

MAGNOLIA

Magnolia Bostad
Bokslutskommuniké
Koncernen
1 januari-
31 december 2019

Q4

Bokslutskommuniké 2019

Januari - december 2019

- Nettoomsättningen uppgick till 751 mkr (1 054).
- Rörelseresultatet uppgick till 380 mkr (164), varav 348 mkr (67) avser värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.
- Periodens resultat före skatt uppgick till 208 mkr (22) och resultat efter skatt uppgick till 171 mkr (7).
- Resultat per aktie, efter avdrag för minoritetens andel, uppgick till 3,75 kr per aktie (0,26).
- Styrelsens förslag till utdelning för 2019 kommer att meddelas senast i kallelsen till årsstämman.

Oktober - december 2019

- Nettoomsättningen uppgick till 258 mkr (42).
- Rörelseresultatet uppgick till 35 mkr (-33), varav -4 mkr (67) avser värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.
- Periodens resultat före skatt uppgick till -8 mkr (-71) och resultat efter skatt uppgick till 11 mkr (-86).
- Resultat per aktie, efter avdrag för minoritetens andel, uppgick till 0,13 kr per aktie (-2,12).

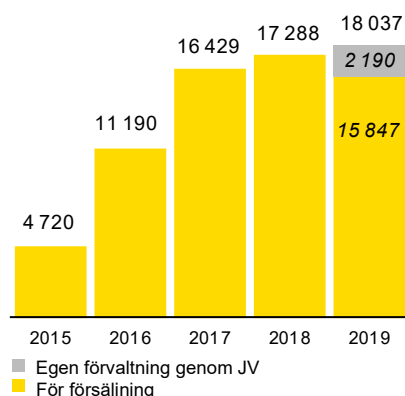
Viktiga händelser oktober – december 2019

- Villkorat avtal om förvärv tecknas av mark i Tullholmsviken, Karlstad om ca 25 500 kvm BTA.
- Joint venture-bolag (JV-bolag) bildas med Slättö och villkorade avtal om försäljning till JV-bolaget av initialt fyra projekt tecknas. JV-bolaget kommer till en början att omfatta fem projekt om upp till 800 boenden.
- En fastighet i Nya Hovås, Göteborg, förvärvas omfattande utveckling av ca 180 boenden.
- JV-partner köps ut i befintligt projekt i Partille för utveckling av ca 200 boenden.
- Fyra projekt om totalt ca 1 350 boenden produktionsstartas inom det ramavtal som skrevs med Heimstaden i juni 2018, varav projektet Ferdinand i Spånga om 221 boenden säljs.

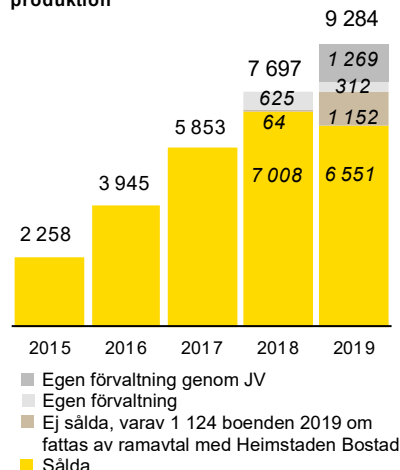
Viktiga händelser efter kvartalets utgång

- Start av detaljplanearbete för projektet Vårby Udde, Huddinge Kommun, omfattande utveckling av ca 1 800 boenden.

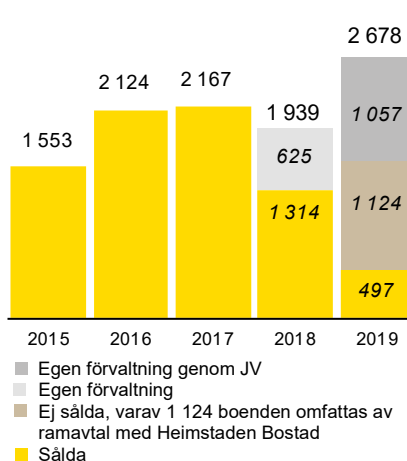
Bedömt antal byggrätter i portföljen¹



Totalt antal boenden under produktion¹



Produktionsstartade boenden per år¹



Nyckeltal koncernen

	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2019 okt-dec	2018 okt-dec
Projekterelaterade				
Antal produktionsstartade boenden under perioden ¹	2 678	1 939	1 345	647
Antal sålda boenden under perioden ¹	533	1 314	224	22
Totalt antal boenden under produktion ¹	9 284	7 697	9 284	7 697
Totalt antal bedömda byggrätter, ännu ej produktionsstartade ¹	18 037	17 228	18 037	17 228
Finansiella				
Rörelseresultat	380	164	35	-33
Avkastning på eget kapital, % ²	14,1	1,0	-	-
Soliditet, %	29,6	30,3	29,6	30,3
Räntetäckningsgrad, ggr ³	0,9	0,7	-	-
Aktierelaterade				
Resultat per aktie, kr ²	3,75	0,26	0,13	-2,12
Eget kapital per aktie, kr ²	28,55	24,77	28,55	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 30

VD har ordet

Vi produktionsstartade 2 678 boenden under 2019 vilket ligger väl i nivå med vår målsättning.



Magnolia Bostad redovisar för fjärde kvartalet ett rörelseresultat på 35 miljoner kronor och för helåret 2019 ett rörelseresultat på 380 miljoner kronor.

En stor del av resultatet för helåret kommer från värdeförändringar av fastigheter som utvecklas för långsiktig förvaltning. Vi har nu kommit långt i att bygga upp ett större hyresfastighetsbestånd för förvaltning.

Byggrättsportfölj

Vi stärkte under 2019 vår byggrättsportfölj med cirka 3 550 byggrätter från Ystad i söder till Luleå i norr. Totalt ligger vi på en nivå av cirka 18 000 byggrätter, varav cirka 2 200 byggrätter utvecklas genom JV för långsiktig förvaltning.

Fastigheter för långsiktig förvaltning

Vår satsning på förvaltningsfastigheter utvecklades starkt under 2019. Vi har nu 1 581 boenden under produktion i egen förvaltning och 2 190 boenden som ännu ej är produktionsstartade. De flesta utvecklas inom JV-bolag vi driver med kapitalstarka partners.

Vi bildade under året ett JV-bolag med Slättö som i ett första skede förvärvade fyra projekt av Magnolia Bostad. Med Heimstaden Bostad bildade vi två JV-bolag, ett där vi tecknade avtal om förvärv av mark för utveckling av 2 000 boenden och ett annat med syfte att gemensamt utveckla drygt 800 boenden på mark som JV-bolaget förvärvade av Magnolia Bostad.

2 678 produktionsstarter under 2019

Under det fjärde kvartalet produktionsstartade vi fyra projekt om 1 345 boenden, samtliga inom ramavtalet med Heimstaden. Av dessa fick vi under året klart med försäljningen av 221 bostäder. Totalt för 2019 sålde vi 533 sålda boenden.

De resterande produktionsstartade bostäderna under året är främst för långsiktig förvaltning som utvecklas inom JV-bolag.

Finansiering

Vår byggrättsportfölj fortsätter att mogna vilket gör att vi nu har möjlighet att gå mot en finansiering som alltmer kopplas till specifika projekt. Mer projektrelaterad finansiering innebär utnyttjande av etablerade lånefaciliteter och framöver en jämnare förfallostruktur av skulder samt lägre finansieringskostnad för bolaget.

Ytterligare en modell som framöver kommer att vara fortsatt viktig för oss är att bilda JV-bolag med kapitalstarka partners. JV-formen lämpar sig väl då det handlar om stora projekt som är krävande både ur ett utvecklings- och finansieringsperspektiv.

I april 2020 förfaller en utestående obligation med ett nominellt belopp om 430 miljoner kronor. Vi avser inte att refinansiera obligationen.

Stark efterfrågan

Sedan drygt ett år tillbaka består vår organisation av fyra regionkontor; Öst, Mitt, Väst och Syd. Varje region har en egen projektorganisation, vilket har fört oss närmare varje regions lokala marknad. Vi ser nu att den nya strukturen som planerat levererar i form av nya affärsmöjligheter.

Vi fortsätter att fokusera på främst hyresrätter samt breddar vår verksamhet till att inkludera allt större utvecklingsprojekt. Detta gör att vi drar allt större nytta av vårt breda utbud av upplåtelseformer; hyresrätter, bostadsrätter, samhällsfastigheter och hotell.

Marknaden har ett stort behov av den typ av fastigheter vi utvecklar vilket innebär att vi ser ljus på framtiden och förväntar oss att 2020 blir ett transaktionsintensivt år.

Fredrik Lidjan

Verkställande direktör
Februari 2020

Marknad

2019 noterades ett rekordhøgt intresse för att investera i fastigheter i Sverige. Transaktionsvolymen¹ uppgick till 219 miljarder kronor för helåret, 35 procent högre än för 2018.

Stort intresse för fastighetsinvesteringar under 2019

Intresset för att investera i fastigheter i Sverige har varit rekordstarkt under de senaste åren. 2019 uppgick transaktionsvolymen¹ för fastigheter till 219 miljarder kronor, vilket är den högsta notering som uppmätts. Transaktionsvolymen ökade med 57 miljarder kronor jämfört med 2018 och var 16 miljarder högre än rekordnoteringen från 2016. Under det fjärde kvartalet omsattes fastigheter för cirka 50 miljarder kronor.

Transaktionsmarknaden dominerades under 2019 av portföljtransaktioner (flera fastigheter i en affär) med 62 procent av den totala transaktionsvolymen.

Internationella investerare var 2019 nettköpare på den svenska marknaden för det tredje året i rad och svarade för 35 procent av totalt investerat kapital under året. De internationella köparna har varit aktiva inom samtliga delsegment och över hela Sverige.

