MAGNOLIA

Magnolia Bostad
Delårsrapport
Koncernen
1 januari-
30 september 2018

Q3

Delårsrapport januari-september 2018

Januari-september 2018

- Nettoomsättningen uppgick till 1 012 mkr (1 063).
- Rörelseresultatet uppgick till 196 mkr (155).
- Periodens resultat uppgick till 92 mkr (78). Resultat per aktie, efter avdrag för minoritetens andelar, uppgick till 2,35 kr per aktie (1,08).
- Magnolia Bostad har under perioden avtalat om förvärv av 2 511 bedömda byggrätter (5 825) och antalet sålda boenden under perioden uppgick till 1 292 (1 004).
- Bolagets aktie upptogs den 20 juni till handel på Nasdaq Stockholms huvudlista.

Juli-september 2018

- Nettoomsättningen uppgick till 214 mkr (194).
- Rörelseresultatet uppgick till -10 mkr (8).
- Periodens resultat uppgick till -47 mkr (-21). Resultat per aktie, efter avdrag för minoritetens andelar, uppgick till -1,24 kr per aktie (-0,50).
- Magnolia Bostad har under perioden avtalat om förvärv av 0 bedömda byggrätter (0) och antalet sålda boenden under perioden uppgick till 247 (224).

Väsentliga händelser under perioden juli-september 2018

- Signerat avsiktsförklaring med Derome angående nyproduktion av flerbostadshus i trä, 600-800 bostäder per år under en femårsperiod, för leverans till Magnolia Bostads projekt.
- Sålt två vårdboenden, ett i Motala och ett i Helsingborg, sammanlagt 134 vårdboenden, samt 45 hyresrätter i Helsingborg.
- Byggstartat projektet Ophelias Brygga i Helsingborg, 68 bostadsrätter sålda till bostadsrättsinnehavare.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Emitterat ett nytt fyraårigt icke-säkerställt obligationslån om 500 mkr inom ett ramverk om 700 mkr, för finansiering av fortsatt expansion, förvärv samt delvis återköp av utestående obligation med förfall 2020.

+8%
12 månader

17 158
Bedömda byggrätter i projektportföljen

Fördelat på
7
projekt

1 292
Sålda boenden under 2018

Nyckeltal koncernen

	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2018 jul-sep	2017 jul-sep	2017/2018 okt-sep	2017 jan-dec
Projektrelaterade						
Antal sålda boenden under perioden	1 292	1 004	247	224	2 515	2 227
Totalt antal boenden under produktion	6 992	4 626	6 992	4 626	6 992	5 849
Antal bedömda byggrätter i portföljen	17 158	15 848	17 158	15 848	17 158	16 429
Finansiella						
Rörelsemarginal, %	19,4	14,6	-4,7	4,1	24,6	21,6
Avkastning på eget kapital, %[1]	-	-	-	-	27,2	22,0
Soliditet, %	36,8	30,3	36,8	30,3	36,8	33,0
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	2,0	-0,2	0,3	3,0	3,4
Aktierelaterade						
Resultat per aktie, kr[1]	2,35	1,08	-1,24	-0,50	6,64	5,37
Eget kapital per aktie, kr[1]	26,89	21,97	26,89	21,97	26,89	26,20

[1] Exklusive minoritet

För definitioner av alternativa nyckeltal som inte definieras inom IFRS se sid 28

VD har ordet

Det tredje kvartalet brukar vara ett kvartal med lite färre affärsavslut och så var det även i år. Aktiviteten har ändå varit hög inom bolaget – vi har uppnått ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten för både kvartalet och delårsperioden och vi har stärkt våra finansiella muskler genom att framgångsrikt emittera ett nytt obligationslån.

Under kvartalet har bolaget erhållit likvid för flera projekt och kan till följd av detta redovisa ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten för både kvartalet och delårsperioden. Vi har under kvartalet därför kunnat amortera på våra skulder och betala säljarreversen från förvärvet av Svenska Vårdfastigheter, något som medfört att soliditeten ökat till 36,8 % (32,7).

Vi har även framgångsrikt placerat ett icke-säkerställt obligationslån om 500 mkr inom ett ramverk om 700 mkr. Likviden kommer att användas för att finansiera bolagets fortsatta expansion, för refinansiering av befintlig skuld samt för framtida förvärv.

I somras kunde jag berätta att vi inlett ett samarbete med trähusspecialisten Derome Hus kring utveckling av hållbara stadsdelar och bostadsområden. Samarbetet fördjupas nu sedan vi tecknat en avsiktsförklaring som innebär att Derome kommer att leverera flerbostadshus i trä till Magnolia Bostads projekt. Avtalet omfattar 600-800 bostäder per år och sträcker sig fem år fram i tiden.

Magnolia Bostads förvärv av Svenska Vårdfastigheter förra sommaren fortsätter att bära frukt. Under kvartalet har vi avyttrat ytterligare två vårdboenden, ett i Motala och ett i Helsingborg. Projekten omfattar sammanlagt 134 vårdboenden samt 45 hyresrätter i Helsingborg. Projektet i Helsingborg är ett joint venture som ingick i förvärvet av Svenska Vårdfastigheter. Marknaden för vårdboenden ser fortsatt stabil ut.

Under perioden byggstartades projektet Ophelias Brygga i Helsingborgs nya stadsdel Oceanhamnen. Här bygger Magnolia Bostad 126 bostäder i ett vackert läge vid vattnet och bara ett stenkast från Helsingborgs kommunikationscentrum Knutpunkten. Helsingborgs stad och det nya stadsförnyelseprojektet "H+" har en tydlig miljöprofil och ambitionen är att med innovativa och miljösmarta lösningar på sikt minska energiförbrukningen i staden. Inflyttning är planerad till 2020.

När jag blickar framåt vill jag nämna det arbete som för närvarande pågår med en omorganisation av Magnolia Bostad. Vår nya organisation kommer att gälla från och med det kommande årsskiftet. Den bygger på fyra regioner (Öst, Mitt, Väst och Syd), var och en med en egen projektorganisation. Syftet är att komma närmare varje regions lokala mikromarknad, något som vi tror kommer att generera goda affärsmöjligheter framöver.

Som ett led i denna omorganisation genomför vi även förändringar i ledningsgruppen. Vi har därför nyligen rekryterat två nya medlemmar till ledningsgruppen: Thomas Persson, som Regionchef Öst och Chef Affärsgenerering, samt Christina Hambäck, som Chef för Verksamhet och Analys. Båda har gedigen erfarenhet från fastighetsbranschen och kommer att vara stora tillgångar i Magnolia Bostads fortsatta utveckling.

Vi undersöker även möjligheten att utveckla hyresbostäder för egen förvaltning och att förvärva förvaltningsfastigheter med en långsiktig förädlingspotential för bostäder. En egen tillgångsförvaltning inom Magnolia Bostad skulle bidra med långsiktigt värdeskapande, stabilitet och goda kassaflöden till bolaget.

Fredrik Lidjan
Verkställande direktör

Marknad

Transaktionsmarknaden för fastigheter*
Transaktionsmarknaden för fastigheter har under flera år haft en positiv utveckling med sjunkande direktavkastningskrav och stigande priser inom de flesta fastighetssegment och geografiska marknader i Sverige.

Det låga ränteläget har genererat en fördelaktig finansiering och lett till att fastigheter alltjämt ses som en attraktiv alternativ investering ur ett avkastnings- och riskperspektiv.

Transaktionsvolymen ackumulerat till och med tredje kvartalet 2018 uppgick till 105 mdkr, varav utländska investerare stod för 32 procent av volymen. Detta kan jämföras med samma period 2017 där transaktionsvolymen uppgick till 99 mdkr.

Utländska investerare har under tredje kvartalet 2018 visat fortsatt stort intresse för den svenska fastighetsmarknaden genom bland annat direkta investeringar och strukturaffärer.

Under de första nio månaderna 2018 har bostadshyresrätter varit det segment som det har investerats mest i och stod för 33 procent av den totala transaktionsvolymen, motsvarande siffra för 2017 var 23 procent. Kontor med 24 procent var det näst mest handlade segmentet följt av samhällsfastigheter, som bland annat innefattar vårdboenden, med en andel om 10 procent. Hotell och mark stod för 3 procent respektive 7 procent av den totala transaktionsvolymen.

Till och med det tredje kvartalet 2018 stod Stockholm för den största andelen av den totala transaktionsvolymen med 41 procent. Regionstäder stod för 21 procent, Malmö för 13 procent och Göteborg för cirka 10 procent.

