

MAGNOLIA

Magnolia Bostad
Delårsrapport
Koncernen
1 januari-
31 mars 2019

Q1

Delårsrapport januari-mars 2019

Januari - mars 2019

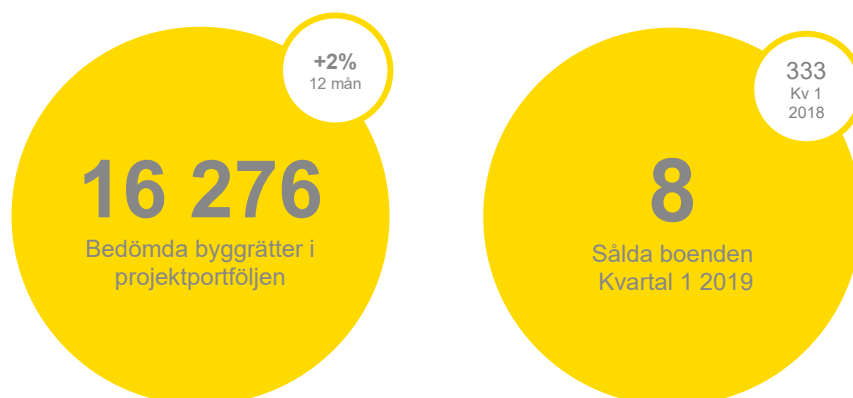
- Nettoomsättningen uppgick till 37 mkr (532).
- Rörelseresultatet uppgick till 122 mkr (113), varav 165 mkr (-) avser orealiserade värdeförändringar.
- Periodens resultat före skatt uppgick till 80 mkr (80) och resultat efter skatt uppgick till 46 mkr (80).
- Resultat per aktie, efter avdrag för minoritetens andelar, uppgick till 1,00 kr per aktie (2,14).

Viktiga händelser januari - mars 2019

- Projektet Brogårdsstaden som består av 840 bedömda boenden, ingår i projekt för egen förvaltning från och med första kvartalet 2019.
- Avslutat projekt, Maria Forum i Helsingborg med 292 hyresrätter.

Viktiga händelser efter kvartalets utgång

- Inga viktiga händelser har skett efter kvartalets utgång.



Nyckeltal koncernen

	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2018/2019 apr-mar	2018 jan-dec
Projektrelaterade				
Antal sålda boenden under perioden	8	333	989	1 314
Antal sålda boenden under produktion	6 726	6 032	6 726	7 008
Antal bedömda boenden i portföljen	16 276	16 001	16 276	17 228
Finansiella				
Rörelsemarginal, %	329,7	21,2	31,0	15,6
Avkastning på eget kapital, % ¹	-	-	neg	1,0
Soliditet, %	30,6	34,4	30,6	30,3
Räntetäckningsgrad, ggr ²	-0,3	3,9	-0,3	0,7
Aktierelaterade				
Resultat per aktie, kr ¹	1,00	2,14	-0,88	0,26
Eget kapital per aktie, kr ¹	25,80	28,42	25,80	24,77

¹ Exklusive minoritet

² Siffrorna är beräknade på rullande 12 månader

För definitioner av alternativa nyckeltal som inte definieras inom IFRS se sid 26

VD har ordet

Vi ser en fortsatt stark efterfrågan för våra projekt och vi erhöll under kvartalet lagakraftvunna detaljplaner för ca 1 300 bostäder.



Magnolia Bostad redovisar i kvartalet ett rörelseresultat om 122 miljoner kronor (113 miljoner). Kvartalet har präglats av ett intensivt arbete att förädla projektportföljen samt upphandla totalentreprenader för våra kommande projektförsäljningar.

Stark efterfrågan

Bostadsbristen i majoriteten av landets kommuner är påtaglig och tittar vi på storstadsregionerna är bristen akut. Bostadskön för hyresbostäder i Stockholm, Göteborg och Malmö har mellan 2015 och 2018 ökat med 225 000 personer, en tillväxt om runt 30 procent. Trots detta är antalet färdigställda bostäder långt under det demografiska behovet och vi ser i närtid en minskad andel planerade projekt. De nya amorteringskraven och hårdare krav för bolån har varit bidragande orsaker till den fallande produktionstakten för bostadsrätter och småhus. När förutsättningarna för att köpa och äga sin privata bostad försämrats blir hyresbostäder för många den primära vägen till nytt boende.

Med dessa förutsättningar för hyresfastigheter är intresset stort hos både svenska och utländska investerare. Låga räntor i kombination med en begränsad uthyrningsrisk har bidragit till fallande direktavkastningskrav och en positiv värdeutveckling på hyresfastigheter.

Ytterligare positivt för vår verksamhet är beskedet att återinförandet av investeringsstöd för byggande av hyresbostäder inkluderats i vårbudgeten. Investeringsstödet skapar förutsättningar för ytterligare projekt i fler regioner.

Projektförsäljningar

De senaste fem åren har vi anskaffat en av landets största byggrättsportföljer för produktion av hyresrätter. Parallellt med detta har vi arbetat intensivt med att förädla projektportföljen, i synnerhet gällande de projekt som ännu inte erhållit en detaljplan för bostadsproduktion.

Processen för att erhålla färdiga detaljplaner är arbetsintensiv och ofta tidskrävande, men skapar samtidigt substantiellt bolagsvärde.

Blickar vi tillbaka så har bolaget initialt genomfört försäljningar där mark förvärvats med färdig detaljplan. För att möta den ökande efterfrågan från marknaden och investerarna samt för att skapa bättre förutsägbarhet i våra produktionsstarter så krävs att vi i större utsträckning driver detaljplaner inom bolaget.

Under första kvartalet 2019 ser vi resultatet av detta arbete då vi erhållit lagakraftvunna detaljplaner för tre projekt om sammanlagt drygt 1 300 bostäder. Samtliga av dessa bostäder ingår i vårt avtal med Heimstaden Bostad och när vi

har kontrakterat totalentreprenad kommer projekten att avyttras och därmed vinstavräknas.

Magnolia Bostads bedömning av framtida produktionsstarter revideras löpande och i samband med varje kvartalsskifte sker en uppdatering. Vi bedömer att bolaget under 2019 kommer att kunna produktionsstarta ca 3 000 byggrätter, av dessa hade vi runt 2 100 lagakraftvunna detaljplaner vid kvartalets utgång.

Hållbarhet

Vi har nyligen anslutit oss till Bygg- och Anläggningsbranschens Färdplan mot en klimatneutral bransch till 2045. Detta innebär för oss ett ansvar och ett åtagande samt en tydlig plan framåt i vårt hållbarhetsarbete.

Framåt

Sammanfattningsvis ger den starka efterfrågan på bolagets produkter, kombinerat med redan ingångna ramavtal om projektförsäljningar, goda förutsättningar för vår projektportfölj som i dagsläget består av drygt 16 000 byggrätter.

Fredrik Lidjan
Verkställande direktör

Marknad

Transaktionsvolymen för första kvartalet visar på en aktiv fastighetsmarknad och intresset för bostadshyresfastigheter är stort.