Hyresrätter

2019 omsattes hyresfastigheter till ett värde om 80 miljarder kronor, vilket är 26 miljarder kronor mer än den tidigare rekordnoteringen från 2018. Hyresrätter var därmed det enskilt största segmentet sett till transaktionsvolym och även det mest likvida med 162 transaktioner under året. Under årets fjärde kvartal omsattes hyresrätter för 13 miljarder kronor.

Intresset för ej färdigställda projekt (så kallade forward-affärer) har varit fortsatt stort under året och uppgick till 17 miljarder kronor, motsvarande 21 procent av transaktionsvolymen för hyresbostäder. Detta kan jämföras med genomsnittet för de föregående fem åren på 6,5 miljarder kronor per år.

Äldreboenden

Ett stort intresse för äldreboenden ledde till en omsättning av fastigheter för äldreboenden på 6,4 miljarder under 2019, varav 1,6 miljarder kronor under det fjärde kvartalet. Även intresset för forward-affärer gällande äldreboenden var stort, cirka 16 procent av transaktionsvolymen för helåret avsåg ej färdigställda projekt.

Hotell

Under de senaste fem åren har hotellfastigheter i genomsnitt utgjort cirka 3 procent av transaktionsvolymen. Volymen uppgick 2019 till 2,7 miljarder kronor varav ca 500 miljoner omsattes under årets fjärde kvartal. Bland köparna av hotell dominerar institutioner och börsnoterade fastighetsbolag som tillsammans svarade för 37 procent av förvärvsvolymen. Hotellmarknaden utvecklades starkt under 2019, antalet belagda hotellrum ökade med 4 procent jämfört med 2018. Den svaga svenska kronan ledde till ökande turism, såväl när det gäller svenskar som utländska besökare.

Marknaden för bostadsrätter

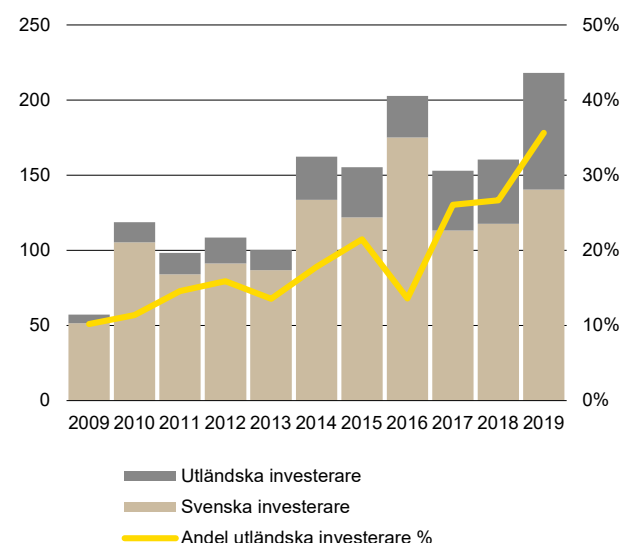
Under andra halvåret av 2019 återhämtade sig bostadsrättsmarknaden efter nedgången under hösten 2017. Det fundamentala behovet av nya bostäder är fortsatt stort, även när det gäller bostadsrätter, vilket är en starkt bidragande orsak till prisuppgången under senare delen av 2019.

¹Transaktioner över 25 mkr

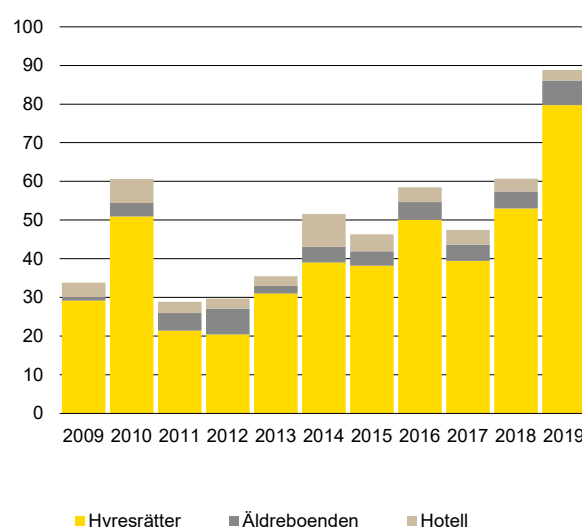
Källa: Savills Research

Transaktionsvolym samtliga segment, mdkr

Svenska och utländska investerare



Transaktionsvolym hyresrätter, vård och hotell, mdkr



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.

Rapportperioden 1 januari – 31 december 2019

Nettoomsättningen uppgick till 751 mkr (1 054) och rörelseresultatet uppgick till 380 mkr (164). Resultat före skatt uppgick till 208 mkr (22).

Intäkternas fördelning	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Fastighetsförsäljningar	486	789
Summa intäkter redovisade vid en tidpunkt	486	789
Projektledning	29	28
Hyra	16	24
Fakturering till projekten och övriga intäkter	220	213
Summa intäkter redovisade över tid	265	265
TOTALA INTÄKTER	751	1 054

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 533 (1 314). Av periodens sålda boenden avser 221 boenden hyresrätter sålda till Heimstaden under ramavtal, 167 boenden hyresrätter och vårdboendestäder i projektet Norrtälje Hamn, 109 boenden avser bostadsrätter i Lilium etapp 2 i Uppsala och resterande 36 boenden avser bostadsrätter fördelade på ytterligare tre bostadsrättsprojekt.

Hysesintäkterna har minskat till 16 mkr (24) på grund av försäljningarna av fastigheterna Instrumentet 2 och Skogskärlan 3 som skedde första kvartalet 2018. Driftkostnaderna för fastigheter som genererar hyresintäkter uppgår till -9 mkr (-8). Driftnettot från hyresgenererande fastigheter har minskat till 7 mkr (16). Driftnettot ingår i bruttoresultatet.

Magnolia Bostad har utökat organisationen jämfört med samma period föregående år, vilket förklarar ökningen av kostnaderna för central administration till -89 mkr (-64).

Under perioden har 835 bedömda byggrätter sålts till ett gemensamt ägt bolag med Heimstaden Bostad och 625 bedömda byggrätter har sålts till ett gemensamt ägt bolag med Slättö. Förädlingsvinster för byggrätter avyttrade till gemensamt ägda bolag med Heimstaden Bostad och Slättö redovisas som värdeförändring förvaltningsfastigheter till den del värdeförändringen inträffat innan avtal om försäljning tecknades. Fastigheterna fortsätter att utvecklas i JV-bolagen och Magnolia Bostad redovisar den fortsatta värdeförändringen på sin andel som resultat från intressebolag och joint ventures.

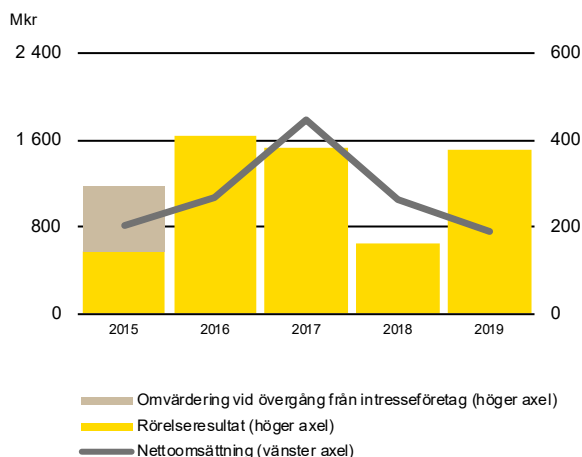
Resultat från intressebolag uppgår till 77 mkr (14). Projektutveckling på förvaltningsfastigheterna i gemensamt ägda JV-bolag med Heimstaden Bostad och Slättö har haft en positiv resultateffekt och resultatet från Sollentuna Stinsen JV AB har påverkat negativt.

Värdeförändringen förvaltningsfastigheter uppgår till 348 mkr (67) påverkat av resultat från projektutveckling samt försäljningar till JV-bolag.

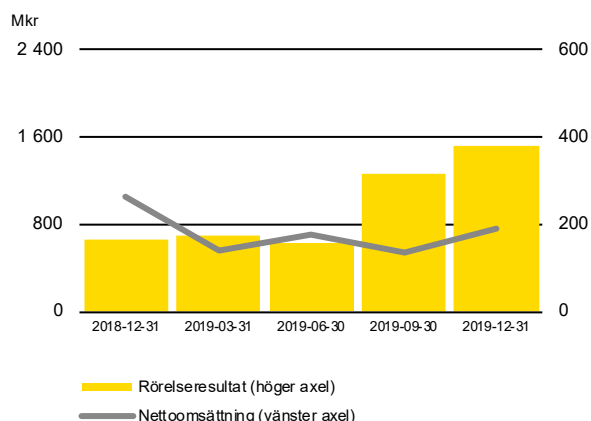
Finansnetto

Finansnettot uppgår till -172 mkr (-142). Ökningen av finansieringskostnader beror på att totala räntebärande skulder i genomsnitt har varit högre under perioden jämfört med samma period föregående år samt på tillämpningen av IFRS 16, där den senare gör att -4 mkr av kostnaden för leasing under 2019 redovisas som räntekostnad.

Nettoomsättning och rörelseresultat, helår



Nettoomsättning och rörelseresultat, rullande 12 månader



Vid periodens utgång uppgick Magnolia Bostads genomsnittliga ränta till 7,0 procent jämfört med 7,1 procent vid årsskiftet 2018/2019. Räntetäckningsgraden för helåret 2019 uppgick till 0,9 ggr jämfört med 0,7 ggr för helåret 2018.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 171 mkr (7) och innehåller -37 mkr (-15) i inkomstskatter. Periodens redovisade inkomstskatter avser uppskjuten skatt på temporära skillnader för förvaltningsfastigheter.

