

MAGNOLIA

Magnolia Bostad
Delårsrapport
Koncernen
1 januari-
30 september 2019

Q3

Delårsrapport januari-september 2019

Januari - september 2019

- Nettoomsättningen uppgick till 493 mkr (1 012).
- Rörelseresultatet uppgick till 345 mkr (196), varav 352 mkr (-) avser värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.
- Periodens resultat före skatt uppgick till 216 mkr (92) och resultat efter skatt uppgick till 160 mkr (92).
- Resultat per aktie, efter avdrag för minoritetens andel, uppgick till 3,62 kr per aktie (2,35).

Juli - september 2019

- Nettoomsättningen uppgick till 54 mkr (214).
- Rörelseresultatet uppgick till 150 mkr (-10), varav 183 mkr (-) avser värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.
- Periodens resultat före skatt uppgick till 108 mkr (-47) och resultat efter skatt uppgick till 75 mkr (-47).
- Resultat per aktie, efter avdrag för minoritetens andel, uppgick till 1,69 kr per aktie (-1,24).

Viktiga händelser juli - september 2019

- Bildat JV-bolag med Heimstaden Bostad och tecknat villkorat avtal om förvärv av mark i Åkersberga, Österåker kommun, om ca 150 000 kvm BTA.
- Tecknat avtal om förvärv av mark i Nacka, omfattande ca 10 400 kvm BTA.

Viktiga händelser efter kvartalets utgång

- Tecknat villkorat avtal om förvärv av mark i Tullholmsviken, Karlstad om ca 25 500 kvm BTA.
- Bildat JV-bolag med Slättö och tecknat villkorade avtal om försäljning till JV-bolaget av initialt fyra projekt. JV-bolaget kommer initialt att omfatta fem projekt om upp till 800 boenden.

+6%
12 mån

18 281

Bedömda byggrätter,
varav 4 101 genom JV

1 350 st
Q1-Q3
2018

1 333

Produktionsstartade
boenden jan - sep 2019,
varav 645 genom JV

Nyckeltal koncernen

	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2019 jul-sep	2018 jul-sep	2018/2019 okt-sep	2018 jan-dec
Projektrelaterade						
Antal produktionsstartade boenden under perioden ¹	1 333	1 350	412	305	1 922	1 939
Antal sålda boenden under perioden ¹	309	1 292	26	247	331	1 314
Totalt antal boenden under produktion ¹	8 312	6 992	8 312	6 992	8 312	7 697
Antal bedömda byggrätter i portföljen och i förvaltningsfastigheter ¹	18 281	17 158	18 281	17 158	18 281	17 288
Finansiella						
Rörelseresultat	345	196	150	-10	313	164
Avkastning på eget kapital, % ²	-	-	-	27,2	5,5	1,0
Soliditet, %	30,4	36,8	30,4	36,8	30,4	30,3
Räntetäckningsgrad, ggr ³	-	-	-	3,0	0,2	0,7
Aktierelaterade						
Resultat per aktie, kr ²	3,62	2,35	1,69	-1,24	1,53	0,26
Eget kapital per aktie, kr ²	28,42	26,89	28,42	26,89	28,42	24,77

¹ Inklusive 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 27

VD har ordet

”Till våra styrkor hör nära samarbeten med våra partners och det är roligt att vi nu har startat upp två nya samägda bolag, ett med Heimstaden Bostad och ett med Slättö.”



Det har varit ett händelserikt kvartal med flera fördjupade samarbeten och ett stort antal produktionsstarter av förvaltningsfastigheter. Produktionsstarterna påverkar kvartalets resultat genom positiva värdeförändringar.

Vår projektportfölj mognar alltmer och under kvartalet fick ett av våra större projekt, med totalt cirka 800 planerade boenden, lagakraftvunnen detaljplan. Glädjande är också att våra projektportföljer vuxit till över 18 000 byggrätter, den största ökningen kommer från förvärvat mark i Åkersberga i Österåkers kommun.

Marknaden

Vi ser en gynnsam marknad med goda förutsättningar för fastighetsinvesteringar. Ytterligare positivt är att internationella investerare svarar för en allt större andel av totalt investerat kapital i hyresbostäder i Sverige. Intresset för hyresbostäder som består av ej färdigställda projekt, som säljs med ”forward funding”, har ökat i Sverige under de senaste åren.

Markförvärv

Under kvartalet tecknade vi avtal avseende markförvärv i Orminge centrum i Nacka. Vi planerar där att utveckla bostäder och vårdboenden, totalt ca 280 stycken. I oktober tecknade vi ytterligare avtal om markförvärv. Denna gång för

del av fastigheten Tullholmssågen 4 i Karlstad kommun. Området genomgår nu en förändring från industriområde till en ny attraktiv levande stadsdel och vi planerar att utveckla cirka 430 bostäder på fastigheten.

Nybildade JV-bolag

I augusti bildade vi ett joint venture-bolag tillsammans med Heimstaden Bostad för förvärv av mark i det havsnära området Näsängen i Åkersberga i Österåkers kommun, där vi avser att bygga cirka 2 000 boenden för långsiktig förvaltning. Vi ser stort värde i att kombinera våra styrkor och kompetenser i ett område med så stor potential som Näsängen. Vår gemensamma ambition är att utveckla en hållbar stadsdel delvis byggd i trä och med fokus på sociala ytor.

I mitten av oktober bildade vi ytterligare ett joint venture-bolag, denna gång med Slättö. Initialt kommer fem projekt att förvärvas, varav fyra från Magnolia Bostad. Till en början kommer bolaget att omfatta upp till 800 boenden för långsiktig förvaltning. Samtliga fastigheter kommer att miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad Silver och flera av fastigheterna kommer att uppföras som trähus. Vi ser med stor tillförsikt på detta gemensamma bolag som framöver kommer att genomföra ytterligare förvärv.

Investeringsstöd

Under kvartalet beviljades två av våra projekt i egen förvaltning investeringsstöd, Björnbäret i Kalmar med 232 boenden och Kronandalen i Luleå med 117 boenden. Projektet i Luleå ingår i det nybildade joint venture-bolaget med Slättö. Vi beviljades även investeringsstöd för vårt sålda projekt Brogårdstaden i Upplands-Bro med 658 boenden. Efter kvartalets slut beviljades investeringsstöd för ytterligare ett projekt i egen förvaltning, Övre Bangården i Östersund med 292 boenden.

Investeringsstöd bidrar till fler produktionsstarter då det ger möjlighet till lägre hyror, vilket i sin tur öppnar upp möjligheterna för projekt på orter där utveckling av boenden tidigare inte varit möjlig för oss.

Framåt

Vi har fortsatt fokus på upphandling av entreprenadavtal, vilket är steget före försäljning, och vi ser inom de närmaste kvartalen en mycket intensiv period med både försäljningar och markförvärv.

Fredrik Lidjan
Verkställande direktör
Oktober 2019

Marknad

Transaktionsmarknaden fortsatte att vara mycket aktiv under det tredje kvartalet 2019 och intresset för hyresbostäder var rekordstarkt.

Lägre global tillväxt

Konjunkturcykeln har gått in i en mogen fas med lägre global tillväxt, efter flera år med stark BNP-tillväxt. En svagare global tillväxt är att förvänta under de kommande åren.

Den svenska ekonomin är inne i en tydlig avmattningsfas och högkonjunkturen ebbar gradvis ut. Förutsättningarna för fastighetsinvesteringar är dock positiva med ett fortsatt lågt ränteläge och god tillgång på kapital.

Fortsatt stor efterfrågan på fastigheter¹

Transaktionsmarknaden är fortsatt mycket stark och under årets tredje kvartal uppgick transaktionsvolymen till 55 miljarder kronor, vilket ger en total transaktionsvolym för de tre första kvartalen på 152 miljarder kronor.

2019 har hittills dominerats av stora transaktioner och totalt 35 affärer med ett underliggande fastighetsvärde om över en miljard har genomförts. Den genomsnittliga affärsvolymen under 2019

uppgår till 400 miljoner kronor, vilket är den högsta noteringen någonsin.

Internationella investerare var fortsatt aktiva under det tredje kvartalet och svarade för cirka 40 procent av totalt investerat kapital per den 30 september 2019. De internationella köparna var aktiva inom samtliga delsegment och på många geografiska marknader.

Rekordstort intresse för hyresbostäder

Allt sedan åren efter finanskrisen har hyresbostäder varit ett av de volymmässigt största segmenten på fastighetsmarknaden, pådrivet av segmentets låga riskprofil.