Transaktionsmarknaden för fastigheter¹

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 strukturaffärer och har varit nettoköpare på den svenska transaktionsmarknaden de senaste två åren.

Transaktionsvolymen under det första kvartalet 2019 uppgick till 35 miljarder kronor, varav utländska investerare stod för 37 procent av volymen. Transaktionsvolymen för första kvartalet visar på en stark och aktiv fastighetsmarknad.

Under första kvartalet 2019 har kontor varit det segment flest investeringar skett i, med 39 procent av transaktionsvolymen, följt av bostadshyresfastigheter på 21 procent. Samhällsfastigheter stod för 5 procent och hotell för 1 procent av den totala volymen.

Geografiskt sett har Stockholm stått för den största andelen av transaktionsvolymen med 40 procent under första kvartalet 2019. Regionstäder² stod för 31 procent, Göteborg för 11 procent och Malmö för 10 procent.

Hyresrätter

Direktavkastningskravet för centralt belägna bostadshyresfastigheter i det äldre beståndet i Stockholm, Göteborg och Malmö bedöms vid första kvartalsslutet 2019 uppgå till runt 1,45 procent, 1,65

procent respektive 2,40 procent. Direktavkastningskravet för bostadshyresfastigheter i regionstäder bedöms vara något högre än i storstäderna men är ändå relativt sett låga mellan 3,00 - 4,00 procent.

För nyproducerade bostadshyresfastigheter i Stor-Stockholm, Stor-Göteborg och Malmö bedöms direktavkastningskravet till 3,45 procent, 3,75 procent respektive 3,95 procent. I större städer och regionstäder bedöms nivån ligga inom intervallet 3,75 - 4,75 procent.

Vårdboenden

Samhällsfastigheter som bland annat innefattar vårdboende 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. Många kommuner står inför stora utmaningar när det gäller att kunna erbjuda sina invånare olika typer av samhällsfastigheter.

Direktavkastningskravet för vårdboende i det äldre beståndet i Stockholm, Göteborg och Malmö bedöms ligga inom intervallen 3,75 - 4,75 procent, 4,0 - 5,0 procent respektive 4,25 - 5,25 procent. I landets regionstäder bedöms direktavkastningskravet ligga inom ett intervall om 4,25 - 5,50 procent.

För nyproducerade vårdboenden med långa hyresavtal är direktavkastningskravet ofta väsentligt lägre.

Hotell

Utvecklingen på hotellmarknaden har varit stabil, till följd av god underliggande efterfrågan på hotellnätter. Detta är en fortsatt stark marknad understödd av den globala resemarknaden som växer

kraftigt genom nytillskott av resenärer från länder med snabbt växande medelklass. 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 det äldre beståndet i Stockholm, Göteborg och Malmö bedöms ligga inom intervallen 3,75 - 5,50 procent, 4,50 - 5,50 procent respektive 4,75 - 5,75 procent.

Bostadsrättsmarknaden³

Marknaden för bostadsrätter har varit turbulent sedan slutet av sommaren 2017 då en långvarig prisuppgång bröts samtidigt som utbudet av bostadsrätter ökade kraftigt. Under 2018 stabiliserades priserna men många projekt, framförallt i storstäderna, har varit svårsålda.

Bostadsrättsmarknaden i Sverige präglas av regionala skillnader och under första kvartalet 2019 var prisutvecklingen på bostadsrätter för riket i sin helhet svagt negativ med -0,1 procent jämfört med samma period föregående år. Låga räntor stärker köpkraften hos konsumenter samtidigt som amorteringskrav och strängare lånevillkor försvårar finansieringen av bostäder.

Källa: Newsec

¹⁾ Transaktioner över 40 mkr.

²⁾ Luleå, Umeå, Sundsvall, Gävle, Uppsala, Västerås, Örebro, Karlstad, Norrköping, Linköping, Jönköping, Växjö, Helsingborg och Borås.

³⁾ Källa: Mäklarstatistik

Under det första kvartalet 2019 påbörjades inflyttning i Magnolia Bostads hyresrättsprojekt Maria Mosaik i Helsingborg.



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 - 31 mars 2019

Nettoomsättningen uppgick till 37 mkr (532) och rörelseresultatet uppgick till 122 mkr (113). Resultat före skatt uppgick till 80 mkr (80).

Intäkternas fördelning	2019 jan-mar	2018 jan-mar
Fastighetsförsäljningar	-8	478
Summa intäkter redovisade vid en tidpunkt	-8	478
Projektledning	6	11
Hyra	3	13
Fakturerings till projekten och övriga intäkter	36	30
Summa intäkter redovisade över tid	45	54
TOTALA INTÄKTER	37	532

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 köpeskillingen i samband med frånträde.

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

Antalet sålda boenden har minskat till 8 (333). Samtliga sålda boenden under perioden är bostadsrätter, att jämföra med samma period föregående år då 333 hyresrätter såldes.

Hysesintäkterna har minskat till 3 mkr (13) på grund av försäljningarna av Instrumentet 2 och Skogskarlen 3 som skedde första kvartalet 2018. Driftskostnaderna för fastigheter som genererar hyresintäkter har minskat till -2 mkr (-4). Driftnettot från hyresgenererande fastigheter har minskat till 1 mkr (9). Driftnettot ingår i rörelseresultatet.

Magnolia Bostad har utökat organisationen jämfört med samma period föregående år, vilket förklarar ökningen av kostnaderna för central administration till -15 mkr (-12).

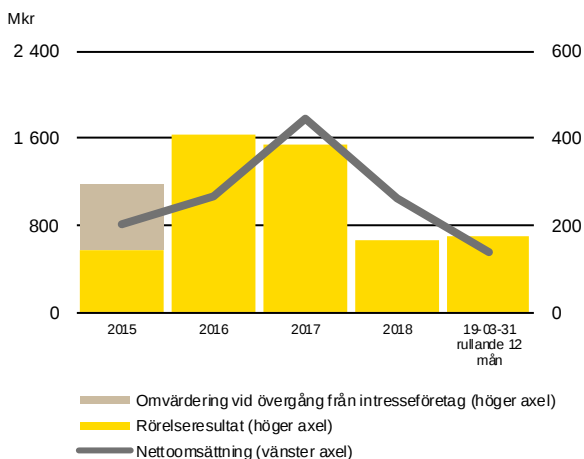
Resultat från intressebolag uppgår till -9 mkr (-3) påverkat av resultatet från Sollentuna Stinsen JV AB och Skogskarlen Bergshamra Holding AB.

Värdeförändringar av förvaltningsfastigheter uppgår till 165 mkr (-). Under första kvartalet har Brogårdsstaden förts över till portföljen för långsiktig förvaltning och redovisats till verkligt värde, vilket förklarar största delen av periodens redovisade värdeförändring.

