

MAGNOLIA

Magnolia Bostad
Delårsrapport
Koncernen
1 januari-
30 juni 2019

Q2

Delårsrapport januari-juni 2019

Januari - juni 2019

- Nettoomsättningen uppgick till 439 mkr (798).
- Rörelseresultatet uppgick till 195 mkr (206), varav 169 mkr (-) avser värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.
- Periodens resultat före skatt uppgick till 108 mkr (139) och resultat efter skatt uppgick till 86 mkr (139).
- Resultat per aktie, efter avdrag för minoritetens andel, uppgick till 1,93 kr per aktie (3,60).

April - juni 2019

- Nettoomsättningen uppgick till 402 mkr (267).
- Rörelseresultatet uppgick till 73 mkr (93), varav 4 mkr (-) avser värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.
- Periodens resultat före skatt uppgick till 28 mkr (59) och resultat efter skatt uppgick till 39 mkr (59).
- Resultat per aktie, efter avdrag för minoritetens andel, uppgick till 0,90 kr per aktie (1,45).

Viktiga händelser april - juni 2019

- Försäljningar, antal boenden
 - Projekt Norrtälje Hamn, 167
 - Projekt Lilium etapp 2, 90
 - 18 bostadsrätter i tidigare produktionsstartade projekt
- Produktionsstarter, antal boenden
 - Projekt Norrtälje Hamn, 167
 - Projekt Lilium etapp 2, 109
 - Joint venture (JV) projekt Brogårdstaden, 645
- Färdigställt Adjutanten, Visby om 68 boenden för egen förvaltning.
- Tecknat villkorat avtal om försäljning av projektet Täljöviken.
- Tecknat avtal om försäljning av aktier i JV som äger Skogskarlen 3, Solna.
- Bildat JV med Heimstaden Bostad.
- Tecknat entreprenadavtal med Derome avseende uppförande av trähus.

Viktiga händelser efter kvartalets utgång

- Inga viktiga händelser har skett efter kvartalets utgång.

-9%
12 mån

16 231

Bedömda byggrätter,
varav 2 101 genom JV

1 045 st
H1 2018

921

Produktionsstartade
boenden H1 2019,
varav 645 genom JV

Nyckeltal koncernen

	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2019 apr-jun	2018 apr-jun	2018/2019 jul-jun	2018 jan-dec
Projektrelaterade						
Antal produktionsstartade boenden under perioden ¹	921	1 045	921	712	1 815	1 939
Antal sålda boenden under perioden ¹	283	1 045	275	712	552	1 314
Totalt antal boenden under produktion ¹	7 933	6 745	7 933	6 745	8 821	7 633
Antal bedömda byggrätter i portföljen och i förvaltningsfastigheter ¹	16 231	17 772	16 231	17 772	15 747	17 288
Finansiella						
Rörelseresultat	195	206	73	93	153	164
Rörelsemarginal, %	44,4	25,8	18,2	34,8	22,1	15,6
Avkastning på eget kapital, % ²	-	-	-	-	neg	1,0
Soliditet, %	29,6	32,7	29,6	32,7	29,6	30,3
Räntetäckningsgrad, ggr ³	0,1	3,3	0,1	3,3	0,1	0,7
Aktierelaterade						
Resultat per aktie, kr ²	1,93	3,60	0,90	1,45	-1,41	0,26
Eget kapital per aktie, kr ²	26,73	28,13	26,73	28,13	26,73	24,77

¹ Ingen justering för projekt som utvecklas i JV

² Exklusive minoritet

³ Beräknat på rullande 12 månader

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

VD har ordet

Vi har under kvartalet produktionsstartat 921 boenden. Av dessa utvecklas 645 boenden i egen förvaltning genom vårt joint venture med Heimstaden Bostad. Husen kommer att uppföras som flerbostadshus i trä.



Vi har haft ett aktivt första halvår och mycket energi har lagts ner på vår projektportfölj som mognat alltmer. Under det andra kvartalet har vi fokuserat på upphandling av ett flertal entreprenadavtal, bland annat för de projekt som fick lagakraftvunna detaljplaner förra kvartalet och som ingår i vårt ramavtal med Heimstaden.

I juni tecknade vi avtal om försäljning av två projekt till HEBA. Projekten består av vårbostäder och hyresbostäder. Vi hade under kvartalet en stark försäljning av bostadsrätter. Vi möttes även av ett stort intresse för bostadsrätter i projektet Fyren i Nynäshamn, vilket vi i maj säljstartade tillsammans med köparen av projektet.

I maj bildade vi ett bolag tillsammans med Heimstaden Bostad för

att i projektet Brogårdstaden gemensamt utveckla boenden för långsiktig förvaltning. Vi tecknade även för projektet ett entreprenadavtal med Derome för uppförande av flerbostadshus i trä. Under kvartalet produktionsstartade vi totalt 921 boenden, varav 645 avsåg boenden i vårt nybildade joint venture.

Under det andra kvartalet var transaktionsmarknaden för fastigheter fortsatt stark och transaktioner avseende ej färdigställda projekt fortsatte att öka. Vi ser samma trend som föregående kvartal med institutioner som aktiva köpare och en allt ökande andel utländska investerare.

Det är också glädjande att det vid vårbudgeten beslutades om återinförande av investeringsstödet för hyresbostäder. Investeringsstödet är positivt då det skapar förutsättningar

för ytterligare hyresrättsprojekt i flera regioner. Vi inväntar inom kort ytterligare information om detta.

Tillsammans med Derome presenterade vi under Almedalsveckan vårt samarbete "Den hållbara trästaden". Målsättningen med samarbetet är att skapa ett samhälle med mångfald, gemenskap och trygghet, där människor mår bra, där naturen mår bra och där vi minskar vår klimatpåverkan.

Fredrik Lidjan
Verkställande direktör
Juli 2019

Marknad

Transaktionsmarknaden fortsatte att vara mycket aktiv under det andra kvartalet 2019 och intresset för bostadsfastigheter var fortsatt starkt.

Stabil svensk ekonomi

Efter flera år av återhämtning, med stark BNP-tillväxt och snabbt sjunkande arbetslöshet, befinner sig nu den globala ekonomin i en fas med lägre tillväxttakt. En svagare global tillväxt är att förvänta under de kommande åren när konjunkturcykeln går in i en mogen fas.

Den svenska ekonomin är fortsatt god, trots en sjunkande BNP-tillväxt. Efterfrågan på arbetskraft är hög efter flera år med stigande sysselsättningsgrad, vilket resulterat i den lägsta arbetslösheten under detta årtiondet.

Fortsatt stark transaktionsmarknad¹

Transaktionsmarknaden fortsatte att vara mycket stark under det första halvåret 2019 och är i nivå med transaktionsvolymerna för 2014–2018 där volymerna uppgått till över 150 miljarder kronor per år.

Under årets andra kvartal omsattes 49 miljarder kronor på fastighetsmarknaden vilket innebar att halvårsvolymen uppgick till 92 miljarder kronor.

Likviditeten var fortsatt god och 124 transaktioner genomfördes under kvartalet vilket ger 258 transaktioner för första halvåret.

Internationella investerare var fortsatt aktiva under det andra kvartalet och svarade för cirka 32% av totalt investerat kapital per den 30 juni 2019. De internationella köparna var aktiva inom samtliga delsegment och på många geografiska marknader.

Stort intresse för hyresbostäder

Allt sedan åren efter finanskrisen har bostadsfastigheter varit ett av de volymmässigt största segmenten på fastighetsmarknaden.