Rapportperioden 1 oktober – 31 december 2019

Nettoomsättningen uppgick till 258 mkr (42) och rörelseresultatet för perioden uppgick till 35 mkr (-33). Periodens resultat före skatt uppgick till -8 mkr (-71).

Intäkternas fördelning	2019 okt-dec	2018 okt-dec
Fastighetsförsäljningar	186	-16
Summa intäkter redovisade vid en tidpunkt	186	-16
Projektledning	10	11
Hyra	4	3
Fakturerings till projekten och övriga intäkter	58	44
Summa intäkter redovisade över tid	72	58
TOTALA INTÄKTER	258	42

Fastighetsförsäljningar uppgår till 186 mkr (-16) och antalet sålda boenden under kvartalet uppgår till 224 (22). 221 av kvartalets sålda boenden avser projektet Ferdinand i Spånga. Resterande boenden avser bostadsrätter. Ferdinand är det första projektet som sålts under ramavtalet med Heimstaden Bostad. Projekt Ferdinand förvärvades med framtagna detaljplan under 2018 och har ett bedömt fastighetsvärde vid färdigställande om ca 750 mkr.

Kostnaderna för central administration har ökat till -26 mkr (-16), främst beroende på en ökning av antalet anställda.

Resultat från andelar i intresseföretag och JV-bolag uppgår till 8 mkr (9). Under kvartalet har fyra projekt omfattande totalt 625 boenden sålts in till ett gemensamt JV bolag med Slättö.

Finansieringskostnaderna under kvartalet uppgår till -49 mkr (-40). Ökningen beror främst på högre räntebärande skulder.

Finansiell ställning

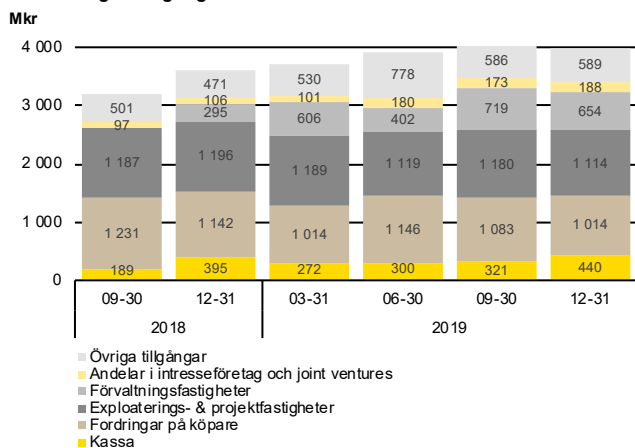
Koncernens balansomslutning har ökat till 3 999 mkr, jämfört med 3 605 mkr i början av året. Fastigheter som innehas för långsiktig förvaltning redovisas som förvaltningsfastigheter och uppgår till 654 mkr (295).

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

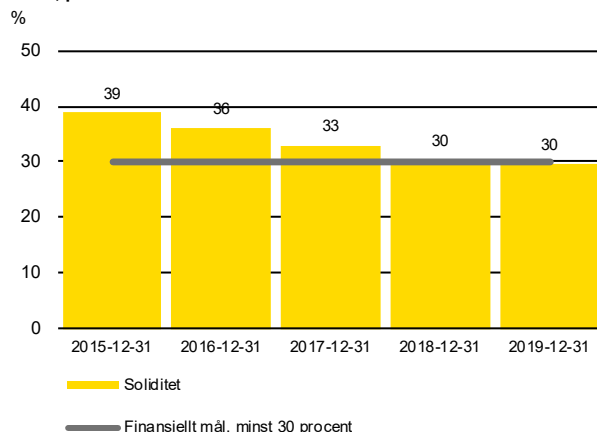
Långfristiga och kortfristiga fordringar på intresseföretag och JV-bolag har ökat med 171 mkr till 265 mkr (94). Ökning av fordran på intressebolag förklaras främst av fordran på det gemensamt ägda bolaget med Slättö. Under det fjärde kvartalet 2019 erhöll Magnolia Bostad den sista delen av köpeskillingen för det gemensamt ägda JV-bolaget med Heimstaden Bostad för JV-bolagets förvärv av projektet Brogårdstaden.

Av långfristiga och övriga fordringar om totalt 1 177 mkr (1 418) utgör 1 014 mkr (1 142) fordringar på köpare av projekt, främst på våra samarbetspartners och stora svenska institutioner, medan 121 mkr (149) avser erlagda handpenningar för framtida fastighetsförvärv. Inom de kommande 12 månaderna beräknas koncernen erhålla 479 mkr (280) av totala fordringar på köpare av projekten som amorteringar på reverser, betalning av tilläggsköpeskillning, slutgiltig köpeskillning 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 82 mkr och uppgår till 1 114 mkr (1 196).

Andelar i intresseföretag och JV-bolag har ökat med 82 mkr till 188 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 31 december 2019 till 1 183 mkr (1 093) med en soliditet om 29,6 procent (30,3), vilket understiger det finansiella målet om minst 30 procent. Under det fjärde kvartalet har utdelning om 63 mkr skett till minoritetsintressen i Senapsfabriken etapp 1 och etapp 2. Av koncernens eget kapital är 103 mkr (156) hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande.

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 51 mkr samt en leasingskuld om 52 mkr redovisas vilket ytterligare ökat balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital för helåret 2019 uppgick till 14,1 procent. 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 31 december 2019 till 2 404 mkr (2 192). Huvuddelen av Magnolia Bostads skulder utgörs av obligationslån med ett bokfört värde om 1 441 mkr och projekt- och fastighetsrelaterade skulder om 698 mkr, varav 306 mkr med pant i fastighet. Återbetalning för projektrelaterade skulder sker i samband med Magnolia Bostads frånträde eller i samband med att slutlikvid erhålls från köpare i samband med projektavslut. Under 2020 beräknas 201 mkr i projektrelaterade skulder förfalla till betalning, av dessa är 91 mkr kopplade till ett projekt inom ramavtalet med Heimstaden vilka kommer amorteras i samband med att Heimstaden Bostad tillträder projektet.

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 1,6 år per den 31 december 2019 jämfört med 2,4 år per den 31 december 2018.

Efter avdrag för likvida medel om 440 mkr (395) uppgick räntebärande nettoskulder till 1 964 mkr (1 797).

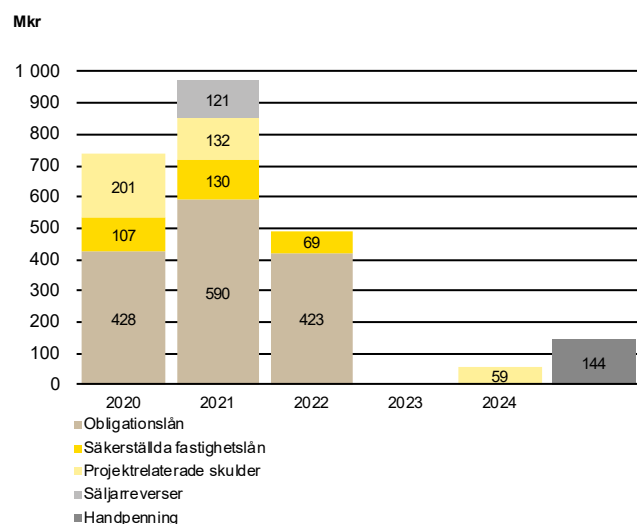
Fordringar på köpare uppgår till 1 014 mkr (1 142), räntebärande nettoskulder efter avdrag för fordran på köpare uppgår till 950 mkr (655), en ökning med 295 mkr jämfört med 31 december 2018.

Under perioden har värdet på Förvaltningsfastigheterna ökat med 359 mkr till 654 mkr (295), vilket binder kapital som delvis har finansierats med räntebärande skulder.

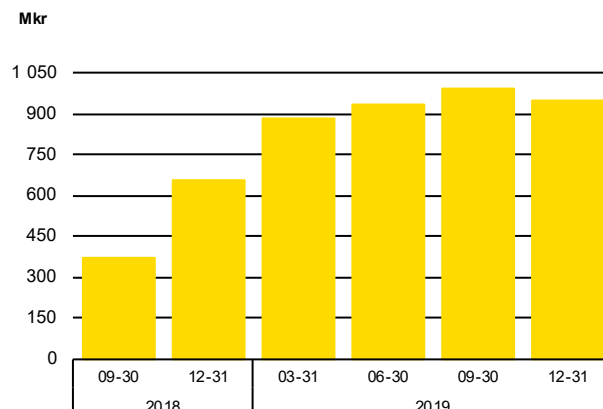
Obligationslån

Per 31 december 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.

Förfallstruktur, mkr



Räntebärande nettoskulder efter avdrag för fordran på köpare



Skillnaden mellan bokfört värde på 1 441 mkr och nominellt belopp på obligationerna beror på obligationer i eget förvar om 90 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 helåret 2019 uppgår till 75 mkr (-20). Periodens kassaflöde är påverkat av investeringar i projektportföljen. Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten exklusive investeringar och andra förändringar av exploaterings- och projektfasigheter uppgår till 163 mkr (51).

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 -267 mkr (-21) påverkat av investeringar i förvaltningsfastigheter om -282 mkr (-21). Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgår till 237 mkr (228).

Likvida medel per den 31 december 2019 uppgick till 440 mkr jämfört med 395 mkr den 31 december 2018. Utöver likvida medel fanns utnyttjade beviljade krediter om 788 mkr (834) per den 31 december 2019, varav utnyttjad checkräkningskredit uppgår till 50 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 1 427 mkr (1 440) jämfört med bokfört värde om 1 441 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.