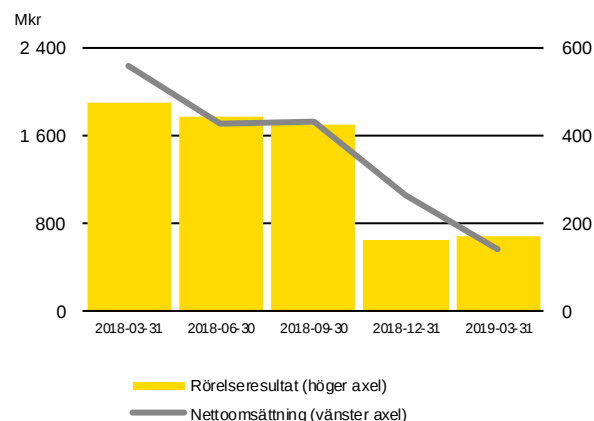
Finansnetto

Finansnettot uppgår till -42 mkr (-33). 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.

Nettoomsättning och rörelseresultat, helår



Nettoomsättning och rörelseresultat, rullande 12 månader



De högre genomsnittliga räntebärande skulderna beror på emissionen av ytterligare företagsobligationer om 200 mkr inom befintligt ramverk vilken genomfördes i slutet av första kvartalet 2018, emissionen av ett nytt icke säkerställt obligationslån om 500 mkr inom ett ramverk om 700 mkr, samt redovisning av leasingskuld om 60 mkr i enlighet med den nya redovisningsstandarden för leasing, IFRS 16, som tillämpas från och med 1 januari 2019.

Vid periodens utgång uppgick Magnolia Bostads genomsnittliga ränta till 7,4 procent jämfört med 7,1 procent vid årsskiftet 2018/2019. Räntetäckningsgraden på rullande 12 månader uppgick till -0,3 ggr jämfört med 0,7 ggr för helåret 2018. Definitionen av räntetäckningsgrad har ändrats till att exkludera orealiserad värdeförändring av förvaltningsfastigheter då detta bedöms ge en bättre bild av bolagets förmåga att täcka räntekostnaderna.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 46 mkr (80) och innehåller -34 mkr (0) i inkomstskatter. Periodens redovisade inkomstskatter avser uppskjuten skatt på temporära skillnader för förvaltningsfastigheter.

Finansiell ställning

Koncernens balansomslutning har ökat till 3 712 mkr, jämfört med 3 605 mkr i början av året. Ökningen beror främst på genomförda investeringar i pågående projekt.

Av långfristiga och övriga fordringar om totalt 1 292 mkr (1 418) utgör 1 014 mkr (1 142) fordringar på köpare av projekten, främst på våra samarbetspartners och stora svenska institutioner, medan 150 mkr (149) avser erlagda handpenningar för framtida fastighetsförvärv. Inom de kommande 12 månaderna beräknas koncernen erhålla 357 mkr (280) 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. Under första kvartalet har Brogårdsstaden förts över till portföljen för långsiktig förvaltning och redovisats till verkligt värde. Omklassificeringen och värdeförändringen av Brogårdsstaden förklarar största delen av periodens ökning av Förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter uppgår per 31 mars 2019 till 606 mkr (295).

Exploaterings- och projektfastigheter har minskat till följd av den genomförda omklassificeringen av Brogårdsstaden till Förvaltningsfastigheter samtidigt som koncernen under perioden har fortsatt investera i projektportföljen. Under kvartalet har Exploaterings- och projektfastigheter minskat med 7 mkr och uppgår till 1 189 mkr (1 196).

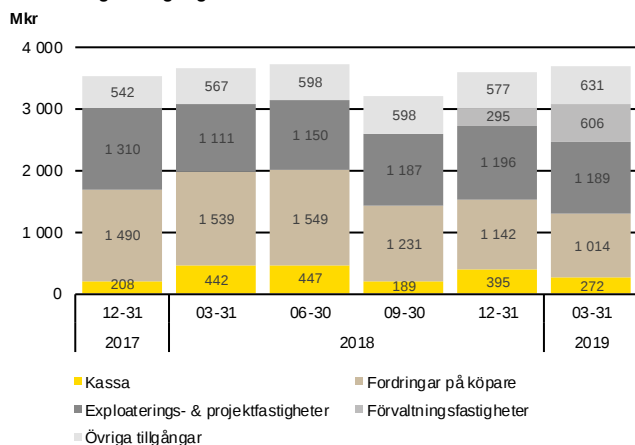
Andelar i intresseföretag och joint ventures har minskat med 5 mkr till 101 mkr (106), påverkat av periodens resultat i Sollentuna Stinsen JV AB och Skogskarlen Bergshamra Holding AB.

Eget kapital och soliditet

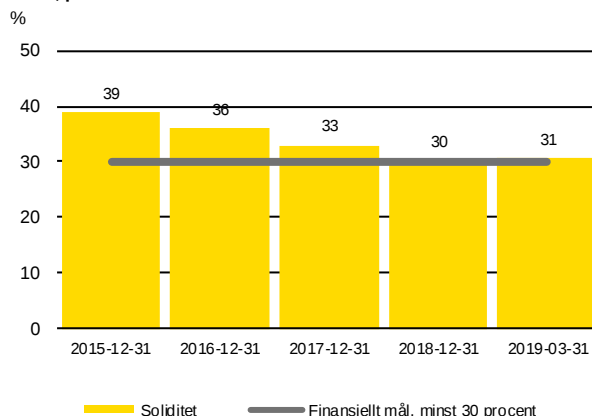
Koncernens egna kapital uppgick per den 31 mars 2019 till 1 136 mkr (1 093) med en soliditet om 30,6 procent (30,3), vilket något överstiger det finansiella målet om en soliditet om minst 30 procent. Minoritetens andel av eget kapital uppgick till 160 mkr (156).

Avkastning på eget kapital för tolv månadersperioden som avslutades 31 mars 2019 var negativ, främst på grund av det svaga resultatet under andra halvan av 2018.

Fördelning av tillgångar



Soliditet, procent



Räntebärande skulder

Den totala räntebärande låneskulden, inklusive erhållna räntebärande handpenningar, uppgick per den 31 mars 2019 till 2 171 mkr (2 192). Huvuddelen av Magnolia Bostads skulder utgörs av obligationslån med ett bokfört värde om 1 431 mkr och bankfinansiering om 474 mkr, varav 122 mkr med pant i fastighet. Resterande räntebärande skulder utgörs av erhållen handpenning om 144 mkr och säljarreverser om 121 mkr. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden, exklusive handpenningar och nyttjad checkräkningskredit, uppgick till 2,1 år per den 31 mars 2019 jämfört med 2,4 år per den 31 december 2018.

Efter avdrag för likvida medel om 272 mkr (395) uppgick räntebärande nettoskulder till 1 899 mkr (1 797).

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.