Hyresrätter
Direktavkastningskravet för centralt belägna bostadshyresrätter i Stor-Stockholm, Göteborg och Malmö låg under det tredje kvartalet runt 1,45 procent, 1,65 procent respektive 2,40 procent.

Direktavkastningskravet för bostadshyresrätter i regionstäder ligger mellan 3,00 procent och 4,00 procent. För nyproduktion i regionstäder ligger direktavkastningskravet mellan 4,00 procent och 5,00 procent.

Vårdboenden
Samhällsfastigheter som bland annat innefattar vårdboenden har haft en kraftig värdeökning. En stark befolkningsökning och en snabbt åldrande befolkning sätter press på välfärden och dess finansiering. Direktavkastningskravet för vårdboende i Stor-Stockholm, Göteborg och Malmö ligger inom intervallet 3,75–4,75 procent, 4,25–5,25 procent respektive 4,50–5,50 procent.

Hotell
En tillväxt i efterfrågan på hotellrum med 4,00 procent** uppskattas för 2018 och 2019. Beläggningen på hotellrum är kopplad till den ekonomiska tillväxten och i storstäderna har även privatresenärers efterfrågan på hotellboenden ökat.

De affärer med hotellfastigheter som genomförts i centrala lägen indikerar direktavkastningskrav som marginellt överstiger avkastningskraven för kontor i motsvarande lägen, förutsatt att huvuddelen av hyran utgörs av fast, indexreglerad hyra och endast en mindre del är omsättningsbaserad. Direktavkastningskravet för hotell i Stor-Stockholm, Göteborg och Malmö bedöms ligga inom intervallet 3,75 - 5,50 procent, 4,50 - 5,50 procent respektive 4,75 - 5,75 procent.

Studentboenden
Studentbostäder skiljer sig på flera sätt från andra bostäder. Framförallt handlar det om hög omflyttning med en genomsnittlig boendetid på två år. Direktavkastningskravet för studentbostäder i Stor-Stockholm ligger därför något högre än för andra bostäder, inom intervallet 4,50–5,00 procent.

Bostadsrättsmarknaden *
Marknaden visar på viss återhämtning men präglas fortfarande av en osäkerhet med överutbud och långa försäljningsprocesser. Jämfört med motsvarande period föregående år steg bostadsrättspriserna januari till och med september 2018 med drygt 3,00 procent, och från juli till september månad steg priserna med 3,20 procent. De senaste 12 månaderna (okt 2017 – sep 2018) har bostadsrättspriserna i landet sjunkit med 5,00 procent.

Källa: Newsec

**Transaktioner över 40 mkr, vilket innebär att exempelvis bostadsrätter inte ingår.*

**Källa: Visita feb, 2018
***Källa: Mäklarstatistik.

Under kvartalet har det pågått inflyttning i Magnolia Bostads hyresrättsprojekt Gjuteriet i Eskilstuna

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.

Delårsperioden 1 januari - 30 september 2018

Nettoomsättningen uppgick till 1 012 mkr (1 063) och rörelseresultatet för perioden uppgick till 196 mkr (155). Periodens resultat efter skatt uppgick till 92 mkr (78).

Nettoomsättningen består till största delen av intäkter från fastighetsförsäljningar.

Intäkternas fördelning	2018 jan-sep	2017 jan-sep
Fastighetsförsäljningar	805	713
Summa intäkter redovisade vid en tidpunkt	**805**	**713**
Projektledning	17	15
Hyra	21	35
Fakturering till projekten och övriga intäkter	169	299
Summa intäkter redovisade över tid	**207**	**349**
TOTALA INTÄKTER	**1 012**	**1 063**

Kassaflöde från försäljningar av projekt erhålls delvis i samband med frånträde av marken via "forward funding", då Magnolia Bostad får betalt av köparen 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.

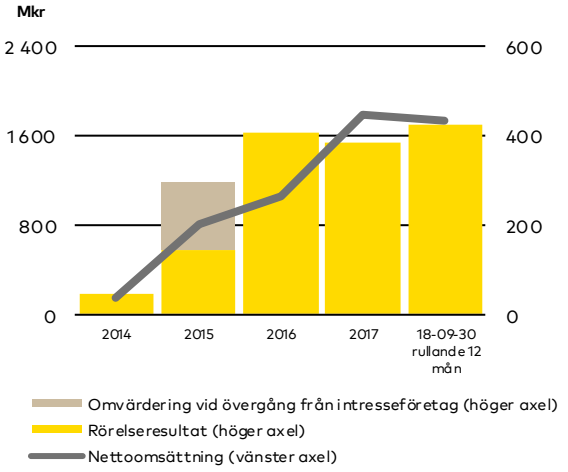
Vid försäljning av outvecklade fastigheter erhålls vanligen hela köpeskillingen i samband med frånträde. Övriga intäkter, såsom hyra, projektledning och fakturering till projekten, redovisas och faktureras löpande.

Ökningen av intäkterna från fastighetsförsäljningar förklaras av försäljningar om 1 292 boenden, en ökning om 288 stycken jämfört med 1 004 boenden samma period föregående år. 179 av periodens sålda boenden avser joint ventures och intäkterna från dessa försäljningar redovisas som resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures. Av sålda boenden under perioden är 1 046 hyresrätter och resterande 246 är vårdboenden. Under första halvåret 2018 har även mark i Bro avyttrats till Derome Hus, fastigheten Instrumentet 2 i Örnsberg avyttrats till Genova Property Group och fastigheten Skogskarlen 3 i Bergshamra utanför Stockholm avyttrats till ett nystartat joint venture med Randviken.

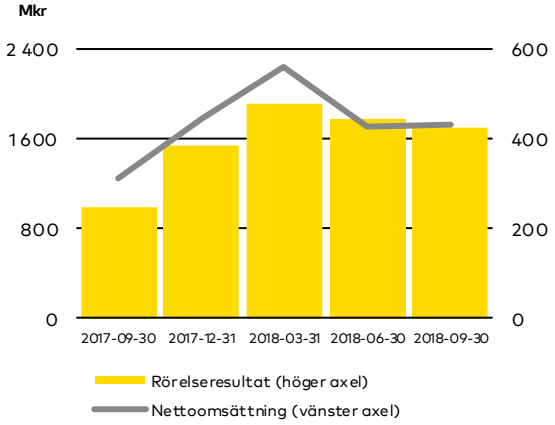
Hyresintäkterna har minskat med 14 mkr till 21 mkr (35) på grund av försäljningarna av Instrumentet 2 och Skogskarlen 3. Driftskostnaderna för fastigheter som genererar hyresintäkter har minskat till -7 mkr (-12), vilket innebär att driftnettot från hyresgenererande fastigheter har minskat till 14 mkr (23). Driftnettot ingår i rörelseresultatet.

I slutet av första halvåret 2018 togs kostnader för omstrukturering av avtal med underentreprenörer inom Svenska Vårdfastighetskoncernen vilket belastat produktions- och driftskostnaderna. Under första halvåret tecknades även avtal om utökade lokaler i Stockholm vilket också delvis belastar produktions- och driftskostnaderna, liksom de ökade kostnaderna för ett ökat antal anställda i bolagets projekt. I tredje kvartalet är beläggningsgraden inom projekten, på grund av semestrar, lägre än övriga kvartal vilket gör att en lägre andel av de indirekta kostnaderna förts mot projekten.

Nettoomsättning och rörelseresultat, helår



Nettoomsättning och rörelseresultat, rullande 12 månader



Magnolia Bostad har stärkt organisationen jämfört med samma period föregående år samt genomfört förvärvet av Svenska Vårdfastigheter i början av tredje kvartalet 2017, vilket förklarar ökningen av kostnaderna för central administration till -48 mkr (-28). Utöver ökade kostnader för personal påverkas central administration även av engångskostnader kopplade till listbytet från First North Premier till Nasdaq Stockholms huvudlista.

Resultat från intressebolag uppgår till 5 mkr (-6) påverkat av resultatet från Sollentuna Stinsen JV AB och Skogskarlen Bergshamra Holding AB. Vidare har försäljningen av projektet Nyponrosen 5, bestående av 45 hyresrätter och 80 vårdboenden, samt försäljningen av 54 vårdboenden i Laholm redovisats som resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures. Nyponrosen 5 och Allarp Laholm var projekt som ingick i förvärvet av Svenska Vårdfastigheter och båda har sålts till Northern Horizon.

Finansnetto
Finansnettot uppgår till -104 mkr (-77). Ökningen av finansieringskostnader beror på högre genomsnittlig ränta och på att totala räntebärande skulder i genomsnitt har varit högre under perioden jämfört med samma period föregående år.

