

MAGNOLIA

Hitta hem med
Magnolia Bostad

Magnolia Bostad

Delårsrapport
koncernen
1 januari –
30 juni 2020

Q2

Delårsrapport januari – juni 2020

Januari – juni 2020

- Nettoomsättningen uppgick till 1 504 mkr (276).
- Rörelseresultatet uppgick till 437 mkr (185), varav -30 mkr (169) avser värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.
- Periodens resultat före skatt uppgick till 351 mkr (98) och resultat efter skatt uppgick till 366 mkr (76).
- Resultat per aktie, efter avdrag för minoritetens andel uppgick till 8,91 kr (1,69).

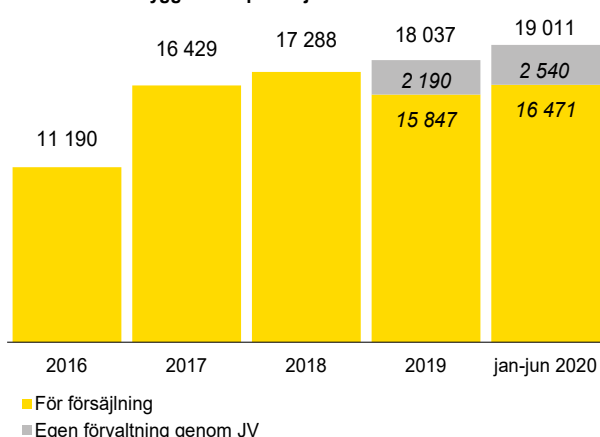
April – juni 2020

- Nettoomsättningen uppgick till 1 058 mkr (243).
- Rörelseresultatet uppgick till 348 mkr (67), varav -25 mkr (4) avser värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.
- Periodens resultat före skatt uppgick till 308 mkr (22) och resultat efter skatt uppgick till 324 mkr (33).
- Resultat per aktie, efter avdrag för minoritetens andel uppgick till 7,92 kr (0,74).

Viktiga händelser april – juni 2020

- Försäljning av cirka 900 boenden till Trenum i Tullholmsviken, Karlstad. 440 boenden ägs sedan tidigare och 460 boenden förvärfvas under kvartalet.

Bedömt antal byggrätter i portföljen¹

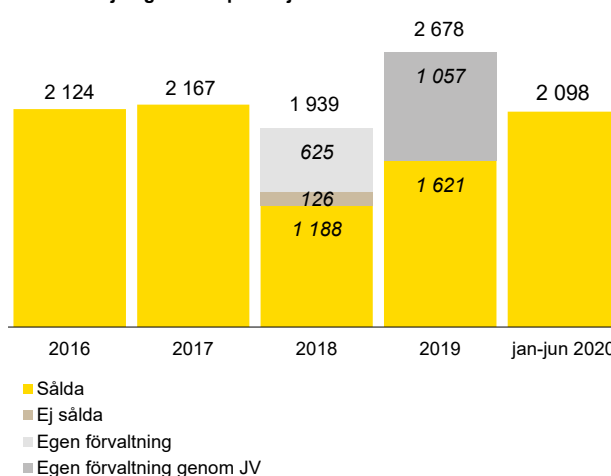


- Försäljning av tre projekt i Sundsvall, Sundbyberg och Skellefteå om totalt ca 1 040 boenden till Heimstaden Bostad.
- Försäljning av en samhällsfastighet i Borlänge om totalt 101 boenden till SBB i Norden.
- Försäljning av förvaltningsfastighetsprojektet Björnbäret i Kalmar omfattande drygt 230 boenden till ett bolag bildat av Arctic Securities. Projektet produktionsstartades under 2018 för utveckling för egen förvaltning.
- Erhåller markanvisning i Tamarinden, Örebro omfattande utveckling av cirka 180 boenden.
- Tecknar avtal om förvärv av ytterligare fyra projekt belägna i Sundbyberg, Sollentuna och Ystad om cirka 990 boenden.
- Återbetalar vid förfallodag den 28 april resterande del av obligationslån med nominellt belopp om 450 mkr.
- Den 26 juni meddelade styrelsen att Johan Tengelin kommer att tillsättas senast december 2020 som ny VD för Magnolia Bostad.
- Från och med andra kvartalet 2020 konsoliderar Magnolia Bostad bostadsrättsföreningar fram till bostadsrättsköparens tillträde av lägenhet. För ytterligare information se sid 28.

Viktiga händelser efter kvartalets utgång

- Inga viktiga händelser har skett efter kvartalets utgång.

Produktionsstartade boenden per år¹ med försäljningsstatus per 30 juni 2020



Nyckeltal koncernen⁴

	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2020 apr-jun	2019 apr-jun	2019/2020 jul-jun	2019 jan-dec
Projekterelaterade						
Antal produktionsstartade boenden under perioden ¹	2 098	921	2 038	921	3 855	2 678
Antal sålda boenden under perioden ¹	3 246	283	2 062	275	3 496	533
Totalt antal boenden under produktion ¹	8 863	7 933	8 863	7 933	8 863	9 284
Totalt antal bedömda byggrätter, ännu ej produktionsstartade ¹	19 011	16 231	19 011	16 231	19 011	18 037
Finansiella						
Rörelseresultat	437	185	348	67	618	366
Avkastning på eget kapital, % ²	-	-	-	-	34,1	13,2
Soliditet, %	36,7	27,9	36,7	27,9	36,7	28,1
Räntetäckningsgrad, ggr ³	-	-	-	-	5,1	1,4
Aktierelaterade						
Resultat per aktie, kr ²	8,91	1,69	7,92	0,74	10,63	3,41
Eget kapital per aktie, kr ²	36,46	25,83	36,46	25,83	36,46	27,55

¹ Ingen justering för projekt som utvecklas i JV

² Exklusive minoritet

³ Beräknat på rullande 12 månader

⁴ Fr o m andra kvartalet 2020 tillämpar Magnolia Bostad ändrade principer för konsolidering av bostadsrättsföreningar. För ytterligare info se sid 28. För definitioner av alternativa nyckeltal som inte definieras inom IFRS samt övriga definitioner, se sid 31.

VD har ordet

Aktiviteten var fortsatt hög hos Magnolia Bostad under årets andra kvartal, 2 062 bostäder såldes, vilket ger 3 246 sålda bostäder för det första halvåret. Vår byggrättsportfölj stärktes genom förvärv och uppgår nu till 19 011 byggrätter. Under kvartalet anpassade vi vårt arbetssätt för minskad smittspridning av covid-19, vilket inte nämnvärt påverkade vare sig arbetstakten eller resultatet för vår verksamhet.



Vi anpassade under kvartalet vårt arbetssätt efter rådande situation med covid-19. Till en början arbetade många av våra medarbetare från sina hem. Under senare delen av kvartalet återgick vi till arbete på kontoret men med fortsatt många digitala möten och digitala visningar. Anpassningen har fungerat mycket bra och har sammanfattningsvis inte påverkat vår verksamhet nämnvärt.

För Magnolia Bostad blev årets andra kvartal ett händelserikt kvartal vilket ger oss ett bra första halvår. Vi redovisar för årets andra kvartal ett rörelseresultat på 348 miljoner kronor och för första halvåret 437 miljoner kronor.

Ett starkt andra kvartal

Vår försäljning var stark under det andra kvartalet och uppgick till 2 062 bostäder. För att nämna de större försäljningarna under kvartalet sålde vi 897 hyresrättsbostäder i Karlstad till Trenum och till Heimstaden Bostad sålde vi 380 bostäder i Sundbyberg, 360 bostäder i Sundsvall och 300 boenden i Skellefteå. Vi har nu sedan vi tecknade ramavtal med Heimstaden sålt dem nästan 2 400 bostäder till ett samlat värde vid färdigställande om knappt fem miljarder kronor.

Utöver detta sålde vi även en samhällsfastighet till SBB. Fastigheten har långa hyresavtal med Borlänge kommun och samlar kommunal verksamhet under ett tak. Den omfattar ett särskilt boende för äldre, trygghetsbostäder, lokaler för dagverksamhet, kontor för hemtjänst och en förskola. Vi sålde även projektet Björnbäret som vi utvecklat för egen förvaltning. Vår strategi inkluderar att bygga värde i egen bok och därmed skapa substansvärde och löpande kassaflöden. Vi kommer dock hela tiden göra affärsmässiga avväganden som kan leda till att vissa av våra projekt för egen förvaltning kan komma att säljas. Projektet Björnbäret är en hyresrättsfastighet med cirka 230 bostäder som ligger i Kalmar.

Samtidigt som vi under kvartalet har haft en stark försäljning så har vi även varit framgångsrika med nya förvärv. Vi förvärvade runt 1 630 nya byggrätter vilket gör att vi behåller nivån runt 19 000 byggrätter i vår byggrättsportfölj. Nyförvärv under kvartalet skedde främst i Karlstad, Sollentuna, Sundbyberg, Ystad och Örebro.

Andra kvartalet blev dessutom ytterligare ett kvartal med ett stort antal färdigställda bostäder, 953 stycken. Trots en hög färdigställandegrad ökade vi antalet bostäder under produktion till 8 863, vilket beror på det stora antalet sålda bostäder under kvartalet.

Egen arkitektavdelning

Vi har under kvartalet byggt upp en egen arkitektavdelning, initialt omfattande tre personer. Syftet är att ytterligare höja nivån på våra projekt och att lyfta mjukare värden som inte låter sig mätas i siffror. Fokus ligger på att skapa goda och trygga boendemiljöer och att välja material och byggsystem ur ett hållbarhetsperspektiv. Våra interna arkitekter kommer dels att utveckla egna projekt, dels att tillsammans med våra affärsutvecklare och projektutvecklare samarbeta med våra anlitade arkitektkontor.