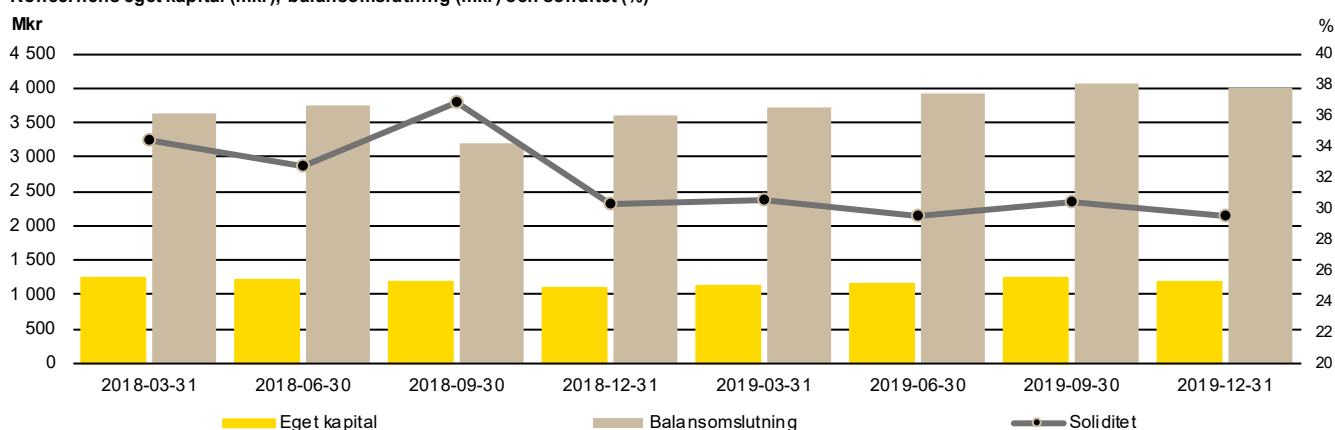
Moderbolagets resultaträkning

Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 87 mkr (-55). Finansiella intäkter har ökat med 167 mkr till 243 mkr (76) främst till följd av högre utdelning från dotterbolag. Finansiella kostnader har ökat med 41 mkr till -142 mkr (-101) på grund av högre räntebärande skulder.

Moderbolagets balansräkning

Balansomslutningen för moderbolaget har minskat till 2 057 mkr (1 970). Soliditeten för moderbolaget uppgår till 20,3 procent jämfört med 16,8 procent vid årsskiftet.

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



Under fjärde kvartalet färdigställdes bland annat projektet Cementfabriken beläget i Limhamn, Malmö. Området är ett av de största bostadsutvecklingsområdena i Malmö med ett fantastiskt läge precis vid Öresund. Projektet består av 144 hyresrätter.



Projekt och fastigheter

Informationen på sidorna 10–18 avser samtliga byggrätter och boenden i respektive projekt samt färdigställda fastigheter i egen förvaltning, inklusive projekt som utvecklas i JV-bolag.

Magnolia Bostad utvecklar främst hyresrätter, hotell och samhällsfastigheter samt till viss del även bostadsrätter i Sveriges tillväxtorter och storstäder. Majoriteten av våra projekt avyttras på ett tidigt stadium till större svenska institutioner eller andra välrenommerade partners.

Magnolia Bostad utvecklar även boenden för egen långsiktig förvaltning. Fastigheter i egen förvaltning utgör idag en mindre del av byggrättsportföljen. Över tid avser Magnolia Bostad att bygga upp en portfölj i egen förvaltning som stärker balansräkningen, ger ett löpande kassaflöde och en långsiktig värdetillväxt. Beslut om utveckling för egen långsiktig förvaltning görs från fall till fall.

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 samhällsfastigheter såsom trygghetsboende och förskola.

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

Magnolia Bostads affärsmodell

Magnolia Bostads affärsutvecklingsavdelning bevakar kontinuerligt marknaden efter affärsmöjligheter från antingen privata eller kommunala aktörer. När intressant mark identifierats genomför vi förstudier i form av marknadsanalyser och intäkts- och kostnadsuppskattningar. Efter genomfört förvärv driver Magnolia Bostad ofta detaljplan samtidigt som vi förhandlar med byggtrepprenörer om totalentreprenad för projektet.

De flesta projekt säljs i ett tidigt skede, i allmänhet innan bygglov vunnit laga

kraft och i anslutning till att produktion startat. Köpare är i normalfallet kapitalstarka institutionella investerare eller fastighetsbolag.

En del projekt utvecklas för egen förvaltning, antingen i helt egen regi eller i ett JV-bolag.

Magnolia Bostad projektleder och driver samtliga projekt fram till färdigställande, en period som normalt sträcker sig över två till tre år.

Bedömda byggrätter:

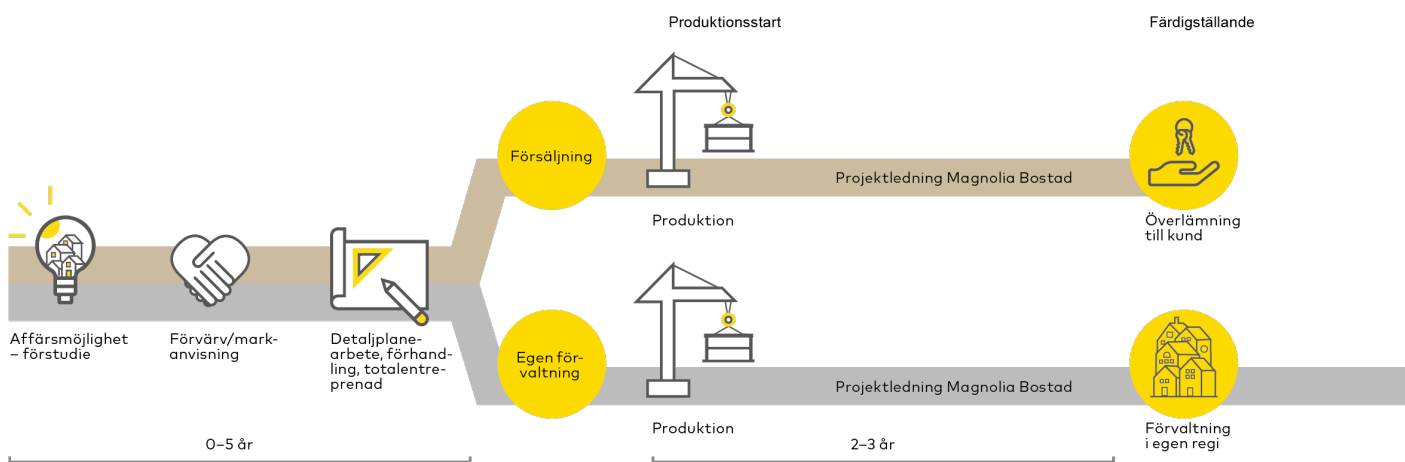
18 037

varav 4 047 genom JV

Boenden under produktion:

9 284

varav 1 448 genom JV



Byggrättsportfölj

Per den 31 december 2019 hade Magnolia Bostad en projektportfölj om 15 847 bedömda byggrätter för försäljning, varav 1 857 genom JV-bolag (sid 12-13), samt 2 190 byggrätter i två ännu ej produktionsstartade fastigheter i egen förvaltning som ägs genom JV-bolag (sid 17). Totalt antal bedömda byggrätter uppgår därmed till 18 037 st.

Projekt under produktion

Per den 31 december 2019 hade Magnolia Bostad 38 projekt under produktion om totalt 9 284 boenden, varav 7 703 boenden i projekt för försäljning samt 1 581 boenden i egen förvaltning.

Sålda projekt under produktion

I projekt som utvecklas för försäljning var 7 703 boenden produktionsstartade (sid 14-15). Av dessa var 6 551 sålda och vinstavräknade, vilket motsvarar en försäljningsgrad om 85,0 procent. Skillnaden om 1 152 boenden avser tre projekt om 1 124 boenden som ingår i ramavtalet med Heimstaden samt 28 ännu ej sålda bostadsrätter i två redan produktionsstartade bostadsrättsprojekt.

I sålda hyresrättsprojekt kan Magnolia Bostad på uppdrag av och i samarbete med köparen sälja delar av sålda hyresrättsprojekt som bostadsrätter. Under fjärde kvartalet har 37 bostäder konver-

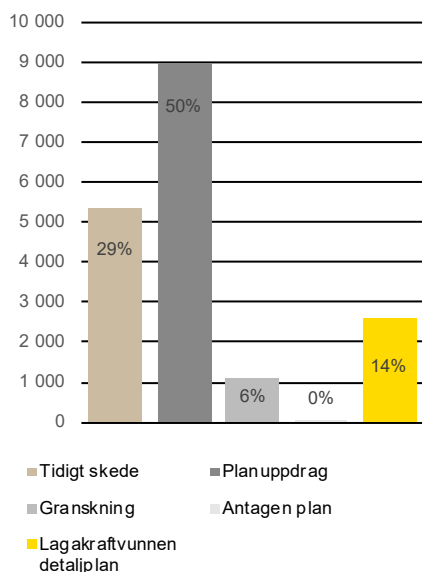
terats till bostadsrätter i tidigare sålt hyresrättsprojekt Fyren, etapp 1 i Nynäshamn.

Fastigheter i egen förvaltning under produktion

Per den 31 december 2019 hade Magnolia Bostad 1 581 boenden under produktion i egen förvaltning, varav 1 269 genom JV (sid 17). Dessa fastigheter utvecklas för ett långsiktigt ägande.

