

MAGNOLIA

Hitta hem med
Magnolia Bostad

Magnolia Bostad

Delårsrapport
koncernen
1 januari –
31 mars 2020

Q1

Delårsrapport januari – mars 2020

Januari - mars 2020

- Nettoomsättningen uppgick till 452 mkr (37).
- Rörelseresultatet uppgick till 94 mkr (122), varav -5 mkr (165) avser värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.
- Periodens resultat före skatt uppgick till 48 mkr (80) och resultat efter skatt uppgick till 47 mkr (46).
- Resultat per aktie, efter avdrag för minoritetens andel uppgick till 1,08 kr (1,00).

Viktiga händelser januari – mars 2020

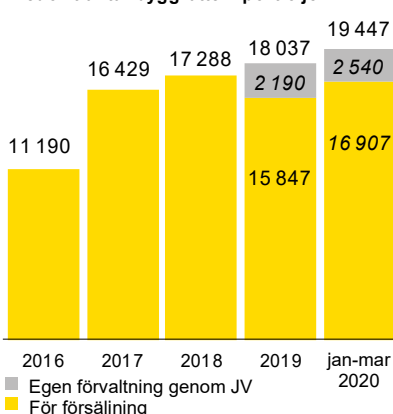
- Försäljning av tre projekt till Heimstaden Bostad omfattande 1 124 boenden. Samtliga projekt var produktionsstartade i december 2019.
- Tidigare kommunicerad försäljning av projektet Täljöviken i Österåker vinstavräknas då affären ej längre är villkorad.
- Erhållet markanvisning i Skellefteå omfattande utveckling av cirka 300 boenden.
- JV-bolag mellan Magnolia Bostad och Slättö, som bildades i oktober 2019, förvärvar mark i Barkaby, Järfälla, omfattande cirka 350 byggrätter.

- Tecknar avtal om förvärv av mark i Borås omfattande cirka 280 byggrätter.
- Start av detaljplanearbete för projektet Vårby Udde i Huddinge kommun, omfattande utveckling av cirka 1 800 boenden, förskolor, äldreboende, butiker och hotell.
- Återköp av säkerställda företagsobligationer med förfall den 28 april 2020.

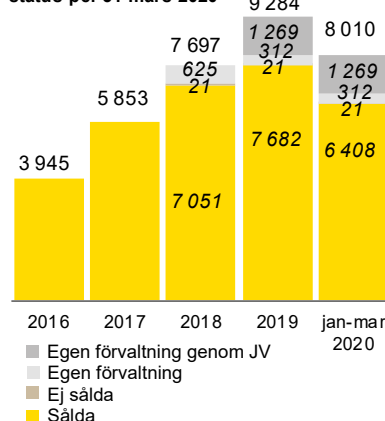
Viktiga händelser efter kvartalets utgång

- Tecknar avtal om försäljning till Trenum av cirka 900 boenden i Karlstad, varav 440 boenden ägs sedan tidigare och ytterligare 460 boenden förvärvats efter kvartalets utgång. Försäljningen är villkorad av lagakraftvunnen detaljplan, vilken förväntas erhållas i juni 2020, vinstavräkning kommer att ske när detaljplanen vinner lagakraft.

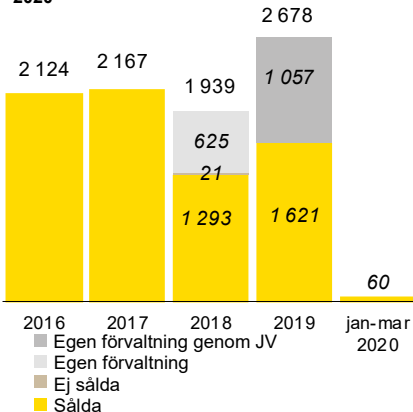
Bedömt antal byggrätter i portföljen¹



Totalt antal boenden under produktion¹ - med försäljningsstatus per 31 mars 2020



Produktionsstartade boenden per år¹ - med försäljningsstatus per 31 mars 2020



Nyckeltal koncernen

	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2019/2020 apr-mar	2019 jan-dec
Projekterelaterade				
Antal produktionsstartade boenden under perioden ¹	60	0	2 738	2 678
Antal sålda boenden under perioden ¹	1 191	8	1 716	533
Totalt antal boenden under produktion ¹	8 010	7 407	8 010	9 284
Totalt antal bedömda byggrätter, ännu ej produktionsstartade ¹	19 447	16 726	19 447	18 037
Finansiella				
Rörelseresultat	94	122	352	380
Avkastning på eget kapital, % ²	-	-	13,8	14,1
Soliditet, %	31,4	30,6	31,4	29,6
Räntetäckningsgrad, ggr ³	2,2	-0,3	2,2	1,5
Aktierelaterade				
Resultat per aktie, kr ²	1,08	1,00	3,83	3,75
Eget kapital per aktie, kr ²	29,64	25,80	29,64	28,55

¹ Ingen justering för projekt som utvecklas i JV

² Exklusive minoritet

³ Beräknat på rullande 12 månader

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

VD har ordet

Aktiviteten var hög hos Magnolia Bostad under årets första kvartal, dels via försäljningar, dels via förstärkning av vår byggrättsportfölj som nu består av 19 447 byggrätter. Det råder stor osäkerhet kring hur covid-19 kommer påverka transaktionsmarknaden för hyresrätter. Vi följer utvecklingen noga och är beredda att anpassa vår verksamhet om så skulle behövas.



Konjunkturläget försämrades snabbt under senare delen av årets första kvartal både globalt och i Sverige, osäkerheten om framtida utveckling är stor på grund av på covid-19.

På transaktionsmarknaden för hyresrättsfastigheter såg vi ännu inte någon direkt påverkan. Det blev ytterligare ett kvartal med en hög transaktionsvolym och utländska investerare var fortfarande mycket aktiva. Vi kommer fortsätta att följa utvecklingen och vara beredda att anpassa vår verksamhet om så skulle behövas.

Magnolia Bostad redovisar för årets första kvartal ett rörelseresultat på 94 miljoner kronor samt ett kassaflöde från den löpande verksamheten på 20 miljoner kronor.

Ett aktivt första kvartal

Försäljningen under kvartalet bestod till största delen av tre projekt inom ramavtalet med Heimstaden, omfattande totalt 1 124 boenden. Utöver detta sålde vi även 60 bostäder till Heba och 7 bostadsrätter i tidigare produktionsstartade

projekt. Försäljningen till Heba tecknades i andra kvartalet 2019 och var då villkorad, detta villkor är nu borta. Efter kvartalets slut tecknade vi avtal om försäljning till Tenum av cirka 900 boenden i Karlstad. Affären är villkorad av lagakraftvunnen detaljplan, vilken förväntas erhållas i juni 2020.

Under kvartalet stärkte vi vår byggrättsportfölj som nu uppgår till totalt 19 447 byggrätter, varav 2 540 byggrätter utvecklas genom JV för långsiktig förvaltning. Tillskott under kvartalet ligger främst i Borås, Barkabystaden (Järfälla) och Skellefteå.

Vi ser tydligt hur vår byggrättsportfölj stadigt mognar och att våra projekt successivt närmar sig lagakraftvunnen detaljplan. Riktigt glädjande var att Huddinge kommun under februari tog beslut om att påbörja detaljplanarbetet för Vårby Udde. Detta är ett av våra större projekt där vi utvecklar en hel stadsdel och planerar för 1 800 boenden, förskolor, äldreboende, butiker, restaurang och hotell.

Vi färdigställde också under kvartalet ett stort antal boenden, totalt 1 334 bostäder, främst hyresrätter belägna i Uppsala, Vallentuna och Örebro, men även ett äldreboende i Helsingborg. Antalet boenden under produktion ligger nu på drygt 8 000 bostäder.

Finansiering

Vi har idag tre utestående företagsobligationer, varav en obligation med ett nominellt belopp om 450 miljoner kronor som förfaller i april 2020.

Då vi framöver avser att alltmer använda finansiering kopplad till specifika projekt så beslutade vi i slutet av föregående år att inte refinansiera den obligation som nu förfaller. Under mars återköpte vi egna utestående obligationer och per

den 31 mars uppgick vårt innehav av utestående obligation med förfall 2020 till ett nominellt värde av 100,8 miljoner kronor. Vi löser återstående del av obligationen vid förfalldagen den 28 april. Detta innebär en belastning på vår likviditet men vi bedömer att vi kan möta kommande likviditetsbehov med projektfinansieringar inom befintliga kreditfaciliteter samt betalningar från våra kunder på befintliga fordringar. Totalt uppgår fordringar på köpare till 1,2 miljarder kronor varav vi beräknas erhålla en halv miljard kronor inom de kommande 12 månaderna.