Lokal närvaro i hela Sverige

Genomförbarhet och takten i vårt arbete ökar genom lokal närvaro därför har vi under kvartalet etablerat ytterligare ett regionkontor, Region Norr med kontor i Umeå. Det blir vårt femte regionkontor vilket gör att vi nu har en god närvaro i hela Sverige.

Finansiering

Vi återlöst under slutet av april resterande belopp på 350 miljoner kronor av vår företagsobligation om 450 miljoner kronor med förfall 28 april 2020.

Vi går mot en välavvägd balans mellan obligationer och projektfinansiering. I och med att vi kopplar vår finansiering till enskilda projekt i en större utsträckning uppnår vi en bättre matchning mellan inflöde och utflöde, en jämnare förfallostruktur och lägre finansieringskostnader.

Framåt

Vi har ett starkt första halvår bakom oss med försäljningar, förvärv och färdigställda bostäder och vi har mycket på gång. För att nämna några större projekt så är detaljplanearbeten i full gång för våra stora samhällsutvecklingsprojekt; Södra Häggviks gårdar i Sollentuna och Vårby Udde i Huddinge, tillsammans över 3 000 bostäder och dessutom skolor, äldreboenden och hotell.

Jag är stolt över var Magnolia Bostad befinner sig idag. Vår organisation har hög kompetens, vi har en stark byggrättsportfölj och etablerade samarbeten med våra partners och kunder. Vi har ett högt tempo och en intensiv höst framför oss. Efter det blir det dags för mig, senast i december, att lämna över stafett-pinnen till Johan Tengelin som kommer att efterträda mig och ta bolaget vidare i dess nästa utvecklingsfas.

Fredrik Lidjan

Verkställande direktör
Juli 2020

Marknad

Osäkerheten kring den ekonomiska utvecklingen har drivit på intresset för fastighetsinvesteringar med säkra kassaflöden. Detta har gynnat efterfrågan på hyresbostäder och äldreboenden som tillsammans utgjorde 49 procent av transaktionsvolymen under andra kvartalet, jämfört med 26 procent för motsvarande period 2019 och 23 procent under första kvartalet 2020.¹

Effekterna från pandemin sänkte tempot på transaktionsmarknaden under årets andra kvartal. Totalt omsattes fastigheter till ett värde av 35 miljarder kronor, vilket var en minskning med 36 procent jämfört med motsvarande kvartal 2019. Under det första halvåret har det omsatts fastigheter till ett värde av runt 100 miljarder kronor, vilket var i linje med motsvarande period föregående år.¹

Hyresrätter

Allt sedan åren efter finanskrisen 2008 har hyresbostäder varit ett av de volymmässigt största segmenten på fastighetsmarknaden, pådrivet av segmentets låga riskprofil. Under årets andra kvartal utgjorde hyresbostäder det enskilt största segmentet med en transaktionsvolym på 15 miljarder kronor, vilket i absoluta tal är 2,5 miljarder högre än för motsvarande kvartal 2019, och utgör hela 43 procent av kvartalets totala transaktionsvolym vilket kan jämföras med 23 procent för motsvarande kvartal 2019. Intresset för befintliga objekt var stort, men andelen transaktioner avseende ej färdigställda projekt har ökat

kraftigt under de senaste åren och utgjorde 44 procent av hyresbostadsvolymen under årets andra kvartal. Totalt har det omsatts hyresbostäder till ett värde av 24 miljarder kronor under det första halvåret 2020.

Institutioner var fortsatt aktiva köpare och har sedan 2010 förvärvat hyresbostadsfastigheter för över 125 miljarder kronor, varav cirka 8 miljarder kronor under 2020.

Äldreboenden

Totalt omsattes äldreboenden för 2 miljarder kronor på fastighetsmarknaden under årets andra kvartal, varav ej färdigställda projekt utgjorde 27 procent. Under det första halvåret 2020 uppgick den totala transaktionsvolymen för äldreboenden till 9 miljarder kronor.

Det första kvartalets höga volym beror på ett större bolagsförvärv mellan två fastighetsbolag, exkluderat detta var omsättningen under första kvartalet 450 miljoner kronor.

Hotell

Pandemin har påverkat hotellsektorn genom sjunkande beläggningsgrader. Under årets andra kvartal genomfördes endast en transaktion och den uppgick till cirka 45 miljoner kronor. Under årets första halvår omsattes hotell för cirka 270 miljoner kronor.

Marknaden för bostadsrätter

Hittills har marknaden för bostadsrätter stått emot pandemin relativt väl.

Priserna för perioden mars till och med maj 2020 minskade med tre procent jämfört med de tre tidigare månaderna. I jämförelse med motsvarande period föregående år ökade priserna med tre procent.²

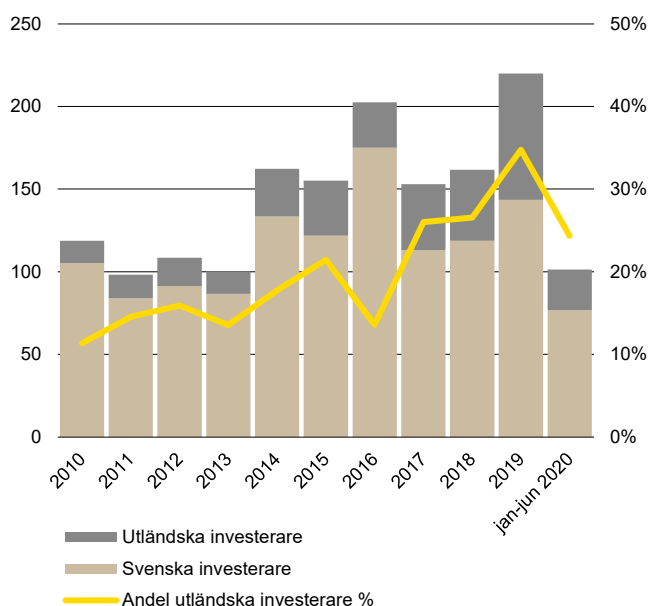
¹Transaktioner över 25 mkr

²Svensk Mäklarstatistik

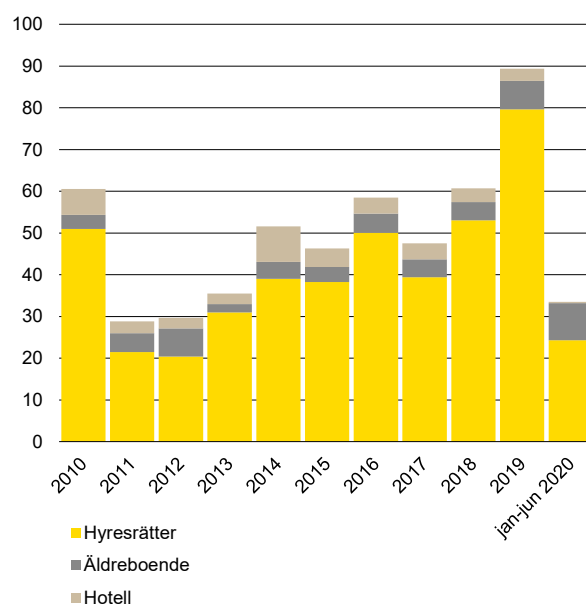
Källa: Savills Research

Transaktionsvolym samtliga segment, mdkr

Svenska och utländska investerare



Transaktionsvolym hyresrätter, äldreboenden 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 – 30 juni 2020

Nettoomsättningen uppgick till 1 504 mkr (276) och rörelseresultatet uppgick till 437 mkr (185). Resultat före skatt uppgick till 351 mkr (98).

Intäkternas fördelning	2020 jan-jun	2019 jan-jun
Fastighetsförsäljningar	1 416	171
Summa intäkter redovisade vid en tidpunkt	1 416	171
Projektledning	19	15
Hyra	11	8
Fakturerings till projekten och övriga intäkter	58	82
Summa intäkter redovisade över tid	88	105
TOTALA INTÄKTER	1 504	276

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 3 246 (190). Av periodens sålda boenden avser 1 864 boenden hyresrätter sålda till Heimstaden Bostad under ramavtal. Därutöver har 897 boenden sålts till Trenum, 300 boenden sålts till Heimstaden Bostad, 101 boenden till SBB i Norden, 60 boenden i samhällsfastighet sålda till Heba samt 24 boenden i bostadsrättsprojektet Piccolo.

Från och med andra kvartalet 2020 har koncernen ändrat sin princip kring konsolidering av bostadsrättsföreningar och konsoliderar numera bostadsrättsföreningar fram till att bostadsrättsköparna tillträder sina bostadsrättslägenheter. Tidpunkten för intäktsredovisning har också ändrats till när bostadsrättslägenheterna tillträds. Jämförelsesiffror för 2019 har räknats om, för mer information se sidan 28.

Bedömt fastighetsvärde vid färdigställande på projekt sålda till Heimstaden Bostad under ramavtalet uppgår till totalt cirka 3 670 mkr, varav cirka 2 000 mkr såldes under första kvartalet. Därutöver såldes ett projekt i Karlstad med ett bedömt fastighetsvärde vid färdigställande om cirka 1 700 mkr till Trenum, ett projekt i Skellefteå med ett bedömt fastighetsvärde vid färdigställande om cirka 475 mkr till Heimstaden Bostad samt ett projekt i Bolänge med ett bedömt fastighetsvärde vid färdigställande om cirka 335 mkr till SBB i Norden.

