningstillgångar	177	-	177
Summa anläggningstillgångar	583	-9	574
Summa omsättningstillgångar	2 172	-	2 172
Summa tillgångar	2 755	-9	2 746
Eget kapital	998	-9	989
Summa avsättningar/långfristiga skulder	1 361	-	1 361
Kortfristiga skulder	396	-	396
Summa eget kapital och skulder	2 755	-9	2 746

Balansräkning 2017-12-31

Belopp i mkr	Enl tidigare redovisning	IFRS 15 effekter	Enligt IFRS 15
Andra långfristiga fordringar	1 165	-	1 165
Andra anläggningstillgångar	180	-	180
Summa anläggningstillgångar	1 345	-	1 345
Summa omsättningstillgångar	2 205	-	2 205
Summa tillgångar	3 550	-	3 550
Eget kapital	1 171	-	1 171
Summa avsättningar/långfristiga skulder	1 633	-	1 633
Kortfristiga skulder	745	-	745
Summa eget kapital och skulder	3 550	-	3 550

Förändring eget kapital

Belopp i mkr	Enl tidigare redovisning	IFRS 15 effekter	Enligt IFRS
Ingående balans 2015-01-01	253	-	253
Omföring vid övergång från intresseföretag till dotterföretag	-38	-	-38
Nyemission	193	-	193
Emissionskostnad	-13	-	-13
Förärv av dotterföretag	74	-	74
Utdelning	-6	-	-6
Årets resultat	308	-63	245
Utgående balans 2015-12-31	771	-63	708

För ytterligare beskrivning av tillämpade redovisningsprinciper för koncernen och moderbolaget hänvisas till Magnolia Bostad AB:s årsredovisning för 2017.

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 fakturer av interna administrativa tjänster mellan bolagen. Alla transaktioner har skett på marknads-mässiga grunder.

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

Av periodens resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande om -1 mkr är -2 mkr hänförligt till FLABs andel av resultatet i Magnolia Holding 3 AB och 0 mkr hänförligt till Magnolia Holding 4 AB.

Styrelseledamoten Andreas Rutli har genom bolag ett ägarintresse och rätt till andel av vinsten i projektet Senapsfabriken etapp 1 och Senapsfabriken etapp 2.

Omfattning och inriktning på närstående transaktioner har inte väsentligt förändrats sedan senaste årsredovisningen. För ytterligare information se sidan 84 samt not 4, not 9 och not 35 i årsredovisningen 2017 samt www.magnoliabostad.se.

Moderföretaget

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

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Magnolia Bostad är genom sin verksamhet exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer. För information om koncernens risker och osäkerhetsfaktorer hänvisas till Magnolia Bostad AB:s hemsida www.magnoliabostad.se samt årsredovisningen sidorna 86–87 och not 3.

Hållbarhet

Magnolia Bostad arbetar för en hållbar utveckling och minskad miljö- och klimatpåverkan genom att utveckla ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbara bostadsområden. Under föregående verksamhetsår har Magnolia Bostad genomfört en intressentdialog samt identifierat väsentliga aspekter som ligger till grund för det fortsatta hållbarhetsarbetet. Vidare arbetades ett långsiktigt hållbarhetsprogram fram. För

ytterligare beskrivning av Magnolia Bostads hållbarhetsarbete se sidorna 56–72 i årsredovisningen för 2017. Hållbarhetsfrågor är en självklar del av Magnolia Bostads verksamhet och bostadsaffär. Att tänka långsiktigt handlar inte bara om att utveckla ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbara hus och stadsdelar – det är även en grundläggande förutsättning för bolagets tillväxt och lönsamhet.

Organisation

Magnolia Bostad är en snabbväxande och skalbar organisation indelad i områdena Affärsutveckling, Affärsområdesutveckling, Projektutveckling, Finans, Marknad och Kommunikation och Stab. Bolaget bestod per den 31 mars 2018 av 64 (61) anställda. Av antalet anställda var 36 (33) kvinnor och 27 (28) män vid kontor i Stockholm och Helsingborg. Jämförelseuppgifter avser 31 december 2017.

Ledningsgruppen har varit oförändrad under första kvartalet 2018. Under 2017 utökades ledningsgruppen med två personer och består av åtta personer. För ytterligare information om Magnolia Bostads ledningsgrupp se www.magnoliabostad.se.

Stockholm den 27 april 2018,
Magnolia Bostad AB

Styrelsen

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

Kvartalsöversikt

	2018			2017			2016	
	31 mar	31 dec	30 sep	30 jun	31 mar	31 dec	30 sep	30 jun
Nettoomsättning, mkr	532	718	194	792	77	174	228	442
Rörelseresultat, mkr	113	230	8	127	20	91	85	124
Resultat efter skatt, mkr	80	198	-21	103	-3	64	64	93
Resultat per aktie, kr ¹	2,14	4,26	-0,51	1,69	-0,05	1,46	1,52	1,90
Eget kapital, mkr	1 254	1 171	974	994	987	989	926	861
Eget kapital per aktie, kr ¹	28,42	26,20	21,97	22,47	22,53	22,58	21,14	19,60
Soliditet, %	34,4	33,0	30,3	34,4	35,5	36,0	37,2	36,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	62	-177	-220	165	-384	305	-70	-235
Kassaflöde från den löpande verksamheten, per aktie, kr	1,6	-4,7	-5,8	4,3	-10,2	8,1	-1,8	-6,2
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	37 822 283	37 822 283	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 med utspädningseffekt från tidigare optionsprogram redovisades fram till och med 30 juni 2017 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.

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 "ESMA-nyckeltal" på 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 boenden på förvärvade fastigheter.

Försäljningsgrad

Sålda boenden under produktion dividerat med boenden i projekt under produktion.

Sålda boenden under produktion

Antal boenden i sålda projekt där bindande försäljningsavtal tecknats och resultatavräkning skett.

Detta är Magnolia Bostad

Magnolia Bostad är en samhällsutvecklare som skapar stadsdelar och kvarter där boendet är en viktig del av en större helhet.



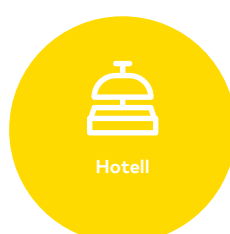
Hyresrätt



Bostadsrätt



Vårdboende



Hotell



Studentboende

Med vår affärsmodell kan vi leverera helhetserbjudanden – hyresrätter, bostadsrätter, vårdboenden och hotell – till kommuner som vill utveckla nya stadsdelar och bostadsområden. Tillsammans med utvalda partners skapar vi hållbara hem och bostadsområden där människor trivs och har råd att bo.

Affärsidé

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

Finansiella mål

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

Verksamhetsmål för 2018

Magnolia Bostad ska ha kapacitet att:

- produktionsstarta 3 000 bostäder
- producera två till fyra vård-, trygghets- eller studentboenden per år
- producera ett till två hotell per år.

Hållbarhetsmål

- Certifiering enligt lägst Miljöbyggnad Silver 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 affärsmodell se sid 12-13 i Magnolia Bostads Årsredovisning för 2017.

Utdelningspolicy

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

Finansiell kalender

- Årsstämma 2018: 27 april 2018
- Delårsrapport januari – juni 2018: 9 juli 2018
- Delårsrapport januari – september 2018: 24 oktober 2018
- Bokslutskommuniké januari – december 2018: 22 februari 2019

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 april 2018 kl. 07.45.

MAGNOLIA

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