

MAGNOLIA

Magnolia Bostad
Bokslutskommuniké
Koncernen
1 januari-
31 december 2018

Q4

Bokslutskommuniké januari-december 2018

Januari - december 2018

- Nettoomsättningen uppgick till 1 054 mkr (1 781).
- Rörelseresultatet uppgick till 164 mkr (384).
- Årets resultat före skatt uppgick till 22 mkr (276) och resultat efter skatt uppgick till 7 mkr (276).
- Resultat per aktie, efter avdrag för minoritetens andelar, uppgick till 0,26 kr per aktie (5,37).
- Bolaget redovisar förvaltningsfastigheter från och med fjärde kvartalet 2018, vilket innebär att orealiserade värdeförändringar om 67 mkr redovisas.
- Magnolia Bostad har under året avtalat om förvärv av 3 068 bedömda byggrätter (7 501) och antalet sålda boenden under perioden uppgick till 1 314 (2 227).
- Bolagets aktie upptogs den 20 juni till handel på Nasdaq Stockholms huvudlista.
- Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret (1,75 kr per aktie).

Oktober - december 2018

- Nettoomsättningen uppgick till 42 mkr (718).
- Rörelseresultatet uppgick till -33 mkr (229).
- Periodens resultat före skatt uppgick till -71 mkr (198) och resultat efter skatt uppgick till -86 mkr (198).
- Resultat per aktie, efter avdrag för minoritetens andelar, uppgick till -2,12 kr per aktie (4,28).
- Bolaget redovisar förvaltningsfastigheter, vilket innebär att orealiserade värdeförändringar om 67 mkr (-) redovisas.
- Magnolia Bostad har under perioden avtalat om förvärv av 557 bedömda byggrätter (1 672) och antalet sålda boenden under perioden uppgick till 22 (1 223).

Händelser under perioden oktober - december 2018

- Byggstart av projektet Piccolo, Halmstad.
- Bolaget har beslutat att utveckla och äga fastigheter för egen förvaltning.
- Förvärv av projekt i Kalmar och Östersund som ska ägas för egen långsiktig förvaltning.
- Emitterade ett nytt fyraårigt icke-säkerställt obligationslån om 500 mkr inom ett ramverk om 700 mkr.

Händelser efter periodens utgång

- Tecknat villkorat avtal om att förvärva mark i Jakobsberg, Järfälla via JV bolag med Heimstaden Bostad.



Nyckeltal koncernen

	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2018 okt-dec	2017 okt-dec
Projektrelaterade				
Antal sålda boenden under perioden	1 314	2 227	22	1 223
Totalt antal boenden under produktion	7 008	5 849	7 008	5 849
Antal bedömda byggrätter i portföljen	17 228	16 429	17 228	16 429
Finansiella				
Rörelsemarginal, %	15,6	21,6	neg	32,0
Avkastning på eget kapital, % ¹	1,0	22,0	-	-
Soliditet, %	30,3	33,0	30,3	33,0
Räntetäckningsgrad, ggr	1,1	3,4	neg	6,9
Aktierelaterade				
Resultat per aktie, kr ¹	0,26	5,37	-2,12	4,28
Eget kapital per aktie, kr ¹	24,77	26,20	24,77	26,20

¹ Exklusive minoritet

För definitioner av alternativa nyckeltal som inte definieras inom IFRS se sid 27

VD har ordet

Under året har bolaget stärkt sin position på marknaden genom avtal med Heimstaden AB motsvarande ett ordervärde om 9,6 mdr. Vi har även under året utökat vårt redan omfattande samarbete med Alecta genom en avsiktsförklaring avseende fyra hotell. Dessutom ser vi att bolagets kassaflöde från den löpande verksamheten rör sig i rätt riktning genom att projekt under produktion i högre grad börjar färdigställas.

Vi är däremot inte nöjda med resultatet för vårt fjärde kvartal som försämrats av att ett antal projekt försenats vilka istället förväntas realiseras under 2019.

Magnolia Bostad redovisar för helåret ett positivt rörelseresultat om 164 mkr och ett negativt rörelseresultat om 33 mkr för det fjärde kvartalet. En förklaring till det svaga rörelseresultatet ligger i att det har dragit ut på tiden att få lagakraftvunnen detaljplan för projekten i Spånga, Lund och Knivsta med cirka 1 200 bostäder. Detaljplanerna har blivit antagna, men i ett fall har detaljplanen blivit överprövad och i två fall har detaljplanerna blivit överklagade.

Projektet Norra Kajen i Sundsvall vann lagakraft i början av 2019. Detta projekt, liksom projekten i Spånga, Lund och Knivsta, är en del av vårt ramavtal med Heimstaden AB och omfattar sammanlagt cirka 2 000 bostäder.

Gynnsam marknad

Vi ser en stor aktivitet från svenska investerare och inflöde av nya utländska aktörer i den svenska bostadsmarknaden.



Den låga uthyrningsrisken för bostadsfastigheter som attraherar dessa investerare grundas främst i den strukturella bostadsbrist som råder i många tillväxtkommuner.

Det stora intresset från investerare kombinerat med ett lågt utbud av nyproducerade bostadsfastigheter på marknaden, har gjort att värdena har stigit under året.

Entreprenadkostnaden och priset på mark har samtidigt gått ner eller stått stilla, till stor del på grund av en betydligt lägre aktivitet bland bostadsrättsutvecklare.

Det råder därför goda förutsättningar till förhöjd lönsamhet i nya affärer.

Avyttringar och förvärv

Totalt avyttrade vi 1 314 bostäder (2 227) under året, utöver dessa utvecklas 625 bostäder för egen förvaltning i Kalmar, Östersund och Visby. Den egna förvaltningen kommer ge ett löpande kassaflöde och förväntas bidra med en långsiktig värdetillväxt.

Under året förvärvade vi 3 068 bedömda byggrätter.

I början av 2019 bildade vi ett 50/50-ägt joint venture med Heimstaden Bostad AB avseende ett projekt i Jakobsberg, Järfälla. Där har vi tecknat ett villkorat avtal om att förvärva mark och driver nu planarbete för att gemensamt utveckla ca 1 300 bostäder. Detta fördjupade

samarbete tillåter oss att dra nytta av vardera parts styrkor och kompetenser.

Finansiering

Vi erhöll under 2018 likvid för flera projekt och redovisar nu ett kassaflöde från den löpande verksamheten om -20 mkr (-617). Under 2018 har vi betalat säljarreversen från förvärvet av Svenska Vårdfastigheter.

För att finansiera bolagets fortsatta expansion har vi under året framgångsrikt emitterat två obligationslån till ett värde av 700 mkr. Det första, om 200 mkr, emitterades inom ramen för ett befintligt lån medan det andra, om 500 mkr, emitterades som ett nytt fyraårigt obligationslån.

Framåt

Vi har under 2018 stärkt vår organisation och har nu en större lokal förankring på våra prioriterade marknader.

En stark efterfrågan på bolagets produkter kombinerat med redan ingångna ramavtal om projektförsäljningar skapar sammantaget goda förutsättningar för Magnolia Bostad att framöver kunna fortsätta utveckla sin projektportfölj om cirka 17 000 bostäder.

Fredrik Lidjan
Verkställande direktör

Marknad

Sedan 10 år har Sveriges befolkning haft en mycket kraftig tillväxt och denna förväntas fortsätta framöver enligt SCB. Bostadsbyggandet växer dock inte lika snabbt. Baserat på befolkningstillväxten bedömer Boverket ett demografiskt baserat behov av ca 67 000 nya lägenheter per år till 2030, vilket är över de senaste årens byggtakt.

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 ses som en attraktiv alternativ investering ur ett avkastnings- och riskperspektiv. Utländska investerare har visat stort intresse genom direkta investeringar och strukturfärdigheter och har varit nettoköpare på den svenska transaktionsmarknaden de senaste två åren.

Transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden uppgick 2018 till 153 miljarder kronor, varav utländska investerare stod för 28 procent av volymen. Detta kan jämföras med 2017 då transaktionsvolymen uppgick till 150,6 miljarder kronor och utländska investerare stod för 23 procent av volymen.

Under 2018 har bostadshyresrätter varit det segment som det har investerats mest i, 34 procent av den totala transaktionsvolymen, motsvarande siffra för 2017 var 26 procent. Samhällsfastigheter stod för 8 procent och hotell för 2 procent av den totala volymen.