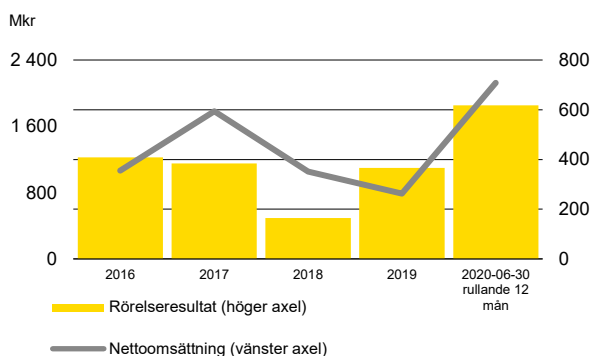
Hyresintäkterna har ökat till 11 mkr (8). Driftskostnaderna för fastigheter som genererar hyresintäkter uppgår till -6 mkr (-4). Driftnettot från hyresgenererande fastigheter har ökat till 5 mkr (4). Driftnettot ingår i bruttoresultatet.

Magnolia Bostad har utökat organisationen jämfört med samma period föregående år, vilket förklarar ökningen av kostnaderna för central administration till -47 mkr (-38). Resultat från intressebolag uppgår till -30 mkr (76), främst påverkat av finansieringskostnader i gemensamt ägda JV-bolaget Sollentuna Stinsen JV AB, men även av tillkommande kostnader i samband med färdigställande av JV projektet Allarp Laholm samt finansieringskostnader i Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB.

Värdeförändringen förvaltningsfastigheter uppgår till -30 mkr (169). Under perioden har föreningar i marken för projektet Gjuteriet etapp 2 identifierats. Enligt införsäljningsavtalet till JV bolaget med Slättö ska Magnolia Bostad stå för denna typ av kostnader. Det är i ett tidigt skede och olika alternativ utvärderas fortfarande, en avsättning har gjorts för tillkommande kostnader vilket förklarar största delen av periodens värdeförändring. Under perioden har Björnbäret avyttrats till ett bolag bildat av Arctic Securities. Projektet har gått enligt plan under perioden och värdeförändringen under första halvåret uppgår till 2 mkr. Realiserad värdetillväxt sedan produktionsstarten 2018 för Björnbäret uppgår till 92 mkr.

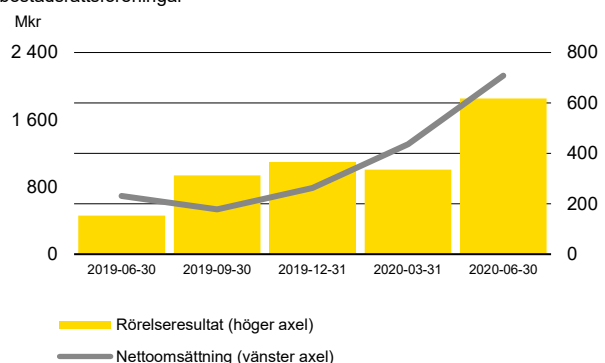
Nettoomsättning och rörelseresultat, helår

2016-2018 har inte räknats om till följd av ändrad princip för konsolidering av bostadsrättsföreningar



Nettoomsättning och rörelseresultat, rullande 12 månader

Rullande 12 månadersperioder som börjar under 2018 har inte räknats om till följd av ändrad redovisning av bostadsrättsföreningar



Finansnetto

Finansnettot uppgår till -86 mkr (-87) vilket är i linje med samma period föregående år. Vid periodens utgång uppgick Magnolia Bostads genomsnittliga ränta till 7,1 procent jämfört med 7,0 procent vid årsskiftet 2019/2020. Räntetäckningsgraden för den rullande tolv månadersperioden uppgick till 5,1 ggr, jämfört med 1,4 ggr för helåret 2019.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 366 mkr (76) och innehåller 15 mkr (-22) i inkomstskatter. Periodens redovisade inkomstskatter avser uppskjuten skatt. Periodens positiva inkomstskatt beror på återföring av redovisad uppskjuten skatteskuld för förvaltningsfastighetsprojektet Björnbäret i Kalmar vilket avyttrats under perioden.

Rapportperioden 1 april – 30 juni 2020

Nettoomsättningen uppgick till 1 058 mkr (243) och rörelseresultatet uppgick till 348 mkr (67). Resultat före skatt uppgick till 308 mkr (22).

Intäkternas fördelning	2020 apr-jun	2019 apr-jun
Fastighetsförsäljningar	984	183
Summa intäkter redovisade vid en tidpunkt	984	183
Projektledning	16	9
Hyra	6	5
Fakturering till projekten och övriga intäkter	52	46
Summa intäkter redovisade över tid	74	60
TOTALA INTÄKTER	1 058	243

Intäkter från fastighetsförsäljningar uppgår till 984 mkr (183) och antalet sålda boenden under kvartalet uppgår till 2 062 (189).

Under kvartalet såldes projektet Tullholmsviken med ett bedömt fastighetsvärde vid färdigställande om cirka 1 700 mkr till Trenum och projektet Gyllenhemmet med ett bedömt fastighetsvärde vid färdigställande om cirka 335 mkr såldes till SBB i Norden. Projekten Norra Kajen, etapp 1 med ett bedömt fastighetsvärde vid färdigställande om cirka 670 mkr, Ursvik etapp 1 med ett bedömt fastighetsvärde vid färdigställande om cirka 1 000 mkr samt Västra Erikslid med ett bedömt fastighetsvärde vid färdigställande om cirka 475 mkr såldes till Heimstaden Bostad. Därutöver har 24 bostadsrätter i projektet Piccolo tillträtts av köparen och räknas därmed som sålda.

Kostnaden för central administration uppgår till -24 mkr (-22), främst beroende på en ökning av antalet anställda.

Resultat från andelar i intresseföretag och JVs uppgår till -19 mkr (84), främst påverkat av finansieringskostnader i gemensamt ägda JV-bolaget Sollentuna Stinsen JV AB, men även av tillkommande kostnader i samband med slutavräkning av JV projektet Allarp Laholm samt finansieringskostnader i Upplands Bro Brogårds Etapp 2 AB.

Värdeförändringen förvaltningsfastigheter uppgår till -25 mkr (4). Kvartalets värdeförändring kommer främst från avsättning för kostnader kopplade till markföreningar i projektet Gjuteriet etapp 2, vilket redovisats som negativ värdeförändring då Magnolia Bostad enligt införsäljningsavtalet till JV bolaget med Slättö ska stå för dessa kostnader. Därutöver har projektet Norrsken drabbats av tillkommande kostnader, vilket lett till en negativ värdeförändring. Under kvartalet har Björnbäret avyttrats till ett bolag bildat av Arctic Securities. Värdeförändringen under kvartalet uppgår till 1 mkr. Realiserad värdetillväxt för Björnbäret sedan projektstarten 2018 uppgår till 92 mkr.

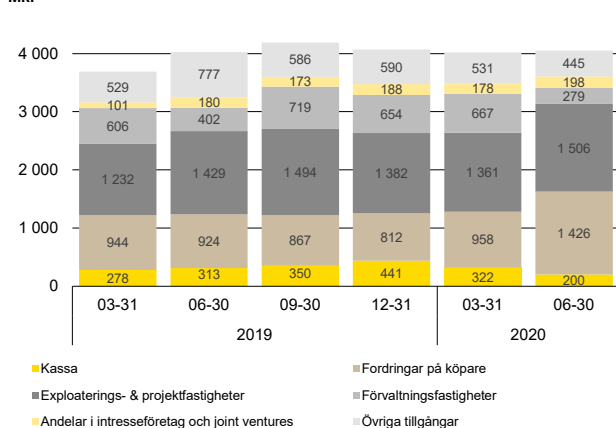
Finansieringskostnaderna under kvartalet uppgår till -41 mkr (-47). Minskningen beror främst på lägre räntebärande skulder.

Finansiell ställning

Koncernens balansomslutning har minskat till 4 054 mkr, jämfört med 4 067 mkr i början av året. Fastigheter som innehas för långsiktig förvaltning redovisas som förvaltningsfastigheter och uppgår till 279 mkr (654), minskningen under perioden beror på avyttringen av förvaltningsfastigheten Björnbäret i Kalmar.

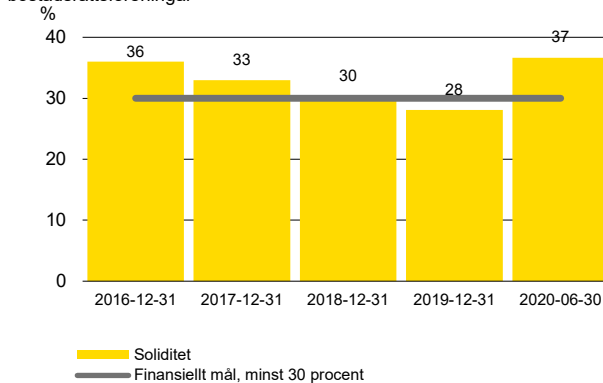
Fördelning av tillgångar

Mkr



Soliditet, procent

Perioder till och med 2018-12-31 har inte räknats om till följd av ändrad princip för konsolidering av bostadsrättsföreningar



Långfristiga och kortfristiga fordringar på intresseföretag och JV-bolag har minskat med 159 mkr till 106 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 1 601 mkr (977) utgör 1 426 mkr (812) fordringar på köpare av projekt, främst på våra samarbetspartners och stora svenska institutioner, medan 135 mkr (121) avser erlagda handpenningar för framtida fastighetsförvärv. Inom de kommande 12 månaderna beräknas koncernen erhålla 488 mkr (294) av totala fordringar på köpare av projekten som amorteringar på reverser, betalning av tilläggsköpeskillning, slutgiltig köpeskillning samt forward funding.