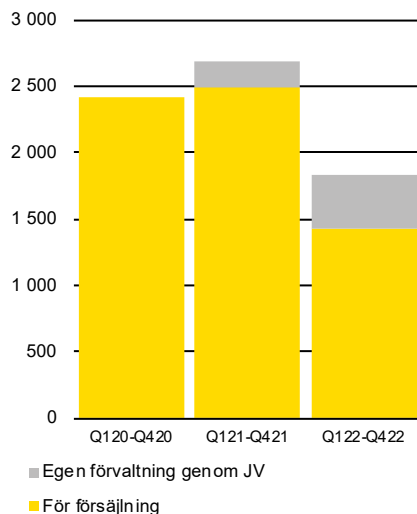
Detaljplanestatus i byggrättsportföljen^{1 2}

- andel bedömda byggrätter i respektive detaljplanefas



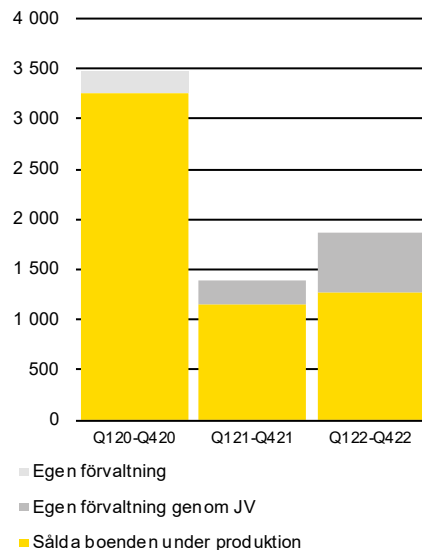
Bedömda produktionsstarter i byggrättsportföljen², kommande 3 år

- antal boenden rullande 12-månadersperioder



Bedömda färdigställanden av projekt under produktion², kommande 3 år

- antal boenden rullande 12-månadersperioder



¹ Procentsiffrorna är avrundade till närmaste heltal.

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

Projekt för försäljning

Magnolia Bostad har en projektportfölj för försäljning omfattande 38 projekt och 15 847 bedömda byggrätter. Produktionsstart sker då detaljplan vunnit laga kraft, totalentreprenad tecknats och slutligt köpeavtal är tecknat. Större projekt produktionsstartas oftast i flera etapper om 200-300 boenden per etapp.

Majoriteten av projekten avyttras på ett tidigt stadium i en "forward funding" till större svenska institutioner eller andra välrenommerade partners. Våra kunder

är därmed kapitalstarka och mindre konjunkturkänsliga än många andra köpare. Genom forward funding minskas Magnolia Bostads finansieringsbehov och i och med det även risken i vår verksamhet. Projekten finansieras under produktionsperioden av köparen.

Magnolia Bostad har som ambition att nå en marginal om minst 10 procent för samtliga projekt som utvecklas för försäljning.

Ännu ej produktionsstartade projekt – projekt för försäljning

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.

Informationen på sid 12 och 13 avser samtliga byggrätter i respektive projekt, inklusive projekt som utvecklas i JV-bolag. Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår i projekten till 92 procent, om annat ej anges.

Namn	Kommun	Område	Kategori	Bedömt antal byggrätter	Bedömd BOA/LOA/BRA (kvm)	Status detaljplane-process	Planerad köpare
Gyllehemmet	Borlänge	Centrala Borlänge	B, SHF	106	9 400	●●●●●●	
Kvarnsjödal ²	Botkyrka	Tumba	B, SHF	2 000	130 000	●○○○○○	Slättö ramavtal, del av projekt
Mesta	Eskilstuna	Mesta	SHF	54	3 950	●●○○○○	
Nya Hovås	Göteborg	Nya Hovås	B	180	8 900	●●●●●●	
Gamlestaden hotell ⁴	Göteborg	Gamlestaden	H	240	7 600	●●●●●●	
Frihamnen H ⁴	Göteborg	Lundbyvassen	H	300	11 000	●●○○○○	
Frihamnen ²	Göteborg	Lundbyvassen	B	150	8 000	●●○○○○	
Västerhaninge	Haninge	Västerhaninge	B	500	30 000	●●○○○○	
Drottninghög	Helsingborg	Drottninghög	SHF	105	6 200	●●●●●●	
Mejeriet ²	Helsingborg	Filborna	B	540	30 000	●○○○○○	Heimstaden ramavtal
Österhagen	Huddinge	Länna	SHF	80	5 300	●●○○○○	
Vårby Udde ²	Huddinge	Vårby	B, SHF, H	1 800	115 000	●●○○○○	Slättö ramavtal, del av projekt
Torgkvarteren ²	Håbo	Centrala Bålsta	B	405	21 500	●●●○○○	Heimstaden ramavtal
Tullholmsviken	Karlstad	Tullholmsviken	B	430	25 500	●●●○○○	
Ängloket ²	Knivsta	Centrala Knivsta	B	325	15 000	●●●●●●	Heimstaden ramavtal
Bunkeflostrand ²	Malmö	Limhamn	B, SHF	1 000	45 600	●●○○○○	
Hasseludden	Nacka	Hasseludden	SHF	60	4 300	●●●●●○	
Orminge Hus	Nacka	Orminge Centrum	B, SHF	280	15 330	●●●○○○	
Lommarstranden ²	Norrtälje	Lommarstranden	B	240	12 000	●●○○○○	
Nykvarn ³	Nykvarn	Centrala Nykvarn	B	285	13 000	●●●●●●	
Partilleport	Partille	Partille	B	200	11 100	●●●●●●	

Namn	Kommun	Område	Kategori	Bedömt antal byggrätter	Bedömd BOA/LOA/BRA (kvm)	Status detaljplane-process	Planerad köpare
Norrbacka ²	Sigtuna	Norrbacka	B, SHF	265	12 500	● ● ● ● ●	
Södra Häggviks Gårdar ¹	Sollentuna	Stinsen, Häggvik	B, SHF	1 500	94 000	● ● ● ● ●	Slättö ramavtal, del av projekt
Årstaberg 2	Stockholm	Årsta	B	120	6 500	● ● ● ● ●	
Bredängshöjden ²	Stockholm	Bredäng	B	700	35 000	● ● ● ● ●	Heimstaden ramavtal, del av projekt
Erstavik ³	Stockholm	Erstavik	SHF	72	5 180	● ● ● ● ●	
Årstaberg 1	Stockholm	Liljeholmen	B	100	5 500	● ● ● ● ●	Heimstaden ramavtal
Oktaven	Stockholm	Skärholmen	B	110	5 830	● ● ● ● ●	
Skarpnäcksgård 1:1	Stockholm	Skarpnäck	B	90	4 200	● ● ● ● ●	Heimstaden ramavtal
Norra kajen ²	Sundsvall	Norra Kajen	B	800	37 300	● ● ● ● ●	Heimstaden ramavtal
Finnkajen ⁴	Sundsvall	Stenstaden	H	270	9 000	● ● ● ● ●	
Sländan, etapp 3 ²	Södertälje	Centrala Södertälje	B	250	12 700	● ● ● ● ●	
Grimsta 5:2 (Infra) ²	Upplands Väsby	Bredden	B, SHF, H	890	41 200	● ● ● ● ●	
Senapsfabriken ²	Uppsala	Centrala Uppsala	B	700	29 000	● ● ● ● ●	
Konstnären ²	Uppsala	Sala Backe	B	110	6 150	● ● ● ● ●	Heimstaden ramavtal
Nätverket ²	Österåker	Åkersberga	B	335	9 600	● ● ● ● ●	Heimstaden ramavtal
Hagby Park ²	Österåker	Åkersberga	B	195	10 300	● ● ● ● ●	Heimstaden ramavtal
Täljöviken	Österåker	Täljöviken, Åkersberga	SHF	60	4 650	● ● ● ● ●	HEBA
Summa bedömt antal byggrätter för försäljning				15 847	857 290		

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

² Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 90%.

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

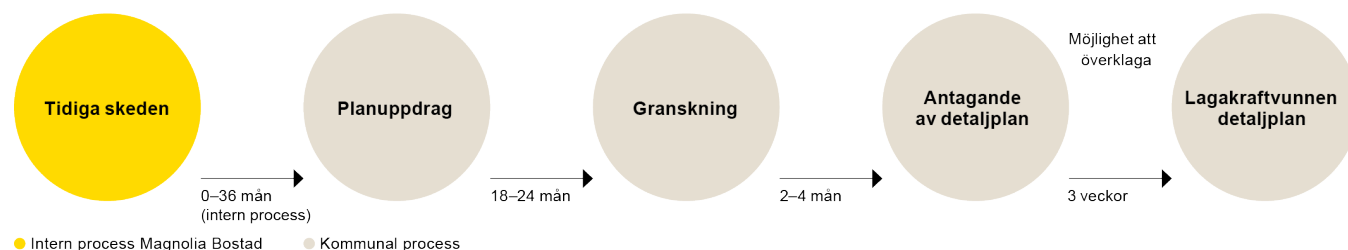
⁴ Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 76%.

● ● ● ● ● = Lagakraftvunnen detaljplan
 ● ● ● ● ● = Antagande
 ● ● ● ● ● = Granskning
 ● ● ● ● ● = Planuppdrag
 ● ● ● ● ● = Tidiga skeden

B=Bostäder, SHF=Samhällsfastighet, H=Hotell

Detaljplaneprocessen

Tidslinjen nedan visar bedömd genomsnittlig tidsåtgång i planprocessens olika steg.



Processen ovan kan påverkas av ett flertal faktorer och därmed förörlenas på grund av exempelvis politiskt skifte eller ändrade förutsättningar i utvecklingsområdet. Ett överklagande av antagen plan kan förörlena processen med upp till 18 månader.

Projekt under produktion – sålda eller under försäljning

Antal sålda boenden under produktion är bedömt antal boenden vid tid då produktionsstart sker.

Informationen på sid 14-15 avser samtliga boenden i respektive projekt, inklusive projekt som utvecklas i JV. Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 90 procent om annat ej anges.