Geografiskt sett har Stockholm stått för den största andelen av transaktionsvolymen med 41 procent under 2018. Regionstäder** är det geografiska segment som med 18 procent stod för näst störst andel av den totala transaktionsvolymen, följt av Malmö med 13 procent och Göteborg med 11 procent.

Hyresrätter

Direktavkastningskravet för centralt belägna bostadshyresrätter i Stor-Stockholm, Göteborg och Malmö låg vid utgången av 2018 runt 1,45 procent, 1,65 procent respektive 2,40 procent.

Direktavkastningskravet för bostadshyresrätter i regionstäder bedöms vara något högre än i storstäderna men är ändå relativt sett låga mellan 3,00 procent och 4,00 procent.

Direktavkastningskravet för nybyggda hyresrätter i storstäder är generellt högre, mellan 3,75 procent och 4,75 procent.

Vårdboenden

Samhällsfastigheter som bland annat innefattar vårdboenden har haft en kraftig värdeökning de senaste åren och blivit ett allt mer attraktivt segment att investera i. Med en växande och åldrande befolkning kommer efterfrågan på vårdboende och andra samhällsfastigheter fortsätta att öka. Under 2018 stod samhällsfastigheter för 9 procent av den totala transaktionsvolymen, enligt Newsec.

Direktavkastningskravet för vårdboende i Stor-Stockholm, Göteborg och Malmö ligger mellan 3,75 och 4,75 procent, 4,25 och 5,25 procent respektive 4,50 och 5,50 procent. För regionstäder bedöms direktavkastningskravet under 2018 ligga inom ett intervall om 4,75 och 5,75 procent.

Hotell

Hotellmarknaden har haft en stabil utveckling under 2018 med en god underliggande efterfrågan på hotellnätter. Beläggningen på hotellrum är kopplad till den ekonomiska tillväxten och i storstäderna har även privatresenärers efterfrågan på hotellboenden ökat. Vistas bedöms att efterfrågan på hotellmarknaden kommer att vara fortsatt god framöver. 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 och 5,50 procent, 4,50 och 5,50 procent respektive 4,75 och 5,75 procent.

Bostadsrättsmarknaden ***

Under 2018 var prisutvecklingen för bostadsrätter för riket i sin helhet negativ med -0,4 procent jämfört med 2017. Årets sista tre månader såg en något större nedgång på -2,1 procent, jämfört med samma period 2017.

Under 2018 präglades bostadsrättsmarknaden av regionala skillnader där både upp- och nedgångar har registrerats. Låga räntor har stärkt köpkraften och ökat investeringsviljan för konsumenter och investerare samtidigt som nya amorteringskrav och lånevillkor har försvårat finansiering av bostäder.

Källa: Newsec

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

***Luleå, Umeå, Sundsvall, Gävle, Uppsala, Västerås, Örebro, Karlstad, Norrköping, Linköping, Jönköping, Växjö, Helsingborg och Borås.*

****Källa: Mäklarstatistik*

Kommentar: Direktavkastningskravet avser det genomsnittliga beståndet om inte annat anges

I centrala Södertälje utvecklar Magnolia Bostad 441 bostadshyresrätter med SPP Fastigheter som fastighetsägare. Projektet heter Sländan och inflyttning påbörjades under det fjärde kvartalet 2018. Ytterligare 336 boenden planeras i senare etapper.



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.

Räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018

Nettoomsättningen uppgick till 1 054 mkr (1 781) och rörelseresultatet uppgick till 164 mkr (384). Resultat före skatt uppgick till 22 mkr (276).

Nettoomsättningen består till största delen av intäkter från fastighetsförsäljningar.

Intäkternas fördelning	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Fastighetsförsäljningar	789	1 347
Summa intäkter redovisade vid en tidpunkt	789	1 347
Projektledning	28	24
Hyra	24	47
Fakturerings till projekten och övriga intäkter	213	362
Summa intäkter redovisade över tid	265	433
TOTALA INTÄKTER	1 054	1 781

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 utvecklade fastigheter erhålls vanligen hela köpskillingen i samband med frånträde.

Övriga intäkter, såsom hyra, projektledning och fakturerings till projekten, redovisas och faktureras löpande.

Antalet sålda boenden har minskat till 1 314 (2 227). Av sålda boenden under perioden är 978 (1 363) hyresrätter, 246 (60) är vårdboenden och 90 (4) är bostadsrätter. 179 av årets sålda boenden avser joint ventures och intäkterna från dessa försäljningar redovisas som resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures. Minskningen av antalet sålda boenden under året beror främst på att Magnolia Bostad under perioden sålt 685 färre hyresrätter och 500 färre hotellrum jämfört med föregående år.

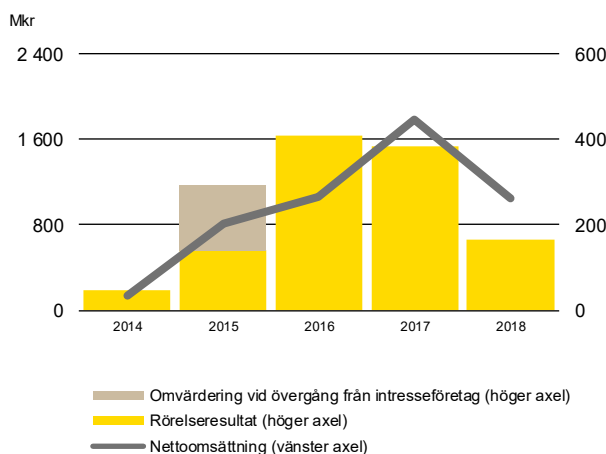
Under året har även mark i Bro avyttrats till Derome Hus, fastigheten Instrumentet 2 i Örnberg avyttrats till Genova Property Group och fastigheten Skogskarlen 3 i Bergshamra utanför Stockholm avyttrats till ett nystartat joint venture med Randviken.

Hyresintäkterna har minskat till 24 mkr (47) på grund av försäljningarna av Instrumentet 2 och Skogskarlen 3. Driftskostnaderna för fastigheter som genererar hyresintäkter har minskat till -8 mkr (-16). Driftnettot från hyresgenererande fastigheter har minskat till 16 mkr (31). Driftnettot ingår i rörelseresultatet.

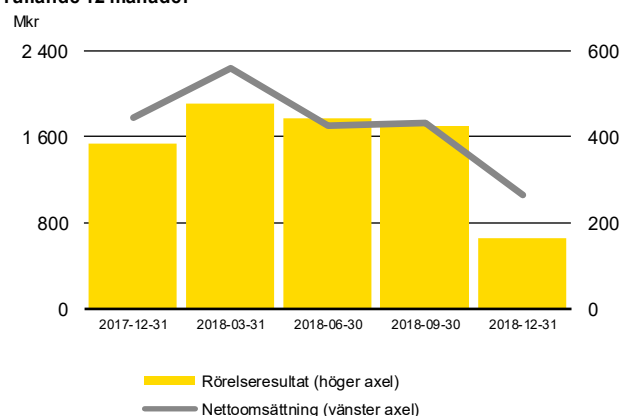
Den 14 december 2018 meddelade Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstitut i ett skiljedomsbeslut att Magnolia Bostad fått sitt garantianspråk avseende ett förvärfv av ett fastighetsäggande som genomfördes 2015 ogillat. Till följd av detta har kostnader om totalt -25 mkr redovisats som Produktions- och driftskostnader. Beloppet inkluderar även kostnaderna för skiljeförfarandet om -5 mkr.

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 avtal om ökade lokaler i Stockholm vilket också delvis belastar produktions- och driftskostnaderna, liksom de ökade kostnaderna för ett ökat antal anställda i bolagets pågående projekt.

Nettoomsättning och rörelseresultat, helår



Nettoomsättning och rörelseresultat, rullande 12 månader



Magnolia Bostad har stärkt organisationen jämfört med samma period föregående år, vilket förklarar ökningen av kostnaderna för central administration till -64 mkr (-41). 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 14 mkr (-9) påverkat av resultatet från Sollentuna Stinsen JV AB och Skogskarlén Bergshamra Holding AB. Resultatet från Skogskarlén Bergshamra Holding AB är påverkat av en positiv realiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheter om 16 mkr. 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 Alarp Laholm var projekt som ingick i förvärvet av Svenska Vårdfastigheter och båda har sålts till Northern Horizon.

Magnolia Bostad har beslutat att bygga upp en portfölj av fastigheter för egen långsiktig förvaltning. En befintlig hyresgenererande fastighet, Orminge 52:1 i Nacka, har därför omklassificerats till förvaltningsfastighet. Per årsskiftet ägs ytterligare tre projekt som ska utvecklas till fastigheter för egen långsiktig förvaltning. Förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med IFRS till verkligt värde, vilket innebär en värdeförändring om 67 mkr (-), vilket ingår i rörelseresultatet. Värdena är baserade på extern värdering. Direktavkastningskravet i genomförda värderingar ligger inom intervallet 3,8 - 6,3 procent.