Intresset för bostadsfastigheter var fortsatt starkt under årets andra kvartal, med en transaktionsvolym på 12 miljarder kronor. Total transaktionsvolym under första halvåret uppgick till 23 miljarder kronor vilket motsvarade en marknadsandel på 25 procent. Bostadssegmentet var därmed det volymmässigt största segmentet under den första hal-

van av 2019. Segmentet var även det mest likvida då ett sjuttioal transaktioner genomfördes. Intresset för befintliga objekt var stort men andelen transaktioner avseende ej färdigställda projekt har ökat kraftigt under de senaste åren och utgjorde 40 procent av bostadsvolymen under det första halvåret.

Institutioner var fortsatt aktiva köpare och har sedan 2010 förvärvat bostadsfastigheter för över 112 miljarder kronor.

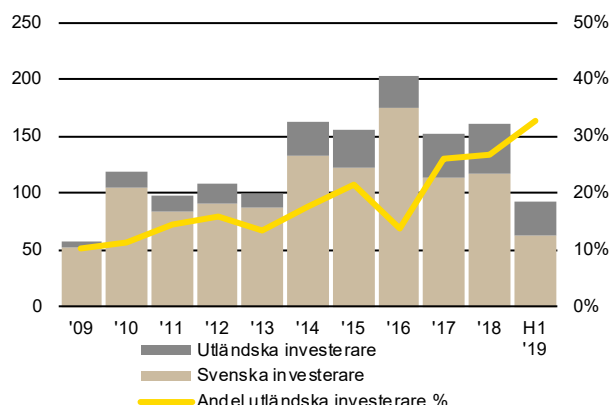
Inom segmentet samhällsfastigheter utgjorde äldreboenden 36 procent av segmentets transaktionsvolym under första halvåret av 2019. Intresset för ej färdigställda projekt var även stort bland äldreboenden, då cirka 20 procent av transaktionsvolymen avsåg ej färdigställda projekt.

Informationen på denna sida har upprättats i samarbete med Savills och är baserad på Savills samlade erfarenheter och bedömningar av marknaden.

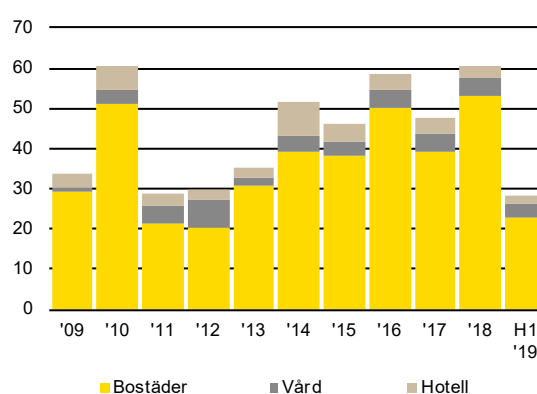
¹Transaktioner över 25 mkr

Transaktionsvolym samtliga segment, mdkr

Svenska och utländska investerare



Transaktionsvolym bostäder, vård och hotell, mdkr



Källa: Savills Research

Resultat, finansiell ställning och finansiering

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

Delårsperioden 1 januari – 30 juni 2019

Nettoomsättningen uppgick till 439 mkr (798) och rörelseresultatet uppgick till 195 mkr (206). Resultat före skatt uppgick till 108 mkr (139).

Intäkternas fördelning	2019 jan-jun	2018 jan-jun
Fastighetsförsäljningar	288	686
Summa intäkter redovisade vid en tidpunkt	288	686
Projektledning	15	15
Hyra	8	18
Fakturerings till projekten och övriga intäkter	128	79
Summa intäkter redovisade över tid	151	112
TOTALA INTÄKTER	439	798

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 fastighetsförsälj-

ningar erhålls i samband med projektavslut. Vid försäljning av outvecklade 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 283 (1 045). Utöver boenden så har cirka 800 bedömda byggrätter sålts till ett gemensamt ägt bolag med Heimstaden Bostad. Av periodens sålda boenden avser 167 boenden hyresrätter och vårdboendestäder i projektet Norrtälje Hamn och 90 boenden avser bostadsrätter i Lilium etapp 2 i Uppsala, där fastigheten under perioden har sålts till en bostadsrättsförening. Projektet Lilium etapp 2 omfattar totalt 109 boenden och projektet har därmed uppnått en försäljningsgrad om 82,6 procent. På grund av prisnedgången på bostadsrättsmarknaden i Uppsala så är marginalen i Lilium etapp 2 lägre än i initiala kalkyler men effekten på bruttorisultatet är marginell.

Hyresintäkterna har minskat till 8 mkr (18) på grund av försäljningarna av fastigheterna Instrumentet 2 och Skogskarlen 3 som skedde första kvartalet 2018. Driftkostnaderna för fastigheter som genererar hyresintäkter har minskat till -4 mkr (-6). Driftnettot från hyresgenererande fastigheter har minskat till 4 mkr (12). Driftnettot ingår i rörelseresultatet.

Magnolia Bostad har utökat organisationen jämfört med samma period föregående år, vilket förklarar ökningen av kostnaderna för central administration till -38 mkr (-29).

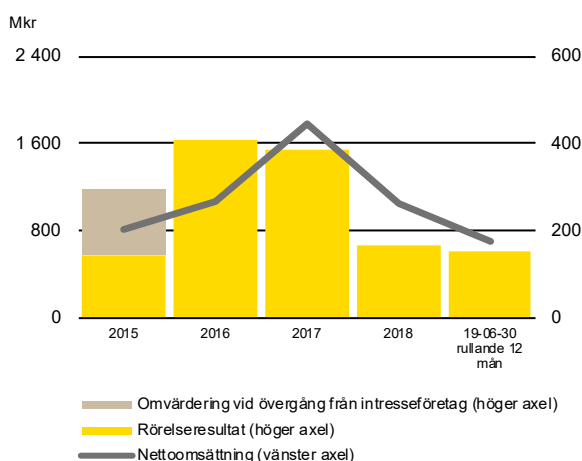
Resultat från intressebolag uppgår till 76 mkr (4), främst till följd av en positiv värdeförändring på förvaltningsfastigheten i det gemensamt ägda JV-bolaget med Heimstaden Bostad. Resultat från intressebolag har därtill påverkats negativt av resultatet från Sollentuna Stinsen JV AB.

Värdeförändringar av förvaltningsfastigheter uppgår till 169 mkr (-). Under första kvartalet fördes Brogårdstaden över till portföljen för långsiktig förvaltning och redovisades till verkligt värde. Under andra kvartalet såldes fastigheten till det gemensamt ägda JV-bolaget med Heimstaden Bostad. Värdeförändringen från Brogårdstaden förklarar majoriteten av periodens värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.

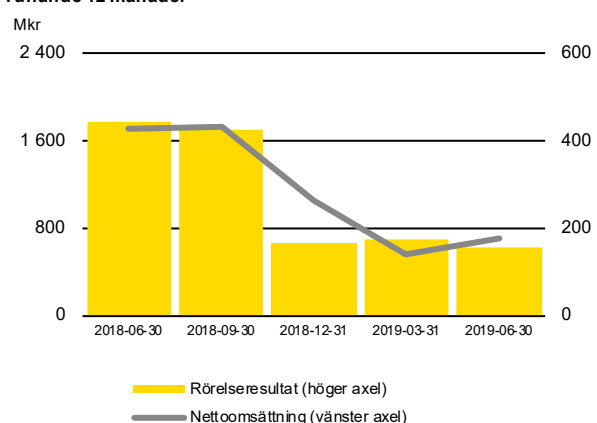
Finansnetto

Finansnettot uppgår till -87 mkr (-67). 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 främst på 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 vilken genomfördes under oktober 2018.

Vid periodens utgång uppgick Magnolia Bostads genomsnittliga ränta till 7,2 procent jämfört med 7,1 procent vid årsskiftet 2018/2019. Räntetäckningsgraden på rullande 12 månader uppgick till 0,1 ggr jämfört med 0,7 ggr för helåret 2018.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 86 mkr (139) och innehåller -22 mkr (0) i inkomstskatter. Periodens redovisade inkomstskatter avser uppskjuten skatt på temporära skillnader för förvaltningsfastigheter.