Framåt

Vi fortsätter att arbeta som planerat med våra projekt men anpassar vårt arbets sätt efter rådande situation med covid-19. Många av våra medarbetare arbetar från sina hem, vi har digitala möten och vi anordnar även digitala visningar för våra kunder på våra bostadsprojekt. Våra sedan länge väl upparbetade kontakter med våra samarbetspartners och kunder underlättar när vi nu samarbetar på distans.

Osäkerheten om framtida utveckling i samhället är stor på grund av covid-19. Vi följer upp vår affär i varje enskilt moment i syfte att identifiera potentiella risker. Syftet med detta är att vara förberedda för att om nödvändigt kunna vidtaga åtgärder redan på ett tidigt stadium.

Avslutningsvis ser vi att efterfrågan och behovet av de bostäder vi utvecklar är stort och vi fortsätter tillsvidare vår verksamhet i oförändrad takt.

Fredrik Lidjan
Verkställande direktör
April 2020

Marknad

Konjunkturläget försämrades snabbt under senare delen av kvartalet och det råder en stor osäkerhet kring utvecklingen av både den globala och den svenska ekonomin till följd av covid-19.

I det initiala skedet av pandemin orsakad av covid-19 var det i synnerhet näringslivet kopplade till resande och turism samt stora delar av detaljhandeln som påverkades mycket negativt.

Starkt första kvartal för fastighetsinvesteringar¹

Pandemin hade begränsad effekt på transaktionsmarknaden under årets första kvartal som påvisade fortsatt styrka och det omsattes fastigheter till ett värde av 63 miljarder kronor, jämfört med samma period 2019 ökade transaktionsvolymen med 40 procent.

Internationella investerare var fortsatt aktiva under det första kvartalet och svarade för 27 procent av totalt investerat kapital per 31 mars 2020. De internationella köparna har varit nettoköpare sedan 2017 samt aktiva inom samtliga delsegment och på många geografiska marknader.

Huvuddelen av kvartalets affärer initierades dock innan pandemin. I svagare marknader tenderar fastighetsinvesteringar att söka säkra kassaflöden, vilket har stöttat efterfrågan på hyresbostäder, samt fastigheter med säkra kassaflöden såsom samhällsfastigheter. Värt att

notera är att bland de affärer som genomfördes på fastighetsmarknaden mot kvartalets slut avsåg majoriteten av volymen hyresbostäder.

Hyresrätter

Allt sedan åren efter 2008-års finanskris har hyresbostäder varit ett av de volymmässigt största segmenteten på fastighetsmarknaden, pådrivet av segmentets låga riskprofil.

Intresset för hyresbostäder var stort under årets första kvartal med en transaktionsvolym på 9 miljarder kronor, vilket motsvarade en marknadsandel på 15 procent. Intresset för befintliga objekt var stort, men andelen transaktioner avseende ej färdigställda projekt har ökat kraftigt under de senaste åren och utgjorde hela 76 procent av hyresbostadsvolymen under årets första kvartal.

Institutioner var fortsatt aktiva köpare och har sedan 2010 förvärvat hyresbostadsfastigheter för över 120 miljarder kronor, varav cirka 5 miljarder kronor under 2020.

Äldreboende

Totalt omsattes äldreboenden för 6,6 miljarder kronor på fastighetsmarknaden under årets första kvartal. Den rekordhöga kvartalsvolymen kan härledas till ett bolagsförvärv mellan två börsnoterade fastighetsbolag.

Hotell

Pandemin har påverkat hotellsektorn genom sjunkande beläggingsgrader både globalt och i Sverige. På fastighetsmarknaden omsattes hotell för cirka 250 miljoner kronor under årets första kvartal.

Bostadsrätter

Det fundamentala behovet av nya bostäder är fortsatt stort, även när det gäller bostadsrätter. Marknaden var god under årets första kvartal med prisuppgångar på flera geografiska marknader. I mitten av mars skedde en förändring och under kvartalets två sista veckor minskade försäljningen påtagligt av antalet bostadsrätter jämfört med samma veckor under 2019².

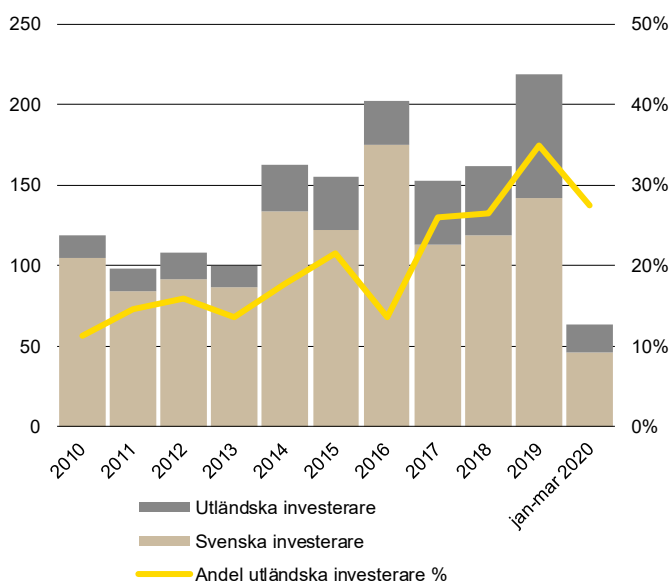
¹ Transaktioner över 25 mkr

² Svensk Mäklarstatistik

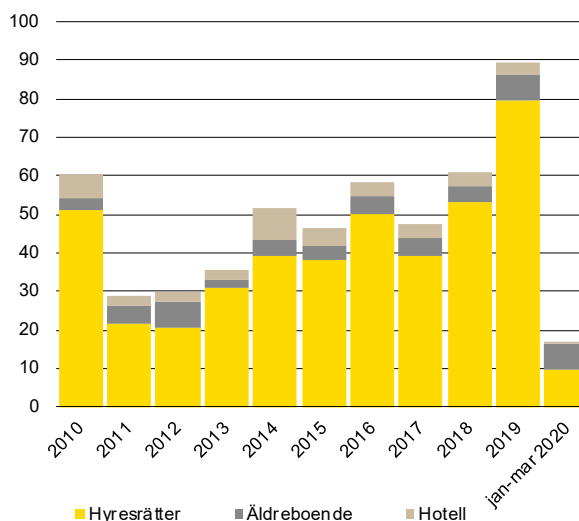
Källa: Savills Research

Transaktionsvolym samtliga segment, mdkr

Svenska och utländska investerare



Transaktionsvolym hyresrätter, äldreboende 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 mars 2020

Nettoomsättningen uppgick till 452 mkr (37) och rörelseresultatet uppgick till 94 mkr (122). Resultat före skatt uppgick till 48 mkr (80).

Intäkternas fördelning	2020 jan-mar	2019 jan-mar
Fastighetsförsäljningar	432	-8
Summa intäkter redovisade vid en tidpunkt	432	-8
Projektledning	5	6
Hyra	5	3
Fakturerings till projekten och övriga intäkter	10	36
Summa intäkter redovisade över tid	20	45
TOTALA INTÄKTER	452	37

Kassaflöde från försäljningar av projekt erhålls delvis i samband med frånträde av marken via forward funding, då Magnolia Bostad får betalt av köparen för investeringar som gjorts fram till frånträdet. Ofta erhåller Magnolia Bostad även en del av projektvinsten likvidmässigt vid frånträdet. Resterande del av kassaflödet från fastighetsförsäljningar erhålls i samband med projektavslut. Vid försäljning av utvecklade fastigheter erhålls vanligen hela köpeskillingen i samband med frånträde.

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

Antalet sålda boenden har ökat till 1 191 (8). Av periodens sålda boenden avser 1 124 boenden hyresrätter sålda till Heimstaden under ramavtal, 60 boenden i samhällsfastighet sålda till Heba samt sju boenden fördelade på två pågående bostadsrättsprojekt.

Under ramavtalet med Heimstaden har under första kvartalet 2020 783 boenden med ett bedömt fastighetsvärde vid färdigställande om cirka 1 400 mkr sålts i projektet Slipsen i Lund, 225 boenden med ett bedömt fastighetsvärde vid färdigställande om cirka 400 mkr sålts i projektet Edvinshem i Ystad samt 116 boenden med ett bedömt fastighetsvärde vid färdigställande om 200 mkr sålts i projektet Björkalund i Norrköping.