Exploaterings- och projektfastigheter har ökat till följd av genomförda investeringar i projektportföljen och uppgår till 1 506 mkr (1 382).

Eget kapital och soliditet

Koncernens egna kapital uppgick per den 30 juni 2020 till 1 486 mkr (1 141) med en soliditet om 36,7 procent (28,1). Av koncernens eget kapital är 107 mkr (99) hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande.

Avkastning på eget kapital för den senaste tolv månadersperioden uppgick till 34,1 procent jämfört med 13,2 procent för helåret 2019. Avkastningen på eget kapital är i linje med det finansiella målet om en avkastning på eget kapital om 30 procent.

Räntebärande skulder

Den totala räntebärande låneskulden, inklusive erhållna räntebärande handpenningar, uppgick per den 30 juni 2020 till 2 185 mkr (2 491), varav 140 mkr (87) avser skulder i bostadsrättsföreningar vilka från och med denna delårsrapport konsolideras. För mer information om den ändrade hanteringen för bostadsrättsföreningar se sidan 28. Huvuddelen av Magnolia Bostads skulder utgörs av obligationslån med ett bokfört värde om 1 017 mkr, projektrelaterade skulder om 691 mkr och säkerställda fastighetslån om 161 mkr.

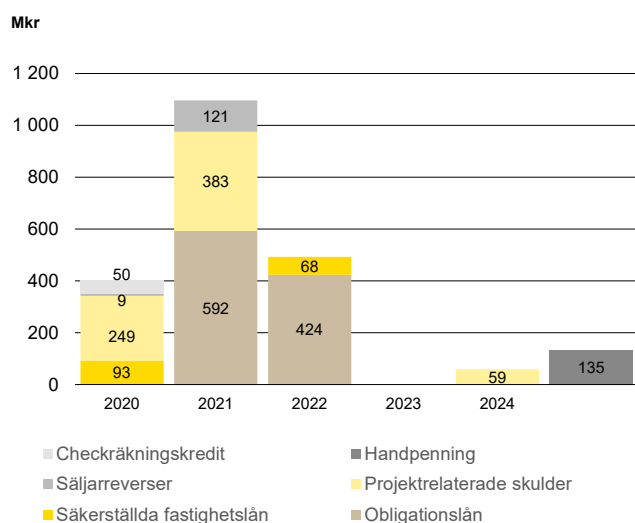
Resterande räntebärande skulder utgörs av erhållen handpenning om 135 mkr, säljarreverser om 130 mkr samt utnyttjad checkräkningskredit om 50 mkr.

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 249 mkr i projektrelaterade skulder förfalla till betalning, av dessa är 195 mkr kopplade till två projekt inom ramavtalet med Heimstaden, vilka kommer amorteras i samband med att Heimstaden tillträder projektet och Magnolia Bostad erhåller forward funding.

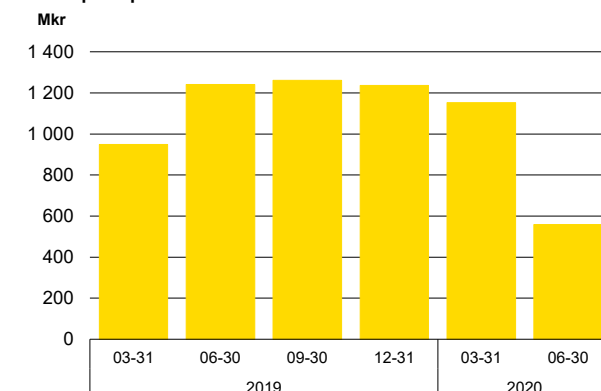
Den genomsnittliga kapitalbindningstiden, exklusive handpenningar och checkräkningskredit, uppgick till 1,4 år per den 30 juni 2020 jämfört med 1,6 år per den 31 december 2019.

Efter avdrag för likvida medel om 200 mkr (441) uppgick räntebärande nettoskulder till 1 985 mkr (2 050). Fordringar på köpare uppgår till 1 426 mkr (812) och räntebärande nettoskulder efter avdrag för fordran på köpare uppgår till 559 mkr (1 238), en minskning med 679 mkr på sex månader.

Förfallostruktur, mkr



Räntebärande nettoskulder efter avdrag för fordran på köpare



Obligationslån

Per 30 juni 2020 har Magnolia Bostad två obligationslån. 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. Magnolia Bostad har 70 mkr av obligationen med förfall 2022 i eget förvar.

Skillnaden mellan bokfört värde på 1 017 mkr och nominellt belopp på obligationerna beror på obligationer i eget förvar om 70 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 det första halvåret uppgår till -33 mkr (-280). Kassaflöde från den löpande verksamheten för tolv månadersperioden som avslutas den 30 juni 2020 uppgår till 229 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 367 mkr (50), motsvarande siffra för tolv månadersperioden uppgår 616 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 -65 mkr (-72) påverkat av investeringar i förvaltningsfastigheter om -61 mkr (-67), till största delen hänförliga till projektet Björnbäret i Kalmar. Likviditet från försäljningen av Björnbäret har inte erhållits ännu. Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgår till -143 mkr (262).

Likvida medel per den 30 juni 2020 uppgick till 200 mkr jämfört med 441 mkr den 31 december 2019. Utöver likvida medel fanns outnyttjade beviljade krediter om 231 mkr (788) per den 30 juni 2020.

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 970 mkr (1 427) jämfört med bokfört värde om 1 017 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.

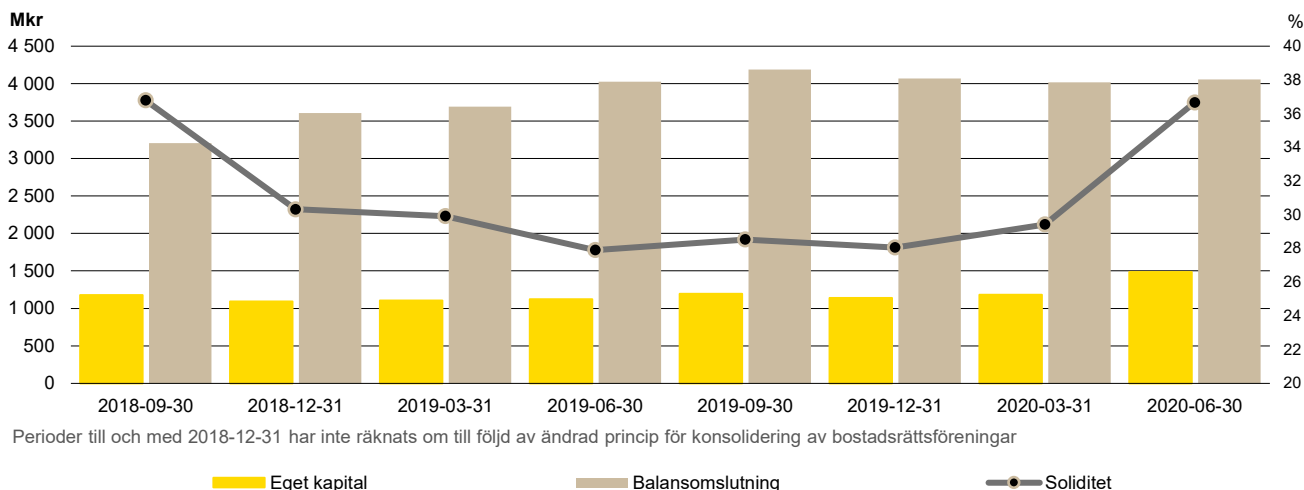
Moderbolagets resultaträkning

Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgår till -35 mkr (-17).