De högre genomsnittliga räntebärande skulderna beror på finansieringen av förvärvet av Svenska Vårdfastigheter AB som genomfördes i början av tredje kvartalet 2017 och emissionen av ytterligare företagsobligationer om 200 mkr inom befintligt ramverk vilken genomfördes i slutet av första kvartalet 2018.

Vid periodens utgång uppgick Magnolia Bostads genomsnittliga ränta till 7,0 procent jämfört med 5,9 procent vid årsskiftet. Räntetäckningsgraden uppgick till 1,8 ggr jämfört med 3,4 ggr för helåret 2017.

Periodens resultat
Periodens resultat uppgick till 92 mkr (78) och innehåller 0 mkr (0) i inkomstskatter, då vissa redovisade intäkter, främst försäljning av bolag, inte är skattepliktiga.

Rapportperioden 1 juli - 30 september 2018
Nettoomsättningen uppgick till 214 mkr (194) och rörelseresultatet för perioden uppgick till -10 mkr (8). Periodens resultat efter skatt uppgick till -47 mkr (-21).

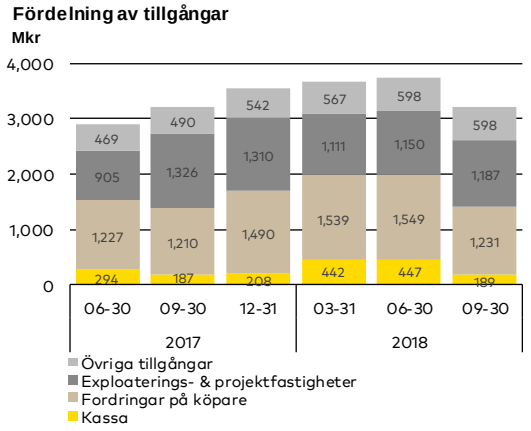
Nettoomsättningen och bruttoresultatet beror till största delen på intäkter från fastighetsförsäljningar.

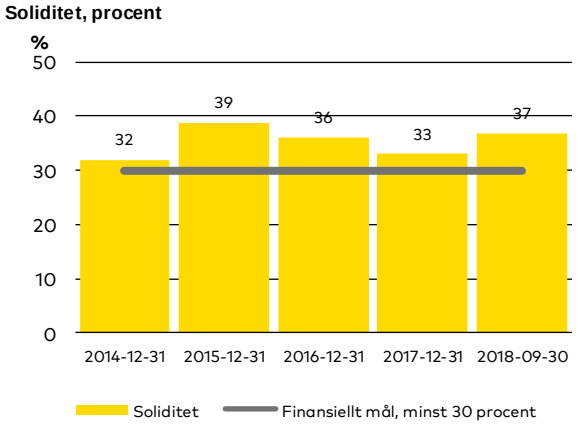
Intäkternas fördelning	2018 jul-sep	2017 jul-sep
Fastighetsförsäljningar	120	105
Summa intäkter redovisade vid en tidpunkt	**120**	**105**
Projektledning	2	9
Hyra	3	12
Fakturering till projekten och övriga intäkter	89	68
Summa intäkter redovisade över tid	**94**	**89**
TOTALA INTÄKTER	**214**	**194**

Under kvartalet har bostadsrättsprojektet Ophelias Brygga och projektet Mossenskolan 3 avyttrats. Totalt omfattar Ophelias Brygga 126 bostadsrätter, varav 68 bostadsrätter är sålda till bostadsrättsinnehavare och har vinstavräknats under kvartalet.

Produktions- och driftskostnaderna har under tredje kvartalet påverkats av en stigande kostnadsmassa samt av en lägre beläggningsgrad inom projekten för anställda under semesterperioden.

Kostnaderna för central administration har ökat till -18 mkr (-11), främst beroende på en ökning av antalet anställda. Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures uppgår till 1 mkr (-1) påverkat av försäljningen av det förvärvade vårdprojektet Nyponrosen 5 om 125 boenden samt löpande resultat från Sollentuna Stinsen JV och Skogskarlen Bergshamra Holding AB.





Finansieringskostnaderna under kvartalet uppgår till -39 mkr (-31). Ökningen beror främst på en högre genomsnittlig ränta.

Finansiell ställning
Koncernens balansomslutning har minskat till 3 205 mkr, jämfört med 3 550 mkr i början av året. Minskningen beror på erhållen likvid från köpare som använts till att amortera skulder och reglera säljarreverser för förvärvet av Svenska Vårdfastigheter AB.

Av långfristiga och övriga fordringar om totalt 1 557 mkr (1 760) utgör 1 231 mkr (1 490) fordringar på köpare av projekten, främst på våra samarbetspartners och stabila svenska institutioner, medan 148 mkr (117) avser erlagda handpenningar för framtida fastighetsförvärv. Inom de kommande 12 månaderna beräknas koncernen erhålla 326 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 123 mkr och uppgår till 1 187 mkr (1 310). Minskningen beror på genomförda försäljningar under året. Koncernen har under året fortsatt att investera i projektportföljen och arbetar kontinuerligt med att förädla och driva detaljplaneprocessen framåt i de olika projekten.

Andelar i intresseföretag och joint ventures har minskat med 14 mkr till 97 mkr (111), påverkat av försäljning av vårdprojekten Allarp Laholm och Nyponrosen 5 samt periodens 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 30 september 2018 till 1 179 mkr (1 171) med en soliditet om 36,8 procent (33,0), vilket överstiger det finansiella målet om en soliditet om minst 30 procent. Minoritetens andel av eget kapital uppgick till 163 mkr (180). Den högre soliditeten sedan årsskiftet beror främst på genomförda amorteringar. Avkastning på eget kapital för den rullande tolvmånadersperioden som avslutades 30 september 2018 uppgick till 27,2 procent, jämfört med 22,0 procent för kalenderåret 2017.

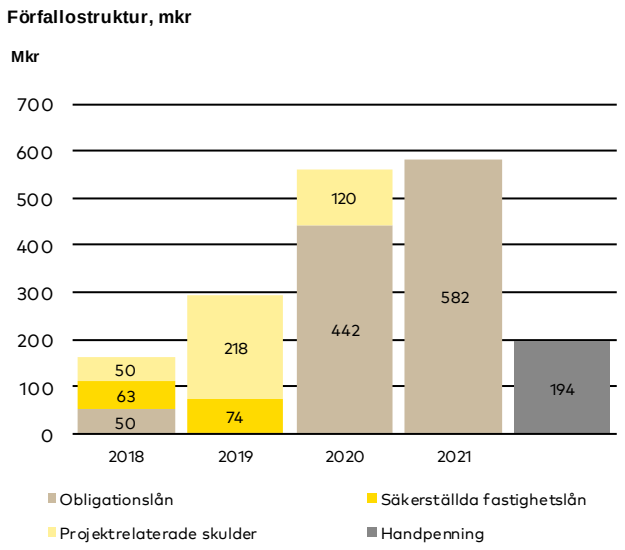
Avkastning på eget kapital för den rullande tolvmånadersperioden är 2,8 procentenheter under det finansiella målet om en avkastning på eget kapital om minst 30 procent.

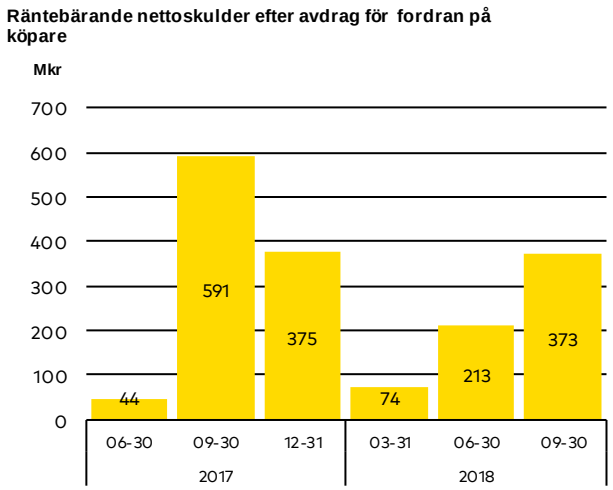
Räntebärande skulder
Den totala räntebärande låneskulden, inklusive erhållna räntebärande handpenningar, uppgick per den 30 september 2018 till 1 793 mkr (2 073). Huvuddelen av Magnolia Bostads skulder utgörs av obligationslån med ett bokfört värde om 1 074 mkr och bankfinansiering om 525 mkr, varav 137 mkr med pant i fastighet. Resterande räntebärande skulder utgörs av erhållen handpenning om 194 mkr. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden, exklusive handpenningar och nyttjad checkräkningskredit, uppgick till 2,0 år per den 30 september 2018 jämfört med 2,0 år per den 31 december 2017.