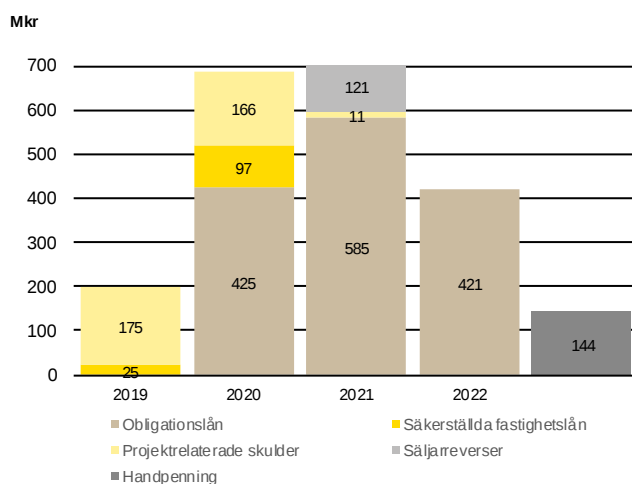
Fordringar på köpare uppgår till 1 014 mkr (1 142), räntebärande nettoskulder efter avdrag för fordran på köpare uppgår till 885 mkr (655), en ökning med 230 mkr jämfört med 31 december 2018. Under kvartalet har Förvaltningsfastigheterna ökat med 311 mkr till 606 mkr (295), vilket binder kapital och delvis har finansierats med räntebärande skulder.

Obligationslån

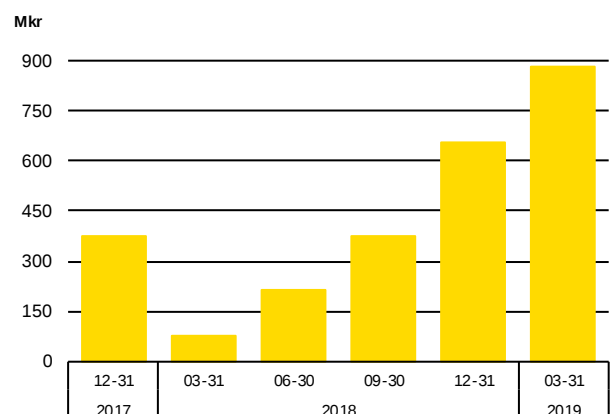
Per 31 mars 2019 har Magnolia Bostad tre utestående obligationer. En säkerställd obligation om 450 mkr nominellt, med en rörlig ränta om Stibor 3m + 6,25 procent (med Stiborgolv) med förfall i april 2020, en icke säkerställd obligation om 600 mkr nominellt, under ett ramverk om 1 mdkr, med en rörlig 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, obligationer emitterade till ett värde understigande nominellt belopp samt erlagda uppläggningsavgifter som redovisas enligt effektivräntemetoden.

Förfallostruktur, mkr



Räntebärande nettoskulder efter avdrag för fordran på köpare



Kassaflöde och likvida medel

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten för perioden uppgår till -70 mkr (62). Periodens kassaflöde är påverkat av investeringar i projektportföljen vilka redovisas som förändring av exploaterings- och projektfastigheter och där kassaflödet uppgår till -128 mkr samt erhållna betalningar från köpare av projekten vilka redovisas som förändring av rörelsefordringar vars kassaflöde uppgår till 121 mkr.

Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten exklusive investeringar och andra förändringar av exploaterings- och projektfastigheter uppgår till 58 mkr (-147).

I samband med frånträde erhåller Magnolia Bostad "forward funding" för projektet, 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 -15 mkr (-1). Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgår till -38 mkr (173).

Likvida medel per den 31 mars 2019 uppgick till 272 mkr jämfört med 395 mkr den 31 december 2018. Utöver likvida medel fanns utnyttjade beviljade krediter om 834 mkr (834) per den 31 mars 2019, varav utnyttjad checkräkningskredit uppgår till 50 mkr.

Moderbolagets resultaträkning

Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgår till -13 mkr (-13). Finansiella kostnader har ökat med 18 mkr till -35 mkr (-17) på grund av högre räntebärande skulder.

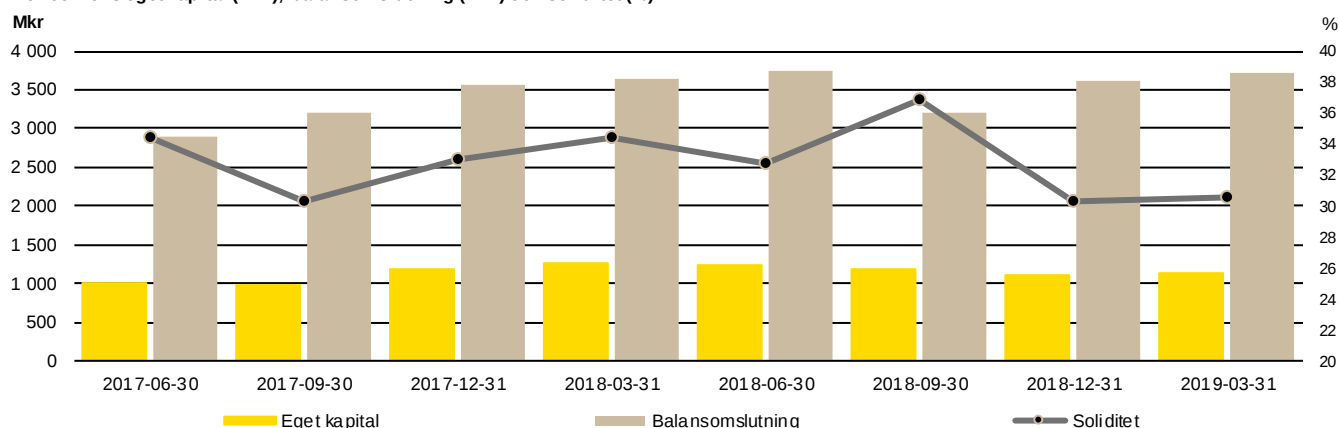
Moderbolagets balansräkning

Balansomslutningen för moderbolaget har minskat till 1 965 mkr (1 970). Soliditeten för moderbolaget uppgår till 16,1 procent jämfört med 16,8 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 1 429 mkr (1 440) jämfört med bokfört värde om 1 431 mkr (1 428). 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

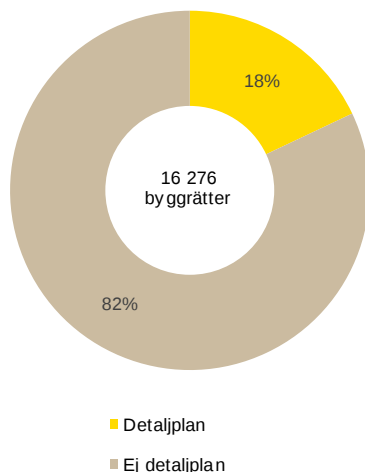
Magnolia Bostad utvecklar främst hyresrätter, hotell och vårdboenden i Sveriges tillväxtorter och storstäder. Dessa avyttras på ett tidigt stadium till större svenska institutioner eller andra välrenommerade partners. Bolaget utvecklar även bostadsrätter.

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.