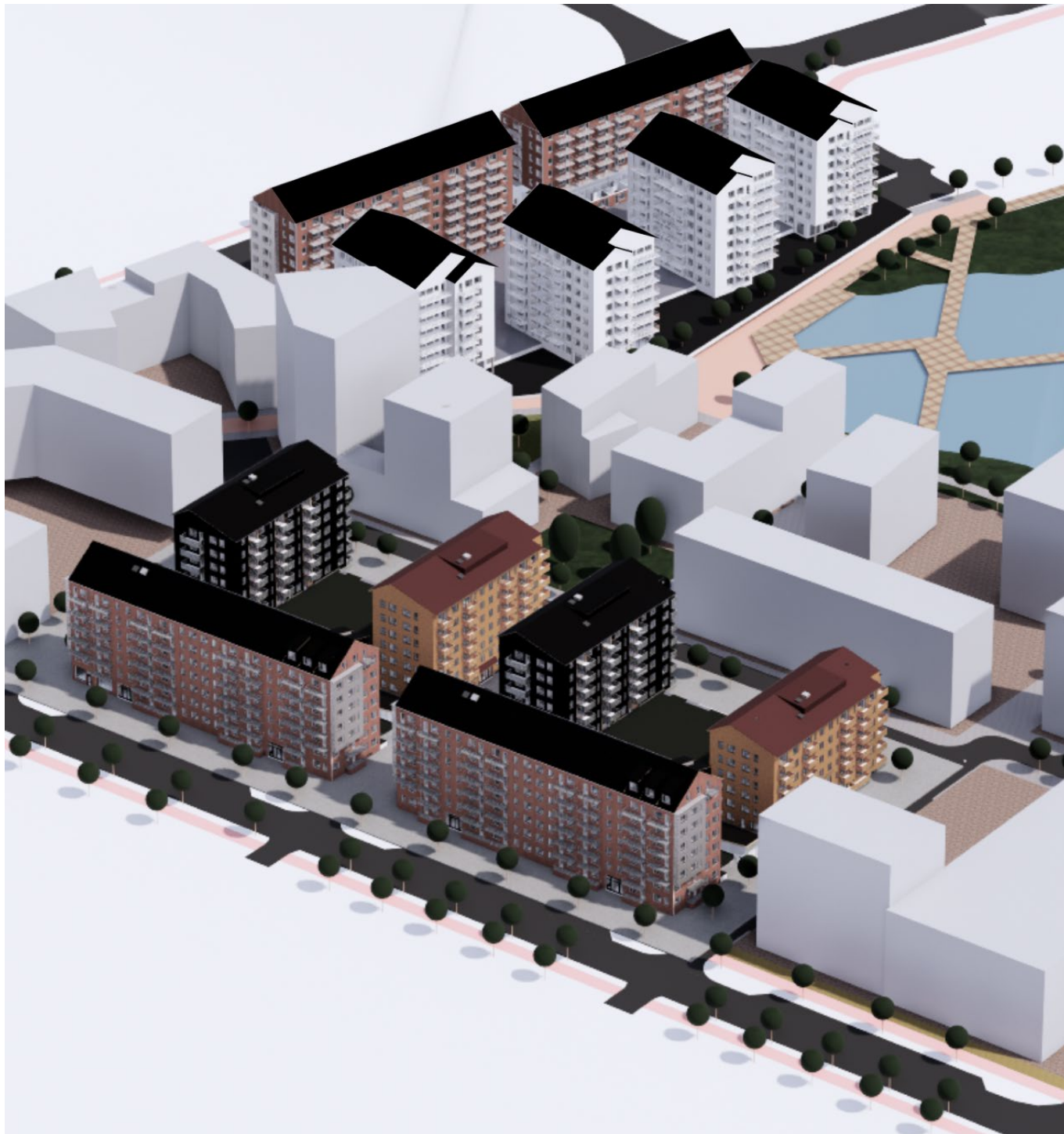
Moderbolagets balansräkning

Balansomslutningen för moderbolaget har minskat till 1 654 mkr (2 057) efter amortering av obligationslån. Soliditeten för moderbolaget uppgår till 23,1 procent jämfört med 20,3 procent vid årsskiftet.

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



Magnolia Bostad sålde under det andra kvartalet cirka 900 bostäder i Karlstad till Trenum AB. Bostäderna kommer att få ett mycket attraktivt läge vid Tullholmsviken, endast en kort promenad från centrum med närhet till både Stadsträdgården och vattnet. Området genomgår en förändring från industriområde till en ny attraktiv levande stadsdel.



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 bolagets 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 bolaget förstudier i form av marknadsanalyser och intäktsoch kostnadsuppskattningar. Efter genomfört förvärv driver Magnolia Bostad ofta detaljplan samtidigt som bolaget 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 samtliga projekt fram till färdigställande, en period som normalt sträcker sig över två till tre år.

Bedömda byggrätter:

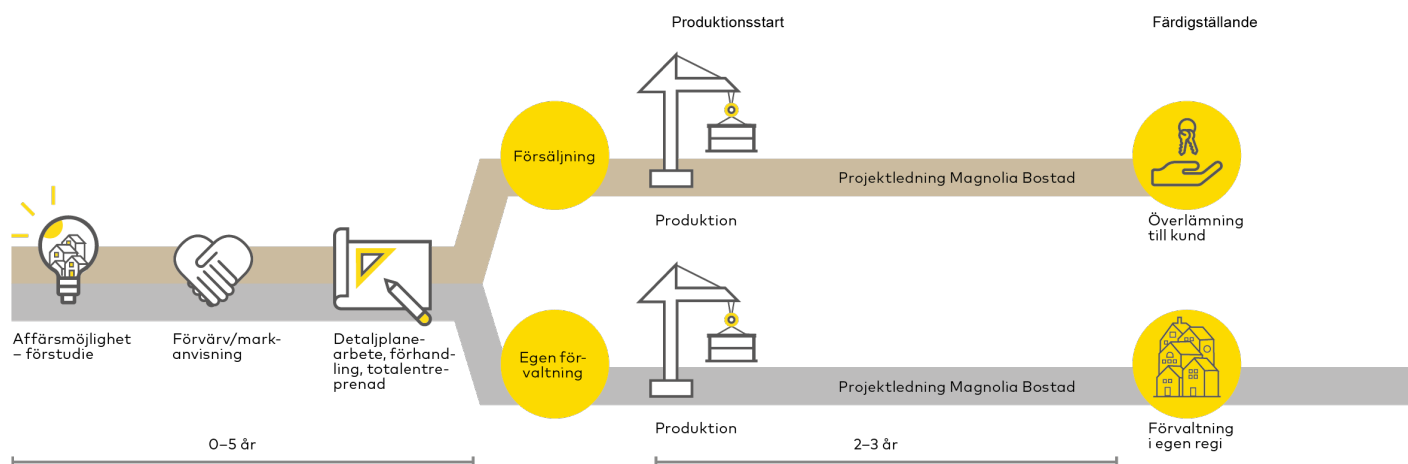
19 011

varav 4 397 genom JV

Boenden under produktion:

8 863

varav 1 394 genom JV



Byggrättsportfölj

Per den 30 juni 2020 hade Magnolia Bostad en projektportfölj om 16 471 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 19 011 st.

Projekt under produktion

Per den 30 juni 2020 hade Magnolia Bostad 35 projekt under produktion om totalt 8 863 boenden, fördelat på 7 514 boenden i projekt för försäljning samt 1 349 boenden i egen förvaltning.

Sålda projekt under produktion

I projekt som utvecklas för försäljning var 7 514 boenden produktionsstartade (sid 14). Av dessa var 7 388 sålda och vinstavräknade, vilket motsvarar en försäljningsgrad om 98,3 procent. Skillnaden om 126 boenden avser ännu ej sålda bostadsrätter i två redan produktionsstartade projekt. Från och med andra kvartalet 2020 tillämpar Magnolia

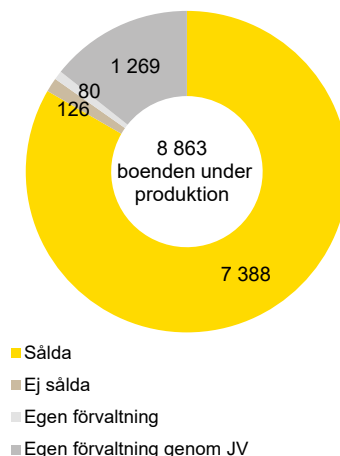
Bostad ändrade principer för konsolidering av bostadsrättsföreningar i sina finansiella rapporter och har valt att göra motsvarande ändring i presentation av projekt och fastigheter. Bindande avtal finns med bostadsrättsköpare för försäljning av 111 av de 126 ej sålda boendena. För ytterligare information se sid 28.

I sålda hyresrättsprojekt kan Magnolia Bostad på uppdrag av och i samarbete med köparen sälja delar av sålda hyresrättsprojekt som bostadsrätter. Under första halvåret har 5 bostäder konverterats till bostadsrätter, varav inga under andra kvartalet.

Fastigheter i egen förvaltning under produktion

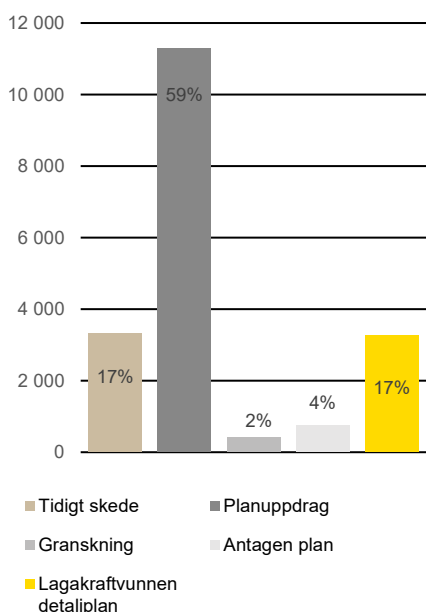
Per den 30 juni 2020 hade Magnolia Bostad 1 349 boenden under produktion i egen förvaltning, varav 1 269 genom JV (sid 16). Dessa fastigheter utvecklas för ett långsiktigt ägande.

Totalt antal boenden under produktion med försäljningsstatus per 30 juni 2020



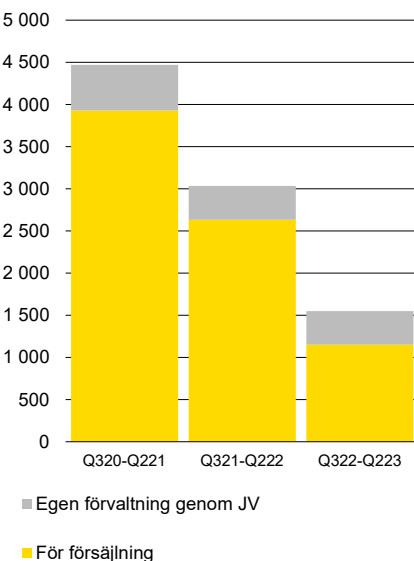
Detaljplanestatus i byggrättsportföljen^{1 2}

- andel bedömda byggrätter i respektive detaljplanefas



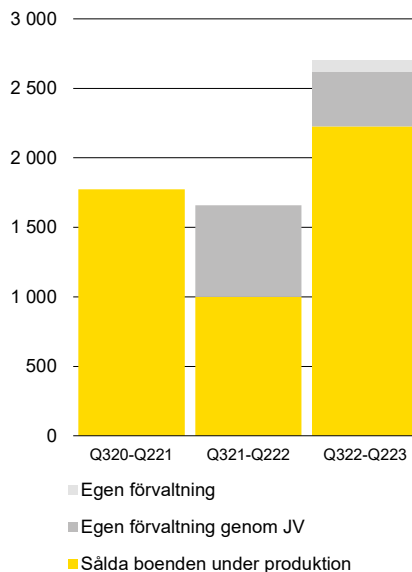
Bedömda produktionsstartar i byggrättsportföljen², kommande 3 år