Intresset för hyresbostäder var rekordstort under årets tredje kvartal med en transaktionsvolym på 28 miljarder kronor. Total transaktionsvolym för de tre första kvartalen 2019 uppgick till 52 miljarder kronor, motsvarande en marknadsandel på 34 procent. Hyresbostadssegmentet var därmed det volymmässigt största segmentet. Segmentet var även det mest likvida då cirka 110 transaktioner genomfördes.

Intresset för befintliga objekt var stort men andelen transaktioner avseende ej färdigställda projekt har ökat kraftigt under de senaste åren och utgjorde 20 procent av hyresbostadsvolymen under de första tre kvartalen av året.

Institutioner var fortsatt aktiva köpare och har sedan 2010 förvärvat hyresbostadsfastigheter för över 114 miljarder kronor, varav cirka 7 miljarder kronor under 2019.

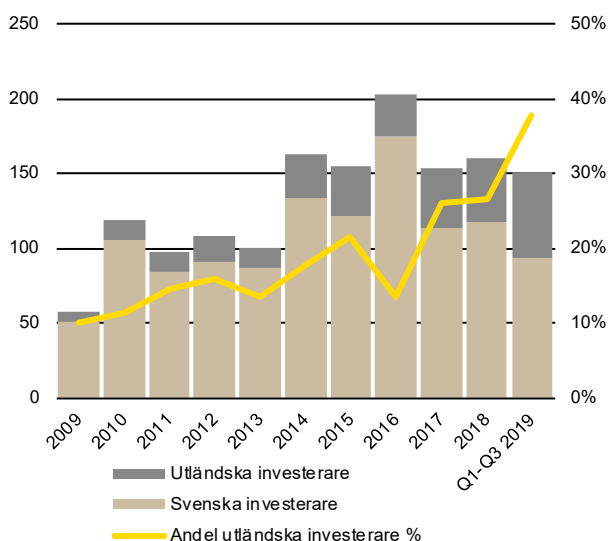
Inom segmentet samhällsfastigheter utgjorde äldreboenden 40 procent av segmentets transaktionsvolym under de tre första kvartalen av 2019. Intresset för ej färdigställda projekt var även stort bland äldreboenden, då cirka 20 procent av transaktionsvolymen avsåg ej färdigställda projekt.

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

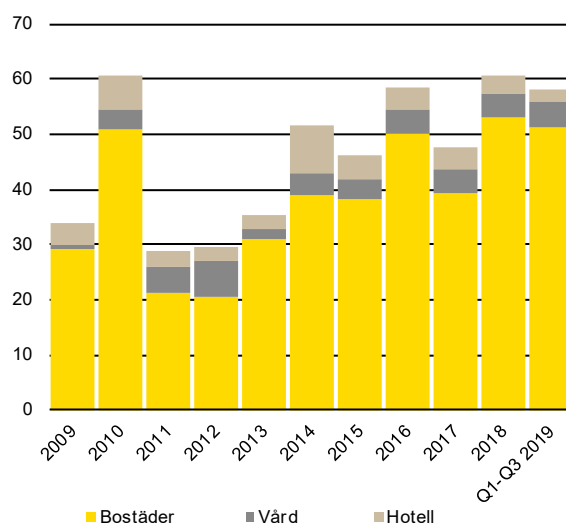
¹Transaktioner över 25 mkr

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 september 2019

Nettoomsättningen uppgick till 493 mkr (1 012) och rörelseresultatet uppgick till 345 mkr (196). Resultat före skatt uppgick till 216 mkr (92).

Intäkternas fördelning	2019 jan-sep	2018 jan-sep
Fastighetsförsäljningar	300	805
Summa intäkter redovisade vid en tidpunkt	300	805
Projektledning	19	17
Hyra	12	21
Fakturering till projekten och övriga intäkter	162	169
Summa intäkter redovisade över tid	193	207
TOTALA INTÄKTER	493	1 012

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 utvecklade fastigheter erhålls vanligen hela köpeskillingen i samband med frånträde.

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

Antalet sålda boenden har minskat till 309 (1 292). Av periodens sålda boenden avser 167 boenden hyresrätter och vårdboendestäder i projektet Norrtälje Hamn, 109 boenden avser bostadsrätter i Lilium etapp 2 i Uppsala och resterande 33 boenden avser bostadsrätter fördelade på ytterligare tre bostadsrättsprojekt. Utöver boenden så har cirka 800 bedömda byggrätter sålts till ett gemensamt ägt bolag med Heimstaden Bostad.

Hyresintäkterna har minskat till 12 mkr (21) 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 -6 mkr (-7). Driftnettot från hyresgenererande fastigheter har minskat till 6 mkr (14). Driftnettot ingår i bruttoresultatet.

Magnolia Bostad har utökat organisationen jämfört med samma period föregående år, vilket förklarar ökningen av kostnaderna för central administration till -62 mkr (-48).

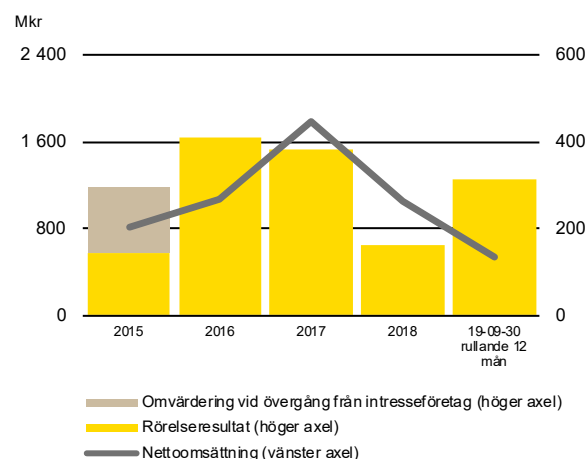
Resultat från intressebolag uppgår till 69 mkr (5), främst till följd av en positiv värdeförändring på förvaltningsfastigheten i det gemensamt ägda JV-bolaget med Heimstaden Bostad. Resultat från intressebolag har därtill påverkats negativt av resultatet från Sollentuna Stinsen JV AB.

Förädlingsvinster i utvecklingen av förvaltningsfastigheter uppgår till 352 mkr (-). Periodens förädlingsvinster kommer främst från realiserat resultat från Brogårdstaden vid försäljning till det gemensamt ägda JV-bolaget med Heimstaden Bostad. Utöver det så har Gjuteriet etapp 2, Kronandalen och Sportflygaren produktionsstartat och värderats till verkligt värde vilket har synliggjort förädlingsvinster. Det pågående projektet Björnbäret fortgår enligt plan och har erhållit investeringsstöd vilket har haft en positiv påverkan på förädlingsvinsten.

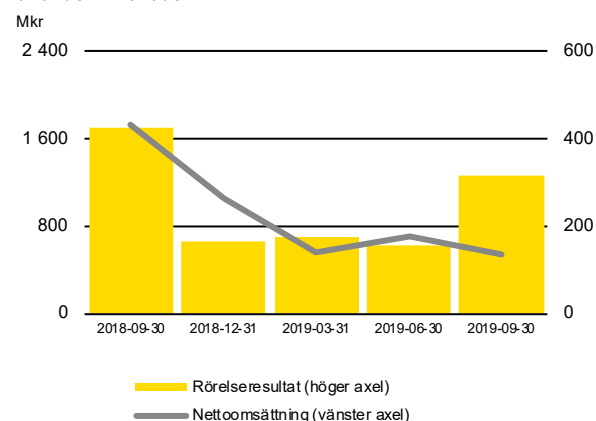
Finansnetto

Finansnettot uppgår till -129 mkr (-104). Ökningen av finansieringskostnader beror på att totala räntebärande skulder i genomsnitt har varit högre under perioden jämfört med samma period föregående år samt på övergången till IFRS 16 vilket gör att del av kostnaden för leasing numera redovisas som räntekostnad.

Nettoomsättning och rörelseresultat, helår



Nettoomsättning och rörelseresultat, rullande 12 månader



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

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 160 mkr (92) och innehåller -56 mkr (0) i inkomstskatter. Periodens redovisade inkomstskatter avser uppskjuten skatt på temporära skillnader för förvaltningsfastigheter.

Rapportperioden 1 juli – 30 september 2019

Nettoomsättningen uppgick till 54 mkr (214) och rörelseresultatet för perioden uppgick till 150 mkr (-10). Periodens resultat före skatt uppgick till 108 mkr (-47).