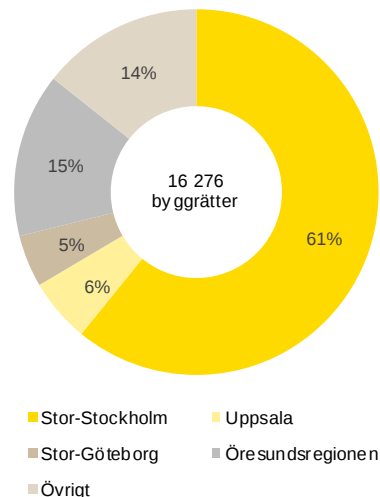
Genom att arbeta med flera produkter och upplåtelseformer uppnår Magnolia Bostad en god riskspridning och blir en attraktiv partner för långsiktiga samarbeten.

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 detaljplan¹⁾



Projektportföljens geografiska fördelning¹⁾

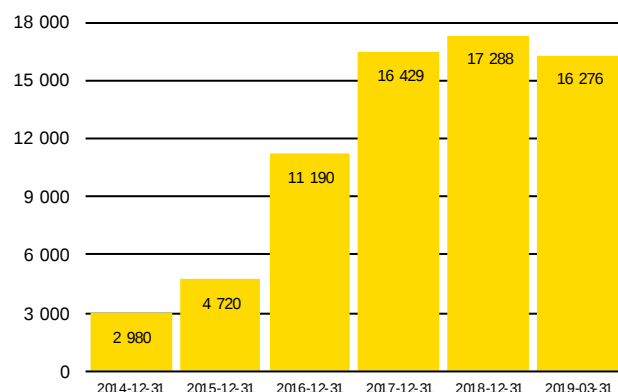


Per den 31 mars 2019 hade Magnolia Bostad en projektportfölj om totalt 16 276 bedömda byggrätter.

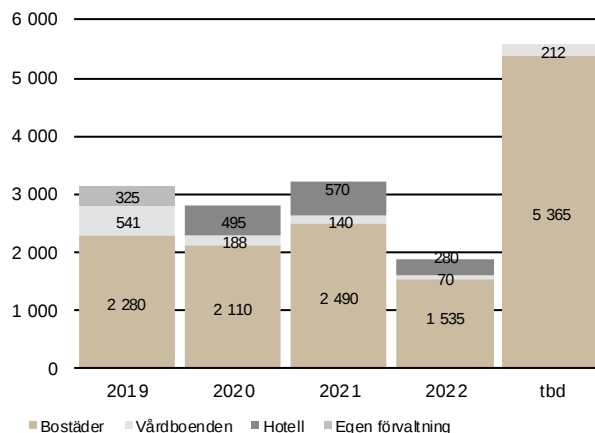
Under första kvartalet såldes 8 boenden, inga byggrätter förvärvades och ett projekt avslutades.

¹⁾Procentsiffrorna är avrundade till närmaste heltal

Projektportföljens utveckling, antal byggrätter



Bedömda produktionsstarter i projektportföljen (ej sålda projekt) och produktionsstarter i egen förvaltning, antal byggrätter.



Försäljningar 2019

Kvartal	Projekt	Ort	Köpare	Antal boenden
1	Ophelias Brygga	Helsingborg	Brf	7
1	Varvet Townhouse	Karlstad	Brf	1
				8

Avslutade projekt 2019

Projekt	Ort	Kategori	Antal boenden	Köpare
Maria Forum	Helsingborg	HR	292	Alecta
Summa			292	

Projektportfölj

I tabellerna på sid 12 och 13 redovisas Magnolia Bostads projektportfölj som per den 31 mars 2019 bestod av 47 kommande, ännu ej sålda projekt. Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår i projekten på sid 12 och 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 boenden/hotellrum	Bedömd BOA/LOA/BRA (kvm)	Detaljplan	Bedömd prod. start	Bedömt färdigställande	Planerad köpare (K) och/eller entreprenör (E)
Drottninghög ²	Drottninghög södra 3 & del av Eskadern 1, Helsingborg	V	105	6 200	●	2019	2021	
Ferdinand 9, Spånga ²	Ferdinand 9, Stockholm	B, V	200	15 400	●	2019	2022	Heimstaden ramavtal (K)
Gjuteriet, etapp 2	Nätverket 2, Eskilstuna	B	135	5 500	●	2019	2021	
Gyllehemmet ²	Gyllehemmet 1 & 2, Borlänge	V	106	9 400	●	2019	2021	
Konstnären	Sala backe 50:1, Uppsala	B	110	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)
Norra kajen, etapp 1	Norrmalm 3:18 & 4:2, Sundsvall	B	285	12 500	●	2019	2022	Heimstaden ramavtal (K)
Norrtälje Hamn	Del av Tälje 3:1 m.fl. & Alen 1-5, Norrtälje	B, V	160	9 500	●	2019	2022	
Sportflygaren	Autogyron 1, Örebro	B	180	7 300	●	2019	2021	
Täljöviken ²	Näs 7:7, Åkersberga	V	60	4 650	●	2019	2021	
Ängloket	Del av Ängby 1:1, Knivsta	B	325	15 000	●	2019	2022	Heimstaden ramavtal (K)
Hasseludden ²	Hasseludden 1:79, Nacka	V	60	4 300	●	2019	2021	
Norrbacka	Sigtuna Norrbacka 1:32-36, Sigstuna	B, V	265	12 500	●	2019	2022	
Slipsen	Stora Råby 33:2 m.fl., Lund	B	720	32 200	●	2019	2021	Heimstaden ramavtal (K)
Gamlestaden hotell ⁴	Gamlestaden 80:4, Göteborg	H	245	6 500	●	2020	2022	
Norra kajen, etapp 2	Norrmalm 3:18 & 4:2, Sundsvall	B	285	12 500	●	2020	2022	Heimstaden ramavtal (K)
Partilleport ³	Partille 11:61, Göteborg	V	54	11 100	●	2020	2022	Consto (E)
Grimsta 5:2 (Infra), etapp 1	Grimsta 5:2, Upplands Väsby	B, H	445	20 600	●	2020	2023	
Hagby Park	Hagby 1:5, Åkersberga	B	195	10 300	●	2020	2022	Heimstaden ramavtal (K) Consto ramavtal (E)
Lommarstranden, etapp 1	Del av Tälje 4:62, Norrtälje	B	120	6 000	●	2020	2021	
Mesta ²	Mesta 5:81, Eskilstuna	V	54	3 950	●	2020	2021	
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 1	Del av Våppeby 7:7, Bålsta	B	280	13 400	●	2020	2022	Heimstaden ramavtal (K) Consto ramavtal (E)
Västerhaninge ²	Del av Åby 1:67 m.fl., Haninge	B	500	30 000	●	2020	2023	
Österhagen ²	Länna 4:7, Huddinge	V	80	5 300	●	2020	2022	
Norra kajen, etapp 3	Norrmalm 3:18 & 4:2, Sundsvall	B	280	12 000	●	2021	2023	Heimstaden ramavtal (K)
Finnkajen ⁴	Del av Sundsvall, Stenstaden 1:4, Sundsvall	H	270	9 000	●	2021	2024	