Efter avdrag för likvida medel om 189 mkr (208) uppgick räntebärande nettoskulder till 1 604 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 1 231 mkr (1 490), räntebärande nettoskulder efter avdrag för fordran på köpare uppgår till 373 mkr (375), en minskning med 2 mkr jämfört med 31 december 2017.





Obligationslån
Per 30 september 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 att obligationer emitterades till ett värde understigande nominellt belopp samt erlagda uppläggningsavgifter som redovisas enligt effektivräntemetoden.

Efter periodens utgång har ett nytt fyraårigt icke-säkerställt obligationslån om 500 mkr inom ett ramverk om 700 mkr emitterats. Lånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3m + 8,50 procent (utan Stiborgolv).

Återlösen på 50 mkr kommer också ske på obligationen om 500 mkr nominellt med förfall i april 2020. Avstämningsdag för den delvisa återlösen var den 22 oktober 2018 och den är planerad att infalla den 29 oktober 2018.

Kassaflöde och likvida medel
Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt både för perioden och kvartalet och uppgår till 148 mkr för perioden och 172 mkr för kvartalet. Det positiva kassaflödet beror på erhållna betalningar från köpare av tidigare vinstavräknade projekt.

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgår till -174 mkr (-155), 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 322 mkr (-285), vilket till stor del förklaras av kassaflöde från minskningen av exploaterings- och projektfastigheter om 122 mkr (-171) samt kassaflöde från minskningen av rörelsefordringar om 284 mkr (-112). Under kvartalet uppgår kassaflödet från minskningen av rörelsefordringar till 340 mkr (58) mkr, hänförligt till erhållen likvid från köpare av projekten. Detta ger ett kassaflöde från den löpande verksamheten om 148 mkr (-440).

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgår till -1 mkr (-10). Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgår till -166 mkr (131), där upptagna lån påverkat med 523 mkr (372) och amorteringar med -620 mkr (-176).

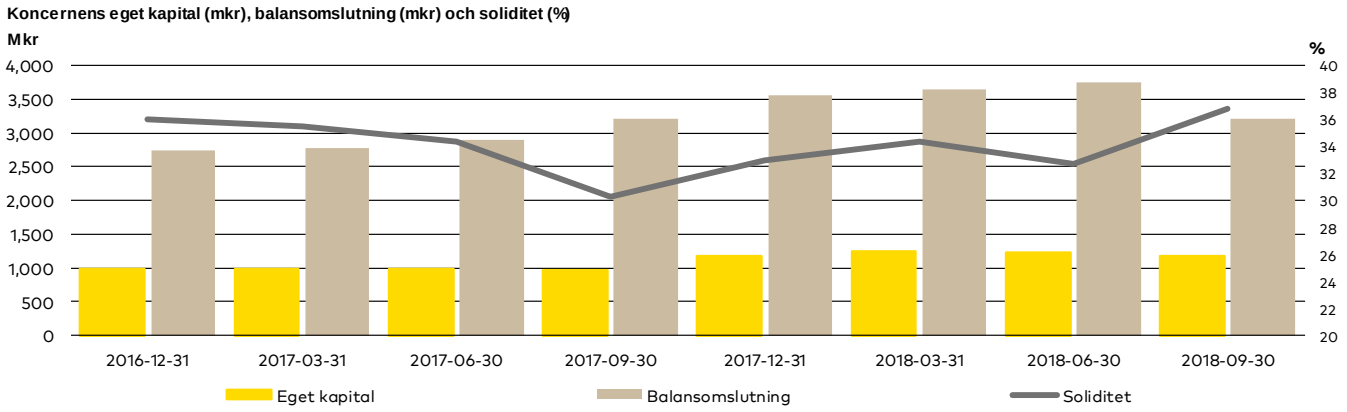
Under tredje kvartalet 2018 uppgår kassaflödet från finansieringsverksamheten till -425 mkr (114), varav amorteringar av låneskulder utgör 432 mkr. Amorteringarna har genomförts med hjälp av kassaflöde från den löpande verksamheten.

Likvida medel per den 30 september 2018 uppgick till 189 mkr jämfört med 208 mkr den 31 december 2017. Utöver likvida medel fanns outnyttjade krediter om 732 mkr per den 30 september 2018.

Moderbolagets resultaträkning
Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgår till -39 mkr (70). Minskningen jämfört med samma period föregående år beror på lägre intäkter från utdelningar från dotterbolag. Finansiella kostnader har ökat med 14 mkr till -63 mkr (-49) på grund av högre räntebärande skulder.

Moderbolagets balansräkning
Balansomslutningen för moderbolaget har ökat till 1 619 mkr (1 351). Under första kvartalet 2018 emitterade bolaget ytterligare företagsobligationer med ett nominellt belopp om 200 mkr inom ramverk för befintlig obligation. Soliditeten för moderbolaget uppgår till 21,3 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 förutom obligationslån, där verkligt värde bedöms uppgå till 1 096 mkr jämfört med bokfört värde om 1 074 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.

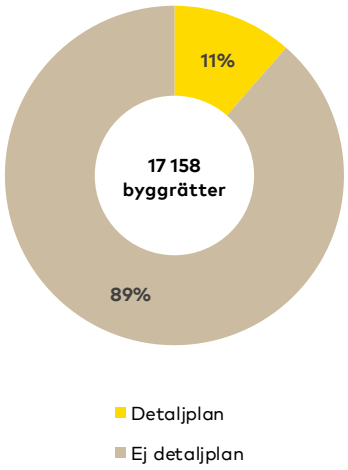


Projekt

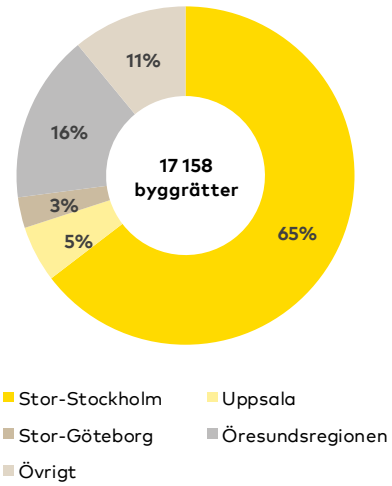
Magnolia Bostad utvecklar främst hyresrätter, hotell och vårdboenden i Sveriges tillväxtorter och storstäder. Dessa avyttras på ett tidigt stadium till större svenska institutioner eller andra välrenommerade partners. Bolaget utvecklar även bostadsrätter.

Magnolia Bostad tillämpar ett samhällsbyggnadsperspektiv i sina projekt. Kommuner och 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.

Andel av projektportföljen med detaljplan



Geografisk fördelning projektportfölj

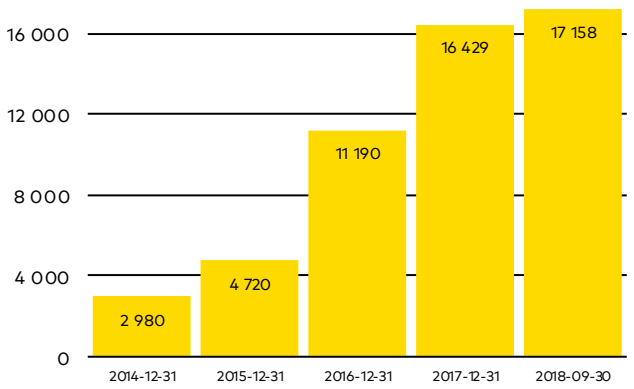


Magnolia Bostad har som ambition att nå en marginal om 10 procent för hyresrättsaffärer, 15 procent för hotellaffärer samt 20 procent för vårdboende- och bostadsrättsaffärer.

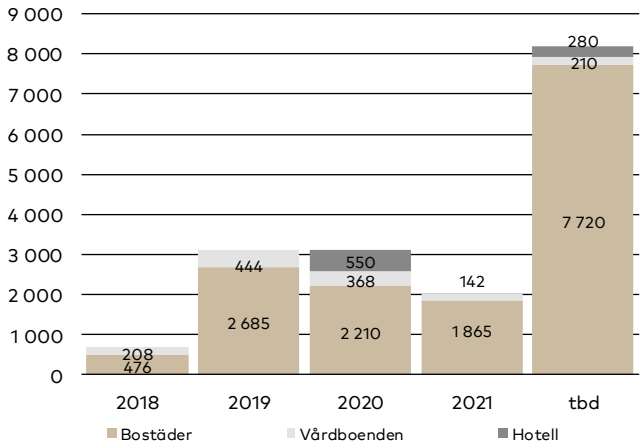
Per den 30 september 2018 hade Magnolia Bostad en projektportfölj om totalt 17 158 bedömda byggrätter. Under de första nio månaderna 2018 har sju projekt om 1 292 boenden sålts.