Intäkternas fördelning	2019 jul-sep	2018 jul-sep
Fastighetsförsäljningar	12	120
Summa intäkter redovisade vid en tidpunkt	12	120
Projektledning	4	2
Hyra	4	3
Fakturering till projekten och övriga intäkter	34	89
Summa intäkter redovisade över tid	42	94
TOTALA INTÄKTER	54	214

Fastighetsförsäljningar uppgår till 12 mkr (120) och antalet sålda boenden under kvartalet uppgår till 26 (247). Samtliga sålda boenden under kvartalet var bostadsrätter och projektet Lilium, etapp 2 i Uppsala blev slutsålt under kvartalet.

Kostnaderna för central administration har ökat till -25 mkr (-18), främst beroende på en ökning av antalet anställda.

Resultat från andelar i intresseföretag och JV-bolag uppgår till -6 mkr (1) påverkat av resultatet från Sollentuna Stinsen JV AB.

Värdeförändring på förvaltningsfastigheter redovisas med 183 mkr (-) främst påverkat av förädlingsvinster i Björnbäret, Övre Bangården, Gjuteriet etapp 2 och Sportflygaren.

Finansieringskostnaderna under kvartalet uppgår till -48 mkr (-39). Ökningen beror främst på högre räntebärande skulder.

Finansiell ställning

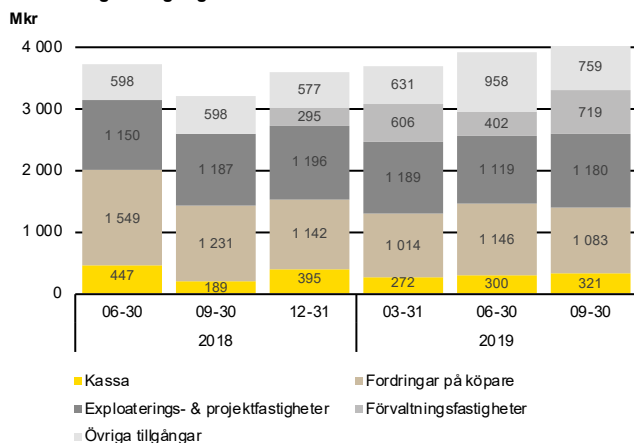
Koncernens balansomslutning har ökat till 4 062 mkr, jämfört med 3 605 mkr i början av året. Fastigheter som innehas för långsiktig förvaltning redovisas som Förvaltningsfastigheter och uppgår till 719 mkr (295).

Under 2019 har inflyttning skett i Adjutanten i Visby och fastigheten går in i förvaltningsfas.

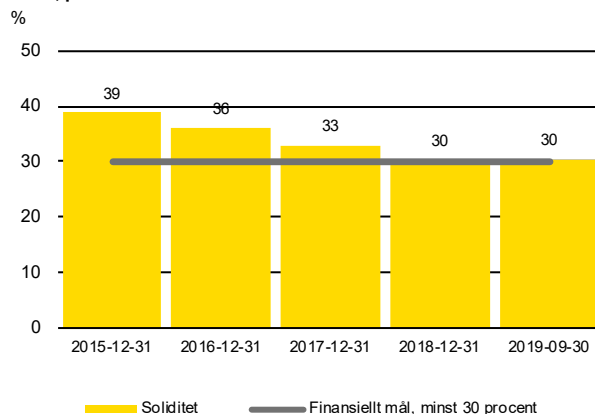
Kortfristiga fordringar på intresseföretag och JV-bolag har ökat med 101 mkr till 139 mkr (38), främst påverkat av försäljningen av Brogårdstaden till ett JV-bolag. Fordran på JV-bolaget för försäljningen av Brogårdstaden på 105 mkr förfaller till betalning i december 2019.

Av långfristiga och övriga fordringar om totalt 1 354 mkr (1 418) utgör 1 083 mkr (1 142) fordringar på köpare av projekt, främst på våra samarbetspartners och stora svenska institutioner, medan 132 mkr (149) avser erlagda handpenningar för framtida fastighetsförvärv. Inom de kommande 12 månaderna beräknas koncernen erhålla 575 mkr (280) av totala fordringar på köpare av projekten som amorteringar på reverser, betalning av tilläggsköpeskilling, slutgiltig köpeskilling samt "forward funding".

Fördelning av tillgångar



Soliditet, procent



Exploaterings- och projektfastigheter har minskat till följd av genomförda projektförsäljningar samtidigt som koncernen under perioden har fortsatt att investera i projektportföljen. Under perioden har Exploaterings- och projektfastigheter minskat med 16 mkr och uppgår till 1 180 mkr (1 196).

Andelar i intresseföretag och JV-bolaget har ökat med 67 mkr till 173 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 september 2019 till 1 236 mkr (1 093) med en soliditet om 30,4 procent (30,3), vilket ligger något över det finansiella målet om minst 30 procent. Investeringar i fastigheter för egen förvaltning, både som egna förvaltningsfastigheter och genom JV-bolag, har gjort att balansomslutningen ökat. Införandet av redovisningsstandarden IFRS 16 har gjort att nyttjanderättstillgångar om 54 mkr samt en leasingskuld om 56 mkr redovisas vilket ytterligare ökat balansomslutningen. Minoritetens andel av eget kapital uppgick till 161 mkr (156).

Avkastning på eget kapital för tolv månadersperioden som avslutades 30 september 2019 uppgick till 5,5 procent, en ökning jämfört med 1,0 procent för helåret 2018. Avkastningen på eget kapital understiger det finansiella målet om en avkastning på eget kapital om 30 procent.

Räntebärande skulder

Den totala räntebärande låneskulden, inklusive erhållna räntebärande handpenningar, uppgick per den 30 september 2019 till 2 396 mkr (2 192). Huvuddelen av Magnolia Bostads skulder utgörs av obligationslån med ett bokfört värde om 1 438 mkr och bankfinansiering om 693 mkr, varav 180 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 1,8 år per den 30 september 2019 jämfört med 2,4 år per den 31 december 2018.

Efter avdrag för likvida medel om 321 mkr (395) uppgick räntebärande nettoskulder till 2 075 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.

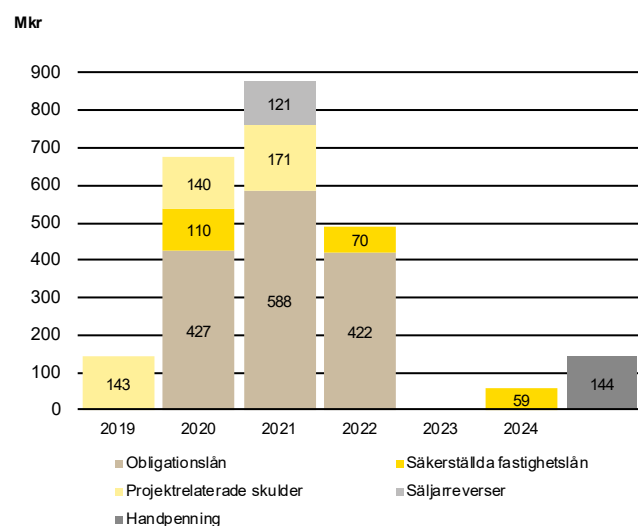
Fordringar på köpare uppgår till 1 083 mkr (1 142), räntebärande nettoskulder efter avdrag för fordran på köpare uppgår till 992 mkr (655), en ökning med 337 mkr jämfört med 31 december 2018. Under perioden har fordringar på intressebolag ökat med 69 mkr till 163 mkr (94). Ökningen av fordringar på intressebolag beror huvudsakligen på försäljningen av Brogårdstaden till JV-bolaget med Heimstaden Bostad.

Under perioden har Förvaltningsfastigheterna ökat med 446 mkr till 741 mkr (295), vilket binder kapital som delvis har finansierats med räntebärande skulder.

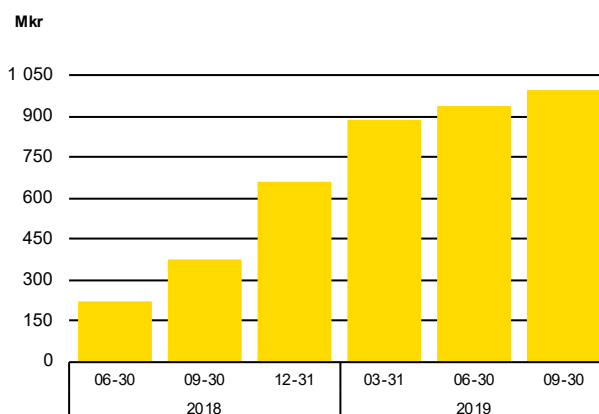
Obligationslån

Per 30 september 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 mkr, 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 niomånadersperioden uppgår till -107 mkr (148). Periodens kassaflöde är påverkat av investeringar i projektportföljen. Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten exklusive investeringar och andra förändringar av exploaterings- och projektfastigheter uppgår till 47 mkr (26).