Finansnetto

Finansnettot uppgår till -142 mkr (-109). 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, emissionen av ytterligare företagsobligationer om 200 mkr inom befintligt ramverk vilken genomfördes i slutet av första kvartalet 2018, samt emissionen av ett nytt icke säkerställt obligationslån om 500 mkr inom ett ramverk om 700 mkr. Det nya obligationslånet förfaller i oktober 2022 och löper med en ränta om STIBOR 3m + 8,50 procent.

Vid periodens utgång uppgick Magnolia Bostads genomsnittliga ränta till 7,1 procent jämfört med 5,9 procent vid årsskiftet 2017/2018. Räntetäckningsgraden uppgick till 1,1 ggr jämfört med 3,4 ggr för helåret 2017.

Årets resultat

Årets resultat uppgick till 7 mkr (276) och innehåller -15 mkr (0) i inkomstskatter. Årets redovisade inkomstskatter avser uppskjuten skatt på temporära skillnader för förvaltningsfastigheter.

Rapportperioden 1 oktober – 31 december 2018

Nettoomsättningen uppgick till 42 mkr (718) och rörelseresultatet för perioden uppgick till -33 mkr (229). Periodens resultat före skatt uppgick till -71 mkr (198).

Intäkternas fördelning	2018 okt-dec	2017 okt-dec
Fastighetsförsäljningar	-16	634
Summa intäkter redovisade vid en tidpunkt	-16	634
Projektleddning	11	9
Hyra	3	12
Fakturering till projekten och övriga intäkter	44	63
Summa intäkter redovisade över tid	58	84
TOTALA INTÄKTER	42	718

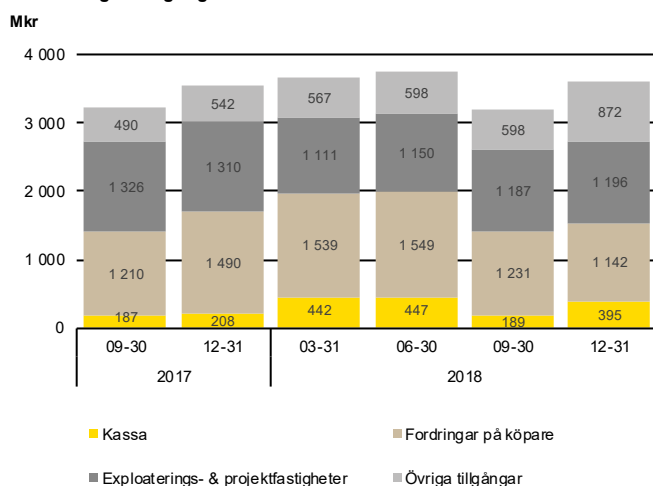
Fastighetsförsäljningar om -16 mkr under kvartalet förklaras främst av projektförsämringar i projekt i Uppsala, vilka lett till en reservering av intäkter om -22 mkr samt låg försäljning. Under kvartalet har 12 bostadsrätter i projektet Piccolo sålts. Utöver dessa så har ytterligare 8 bostadsrätter i projektet Ophelias Brygga och ytterligare 2 bostadsrätter i projekt Varvet Townhouse avyttrats.

Produktions- och driftskostnaderna har under fjärde kvartalet påverkats negativt av -25 mkr från en förlust i Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstitut.

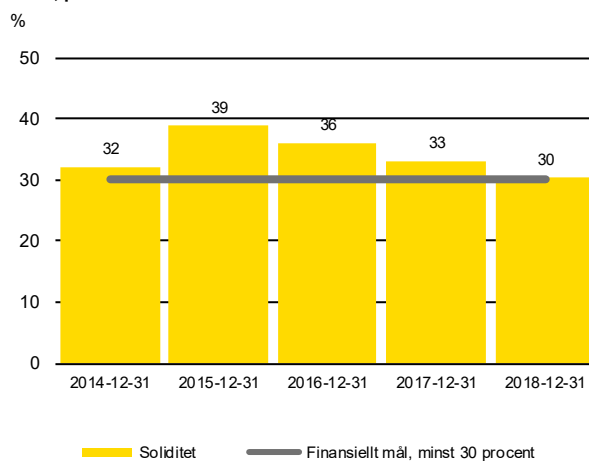
Kostnaderna för central administration har ökat till -16 mkr (-13), främst beroende på en ökning av antalet anställda. Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures uppgår till 8 mkr (-3), främst påverkat av resultat från Sollentuna Stinsen JV AB och Skogskarlén Bergshamra Holding AB.

Värdeförändring på förvaltningsfastigheter redovisas med 67 mkr (-) till följd av att fastigheter för långsiktig egen förvaltning redovisas till verkligt värde istället för till anskaffningskostnad.

Fördelning av tillgångar



Soliditet, procent



Finansieringskostnaderna under kvartalet uppgår till -40 mkr (-34). Ökningen beror främst på en högre genomsnittlig ränta.

Finansiell ställning

Koncernens balansomsättning har ökat till 3 605 mkr, jämfört med 3 550 mkr i början av året. Ökningen beror främst på genomförda investeringar i pågående projekt.

Av långfristiga och övriga fordringar om totalt 1 418 mkr (1 760) utgör 1 142 mkr (1 490) fordringar på köpare av projekten, främst på våra samarbetspartners och stora svenska institutioner, medan 149 mkr (117) avser erlagda handpenningar för framtida fastighetsförvärv. Inom de kommande 12 månaderna beräknas koncernen erhålla 280 mkr (423) av totala fordringar på köpare av projekten som amorteringar på reverser, betalning av tilläggsköpeskilling, slutgiltig köpeskilling samt "forward funding".

Fastigheter som innehas för långsiktig förvaltning redovisas som Förvaltningsfastigheter. En befintlig kontorsfastighet i Nacka har i samband med beslutet att äga vissa fastigheter långsiktigt omklassificerats från Exploaterings- och projektfastigheter till Förvaltningsfastigheter. Ett sedan tidigare pågående vårdprojekt i Visby har också omklassificerats till Förvaltningsfastigheter. Utöver dessa projekt har ytterligare två utvecklingsprojekt, ett i Östersund och ett i Kalmar, förvärvat under kvartalet.

Förvaltningsfastigheter uppgår per 31 december 2018 till 295 mkr (-), varav 180 mkr omklassificerats från Exploaterings- och projektfastigheter, förvärv om 49 mkr och redovisade realiserade värdeförändringar om 67 mkr.

Exploaterings- och projektfastigheter har minskat med 114 mkr och uppgår till 1 196 mkr (1 310). Minskningen beror på genomförda försäljningar samt omklassificering till Förvaltningsfastigheter. 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 5 mkr till 106 mkr (111), påverkat av försäljning av vårdprojekten Allarp Laholm och Nyponrosen 5 samt periodens resultat i Sollentuna Stinsen JV AB och Skogskarlen Bergshamra Holding AB.

Eget kapital och soliditet

Koncernens egna kapital uppgick per den 31 december 2018 till 1 093 mkr (1 171) med en soliditet om 30,3 procent (33,0), vilket något överstiger det finansiella målet om en soliditet om minst 30 procent. Minoritetens andel av eget kapital uppgick till 157 mkr (180).

Avkastning på eget kapital för helåret 2018 uppgick till 1,0 procent, jämfört med 22,0 procent för kalenderåret 2017, vilket understiger det finansiella målet om en avkastning på eget kapital om minst 30 procent.