Rapportperioden 1 april – 30 juni 2019

Nettoomsättningen uppgick till 402 mkr (267) och rörelseresultatet för perioden uppgick till 73 mkr (93). Periodens resultat före skatt uppgick till 39 mkr (59).

Intäkternas fördelning	2019 apr-jun	2018 apr-jun
Fastighetsförsäljningar	296	208
Summa intäkter redovisade vid en tidpunkt	296	208
Projektledning	9	4
Hyra	5	6
Fakturering till projekten och övriga intäkter	92	50
Summa intäkter redovisade över tid	106	59
TOTALA INTÄKTER	402	267

Fastighetsförsäljningar uppgår till 296 mkr (208) och antalet sålda boenden under kvartalet uppgår till 275 (712).

Kostnaderna för central administration har ökat till -22 mkr (-17), främst beroende på en ökning av antalet anställda.

Resultat från andelar i intresseföretag och JVs uppgår till 84 mkr (8), främst till följd av en positiv värdeförändring på fastigheten i det gemensamt ägda JV-bolaget med Heimstaden Bostad.

Värdeförändring på förvaltningsfastigheter redovisas med 4 mkr (-) och inkomstskatt om 11 mkr (0). Kvartalets redovisade inkomstskatt avser uppskjuten skatt på temporära skillnader för förvaltningsfastigheter och den positiva effekten redovisas på grund av försäljningen av Brogårdstaden till det gemensamt ägda JV-bolaget med Heimstaden Bostad.

Finansieringskostnaderna under kvartalet uppgår till -47 mkr (-36). Ökningen beror främst på en högre genomsnittlig ränta samt högre räntebärande skulder.

Finansiell ställning

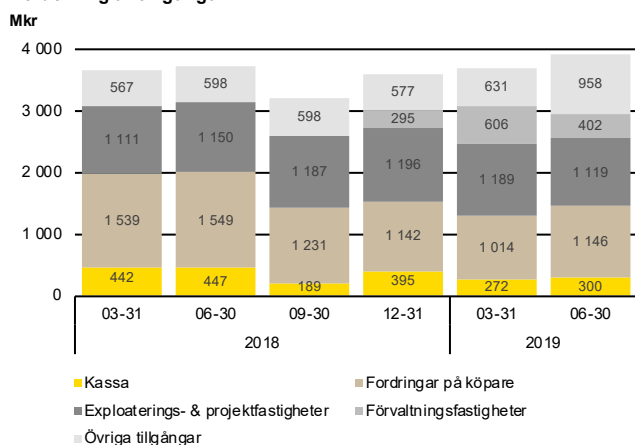
Koncernens balansomslutning har ökat till 3 925 mkr, jämfört med 3 605 mkr i början av året. Fastigheter som innehas för långsiktig förvaltning redovisas som Förvaltningsfastigheter. Under andra kvartalet har Brogårdstaden sålts till ett JV där fastigheten kommer utvecklas och ägas för långsiktig förvaltning tillsammans med Heimstaden Bostad.

Under 2019 har inflyttning skett i Adjutanten i Visby och fastigheten går in i förvaltningsfas. Förvaltningsfastigheter uppgår per 30 juni 2019 till 402 mkr (295).

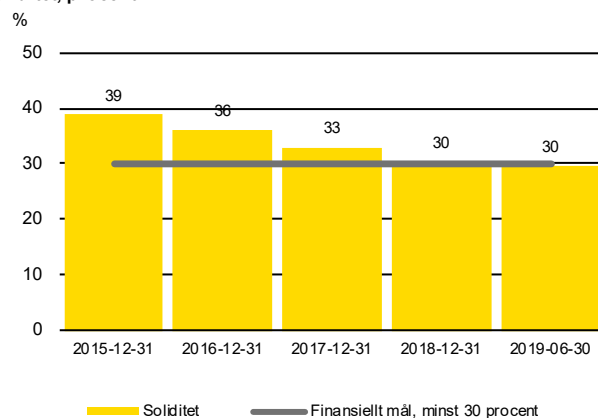
Kortfristiga fordringar hos intresseföretag och JVs har ökat med 229 mkr till 267 mkr (38), främst påverkat av försäljningen av Brogårdstaden till ett JV.

Av långfristiga och övriga fordringar om totalt 1 452 mkr (1 418) utgör 1 146 mkr (1 142) fordringar på köpare av projekten, främst på våra samarbetspartners och stora svenska institutioner, medan 164 mkr (149) avser erlagda handpenningar för framtida fastighetsförvärv. Inom de kommande 12 månaderna beräknas koncernen erhålla 586 mkr (280) av totala fordringar på köpare av projekten som amorteringar på reverser, betalning av tilläggsköpeskilling, slutgiltig köpeskilling samt "forward funding". Utöver dessa finns 267 mkr (38) i kortfristiga fordringar på intresseföretag, där den största delen avser fordran på JV-bolaget med Heimstaden Bostad för försäljningen av Brogårdstaden.

Fördelning av tillgångar



Soliditet, procent



Exploaterings- och projektfastigheter har minskat till följd av genomförda projekt-försäljningar samtidigt som koncernen under perioden har fortsatt att investera i projektportföljen. Under perioden har Exploaterings- och projektfastigheter minskat med 77 mkr och uppgår till 1 119 mkr (1 196).

Andelar i intresseföretag och JVs har ökat med 74 mkr till 180 mkr (106), främst påverkat av realiserade värdeförändringar på Brogårdstaden i JV-bolaget som ägs tillsammans med Heimstaden Bostad.

Eget kapital och soliditet

Koncernens egna kapital uppgick per den 30 juni 2019 till 1 161 mkr (1 093) med en soliditet om 29,6 procent (30,3), vilket understiger det finansiella målet om en soliditet om minst 30 procent. Investeringar i fastigheter för egen förvaltning, både som egna förvaltningsfastigheter och genom JVs, har gjort att balansomslutningen ökat. Införandet av redovisningsstandarden IFRS 16 har gjort att nyttjanderättstillgångar om 56 mkr samt en leasingskuld om 58 mkr redovisas vilket ytterligare ökat balansomslutningen. På grund av få projektförsäljningar hittills under 2019 har ingen motsvarande ökning skett av koncernens egna kapital vilket lett till en lägre soliditet. Minoritetens andel av eget kapital uppgick till 150 mkr (156).

Avkastning på eget kapital för tolv månadersperioden som avslutades 30 juni 2019 var negativ, främst på grund av det svaga resultatet under andra halvan av 2018.

Räntebärande skulder

Den totala räntebärande låneskulden, inklusive erhållna räntebärande handpenningar, uppgick per den 30 juni 2019 till 2 380 mkr (2 192). Huvuddelen av Magnolia Bostads skulder utgörs av obligationslån med ett bokfört värde om 1 434 mkr och bankfinansiering om 681 mkr, varav 165 mkr med pant i fastighet. Resterande räntebärande skulder utgörs av erhållna handpenningar om 144 mkr och säljarreverser om 121 mkr. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden, exklusive handpenningar och nyttjad checkräkningskredit, uppgick till 1,9 år per den 30 juni 2019 jämfört med 2,4 år per den 31 december 2018.

Efter avdrag för likvida medel om 300 mkr (395) uppgick räntebärande nettoskulder till 2 080 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.