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 -127 mkr (-1) påverkat av investeringar i förvaltningsfastigheter. Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgår till 160 mkr (-166).

Likvida medel per den 30 september 2019 uppgick till 321 mkr jämfört med 395 mkr den 31 december 2018. Utöver likvida medel fanns outnyttjade beviljade krediter om 710 mkr (834) per den 30 september 2019, varav outnyttjad checkräkningskredit uppgår till 16 mkr.

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 1 438 mkr (1 440) jämfört med bokfört värde om 1 438 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.

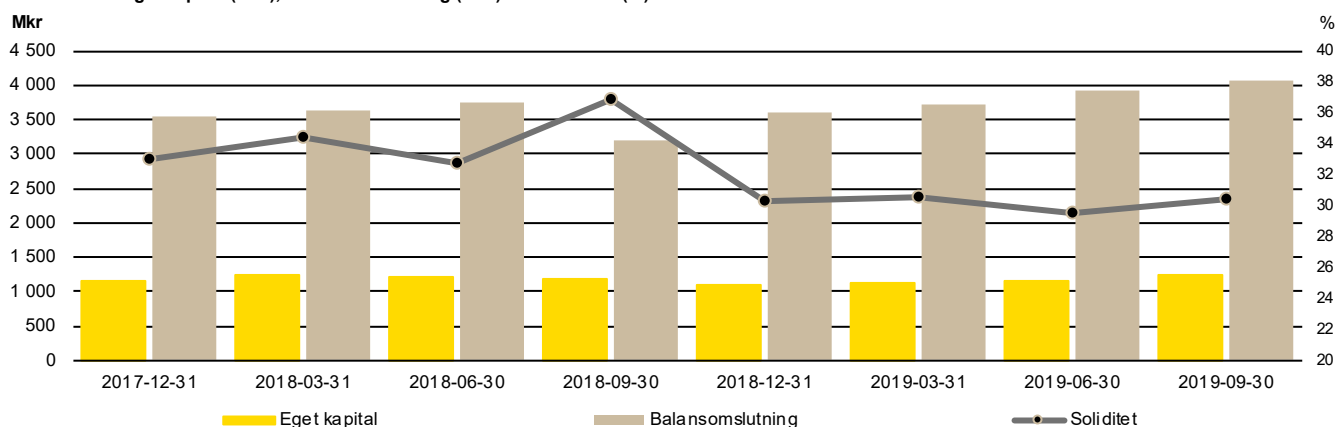
Moderbolagets resultaträkning

Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgår till -23 mkr (-39). Finansiella kostnader har ökat med 43 mkr till -106 mkr (-63) på grund av högre räntebärande skulder.

Moderbolagets balansräkning

Balansomslutningen för moderbolaget har minskat till 1 942 mkr (1 970). Soliditeten för moderbolaget uppgår till 15,8 procent jämfört med 16,8 procent vid årsskiftet.

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



Projektöversikt

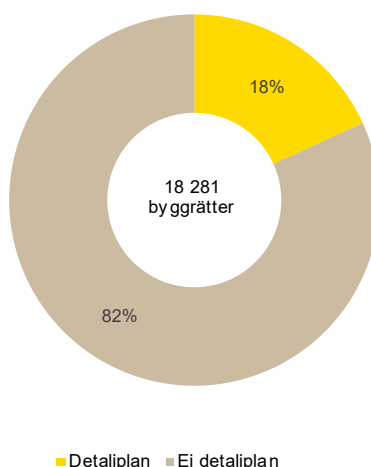
Informationen på sidorna 9–15 avser samtliga byggrätter och boenden i respektive projekt, inklusive projekt som utvecklas i JV-bolag.

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.

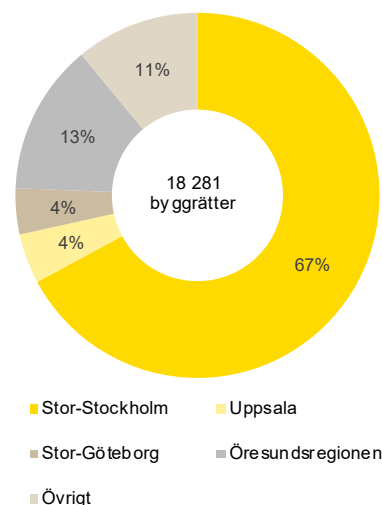
Magnolia Bostad tillämpar ett samhällsbyggnadsperspektiv i sina projekt. Kommuner och institutionella placerare efterfrågar ofta kompetensen att utveckla kompletta bostadsområden, som utöver bostäder även innehåller exempelvis vårdboenden. Magnolia Bostad utvecklar även fastigheter för långsiktigt ägande 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 september 2019 hade Magnolia Bostad en projektportfölj om 16 091 bedömda byggrätter, varav 1 911 genom JV-bolag samt 2 190 byggrätter i två ännu ej produktionsstartade förvaltningsfastigheter som ägs genom JV. Totalt antal bedömda byggrätter uppgår därmed till 18 281.

Under tredje kvartalet 2019 såldes 26 boenden och 412 boenden produktionsstartades, varav inga genom JV-bolag.

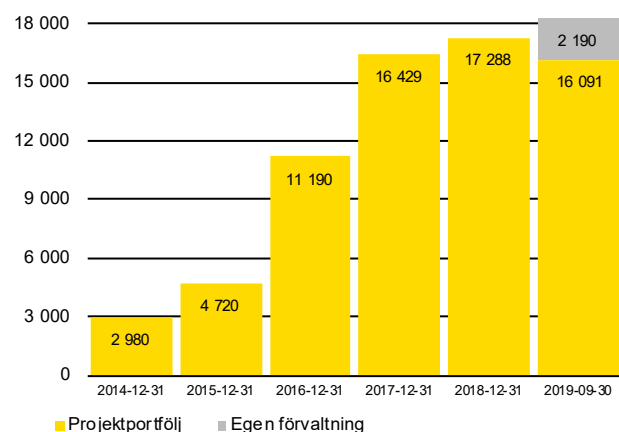
Under året har projektet Bryggeriet och Adjutanten färdigställts. Adjutanten ägs av Magnolia Bostad för långsiktig förvaltning.

Förvärv 2019

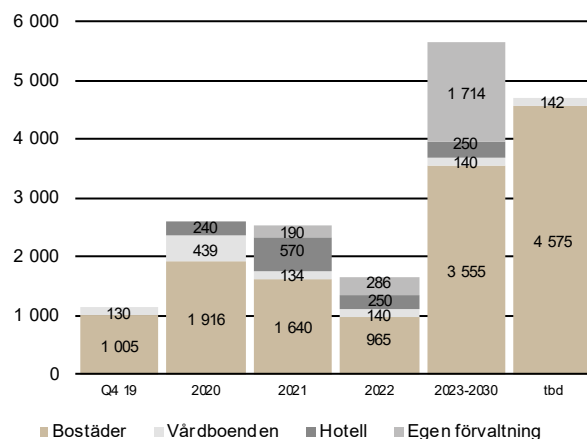
Kvartal	Projekt	Ort	Kategori	Bedömt antal byggrätter
3	Orminge hus, etapp 1	Nacka	B	200
3	Orminge hus, etapp 2	Nacka	V	80
3	Näsängen	Österåker	B	2 000
3	Kronandalen	Luleå	B	117
				2 397

B=Bostäder, V=Vårdboenden

Bedömt antal byggrätter²



Bedömda produktionsstartar, antal byggrätter²



¹ Procentsiffrorna är avrundade till närmaste heltal

² Avser samtliga byggrätter och boenden i respektive projekt, inklusive projekt som utvecklas i JV.