Räntebärande skulder

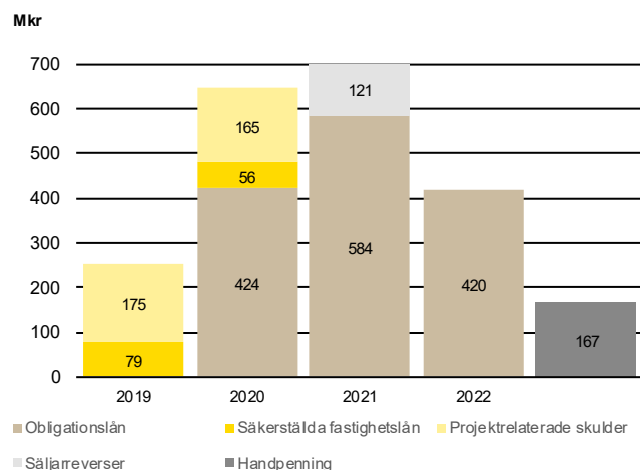
Den totala räntebärande låneskulden, inklusive erhållna räntebärande handpenningar, uppgick per den 31 december 2018 till 2 192 mkr (2 073). Huvuddelen av Magnolia Bostads skulder utgörs av obligationslån med ett bokfört värde om 1 428 mkr och bankfinansiering om 475 mkr, varav 135 mkr med pant i fastighet. Resterande räntebärande skulder utgörs av erhållna handpenningar om 167 mkr och säljarreverser om 121 mkr. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden, exklusive handpenningar och nyttjad checkräkningskredit, uppgick till 2,4 år per den 31 december 2018 jämfört med 2,0 år per den 31 december 2017.

Efter avdrag för likvida medel om 395 mkr (208) uppgick räntebärande nettoskulder till 1 797 mkr (1 865).

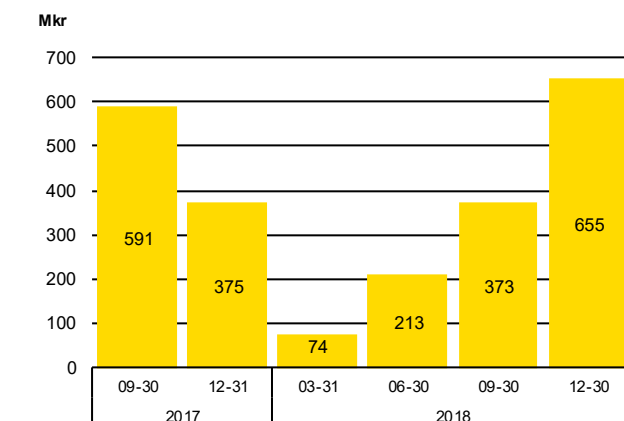
Den största delen av bankfinansieringen är kopplad till de olika enskilda projekten där återbetalning sker i samband med Magnolia Bostads frånträde eller i samband med att slutlikvid erhålls från köpare i samband med projektavslut.

Fordringar på köpare uppgår till 1 142 mkr (1 490), räntebärande nettoskulder efter avdrag för fordran på köpare uppgår till 655 mkr (375), en ökning med 280 mkr jämfört med 31 december 2017.

Förfallostruktur, mkr



Räntebärande nettoskulder efter avdrag för fordran på köpare



Obligationslån

Under sista kvartalet 2018 emitterades en obligation med förfall 2022 och samtidigt skedde återlösen om 50 mkr på obligationen med förfall 2020.

Per 31 december 2018 har Magnolia Bostad tre utestående obligationer. En säkerställd obligation om 450 mkr nominellt, med en rörlig ränta om Stibor 3m + 6,25 procent (med Stiborgolv) med förfall i april 2020, 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 samt en icke-säkerställd obligation om 500 mkr som löper med en rörlig ränta om Stibor 3m + 8,50 procent (utan Stiborgolv) med förfall i oktober 2022.

Skillnaden mellan bokfört värde och nominellt belopp på obligationerna beror på obligationer i eget förvar om 89 mkr, på att obligationer emitterades till ett värde understigande nominellt belopp samt erlagda uppläggningsavgifter som redovisas enligt effektivräntemetoden.

Kassaflöde och likvida medel

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten för helåret uppgår till - 20 mkr (- 617). Förbättringen i kassaflödet från den löpande verksamheten om 597 mkr beror främst på erhållna betalningar från köpare av tidigare vinstavräknade projekt vilka investerats i projektportföljen.

I samband med frånträde erhåller Magnolia Bostad "forward funding" för projekten, vilket innebär att Magnolia Bostad får betalt för investeringar som gjorts fram till frånträdet. Ofta erhålls även en del av projektvinsten likvidmässigt vid frånträdet. Resterande del av projektvinsten erhålls vanligtvis i samband med projektavslut. Detta leder till en fördröjning mellan tidpunkten för redovisning av försäljning i resultaträkningen och erhållna kassaflöden.

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgår till -21 mkr (-13). Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgår till 228 mkr (332), där upptagna lån påverkat med 1 147 mkr (597) och amorteringar med -848 mkr (-200).

Likvida medel per den 31 december 2018 uppgick till 395 mkr jämfört med 208 mkr den 31 december 2017. Utöver likvida medel fanns outnyttjade krediter om 834 mkr per den 31 december 2018.

Moderbolagets resultaträkning

Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgår till -55 mkr (276). Minskningen jämfört med föregående år beror på lägre intäkter från utdelningar från dotterbolag. Finansiella kostnader har ökat med 37 mkr till -101 mkr (-64) på grund av högre räntebärande skulder.

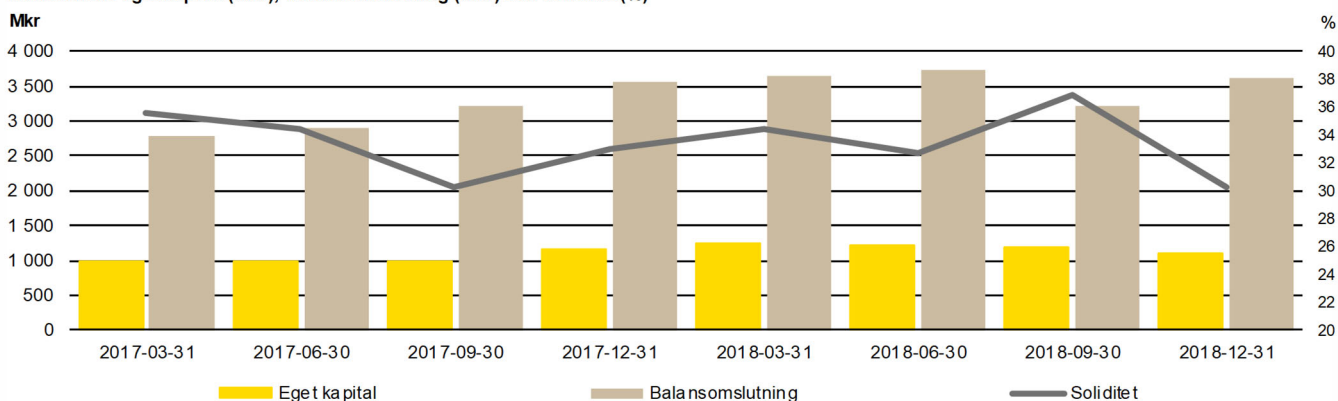
Moderbolagets balansräkning

Balansomslutningen för moderbolaget har ökat till 1 970 mkr (1 351). Ökningen beror på ökad utlåning till koncernföretag finansierade med långfristiga räntebärande skulder. Under första kvartalet 2018 emitterade bolaget ytterligare företagsobligationer med ett nominellt belopp om 200 mkr inom ramverk för befintlig obligation och under fjärde kvartalet 2018 emitterades ett nytt fyraårigt icke-säkerställt obligationslån med ett nominellt belopp om 500 mkr. Soliditeten för moderbolaget uppgår till 16,8 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 1 440 mkr (870) jämfört med bokfört värde om 1 428 mkr (883). Obligationslån tillhör kategorin finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. 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.

Koncernens eget kapital (mkr), balansomslutning (mkr) och soliditet (%)



Projekt

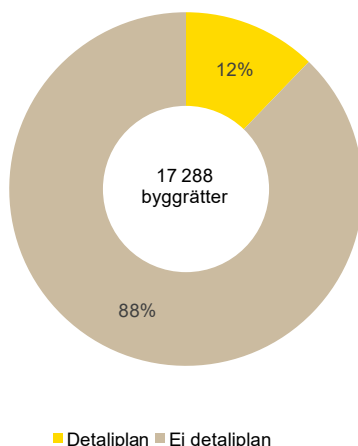
Magnolia Bostad utvecklar främst hyresrätter, hotell och vårdboenden i Sveriges tillväxtorter och storstäder. Dessa avyttras på ett tidigt stadium till större svenska institutioner eller andra välrenommerade partners. Bolaget utvecklar även bostadsrätter.

Magnolia Bostad tillämpar ett samhällsbyggnadsperspektiv i sina projekt. Kommuner och institutionella placerare efterfrågar ofta kompetensen att utveckla kompletta bostadsområden, som utöver bostäder även innehåller, exempelvis, vårdboenden.