Hyresintäkterna har ökat till 5 mkr (3). Driftskostnaderna för fastigheter som genererar hyresintäkter uppgår till -4 mkr (-2). Driftnettot från hyresgenererande fastigheter har ökat till 2 mkr (1). Driftnettot ingår i bruttoresultatet.

Magnolia Bostad har utökat organisationen jämfört med samma period föregående år, vilket förklarar ökningen av kostnaderna för central administration till -23 mkr (-15).

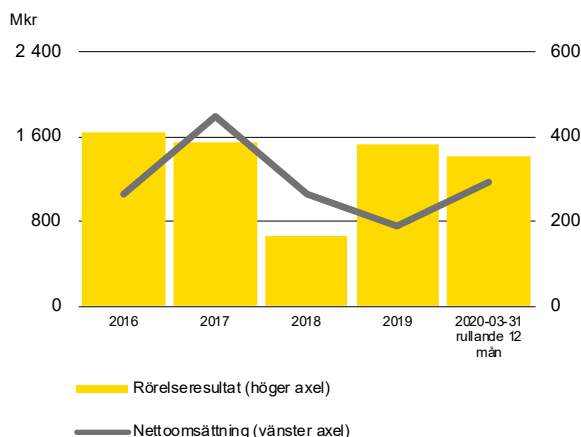
Resultat från intressebolag uppgår till -11 mkr (-9), främst påverkat av finansieringskostnader i gemensamt ägda JV-bolagen Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB samt Sollentuna Stinsen JV AB. Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB har under kvartalet beviljats investeringsstöd för 644 boenden.

Värdeförändringen förvaltningsfastigheter uppgår till -5 mkr (165). Periodens värdeförändring har främst påverkats av tillkommande kostnader, främst kopplade till projekten som under kvartalet frånträtts till det gemensamt ägda bolaget med Slättö.

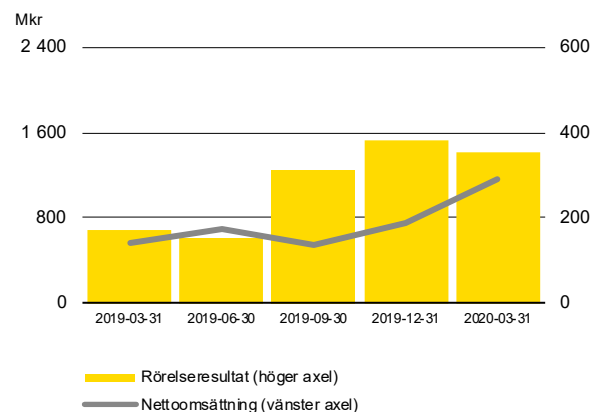
Finansnetto

Finansnettot uppgår till -46 mkr (-42). Ökningen av finansieringskostnader beror på att totala räntebärande skulder i genomsnitt har varit högre under perioden jämfört med samma period föregående år.

Nettoomsättning och rörelseresultat, helår



Nettoomsättning och rörelseresultat, rullande 12 månader



Vid periodens utgång uppgick Magnolia Bostads genomsnittliga ränta till 7,1 procent jämfört med 7,4 procent vid utgången av samma period föregående år. Vid årsskiftet 2019/2020 uppgick den genomsnittliga räntan till 7,0 procent.

Räntetäckningsgraden för den rullande tolv månadersperioden uppgick till 2,2 ggr, jämfört med -0,3 ggr samma period föregående år och 1,5 ggr för året 2019. Under kvartalet har definitionen av räntetäckningsgrad ändrats och inkluderar numera tillägg för realiserad värdetillväxt. Realiserad värdetillväxt beräknas som intäkter från försäljning av förvaltningsfastigheter minus anskaffningskostnad, ackumulerade investeringar och kostnader för försäljning. Realiserad värdetillväxt visar det faktiska resultatet av försäljningen mätt från förvärv till försäljning. Jämförelsetal har räknats om i linje med den nu gällande definitionen.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 47 mkr (46) och innehåller -1 mkr (-34) i inkomstskatter. Periodens redovisade inkomstskatter avser uppskjuten skatt på temporära skillnader för förvaltningsfastigheter.

Finansiell ställning

Koncernens balansomslutning har minskat till 3 915 mkr, jämfört med 3 999 mkr i början av året. Fastigheter som innehas för långsiktig förvaltning redovisas som förvaltningsfastigheter och uppgår till 677 mkr (654). Ökningen under kvartalet beror främst på fortsatta investeringar i projektet Björnbäret i Kalmar.

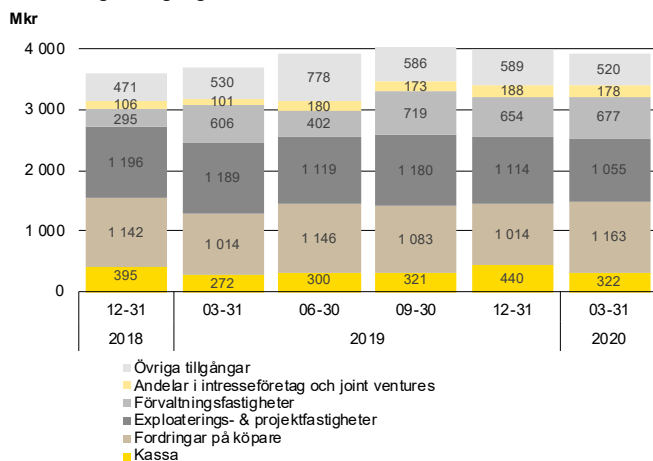
Långfristiga och kortfristiga fordringar på intresseföretag och JV-bolag har minskat med 107 mkr till 158 mkr (265). Minskningen av fordran på intressebolag förklaras främst av minskad fordran på det gemensamt ägda bolaget med Slättö Core Plus Holding AB.

Av långfristiga och övriga fordringar om totalt 1 344 mkr (1 177) utgör 1 163 mkr (1 014) fordringar på köpare av projekt, främst på våra samarbetspartners och stora svenska institutioner, medan 127 mkr (121) avser erlagda handpenningar för framtida fastighetsförvärv. Inom de kommande 12 månaderna beräknas koncernen erhålla 520 mkr (479) av totala fordringar på köpare av projekten som amorteringar på reverser, betalning av tilläggsköpeskilling, slutgiltig köpeskilling samt forward funding.

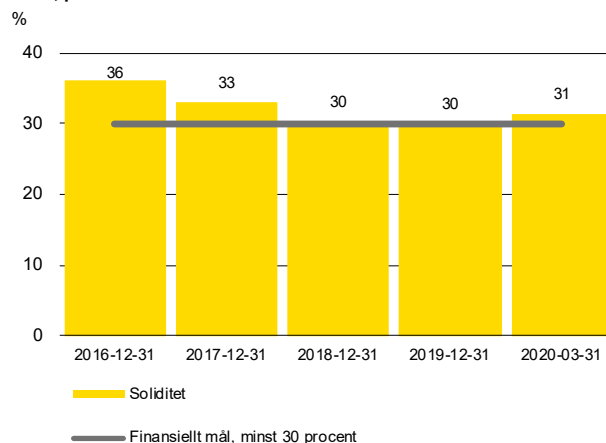
Exploaterings- och projektfastigheter har minskat till följd av genomförda projektförsäljningar samtidigt som koncernen under perioden har fortsatt att investera i projektportföljen. Under perioden har Exploaterings- och projektfastigheter minskat med 59 mkr och uppgår till 1 055 mkr (1 114).

Andelar i intresseföretag och JV-bolag har minskat med 10 mkr till 178 mkr (188), främst påverkat av finansieringskostnader i Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB och Sollentuna Stinsen JV AB.

Fördelning av tillgångar



Soliditet, procent



Eget kapital och soliditet

Koncernens egna kapital uppgick per den 31 mars 2020 till 1 230 mkr (1 183) med en soliditet om 31,4 procent (29,6). Av koncernens eget kapital är 109 mkr (103) hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande.

Avkastning på eget kapital för den senaste tolv månadersperioden uppgick till 13,8 procent jämfört med 14,1 procent för helåret 2019. 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 mars 2020 till 2 304 mkr (2 404). Huvuddelen av Magnolia Bostads skulder utgörs av obligationslån med ett bokfört värde om 1 363 mkr och projekt- och fastighetsrelaterade skulder om 684 mkr, varav 346 mkr med pant i fastighet. I april 2020 förfaller obligation 450 mkr nominellt, 101 mkr har återköpts och är i eget förvar, utestående belopp efter återköp uppgår till 349 mkr.