Projektportfölj

I tabellerna på sid 10 och 11 redovisas Magnolia Bostads projektportfölj som per den 30 september 2019 bestod av 46 kommande, ännu ej sålda projekt. Informationen avser samtliga byggrätter i respektive projekt, inklusive projekt som utvecklas i JV-bolag. Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår i projekten på sid 10 och 11 till 92 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	Ägs av JV	Kategori	Bedömt antal byggrätter (boenden/hotellrum)	Bedömd BOA/LOA/BRA (kvm)	Detalj-plan	Bedömd prod. start	Bedömt färdigställande	Planerad köpare (K) och/eller entreprenör (E)
Täljöviken	Näs 7:7, Åkersberga		V	60	4 650		2019	2021	HEBA (K) Consto (E)
Ferdinand 9, Spånga	Ferdinand 9, Stockholm		B, V	200	15 400		2019	2022	Heimstaden ramavtal (K)
Ängloket ²	Del av Ängby 1:1, Knivsta		B	325	15 000		2019	2022	Heimstaden ramavtal (K)
Slipsen, etapp 1 ²	Stora Råby 33:2 m.fl., Lund		B	550	23 400		2019	2024	Heimstaden ramavtal (K)
Drottninghög	Drottninghög södra 3 & del av Eskadern 1, Helsingborg		V	105	6 200		2020	2021	
Gyllehemmet	Gyllehemmet 1 & 2, Borlänge		B, V	106	9 400		2020	2022	
Hasseludden	Hasseludden 1:79, Nacka		V	60	4 300		2020	2022	
Lommarstranden, etapp 1 ²	Del av Tälje 4:62, Norrtälje		B	120	6 000		2020	2022	
Gamlestaden hotell ⁴	Gamlestaden 80:4, Göteborg		H	240	6 500		2020	2022	
Norrbacka ²	Sigtuna Norrbacka 1:32-36, Sigstuna		B, V	265	12 500		2020	2022	
Torgkvarteren, etapp 1 ²	Del av Våppeby 7:7, Bålsta		B	300	15 000		2020	2022	Heimstaden ramavtal (K) Consto ramavtal (E)
Österhagen	Länna 4:7, Huddinge		V	80	5 300		2020	2022	
Partilleport ³	Partille 11:61, Göteborg	JV	V	54	11 100		2020	2022	
Orminge Hus, etapp 1	Del av Orminge 46:1, Nacka		B	200	10 200		2020	2022	
Hagby Park ²	Hagby 1:5, Åkersberga		B	195	10 300		2020	2023	Heimstaden ramavtal (K) Consto ramavtal (E)
Nätverket ²	Husby 3:3, Åkersberga		B	335	9 200		2020	2023	Heimstaden ramavtal (K) Consto ramavtal (E)
Norra kajen, etapp 1 ²	Normalm 3:18 & 4:2, Sundsvall		B	285	12 500		2020	2022	Heimstaden ramavtal (K)
Slipsen, etapp 2 ²	Stora Råby 33:2 m.fl., Lund		B	250	10 600		2020	2025	Heimstaden ramavtal (K)
Norra kajen, etapp 2 ²	Normalm 3:18 & 4:2, Sundsvall		B	285	12 500		2021	2024	Heimstaden ramavtal (K)
Mesta	Mesta 5:81, Eskilstuna		V	54	3 950		2021	2022	
Frihamnen H ⁴	Del av Lundbyvassen 736:168, Göteborg		H	300	11 000		2021	2022	
Frihamnen ²	Del av Lundbyvassen 736:168, Göteborg		B	150	8 000		2021	2023	
Lommarstranden, etapp 2 ²	Del av Tälje 4:62, Norrtälje		B	120	6 000		2021	2023	
Torgkvarteren, etapp 2 ²	Del av Våppeby 7:7, Bålsta		B	105	6 500		2021	2023	Consto ramavtal (E)
Västerhaninge	Del av Åby 1:67 m.fl., Haninge		B	500	30 000		2021	2023	
Orminge Hus, etapp 2	Del av Orminge 46:1, Nacka		V	80	5 130		2021	2023	
Sländan, etapp 3 ²	Sländan 9, Södertälje		B	200	10 000		2021	2024	
Finnkajen ⁴	Del av Sundsvall, Stenstaden 1:4, Sundsvall		H	270	9 000		2021	2024	

Projekt	Fastighet, ort	Ägs av JV	Kate- gori	Bedömt antal byggrätter (boenden/ hotellrum)	Bedömd BOA/LOA/BRA (kvm)	Detalj- plan	Bedömd prod. start	Bedömt färdig- ställande	Planerad köpare (K) och/eller entreprenör (E)
Norra kajen, etapp 3 ²	Normalm 3:18 & 4:2, Sundsvall		B	280	12 000	●	2021	2025	Heimstaden ramavtal (K)
Grimsta 5:2 (Infra), etapp 1 ²	Grimsta 5:2, Upplands Väsby		B, H	445	20 600	●	2022	2025	
Oktaven	Skärholmen 2:1, Stockholm		B	110	5 830	●	2022	2025	
Södra Häggviks Gårdar ¹	Stinsen 2, Sollentuna	JV	B, V	1 500	94 000	●	2022	-	Slättö ramavtal, del av projekt (K) Skanska samarbetsavtal (E)
Vårby Udde ⁶	Gambrinus 2 & 4, Huddinge		B, V, H	1 800	115 000	●	2022	-	Slättö ramavtal, del av projekt (K) Skanska samarbetsavtal (E)
Grimsta 5:2 (Infra), etapp 2 ²	Grimsta 5:2, Upplands Väsby		B, V	445	20 600	●	2023	2025	Skanska samarbetsavtal (E)
Bunkeflostrand ²	Limhamn 155:355, Malmö		B, V	1 000	45 600	●	2023	-	
Mejeriet, etapp 1 ²	Filborna 28:4, Helsingborg		B	270	15 000	●	tbd ⁵	-	Heimstaden ramavtal (K)
Konstnären ²	Sala backe 50:1, Uppsala		B	110	6 150	●	tbd ⁵	-	Heimstaden ramavtal (K)
Bredängshöjden ²	Vita Liljan 3 m.fl., Stockholm		B	700	35 000	●	tbd ⁵	-	Heimstaden ramavtal, del av projekt (K)
Kvarnsjödalen ²	Tumba 7:241, Botkyrka		B, V	2 000	130 000	●	tbd ⁵	-	Slättö ramavtal, del av projekt (K)
Mejeriet, etapp 2 ²	Filborna 28:4, Helsingborg		B	270	15 000	●	tbd ⁵	-	Heimstaden ramavtal (K)
Nykvarn ³	Kaffebryggaren 1 m.fl., Nykvarn	JV	B	285	13 000	●	tbd ⁵	-	
Senapsfabriken, etapp 3 ²	Kungsängen 29:2, Uppsala		B	700	29 000	●	tbd ⁵	-	
Skarpnäcksgård 1:1	Del av Skarpnäcks gård 1:1, Stockholm		B	90	4 200	●	tbd ⁵	-	Heimstaden ramavtal (K)
Årstaberg 1	Liljeholmen 1:5, Stockholm		B	100	5 500	●	tbd ⁵	-	Heimstaden ramavtal (K)
Årstaberg 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				16 091	867 790				

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

Bedömd produktionsstart sker under en flerårsperiod med start 2022.

² Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 90 procent.

³ Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 46 procent.

⁴ Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 76 procent.

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, inklusive projekt som utvecklas i JV-bolag.

BOA/LOA/									
Projekt	Fastighet, ort	Kategori	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	2020	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	Telegrafen 16, Nynäshamn	HR	220	10 500		2017	2022	Viva Bostad	Consto
Fyren, etapp 2	Telegrafen 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	2020	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	102	7 500	22	2018	2021	Brf	Serneke
Mossenskolan ²	Mossenskolan 3, Motala	Vård	54	4 400		2018	2020	M&G	Gärhovs Bygg
Nypronrosen 5 ⁴	Nypronrosen 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	109	5 200		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			6 700	317 795	31				

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

³ Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 76 procent.

² Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 92 procent.

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

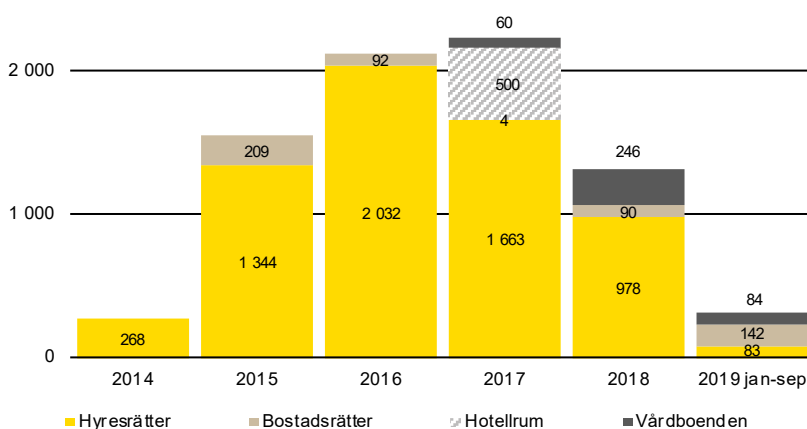
HR= Hyresrätt, BR=Bostadsrätt, H=Hotell

Per den 30 september 2019 hade Magnolia Bostad 31 sålda projekt under produktion om totalt 6 731 boenden. Av dessa var 6 700 boenden sålda och vinstavräknade, vilket motsvarar en försäljningsgrad om 99,5 procent. Skillnaden om 31 boenden avser ännu ej sålda bostadsrätter i två produktionsstartade bostadsrättsprojekt.