Projekt	Område, Kommun	Kategori	Sålda boenden	BOA/LOA/BRA (kvm)	Ej sålda boenden	Produktionsstart	Köpare	Totalentreprenad
Slipen	Kanikenäsholmen, Karlstad	HR	216	12 300		2015	Slättö	Consto
Nyby Liliium, etapp 1	Nyby, Uppsala	HR	300	14 000		2015	SEB Domestica II	Serneke
Maria Mosaik	Mariastaden, Helsingborg	HR	345	16 000		2016	SPP Fastigheter	Veidekke
Sländan, etapp 1	Centrala Södertälje	HR	441	19 000		2016	SPP Fastigheter	ED Bygg
Senapsfabriken, etapp 1 ¹	Centrala Uppsala	HR	455	19 400		2016	SEB Domestica III	NCC
Tegelslagaren	Åby Ängar, Vallentuna	HR	155	6 150		2016	SEB Domestica II	ED Bygg
Tegelmästaren	Åby Ängar, Vallentuna	HR	160	5 950		2016	SEB Domestica II	ED Bygg
Gjuteriet, etapp 1	Norr Munktelstaden, Eskilstuna	HR	262	13 900		2016	Slättö	Consto
Segelflygaren	Södra Ladugårdsängen, Örebro	HR	210	10 000		2016	Slättö	Consto
Senapsfabriken, etapp 2 norra ¹	Centrala Uppsala	HR	325	13 100		2017	Slättö	NCC
Senapsfabriken, etapp 2 södra ¹	Centrala Uppsala	HR	325	13 900		2017	Heimstaden Bostad	NCC
Sländan, etapp 2	Centrala Södertälje	HR	136	5 300		2017	Viva Bostad	ED Bygg
Fyren, etapp 1	Nynäshamn	HR	220	10 500		2017	Viva Bostad	Consto
Fyren, etapp 2	Nynäshamn	HR	236	11 600		2017	SEB Domestica IV	Consto
Hyllie Gärde ²	Hyllie, Malmö	HR	427	21 000		2017	Slättö	ED Bygg
Hotell Brunnshög ³	Brunnshög, Lund	H	251	8 900		2017	Alecta	Serneke
Hotell Resecentrum ³	Centrala Halmstad	H	244	9 500		2017	Alecta	Serneke
Visborg ²	Visborg, Visby	Vård	58	3 950		2018	Northern Horizon	PEAB
Fasanen	Arlöv, Burlöv	HR	275	12 675		2018	Heimstaden Bostad	Serneke
Allarp Laholm ⁴	Allarp, Helsingborg	Vård	54	3 850		2018	Northern Horizon	Consto
Brogårdstaden ²	Bro, Upplands-Bro	HR	658	31 000		2018	Slättö	Consto
Ophelias Brygga	Oceanhamnen, Helsingborg	BR	103	7 500	21	2018	Brf	Serneke
Nämndemansgatan ²	Centrala Motala	Vård	54	4 400		2018	M&G	Gärahovs Bygg
Nyponrosen 5 ⁴	Rosengården, Helsingborg	HR, Vård	125	8 360		2018	Northern Horizon	Veidekke
Piccolo ²	Centrala Halmstad	BR	19	1 860	7	2018	Brf	Serneke
Liliium, etapp 2	Nyby, Uppsala	BR	109	5 200		2019	BRF	Serneke
Norrtälje Hamn	Norrtälje Hamn, Norrtälje	HR, Vård	167	9 500		2019	Heba	Credentia
Ferdinand ²	Spånga, Stockholm	HR, Vård	221	15 400		2019	Heimstaden Bostad	Consto

Projekt	Område, Kommun	Kategori	Sålda boenden	BOA/LOA/ BRA (kvm)	Ej sålda boenden	Produktionsstart	Köpare	Total-entreprenad
Björkalund ²	Björkalund, Norrköping	HR		5 100	116 ⁵	2019	Heimstaden Bostad	Derome
Edvinshem ²	Edvinshem, Ystad	HR		13 730	225 ⁵	2019	Heimstaden Bostad	Derome
Slipsten	Södra Råbylund, Lund	HR		34 000	783 ⁵	2019	Heimstaden Bostad	Serneke
Summa			6 551	367 025	1 152			

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

² Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 92 procent.

³ Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 76 procent.

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

⁵ Omfattas av ramavtalet med Heimstaden Bostad som tecknades i juni 2018.

HR= Hyresrätt

BR= Bostadsrätt

Vård=Vård, trygg- eller omsorgsboende

Försäljningar 2019

Kvartal	Projekt	Kommun	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
4	Ferdinand	Spånga	Heimstaden Bostad	221
4	Piccolo	Halmstad	Brf	2
4	Ophelias Brygga	Helsingborg	Brf	1
Summa				533

Fastigheter i egen förvaltning

Fastigheter i egen förvaltning utgör idag en mindre del av byggrättsportföljen. Över tid avser Magnolia Bostad att bygga upp en portfölj i egen förvaltning som stärker balansräkningen, ger ett löpande kassaflöde och en långsiktig värde- tillväxt. Magnolia Bostad utvecklar fastigheter för egen förvaltning både i egen regi och i JV-bolag.

För fastigheter i egen förvaltning som vi driver själva används ett byggnadskreditiv under utvecklingsfasen och därefter en finansiering med en planerad kapitalbindning på 3–5 år. För utveckling inom JV-bolag används också byggnadskreditiv men genom att samarbeta med kapitalstarka partners minskar behovet av egen finansiering. Magnolia Bostad bidrar med sin utvecklingskompetens medan vår partner står för en större andel av kapitalbehovet.

Magnolia Bostad har per den 31 december 2019 två färdigställda fastigheter för egen långsiktig förvaltning samt sju fastigheter i egen förvaltning under produktion. Efter färdigställande av

dessa beräknas årligt hyresvärde öka till 174 mkr, varav 126 mkr redovisas i JV-bolag, och fastigheterna ha ett fastighetsvärde om 3 418 mkr, varav 2 535 mkr i JV. Produktionsstart för fastigheter i egen förvaltning sker då detaljplan vunnit laga kraft och totalentreprenad tecknats.

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

Värdering av fastigheter i egen förvaltning och fastigheter i egen förvaltning under produktion

Magnolia Bostad redovisar sina fastigheter för egen förvaltning till 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.

Under det fjärde kvartalet har samtliga färdigställda fastigheter i egen förvalt-

ning samt samtliga fastigheter i egen förvaltning under produktion värderats externt. I genomförda värderingar har direktavkastningskrav i intervallet 3,75 procent till 6,25 procent använts.

Fastigheter för egen förvaltning som ägs av JV-bolag värderas till verkligt värde i JV-bolaget, vilket påverkar resultat från andelar i intressebolag och JV och därmed det redovisade värdet på andelar i intresseföretag och JV.

Fastigheter i egen förvaltning, färdigställda

Projekt	Område, Kommun	Kategori	Antal boenden	Uthyrnings- bar yta (kvm)	Fastighets- värde (Mkr)	Uthyrnings- grad (%)	Fastighets- värde/kvm (Mkr)	Årligt hyresvärde (Mkr)
Orminge Centrum ¹	Orminge, Nacka	K	-	6 000	103	98	17 167	8
Adjutanten	A7-området, Visby	V	68	4 200	115	99	27 381	6
Summa			68	10 200	218		44 548	14

¹ Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 90 procent.

Fastigheter i egen förvaltning under produktion

Projekt	Område, Kommun	Kategori	Bedömt antal boenden	Bedömd uthyrningsbar yta vid färdigställande (kvm)	Kvarstående investering (Mkr)	Bedömt fastighetsvärde vid färdigställande (Mkr)	Bedömt årligt hyresvärde vid färdigställande (Mkr)	Bedömt färdigställande	JV-partner
Björnbåret	Snurrom, Kalmar	HR	232	10 950	73	383	20	2020	-
Norrskan	Centrala Östersund	V	80	5 800	224	282	14	2023	-
Summa projekt i egen regi			312	16 750	297	665	34		
Övre Bangården ¹	Centrala Östersund	HR	212	9 200	306	334	18	2022	Slättö
Kronandalen ¹	Kronandalen, Luleå	HR	117	5 100	185	180	10	2021	Slättö
Gjuteriet, etapp 2 ¹	Norra Munktelldalen, Eskilstuna	HR	115	5 850	180	243	12	2021	Slättö
Sportflygaren ¹	Södra Ladugårdsängen, Örebro	HR	180	8 350	258	394	20	2022	Slättö
Brogårdstaden ¹	Bro, Upplandsbro	HR	645	38 000	941	1 385	67	2022-2024	Heimstaden
Summa projekt genom JV			1 269	66 500	1 870	2 535	126		
Summa			1 581	83 250	2 167	3 200	160		

Fastigheter i egen förvaltning, ännu ej produktionsstartade projekt

Namn	Område, Kommun	Kategori	Bed. antal byggrätter	Bed. uthyrningsbar yta vid färdigställande (kvm)	Bed. färdigställande	Status detaljplane-process	JV-partner
Brogårdstaden ¹	Bro, Upplands-Bro	B	190	12 000	2022-2024	● ● ● ● ●	Heimstaden
Näsängen ¹	Åkersberga, Österåker	B	2 000	122 000	2025-2035	● ○ ○ ○ ○	Heimstaden
Summa			2 190	134 000			

¹ Del av JV. Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 46 procent.

För ytterligare information kring detaljplaneprocessen se sid 13.