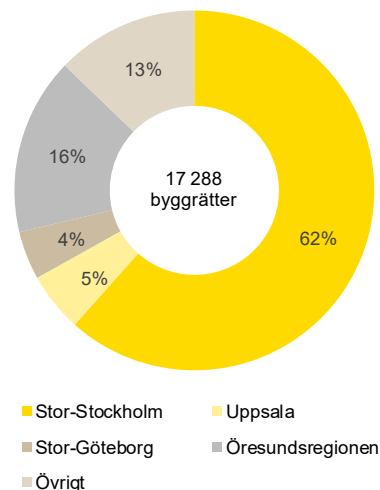
Genom att arbeta med flera produkter och upplåtelseformer uppnår Magnolia Bostad en god riskspridning och blir en attraktiv partner för långsiktiga samarbeten.

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

Andel av projektportföljen med detaljplan



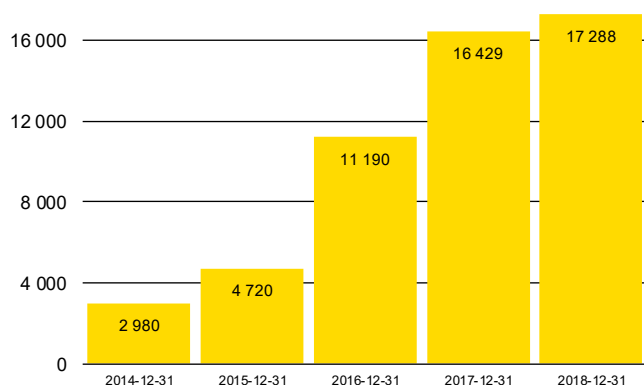
Geografisk fördelning projektportfölj



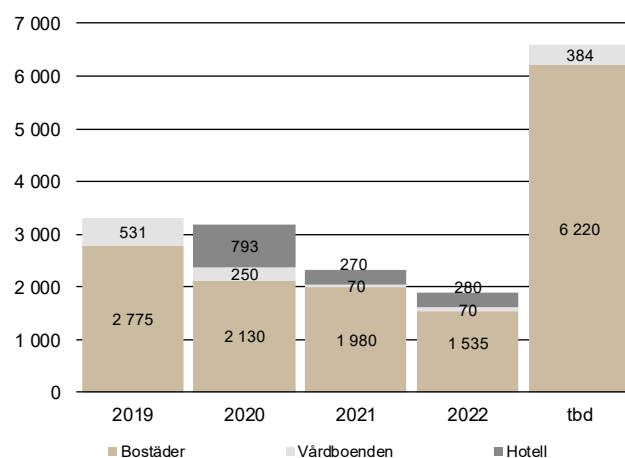
Per den 31 december 2018 hade Magnolia Bostad en projektportfölj om totalt 17 288 bedömda byggrätter.

Under 2018 har 9 projekt om 1 314 boenden sålts. Totalt har 3 068 bedömda byggrätter förvärvats under 2018.

Projektportföljens utveckling, antal byggrätter



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



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
4	Övre Bangården	Östersund	B	325
4	Kalmar	Kalmar	B	232
				3 068

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	Mossensskolan 3	Motala	M&G	54
3	Nypronrosen 5	Helsingborg	Northern Horizon	125
3	Ophelias Brygga	Helsingborg	Brf	68
4	Ophelias Brygga	Helsingborg	Brf	8
4	Varvet Townhouse	Karlstad	Brf	2
4	Piccolo	Halmstad	Brf	12
				1 314

¹ Avyttrades utan att utveckla boenden.

Avslutade projekt 2018

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

Projektportfölj

I tabellerna på sid 12 och 13 redovisas Magnolia Bostads projektportfölj som per den 31 december 2018 bestod av 49 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)	Detaljplan	Bedömd prod. start	Bedömt färdigställande	Planerad köpare (K) och/eller entreprenör (E)
Drottninghög ³	Drottninghög södra 3 & del av Eskadern 1, Helsingborg	V	100	9 000		2019	2021	
Ferdinand 9, Spånga ³	Ferdinand 9, Stockholm	B, V	200	15 400		2019	2022	Heimstaden ramavtal (K)
Gjuteriet, etapp 2	Nätverket 2, Eskilstuna	B	100	5 800		2019	2021	Consto ramavtal (E)
Gyllehemmet ³	Gyllehemmet 1 & 2, Borlänge	V	106	10 500		2019	2021	
Hasseludden ³	Hasseludden 1:79, Nacka	V	60	4 300		2019	2021	
Konstnären	Sala backe 50:1, Uppsala	B	115	6 150		2019	2021	Heimstaden ramavtal (K)
Lilium, etapp 2	Del av Gamla Uppsala 99:2, Uppsala	B	110	5 200		2019	2019	Serneke (E)
Lommarstranden, etapp 1	Del av Tälje 4:62, Norrtälje	B	120	6 000		2019	2021	
Norra kajen, etapp 1	Norrmalm 3:18 & 4:2, Sundsvall	B	285	12 500		2019	2022	Heimstaden ramavtal (K)
Norrbacka	Sigtuna Norrbacka 1:32-36, Sigtuna	B, V	210	12 000		2019	2021	Consto ramavtal (E)
Norrtälje Hamn ²	Del av Tälje 3:1 m.fl. & Alen 1-5, Norrtälje	B, V	145	9 000		2019	2022	
Nykvarn ⁴	Kaffebyggaren 1 m.fl., Nykvarn	B	285	13 000		2019	2021	
Partilleport ⁴	Partille 11:61, Göteborg	V	54	11 100		2020	2022	Consto (E)
Slipsen	Stora Råby 33:2 m.fl., Lund	B	720	33 000		2019	2021	Heimstaden ramavtal (K)
Sportflygaren	Autogyron 1, Örebro	B	145	7 300		2019	2021	Consto ramavtal (E)
Torgkvarteren, etapp 1	Del av Våppeby 7:7, Bålsta	B	280	13 400		2019	2022	Heimstaden ramavtal (K) Consto ramavtal (E)
Täljöviken ³	Näs 7:7, Åkersberga	V	55	4 850		2019	2020	
Ängloket	Del av Ängby 1:1, Knivsta	B	270	15 000		2019	2022	Heimstaden ramavtal (K) Consto ramavtal (E)
Frihamnen H ⁶	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	
Hagby Park	Hagby 1:5, Åkersberga	B	195	10 900		2020	2022	Heimstaden ramavtal (K) Consto ramavtal (E)
Mesta ³	Mesta 5:81, Eskilstuna	V	54	3 950		2020	2021	
Norra kajen, etapp 2	Norrmalm 3:18 & 4:2, Sundsvall	B	285	12 500		2020	2022	Heimstaden ramavtal (K)
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	
Torgkvarteren, etapp 2	Del av Våppeby 7:7, Bålsta	B	135	7 200		2020	2023	Consto ramavtal (E)
Västerhaninge ³	Del av Åby 1:67 m.fl., Haninge	B	500	30 000		2020	2023	
Österhagen ³	Länna 4:7, Huddinge	V	72	5 040		2020	2022	
Gamlestaden hotell ⁶	Gamlestaden 80:4, Göteborg	H	243	6 500		2020	2022	