Under tredje kvartalet såldes och vinstavräknades 26 boenden, vilket ger ett ackumulerat antal sålda boenden under 2019 om 309 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 perioden januari-september 2019.

Sålda boenden, utfall ¹



¹ Avser samtliga boenden och byggrätter i respektive projekt, inklusive 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
3	Lilium, etapp 2	Uppsala	Brf	19
3	Ophelias Brygga	Helsingborg	Brf	7
				309

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 september 2019 har Magnolia Bostad ej produktionsstartade förvaltningsfastigheter om 2 190 byggrätter samt 1 581 boenden under produktion. Dessa fastigheter utvecklas för ett långsiktigt ägande.

Magnolia Bostad har två färdigställda fastigheter för egen långsiktig förvaltning. Magnolia Bostad sålde i juni sin del av det JV-bolag som äger Skogskarlen i Solna vilken frånträdde under tredje kvartalet 2019.

Under tredje kvartalet förvärvades två projekt för utveckling i egen förvaltning. Det ena projektet är beläget i Österåker och förvärvades genom ett JV-bolag med Heimstaden och det andra är beläget i Luleå.

Under kvartalet produktionsstartades tre projekt om totalt 412 boenden. Två av dessa låg sedan tidigare i Magnolia Bostads projektportfölj.

Magnolia Bostad redovisar sina fastigheter för egen förvaltning till ett bedömt verkligt värde enligt IAS 40 Förvaltningsfastigheter. Magnolia Bostad värderar samtliga fastigheter för egen förvaltning varje kvartal. För att säkerställa värderingarna görs en extern värdering av samtliga fastigheter för egen förvaltning årligen.

Fastigheter för egen förvaltning som ägs av JV-bolag värderas till bedömt verkligt värde i JV-bolaget och påverkar resultat från andelar i intressebolag och joint ventures och påverkar därmed värdet på

andelar i intresseföretag och joint ventures. Övriga fastigheter för egen förvaltning redovisas som förvaltningsfastigheter. Under det tredje kvartalet har 69 procent av det samlade värdet av förvaltningsfastigheterna externvärderats och under de senaste 12 månaderna har samtliga fastigheter för egen förvaltning externvärderats.

I tabellerna nedan uppgår Magnolia Bostads andel av resultatet till 92 procent, om annat ej anges.

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

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, Östersund	B,V	292	15 500	2018	2022	Derome
Björnbäret	Björnbäret 1, Kalmar	B	232	11 000	2018	2021	Derome
Kronandalen	Liggunderlaget 1, Luleå	B	117	5 100	2019	2021	Derome
Gjuteriet etapp 2 ³	Nätverket 2, Eskilstuna	B	115	6 000	2019	2021	Derome
Sportflygaren ³	Autogyron 1, Örebro	B	180	8 500	2019	2022	Derome
Summa			936	46 100			
Brogårdstaden ²	Del av Bro gård 1:84, Upplands-Bro	B	645	38 000	2019	2022-2024	Derome
Summa inkl. projekt genom JV			1 581	84 100			

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	2021	2022-2024	●
Näsängen ²	Näs 7:1, 7:3 och 7:5, Österåker	B	2 000	122 000	2022	2025-2035	●
Summa inkl. projekt genom JV			2 190	134 000			

¹ Avser samtliga boenden och byggrätter i respektive projekt, inklusive projekt som utvecklas i JV.

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

³ Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 90 procent.

K=Kontor, B=Bostäder, V=Vårdboenden

● Lagakraftvunnen detaljplan ● Detaljplan har ej vunnit laga kraft

Under kvartalet fortsatte inflyttningen i projektet Senapsfabriken etapp 1 i Uppsala. Byggnation pågår för de resterande två etapperna i projektet. Totalt består projektet av över 1 000 lägenheter och drygt 10 lokaler.



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 30 september 2019 var 35,95 kr. I genomsnitt genomfördes 66 transaktioner per handelsdag mellan den 1 juli och den 30 september 2019 och den genomsnittliga handelsvolymen per handelsdag uppgick till 0,8 mkr.

Genomsnittligt antal utestående aktier per den 30 september 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 30 september 2019 uppgick antalet aktieägare till 3 922.

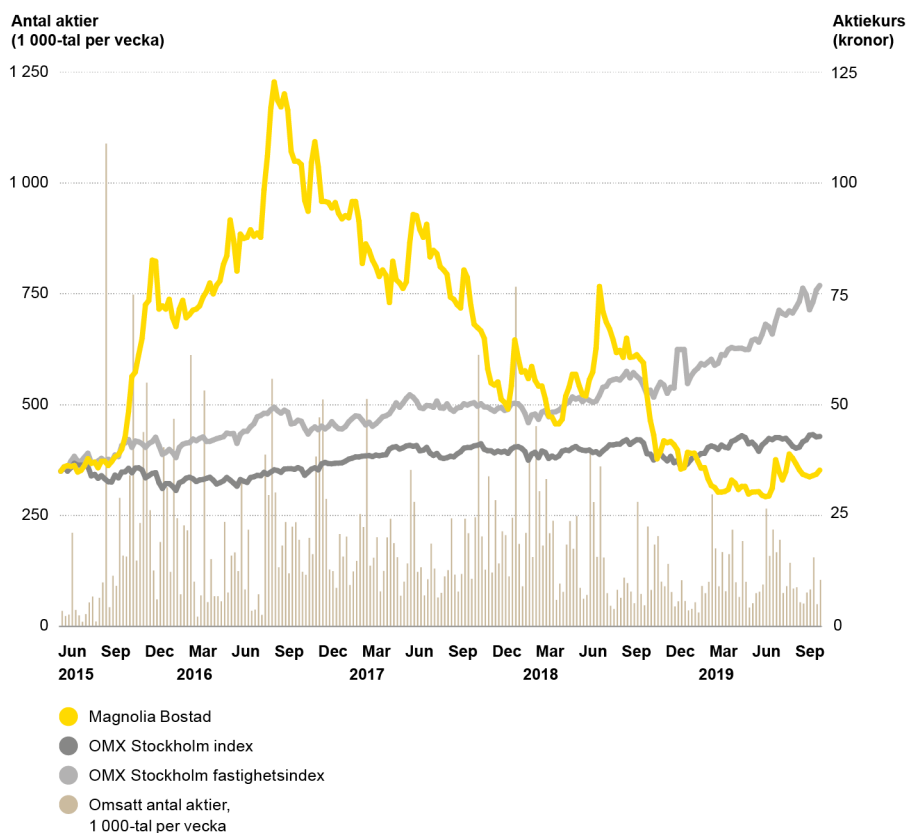
Teckningsoptioner

Magnolia Bostad har under åren 2017 samt 2019 emitterat teckningsoptioner vid två tillfällen.

Årsstämman den 26 april 2017 beslutade om att emittera 350 000 teckningsoptioner till dotterbolaget Magnolia Utveckling AB. Totalt har 260 500 teckningsoptioner överlåtits till medarbetare i enlighet med teckningsoptionsprogrammet och 28 000 teckningsoptioner har återköpts. 89 500 outnyttjade teckningsoptioner har makulerats under året. 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 om att emittera 200 000 teckningsoptioner till dotterbolaget Magnolia Utveckling AB. Efter stämmans beslut har 170 000 av teckningsoptionerna erbjudits nyckelpersoner i Magnolia Utveckling AB av vilka samtliga förvärvats av och tilldelats nyckelpersonerna. Återstående teckningsoptioner är kvar i Magnolia Utveckling ABs ägo tills vidare. En teckningsoption berättigar till nyteckning av en aktie i Magnolia Bostad till en teckningskurs om 84 kronor per aktie under tiden från och med den 1 november 2022 till och med den 26 april 2024.