K=Kontor, B=Boenden, R=Hyresrätt,
V= Vård-, omsorgs- eller trygghetsboende

Händelser fjärde kvartalet 2019

Förvärv

Under fjärde kvartalet förvärvades fem fastigheter om totalt cirka 1 150 bedömda byggrätter, belägna i Karlstad, Partille, Göteborg, Ystad och Norrköping. Projektet i Partille ägdes sedan tidigare av Magnolia Bostad genom ett JV där Magnolia Bostad nu köpt ut JV-partnern. Kvartalets händelser ger ett ackumulerat antal förvärvade bedömda byggrätter under 2019 om 3 548 st.

Projektförsäljningar och produktionsstarter

Under fjärde kvartalet 2019 såldes 224 boenden och fyra projekt om cirka 1 345 boenden produktionsstartades, varav inga genom JV-bolag. Under kvartalet har Magnolia Bostad tillsammans med Slättö bildat ett JV-bolag för utveckling av upp till 800 boenden, vilket förvärvade fyra befintliga projekt i Magnolia Bostads portfölj. Kvartalets händelser ger ett ackumulerat antal sålda boenden under 2019 om 533 st och produktionsstart av 2 678 boenden, varav 1 057 genom JV.

Färdigställda projekt

Under fjärde kvartalet färdigställdes fyra projekt, varav två i Malmö om 273 boenden och två bostadsrättsprojekt i Karlstad om 100 bostäder. Under 2019 har Magnolia Bostad färdigställt sex projekt om totalt 1 060 boenden varav ett, Adjutanten i Visby, ägs av Magnolia Bostad för långsiktig förvaltning.

Förvärv 2019¹

Kvartal	Projekt	Kommun	Kategori	Bedömt antal byggrätter
3	Orminge hus, etapp 1	Nacka	B	200
3	Orminge hus, etapp 2	Nacka	SHF	80
3	Näsängen	Österåker	B	2 000
3	Kronandalen	Luleå	B	117
4	Tullholmsviken	Karlstad	B	430
4	Edvinshem	Ystad	B	225
4	Björkalund	Norrköping	B	116
4	Nya Hovås	Göteborg	B	180
4	Partille Port	Partille	B	200
Summa				3 548

Produktionsstarter 2019¹

Kvartal	Projekt	Kommun	Kategori	Förvärvat av	Antal boenden
2	Norrtälje Hamn	Norrtälje	B, SHF	HEBA	167
2	Lilium, etapp 2	Uppsala	B	Brf	109
2	Brogårdstaden	Upplands-Bro	B	Egen förvaltning genom JV	645
3	Kronandalen	Luleå	B	Egen förvaltning genom JV	117
3	Gjuteriet, etapp 2	Eskilstuna	B	Egen förvaltning genom JV	115
3	Sportflygaren	Örebro	B	Egen förvaltning genom JV	180
4	Ferdinand	Spånga	B	Heimstaden	221
4	Slipsen (etapp 1 och 2)	Lund	B	Heimstaden	783
4	Björkalund	Norrköping	B	Heimstaden	116
4	Edvinshem	Ystad	B	Heimstaden	225
Summa					2 678

Färdigställda projekt 2019¹

Kvartal	Projekt	Kommun	Kategori	Förvärvat av	Antal boenden
1	Maria Forum	Helsingborg	B	Alecta	292
2	Bryggeriet	Helsingborg	B	Alecta	327
2	Adjutanten	Visby	SHF	Egen Förvaltning	68
4	Kalkstenen	Malmö	B	SPP Fastigheter	129
4	Cementfabriken	Malmö	B	SPP Fastigheter	144
4	Varvet	Karlstad	B	Brf	92
4	Varvet Townhouse	Karlstad	B	Brf	8
Summa					1 060

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

B=Boenden, SHF=Samhällsfastighet

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 december 2019 var 41,50 kr. I genomsnitt genomfördes 61 transaktioner per handelsdag mellan den 1 januari och den 31 december 2019 och den genomsnittliga handelsvolymen per handelsdag uppgick till 0,8 mkr.

Genomsnittligt antal utestående aktier per den 30 december 2019 var 37 822 283 stycken, se sidan 32.

Ägare

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

Per 30 december 2019 uppgick antalet aktieägare till 3 691.

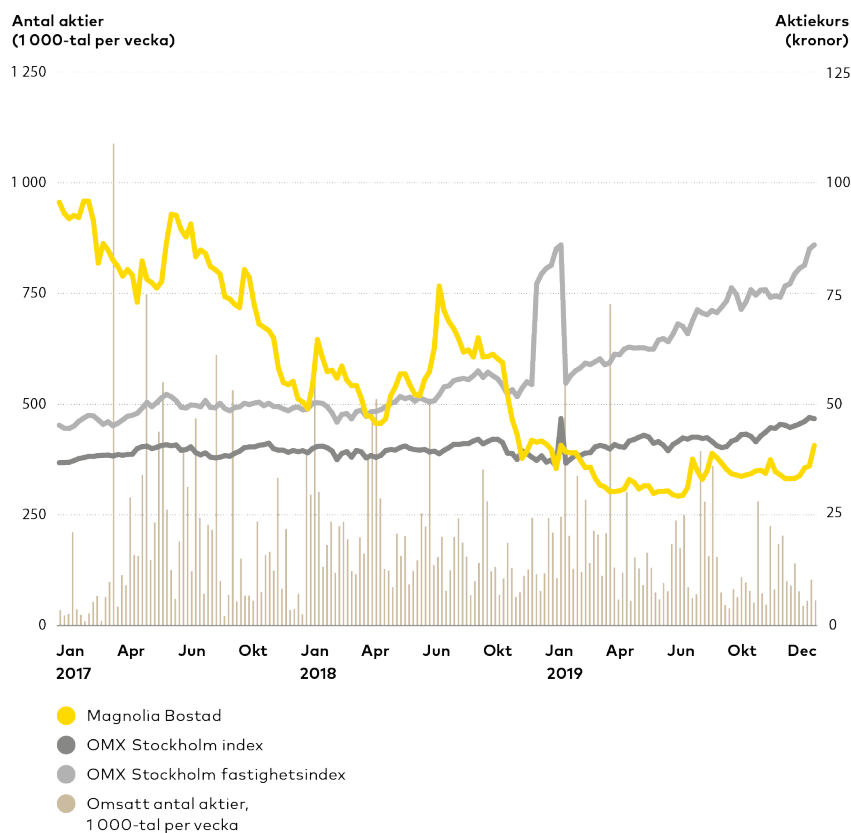
Teckningsoptioner

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

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.

Utdelning

Styrelsens förslag till utdelning för 2019 kommer att meddelas senast i kallelsen till årsstämman.

Ägarna

Aktieägarstruktur per den 31 december 2019

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Aktieägare per land	Antal
1 - 500	2 862	Juridiska personer	127	Sverige	3 619
501 - 1000	330			Övriga Norden	42
1001 - 2000	202	Privatpersoner, män	2 430	Övriga Europa (exkl. Sverige och Norden)	25
2001 - 5000	158	Privatpersoner, kvinnor	1 134	USA	1
5001 - 10000	60			Övriga världen	4
10001 - 50000	55	Totalt	3 691		
50001 -	24				
Total	3 691	varav Sverigeboende	3 506	Totalt	3 691

Största aktieägarna per den 31 dec 2019

Aktieägare	Antal aktier	Andel av	
		Aktie- kapital, %	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	2 035 718	5,38	5,38
Nordnet Pensionsförsäkring	1 187 014	3,14	3,14
Avanza Pension	694 694	1,84	1,84
Martin Dahlin	500 000	1,32	1,32
John Larsson	502 430	1,33	1,33
Carnegie Fonder	309 696	0,82	0,82
Nordea Liv & Pension	298 490	0,79	0,79
Summa 10 största ägarna	33 161 610	87,68	87,68
Övriga aktieägare	4 660 673	12,32	12,32
Totalt	37 822 283	100,00	100,00

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-dec	2018 jan-dec	2019 okt-dec	2018 okt-dec
Nettoomsättning	751	1 054	258	42
Produktions- och driftskostnader	-707	-907	-201	-135
Bruttoresultat	44	147	57	-93
Central administration	-89	-64	-26	-16
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	77	14	8	9
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	348	67	-4	67
Rörelseresultat	380	164	35	-33
Finansiella intäkter	17	8	6	2
Finansiella kostnader	-189	-150	-49	-40
Resultat före skatt	208	22	-8	-71
Inkomstskatter	-37	-15	19	-15
PERIODENS RESULTAT	171	7	11	-86
Resultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	142	10	5	-80
Innehav utan bestämmande inflytande	29	-3	5	-6
Resultat per aktie, kr				
Före utspädningseffekter	3,75	0,26	0,13	-2,12
Efter utspädningseffekter	3,75	0,26	0,13	-2,12

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2019 okt-dec	2018 okt-dec
Periodens resultat	171	7	11	-86
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN				
Summa övrigt totalresultat	0	0	0	0
PERIODENS TOTALRESULTAT	171	7	11	-86
Totalresultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	142	10	5	-80
Innehav utan bestämmande inflytande	29	-3	5	-6

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2019 31 dec	2018 31 dec
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Goodwill	6	6
Övriga immateriella anläggningstillgångar	0	1
Summa immateriella anläggningstillgångar	6	7
Förvaltningsfastigheter	654	295
Nyttjanderätter	51	-
Maskiner och inventarier	12	19
Summa materiella anläggningstillgångar	717	314
Andelar i intresseföretag och joint ventures	188	106
Fordringar hos intresseföretag	201	56
Andra långfristiga värdepappersinnehav	31	31
Andra långfristiga fordringar	578	978
Summa finansiella anläggningstillgångar	998	1 171
Summa anläggningstillgångar	1 721	1 492
Omsättningstillgångar		
Exploaterings- och projektfastigheter	1 114	1 196
Bostadsrätter	9	10
Kundfordringar	41	21
Fordringar hos intresseföretag	64	38
Övriga fordringar	599	440
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	14
Likvida medel	440	395
Summa omsättningstillgångar	2 278	2 114
SUMMA TILLGÅNGAR	3 999	3 605