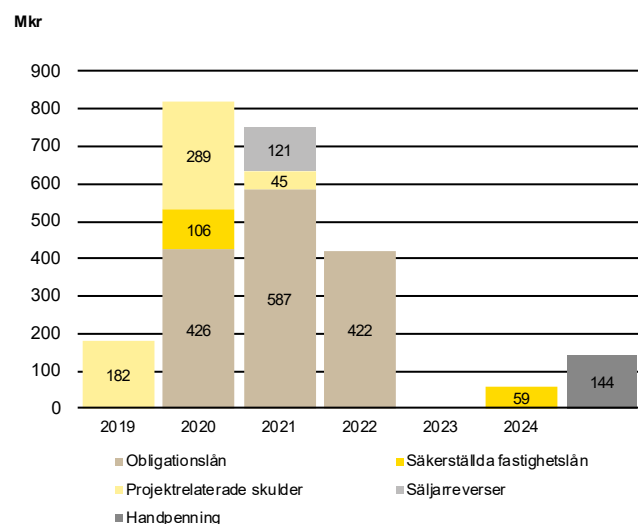
Fordringar på köpare uppgår till 1 146 mkr (1 142), räntebärande nettoskulder efter avdrag för fordran på köpare uppgår till 934 mkr (655), en ökning med 279 mkr jämfört med 31 december 2018. Under perioden har fordringar på intressebolag ökat med 196 mkr till 290 mkr (94). Ökningen av fordringar på intressebolag beror huvudsakligen på försäljningen av Brogårdstaden till JV-bolaget med Heimstaden Bostad.

Under perioden har Förvaltningsfastigheterna ökat med 107 mkr till 402 mkr (295), vilket binder kapital och delvis har finansierats med räntebärande skulder.

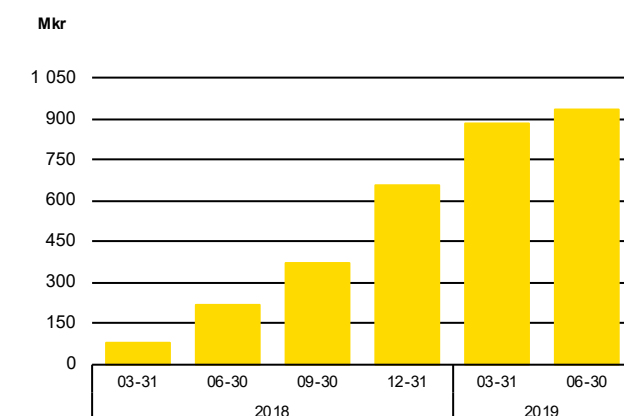
Obligationslån

Per 30 juni 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.

Förfallostruktur, mkr



Räntebärande nettoskulder efter avdrag för fordran på köpare



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.

Kassaflöde och likvida medel

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten för första halvåret uppgår till -187 mkr (-24). Periodens kassaflöde är påverkat av investeringar i projektportföljen vilka redovisas som förändring av exploaterings- och projektfastigheter och där kassaflödet uppgår till -59 mkr. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital påverkar med -122 mkr (-113), där finansiella kostnader påverkat med -91 mkr (-71).

Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten exklusive investeringar och andra förändringar av exploaterings- och projektfastigheter uppgår till -128 mkr (-184).

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 -72 mkr (5). Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgår till 164 mkr (258).

Likvida medel per den 30 juni 2019 uppgick till 300 mkr jämfört med 395 mkr den 31 december 2018. Utöver likvida medel fanns outnyttjade beviljade krediter om 714 mkr (834) per den 30 juni 2019, varav outnyttjad checkräkningskredit uppgår till 50 mkr.

Moderbolagets resultaträkning

Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgår till -13 mkr (-28). Finansiella kostnader har ökat med 32 mkr till -70 mkr (-38) på grund av högre räntebärande skulder.

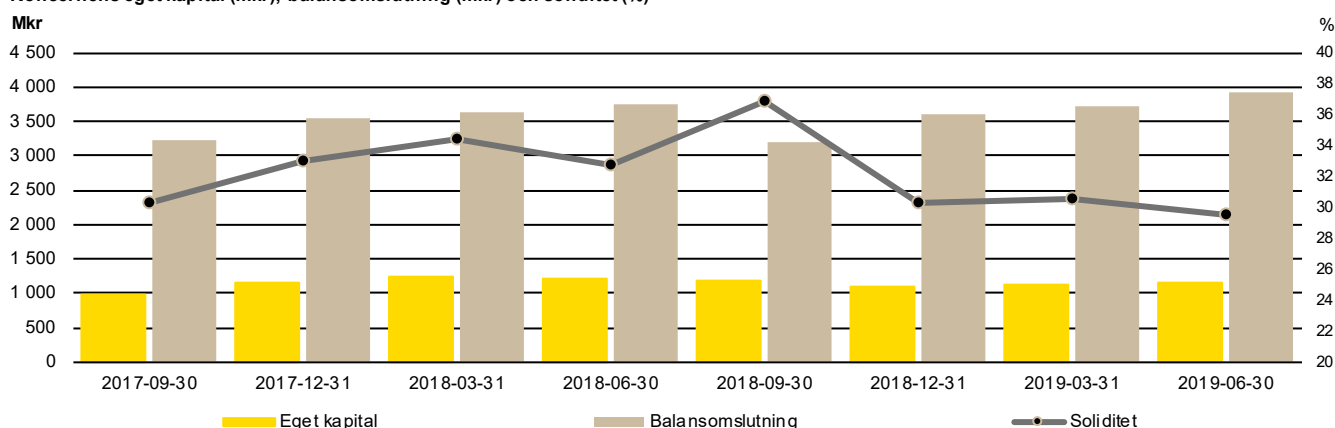
Moderbolagets balansräkning

Balansomslutningen för moderbolaget har minskat till 1 948 mkr (1 970). Soliditeten för moderbolaget uppgår till 16,3 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 1 426 mkr (1 440) jämfört med bokfört värde om 1 434 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 (%)



Projektöversikt

Informationen på sidorna 9–15 avser samtliga byggrätter och boenden i respektive projekt, det vill säga ingen justering görs för projekt som utvecklas i JV.

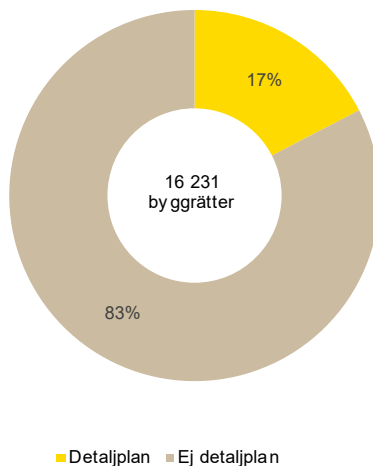
Magnolia Bostad utvecklar främst hyresrätter, hotell och vårdboenden i Sveriges tillväxtorter och storstäder. Dessa avyttras på ett tidigt stadium till större svenska institutioner eller andra välrenommerade partners. Bolaget utvecklar även bostadsrätter.

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. Magnolia Bostad utvecklar även fastigheter för långsiktigt ägande i egen förvaltning.

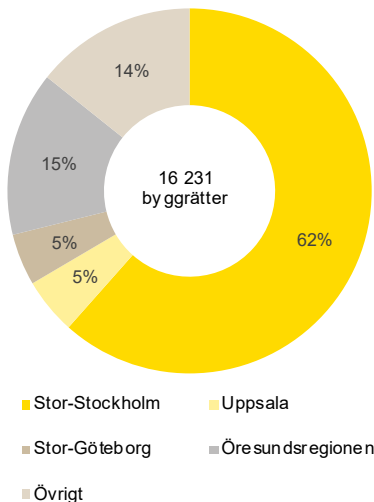
Genom att arbeta med flera produkter och upplåtelseformer uppnår Magnolia Bostad en god riskspridning och blir en attraktiv partner för långsiktiga samarbeten.