Totalt har 2 511 bedömda byggrätter Förvärvats under de första nio månaderna 2018.

Projektportföljens utveckling, antal byggrätter



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



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.

Förvärv 2018

Kvartal	Projekt	Ort	Kategori	Bedömt antal byggrätter
1	Piccolo	Halmstad	B	26
2	Bro Mälarstrand	Upplands-Bro	B	1 500
2	Ferdinand 9, Spånga	Stockholm	B	200
2	Västerhaninge	Haninge	B	500
2	Nykvarn	Nykvarn	B	285
				2 511

B=Bostäder, V=Vårdboenden, H=Hotell

Försäljningar 2018

Kvartal	Projekt	Ort	Förvärvat av	Antal boenden
1	Fasanen	Burlöv	Heimstaden Bostad	275
1	Visborg	Visby	Northern Horizon	58
1	Instrumentet	Stockholm	Genova Property Group	0[1]
2	Allarp Laholm	Helsingborg	Northern Horizon	54
2	Bro Mälarstrand	Upplands-Bro	Slättö	658
2	Bro Mälarstrand	Upplands-Bro	Derome Hus	0[1]
3	Mossenskolan 3	Motala	M&G	54
3	Nypronrosen 5	Helsingborg	Northern Horizon	125
3	Ophelias Brygga	Helsingborg	Brf	68
				1 292

[2] Avyttrades outvecklad.

Projektportfölj

I tabellerna på sid 12 och 13 redovisas Magnolia Bostads projektportfölj som per den 30 september 2018 bestod av 51 kommande, ännu ej sålda projekt. 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, ort	Kategori	Bedömt antal bostäder/ hotellrum	Bedömd BOA/LOA/ BRA (kvm)	Detalj-plan	Bedömd prod. start	Bedömt färdig-ställande	Planerad köpare (K) och/eller entreprenör (E)
Norrtälje Hamn[2]	Del av Tälje 3:1 m.fl. & Alen 1-5, Norrtälje	B, V	145	9 000		2018	2022	Slättö ramavtal (K)
Gjuteriet, etapp 2	Nätverket 2, Eskilstuna	B	100	5 800		2018	2021	Consto ramavtal (E)
Piccolo[4]	Kilot 3, Halmstad	B	26	1 860		2018	2020	Serneke (E)
Sportflygaren	Del av Nikolai 3:63 m.fl., Örebro	B	145	7 300		2018	2020	Consto ramavtal (E)
Adjutanten[4]	A7 området, Visby	V	68	4 200		2018	2019	PEAB (E)
Ferdinand 9, Spånga[4]	Ferdinand 9 , Stockholm	B, V	200	15 400		2018	2021	Heimstaden ramavtal (K)
Gyllehemmet[4]	Gyllehemmet 1 & 2, Borlänge	V	106	10 500		2019	2020	
Täljöviken[4]	Näs 7:7 , Åkersberga	V	54	4 850		2019	2020	
Hasseludden[4]	Hasseludden 1:79 , Nacka	V	60	4 300		2019	2021	
Partilleport[5]	Partille 11:61, Göteborg	V	54	11 100		2019	2019	Consto (E)
Konstnären	Sala backe 50:1, Uppsala	B	115	6 150		2019	2020	Heimstaden ramavtal (K)
Lilium, etapp 2	Del av Gamla Uppsala 99:2, Uppsala	B	110	5 200		2019	2019	Serneke (E)
Drottninghög[8]	Drottninghög södra 3 & del av Eskadern 1 , Helsingborg	V	100	8 100		2019	2020	
Nykvarn[5]	Kaffebryggaren m.fl., Nykvarn	B	285	13 000		2019	2021	
Lommarstranden, etapp 1	Del av Tälje 4:62, Norrtälje	B	120	6 000		2019	2021	Slättö ramavtal (K) Consto ramavtal (E)
Ångloket	Del av Ängby 1:1 , Knivsta	B	270	15 000		2019	2022	Heimstaden ramavtal (K) Consto ramavtal (E)
Norrbacka	Sigtuna Norrbacka 1:32-36, Sigtuna	B, V	210	12 000		2019	2021	Consto ramavtal (E)
Mejeriet, etapp 1	Filborna 28:4, Helsingborg	B	270	15 000		2019	2021	Heimstaden ramavtal (K)
Slipsen	Stora Råby 33:2 m.fl., Lund	B	720	33 000		2019	2021	Heimstaden ramavtal (K)
Norra kajen, etapp 1	Norrmalm 3:18 & 4:2, Sundsvall	B	240	18 000		2019	2021	Heimstaden ramavtal (K) Consto ramavtal (E)
Torgkvarteren, etapp 1	Del av Väppeby 7:7, Bålsta	B	280	13 400		2019	2022	Heimstaden ramavtal (K) Consto ramavtal (E)
Torgkvarteren, etapp 2	Del av Väppeby 7:7, Bålsta	B	135	7 200		2019	2023	Consto ramavtal (E)
Hagby Park	Hagby 1:5, Åkersberga	B	195	10 900		2020	2022	Heimstaden ramavtal (K) Consto ramavtal (E)
Nätverket	Husby 3:3, Åkersberga	B	335	9 200		2020	2022	Heimstaden ramavtal (K) Consto ramavtal (E)
Sländan, etapp 3	Sländan 9, Södertälje	B	200	10 000		2020	2022	
Västerhaninge[4]	Del av Åby 1:67 m.fl., Haninge	B	500	30 000		2020	2023	
Österhagen[4]	Länna 4:7, Huddinge	V	72	5 040		2020	2021	
Mesta[4]	Mesta 5:81, Eskilstuna	V	54	3 950		2020	2021	
Ystad trädgårdstad[9]	Mispeln 2, Ystad	V	100	4 600		2020	2021	

Projekt	Fastighet, ort	Kategori	Bedömt antal bostäder/ hotellrum	Bedömd BOA/LOA/ BRA (kvm)	Detalj-plan	Bedömd prod. start	Bedömt färdig-ställande	Planerad köpare (K) och/eller entreprenör (E)
Frihamnen H[7]	Del av Lundbyvassen 736:168, Göteborg	H	300	12 000	●	2020	2021	
Grimsta 5:2 (Infra)	Grimsta 5:2, Upplands Väsby	B, V, H	800	42 000	●	2020	2023	
Hammarby-Smedby[8]	Hammarby-Smedby 1:27, Upplands Väsby	V	72	7 700	●	2020	2021	
Mejeriet, etapp 2	Filborna 28:4, Helsingborg	B	270	15 000	●	2020	2022	Heimstaden ramavtal (K)
Norra kajen, etapp 2	Norrmalm 3:18 & 4:2, Sundsvall	B	230	16 000	●	2020	2022	Heimstaden ramavtal (K) Consto ramavtal (E)
Lommarstranden, etapp 2	Del av Tälje 4:62, Norrtälje	B	120	6 000	●	2021	2023	Slättö ramavtal (K) Consto ramavtal (E)
Södra Häggviks Gårdar[1]	Stinsen 2, Sollentuna	B, V	1 500	94 000	●	2021	-	Slättö ramavtal, del av projekt (K) Skanska samarbetsavtal (E)
Oktaven[4]	Skärholmen 2:1, Stockholm	B	85	7 000	●	2021	2023	
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	Heimstaden ramavtal (K) Consto ramavtal (E)
Frihamnen	Del av Lundbyvassen 736:168, Göteborg	B	150	8 000	●	tbd[6]	-	
Bro Mälarstrand[4]	Del av Bro gård 1:84 , Upplands-Bro	B	840	50 000	●	tbd[6]	-	
Bredängshöjden	Vita Liljan 3 m.fl., Stockholm	B	700	35 000	●	tbd[6]	-	Heimstaden ramavtal, del av projekt (K)
Orminge Centrum	Orminge 52:1, Nacka	B	240	15 000	●	tbd[6]	-	Heimstaden ramavtal (K)
Skarpnäcksgård 1:1[4]	Del av Skarpnäcks gård 1:1, Stockholm	B	60	3 500	●	tbd[6]	-	Heimstaden ramavtal (K)
Skogskarlen[3]	Skogskarlen 3, Solna	B	200	17 400	●	tbd[6]	-	
Årstaberg 1[4]	Liljeholmen 1:5, Stockholm	B	100	6 300	●	tbd[6]	-	Heimstaden ramavtal (K)
Årstaberg 2[4]	Årsta 1:1, Årsta	B	120	7 500	●	tbd[6]	-	
Vårby Udde	Gambrinus 2 & 4, Huddinge	B, V, H	1 800	85 000	●	tbd[6]	-	Slättö ramavtal, del av projekt (K) Skanska samarbetsavtal (E)
Senapsfabriken, etapp 3	Kungsängen 29:2, Uppsala	B	700	29 000	●	tbd[6]	-	Slättö ramavtal (K)
Bunkeflostrand	Limhamn 155:355, Malmö	B, V	1 300	58 500	●	tbd[6]	-	Slättö ramavtal, del av projekt (K)
Kvarnsjödal	Tumba 7:241, Botkyrka	B, V	2 000	130 000	●	tbd[6]	-	Slättö ramavtal, del av projekt (K)
Summa			**17 158**	**966 130**				