Återbetalning av 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 145 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 och Magnolia Bostad erhåller forward funding.

Resterande räntebärande skulder utgörs av erhållen handpenning om 135 mkr och säljarreverser om 121 mkr. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden, exklusive handpenningar och outnyttjad checkräkningskredit, uppgick till 1,5 år per den 31 mars 2020 jämfört med 1,6 år per den 31 december 2019.

Efter avdrag för likvida medel om 322 mkr (440) uppgick räntebärande nettoskulder till 1 982 mkr (1 964).

Fordringar på köpare uppgår till 1 163 mkr (1 014) och räntebärande nettoskulder efter avdrag för fordran på köpare uppgår till 819 mkr (950), en minskning med 131 mkr på tre månader.

Under perioden har värdet på Förvaltningsfastigheter ökat med 23 mkr till 677 mkr (654), vilket binder kapital som delvis har finansierats med räntebärande skulder.

Obligationslån

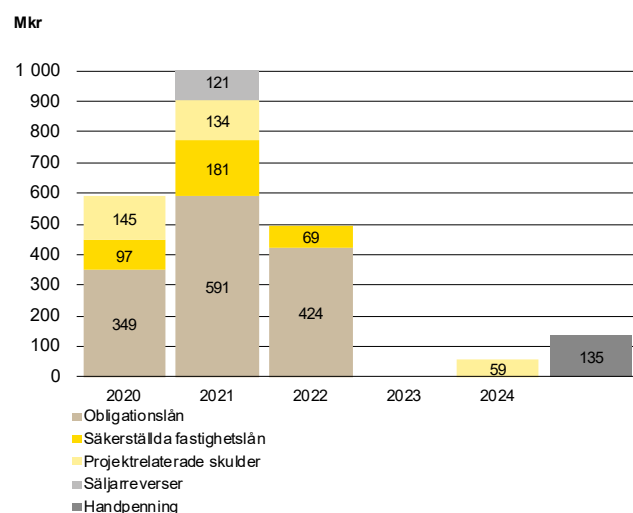
Per 31 mars 2020 har Magnolia Bostad tre obligationslån. En säkerställd obligation om 450 mkr nominellt, med en rörlig ränta om Stibor 3m + 6,25 procent (med Stiborgolv) med förfall i april 2020, en icke säkerställd obligation om 600 mkr nominellt, under ett ramverk om 1 mdkr, med en rörlig ränta om 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.

Räntekostnaden på årsbasis för hela obligationen om 450 mkr nominellt med förfall i april 2020 uppgår till 29 mkr.

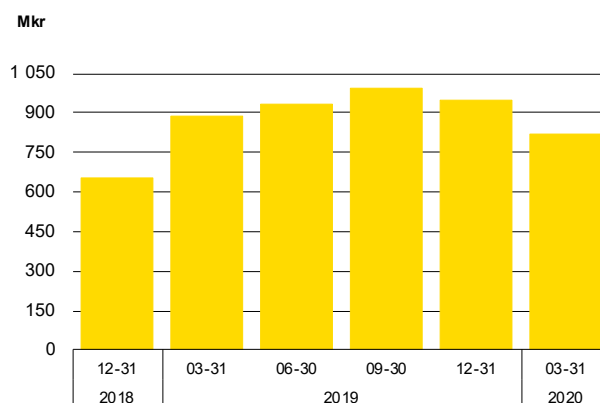
Under det första kvartalet 2020 har Magnolia Bostad återköpt 81 mkr nominellt av obligationen med förfall i april 2020 och har per 31 mars 2020 obligationer om totalt nominellt belopp om 101 mkr i eget förvar. Därutöver har Magnolia Bostad 70 mkr av obligationen med förfall 2022 i eget förvar.

Skillnaden mellan bokfört värde på 1 363 mkr och nominellt belopp på obligationerna beror på obligationer i eget förvar om 171 mkr, obligationer emitterade till ett värde understigande nominellt belopp samt erlagda uppläggningsavgifter som redovisas enligt effektivräntemetoden.

Förfallostruktur, mkr



Räntebärande nettoskulder efter avdrag för fordran på köpare



Kassaflöde och likvida medel

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten för perioden uppgår till 20 mkr (-70). Det är det tredje kvartalet i rad med positiva kassaflöden från den löpande verksamheten, vilket gör att kassaflöde från den löpande verksamheten för tolv månadersperioden som avslutas den 31 mars 2020 uppgår till 165 mkr.

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 157 mkr (58), motsvarande siffra för tolv månadersperioden uppgår 262 mkr.

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 -25 mkr (-15) påverkat av investeringar i förvaltningsfastigheter om -22 mkr (-10). Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgår till -113 mkr (-38).

Likvida medel per den 31 mars 2020 uppgick till 322 mkr jämfört med 440 mkr den 31 december 2019. Utöver likvida medel fanns outnyttjade beviljade krediter om 783 mkr (788) per den 31 mars 2020, varav outnyttjad 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 1 250 mkr (1 427) jämfört med bokfört värde om 1 363 mkr (1 441). 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.

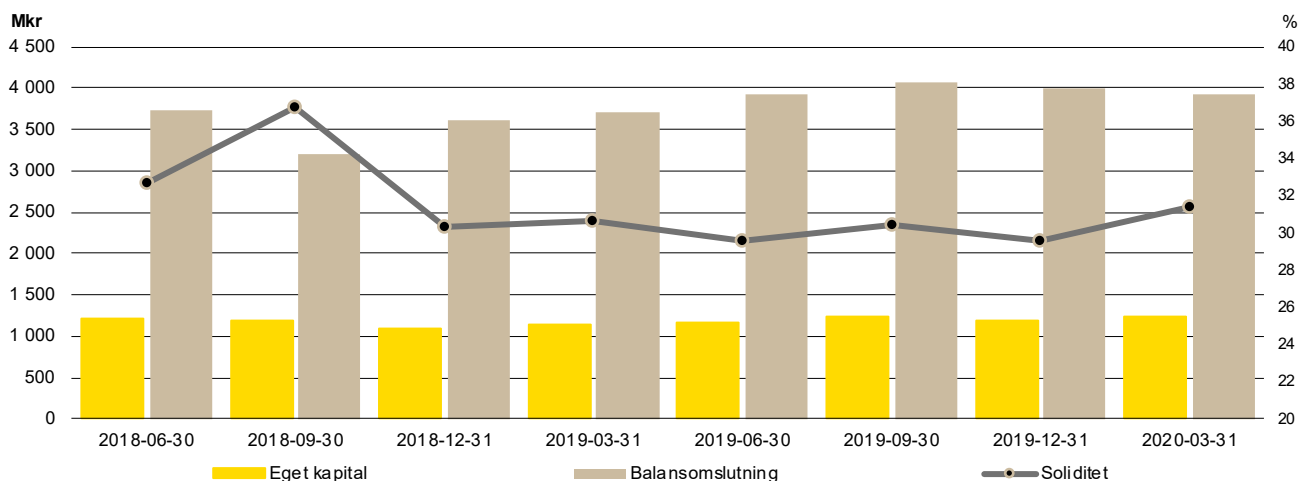
Moderbolagets resultaträkning

Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgår till -18 mkr (-13).

Moderbolagets balansräkning

Balansomslutningen för moderbolaget har minskat till 1 948 mkr (2 057). Soliditeten för moderbolaget uppgår till 20,4 procent jämfört med 20,3 procent vid årsskiftet.

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



I februari 2020 fattade Huddinge kommun beslut om att påbörja detaljplanearbetet för Vårby Uddes utveckling till en ny marin stadsdel. Magnolia Bostad planerar att här utveckla cirka 1 800 boenden, förskolor, äldreboende, butiker, restaurang och hotell.



Projekt och fastigheter

Informationen på sidorna 10–17 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 äldreboende 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 Affärsutveckling 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 byggentreprenörer om totalentreprenad för projekten.