Projekt	Fastighet, ort	Kate- gori	Bedömt antal boenden/ hotellrum	Bedömd BOA/LOA/ BRA (kvm)	Detalj- plan	Bedömd prod. start	Bedömt färdig- ställande	Planerad köpare (K) och/eller entreprenör (E)
Frihamnen	Del av Lundbyvassen 736:168, Göteborg	B	150	8 000	●	2021	2023	
Frihamnen H ⁴	Del av Lundbyvassen 736:168, Göteborg	H	300	12 000	●	2021	2022	
Grimsta 5:2 (Infra), etapp 2	Grimsta 5:2, Upplands Väsby	B, V	445	20 600	●	2021	2024	
Lommarstranden, etapp 2	Del av Tälje 4:62, Norrtälje	B	120	6 000	●	2021	2023	
Södra Häggviks Gårdar ¹	Stinsen 2, Sollentuna	B, V	1 500	94 000	●	2021	-	Slättö ramavtal, del av projekt (K) Skanska samarbetsavtal (E)
Torgkvarteren, etapp 2	Del av Våppeby 7:7, Bålsta	B	135	7 200	●	2021	2023	Consto ramavtal (E)
Oktaven ²	Skärholmen 2:1, Stockholm	B	85	7 000	●	2022	2025	
Vårby Udde	Gambrinus 2 & 4, Huddinge	B, V, H	1 800	85 000	●	2022	-	Slättö ramavtal, del av projekt (K) Skanska samarbetsavtal (E)
Nykvarn ³	Käffebryggaren 1 m.fl., Nykvarn	B	285	13 000	●	tbd ⁵	-	
Bredängshöjden	Vita Liljan 3 m.fl., Stockholm	B	700	35 000	●	tbd ⁵	-	Heimstaden ramavtal, del av projekt (K)
Bunkeflostrand	Limhamn 155:355, Malmö	B, V	1 000	45 600	●	tbd ⁵	-	
Erstavik ³	Erstavik 25:1, Stockholm	V	72	5 180	●	tbd ⁵	-	
Kvarnsjödal	Tumba 7:241, Botkyrka	B, V	2 000	130 000	●	tbd ⁵	-	Slättö ramavtal, del av projekt (K)
Mejeriet, etapp 1	Filborna 28:4, Helsingborg	B	270	15 000	●	tbd ⁵	-	Heimstaden ramavtal (K)
Mejeriet, etapp 2	Filborna 28:4, Helsingborg	B	270	15 000	●	tbd ⁵	-	Heimstaden ramavtal (K)
Senapsfabriken, etapp 3	Kungsängen 29:2, Uppsala	B	700	29 000	●	tbd ⁵	-	
Skarpnäcksgård 1:1 ²	Del av Skarpnäcks gård 1:1, Stockholm	B	60	3 500	●	tbd ⁵	-	Heimstaden ramavtal (K)
Årstaberg 1 ²	Liljeholmen 1:5, Stockholm	B	100	5 500	●	tbd ⁵	-	Heimstaden ramavtal (K)
Årstaberg 2 ²	Årsta 1:1, Årsta	B	120	6 500	●	tbd ⁵	-	
Summa			16 276	848 730				

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

² Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 92%.

³ Del av JV. Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 46%.

⁴ Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 76%.

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

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. Antal sålda boenden är bedömt antal boenden vid tid då bindande försäljningsavtal tecknas och resultatavräkning sker.

Projekt	Fastighet, ort	Kategori	Sålda boenden under produktion	BOA/LOA/BRA (kvm)	Ej sålda bostäder under produktion	Produktionsstart	Färdigställande	Köpare	Totalentreprenad
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	7	700	1	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	54	3 850		2018	2020	Northern Horizon	Consto
Brogårdstaden ²	Del av Brogård 1:84, Upplands-Bro	HR	658	31 000		2018	2022	Slättö	Consto
Ophelias Brygga	Del av Gamla Staden 1:1 m.fl., Helsingborg	BR	83	7 500	41	2018	2020	Brf	Serneke
Mossenskolan ²	Mossenskolan 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			6 726	317 795	56				

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=Hysesrätt, BR=Bostadsrätt, H=Hotell

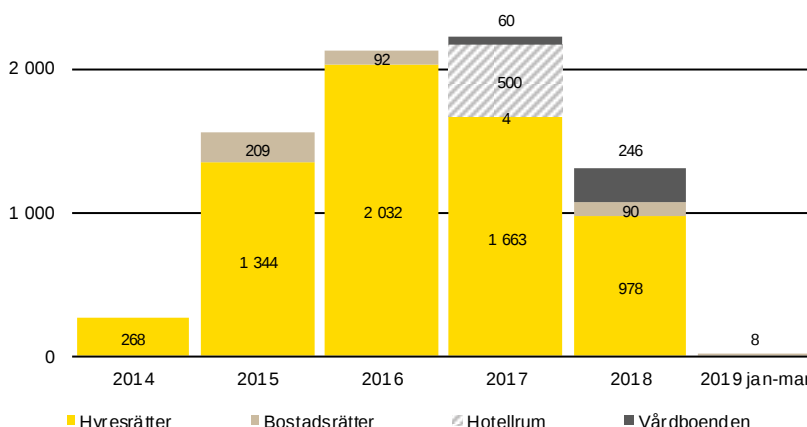
Per den 31 mars 2019 hade Magnolia Bostad 30 sålda projekt under produktion om totalt 6 782 boenden.

Av dessa var 6 726 sålda och vinstavräknade. Detta motsvarar en försäljningsgrad om 99,2 procent. Under 2019 har ett projekt färdigställts och slutavräknats.

Under första kvartalet 2019 såldes och vinstavräknades 8 boenden.

I sålda hyresrättsprojekt kan Magnolia Bostad på uppdrag av, och i samarbete med, köparen sälja delar av projekten som bostadsrätter. Inga konverteringar skedde under första kvartalet 2019.

Sålda boenden, utfall



Fastigheter för egen förvaltning

Per den 31 mars 2019 har Magnolia Bostad fyra egna projekt om totalt 1 465 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.

Projektfastigheter

Namn	Fastighet, ort	Kategori	Bedömt antal boenden	BOA/LOA/BRA (kvm)	Produktionsstart	Färdigställande	Totalentreprenad
Övre Bangården	Östersund söder 1:14, Östersund	B	325	14 500	2018	2021	Derome
Kalmar	Björnbåret 1, Kalmar	B	232	11 000	2018	2021	Derome
Adjutanten	A7-området, Visby	B	68	4 200	2018	2019	PEAB
Brogårdstaden	Del av Bro gård 1:84, Upplands-Bro	B	840	50 000	2019	-	-
Summa			1 465	79 700			

B=Bostäder

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 29 mars 2019 var 31,50 kr. I genomsnitt genomfördes 62 transaktioner per handelsdag mellan den 1 januari och den 31 mars 2019 och den genomsnittliga handelsvolymen per handelsdag uppgick till 0,7 mkr.

Genomsnittligt antal utestående aktier per den 31 mars 2019 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. Under kvartalet flyttade en större ägare sitt innehav i Magnolia Bostad från Danica Pension till Wealins S.A.