- 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 41 projekt och 16 471 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. Magnolia Bostads 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 bolagets 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
Åkermantan	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	●●●●●	Heimstaden ramavtal
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
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 1	Nacka	Orminge Centrum	B	200	10 200	●●●●○	
Orminge Hus 2	Nacka	Orminge Centrum	SHF	80	5 130	●●●○○	
Lommarstranden ²	Norrtälje	Lommarstranden	B	300	12 000	●●○○○	
Nykvarn ³	Nykvarn	Centrala Nykvarn	B	285	13 000	●●●●●	
Partilleport	Partille	Partilleport	B	210	12 400	●●●●●	Heimstaden ramavtal

Namn	Kommun	Område	Kategori	Bedömt antal byggrätter	Bedömd BOA/LOA/BRA (kvm)	Status detaljplane-process	Planerad köpare
Norrbacka ²	Sigtuna	Norrbacka	B, SHF	310	1 600	●●●○○○	
Södra Häggviks Gårdar ¹	Sollentuna	Stinsen, Häggvik	B, SHF	1 500	94 000	●●●○○○	Slättö ramavtal, del av projekt
Väsjön Norrsätra	Sollentuna	Väsjön	B	210	9 200	●●●●●●	
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
Ursvik II	Sundbyberg	Ursvik	B	200	9 720	●●●●●●	
Norra kajen ²	Sundsvall	Norra Kajen	B	525	24 530	●●●●●●	
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	●●●○○○	
Senapfabriken ²	Uppsala	Centrala Uppsala	B	700	29 000	●○○○○○	
Konstnären ²	Uppsala	Sala Backe	B	110	6 150	●●●●●●	Heimstaden ramavtal
Edvinshem 3	Ystad	Edvinshem	B	200	9 500	●●●○○○	
Solfjädersn	Örebro	Tamarinden, Örebro	B	180	7 900	●●●●●●	
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				16 471	866 590		

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%.

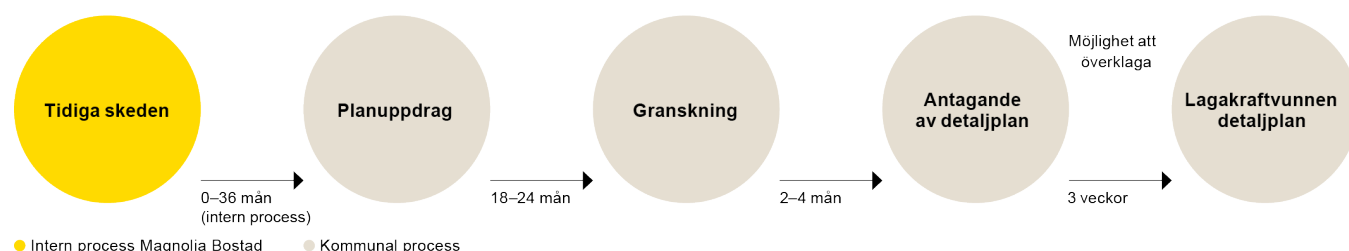
⁴ Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 76%.

●●●●●● = 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 försenas på grund av exempelvis politiskt skifte eller ändrade förutsättningar i utvecklingsområdet. Ett överklagande av antagen plan kan försena 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 denna sida 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
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 Brunnshög ³	Brunnshög, Lund	H	251	8 900		2017	Alecta	Serneke
Hotell Resecentrum ³	Centrala Halmstad	H	244	9 500		2017	Alecta	Serneke
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	0	7 500	124 ⁵	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	24	1 860	2	2018	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	Åkersberga, Österåker	SHF	60	4 640		2020	Heba	Consto
Norra Kajen, etapp 1 ²	Norra Kajen, Sundsvall	HR	360	14 500		2020	Heimstaden Bostad	Serneke
Tullholmsviken 7 ²	Tullholmsviken, Karlstad	HR	217	9 450		2020	Trenum	Consto
Tullholmsviken 4 ²	Tullholmsviken, Karlstad	HR	222	9 830		2020	Trenum	Consto
Tullholmsviken 3 ²	Tullholmsviken, Karlstad	HR	458	20 885		2020	Trenum	Consto
Ursvik I ²	Ursvik, Sundbyberg	HR	380	20 070		2020	Heimstaden Bostad	Mecon Bygg AB
Västra Erikslid ²	Västra Erikslid, Skellefteå	HR	300	13 500		2020	Heimstaden Bostad	Derome
Gyllehemmet ²	Centrala Borlänge	SHF	101	7 700		2020	SBB i Norden	Peab
Summa			7 388	364 100	126			

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 Fr o m andra kvartalet 2020 tillämpar Magnolia Bostad ändrade principer för konsolidering av bostadsrättsföreningar. För ytterligare info se sid 28.

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 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 30 juni 2020 två färdigställda fastigheter för egen långsiktig förvaltning samt sex fastigheter i egen förvaltning under produktion. Efter färdigställande av

dessa beräknas årligt hyresvärde uppgå till 144 mkr, varav 117 mkr redovisas i JV-bolag. Fastigheterna beräknas ha ett fastighetsvärde om 2 898 mkr, varav 2 388 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	104	98	17 167	8
Adjutanten	A7-området, Visby	SHF	68	3 300	117	99	35 454	6
Summa			68	9 300	221		52 621	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
Norrskén	Centrala Östersund	SHF	80	5 800	241	289	14	2023	-
Summa projekt i egen regi			80	5 800	241	289	14		
Övre Bangården ¹	Centrala Östersund	HR	212	9 200	231	335	18	2021	Slättö
Kronandalen ¹	Kronandalen, Luleå	HR	117	5 100	160	176	9	2022	Slättö
Gjuteriet, etapp 2 ¹	Norra Munktelldalen, Eskilstuna	HR	115	5 850	175	250	12	2021	Slättö
Sportflygaren ¹	Södra Ladugårdsängen, Örebro	HR	180	8 350	251	394	19	2022	Slättö
Brogårdstaden ¹	Bro, Upplandsbro	HR	645	30 000	963	1 233	59	2022-2024	Heimstaden
Summa projekt genom JV			1 269	58 500	1 780	2 388	117		
Summa			1 349	64 300	2 021	2 677	130		

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

HR=Hyresrätt
SHF= Samhällsfastighet såsom exempelvis trygg- och omsorgsbostäder eller skola

Fastigheter i egen förvaltning, ännu ej produktionsstartade projekt

Namn	Område, kommun	Kategori	Bedömt antal byggrätter	Bedömd uthyrningsbar yta vid färdigställande (kvm)	Bedömt färdigställande	Status detaljplaneprocess	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.

B= Boenden (kommer att bli HR och/eller BR)

För ytterligare information kring detaljplaneprocessen se sid 13.

Händelser andra kvartalet 2020

Förvärv

Under andra kvartalet förvärvades totalt sex projekt om totalt 1 628 bedömda byggrätter, varav en markanvisning. Förvärven är belägna i Örebro, Karlstad, Sollentuna, Sundbyberg och Ystad.

Projektförsäljningar och produktionsstarter

Under andra kvartalet 2020 såldes totalt 2 062 boenden. Försäljningarna avser sju produktionsstartade projekt om totalt 1 937 boenden fördelade på tre projekt i Karlstad om ca 900 boenden som sålts till Trenum, tre projekt till Heimstaden Bostad om 1 040 boenden i Sundbyberg, Sundsvall och Skellefteå samt en samhällsfastighet om 101 boenden i Borlänge till SBB i Norden.

Under kvartalet såldes även projektet Björnbäret i Kalmar, vilket produktionsstartades av Magnolia Bostad för egen långsiktig förvaltning under fjärde kvartalet 2018, samt 24 bostäder i redan produktionsstartade bostadsrättsprojekt. Från och med andra kvartalet 2020 tillämpar Magnolia Bostad ändrade principer för konolidering av bostadsrättsföreningar. För ytterligare information se sid 28.

Färdigställda projekt

Under andra kvartalet färdigställdes fyra projekt om totalt 953 boenden, vilket ger totalt 2 287 färdigställda boenden under första halvåret 2020.

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
2	Tullholmsviken 3	Karlstad	B	458
2	Solfjädern	Örebro	B	180
2	Väsjön Norrsåtra	Sollentuna	B	210
2	Ursvik I	Sundbyberg	B	380
2	Ursvik II	Sundbyberg	B	200
2	Edvinshem 3	Ystad	B	200
Summa				2 558

Produktionsstarter 2020¹

Kvartal	Projekt	Kommun	Kategori	Förvärvat av	Antal boenden
1	Täljöviken	Österåker	SHF	Heba	60
2	Tullholmsviken 7	Karlstad	HR	Trenum	217
2	Tullholmsviken 4	Karlstad	HR	Trenum	222
2	Tullholmsviken 3	Karlstad	HR	Trenum	458
2	Norra Kajen, etapp 1	Sundsvall	HR	Heimstaden Bostad	360
2	Ursvik I	Sundbyberg	HR	Heimstaden Bostad	380
2	Västra Erikslid	Skellefteå	HR	Heimstaden Bostad	300
2	Gyllehemmet	Borlänge	SHF	SBB i Norden	101
Summa					2,098

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, SHF=Samhällsfastighet såsom exempelvis trygg- och omsorgsboenden eller skola

Försäljningar 2020¹

Kvartal	Projekt	Kommun	Kategori	Förvärvat av	Antal boenden
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
2	Tullholmsviken 7	Karlstad	HR	Trenum	217
2	Tullholmsviken 4	Karlstad	HR	Trenum	222
2	Tullholmsviken 3	Karlstad	HR	Trenum	458
2	Norra Kajen, etapp 1	Sundsvall	HR	Heimstaden Bostad	360
2	Piccolo	Halmstad	BR	Brf	24
2	Ursvik I	Sundbyberg	HR	Heimstaden Bostad	380
2	Västra Erikslid	Skellefteå	HR	Heimstaden Bostad	300
2	Gyllehemmet	Borlänge	HR	SBB i Norden	101
Summa					3 246

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
2	Maria Mosaik	Helsingborg	HR	SPP Fastigheter	345
2	Sländan, etapp 1	Södertälje	HR	SPP Fastigheter	441
2	Visborg	Visby	SHF	Northern Horizon	58
2	Lilium, etapp 2	Uppsala	BR	Brf	109
Summa					2 287

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 30 juni var 43 kr. I genomsnitt genomfördes 80 transaktioner per handelsdag mellan den 1 april och den 30 juni 2020 och den genomsnittliga handelsvolymen per handelsdag uppgick till 1,3 mkr.