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)
Finnkajen ⁶	Del av Sundsvall, Stenstaden 1:4, Sundsvall	H	270	11 800	●	2021	2023	
Frihamnen	Del av Lundbyvassen 736:168, Göteborg	B	150	8 000	●	2021	2023	
Lommarstranden, etapp 2	Del av Tälje 4:62, Norrtälje	B	120	6 000	●	2021	2023	
Norra kajen, etapp 3	Norrmalm 3:18 & 4:2, Sundsvall	B	280	12 000	●	2021	2023	Heimstaden ramavtal (K)
Södra Häggviks Gårdar ¹	Stinsen 2, Sollentuna	B, V	1 500	94 000	●	2021	-	Slättö ramavtal, del av projekt (K) Skanska samarbetsavtal
Vårby Udde	Gambrinus 2 & 4, Huddinge	B, V, H	1 800	85 000	●	2022	-	Slättö ramavtal, del av projekt (K) Skanska samarbetsavtal
Oktaven ³	Skärholmen 2:1, Stockholm	B	85	7 000	●	2022	2023	
Hammarby-Smedby ³	Hammarby-Smedby 1:27, Upplands Väsby	V	72	7 700	●	tbd ⁶	-	
Ystad trädgårdstad ⁴	Mispeln 2, Ystad	V	100	4 600	●	tbd ⁶	-	
Kvarnsjödalen	Tumba 7:241, Botkyrka	B, V	2 000	130 000	●	tbd ⁶	-	Slättö ramavtal, del av projekt (K)
Bredängshöjden	Vita Liljan 3 m.fl., Stockholm	B	700	35 000	●	tbd ⁶	-	Heimstaden ramavtal, del av projekt (K)
Brogårdstaden ³	Del av Bro gård 1:84, Upplands-Bro	B	840	50 000	●	tbd ⁶	-	
Bunkeflostrand	Limhamn 155:355, Malmö	B, V	1 300	58 500	●	tbd ⁶	-	
Erstavik ⁴	Erstavik 25:1, Stockholm	V	72	5 180	●	tbd ⁶	-	
Mejeriet, etapp 1	Filborna 28:4, Helsingborg	B	270	15 000	●	tbd ⁶	-	Heimstaden ramavtal (K)
Mejeriet, etapp 2	Filborna 28:4, Helsingborg	B	270	15 000	●	tbd ⁶	-	Heimstaden ramavtal (K)
Senapsfabriken, etapp 3	Kungsängen 29:2, Uppsala	B	700	29 000	●	tbd ⁶	-	
Skarpnäcksgård 1:1 ³	Del av Skarpnäcks gård 1:1, Stockholm	B	60	3 500	●	tbd ⁶	-	Heimstaden ramavtal (K)
Årstaberg 1 ³	Liljeholmen 1:5, Stockholm	B	100	6 300	●	tbd ⁶	-	Heimstaden ramavtal (K)
Årstaberg 2 ³	Årsta 1:1, Årsta	B	120	7 500	●	tbd ⁶	-	
Summa			17 288	933 870				

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

² Utvecklas i samarbete med Slättö Förvaltning AB.

³ Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 92 %.

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

⁵ För mark där Magnolia Bostad inte har planbesked eller då det inte finns datum för hyresgästernas avflytt.

⁶ Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 76%.

⁷ Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 78,2%.

B=Bostäder, V=Vårdboenden, H=Hotell

● Lagakraftvunnen detaljplan ● Detaljplan har ej vunnit laga kraft

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		2015	2019	Alecta	Serneke
Bryggeriet	Norrländ 11, Helsingborg	HR	327	14 700		2015	2019	Alecta	Skanska
Cementfabriken	Kölen 1, Malmö	HR	144	7 100		2015	2019	SPP Fastigheter	Veidekke
Kalkstenen	Tankloket 1, Malmö	HR	129	5 100		2015	2019	SPP Fastigheter	Veidekke
Slipen	Del av Varvet 2, Karlstad	HR	216	12 300		2015	2019	Slättö	Consto
Nyby Lilium, etapp 1	Del av gamla Uppsala 99:1, Uppsala	HR	300	14 000		2015	2019	SEB Domestica II	Serneke
Maria Mosaik	Arkeologen 1 & Antikvarien 1, Helsingborg	HR	345	16 000		2016	2020	SPP Fastigheter	Veidekke
Sländan, etapp 1	Sländan 6, Södertälje	HR	441	19 000		2016	2019	SPP Fastigheter	ED Bygg
Senapsfabriken, etapp 1 ¹	Kungsängen 25:1, kv.2, Uppsala	HR	455	19 400		2016	2019	SEB Domestica III	NCC
Tegelslagaren	Vallentuna-Åby 1:166, Vallentuna	HR	155	6 150		2016	2019	SEB Domestica II	ED Bygg
Tegelmästaren	Vallentuna-Åby 1:171, Vallentuna	HR	160	5 950		2016	2019	SEB Domestica II	ED Bygg
Gjuteriet, etapp 1	Namnsdagen 1, Eskilstuna	HR	262	13 900		2016	2019	Slättö	Consto
Segelflygaren	Glidplanet 1, Örebro	HR	210	10 000		2016	2019	Slättö	Consto
Varvet	Varvet 4 & del av Varvet 2, Karlstad	BR	92	6 100		2016	2019	Brf	Consto
Varvet Townhouse	Varvet 4 & del av Varvet 2, Karlstad	BR	6	700	2	2017	2019	Brf	Consto
Senapsfabriken, etapp 2 norra ¹	Del av Kungsängen 45:1, 29:3, Uppsala	HR	325	13 100		2017	2022	Slättö	NCC
Senapsfabriken, etapp 2 södra ¹	Del av Kungsängen 45:1, 29:3, Uppsala	HR	325	13 900		2017	2023	Heimstaden Bostad	NCC
Sländan, etapp 2	Sländan 8, Södertälje	HR	136	5 300		2017	2020	Viva Bostad	ED Bygg
Fyren, etapp 1	Telegrafan 16, Nynäshamn	HR	220	10 500		2017	2022	Viva Bostad	Consto
Fyren, etapp 2	Telegrafan 16, Nynäshamn	HR	236	11 600		2017	2022	SEB Domestica IV	Consto
Hyllie Gärde ²	Valhall 1, Malmö	HR	427	21 000		2017	2021	Slättö	ED Bygg
Hotell Brunnshög ³	Morgonen 1, Lund	H	251	8 900		2017	2020	Alecta	Serneke
Hotell Resecentrum ³	Kilot 2, Halmstad	H	244	9 500		2017	2020	Alecta	Serneke
Visborg ²	Skenet 3, Visby	Vård	58	3 950		2018	2019	Northern Horizon	PEAB
Fasanen	Burlöv Arlöv 20:58 m.fl., Burlöv	HR	275	12 675		2018	2020	Heimstaden Bostad	Serneke
Allarp Laholm ⁴	Allarp 2:468, Helsingborg	Vård	60	3 850		2018	2020	Northern Horizon	Consto
Brogårdstaden ²	Del av Brogård 1:84, Upplands-Bro	HR	650	31 000		2018	2022	Slättö	Consto
Ophelias Brygga	Del av Gamla Staden 1:1 m.fl., Helsingborg	BR	76	7 500	48	2018	2020	Brf	Serneke
Mossensskolan ²	Mossensskolan 3, Motala	Vård	54	4 400		2018	2020	M&G	Gärahovs Bygg
Nypronrosen 5 ⁴	Nypronrosen 5, Helsingborg	HR, Vård	125	8 360		2018	2021	Northern Horizon	Veidekke
Piccolo ²	Kilot 3, Halmstad	BR	12	1 860	14	2018	2020	Brf	Serneke
Summa			7 008	330 295	64				

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%.

HR=Hyresrätt, BR=Bostadsrätt, H=Hotell

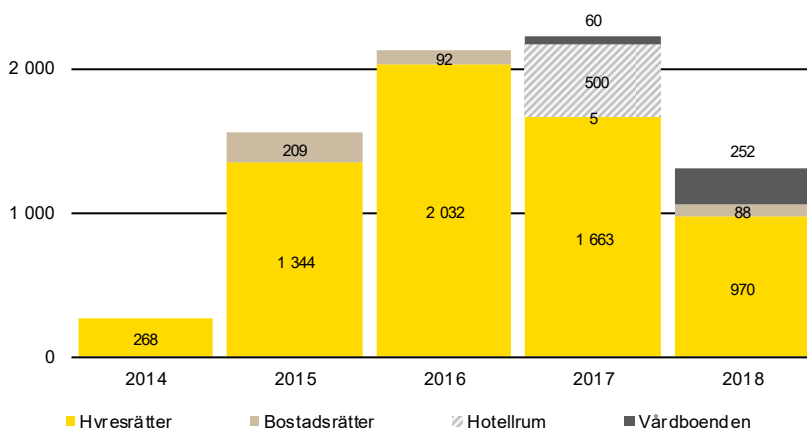
Per den 31 december 2018 hade Magnolia Bostad 31 projekt under produktion om totalt 7 072 boenden.

Av dessa var 7 008 sålda och vinstavräknade. Detta motsvarar en försäljningsgrad om 99,1 procent. Under 2018 har två projekt färdigställts och slutavräknats.

Under 2018 såldes och vinstavräknades 9 projekt omfattande 1 314 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 10 konverteringar till bostadsrätter.

Sålda boenden, utfall



Konverteringar i sålda hyresrättsprojekt 2018

Projekt	Ort	Antal konverterade bostadsrätter sålda till slutkund	Samarbetspartner
Gjuteriet, #2	Eskilstuna	10	Slättö
Summa		10	

Fastigheter för egen förvaltning

Per den 31 december 2018 hade Magnolia Bostad tre egna projekt om totalt 625 boenden under produktion för egen räkning. Utöver detta har bolaget två befintliga kontorsfastigheter för egen långsiktig förvaltning, varav en redovisas som ett joint venture. Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 92 procent, om annat ej anges.