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:

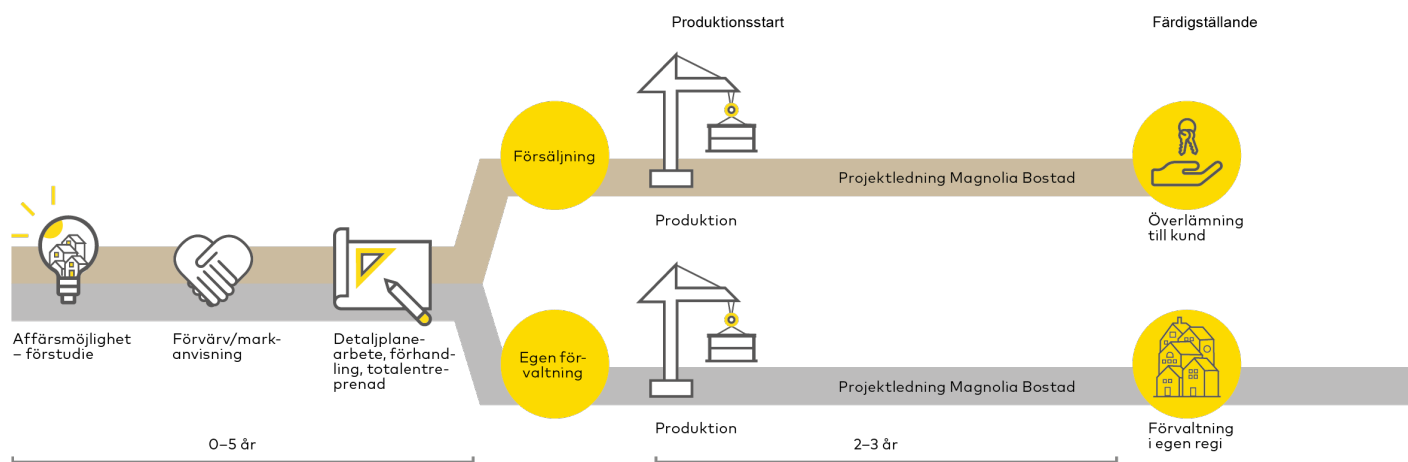
19 447

varav 4 397 genom JV

Boenden under produktion:

8 010

varav 1 394 genom JV



Byggrättspportfölj

Per den 31 mars 2020 hade Magnolia Bostad en projektportfölj om 16 907 bedömda byggrätter för försäljning, varav 1 857 genom JV-bolag (sid 12-13), samt 2 540 byggrätter i tre ännu ej produktionsstartade fastigheter i egen förvaltning som ägs genom JV-bolag (sid 16). Totalt antal bedömda byggrätter uppgår därmed till 19 447 st.

Projekt under produktion

Per den 31 mars 2020 hade Magnolia Bostad 33 projekt under produktion om totalt 8 010 boenden, fördelat på 6 429 boenden i projekt för försäljning samt 1 581 boenden i egen förvaltning.

Sålda projekt under produktion

I projekt som utvecklas för försäljning var 6 429 boenden produktionsstartade (sid 14). Av dessa var 6 408 sålda och vinstavräknade, vilket motsvarar en försäljningsgrad om 99,7 procent. Skillnaden om 21 boenden avser 21 ännu ej sålda bostadsrätter i två redan produktionsstartade bostadsrättsprojekt.

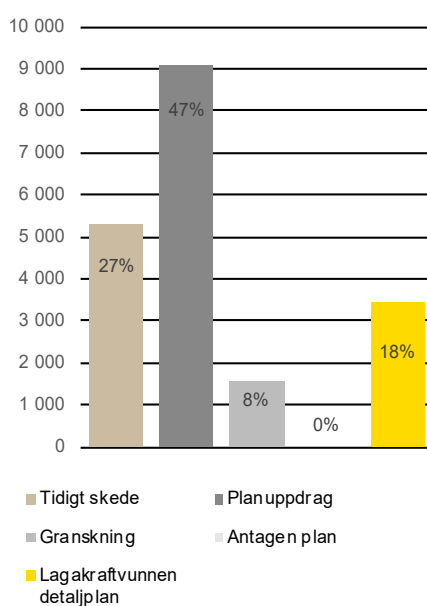
I sålda hyresrättsprojekt kan Magnolia Bostad på uppdrag av och i samarbete med köparen sälja delar av sålda hyresrättsprojekt som bostadsrätter. Under första kvartalet har 5 bostäder konverterats till bostadsrätter i tidigare sålt hyresrättsprojekt Fyren, etapp 1 i Nynäshamn.

Fastigheter i egen förvaltning under produktion

Per den 31 mars 2020 hade Magnolia Bostad 1 581 boenden under produktion i egen förvaltning, varav 1 269 genom JV (sid 16). Dessa fastigheter utvecklas för ett långsiktigt ägande.

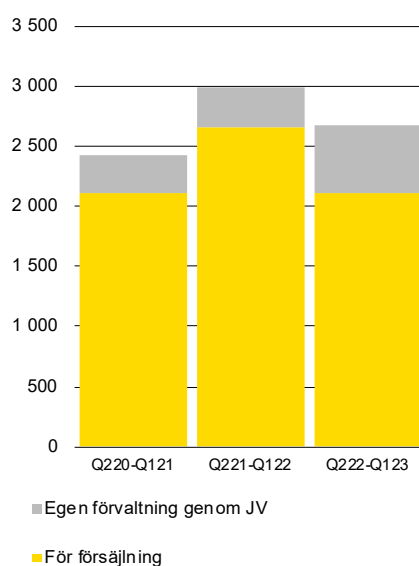
Detaljplanestatus i byggrättspportföljen¹

- andel bedömda byggrätter i respektive detaljplanefas



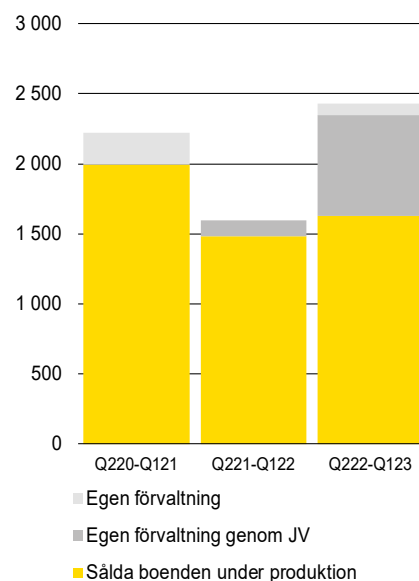
Bedömda produktionsstarter i byggrättspportföljen², kommande 3 år

- 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 39 projekt och 16 907 bedömda byggrätter. Produktionsstart sker då detaljplan vunnit laga kraft, totalentreprenad tecknats och bindande försäljningsavtal 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	● ● ● ● ●	
Åkermynatan	Borås	Bergsäter	B	280	19 600	● ● ● ○ ○	Heimstaden ramavtal
Kvarnsjödalen 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	325	21 500	● ● ● ○ ○	Heimstaden ramavtal
Tullholmsviken	Karlstad	Tullholmsviken	B	440	25 500	● ● ● ○ ○	
Ängloket ²	Knivsta	Centrala Knivsta	B	415	15 000	● ● ● ● ●	Heimstaden ramavtal
Bunkeflostrand ²	Malmö	Limhamn	B, SHF	1 300	59 400	● ● ○ ○ ○	
Hasseludden	Nacka	Hasseludden	SHF	60	4 300	● ● ● ● ●	
Orminge Hus	Nacka	Orminge Centrum	B, SHF	280	15 330	● ● ● ○ ○	
Lommarstranden ²	Norrtälje	Lommarstranden	B	300	12 000	● ● ○ ○ ○	
Nykvarn ³	Nykvarn	Centrala Nykvarn	B	285	13 000	● ● ● ● ●	

Namn	Kommun	Område	Kategori	Bedömt antal byggrätter	Bedömd BOA/LOA/BRA (kvm)	Status detaljplane-process	Planerad köpare
Partilleport	Partille	Partille	B	210	12 400	●●●●●●	
Norrbacka ²	Sigtuna	Norrbacka	B, SHF	310	16 000	●●●○○○	
Västra Erikslid	Skellefteå	Västra Erikslid	B	300	21 000	●●●●●●	
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	905	37 300	●●●●●●	Heimstaden ramavtal
Finnkajen ⁴	Sundsvall	Stenstaden	H	270	10 500	●●●○○○	
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
Summa bedömt antal byggrätter för försäljning				16 907	913 340		