Genomsnittligt antal utestående aktier per den 30 juni 2020 var 37 822 283 stycken, se sidan 33.

Ägare

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

Per 22 juni 2020 uppgick antalet aktieägare till 3 747 st.

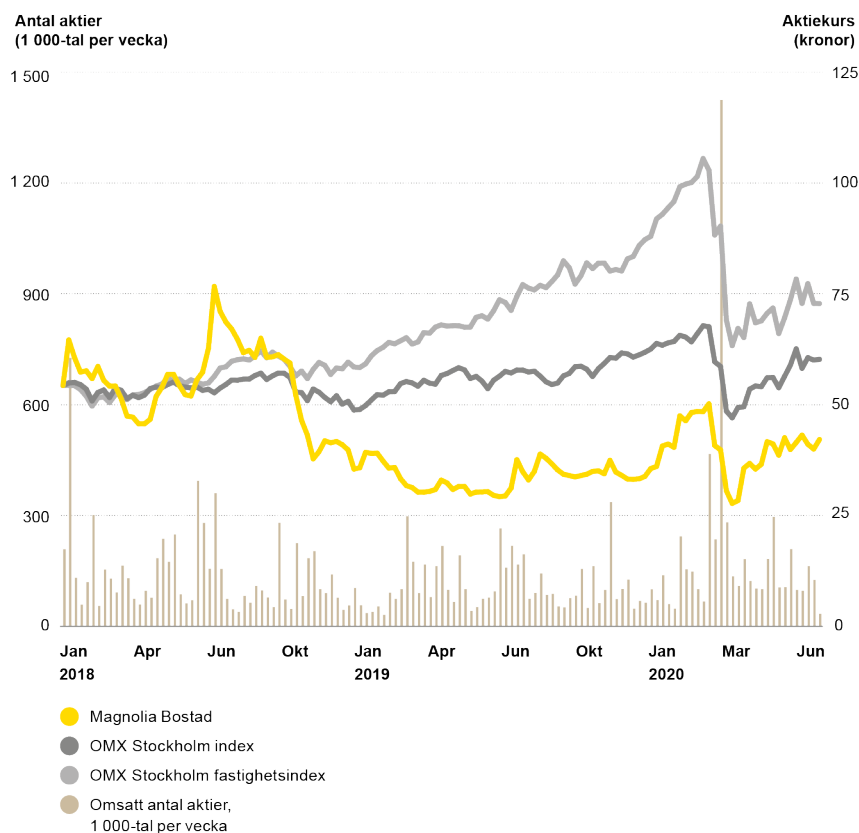
Teckningsoptioner

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 tillsvidare. 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	
	30 jun	Helår	30 jun	Helår
Genomsnittligt antal utestående aktier	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283

Ägarna

Information avseende aktieägarstruktur och aktieägare per den 30 juni 2020 kommer att finnas tillgänglig på Magnolia Bostads hemsida från 13 juli 2020.

Aktieägarstruktur per den 22 juni 2020

Antal aktier	Antal aktieägare	Antieägarkategori	Antal	Antieägare per land	
					Antal
1 - 500	2 929	Juridiska personer	127	Sverige	3 668
501 - 1000	347	Privatpersoner, män	2 421	Övriga Norden	47
1001 - 2000	191			Övriga Europa (exkl. Sverige och Norden)	27
2001 - 5000	153	Privatpersoner, kvinnor	1 199	USA	1
5001 - 10000	50			Övriga världen	4
10001 - 50000	53	Totalt	3 747		
50001 -	24				
Total	3 747	varav Sverigeboende	3 668	Totalt	3 747

Största aktieägarna per den 22 juni 2020

Aktieägare	Antal aktier	Andel av	
		Aktie-kapital, %	Röster, %
F. Holmström Fastigheter AB	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.	1 663 565	4,40	4,40
Nordnet Pensionsförsäkring	1 255 207	3,32	3,32
Carnegie Fonder	741 959	1,96	1,96
Avanza Pension	635 324	1,68	1,68
John Larsson	550 000	1,45	1,45
Martin Dahlin	522 431	1,38	1,38
Fredrik Lidjan	264 712	0,70	0,70
Summa 10 största ägarna	32 739 125	86,56	86,56
Övriga aktieägare	5 083 158	13,44	13,44
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-jun	2019 jan-jun	2020 apr-jun	2019 apr-jun	2019/2020 jul-jun	2019 jan-dec
Nettoomsättning	1 504	276	1 058	243	2 124	896
Produktions- och driftskostnader	-961	-298	-642	-243	-1 529	-866
Bruttoresultat	544	-22	416	1	596	30
Central administration	-47	-38	-24	-22	-98	-89
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	-30	76	-19	84	-29	77
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-30	169	-25	4	149	348
Rörelseresultat	437	185	348	67	618	366
Finansiella intäkter	1	4	1	2	14	17
Finansiella kostnader	-87	-91	-41	-47	-185	-189
Resultat före skatt	351	98	308	22	447	194
Inkomstskatter	15	-22	16	11	0	-37
PERIODENS RESULTAT	366	76	324	33	447	157
Resultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare	337	64	299	28	402	129
Innehav utan bestämmande inflytande	29	12	25	4	45	28
Resultat per aktie, kr						
Före utspädningseffekter	8,91	1,69	7,92	0,74	10,63	3,41
Efter utspädningseffekter	8,91	1,69	7,92	0,74	10,63	3,41

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2020 apr-jun	2019 apr-jun	2019/2020 jul-jun	2019 jan-dec
Periodens resultat	366	76	324	33	447	157
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN						
Summa övrigt totalresultat	0	0	0	0	0	0
PERIODENS TOTALRESULTAT	366	76	324	32	447	157
Totalresultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare	337	64	299	28	402	129
Innehav utan bestämmande inflytande	29	12	25	4	45	28

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2020 30 jun	2019 30 jun	2019 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	6	6	6
Övriga immateriella anläggningstillgångar	0	1	0
Summa immateriella anläggningstillgångar	6	7	6
Förvaltningsfastigheter	279	402	654
Nyttjanderätter	78	56	51
Maskiner och inventarier	13	17	12
Summa materiella anläggningstillgångar	370	476	717
Andelar i intresseföretag och joint ventures	198	180	188
Fordringar hos intresseföretag	46	23	201
Andra långfristiga värdepappersinnehav	31	31	31
Andra långfristiga fordringar	990	568	563
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 265	802	983
Summa anläggningstillgångar	1 641	1 284	1 706
Omsättningstillgångar			
Exploaterings- och projektfastigheter	1 506	1 429	1 382
Bostadsrätter	9	9	9
Kundfordringar	17	55	41
Fordringar hos intresseföretag	60	267	64
Övriga fordringar	611	662	414
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	7	11
Likvida medel	200	313	441
Summa omsättningstillgångar	2 412	2 741	2 361
SUMMA TILLGÅNGAR	4 054	4 025	4 067

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2020 30 jun	2019 30 jun	2019 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	151	151	151
Övrigt tillskjutet kapital	187	187	187
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	1 041	639	704
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 379	977	1 042
Innehav utan bestämmande inflytande	107	146	99
Summa eget kapital	1 486	1 123	1 141
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	17	24	38
Långfristiga räntebärande skulder	1 643	1 618	1 667
Långfristiga skulder till intresseföretag	11	0	-
Långfristig leasingskuld	63	46	39
Övriga långfristiga skulder	40	71	42
Summa långfristiga skulder	1 774	1 759	1 786
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	542	860	824
Kortfristig leasingskuld	17	12	13
Leverantörsskulder	28	13	68
Skulder till intresseföretag	3	19	1
Skatteskulder	0	0	0
Övriga kortfristiga skulder	66	130	105
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	139	109	129
Summa kortfristiga skulder	795	1 143	1 140
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 054	4 025	4 067

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
Effekt konsolidering av bostadsrättsföreningar	-	-	-	-25	-3	-28
Utdelning	-	-	0	-	-15	-15
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	1	-4	-3
Periodens resultat	-	-	-	64	12	76
Övrigt totalresultat	-	-	0	-	0	0
Utgående eget kapital 2019-06-30	151	187	0	638	146	1 123
Utdelning	-	-	0	-	-63	-63
Periodens resultat	-	-	-	66	16	82
Övrigt totalresultat	-	-	0	-	0	0
Utgående eget kapital 2019-12-31	151	187	0	704	99	1 141
Ingående eget kapital 2020-01-01	151	187	0	704	99	1 141
Utdelning	-	-	-	-	-21	-21
Periodens resultat	-	-	0	337	29	366
Övrigt totalresultat	-	-	0	-	0	0
Utgående eget kapital 2020-06-30	151	187	0	1 041	107	1 486