[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

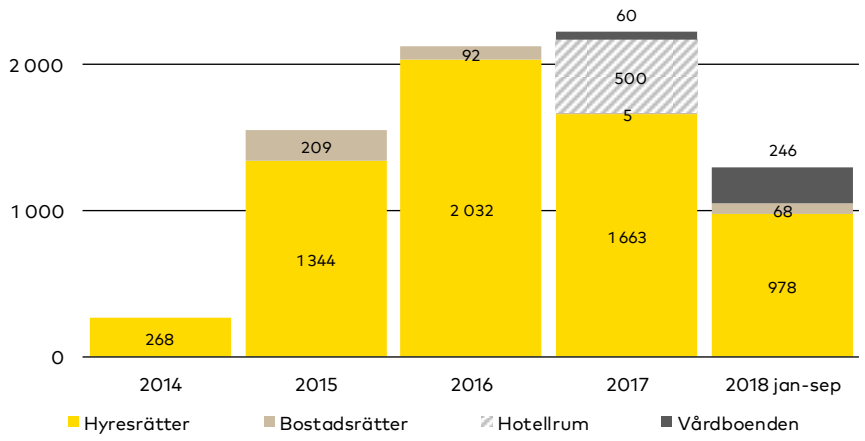
Sålda projekt under produktion

Per den 30 september 2018 hade Magnolia Bostad 30 projekt under produktion om totalt 7 053 boenden. Av dessa var 6 992 sålda och vinstavräknade. Detta motsvarar en försäljningsgrad om 99,1 procent. Under 2018 har två projekt färdigställts och slutavräknats.

Under de första nio månaderna 2018 såldes och vinstavräknades sju projekt omfattande 1 292 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 nio konverteringar till bostadsrätter.

Sålda boenden, utfall



Konverteringar i sålda hyresrättsprojekt 2018

Projekt	Ort	Antal konverterade bostadsrätter sålda till slutkund	Samarbetspartner
Gjuteriet, #2	Eskilstuna	9	Slättö
Summa		**9**	

Avslutade projekt 2018

Projekt	Ort	Kategori	Antal boenden	Köpare
Lumen	Sollentuna	BR	90	Brf
Terra Nova	Visby	Vård	60	M&G
Summa			**150**	

Sålda projekt under produktion

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

Projekt	Fastighet, ort	Kategori	Sålda boenden under produktion	BOA/LOA /BRA (kvm)	Ej sålda bostäder under produktion	Produktionsstart	Färdigställande	Köpare	Totalentreprenad
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
Cementfabriken	Kölen 1, Malmö	HR	144	7 100	0	2015	2019	SPP Fastigheter	Veidekke
Kalkstenen	Tankloket 1 , Malmö	HR	129	5 100	0	2015	2019	SPP Fastigheter	Veidekke
Slipen	Del av Varvet 2, Karlstad	HR	216	12 300	0	2015	2018	Slättö	Consto
Nyby Lilium, etapp 1	Del av gamla Uppsala 99:1, Uppsala	HR	300	14 000	0	2015	2019	SEB Domestica II	Serneke
Maria Mosaik	Arkeologen 1 & Antikvarien 1, Helsingborg	HR	345	16 000	0	2016	2020	SPP Fastigheter	Veidekke
Sländan, etapp 1	Sländan 6, Södertälje	HR	445	19 000	0	2016	2019	SPP Fastigheter	ED Bygg
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
Gjuteriet, etapp 1	Namnsdagen 1 och Nätverket 1, Eskilstuna	HR	262	13 900	0	2016	2019	Slättö	Consto
Segelflygaren	Glidplanet 1, Örebro	HR	210	10 000	0	2016	2018	Slättö	Consto
Varvet	Varvet 4 & del av Varvet 2, Karlstad	BR	92	6 100	0	2016	2018	Brf	Consto
Varvet Townhouse	Varvet 4 & del av Varvet 2, Karlstad	BR	5	700	3	2017	2018	Brf	Consto
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
Sländan, etapp 2	Sländan 8, Södertälje	HR	130	5 300	0	2017	2020	Viva Bostad	ED Bygg
Fyren, etapp 1	Telegrafen 16, Nynäshamn	HR	220	10 500	0	2017	2020	Viva Bostad	Consto
Fyren, etapp 2	Telegrafen 16, Nynäshamn	HR	236	11 600	0	2017	2020	SEB Domestica IV	Consto
Hyllie Gärde[2]	Valhall 1, Malmö	HR	427	21 000	0	2017	2021	Vault investment partners	ED Bygg
Hotell Brunnshög[3]	Morgonen 1, Lund	H	260	8 900	0	2017	2020	Alecta	Serneke
Hotell Resecentrum[3]	Kilot 2, Halmstad	H	240	9 500	0	2017	2020	Alecta	Serneke
Visborg[2]	Skenet 3, Visby	Vård	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
Allarp Laholm[4]	Allarp 2:468 , Helsingborg	Vård	54	3 850	0	2018	2019	Northern Horizon	Consto
Bro mälarstrand[2]	Del av Brogård 1:84, Upplands-Bro	HR	658	31 000	0	2018	2022	Slättö	Consto
Ophelias Brygga	Del av Gamla Staden 1:1 m.fl., Helsingborg	BR	68	7 500	58	2018	2020	Brf	Serneke
Mossenskolan[5]	Mossenskolan 3, Motala	Vård	54	4 400	0	2018	2019	M&G	Gärahovs Bygg
Nyponrosen 5[4]	Nypronrosen 5, Helsingborg	HR, Vård	125	8 360	0	2018	2019	Northern Horizon	Veidekke
Summa			**6 992**	**328 435**	**61**				

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

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

[3)] Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 76%.

[4)] Del av JV. Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 46%.

[5)] Magnola Bostads andel av resultatet uppgår till 78,2%.

HR=Hyresrätt, BR=Bostadsrätt, H=Hotell

Aktien

Aktieinformation
Magnolia Bostads aktie är noterad på Nasdaq Stockholms huvudlista (Mid Cap). Aktien handlas på Nasdaq Stockholm under ticker (MAG) och ISIN-kod (SE0007074505).

Betalkursen vid stängning den 28 september 2018 var 61,50 kronor. I genomsnitt genomfördes 108 transaktioner per handelsdag mellan den 1 juli och den 30 september 2018. Den genomsnittliga handelsvolymen per handelsdag uppgick till 1,6 mkr under det tredje kvartalet 2018.

Genomsnittligt antal utestående aktier per den 30 september 2018 var 37 822 283 stycken.

Ägare
Magnolia Bostad ägs till 56,37 procent av F. Holmström Fastigheter AB, vilket kontrolleras av Fredrik Holmström genom bolag. Per 30 september 2018 uppgick antalet aktieägare till 4 933.

Teckningsoptioner
Årsstämman den 26 april 2017 beslutade att emittera 350 000 teckningsoptioner till dotterbolaget Magnolia Utveckling AB. Under de första nio månaderna 2018 har 260 500 teckningsoptioner överlåtits till medarbetare i enlighet med teckningsoptionsprogrammet, outnyttjade teckningsoptioner är kvar i dotterbolaget Magnolia Utveckling AB:s ägo och kommer inte utnyttjas under teckningsoptionsprogrammet. Varje teckningsoption medför rätt att teckna en aktie till en teckningskurs om 84 kronor per aktie. Teckningsperioden är från och med den 2 november 2020 och till och med den 26 april 2022.