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

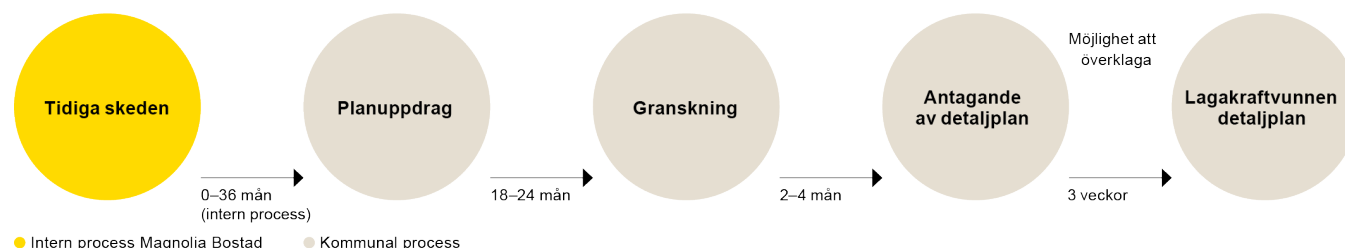
●●○○○○ = Planuppdrag

●○○○○○ = Tidiga skeden

B= Boenden (kommer att bli HR och/eller BR), SHF= Samhällsfastighet såsom exempelvis trygg- och omsorgsboende eller skola, 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 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	Total-entreprenad
Slipen	Kanikenäsholmen, Karlstad	HR	216	12 300		2015	Slättö	Consto
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
Gjuteriet, etapp 1	Norr Munktelstaden, Eskilstuna	HR	262	13 900		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 Brunnsnäs ³	Brunnsnäs, Lund	H	251	8 900		2017	Alecta	Serneke
Hotell Resecentrum ³	Centrala Halmstad	H	244	9 500		2017	Alecta	Serneke
Visborg ²	Visborg, Visby	SHF	58	3 950		2018	Northern Horizon	PEAB
Fasanen	Arlöv, Burlöv	HR	275	12 675		2018	Heimstaden Bostad	Serneke
Brogårdstaden ²	Bro, Upplands-Bro	HR	658	31 000		2018	Slättö	Consto
Ophelias Brygga	Oceanhamnen, Helsingborg	BR	107	7 500	17	2018	Brf	Serneke
Nämndemansgatan ²	Centrala Motala	SHF	54	4 400		2018	M&G	Gärahovs Bygg
Nyponrosen 5 ⁴	Rosengården, Helsingborg	HR, SHF	125	8 360		2018	Northern Horizon	Veidekke
Piccolo ²	Centrala Halmstad	BR	22	1 860	4	2018	Brf	Serneke
Lilium, etapp 2	Nyby, Uppsala	BR	109	5 200		2019	BRF	Serneke
Norrtälje Hamn	Norrtälje Hamn, Norrtälje	HR, SHF	167	9 500		2019	Heba	Credentia
Ferdinand ²	Spånga, Stockholm	HR, SHF	221	15 400		2019	Heimstaden Bostad	Consto
Björkalund ²	Björkalund, Norrköping	HR	116	5 100		2019	Heimstaden Bostad	Derome
Edvinshem ²	Edvinshem, Ystad	HR	225	13 730		2019	Heimstaden Bostad	Derome
Slipen	Södra Råbylund, Lund	HR	783	34 000		2019	Heimstaden Bostad	Serneke
Täljöviken	Åkerberga, Österåker	SHF	60	4 640		2020	Heba	Consto
Summa			6 408	312 315	21			

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.

HR= Hyresrätt

BR= Bostadsrätt

H= Hotell

SHF= Samhällsfastighet såsom exempelvis trygg- och omsorgsboende eller skola

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 värdetillväxt. 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 mars 2020 två färdigställda fastigheter för egen långsiktig förvaltning samt sju fastigheter i egen förvaltning under

produktion. Efter färdigställande av dessa beräknas årligt hyresvärde uppgå till 165 mkr, varav 118 mkr redovisas i JV-bolag, och fastigheterna ha ett fastighetsvärde om 3 245 mkr, varav 2 371 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 färdigställda samt produktionsstartade fastigheter för egen förvaltning årligen.

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	Uthyrningsbar yta (kvm)	Fastighetsvärde (Mkr)	Uthyrningsgrad (%)	Fastighetsvärde/kvm	Årligt hyresvärde (Mkr)
Orminge Centrum ¹	Orminge, Nacka	K	-	6 000	103	98	17 167	8
Adjutanten	A7-området, Visby	SHF	68	4 200	117	99	27 810	6
Summa			68	10 200	220		44 977	14

¹ Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 90 procent.

K= Kontor, SHF= Samhällsfastighet såsom exempelvis trygg- och omsorgsboende eller skola

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
Björnbäret	Snurrom, Kalmar	HR	232	10 950	49	373	20	2020	-
Norrskan	Centrala Östersund	SHF	80	5 800	224	281	14	2023	-
Summa projekt i egen regi			312	16 750	273	654	34		
Övre Bangården ¹	Centrala Östersund	HR	212	9 200	306	333	18	2022	Slättö
Kronandalen ¹	Kronandalen, Luleå	HR	117	5 100	185	181	9	2022	Slättö
Gjuteriet, etapp 2 ¹	Norra Munktelldalen, Eskilstuna	HR	115	5 850	180	242	13	2021	Slättö
Sportflygaren ¹	Södra Ladugårdsängen, Örebro	HR	180	8 350	258	382	19	2022	Slättö
Brogårdstaden ¹	Bro, Upplandsbro	HR	645	38 000	963	1 233	59	2022-2024	Heimstaden
Summa projekt genom JV			1 269	66 500	1 892	2 371	118		
Summa			1 581	83 250	2 165	3 025	151		

Fastigheter i egen förvaltning, ännu ej produktionsstartade projekt

Namn	Område, Kommun	Kategori	Bedömt antal byggrätter	Bedömd uthyrningsbar yta vid färdigställande (kvm)	Bedömt 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
Barkabystaden ¹	Barkaby, Järfälla	B	350	16 000	2024	● ● ● ● ●	Slättö
Summa			2 540	150 000			

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

För ytterligare information kring detaljplaneprocessen se sid 13.

B= Boenden (kommer att bli HR och/eller BR),
 HR=Hyresrätt,
 SHF= Samhällsfastighet såsom exempelvis trygg- och omsorgsboende eller skola

Händelser första kvartalet 2020

Förvärv

Under första kvartalet förvärvades tre projekt om totalt cirka 930 bedömda byggrätter belägna i Skellefteå, Borås och Barkaby.

Projektförsäljningar och produktionsstarter

Under första kvartalet 2020 såldes tre redan produktionsstartade projekt om 1124 boenden samt 7 bostäder i redan produktionsstartade bostadsrättsprojekt. Totalt såldes 1 191 boenden under perioden. Under första kvartalet produktionsstartades ett projekt om cirka 60 boenden, varav inga genom JV-bolag.

Färdigställda projekt

Under första kvartalet färdigställdes sex projekt om totalt 1 334 boenden.

Förvärv 2020¹

Kvartal	Projekt	Kommun	Kategori	Bedömt antal byggrätter
1	Västra Erikslid	Skellefteå	B	300
1	Barkabystaden	Järfälla	B	350
1	Åkermynatan	Borås	B	280
Summa				930

Produktionsstarter 2020¹

Kvartal	Projekt	Kommun	Kategori	Förvärvat av	Antal boenden
1	Täljöviken	Österåker	SHF	Heba	60
Summa					60

Försäljningar 2020¹

Kvartal	Projekt	Kommun	Kategori	Förvärvat av	Antal boenden
1	Ophelias Brygga	Helsingborg	BR	Brf	4
1	Piccolo	Halmstad	BR	Brf	3
1	Slipsen	Lund	HR	Heimstaden Bostad	783
1	Edvinshem	Ystad	HR	Heimstaden Bostad	225
1	Björkalund	Norrköping	HR	Heimstaden Bostad	116
1	Täljöviken	Österåker	SHF	Heba	60
Summa					1 191

Färdigställda projekt 2020¹

Kvartal	Projekt	Kommun	Kategori	Förvärvat av	Antal boenden
1	Senapsfabriken, etapp 1	Uppsala	HR	SEB Domestica III	455
1	Nyby Lilium, etapp 1	Uppsala	HR	SEB Domestica II	300
1	Tegelslagaren	Vallentuna	HR	SEB Domestica II	155
1	Tegelmästaren	Vallentuna	HR	SEB Domestica II	160
1	Segelflygaren	Örebro	HR	Slättö	210
1	Allarp Laholm	Helsingborg	SHF	Northern Horizon	54
Summa					1 334

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

B=Boenden (kommer att bli HR och/eller BR), HR= Hyresrätt, BR=Bostadsrätt, SHF=Samhällsfastighet såsom exempelvis trygg- och omsorgsboenden eller skola

Aktien

Aktieinformation

Magnolia Bostads aktie är noterad på Nasdaq Stockholms huvudlista och handlas under ticker (MAG), ISIN-kod (SE0007074505).