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 bedömda byggrätter med detaljplan^{1 2}



Geografisk fördelning bedömda byggrätter^{1 2}

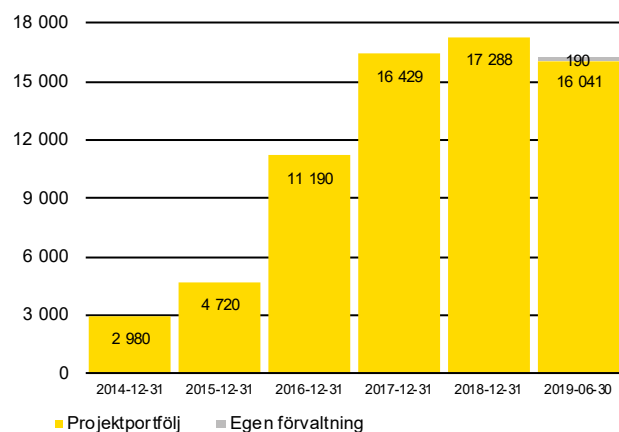


Per den 30 juni 2019 hade Magnolia Bostad en projektportfölj om 16 041 bedömda byggrätter, varav 1 911 genom JV, samt en ännu ej produktionsstartad förvaltningsfastighet genom JV om 190 bedömda byggrätter. Totalt antal bedömda byggrätter uppgår därmed till 16 231 stycken.

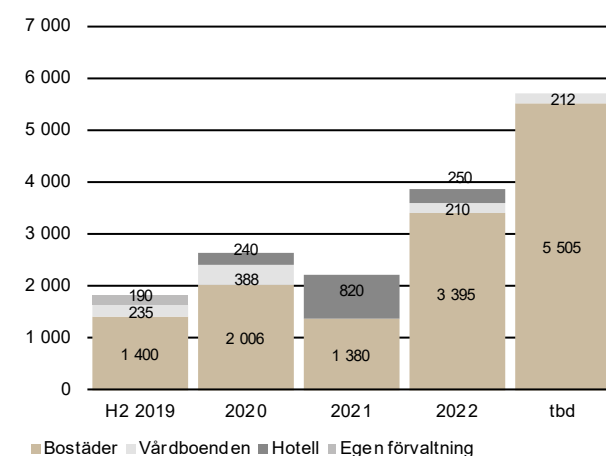
Under första halvåret 2019 såldes 283 boenden och 921 boenden produktionsstartades, varav 645 genom JV.

Projektet Bryggeriet och Adjutanten färdigställdes under första halvåret. Adjutanten förvaltas av Magnolia Bostad.

Bedömt antal byggrätter²



Bedömda produktionsstartar i projektportföljen och i projektfastigheter, antal byggrätter.²



¹ Procentsiffrorna är avrundade till närmaste heltal

² Avser samtliga byggrätter och boenden i respektive projekt, det vill säga ingen justering görs för projekt som utvecklas i JV.

Projektportfölj

I tabellerna på sid 10 och 11 redovisas Magnolia Bostads projektportfölj som per den 30 juni 2019 bestod av 46 kommande, ännu ej sålda projekt. Informationen avser samtliga byggrätter i respektive projekt, det vill säga ingen justering görs för projekt som utvecklas i JV. Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår i projekten på sid 10 och 11 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 detaljplanprocesser, 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	Ägs av JV	Kategori	Bedömt antal byggrätter (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	
Gjuteriet, etapp 2	Nätverket 2, Eskilstuna		B	120	5 500		2019	2021	
Sportflygaren	Autogyron 1, Örebro		B	180	8 400		2019	2021	
Ferdinand 9, Spånga ²	Ferdinand 9, Stockholm		B, V	200	15 400		2019	2022	Heimstaden ramavtal (K)
Norra kajen, etapp 1	Norrmalm 3:18 & 4:2, Sundsvall		B	285	12 500		2019	2022	Heimstaden ramavtal (K)
Täljöviken ²	Näs 7:7, Åkersberga		V	60	4 650		2019	2021	HEBA (K) Consto (E)
Ängloket	Del av Ängby 1:1, Knivsta		B	325	15 000		2019	2022	Heimstaden ramavtal (K)
Slipsen, etapp 1	Stora Råby 33:2 m.fl., Lund		B	360	16 100		2019	2024	Heimstaden ramavtal (K)
Slipsen, etapp 2	Stora Råby 33:2 m.fl., Lund		B	360	16 100		2020	2025	Heimstaden ramavtal (K)
Gyllehemmet ²	Gyllehemmet 1 & 2, Borlänge		B, V	106	9 400		2020	2022	
Hasseludden ²	Hasseludden 1:79, Nacka		V	60	4 300		2020	2022	
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	
Gamlestaden hotell ⁴	Gamlestaden 80:4, Göteborg		H	240	6 500		2020	2022	
Hagby Park	Hagby 1:5, Åkersberga		B	195	10 300		2020	2022	Heimstaden ramavtal (K) Consto ramavtal (E)
Norrbacka	Sigtuna Norrbacka 1:32-36, Sigtna		B, V	265	12 500		2020	2022	
Nätverket	Husby 3:3, Åkersberga		B	335	9 200		2020	2022	Heimstaden ramavtal (K) Consto ramavtal (E)
Partilleport ³	Partille 11:61, Göteborg	JV	V	54	11 100		2020	2022	
Torgkvarteren, etapp 1	Del av Våppeby 7:7, Bålsta		B	280	13 400		2020	2022	Heimstaden ramavtal (K) Consto ramavtal (E)
Österhagen ²	Länna 4:7, Huddinge		V	80	5 300		2020	2022	
Sländan, etapp 3	Sländan 9, Södertälje		B	200	10 000		2020	2023	
Norra kajen, etapp 2	Norrmalm 3:18 & 4:2, Sundsvall		B	285	12 500		2020	2024	Heimstaden ramavtal (K)
Frihamnen H ⁴	Del av Lundbyvassen 736:168, Göteborg		H	300	11 000		2021	2022	
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	
Torgkvarteren, etapp 2	Del av Våppeby 7:7, Bålsta		B	135	7 200		2021	2023	Consto ramavtal (E)
Västerhaninge ²	Del av Åby 1:67 m.fl., Haninge		B	500	30 000		2021	2023	
Finnkajen ⁴	Del av Sundsvall, Stenstaden 1:4, Sundsvall		H	270	9 000		2021	2024	

Projekt	Fastighet, ort	Ägs av JV	Kategori	Bedömt antal byggrätter (boenden/hotellrum)	Bedömd BOA/LOA/BRA (kvm)	Detaljplan	Bedömd prod. start	Bedömt färdigställande	Planerad köpare (K) och/eller entreprenör (E)
Grimsta 5:2 (Infra), etapp 1	Grimsta 5:2, Upplands Väsby		B, H	445	20 600	●	2021	2024	
Norra kajen, etapp 3	Normalm 3:18 & 4:2, Sundsvall		B	280	12 000	●	2021	2025	Heimstaden ramavtal (K)
Södra Häggviks Gårdar ¹	Stinsen 2, Sollentuna	JV	B, V	1 500	94 000	●	2022	-	Slättö ramavtal, del av projekt (K) Skanska
Grimsta 5:2 (Infra), etapp 2	Grimsta 5:2, Upplands Väsby		B, V	445	20 600	●	2022	2025	Skanska samarbetsavtal (E)
Oktaven ²	Skårholmen 2:1, Stockholm		B	110	5 830	●	2022	2025	
Vårby Udde ⁶	Gambrinus 2 & 4, Huddinge		B, V, H	1 800	115 000	●	2022	-	Slättö ramavtal, del av projekt (K) Skanska
Konstnären	Sala backe 50:1, Uppsala		B	110	6 150	●	tbd ⁵	-	Heimstaden ramavtal (K)
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	-	
Kvarnsjödalen	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)
Nykvarn ³	Kaffebyggaren 1 m.fl., Nykvarn	JV	B	285	13 000	●	tbd ⁵	-	
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	90	4 200	●	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	-	
Erstavik ³	Erstavik 25:1, Stockholm	JV	V	72	5 180	●	tbd ⁵	-	
Summa				16 041	863 660				

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

Bedömd produktionsstart sker under en flerårsperiod med start 2022.

² Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 92%.

³ 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.

⁶ Bedömd produktionsstart sker under en flerårsperiod med start 2022.

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. Informationen avser samtliga boenden i respektive projekt, det vill säga ingen justering görs för projekt som utvecklas i JV.

Projekt	Fastighet, ort	Kategori	BOA/LOA/ Sålda boenden BRA (kvm)		Ej sålda bostäder	Produktionsstart	Färdigställande	Köpare	Totalentreprenad
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	8	700		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	2021	Alecta	Serneke
Hotell Resecentrum ³	Kilot 2, Halmstad	H	244	9 500		2017	2021	Alecta	Serneke
Visborg ²	Skenet 3, Visby	Vård	58	3 950		2018	2019	Northern Horizon	PEAB
Fasanen	Burlöv Arlov 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	95	7 500	29	2018	2020	Brf	Serneke
Mossenskolan ²	Mossenskolan 3, Motala	Vård	54	4 400		2018	2020	M&G	Gärhovs Bygg
Nyponrosen 5 ⁴	Nyponrosen 5, Helsingborg	HR, Vård	125	8 360		2018	2021	Northern Horizon	Veidekke
Piccolo ²	Kilot 3, Halmstad	BR	17	1 860	9	2018	2020	Brf	Serneke
Lilium, etapp 2	Del av Gamla Uppsala 99:2, Uppsala	BR	90	5 200	19	2019	2019	BRF	Serneke
Norrtälje Hamn	Del av Tälje 3:1 m.fl. & Alen 1-5, Norrtälje	HR, Vård	167	9 500		2019	2020	Heba	Credentia
Summa			6 674	317 795	57				

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

³ Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 76%.

² Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 92 %.

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

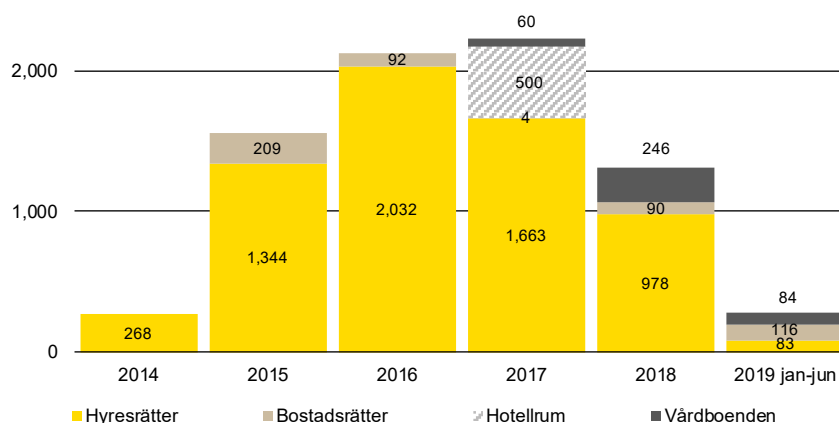
HR= Hyresrätt, BR=Bostadsrätt, H=Hotell

Per den 30 juni 2019 hade Magnolia Bostad 31 sålda projekt under produktion om totalt 6 731 boenden. Av dessa var 6 674 boenden sålda och vinstavräknade, vilket motsvarar en försäljningsgrad om 99,2 procent. Skillnaden om 57 boenden avser ännu ej sålda bostadsrätter i tre produktionsstartade bostadsrättsprojekt.

Under andra kvartalet såldes och vinstavräknades 275 boenden, vilket ger ett ackumulerat antal sålda boenden under 2019 om 283 st.

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 halvåret 2019.

Sålda boenden, utfall ¹



¹ Avser samtliga boenden och byggrätter i respektive projekt, det vill säga ingen justering görs för projekt som utvecklas i JV.

Försäljningar 2019

Kvartal	Projekt	Ort	Förvärvat av	Antal boenden
1	Ophelias Brygga	Helsingborg	Brf	7
1	Varvet Townhouse	Karlstad	Brf	1
2	Ophelias Brygga	Helsingborg	Brf	12
2	Varvet Townhouse	Karlstad	Brf	1
2	Piccolo	Halmstad	Brf	5
2	Lilium, etapp 2	Uppsala	Brf	90
2	Norrtälje hamn	Norrtälje	Heba	167
				283

Avslutade projekt 2019

Kategori	Projekt	Ort	Köpare	Antal boenden
HR	Maria Forum	Helsingborg	Alecta	292
HR	Bryggeriet	Helsingborg	Alecta	327
				619

Fastigheter för egen förvaltning

Per den 30 juni 2019 har Magnolia Bostad ej färdigställda förvaltningsfastigheter om totalt 1 392 boenden varav 1 202 boenden var under produktion. Dessa fastigheter utvecklas för ett långsiktigt ägande. Magnolia Bostad har två färdigställda fastigheter för egen långsiktig förvaltning.

Under andra kvartalet produktionsstartades projektet Brogårdstaden, vilket ägs genom ett JV, omfattande 645 boenden i Upplands-Bro. Under kvartalet färdigställdes även Adjutanten i Visby omfattande 68 boenden.

Magnolia Bostad sålde i juni sin del av det JV-bolag som äger Skogskarlen i Solna. Fastigheten har ett årligt hyresvärde om 17 mkr och frånträde sker under andra halvåret 2019.

Informationen nedan avser samtliga byggrätter och boenden i respektive projekt, det vill säga ingen justering görs för delägda projekt. Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 92 procent, om annat ej anges.

Förvaltningsfastigheter, ännu ej produktionsstartade¹

Namn	Fastighet, ort	Kategori	Bedömt antal byggrätter	Bedömd BOA/LOA/BRA (kvm)	Bedömd prod. start	Bedömt färdigställande	Detaljplan
Brogårdstaden ²	Del av Bro gård 1:84, Upplands-Bro	B	190	12 000	2019	2022-2024	
Summa			190	12 000			

Förvaltningsfastigheter under produktion¹

Namn	Fastighet, ort	Kategori	Antal boenden under produktion	BOA/LOA/BRA (kvm)	Prod. start	Färdigställande	Totalentreprenad
Övre Bangården	Östersund söder 1:14, Ö	B	325	14 500	2018	2021	Derome
Kalmar	Björnbäret 1, Kalmar	B	232	11 000	2018	2021	Derome
Brogårdstaden ²	Del av Bro gård 1:84, Upplands-Bro	B	645	38 000	2019	2022-2024	Derome
Summa			1 202	63 500			

Förvaltningsfastigheter¹

Namn	Fastighet, ort	Kategori	Uthyrningsbar yta (kvm)	Hyresvärde (Mkr)
Orminge Centrum ³	Orminge 52:1, Nacka	K	6 000	8
Adjutanten	A7-området	B	4 200	6
Summa			10 200	14

¹ Avser samtliga boenden och byggrätter i respektive projekt, det vill säga ingen justering görs för projekt som utvecklas i JV.

² Del av JV. Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 46%.

³ Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 90%.

K=Kontor B=Bostäder

 Lagakraftvunnen detaljplan  Detaljplan har ej vunnit laga kraft

Under det andra kvartalet 2019 säljstartades 48 bostadsrätter i projektet Fyren beläget i Nynäshamn. Visionsbild.



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 juni 2019 var 31,80 kr. I genomsnitt genomfördes 56 transaktioner per handelsdag mellan den 1 april och den 30 juni 2019 och den genomsnittliga handelsvolymen per handelsdag uppgick till 0,9 mkr.

Genomsnittligt antal utestående aktier per den 30 juni 2019 var 37 822 283 stycken, se sidan 27.