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2019 31 dec	2018 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	151	151
Övrigt tillskjutet kapital	187	187
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	742	599
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 080	937
Innehav utan bestämmande inflytande	103	156
Summa eget kapital	1 183	1 093
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	38	17
Långfristiga räntebärande skulder	1 667	1 914
Långfristiga skulder till intresseföretag	-	18
Långfristig leasingskuld	39	-
Övriga långfristiga skulder	34	34
Summa långfristiga skulder	1 778	1 983
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder	737	278
Kortfristig leasingskuld	13	-
Leverantörsskulder	53	23
Skulder till intresseföretag	1	0
Skatteskulder	0	0
Övriga kortfristiga skulder	105	114
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	129	114
Summa kortfristiga skulder	1 038	529
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 999	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	-	-	-	10	-3	7
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	-	-	-	-	-78	-78
Emission av teckningsoptioner	-	0	-	-	-	0
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	1	-4	-3
Periodens resultat	-	-	0	142	29	171
Övrigt totalresultat	-	-	0	-	0	0
Utgående eget kapital 2019-12-31	151	187	0	742	103	1 183

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2019 okt-dec	2018 okt-dec
Löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	208	22	-8	-71
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm				
Avgår resultatandel i intresseföretag och joint ventures	-77	-14	-8	-9
Erhållen utdelning från intresseföretag	10	10	10	0
Av- och nedskrivningar av tillgångar	23	4	6	1
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-348	-67	4	-67
Resultat försäljning av exploateringsfastigheter	-78	-246	-64	34
Övriga avsättningar	0	0	0	0
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	13	12	4	6
Betald inkomstskatt	0	0	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-249	-279	-56	-105
Minskning (+)/ökning (-) av exploaterings- och projektfastigheter	-88	-71	66	-193
Minskning (+)/ökning (-) av rörelsefordringar	385	373	152	89
Minskning (-)/ökning (+) av rörelseskulder	27	-43	20	41
Kassaflöde från den löpande verksamheten	75	-20	182	-168
Investeringsverksamheten				
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	0	0	0	0
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-282	-21	-129	-21
Förvärv av maskiner och inventarier	-3	-8	0	1
Investering i finansiella tillgångar	-11	0	-11	1
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	29	8	0	-1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-267	-21	-140	-20
Finansieringsverksamheten				
Emission av teckningsoptioner	0	2	0	-
Upptagna lån	590	1 147	233	624
Amortering av låneskulder	-264	-848	-93	-228
Utbetald utdelning moderbolagets ägare	-	-66	-	-
Utbetald utdelning till minoritetsintresse	-86	-7	-63	-1
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	-3	-	0	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	237	228	77	394
Periodens kassaflöde	45	187	119	207
Likvida medel vid periodens början	395	208	321	189
Likvida medel vid periodens slut	440	395	440	395

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2019 okt-dec	2018 okt-dec
Nettoomsättning	12	10	4	6
Summa intäkter	12	10	4	6
Central administration	-26	-40	-8	-7
Rörelseresultat	-14	-30	-4	-1
Finansiella intäkter	243	76	150	23
Finansiella kostnader	-142	-101	-36	-38
Resultat efter finansiella poster	87	-55	110	-16
Skatt på periodens resultat	0	0	0	0
PERIODENS RESULTAT	87	-55	110	-16

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2019 okt-dec	2018 okt-dec
Periodens resultat	87	-55	110	-16
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN				
Summa övrigt totalresultat	0	0	0	0
PERIODENS TOTALRESULTAT	87	-55	110	-16

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2019 31 dec	2018 31 dec
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar	154	154
Summa anläggningstillgångar	154	154
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Fordringar hos koncernföretag	1 880	1 714
Fordringar hos intresseföretag	0	2
Övriga fordringar	1	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2	0
Summa kortfristiga fordringar	1 883	1 716
Kassa och bank	20	100
Summa omsättningstillgångar	1 903	1 816
SUMMA TILLGÅNGAR	2 057	1 970
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	417	330
Långfristiga skulder		
Långfristiga räntebärande skulder	1 135	1 573
Summa långfristiga skulder	1 135	1 573
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder	450	0
Skulder till koncernföretag	22	38
Övriga kortfristiga skulder	3	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	29
Summa kortfristiga skulder	505	67
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 057	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. Redovisad leasingskuld vid ingående av året uppgick till 64 mkr. För ytterligare beskrivning av övergångseffekter, se not 1 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 29 mkr är -1 mkr hänförligt till Fredrik Lidjan AB:s (FLAB:s) andel av resultatet i Magnolia Holding 3 AB, 29 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 78 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. Av periodens utdelning till innehav utan bestämmande inflytande är 41 mkr till bolag där Andreas Rutili har ett ägarintresse.

Under perioden har en fastighet avyttrats till ett dotterbolag till intresseföretaget Svenska husgruppen Intressenter AB. Transaktionen skedde på marknadsmässiga villkor och gjordes till ett underliggande fastighetsvärde om 10 mkr.

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.

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 projekt certifierats enligt Miljöbyggnad Silver och ett projekt har certifierats enligt Svanen. Under kvartalet har miljörevisioner utförts för fyra projekt och bolaget har utfört en revision av totalentreprenad. I syfte att främja jämlikhet, mångfald och integration stödjer Magnolia Bostad dam- och flickfotboll.

För ytterligare beskrivning av Magnolia Bostads hållbarhetsarbete se sidorna 48–61 i bolagets årsredovisning för 2018. Magnolia Bostads årsredovisning för 2019 publiceras den 31 mars 2020.

Organisation

Magnolia Bostads organisation är indelad i avdelningarna Affärsutveckling, Projektutveckling, Affärsgenerering,

Samhällsfastigheter, Boendeutveckling, Verksamhetsutveckling, Kommunikation, Juridik och Finans. Bolaget bestod per den 31 december 2019 av 101 (86) anställda. Av antalet anställda var 56 (46) kvinnor och 45 (40) män vid kontor i Stockholm, Norrköping, Göteborg och Helsingborg. Jämförelseuppgifter avser 31 december 2018.

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

Årsstämma

Magnolia Bostad ABs årsstämma äger rum den 27 april 2020, kl. 14.00 i Magnolia Bostads lokaler på Sturegatan 6, Stockholm. Kallelse till årsstämman kommer att ske senast den 30 mars 2020. Kallelse liksom förutsättningarna för anmälan kommer att publiceras i Post & Inrikes tidningar samt på Magnolia Bostads hemsida, www.magnoliabostad.se. Upplysning om att kallelse skett lämnas i annons i Dagens Industri. Övriga handlingar som ska läggas fram på stämman kommer att finnas tillgängliga på bolagets hemsida senast den 6 april

2020. Av kallelsen kommer det att framgå vilka ärenden som ska behandlas vid stämman. Årsredovisningen kommer att finnas tillgänglig på Magnolia Bostads hemsida den 31 mars 2020, www.magnoliabostad.se, samt på bolagets huvudkontor på Sturegatan 6, Stockholm, Sverige, under vecka 17 2020.

Stockholm den 20 februari 2020,
Magnolia Bostad AB (publ)

Styrelsen

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

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, projekt för försäljning

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.

Uthyrningsgrad, %

Uthyrd area i förhållande till uthyrningsbar area.

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.



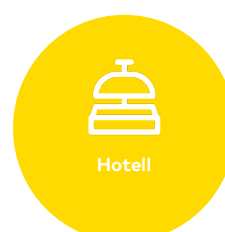
Hyresrätt



Bostadsrätt



Samhällsfastighet



Hotell

Magnolia Bostad som investering

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

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 villkorade 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 byggtreprenadföretag 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, samhällsfastigheter 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 JV-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, 3-5 samhällsfastigheter och 1-2 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 aktie (MAG) är noterad på Nasdaq Stockholm. Mer information på www.magnolia-bostad.se

Kvartalsöversikt

	2019				2018			
	31 dec	30 sep	30 jun	31 mar	31 dec	30 sep	30 jun	31 mar
Nettoomsättning, mkr	258	54	402	37	42	214	267	532
Rörelseresultat, mkr	35	150	73	122	-33	-10	93	113
Resultat efter skatt, mkr	11	75	39	46	-86	-47	59	80
Resultat per aktie, kr ¹	0,13	1,69	0,90	1,00	-2,12	-1,24	1,45	2,14
Eget kapital, mkr	1 183	1 236	1 161	1 136	1 093	1 179	1 226	1 254
Eget kapital per aktie, kr ¹	28,55	28,42	26,73	25,80	24,77	26,89	28,13	28,42
Soliditet, %	29,6	30,4	29,6	30,6	30,3	36,8	32,7	34,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	182	80	-117	-70	-168	172	-86	62
Kassaflöde från den löpande verksamheten, per aktie, kr	4,8	2,1	-3,1	-1,9	-4,4	4,5	-2,3	1,6
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

¹ Exklusive minoritet

Finansiell kalender

- Årsredovisning 2019: mars 2020
- Delårsrapport januari – mars 2020: 24 april 2020
- Årsstämma 2020: 27 april 2020
- Delårsrapport januari – juni: 2020: 7 juli 2020
- Delårsrapport januari – september 2020: 22 oktober 2020
- Bokslutskommuniké januari –december 2020: 24 februari 2021

Telefonkonferens Q4 2019

Klockan 10:30 CET den 20 februari 2020
Ring in på något av följande telefonnummer för att delta:
Sverige: 08 505 583 57, UK: +44 333 300 9261

Lyssna av telefonkonferensen på: <https://financialhearings.com/event/12437>
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 och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, enligt kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 20 februari 2020 kl. 08:00 CET.

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