Per 31 mars 2019 uppgick antalet aktieägare till 3 796.

Teckningsoptioner

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

	2019		2018	
	31 mar	Helår	31 mar	Helår
Genomsnittligt antal utestående aktier	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283

Ägarna

Aktieägarstruktur per den 31 mar 2019

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Aktieägare per land	Antal
1 - 500	2 950	Juridiska personer	133	Sverige	3 741
501 - 1000	353			Övriga Norden	30
1001 - 2000	189	Privatpersoner, män	2 510	Övriga Europa (exkl. Sverige och Norden)	21
2001 - 5000	169			USA	1
5001 - 10000	60	Privatpersoner, kvinnor	1 153	Övriga världen	3
10001 - 50000	48	Totalt	3 796		
50001 -	27				
Totalt	3 796	varav Sverigeboende	3 741	Totalt	3 796

Största aktieägarna per den 31 mar 2019

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%
Wealins S.A.	3 116 462	8,24%	8,24%
Svolder	1 661 161	4,39%	4,39%
Nordnet Pensionsförsäkring	1 413 066	3,74%	3,74%
Avanza Pension	680 495	1,80%	1,80%
Martin Dahlin	581 611	1,54%	1,54%
John Larsson	500 000	1,32%	1,32%
Alfred Berg Fonder	222 696	0,59%	0,59%
Jennie Sinclair	220 950	0,58%	0,58%
Summa 10 största ägarna	32 913 547	87,02%	87,02%
Övriga aktieägare	4 908 736	12,98%	12,98%
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	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2018/2019 apr-mar	2018 jan-dec
Nettoomsättning	37	532	559	1 054
Produktions- och driftskostnader	-56	-404	-559	-907
Bruttoresultat	-19	128	0	147
Central administration	-15	-12	-67	-64
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	-9	-3	8	14
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	165	-	232	67
Rörelseresultat	122	113	173	164
Finansiella intäkter	2	2	8	8
Finansiella kostnader	-44	-35	-159	-150
Resultat före skatt	80	80	22	22
Inkomstskatter	-34	0	-49	-15
PERIODENS RESULTAT	46	80	-27	7
Resultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	38	81	-33	10
Innehav utan bestämmande inflytande	8	-1	6	-3
Resultat per aktie, kr				
Före utspädningseffekter	1,00	2,14	-0,88	0,26
Efter utspädningseffekter	1,00	2,14	-0,88	0,26

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2018/2019 apr-mar	2018 jan-dec
Periodens resultat	46	80	-27	7
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN				
Summa övrigt totalresultat	0	0	0	0
PERIODENS TOTALRESULTAT	46	80	-27	7
Totalresultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	38	81	-33	10
Innehav utan bestämmande inflytande	8	-1	6	-3

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2019 31 mar	2018 31 mar	2018 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	6	6	6
Övriga immateriella anläggningstillgångar	1	1	1
Summa immateriella anläggningstillgångar	7	7	7
Förvaltningsfastigheter	606	-	295
Nyttjanderätter	60	-	-
Maskiner och inventarier	19	8	19
Summa materiella anläggningstillgångar	685	8	314
Andelar i intresseföretag och joint ventures	101	109	106
Fordringar hos intresseföretag	53	24	56
Andra långfristiga värdepappersinnehav	31	31	31
Andra långfristiga fordringar	700	1 202	978
Summa finansiella anläggningstillgångar	885	1 365	1 171
Summa anläggningstillgångar	1 577	1 380	1 492
Omsättningstillgångar			
Exploaterings- och projektfastigheter	1 189	1 101	1 196
Bostadsrätter	12	4	10
Kundfordringar	23	13	21
Fordringar hos intresseföretag	40	42	38
Övriga fordringar	592	662	440
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	5	14
Likvida medel	272	442	395
Summa omsättningstillgångar	2 135	2 268	2 114
SUMMA TILLGÅNGAR	3 712	3 648	3 605

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2019 31 mar	2018 31 mar	2018 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	151	151	151
Övrigt tillskjutet kapital	187	187	187
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	638	737	599
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	976	1 075	937
Innehav utan bestämmande inflytande	160	178	156
Summa eget kapital	1 136	1 254	1 093
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	51	2	17
Långfristiga räntebärande skulder	1 971	1 399	1 914
Långfristiga skulder till intresseföretag	0	24	18
Långfristig leasingskuld	48	-	-
Övriga långfristiga skulder	34	30	34
Summa långfristiga skulder	2 104	1 455	1 983
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	200	656	278
Kortfristig leasingskuld	12	-	-
Leverantörsskulder	35	55	23
Skulder till intresseföretag	19	0	0
Skatteskulder	0	2	0
Övriga kortfristiga skulder	105	108	114
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	101	118	114
Summa kortfristiga skulder	472	939	529
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 712	3 648	3 605

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 2018-01-01	151	185	0	655	180	1 171
Emission av teckningsoptioner	-	2	-	-	-	2
Periodens resultat	-	-	-	81	-1	80
Övrigt totalresultat	-	-	0	-	0	0
Utgående eget kapital 2018-03-31	151	187	0	737	178	1 254
Utdelning	-	-	0	-66	-20	-86
Periodens resultat	-	-	-	-71	-2	-73
Övrigt totalresultat	-	-	0	-	0	0
Utgående eget kapital 2018-12-31	151	187	0	599	156	1 093
Ingående eget kapital 2019-01-01	151	187	0	599	156	1 093
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	1	-4	-3
Periodens resultat	-	-	0	38	8	46
Övrigt totalresultat	-	-	0	-	0	0
Utgående eget kapital 2019-03-31	151	187	0	638	160	1 136

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2018/2019 apr-mar	2018 jan-dec
Löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	80	80	22	22
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm				
Avgår resultatandel i intresseföretag och joint ventures	9	3	-8	-14
Erhållen utdelning från intresseföretag	-	-	10	10
Av- och nedskrivningar av tillgångar	4	1	7	4
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-165	-	-232	-67
Resultat försäljning av exploateringsfastigheter	8	-136	-102	-246
Övriga avsättningar	0	0	0	0
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	3	2	13	12
Betald inkomstskatt	0	0	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-61	-50	-290	-279
Minskning(+)/ökning(-) av exploaterings- och projektfastigheter	-128	209	-408	-71
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar	121	-129	623	373
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder	-2	32	-77	-43
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-70	62	-152	-20
Investeringsverksamheten				
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	0	0	0	0
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-10	-	-31	-21
Förvärv av maskiner och inventarier	-2	0	-10	-8
Investering i finansiella tillgångar	-3	-1	-2	0
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	-	-	8	8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-15	-1	-35	-21
Finansieringsverksamheten				
Emission av teckningsoptioner	-	2	-	2
Upptagna lån	10	253	904	1 147
Amortering av låneskulder	-38	-82	-804	-848
Utbetald utdelning moderbolagets ägare	-	-	-66	-66
Utbetald utdelning till minoritetsintresse	-7	-	-14	-7
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	-3	-	-3	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-38	173	17	228
Periodens kassaflöde	-123	234	-170	187
Likvida medel vid periodens början	395	208	294	208
Likvida medel vid periodens slut	272	442	272	395