Omsättning i tusental per vecka och kursutveckling i kronor



Genomsnittligt antal utestående aktier

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

Ägarna

Aktieägarstruktur per den 30 sep 2019

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Aktieägare per land	Antal
1 - 500	3 059	Juridiska personer	130	Sverige	3 853
501 - 1000	356			Övriga Norden	39
1001 - 2000	203	Privatpersoner, män	2 612	Övriga Europa (exkl. Sverige och Norden)	25
2001 - 5000	163			USA	1
5001 - 10000	56	Privatpersoner, kvinnor	1 180		
10001 - 50000	59			Övriga världen	4
50001 -	26	Totalt	3 922		
Total	3 922	varav Sverigeboende	3 853	Totalt	3 922

Största aktieägarna per den 30 sep 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	1 944 000	5,14%	5,14%
Nordnet Pensionsförsäkring	1 314 363	3,48%	3,48%
Avanza Pension	685 685	1,81%	1,81%
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	33 021 262	87,31%	87,31%
Övriga aktieägare	4 801 021	12,69%	12,69%
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-sep	2018 jan-sep	2019 jul-sep	2018 jul-sep	2018/2019 okt-sep	2018 jan-dec
Nettoomsättning	493	1 012	54	214	535	1 054
Produktions- och driftskostnader	-507	-773	-56	-206	-641	-907
Bruttoresultat	-14	239	-2	8	-106	147
Central administration	-62	-48	-25	-18	-78	-64
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	69	5	-6	1	78	14
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	352	-	183	-	419	67
Rörelseresultat	345	196	150	-10	313	164
Finansiella intäkter	10	6	6	2	12	8
Finansiella kostnader	-139	-110	-48	-39	-179	-150
Resultat före skatt	216	92	108	-47	146	22
Inkomstskatter	-56	0	-33	0	-71	-15
PERIODENS RESULTAT	160	92	75	-47	75	7
Resultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare	137	89	64	-47	58	10
Innehav utan bestämmande inflytande	24	3	11	0	18	-3
Resultat per aktie, kr						
Före utspädningseffekter	3,62	2,35	1,69	-1,24	1,53	0,26
Efter utspädningseffekter	3,62	2,35	1,69	-1,24	1,53	0,26

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2019 jul-sep	2018 jul-sep	2018/2019 okt-sep	2018 jan-dec
Periodens resultat	160	92	75	-47	75	7
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN						
Summa övrigt totalresultat	0	0	0	0	0	0
PERIODENS TOTALRESULTAT	160	92	75	-47	75	7
Totalresultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare	137	89	64	-47	58	10
Innehav utan bestämmande inflytande	24	3	11	0	18	-3

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2019 30 sep	2018 30 sep	2018 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	6	6	6
Övriga immateriella anläggningstillgångar	1	1	1
Summa immateriella anläggningstillgångar	6	7	7
Förvaltningsfastigheter	719	-	295
Nyttjanderätter	54	-	-
Maskiner och inventarier	15	16	19
Summa materiella anläggningstillgångar	788	16	314
Andelar i intresseföretag och joint ventures	173	97	106
Fordringar hos intresseföretag	24	57	56
Andra långfristiga värdepappersinnehav	31	31	31
Andra långfristiga fordringar	554	1 021	978
Summa finansiella anläggningstillgångar	782	1 206	1 171
Summa anläggningstillgångar	1 576	1 229	1 492
Omsättningstillgångar			
Exploaterings- och projektfastigheter	1 180	1 187	1 196
Bostadsrätter	9	4	10
Kundfordringar	31	20	21
Fordringar hos intresseföretag	139	35	38
Övriga fordringar	800	536	440
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	5	14
Likvida medel	321	189	395
Summa omsättningstillgångar	2 486	1 976	2 114
SUMMA TILLGÅNGAR	4 062	3 205	3 605

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2019 30 sep	2018 30 sep	2018 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	151	151	151
Övrigt tillskjutet kapital	187	187	187
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	737	679	599
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 075	1 017	937
Innehav utan bestämmande inflytande	161	163	156
Summa eget kapital	1 236	1 179	1 093
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	57	2	17
Långfristiga räntebärande skulder	1 628	1 394	1 914
Långfristiga skulder till intresseföretag	-	18	18
Långfristig leasingskuld	43	-	-
Övriga långfristiga skulder	34	28	34
Summa långfristiga skulder	1 762	1 442	1 983
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	768	399	278
Kortfristig leasingskuld	13	-	-
Leverantörsskulder	32	35	23
Skulder till intresseföretag	20	0	0
Skatteskulder	0	0	0
Övriga kortfristiga skulder	120	52	114
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	111	98	114
Summa kortfristiga skulder	1 064	584	529
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 062	3 205	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	-	-	-	89	3	92
Övrigt totalresultat	-	-	0	-	0	0
Utgående eget kapital 2018-09-30	151	187	0	679	163	1 179
Periodens resultat	-	-	-	-79	-6	-85
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	-	-	-	-	-15	-15
Emission av teckningsoptioner	-	0	-	-	-	0
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	1	-4	-3
Periodens resultat	-	-	0	137	24	161
Övrigt totalresultat	-	-	0	-	0	0
Utgående eget kapital 2019-09-30	151	187	0	737	161	1 236

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2019 jul-sep	2018 jul-sep	2018/2019 okt-sep	2018 jan-dec
Löpande verksamheten						
Resultat efter finansiella poster	216	92	108	-47	146	22
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm						
Avgår resultatandel i intresseföretag och joint ventures	-69	-5	7	-2	-78	-14
Erhållen utdelning från intresseföretag	-	10	-	10	-	10
Av- och nedskrivningar av tillgångar	17	3	6	1	18	4
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-352	-	-183	-	-419	-67
Resultat försäljning av exploateringsfastigheter	-14	-280	-12	-26	20	-246
Övriga avsättningar	0	0	0	0	0	0
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	9	6	3	2	15	12
Betald inkomstskatt	0	0	0	0	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-193	-174	-71	-61	-298	-279
Minskning (+)/ökning (-) av exploaterings- och projektfastigheter	-154	122	-95	-38	-347	-71
Minskning (+)/ökning (-) av rörelsefordringar	233	284	233	340	322	373
Minskning (-)/ökning (+) av rörelseskulder	7	-84	13	-69	48	-43
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-107	148	80	172	-275	-20
Investeringsverksamheten						
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	0	0	0	0	0	0
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-153	-	-86	-	-174	-21
Förvärv av maskiner och inventarier	-3	-9	0	-9	-2	-8
Investering i finansiella tillgångar	0	-1	2	0	1	0
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	29	9	29	3	28	8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-127	-1	-55	-6	-147	-21
Finansieringsverksamheten						
Emission av teckningsoptioner	0	2	0	-	0	2
Upptagna lån	357	523	112	13	981	1 147
Amortering av låneskulder	-171	-620	-103	-432	-399	-848
Utbetald utdelning moderbolagets ägare	-	-66	-	-	-	-66
Utbetald utdelning till minoritetsintresse	-23	-6	-13	-6	-24	-7
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	-3	-	0	-	-3	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	160	-166	-4	-425	554	228
Periodens kassaflöde	-74	-20	21	-258	133	187
Likvida medel vid periodens början	395	208	300	447	189	208
Likvida medel vid periodens slut	321	189	321	189	321	395

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2019 jul-sep	2018 jul-sep	2018/2019 okt-sep	2018 jan-dec
Nettoomsättning	8	4	2	0	14	10
Summa intäkter	8	4	2	0	14	10
Central administration	-18	-33	-5	-7	-25	-40
Rörelseresultat	-10	-29	-3	-7	-11	-30
Finansiella intäkter	93	53	29	21	116	76
Finansiella kostnader	-106	-63	-36	-25	-144	-101
Resultat efter finansiella poster	-23	-39	-10	-11	-39	-55
Skatt på periodens resultat	0	0	0	0	0	0
PERIODENS RESULTAT	-23	-39	-10	-11	-39	-55

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2019 jan-sep	2018 jan-sep	2019 jul-sep	2018 jul-sep	2018/2019 okt-sep	2018 jan-dec
Periodens resultat	-23	-39	-10	-11	-39	-55
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN						
Summa övrigt totalresultat	0	0	0	0	0	0
PERIODENS TOTALRESULTAT	-23	-39	-10	-11	-39	-55

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2019 30 sep	2018 30 sep	2018 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar	154	154	154
Summa anläggningstillgångar	154	154	154
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	1 777	1 457	1 714
Fordringar hos intresseföretag	0	1	2
Övriga fordringar	0	2	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	0	0
Summa kortfristiga fordringar	1 777	1 461	1 716
Kassa och bank	12	4	100
Summa omsättningstillgångar	1 789	1 465	1 816
SUMMA TILLGÅNGAR	1 942	1 619	1 970
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	307	345	330
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	1 132	1 168	1 573
Summa långfristiga skulder	1 132	1 168	1 573
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	450	50	-
Skulder till koncernföretag	21	35	38
Övriga kortfristiga skulder	1	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	20	29
Summa kortfristiga skulder	502	105	67
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 942	1 619	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 leasade 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.