Egna projektfastigheter

Namn	Fastighet, ort	Kategori	Antal boenden	BOA/LOA/BRA (kvm)	Produktionsstart	Färdigställande	Totalentreprenad
Övre Bangården	Östersund söder 1:14, Östersund	B	325	14 500	2018	2021	Derome
Kalmar	Björnbäret 1, Kalmar	B	232	11 000	2018	2021	Derome
Adjutanten	A7 området, Visby	B	68	4 200	2018	2019	PEAB
Summa			625	29 700			

B=Bostäder, V=Vårdboenden, H=Hotell

Förvaltning

Namn	Fastighet, ort	Kategori	Uthyrningsbar yta (kvm)	Hyresvärde (Mkr)
Orminge Centrum ¹	Orminge 52:1, Nacka	K	6 000	8
Skogskarlen ²	Skogskarlen 3, Solna	K	9 000	17
			15 000	25

¹ Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 90%.

² Del av JV. Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 50%.

K=Kontor

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 december 2018 var 36,50 kr. I genomsnitt genomfördes 110 transaktioner per handelsdag mellan den 1 januari och den 31 december 2018 och den genomsnittliga handelsvolymen per handelsdag uppgick till 1,7 mkr.

Genomsnittligt antal utestående aktier per den 28 december 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 31 december 2018 uppgick antalet aktieägare till 4 845.

Utdelning

Inför årsstämman 2019 föreslår styrelsen att ingen utdelning lämnas (1,75 kr per aktie).

Teckningsoptioner

Årsstämman den 26 april 2017 beslutade att emittera 350 000 teckningsoptioner till dotterbolaget Magnolia Utveckling AB. Under 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



Genomsnittligt antal utestående aktier

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

Ägarna

Aktieägarstruktur per den 31 dec 2018

Antal aktier	Antal aktieägare	Antieägarkategori		Antieägare per land	
			Antal		Antal
1–500	4 037	Juridiska personer	149	Sverige	4 780
501–1 000	349			Övriga Norden	35
1 001–2 000	176	Privatpersoner, män	3 203	Övriga Europa (exkl. Sverige och Norden)	24
2 001–5 000	158			USA	3
5 001–10 000	57	Privatpersoner, kvinnor	1 493	Övriga världen	3
10 001–50 000	41	Totalt	4 845		
50 001–	27				
Totalt	4 845	varav Sverigeboende	4 780	Totalt	4 845

Största aktieägarna per den 31 dec 2018

Aktieägare	Antal aktier	Andel av	
		Aktiekapital	Röster
F. Holmström Fastigheter	21 321 837	56,37%	56,37%
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB (publ)	3 195 269	8,45%	8,45%
Danica Pension	3 116 462	8,24%	8,24%
Svolder	1 661 161	4,39%	4,39%
Nordnet Pensionsförsäkring	1 453 998	3,84%	3,84%
Avanza Pension	728 575	1,93%	1,93%
Martin Dahlin	581 611	1,54%	1,54%
John Larsson	500 000	1,32%	1,32%
Jennie Sinclair	220 950	0,58%	0,58%
Alfred Berg Fonder	217 602	0,58%	0,58%
Summa 10 största ägarna	32 997 465	87,25%	87,25%
Övriga aktieägare	4 824 818	12,75%	12,75%
Totalt	37 822 283	100%	100%

Källa: Monitor av Modular Finance AB. Sammanställd och bearbetad data från bland annat Euroclear, Morningstar och Finansinspektionen.

Finansiell information

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2018 okt-dec	2017 okt-dec
Nettoomsättning	1 054	1 781	42	718
Produktions- och driftskostnader	-907	-1 347	-135	-473
Bruttoresultat	147	434	-93	245
Central administration	-64	-41	-16	-13
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	14	-9	9	-3
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	67	-	67	-
Rörelseresultat	164	384	-33	229
Finansiella intäkter	8	6	2	2
Finansiella kostnader	-150	-115	-40	-34
Värdeförändring finansiella instrument	-	0	-	-
Resultat före skatt	22	276	-71	198
Inkomstskatter	-15	0	-15	0
PERIODENS RESULTAT	7	276	-86	198
Resultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	10	203	-80	162
Innehav utan bestämmande inflytande	-3	73	-6	36
Resultat per aktie, kr				
Före utspädningseffekter	0,26	5,37	-2,12	4,28
Efter utspädningseffekter	0,26	5,37	-2,12	4,28

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2018 okt-dec	2017 okt-dec
Periodens resultat	7	276	-86	198
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN				
Summa övrigt totalresultat	0	0	0	0
PERIODENS TOTALRESULTAT	7	276	-86	198
Totalresultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	10	203	-80	162
Innehav utan bestämmande inflytande	-3	73	-6	36

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2018 31 dec	2017 31 dec
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Goodwill	6	6
Övriga immateriella anläggningstillgångar	1	1
Summa immateriella anläggningstillgångar	7	7
Förvaltningsfastigheter	295	-
Maskiner och inventarier	19	8
Summa materiella anläggningstillgångar	314	8
Andelar i intresseföretag och joint ventures	106	111
Fordringar hos intresseföretag	56	24
Andra långfristiga värdepappersinnehav	31	31
Andra långfristiga fordringar	978	1 165
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 171	1 330
Summa anläggningstillgångar	1 492	1 345
Omsättningstillgångar		
Exploaterings- och projektfastigheter	1 196	1 310
Bostadsrätter	10	4
Kundfordringar	21	31
Fordringar hos intresseföretag	38	52
Övriga fordringar	440	595
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	5
Likvida medel	395	208
Summa omsättningstillgångar	2 114	2 205
SUMMA TILLGÅNGAR	3 605	3 550

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2018 31 dec	2017 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	151	151
Övrigt tillskjutet kapital	187	185
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	599	655
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	937	991
Innehav utan bestämmande inflytande	156	180
Summa eget kapital	1 093	1 171
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	17	2
Långfristiga räntebärande skulder	1 914	1 566
Långfristiga skulder till intresseföretag	18	35
Övriga långfristiga skulder	34	30
Summa långfristiga skulder	1 983	1 633
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder	278	507
Derivat	-	-
Leverantörsskulder	23	16
Skulder till intresseföretag	0	1
Skatteskulder	0	0
Övriga kortfristiga skulder	114	85
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	114	136
Summa kortfristiga skulder	529	745
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 605	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
Utdelning	-	-	-	-66	-30	-96
Periodens resultat	-	-	-	203	73	276
Övrigt totalresultat	-	-	0	-	0	0
Förvärv av dotterföretag	-	-	-	-	1	1
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	10	-3	7
Övrigt totalresultat	-	-	0	-	0	0
Utgående eget kapital 2018-12-31	151	187	0	599	156	1 093

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2018 okt-dec	2017 okt-dec
Löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	22	276	-71	198
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm				
Avgår resultatandel i intresseföretag och joint ventures	-14	9	-9	3
Erhållen utdelning från intresseföretag	10	-	0	-
Av- och nedskrivningar av tillgångar	4	2	1	1
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-67	-	-67	-
Resultat försäljning av exploateringsfastigheter	-246	-584	34	-341
Övriga avsättningar	0	0	0	0
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	12	6	6	3
Betald inkomstskatt	0	0	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-279	-291	-105	-136
Minskning(+)/ökning(-) av exploaterings- och projektfastigheter	-71	-156	-193	15
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar	373	-194	89	-82
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder	-43	24	41	26
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-20	-617	-168	-177
Investeringsverksamheten				
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	0	-1	0	0
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-21	-	-21	-
Förvärv av maskiner och inventarier	-8	-9	1	-1
Investering i finansiella tillgångar	0	-3	1	-2
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	8	-	-1	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-21	-13	-20	-3
Finansieringsverksamheten				
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	1	-	0
Emission av teckningsoptioner	2	-	-	-
Upptagna lån	1 147	597	624	225
Amortering av låneskulder	-848	-200	-228	-24
Utbetald utdelning moderbolagets ägare	-66	-66	-	-
Utbetald utdelning till minoritetsintresse	-7	-	-1	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	228	332	394	201
Periodens kassaflöde	187	-298	207	21
Likvida medel vid periodens början	208	507	189	187
Likvida medel vid periodens slut	395	208	395	208

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2018 okt-dec	2017 okt-dec
Nettoomsättning	10	14	6	14
Summa intäkter	10	14	6	14
Central administration	-40	-30	-7	-7
Rörelseresultat	-30	-16	-1	7
Finansiella intäkter	76	357	23	215
Finansiella kostnader	-101	-64	-38	-15
Resultat efter finansiella poster	-55	276	-16	206
Skatt på periodens resultat	0	0	0	0
PERIODENS RESULTAT	-55	276	-16	206

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2018 okt-dec	2017 okt-dec
Periodens resultat	-55	276	-16	206
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN				
Summa övrigt totalresultat	0	0	0	0
PERIODENS TOTALRESULTAT	-55	276	-16	206

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2018 31 dec	2017 31 dec
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar	154	154
Summa anläggningstillgångar	154	154
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Fordringar hos koncernföretag	1 714	1 191
Fordringar hos intresseföretag	2	0
Övriga fordringar	0	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	0
Summa kortfristiga fordringar	1 716	1 193
Kassa och bank	100	4
Summa omsättningstillgångar	1 816	1 197
SUMMA TILLGÅNGAR	1 970	1 351
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	330	451
Långfristiga skulder		
Långfristiga räntebärande skulder	1 573	883
Summa långfristiga skulder	1 573	883
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder	0	-
Skulder till koncernföretag	38	0
Övriga kortfristiga skulder	0	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	16
Summa kortfristiga skulder	67	17
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 970	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.