Ägare

Magnolia Bostad ägs till 56,37 procent av F. Holmström Fastigheter AB, vilket kontrolleras av Fredrik Holmström genom bolag.

Per 20 juni 2019 uppgick antalet aktieägare till 3 708.

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 har makulerats under kvartalet. 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.

Årsstämman den 10 maj 2019 beslutade att emittera 200 000 teckningsoptioner till dotterbolaget Magnolia Utveckling AB. Samtliga teckningsoptioner är kvar i dotterbolaget Magnolia Utvecklings ägo. Rätt att förvärva teckningsoptioner ska tillkomma nyckelpersoner i Magnolia Bostad-koncernen. Varje teckningsoption medför rätt att teckna en aktie till en teckningskurs om 84 kronor per aktie. Nyteckning av aktier med stöd av teckningsoptionerna kan ske under perioden från och med den 1 november 2022 och till och med den 26 april 2024.

Omsättning i tusental per vecka och kursutveckling i kronor



Genomsnittligt antal utestående aktier

	2019		2018	
	30 jun	Helår	30 jun	Helår
Genomsnittligt antal utestående aktier	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283

Ägarna

Information avseende aktieägarstruktur och aktieägare per den 30 juni 2019 kommer att finnas tillgänglig på Magnolia Bostads hemsida från 10 juli 2019.

Aktieägarstruktur per den 20 jun 2019

Antal aktier	Antal aktieägare	Antieägarkategori		Antieägare per land	
			Antal		Antal
1 - 500	2 876	Juridiska personer	141	Sverige	3 645
501 - 1000	343			Övriga Norden	36
1001 - 2000	191	Privatpersoner, män	2 428	Övriga Europa (exkl. Sverige och Norden)	23
2001 - 5000	164			USA	1
5001 - 10000	59	Privatpersoner, kvinnor	1 139		
10001 - 50000	50			Övriga världen	3
50001 -	25	Totalt	3 708		
Totalt	3 708	varav Sverigeboende	3 645	Totalt	3 708

Största aktieägarna per den 20 jun 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	7,77%	7,77%
Svolder	1 868 691	4,94%	4,94%
Nordnet Pensionsförsäkring	1 405 216	3,72%	3,72%
Avanza Pension	677 173	1,79%	1,79%
Martin Dahlin	500 000	1,32%	1,32%
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	33 028 294	86,85%	86,85%
Övriga aktieägare	4 793 989	13,15%	13,15%
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-jun	2018 jan-jun	2019 apr-jun	2018 apr-jun	2018/2019 jul-jun	2018 jan-dec
Nettoomsättning	439	798	402	267	695	1 054
Produktions- och driftskostnader	-451	-567	-395	-165	-791	-907
Bruttoresultat	-12	231	7	102	-96	147
Central administration	-38	-29	-22	-17	-73	-64
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	76	4	84	8	86	14
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	169	-	4	-	236	67
Rörelseresultat	195	206	73	93	153	164
Finansiella intäkter	4	4	2	2	8	8
Finansiella kostnader	-91	-71	-47	-36	-170	-150
Resultat före skatt	108	139	28	59	-9	22
Inkomstskatter	-22	0	11	0	-37	-15
PERIODENS RESULTAT	86	139	39	59	-46	7
Resultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare	73	136	34	55	-53	10
Innehav utan bestämmande inflytande	13	3	5	4	7	-3
Resultat per aktie, kr						
Före utspädningseffekter	1,93	3,60	0,90	1,45	-1,41	0,26
Efter utspädningseffekter	1,93	3,60	0,90	1,45	-1,41	0,26

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2019 apr-jun	2018 apr-jun	2018/2019 jul-jun	2018 jan-dec
Periodens resultat	86	139	39	59	-46	7
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN						
Summa övrigt totalresultat	0	0	0	0	0	0
PERIODENS TOTALRESULTAT	86	139	39	59	-46	7
Totalresultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare	73	136	34	55	-53	10
Innehav utan bestämmande inflytande	13	3	5	4	7	-3

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2019 30 jun	2018 30 jun	2018 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	6	6	6
Övriga immateriella anläggningstillgångar	1	1	1
Summa immateriella anläggningstillgångar	7	7	7
Förvaltningsfastigheter	402	-	295
Nyttjanderätter	56	-	-
Maskiner och inventarier	17	7	19
Summa materiella anläggningstillgångar	476	7	314
Andelar i intresseföretag och joint ventures	180	110	106
Fordringar hos intresseföretag	23	56	56
Andra långfristiga värdepappersinnehav	31	31	31
Andra långfristiga fordringar	606	1 208	978
Summa finansiella anläggningstillgångar	840	1 405	1 171
Summa anläggningstillgångar	1 322	1 418	1 492
Omsättningstillgångar			
Exploaterings- och projektfastigheter	1 119	1 150	1 196
Bostadsrätter	9	4	10
Kundfordringar	55	23	21
Fordringar hos intresseföretag	267	36	38
Övriga fordringar	846	663	440
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	4	14
Likvida medel	300	447	395
Summa omsättningstillgångar	2 603	2 326	2 114
SUMMA TILLGÅNGAR	3 925	3 744	3 605

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2019 30 jun	2018 30 jun	2018 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	151	151	151
Övrigt tillskjutet kapital	187	187	187
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	673	726	599
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 011	1 064	937
Innehav utan bestämmande inflytande	150	163	156
Summa eget kapital	1 161	1 226	1 093
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	24	2	17
Långfristiga räntebärande skulder	1 618	1 574	1 914
Långfristiga skulder till intresseföretag	0	24	18
Långfristig leasingskuld	46	-	-
Övriga långfristiga skulder	34	28	34
Summa långfristiga skulder	1 722	1 628	1 983
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	762	635	278
Kortfristig leasingskuld	12	-	-
Leverantörsskulder	10	17	23
Skulder till intresseföretag	19	0	0
Skatteskulder	0	1	0
Övriga kortfristiga skulder	130	102	114
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	109	136	114
Summa kortfristiga skulder	1 042	891	529
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 925	3 744	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
Utdelning	-	-	0	-66	-20	-86
Emission av teckningsoptioner	-	2	-	-	-	2
Periodens resultat	-	-	-	136	3	139
Övrigt totalresultat	-	-	0	-	0	0
Utgående eget kapital 2018-06-30	151	187	0	726	163	1 226
Periodens resultat	-	-	-	-126	-6	-132
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
Utdelning	-	-	0	-	-15	-15
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	1	-4	-3
Periodens resultat	-	-	0	73	13	86
Övrigt totalresultat	-	-	0	-	0	0
Utgående eget kapital 2019-06-30	151	187	0	673	150	1 161

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2019 apr-jun	2018 apr-jun	2018/2019 jul-jun	2018 jan-dec
Löpande verksamheten						
Resultat efter finansiella poster	108	139	28	59	-9	22
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm						
Avgår resultatandel i intresseföretag och joint ventures	-76	-4	-84	-7	-86	-14
Erhållen utdelning från intresseföretag	-	-		-	10	10
Av- och nedskrivningar av tillgångar	11	2	6	1	13	4
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-169	-	-4	-	-236	-67
Resultat försäljning av exploateringsfastigheter	-2	-254	-10	-118	6	-246
Övriga avsättningar	0	0	0	0	0	0
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	6	4	3	2	14	12
Betald inkomstskatt	0	0	0	0	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-122	-113	-61	-63	-288	-279
Minskning(+)/ökning(-) av exploaterings- och projektfastigheter	-59	160	69	-49	-290	-71
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar	0	-56	-121	73	429	373
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder	-6	-15	-4	-47	-34	-43
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-187	-24	-117	-86	-183	-20
Investeringsverksamheten						
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	0	0	0	0	0	0
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-67	-	-57	0	-88	-21
Förvärv av maskiner och inventarier	-3	0	-1	0	-11	-8
Investering i finansiella tillgångar	-2	-1	1	0	-1	0
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	-	6	-	6	2	8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-72	5	-57	6	-98	-21
Finansieringsverksamheten						
Emission av teckningsoptioner	-	2	-	-	-	2
Upptagna lån	245	510	235	257	882	1 147
Amortering av låneskulder	-68	-188	-30	-106	-728	-848
Utbetald utdelning moderbolagets ägare	-	-66	-	-66	0	-66
Utbetald utdelning till minoritetsintresse	-10	-	-3	-	-17	-7
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	-3	-	0	-	-3	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	164	258	202	85	134	228
Periodens kassaflöde	-95	239	28	5	-147	187
Likvida medel vid periodens början	395	208	272	442	447	208
Likvida medel vid periodens slut	300	447	300	447	300	395