Omsättning i tusental per vecka och kursutveckling i kronor sedan introduktionen på Nasdaq First North den 9 juni 2015. Sedan 20 juni 2018 är aktien noterad på Nasdaq Stockholms huvudlista.

Genomsnittligt antal utestående aktier

	2018		2017	
	30 sep	Helår	30 sep	Helår
Genomsnittligt antal utestående aktier	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283

Ägarna

Aktieägarstruktur per den 30 september 2018

Antal aktier	Antal aktieägare
1–500	4 124
501–1 000	342
1 001–2 000	181
2 001–5 000	149
5 001–10 000	60
10 001–50 000	50
50 001–	27
Totalt	**4 933**

Aktieägarkategori	Antal
Juridiska personer	227
Privatpersoner, män	3 202
Privatpersoner, kvinnor	1 504
Totalt	**4 933**
varav Sverigeboende	4 815

Aktieägare per land	Antal
Sverige	4 815
Övriga Norden	50
Övriga Europa (exkl. Sverige och Norden)	60
USA	4
Övriga världen	4
Totalt	**4 933**

Största aktieägarna per den 30 september 2018

Aktieägare	Antal aktier	Andel av Aktiekapital	Röster
F. Holmström Fastigheter	21 321 837	56,37%	56,37%
Danica Pension	3 123 248	8,26%	8,26%
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	3 100 269	8,20%	8,20%
Svolder Aktiebolag	1 645 946	4,35%	4,35%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	1 603 485	4,24%	4,24%
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	730 002	1,93%	1,93%
Dahlin, Martin	581 611	1,54%	1,54%
Larsson, John	450 000	1,19%	1,19%
Stockheat AB	226 895	0,60%	0,60%
Sinclair, Jennie	220 950	0,58%	0,58%
Summa 10 största ägarna	**33 004 243**	**87,26%**	**87,26%**
Övriga aktieägare	4 818 040	12,74%	12,74%
Totalt	**37 822 283**	**100%**	**100%**

Finansiell information

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2018 jul-sep	2017 jul-sep	2017/2018 okt-sep	2017 jan-dec
Nettoomsättning	1 012	1 063	214	194	1 730	1 781
Produktions- och driftskostnader	-773	-874	-206	-174	-1 246	-1 347
Bruttoresultat	**239**	**189**	**8**	**20**	**484**	**434**
Central administration	-48	-28	-18	-11	-61	-41
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	5	-6	1	-1	2	-9
Rörelseresultat	**196**	**155**	**-10**	**8**	**425**	**384**
Finansiella intäkter	6	4	2	2	8	6
Finansiella kostnader	-110	-81	-39	-31	-144	-115
Värdeförändring finansiella instrument	-	0	-	0	0	0
Resultat före skatt	**92**	**78**	**-47**	**-21**	**290**	**276**
Inkomstskatter	0	0	0	0	0	0
PERIODENS RESULTAT	**92**	**78**	**-47**	**-21**	**290**	**276**
Resultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare	89	41	-47	-19	251	203
Innehav utan bestämmande inflytande	3	37	0	-2	39	73
Resultat per aktie, kr						
Före utspädningseffekter	2,35	1,08	-1,24	-0,50	6,64	5,37
Efter utspädningseffekter	2,35	1,08	-1,24	-0,50	6,64	5,37

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2018 jul-sep	2017 jul-sep	2017/2018 okt-sep	2017 jan-dec
Periodens resultat	92	78	-47	-21	290	276
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN						
Summa övrigt totalresultat	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
PERIODENS TOTALRESULTAT	**92**	**78**	**-47**	**-21**	**290**	**276**
Totalresultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare	89	41	-47	-19	251	203
Innehav utan bestämmande inflytande	3	37	0	-2	39	73

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2018 30 sep	2017 30 sep	2017 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	6	6	6
Övriga immateriella anläggningstillgångar	1	1	1
Summa immateriella anläggningstillgångar	**7**	**7**	**7**
Maskiner och inventarier	16	8	8
Summa materiella anläggningstillgångar	**16**	**8**	**8**
Andelar i intresseföretag och joint ventures	97	112	111
Fordringar hos intresseföretag	57	24	24
Andra långfristiga värdepappersinnehav	31	33	31
Andra långfristiga fordringar	1 021	821	1 165
Summa finansiella anläggningstillgångar	**1 206**	**990**	**1 330**
Summa anläggningstillgångar	**1 229**	**1 005**	**1 345**
Omsättningstillgångar			
Exploaterings- och projektfastigheter	1 187	1 326	1 310
Bostadsrätter	4	4	4
Kundfordringar	20	25	31
Fordringar hos intresseföretag	35	51	52
Övriga fordringar	536	599	595
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	16	5
Likvida medel	189	187	208
Summa omsättningstillgångar	**1 976**	**2 208**	**2 205**
SUMMA TILLGÅNGAR	**3 205**	**3 213**	**3 550**

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2018 30 sep	2017 30 sep	2017 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	151	151	151
Övrigt tillskjutet kapital	187	185	185
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	679	495	655
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	**1 017**	**831**	**991**
Innehav utan bestämmande inflytande	163	143	180
Summa eget kapital	**1 179**	**974**	**1 171**
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	2	2	2
Långfristiga räntebärande skulder	1 394	1 559	1 566
Långfristiga skulder till intresseföretag	18	5	35
Övriga långfristiga skulder	28	3	30
Summa långfristiga skulder	**1 442**	**1 569**	**1 633**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	399	429	507
Derivat	-	0	-
Leverantörsskulder	35	24	16
Skulder till intresseföretag	0	31	1
Skatteskulder	0	0	0
Övriga kortfristiga skulder	52	70	85
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	98	116	136
Summa kortfristiga skulder	**584**	**670**	**745**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**3 205**	**3 213**	**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 bestäm-mande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2017-01-01	**151**	**185**	**0**	**517**	**136**	**989**
Utdelning	-	-	-	-66	-30	-96
Periodens resultat	-	-	-	41	37	78
Övrigt totalresultat	-	-	0	-	0	0
Förvärv av dotterföretag	-	-	-	-	1	1
Utgående eget kapital 2017-09-30	**151**	**185**	**0**	**492**	**143**	**974**
Periodens resultat	-	-	-	163	37	197
Övrigt totalresultat	-	-	0	-	0	0
Utgående eget kapital 2017-12-31	**151**	**185**	**0**	**655**	**180**	**1 171**
Ingående eget kapital 2018-01-01	151	185	0	655	180	1 171
Utdelning	-	-	0	-66	-20	-86
Emission av teckningsoptioner	-	2	-	-	-	2
Periodens resultat	-	-	0	89	3	92
Övrigt totalresultat	-	-	0	-	0	0
Utgående eget kapital 2018-09-30	**151**	**187**	**0**	**679**	**163**	**1 179**

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2018 jul-sep	2017 jul-sep	2017/2018 okt-sep	2017 jan-dec
Löpande verksamheten						
Resultat efter finansiella poster	92	78	-47	-21	290	276
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm						
Avgår resultatandel i intresseföretag och joint ventures	-5	6	-2	1	-2	9
Erhållen utdelning från intresseföretag	10	-	10	-	10	-
Av- och nedskrivningar av tillgångar	3	1	1	0	4	2
Resultat försäljning av exploateringsfastigheter	-280	-243	-26	-24	-621	-584
Övriga avsättningar	0	0	0	0	0	0
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	6	3	2	2	9	6
Betald inkomstskatt	0	0	0	0	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-174**	**-155**	**-61**	**-42**	**-310**	**-291**
Minskning(+)/ökning(-) av exploaterings- och projektfastigheter	122	-171	-38	-207	137	-156
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar	284	-112	340	58	202	-194
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder	-84	-2	-69	-29	-58	24
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**148**	**-440**	**172**	**-220**	**-29**	**-617**
Investeringsverksamheten						
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	0	-1	0	0	0	-1
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-9	-8	-9	0	-10	-9
Investering i finansiella tillgångar	-1	-1	0	0	-3	-3
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	9	-	3	-		-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-1**	**-10**	**-6**	**0**	**-4**	**-13**
Finansieringsverksamheten						
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	1	-	1	1	1
Emission av teckningsoptioner	2	-	-	-	2	-
Upptagna lån	523	372	13	157	748	597
Amortering av låneskulder	-620	-176	-432	-44	-644	-200
Utbetald utdelning moderbolagets ägare	-66	-66	-	-	-66	-66
Utbetald utdelning till minoritetsintresse	-6	-	-6	-	-6	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-166**	**131**	**-425**	**114**	**35**	**332**
Periodens kassaflöde	**-20**	**-319**	**-258**	**-106**	**1**	**-298**
Likvida medel vid periodens början	**208**	**507**	**447**	**294**	**294**	**507**
Likvida medel vid periodens slut	**189**	**187**	**189**	**187**	**189**	**208**