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2018/2019 apr-mar	2018 jan-dec
Nettoomsättning	3	0	13	10
Summa intäkter	3	0	13	10
Central administration	-6	-11	-35	-40
Rörelseresultat	-3	-11	-22	-30
Finansiella intäkter	25	15	86	76
Finansiella kostnader	-35	-17	-119	-101
Resultat efter finansiella poster	-13	-13	-55	-55
Skatt på periodens resultat	0	0	0	0
PERIODENS RESULTAT	-13	-13	-55	-55

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2018/2019 apr-mar	2018 jan-dec
Periodens resultat	-13	-13	-55	-55
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN				
Summa övrigt totalresultat	0	0	0	0
PERIODENS TOTALRESULTAT	-13	-13	-55	-55

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2019 31 mar	2018 31 mar	2018 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar	154	154	154
Summa anläggningstillgångar	154	154	154
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	1 715	1 262	1 714
Fordringar hos intresseföretag	0	0	2
Övriga fordringar	0	1	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1	1	0
Summa kortfristiga fordringar	1 716	1 264	1 716
Kassa och bank	95	79	100
Summa omsättningstillgångar	1 811	1 343	1 816
SUMMA TILLGÅNGAR	1 965	1 497	1 970
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	316	438	330
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	1 576	1 040	1 573
Summa långfristiga skulder	1 576	1 040	1 573
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-
Skulder till koncernföretag	38	0	38
Övriga kortfristiga skulder	6	2	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	17	29
Summa kortfristiga skulder	73	19	67
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 965	1 497	1 970

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 2018 förutom de nya standarder som beskrivs nedan. Upplysningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten.

Nya redovisningsprinciper

IFRS 16 Leasingavtal ersatte IAS 17 från och med 1 januari 2019. Enligt den nya standarden ska de flesta leaseade tillgångar redovisas i balansräkningen. Magnolia Bostad har inte tillämpat standarden retroaktivt.

Nyttjanderätten (leasingtillgången) och skulden värderas initialt till nuvärdet av framtida leasingbetalningar. Nyttjanderätten inkluderar även direkta kostnader hänförliga till tecknandet av leasingavtalet. I resultaträkningen redovisas avskrivningar och eventuella nedskrivningar på nyttjanderätten samt räntekostnader.

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. För ytterligare beskrivning av övergångseffekter, se not 2 i Magnolia Bostad AB:s årsredovisning för 2018.

För ytterligare beskrivning av tillämpade redovisningsprinciper för koncernen och moderbolaget hänvisas till Magnolia Bostad AB:s årsredovisning för 2018.

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 8 mkr är -3 mkr hänförligt till Fredrik Lidjan AB:s (FLAB:s) andel av resultatet i Magnolia Holding 3 AB, 6 mkr hänförligt till FLAB:s andel av resultatet i Magnolia Holding 4 AB och 0 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.

Omfattning och inriktning på närstående transaktioner har inte väsentligt förändrats sedan den senaste årsredovisningen. För ytterligare information se not 4, not 9 och not 36 i bolagets årsredovisning för 2018 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 68-69 och not 3 i bolagets årsredovisning för 2018.

Hållbarhet

Magnolia Bostad arbetar för en hållbar utveckling och minskad miljö- och klimatpåverkan genom att utveckla ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbara bostadsområden. För ytterligare beskrivning av Magnolia Bostads hållbarhetsarbete se sidorna 48-61 i bolagets årsredovisning för 2018. 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 mars 2019 av 92 (86) anställda. Av antalet anställda var 50 (46) kvinnor och 42 (40) män vid kontor i Stockholm, Norrköping, Göteborg och Helsingborg. Jämförelseuppgifter avser 31 december 2018.

Per 31 mars 2019 bestod ledningsgruppen av nio personer. För mer information om Magnolia Bostads ledningsgrupp, se www.magnoliabostad.se

Stockholm den 25 april 2019,
Magnolia Bostad AB (publ)

Styrelsen

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

Kvartalsöversikt

	2019			2018			2017	
	31 mar	31 dec	30 sep	30 jun	31 mar	31 dec	30 sep	30 jun
Nettoomsättning, mkr	37	42	214	267	532	718	194	792
Rörelseresultat, mkr	122	-33	-10	93	113	230	8	127
Resultat efter skatt, mkr	46	-86	-47	59	80	198	-21	103
Resultat per aktie, kr ¹	1,00	-2,12	-1,24	1,45	2,14	4,26	-0,51	1,69
Eget kapital, mkr	1 136	1 093	1 179	1 226	1 254	1 171	974	994
Eget kapital per aktie, kr ¹	25,80	24,77	26,89	28,13	28,42	26,20	21,97	22,47
Soliditet, %	30,6	30,3	36,8	32,7	34,4	33,0	30,3	34,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	-70	-168	17	-86	62	-177	-220	165
Kassaflöde från den löpande verksamheten, per aktie, kr	-1,9	-4,4	4,5	-2,3	1,6	-4,7	-5,8	4,3
Antal utestående aktier före utspädning, st.	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283
Antal utestående aktier efter full utspädning, st. ²	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	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 och justering för orealiserade värdeförändringar av förvaltningsfastigheter 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 inklusive resultat från andelar i intresseföretag samt värdeförändring av förvaltningsfastigheter.

Soliditet, %

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

Definitioner, övriga

Bedömd area utifrån preliminära ritningar alternativt beräknade utifrån schablontal.

BOA: Boarea

LOA: Lokalarea

BRA: Bruksarea

Bedömt antal byggrätter

Antal bedömda framtida boenden på förvärvade fastigheter. På grund av osäkerhetsfaktorer såsom detaljplaneprocesser, myndighetsbeslut eller ej fastställt datum för tomställning av projektfastigheter, kan bedömningar av antal boenden ändras över tid.

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.

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

Detta är Magnolia Bostad

Magnolia Bostad utvecklar nya boenden i Sveriges tillväxtorter och storstäder. Vårt arbete styrs av en helhetssyn där verksamheten bedrivs på ett sätt som främjar en långsiktigt hållbar samhällsutveckling.



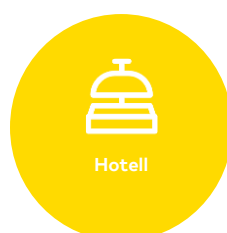
Hyresrätt



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

- Årsstämma: 10 maj 2019
- Delårsrapport april - juni 2019: 8 juli 2019
- Delårsrapport juli - september 2019: 25 oktober 2019

Telefonkonferens Q1 2019

- Klockan 10.30 CEST den 25 april 2019
Ring in på något av följande telefonnummer för att delta:
Sverige: 08 5055 8366, UK: +44 333 300 9032

Lyssna av telefonkonferensen på <https://financialhearings.com/event/11609>

- Presentationsmaterial finns på bolagets hemsida 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. Informationen lämnades, enligt kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 25 april 2019 kl. 07:30 CEST.

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