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2019 apr-jun	2018 apr-jun	2018/2019 jul-jun	2018 jan-dec
Nettoomsättning	6	4	3	4	12	10
Summa intäkter	6	4	3	4	12	10
Central administration	-13	-26	-7	-16	-27	-40
Rörelseresultat	-7	-22	-4	-11	-15	-30
Finansiella intäkter	64	32	39	17	108	76
Finansiella kostnader	-70	-38	-35	-21	-133	-101
Resultat efter finansiella poster	-13	-28	0	-15	-40	-55
Skatt på periodens resultat	0	0	0	0	0	0
PERIODENS RESULTAT	-13	-28	0	-15	-40	-55

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2019 apr-jun	2018 apr-jun	2018/2019 jul-jun	2018 jan-dec
Periodens resultat	-13	-28	0	-15	-40	-55
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN						
Summa övrigt totalresultat	0	0	0	0	0	0
PERIODENS TOTALRESULTAT	-13	-28	0	-15	-40	-55

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2019 30 jun	2018 30 jun	2018 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar	154	154	154
Summa anläggningstillgångar	154	154	154
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	1 749	1 425	1 714
Fordringar hos intresseföretag	0	0	2
Övriga fordringar	0	1	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1	1	0
Summa kortfristiga fordringar	1 750	1 426	1 716
Kassa och bank	44	18	100
Summa omsättningstillgångar	1 794	1 444	1 816
SUMMA TILLGÅNGAR	1 948	1 598	1 970
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	317	256	330
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	1 131	880	1 573
Summa långfristiga skulder	1 131	880	1 573
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	447	-	-
Skulder till koncernföretag	21	0	38
Övriga kortfristiga skulder	0	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	15	29
Summa kortfristiga skulder	500	15	67
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 948	1 151	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 13 mkr är -4 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 0 mkr hänförligt till FLAB:s andel av resultatet i Magnolia Hotellutveckling 2 AB.

Av periodens utdelning till innehav utan bestämmande inflytande om 15 mkr är 6 mkr hänförligt till FLAB:s andel av Magnolia Holding 3 AB, 5 mkr hänförligt till FLAB:s andel av Magnolia Holding 4 AB och 1 mkr avser FLAB:s andel av Magnolia Hotellutveckling 2 AB.

Styrelseledamoten Andreas Rutli 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 närståenderelationer som anges för koncernen har moderföretaget närståenderelationer som innefattar ett bestämmande inflytande över sina dotterföretag.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Magnolia Bostad är genom sin verksamhet exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer. För information om koncernens risker och osäkerhetsfaktorer hänvisas till Magnolia Bostad AB:s hemsida www.magnoliabostad.se samt sidorna 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 om att utveckla ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbara hus och stadsdelar, vilket är 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 30 juni 2019 av 95 (86) anställda. Av antalet anställda var 50 (46) kvinnor och 45 (40) män vid kontor i Stockholm, Norrköping, Göteborg och Helsingborg. Jämförelseuppgifter avser 31 december 2018.

Per 30 juni 2019 bestod ledningsgruppen av nio personer. För mer information om Magnolia Bostads ledningsgrupp, se www.magnoliabostad.se

Angivande och intygande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att denna delårsrapport ger en rättvisande översikt av bolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt att den beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget och dess dotterbolag står inför.

Stockholm den 8 juli 2019,
Magnolia Bostad AB (publ)

Fredrik Holmström
Styrelseordförande

Andreas Rutili
Styrelsemedlem

Risto Silander
Styrelsemedlem

Viveka Ekberg
Styrelsemedlem

Jan Roxendal
Styrelsemedlem

Fredrik Tibell
Styrelsemedlem

Fredrik Lidjan
Verkställande direktör

Denna rapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer

Kvartalsöversikt

	2019			2018			2017	
	30 jun	31 mar	31 dec	30 sep	30 jun	31 mar	31 dec	30 sep
Nettoomsättning, mkr	402	37	42	214	267	532	718	194
Rörelseresultat, mkr	73	122	-33	-10	93	113	230	8
Resultat efter skatt, mkr	39	46	-86	-47	59	80	198	-21
Resultat per aktie, kr ¹	0,90	1,00	-2,12	-1,24	1,45	2,14	4,26	-0,51
Eget kapital, mkr	1 161	1 136	1 093	1 179	1 226	1 254	1 171	974
Eget kapital per aktie, kr ¹	26,73	25,80	24,77	26,89	28,13	28,42	26,20	21,97
Soliditet, %	29,6	30,6	30,3	36,8	32,7	34,4	33,0	30,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	-117	-70	-168	17	-86	62	-177	-220
Kassaflöde från den löpande verksamheten, per aktie, kr	-3,1	-1,9	-4,4	4,5	-2,3	1,6	-4,7	-5,8
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.	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283

Alla belopp är omräknade enligt IFRS

¹ Exklusive minoritet

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 anlägg-

ningstillgångar inklusive resultat från andelar i intresseföretag samt värdeförändring av förvaltningsfastigheter.

Soliditet, %

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

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 byggrätter

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

Bedömd produktionsstart, projektportfölj

Bedömd produktionsstart är företagsledningens bästa bedömning över när detaljplan vunnit laga kraft och totalentreprenad samt bindande försäljningsavtal tecknats. På grund av osäkerhetsfaktorer såsom detaljplanprocesser, myndighetsbeslut eller ej fastställt datum för tomställning av projektfastigheter kan bedömningar ändras över tid.

Försäljningsgrad

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

Produktionsstart, projektportföljen

När detaljplan vunnit laga kraft och totalentreprenad samt bindande försäljningsavtal tecknats.

Produktionsstart, fastigheter i egen förvaltning

Produktionsstart sker då detaljplan vunnit laga kraft och totalentreprenad tecknats.

Sålda boenden under produktion

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

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.



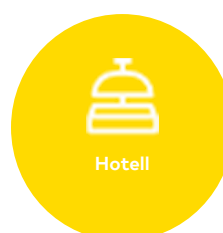
Hyresrätt



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.

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

- Delårsrapport juli - september 2019: 25 oktober 2019
- Bokslutskommuniké januari – december 2019: 20 februari 2020

Telefonkonferens Q2 2019

- Klockan 13.30 CEST den 8 juli 2019
Ring in på något av följande telefonnummer för att delta:
Sverige: 08 505 583 52, UK: +44 333 300 9272

Lyssna av telefonkonferensen på <https://financialhearings.com/event/12073>

Presentationsmaterial finns på bolagets hemsida senast en timme innan telefonkonferensens början.

Kontakt

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

Fredrik Westin, CFO
fredrik.westin@magnoliabostad.se

Investor Relations

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

Mikaela Senator, 070 775 57 57
mikaela.senator@magnoliabostad.se

Information i denna rapport är sådan information som Magnolia Bostad är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning (EU) nr 596/2014 samt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, enligt kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 8 juli 2019 kl. 08:00 CEST.

MAGNOLIA

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