Redovisning av Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas normalt på balansräkningen på avtalsdagen, om inte kontrollen övergår från säljaren vid ett annat tillfälle. Om kontrollen över tillgången övergår från säljaren vid ett annat tillfälle redovisas förvaltningsfastigheten från och med denna andra tidpunkt.

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Utgifter för reparation och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde på balansdagen. Verkliga värden är det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. Värderingarna görs vid varje kvartalsskifte och samtliga förvaltningsfastigheter externvärderas minst en gång per år. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen under rubriken Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter i rörelseresultatet.

Intäkt från försäljning av förvaltningsfastighet redovisas normalt på avtalsdagen om inte kontrollen övergår till köparen vid ett annat tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett annat tillfälle än avtalsdagen och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna andra tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen.

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 bedömningar och uppskattningar 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.

Akkumulerade 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 31 december 2017 har övergången till IFRS 15 påverkat Nettoomsättning, Bruttoreultat, Rörelseresultat, Resultat före skatt och Periodens resultat positivt med 9 mkr. För perioden 1 oktober till 31 december 2017 har övergången till IFRS 15 påverkat Nettoomsättning, Bruttoreultat, Rörelseresultat, Resultat före skatt och Periodens resultat positivt med 0 mkr.

Koncernens rapport över finansiell ställning per 31 december 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.

Effekter vid övergången till IFRS 9

IFRS 9 ersatte IAS 39 den första januari 2018. Standarden inför nya principer för klassificeringen av finansiella tillgångar, för säkringsredovisning och för kreditreserveringar. IFRS 9 innebär att principerna för reservering för kreditförluster ska bygga på en uppskattning av förväntade förluster. Då kreditförlusterna är mycket små har inte övergången fått någon väsentlig påverkan på Magnolia Bostads finansiella rapportering.

Kommande redovisningsprinciper

IFRS 16 Leasingavtal ersatte 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. Magnolia Bostad kommer inte att tillämpa standarden retroaktivt.

För Magnolia Bostad bedöms den nya standarden för ingången av 2019 innebära en tillgång och skuldpost i balansräkning om cirka 64 mkr. I allt väsentligt består posten av parkeringsplatser som Magnolia Bostad hyr för vidareuthyrning i tre projekt samt hyra för de lokaler i vilka Magnolia Bostad bedriver sin verksamhet. Effekten på Magnolia Bostads resultaträkning bedöms preliminärt innebära att rörelseresultatet förbättras med 5 mkr och finansnettot försämrats med motsvarande belopp.

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 -13 mkr hänförligt till Fredrik Lidjan AB:s (FLAB:s) andel av resultatet i Magnolia Holding 3 AB, 16 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 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 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, Bostadsutveckling, Verksamhetsutveckling, Kommunikation, Juridik och Finans. Bolaget bestod per den 31 december 2018 av 86 (61) anställda. Av antalet anställda var 46 (33) kvinnor och 40 (28) män vid kontor i Stockholm, Norrköping, Göteborg och Helsingborg. Jämförelseuppgifter avser 31 december 2017.

Under det fjärde kvartalet 2018 utökades ledningsgruppen med en ny medarbetare, Chef Affärsgenerering och Regionchef Öst. Per 31 december 2018 bestod ledningsgruppen av nio personer. För mer information om Magnolia Bostads ledningsgrupp se www.magnoliabostad.se

Årsstämma

Magnolia Bostad AB:s årsstämma äger rum den 10 maj 2019, kl. 14.00 i Magnolia Bostads lokaler på Sturegatan 6, Stockholm.

Kallelse till årsstämman kommer att ske senast den 28 mars 2019. Kallelse liksom förutsättningarna för anmälan kommer att publiceras i Post & Inrikes tidningar samt på Magnolia Bostads hemsida, www.magnoliabostad.se. Uppllysning om att kallelse skett lämnas i annons i Dagens Industri.

Övriga handlingar som ska läggas fram på stämman kommer att finnas tillgängliga på bolagets hemsida senast den 28 mars 2019. Av kallelsen kommer det att framgå vilka ärenden som ska behandlas vid stämman.

Årsredovisningen kommer att finnas tillgänglig på Magnolia Bostads hemsida den 28 mars 2019, www.magnoliabostad.se, samt på bolagets huvudkontor på Sturegatan 6, Stockholm, Sverige, under v.17 2019.

Stockholm den 21 februari 2019,
Magnolia Bostad AB (publ)

Styrelsen

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

Kvartalsöversikt

	2018				2017			
	31 dec	30 sep	30 jun	31 mar	31 dec	30 sep	30 jun	31 mar
Nettoomsättning, mkr	42	214	267	532	718	194	792	77
Rörelseresultat, mkr	-33	-10	93	113	230	8	127	20
Resultat efter skatt, mkr	-86	-47	59	80	198	-21	103	-3
Resultat per aktie, kr ¹	-2,12	-1,24	1,45	2,14	4,26	-0,51	1,69	-0,05
Eget kapital, mkr	1 093	1 179	1 226	1 254	1 171	974	994	987
Eget kapital per aktie, kr ¹	24,77	26,89	28,13	28,42	26,20	21,97	22,47	22,53
Soliditet, %	30,3	36,8	32,7	34,4	33,0	30,3	34,4	35,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	-168	17	-86	62	-177	-220	165	-384
Kassaflöde från den löpande verksamheten, per aktie, kr	-4,4	4,5	-2,3	1,6	-4,7	-5,8	4,3	-10,2
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	37 822 283	37 822 283	37 822 283	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.

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 area utifrån preliminära ritningar alternativt beräknade utifrån schablontal.

BOA: Boarea

LOA: Lokalarea

BRA: Bruksarea

Bedömt antal bygggrätter

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.



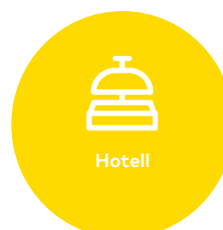
Hyresrätt



Bostadsrätt



Vårdboende



Hotell

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

Magnolia Bostad ska ha kapacitet att årligen:

- produktionsstarta 3 000 bostäder
- producera 2 till 4 vårdboenden
- producera 1 till 2 hotell.

Hållbarhetsmål

- Certifiering enligt lägst Miljöbyggnad Silver eller Svanen i alla 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.

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

- Årsredovisning 2018: 28 mars 2019
- Delårsrapport januari - mars 2019: 25 april 2019
- Årsstämma: 10 maj 2019
- Delårsrapport april - juni 2019: 8 juli 2019
- Delårsrapport juli - september 2019: 25 oktober 2019

Telefonkonferens Q4 2018

- Klockan 09.00 CET den 21 februari 2018
Ring in på något av följande telefonnummer för att delta:
Sverige: 08 5664 2704, UK: +44 333 300 9261
- Lyssna av telefonkonferensen på <https://financialhearings.com/event/11608>
Presentationsmaterial finns på hemsidan senast en timme innan telefonkonferensens början.

Information i denna rapport är sådan information som Magnolia Bostad är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning (EU) nr 596/2014 och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, enligt kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 21 februari 2019 kl. 07:30 a.m. CET.

Kontakt

Fredrik Lidjan, verkställande direktör
fredrik.lidjan@magnoliabostad.se

Fredrik Westin, CFO
fredrik.westin@magnoliabostad.se

Marita Björk, IR-ansvarig
marita.bjork@magnoliabostad.se
072 720 00 06

MAGNOLIA

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