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2018 jul-sep	2017 jul-sep	2017/2018 okt-sep	2017 jan-dec
Nettoomsättning	4	0	0	0	18	14
Summa intäkter	**4**	**0**	**0**	**0**	**18**	**14**
Central administration	-33	-23	-7	-9	-40	-30
Rörelseresultat	**-29**	**-23**	**-7**	**-9**	**-22**	**-16**
Finansiella intäkter	53	142	21	14	268	357
Finansiella kostnader	-63	-49	-25	-16	-78	-64
Resultat efter finansiella poster	**-39**	**70**	**-11**	**-11**	**167**	**276**
Skatt på periodens resultat	0	0	0	0	0	0
PERIODENS RESULTAT	**-39**	**70**	**-11**	**-11**	**167**	**276**

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2018 jul-sep	2017 jul-sep	2017/2018 okt-sep	2017 jan-dec
Periodens resultat	-39	70	-11	-11	167	276
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN						
Summa övrigt totalresultat	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
PERIODENS TOTALRESULTAT	**-39**	**70**	**-11**	**-11**	**167**	**276**

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2018 30 sep	2017 30 sep	2017 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar	154	154	154
Summa anläggningstillgångar	**154**	**154**	**154**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	1 457	966	1 191
Fordringar hos intresseföretag	1	0	0
Övriga fordringar	2	0	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	0	0
Summa kortfristiga fordringar	**1 461**	**966**	**1 193**
Kassa och bank	4	20	4
Summa omsättningstillgångar	**1 465**	**986**	**1 197**
SUMMA TILLGÅNGAR	**1 619**	**1 140**	**1 351**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	**345**	**244**	**451**
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	1 168	881	883
Summa långfristiga skulder	**1 168**	**881**	**883**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	50	-	-
Skulder till koncernföretag	35	0	0
Övriga kortfristiga skulder	0	0	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	15	16
Summa kortfristiga skulder	**105**	**15**	**17**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**1 619**	**1 140**	**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 förutom de nya standarder som beskrivs nedan. Upplysningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten.

Nya redovisningsprinciper
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 ersatte 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.

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 medfört några effekter.

Ackumulerade projektresultat och därmed utgående eget kapital 2017 är oförändrat jämfört med tidigare redovisningsprinciper. För ytterligare beskrivning av effekter vid övergång till IFRS 15 se not 36 i Magnolia Bostad AB:s årsredovisning för 2017.

För delårsperioden 1 januari till 30 september 2017 har övergången till IFRS 15 påverkat Nettoomsättning, Bruttoresultat, Rörelseresultat, Resultat före skatt och Periodens resultat positivt med 9 mkr. För perioden 1 juli till 30 september 2017 har övergången till IFRS 15 påverkat Nettoomsättning, Bruttoresultat, Rörelseresultat, Resultat före skatt och Periodens resultat positivt med 1 mkr.

Koncernens rapport över finansiell ställning per 30 september 2017 har påverkats med 0 mkr på Andra långfristiga fordringar, Summa anläggningstillgångar, Summa tillgångar, Eget kapital och Summa eget kapital och skulder av övergången till IFRS 15.

Kommande redovisningsprinciper
IFRS 16 Leasingavtal ersätter IAS 17 från och med 1 januari 2019. Enligt den nya standarden ska de flesta leasade tillgångar redovisas i balansräkningen, vilket kommer att leda till en högre balansomslutning och en lägre soliditet. För leasegivaren innebär den nya standarden inte några större skillnader. Koncernen har påbörjat en analys av effekterna av IFRS 16. Den initiala bedömningen är att standarden kommer ha en begränsad effekt på koncernens finansiella rapporter då Magnolia Bostads leasing är begränsad, dock kommer upplysningskraven att utökas.

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 fakturering av interna administrativa tjänster mellan bolagen. Alla transaktioner har skett på marknadsmässiga grunder.

Av periodens resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande om 3 mkr är -6 mkr hänförligt till Fredrik Lidjan AB:s (FLAB:s) andel av resultatet i Magnolia Holding 3 AB, 14 mkr hänförligt till FLAB:s andel av resultatet i Magnolia Holding 4 AB och -1 mkr hänförligt till FLAB:s andel av resultatet i Magnolia Hotellutveckling 2 AB.

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

Under andra kvartalet 2018 har avtal tecknats med F. Holmström Fastigheter AB om hyra av kontorslokal i anslutning till Magnolia Bostads nuvarande lokaler i Stockholm. Lokalhyran är till marknadspris.

Omfattning och inriktning på närstående transaktioner har inte väsentligt förändrats sedan den senaste årsredovisningen. För ytterligare information se sidan 84 samt not 4, not 9 och not 35 i bolagets årsredovisning för 2017 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 exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer. För information om koncernens risker och osäkerhetsfaktorer hänvisas till Magnolia Bostad AB:s hemsida www.magnoliabostad.se samt sidorna 86–87 och not 3 i bolagets årsredovisning för 2017.

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 bolagets årsredovisning 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 Bostads organisation är indelad i avdelningarna Affärsutveckling, Projektutveckling, Affärsgenerering, Boendeutveckling, Verksamhetsutveckling, Kommunikation, Juridik och Finans. Bolaget bestod per den 30 september 2018 av 73 (61) anställda. Av antalet anställda var 39 (33) kvinnor och 34 (28) män vid kontor i Stockholm, Norrköping, Göteborg och Helsingborg. Jämförelseuppgifter avser 31 december 2017.

Per den 24 oktober 2018 förändrades ledningsgruppen med två medarbetare, Chefsjurist samt Chef för Verksamhet och Analys, som inträder och två medarbetare, Chef Affärsutveckling och Hållbarhetschef, som utträder. Ledningsgruppen består av åtta personer men kommer under det fjärde kvartalet att utökas med en ytterligare medarbetare. För mer information om Magnolia Bostads ledningsgrupp se www.magnoliabostad.se.

Stockholm den 24 oktober 2018,
Magnolia Bostad AB (publ)

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 2018 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.

Stockholm den 24 oktober 2018

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Kvartalsöversikt

	2018				2017			2016
	30 sep	**30 jun**	**31 mar**	**31 dec**	**30 sep**	**30 jun**	**31 mar**	**31 dec**
Nettoomsättning, mkr	214	267	532	718	194	792	77	174
Rörelseresultat, mkr	-10	93	113	230	8	127	20	91
Resultat efter skatt, mkr	-47	59	80	198	-21	103	-3	64
Resultat per aktie, kr[1]	-1,24	1,45	2,14	4,26	-0,51	1,69	-0,05	1,46
Eget kapital, mkr	1 179	1 226	1 254	1 171	974	994	987	989
Eget kapital per aktie, kr[1]	26,89	28,13	28,42	26,20	21,97	22,47	22,53	22,58
Soliditet, %	36,8	32,7	34,4	33,0	30,3	34,4	35,5	36,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	172	-86	62	-177	-220	165	-384	305
Kassaflöde från den löpande verksamheten, per aktie, kr	4,5	-2,3	1,6	-4,7	-5,8	4,3	-10,2	8,1
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	37 822 283	37 822 283	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.

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 fr o m 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
Magnolia Bostad avser att lämna utdelning till aktieägarna med upp till 50 procent av resultatet efter skatt med beaktande av bolagets finansiella ställning, gällande lånevillkor och rådande marknadsförutsättningar.

Magnolia Bostads aktier (MAG) är noterade på Nasdaq Stockholm. Mer information på www.magnoliabostad.se

Finansiell kalender

- Bokslutskommuniké januari – december 2018: 21 februari 2019
- Årsredovisning 2018: mars 2019
- Delårsrapport januari – mars 2019: 25 april 2019
- Årsstämma: 25 april 2019

Telefonkonferens Q3 2018

- Klockan 11.00 den 24 oktober 2018
- Ring in på något av följande telefonnummer för att deltaga: Sverige: 08 566 426 62, UK: +44 203 008 98 08
- Lyssna av telefonkonferensen på http://ir.magnoliabostad.se/
- Presentationsmaterial finns på hemsidan senast en timme innan telefonkonferensens början.

Kontakt

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

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

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 24 oktober 2018 kl. 07:30 a.m. CEST.

MAGNOLIA

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