Betalkursen vid stängning den 31 mars var 30 kr. I genomsnitt genomfördes 109 transaktioner per handelsdag mellan den 1 januari och den 31 mars 2020 och den genomsnittliga handelsvolymen per handelsdag uppgick till 2,4 mkr.

Genomsnittligt antal utestående aktier per den 31 mars 2020 var 37 822 283 stycken, se sidan 30.

Ägare

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

Per 31 mars 2020 uppgick antalet aktieägare till 3 699.

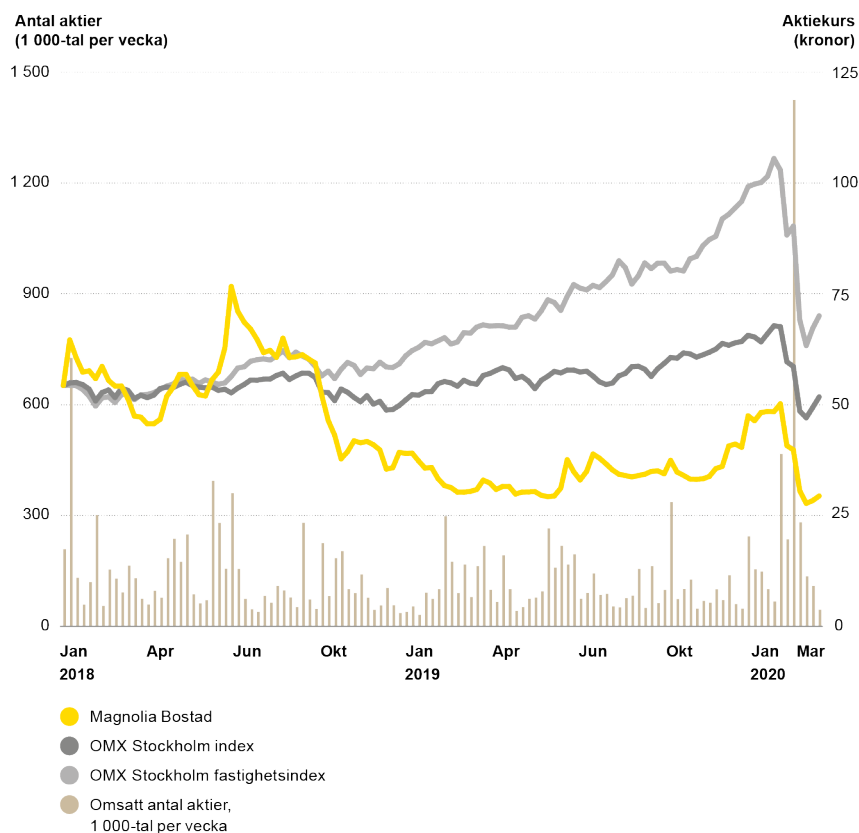
Teckningsoptioner

Magnolia Bostad har både under 2017 och 2019 emitterat teckningsoptioner.

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 varav 28 000 teckningsoptioner har återköpts. 89 500 outnyttjade teckningsoptioner har makulerats under 2019. 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

	2020		2019	
	31 mar	Helår	31 mar	Helår
Genomsnittligt antal utestående aktier	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283

Ägarna

Aktieägarstruktur per den 31 mars 2020

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Aktieägare per land	Antal
1 - 500	2 916	Juridiska personer	125	Sverige	3 624
501 - 1000	318			Övriga Norden	43
1001 - 2000	189	Privatpersoner, män	2 389	Övriga Europa (exkl. Sverige och Norden)	28
2001 - 5000	141			USA	1
5001 - 10000	57	Privatpersoner, kvinnor	1 185		
10001 - 50000	54	Totalt	3 699	Övriga världen	3
50001 -	24				
Total	3 699	varav Sverigeboende	3 624	Totalt	3 699

Största aktieägarna per den 31 mars 2020

Aktieägare	Antal aktier	Andel av	
		Aktie- kapital, %	Röster, %
Fredrik Holmström	21 321 837	56,37	56,37
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB (publ)	3 745 722	9,90	9,90
Svolder	2 038 368	5,39	5,39
Wealins S.A.	1 679 368	4,44	4,44
Nordnet Pensionsförsäkring	1 207 314	3,19	3,19
Avanza Pension	691 808	1,83	1,83
Carnegie Fonder	619 696	1,64	1,64
John Larsson	550 000	1,45	1,45
Martin Dahlin	500 000	1,32	1,32
Jennie Sinclair	220 950	0,58	0,58
Summa 10 största ägarna	32 575 063	86,13	86,13
Övriga aktieägare	5 247 220	13,87	13,87
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	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2019/2020 apr-mar	2019 jan-dec
Nettoomsättning	452	37	1 166	751
Produktions- och driftskostnader	-319	-56	-970	-707
Bruttoresultat	133	-19	196	44
Central administration	-23	-15	-97	-89
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	-11	-9	75	77
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-5	165	178	348
Rörelseresultat	94	122	352	380
Finansiella intäkter	0	2	15	17
Finansiella kostnader	-46	-44	-191	-189
Resultat före skatt	48	80	176	208
Inkomstskatter	-1	-34	-4	-37
PERIODENS RESULTAT	47	46	172	171
Resultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	41	38	145	142
Innehav utan bestämmande inflytande	6	8	27	29
Resultat per aktie, kr				
Före utspädningseffekter	1,08	1,00	3,83	3,75
Efter utspädningseffekter	1,08	1,00	3,83	3,75

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2019/2020 apr-mar	2019 jan-dec
Periodens resultat	47	46	172	171
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN				
Summa övrigt totalresultat	0	0	0	0
PERIODENS TOTALRESULTAT	47	46	172	171
Totalresultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	41	38	145	142
Innehav utan bestämmande inflytande	6	8	27	29

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2020 31 mar	2019 31 mar	2019 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	6	6	6
Övriga immateriella anläggningstillgångar	0	1	0
Summa immateriella anläggningstillgångar	6	7	6
Förvaltningsfastigheter	677	606	654
Nyttjanderätter	82	60	51
Maskiner och inventarier	13	19	12
Summa materiella anläggningstillgångar	772	685	717
Andelar i intresseföretag och joint ventures	178	101	188
Fordringar hos intresseföretag	116	53	201
Andra långfristiga värdepappersinnehav	31	31	31
Andra långfristiga fordringar	704	700	578
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 029	885	998
Summa anläggningstillgångar	1 807	1 577	1 721
Omsättningstillgångar			
Exploaterings- och projektfastigheter	1 055	1 189	1 114
Bostadsrätter	9	12	9
Kundfordringar	24	23	41
Fordringar hos intresseföretag	42	40	64
Övriga fordringar	640	592	599
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	7	11
Likvida medel	322	272	440
Summa omsättningstillgångar	2 108	2 135	2 278
SUMMA TILLGÅNGAR	3 915	3 712	3 999

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2020 31 mar	2019 31 mar	2019 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	151	151	151
Övrigt tillskjutet kapital	187	187	187
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	783	638	742
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 121	976	1 080
Innehav utan bestämmande inflytande	109	160	103
Summa eget kapital	1 230	1 136	1 183
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	39	51	38
Långfristiga räntebärande skulder	1 531	1 971	1 667
Långfristiga skulder till intresseföretag	-	0	-
Långfristig leasingskuld	67	48	39
Övriga långfristiga skulder	34	34	34
Summa långfristiga skulder	1 671	2 104	1 778
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	773	200	737
Kortfristig leasingskuld	17	12	13
Leverantörsskulder	23	35	53
Skulder till intresseföretag	3	19	1
Skatteskulder	0	0	0
Övriga kortfristiga skulder	79	105	105
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	119	101	129
Summa kortfristiga skulder	1 014	472	1 038
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 915	3 712	3 999

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 2019-01-01	151	187	0	599	156	1 093
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	1	-4	-3
Periodens resultat	-	-	-	38	8	46
Övrigt totalresultat	-	-	0	-	0	0
Utgående eget kapital 2019-03-31	151	187	0	638	160	1 136
Utdelning	-	-	0	-	-78	-78
Periodens resultat	-	-	-	104	21	125
Övrigt totalresultat	-	-	0	-	0	0
Utgående eget kapital 2019-12-31	151	187	0	742	103	1 183
Ingående eget kapital 2020-01-01	151	187	0	742	103	1 183
Periodens resultat	-	-	0	41	6	47
Övrigt totalresultat	-	-	0	-	0	0
Utgående eget kapital 2020-03-31	151	187	0	783	109	1 230