Närstående-transaktioner

Koncernen

Koncernen står under bestämmande inflytande från F. Holmström Fastigheter AB, org.nr. 556530-3186, med säte i Stockholm. Närstående-transaktioner 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 24 mkr är -2 mkr hänförligt till Fredrik Lidjan AB:s (FLAB:s) andel av resultatet i Magnolia Holding 3 AB, 25 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 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.

Säsongsvariationer

Magnolia Bostads intäktsredovisning medför att projekt vinstavräknas i sin helhet vid försäljningstillfället. Detta kan leda till kraftiga svängningar mellan kvartalen och resultatet bör därför bedömas över en längre tidsperiod. Magnolia Bostads tredje kvartal är oftast svagare på grund av att semesterperioden infaller under detta kvartal. I övrigt berörs inte verksamheten av några tydliga säsongsvariationer.

Hållbarhet

Magnolia Bostad ser arbetet med hållbar utveckling som en förutsättning för fortsatt tillväxt och lönsamhet. Arbetet med att minska bolagets miljö- och klimatpåverkan är ett stort fokusområde. Bolagets mål är att alla projekt ska certifieras enligt lägst Miljöbyggnad Silver, Svanen eller motsvarande. Under kvartalet har två miljörevisioner utförts för två projekt.

I syfte att främja jämlikhet, mångfald och integration stödjer Magnolia Bostad dam- och flickfotboll. Under kvartalet har bolaget tecknat avtal om att stödja ytterligare två fotbollslag, Kalmar IK och Bro IK. Totalt stödjer bolaget nu 19 fotbollslag.

För ytterligare beskrivning av Magnolia Bostads hållbarhetsarbete se sidorna 48–61 i bolagets årsredovisning för 2018.

Organisation

Magnolia Bostads organisation är indelad i avdelningarna Affärsutveckling, Projektutveckling, Affärsgenerering, Bostadsutveckling, Verksamhetsutveckling, Kommunikation, Juridik och Finans. Bolaget bestod per den 30 september 2019 av 100 (86) anställda. Av antalet anställda var 55 (46) kvinnor och 45 (40) män vid kontor i Stockholm, Norrköping, Göteborg och Helsingborg. Jämförelseuppgifter avser 31 december 2018.

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

Stockholm den 25 oktober 2019,
Magnolia Bostad AB (publ)
Styrelsen

Revisors granskningsrapport

Magnolia Bostad AB (publ), org.nr 556797-7078

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Magnolia Bostad AB (publ) per den 30 september 2019 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on

Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan

säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 25 oktober 2019

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

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.

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.

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 detaljplaneprocesser, 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 detaljplaneprocesser, myndighetsbeslut eller ej fastställt datum för tomställning av projektfastigheter kan bedömningar ändras över tid.

Bedömt färdigställande av projekt

Tidpunkt för bedömt färdigställande av projekt är då projektet avslutas och slutavräknas.

Försäljningsgrad

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

Produktionsstart, projektportföljen

Produktionsstart sker 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.



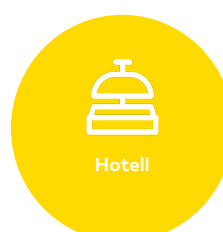
Hyresrätt



Bostadsrätt



Vårdboende



Hotell

Magnolia Bostad som investering

Som aktieägare i Magnolia Bostad får du möjlighet att vara en del av en ny-tänkande och ansvarsfull samhällsaktör.

Möjlighet till god värdetillväxt

Bolagets projektportfölj omfattar cirka 18 000 byggrätter som stadigt mognar. Projektportföljen innehåller i hög grad den typ av boenden som idag efterfrågas i Sverige.

Balanserad risk

Bolagets markförvärv är vanligtvis villkorrade av lagakraftvunnen detaljplan och är alltid baserade på en kalkyl för utveckling av hyresrätter. Detta ger oss möjlighet att lönsamt utveckla olika upplåtelseformer. Vi balanserar risker avseende kostnader, intäkter och likviditet genom att avyttra våra projekt i ett tidigt skede.

Kapitalstarka kunder

De flesta av våra kunder är kapitalstarka institutionella investerare eller fastighetsbolag. Vanligtvis köper de projekt i en "forward funding" eller bildar ett JV-bolag tillsammans med oss och blir genom detta våra långsiktiga samarbetspartners.

Effektivt genomförande

Vi har nära samarbeten med väletablerade byggentreprenadföretag och andra partners.

Hållbar stadsutveckling

Vi tar ansvar för en hållbar stadsutveckling genom att utveckla trygga boenden och stadsdelar samtidigt som vi arbetar för en minskad miljöpåverkan. Vi mår även om att utveckla utseendemässigt attraktiva stadsdelar som ska hålla länge.



Affärsidé

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

Affärsmodell

Med vår affärsmodell kan vi leverera helhetserbjudanden bestående av; hyresrätter, bostadsrätter, vårdboenden och hotell till kommuner som vill utveckla nya stadsdelar och bostadsområden.

Tillsammans med utvalda partners skapar vi hållbara hem och bostadsområden. Se även Magnolia Bostads årsredovisning för 2018 sid 12–17.

Strategi

Genom att arbeta med flera upplåtelseformer och fokusering på långsiktiga samarbetsformer uppnår bolaget en god riskspridning. Magnolia Bostad utvecklar projekt som ofta säljs i ett tidigt skede. Genom kort tid mellan markköp, förhandlingar med köpare och entreprenadupphandling reducerar vi tiden mellan förvärv och försäljning, vilket bidrar till en balanserad risk i verksamheten. I Magnolia Bostads uppdrag ingår vanligtvis att driva projektet fram till inflyttning.

Projekt utvecklas även för egen förvaltning, dessa ska bidra med ett stabilt kassaflöde. Detta är idag en mindre del av verksamheten men över tid avser Magnolia Bostad att bygga upp en portfölj som stärker balansräkningen, ger ett

löpande kassaflöde och en långsiktig värdetillväxt. Finansiering säkras för vissa projekt genom att driva dessa i joint-venture bolag tillsammans med kapitalstarka partners. Fördelningen mellan upplåtelseformer 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. Vi ska agera ansvarsfullt och långsiktigt inom de områden där vi verkar och vi ska förstå vår roll i samhället.

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, 2 till 4 vårdboenden och 1 till 2 hotell.

Hållbarhetsmål

Certifiering enligt lägst Miljöbyggnad Silver eller Svanen i alla projekt.

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 aktie

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

Kvartalsöversikt

		2019				2018			2017
	30 sep	30 jun	31 mar	31 dec	30 sep	30 jun	31 mar	31 dec	
Nettoomsättning, mkr	54	402	37	42	214	267	532	718	
Rörelseresultat, mkr	150	73	122	-33	-10	93	113	230	
Resultat efter skatt, mkr	75	39	46	-86	-47	59	80	198	
Resultat per aktie, kr ¹	1,69	0,90	1,00	-2,12	-1,24	1,45	2,14	4,26	
Eget kapital, mkr	1 236	1 161	1 136	1 093	1 179	1 226	1 254	1 171	
Eget kapital per aktie, kr ¹	28,42	26,73	25,80	24,77	26,89	28,13	28,42	26,20	
Soliditet, %	30,4	29,6	30,6	30,3	36,8	32,7	34,4	33,0	
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	80	-117	-70	-168	172	-86	62	-177	
Kassaflöde från den löpande verksamheten, per aktie, kr	2,1	-3,1	-1,9	-4,4	4,5	-2,3	1,6	-4,7	
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

Finansiell kalender

- Bokslutskommuniké januari – december 2019: 20 februari 2020
- Årsredovisning 2019 – mars 2020
- Delårsrapport januari – mars 2020: 24 april 2020
- Årsstämma 2020: 27 april 2020

Telefonkonferens Q3 2019

- Klockan 10:30 CEST den 25 oktober 2019
Ring in på något av följande telefonnummer för att delta:
Sverige: 08 566 426 95, UK: +44 333 300 9264

Lyssna av telefonkonferensen på: <https://financialhearings.com/event/12074>

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 oktober 2019 kl. 08:00 CEST.

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

MAGNOLIA

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