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2019/2020 apr-mar	2019 jan-dec
Löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	48	80	176	208
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm				
Avgår resultatandel i intresseföretag och joint ventures	11	9	-75	-77
Erhållen utdelning från intresseföretag	-	-	10	10
Av- och nedskrivningar av tillgångar	6	4	25	23
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	5	-165	-178	-348
Resultat försäljning av exploateringsfastigheter	-144	8	-230	-78
Övriga avsättningar	0	0	0	0
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	3	3	13	13
Betald inkomstskatt	0	0	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-71	-61	-259	-249
Minskning (+)/ökning (-) av exploaterings- och projektfastigheter	-137	-128	-97	-88
Minskning (+)/ökning (-) av rörelsefordringar	285	121	549	385
Minskning (-)/ökning (+) av rörelseskulder	-57	-2	-28	27
Kassaflöde från den löpande verksamheten	20	-70	165	75
Investeringsverksamheten				
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-	0	0	0
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-22	-10	-294	-282
Förvärv av maskiner och inventarier	-3	-2	-4	-3
Investering i finansiella tillgångar	0	-3	-8	-11
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	-	-	29	29
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-25	-15	-277	-267
Finansieringsverksamheten				
Emission av teckningsoptioner	-	-	0	0
Upptagna lån	53	10	633	590
Amortering av låneskulder	-160	-38	-386	-264
Utbetald utdelning till minoritetsintresse	-6	-7	-85	-86
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	-	-3	-	-3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-113	-38	162	237
Periodens kassaflöde	-118	-123	50	45
Likvida medel vid periodens början	440	395	272	395
Likvida medel vid periodens slut	322	272	322	440

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2019/2020 apr-mar	2019 jan-dec
Nettoomsättning	3	3	12	12
Summa intäkter	3	3	12	12
Central administration	-11	-6	-31	-26
Rörelseresultat	-8	-3	-19	-14
Finansiella intäkter	26	25	244	243
Finansiella kostnader	-36	-35	-143	-142
Resultat efter finansiella poster	-18	-13	82	87
Skatt på periodens resultat	0	0	0	0
PERIODENS RESULTAT	-18	-13	82	87

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2019/2020 apr-mar	2019 jan-dec
Periodens resultat	-18	-13	82	87
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN				
Summa övrigt totalresultat	0	0	0	0
PERIODENS TOTALRESULTAT	-18	-13	82	87

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2020 31 mar	2019 31 mar	2019 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar	154	154	154
Summa anläggningstillgångar	154	154	154
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	1 770	1 715	1 880
Fordringar hos intresseföretag	0	0	0
Övriga fordringar	0	0	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2	1	2
Summa kortfristiga fordringar	1 772	1 716	1 883
Kassa och bank	22	95	20
Summa omsättningstillgångar	1 794	1 811	1 903
SUMMA TILLGÅNGAR	1 948	1 965	2 057
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	398	316	417
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	1 150	1 576	1 157
Summa långfristiga skulder	1 150	1 576	1 157
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	349	-	428
Skulder till koncernföretag	21	38	22
Övriga kortfristiga skulder	1	6	3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	29	30
Summa kortfristiga skulder	400	73	505
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 948	1 965	2 057

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. Upplysningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten.

Redovisningsprinciperna har varit oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

Närståendetransaktioner

Koncernen

Koncernen står under bestämmande inflytande från F. Holmström Fastigheter AB, org.nr. 556530–3186, med säte i Stockholm. Närståendetransaktioner har förekommit mellan moderbolaget och dess dotterbolag, samt mellan dotterbolagen i form av utlåning av likvida medel och fakturering av interna administrativa tjänster mellan bolagen. Alla transaktioner har skett på marknads-mässiga grunder.

Av periodens resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande om 6 mkr är 4 mkr hänförligt till Fredrik Lidjan AB:s (FLAB:s) andel av resultatet i Magnolia Holding 3 AB, 4 mkr hänförligt till FLAB:s andel av resultatet i Magnolia Holding 4 AB och 0 mkr hänförligt till FLAB:s andel av resultatet i Magnolia Hotellutveckling 2 AB.

Styrelseledamoten Andreas Rutili har genom bolag ett ägarintresse och rätt till andel av vinsten i projekten Senapsfabriken etapp 1 och Senapsfabriken etapp 2.

Omfattning och inriktning på närstående-transaktioner har inte väsentligt förändrats sedan den senaste årsredovisningen. För ytterligare information se not 4, not 9 och not 35 i bolagets årsredovisning för 2019 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 74–75 och not 3 i bolagets årsredovisning för 2019.

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. Utöver detta har vi som rutin att två miljörevisioner ska ske för alla projekt, ett i projekteringsskede och ett i produktionsskede. Under första kvartalet 2020 har ett projekt miljöcertifierats enligt miljöbyggnad Silver och miljörevisioner har utförts för två projekt.

I syfte att främja jämlikhet, mångfald och integration stödjer Magnolia Bostad dam- och flickfotboll.

För ytterligare beskrivning av Magnolia Bostads hållbarhetsarbete se sidorna 47–67 i bolagets årsredovisning för 2019.

Organisation

Magnolia Bostads organisation är indelad i avdelningarna Affärsutveckling, Projektutveckling, Affärsgenerering, Samhällsfastigheter, Bostadsrätt, Marknad och kommunikation, Juridik och Finans. Bolaget bestod per den 31 mars 2020 av 99 (101) anställda. Av antalet anställda var 58 (56) kvinnor och 41 (45) män vid kontor i Stockholm, Norrköping, Göteborg och Malmö. Jämförelseuppgifter avser 31 december 2019.

Per 31 mars 2020 bestod ledningsgruppen av sex personer. För mer information om Magnolia Bostads ledningsgrupp, se www.magnoliabostad.se.

Stockholm den 24 april 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.

Realiserad värdetillväxt

Intäkter från försäljning av förvaltningsfastigheter minus anskaffningskostnad, ackumulerade investeringar och kostnader för försäljning.

Räntebärande nettoskulder

Räntebärande skulder minus likvida medel.

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat efter finansiella poster med återläggning av finansiella kostnader, justering för värdeförändringar av förvaltningsfastigheter och tillägg för realiserad värdetillväxt 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 19 450 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 2019 sid 11–13.

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. 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.

Magnolia Bostads aktie

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

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.

Kvartalsöversikt

	2020			2019			2018	
	31 mar	31 dec	30 sep	30 jun	31 mar	31 dec	30 sep	30 jun
Nettoomsättning, mkr	452	258	54	402	37	42	214	267
Rörelseresultat, mkr	94	35	150	73	122	-33	-10	93
Resultat efter skatt, mkr	47	11	75	39	46	-86	-47	59
Resultat per aktie, kr ¹	1,08	0,13	1,69	0,90	1,00	-2,12	-1,24	1,45
Eget kapital, mkr	1 230	1 183	1 236	1 161	1 136	1 093	1 179	1 226
Eget kapital per aktie, kr ¹	29,64	28,55	28,42	26,73	25,80	24,77	26,89	28,13
Soliditet, %	31,4	29,6	30,4	29,6	30,6	30,3	36,8	32,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	20	182	80	-117	-70	-168	172	-86
Kassaflöde från den löpande verksamheten, per aktie, kr	0,5	4,8	2,1	-3,1	-1,9	-4,4	4,5	-2,3
Antal utestående aktier före utspädning, st.	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283
Antal utestående aktier efter full utspädning, st.	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

- 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 Q1 2020

Klockan 10:00 CEST den 24 april 2020
Ring in på något av följande telefonnummer för att delta:
Sverige: 08 566 42 704, UK: +44 333 300 9265

Lyssna av telefonkonferensen på: <https://financialhearings.com/event/12438>
Presentationsmaterial finns på bolagets hemsida senast en timme innan telefonkonferensens början.

Kontakt

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

Fredrik Westin, CFO
fredrik.westin@magnoliabostad.se

Investor Relations

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

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

Information i denna rapport är sådan information som Magnolia Bostad är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning (EU) nr 596/2014. Informationen lämnades, enligt kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 24 april 2020 kl. 08:00 CEST.

MAGNOLIA

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