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2020 apr-jun	2019 apr-jun	2019/2020 jul-jun	2019 jan-dec
Löpande verksamheten						
Resultat efter finansiella poster	351	98	308	22	447	194
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm						
Avgår resultatandel i intresseföretag och joint ventures	30	-76	19	-84	29	-77
Erhållen utdelning från intresseföretag	-	-	-	-	10	10
Av- och nedskrivningar av tillgångar	13	11	7	6	25	23
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	30	-169	25	-4	-149	-348
Resultat försäljning av exploateringsfastigheter	-555	8	-409	-4	-628	-65
Övriga avsättningar	0	0	0	0	0	0
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	5	6	2	3	12	13
Betald inkomstskatt	0	0	0	0	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-127	-122	-48	-61	-254	-249
Minskning (+)/ökning (-) av exploaterings- och projektfastigheter	-400	-330	-302	-198	-387	-317
Minskning (+)/ökning (-) av rörelsefordringar	519	145	230	25	880	506
Minskning (-)/ökning (+) av rörelseskulder	-25	27	34	26	-10	42
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-33	-280	-86	-208	229	-18
Investeringsverksamheten						
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	0	0	-	0	0	0
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-61	-67	-39	-57	-276	-282
Förvärv av maskiner och inventarier	-3	-3	0	-1	-3	-3
Investering i finansiella tillgångar	0	-2	0	1	-9	-11
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	0	-	-	-	29	29
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-65	-72	-39	-57	-260	-267
Finansieringsverksamheten						
Emission av teckningsoptioner	-	-	-	-	0	0
Upptagna lån	724	343	713	333	1,058	677
Amortering av låneskulder	-839	-68	-679	-30	-1,035	-264
Utbetald utdelning till minoritetsintresse	-28	-10	-22	-3	-104	-86
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	-	-3	-	0	-	-3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-143	262	12	300	-81	324
Periodens kassaflöde	-241	-90	-113	35	-112	39
Likvida medel vid periodens början	441	403	313	278	313	403
Likvida medel vid periodens slut	200	313	200	313	200	441

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2020 apr-jun	2019 apr-jun	2019/2020 jul-jun	2019 jan-dec
Nettoomsättning	6	6	3	3	12	12
Summa intäkter	6	6	3	3	12	12
Central administration	-20	-13	-9	-7	-33	-26
Rörelseresultat	-14	-7	-6	-4	-21	-14
Finansiella intäkter	46	64	20	39	225	243
Finansiella kostnader	-67	-70	-31	-35	-139	-142
Resultat efter finansiella poster	-35	-13	-17	0	65	87
Skatt på periodens resultat	0	0	0	0	0	0
PERIODENS RESULTAT	-35	-13	-17	0	65	87

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2020 apr-jun	2019 apr-jun	2019/2020 jul-jun	2019 jan-dec
Periodens resultat	-35	-13	-17	0	65	87
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN						
Summa övrigt totalresultat	0	0	0	0	0	0
PERIODENS TOTALRESULTAT	-35	-13	-17	0	65	87

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2020 30 jun	2019 30 jun	2019 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar	154	154	154
Summa anläggningstillgångar	154	154	154
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	1 479	1 749	1 880
Fordringar hos intresseföretag	0	0	0
Övriga fordringar	0	0	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1	1	2
Summa kortfristiga fordringar	1 480	1 750	1 883
Kassa och bank	20	44	20
Summa omsättningstillgångar	1 500	1 794	1 903
SUMMA TILLGÅNGAR	1 654	1 948	2 057
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	382	317	417
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	1 152	1 131	1 157
Summa långfristiga skulder	1 152	1 131	1 157
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	-	447	428
Skulder till koncernföretag	95	21	22
Övriga kortfristiga skulder	0	0	3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	32	30
Summa kortfristiga skulder	120	500	505
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 654	1 948	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.

Magnolia Bostad följer utvecklingen av redovisningspraxis och kommer från och med andra kvartalet 2020 konsolidera bostadsrättsföreningar till den tidpunkt då de slutliga bostadsköparna tillträder sina lägenheter till följd av den förändring som skett av redovisningspraxis hos

bostadsutvecklare under året. Det innebär att Magnolia Bostad redovisar bostadsrättsprojekt i balansräkningen som pågående arbeten inom tillgångsposten exploaterings- och projektfastigheter, samt som räntebärande kortfristiga skulder. Transaktioner mellan Magnolia Bostad och respektive bostadsrättsförening elimineras som en följd av den ändrade hanteringen. Intäkter och kostnader för projekten redovisas i takt med att bostadsköparna tillträder bostäderna.

Enligt tidigare principer konsoliderade Magnolia Bostad inte bostadsrättsföreningar och redovisade därmed intäkter och kostnader vid den tidpunkt då bostadsrättsföreningen tecknade avtal om förvärv av bostadsrättsprojekt från Magnolia Bostad.

Effekten på omsättning och resultat för perioden januari till mars 2020 uppgår till -6 mkr och påverkan på balansräkningen per 31 mars 2020 är en minskning av Andra långfristiga fordringar och Övriga fordringar med 205 mkr, ökning av Exploaterings- och projektfastigheter med 306 mkr, minskning av Eget kapital med 48 mkr, samt en ökning av Övriga långfristiga skulder med 8 mkr, av kortfristiga räntebärande skulder med 130 mkr och av leverantörsskulder med 12 mkr.

Samtliga jämförelsetal för 2019 är omräknade om inget annat anges. För effekter på resultat och balans för 2019 se tabeller nedan.

Belopp i mkr	2019 jan - jun			2019 apr - jun			2019 jan - dec		
	Enl tidigare redovisning	Effekt bostadsrättsföreningar	Enl nya principer	Enl tidigare redovisning	Effekt bostadsrättsföreningar	Enl nya principer	Enl tidigare redovisning	Effekt bostadsrättsföreningar	Enl nya principer
Rörelsens intäkter och kostnader									
Nettoomsättning	439	-163	276	402	-159	243	751	145	896
Produktions- och driftkostnader	-451	153	-298	-395	152	-243	-707	-159	-866
Bruttoresultat	-12	-9	-22	7	-6	1	44	-14	30
Central administration	-38	0	-38	-22	0	-22	-89	0	-89
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	76	-	76	84	-	84	77	-	77
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	169	-	169	4	-	4	348	-	348
Rörelseresultat	195	-9	185	73	-6	67	380	-14	366
Finansiella intäkter	4	-	4	2	-	2	17	-	17
Finansiella kostnader	-91	0	-91	-47	0	-47	-189	0	-189
Resultat före skatt	108	-9	98	28	-6	22	208	-14	194
Inkomstskatt	-22	0	-22	11	0	11	-37	0	-37
Årets resultat	86	-9	76	39	-6	33	171	-14	157

Belopp i mkr	2019-03-31			2019-06-30			2019-12-31		
	Enl tidigare redovisning	Effekt bostadsrättsföreningar	Enl nya principer	Enl tidigare redovisning	Effekt bostadsrättsföreningar	Enl nya principer	Enl tidigare redovisning	Effekt bostadsrättsföreningar	Enl nya principer
Andra långfristiga fordringar	700	-32	668	606	-38	568	578	-15	563
Andra anläggningstillgångar	877	-	877	716	-	716	1 143	-	1 143
Summa anläggningstillgångar	1 577	-32	1 545	1 322	-38	1 284	1 721	-15	1 706
Exploaterings- och projektfastigheter	1 189	43	1 232	1 119	310	1 429	1 114	268	1 382
Övriga omsättningstillgångar	946	-33	913	1 484	-172	1 312	1 164	-185	979
Summa omsättningstillgångar	2 135	10	2 145	2 603	138	2 741	2 278	83	2 361
Summa tillgångar	3 712	-22	3 690	3 925	100	4 025	3 999	68	4 067
Eget kapital	1 136	-32	1 104	1 161	-38	1 123	1 183	-42	1 141
Summa avsättningar/långfristiga skulder	2 104	10	2 114	1 722	37	1 759	1 778	8	1 786
Kortfristiga skulder	472	0	472	1 042	101	1 143	1 038	102	1 140
Summa eget kapital och skulder	3 712	-22	3 690	3 925	100	4 025	3 999	68	4 067

Redovisningsprinciperna har i övrigt 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 29 mkr är -2 mkr hänförligt till Fredrik Lidjan AB:s (FLAB:s) andel av resultatet i Magnolia Holding 3 AB, 38 mkr hänförligt till FLAB:s andel av resultatet i Magnolia Holding 4 AB och -2 mkr hänförligt till FLAB:s andel av resultatet i Magnolia Hotellutveckling 2 AB.

Av periodens beslutade utdelning till innehav utan bestämmande inflytande om 21 mkr är 7 mkr hänförligt till FLAB:s andel av Magnolia Holding 3 AB och 14 mkr hänförligt till FLAB:s andel av Magnolia Holding 4 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 Magnolia Bostad som rutin att två miljörevisioner ska ske för alla projekt, ett i projekteringsskede och ett i produktions-skede. Under andra kvartalet har tre

projekt miljöcertifierats enligt Miljöbyggnad Silver och miljörevisioner har utförts för två projekt. Under första halvåret 2020 har fyra projekt miljöcertifierats enligt Miljöbyggnad Silver och miljörevisioner har utförts för fyra 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, Magnolia Arkitekter, Marknad och kommunikation, Juridik och Finans. Bolaget bestod per den 30 juni 2020 av 104 (101) anställda. Av antalet anställda var 63 (56) kvinnor och 41 (45) män vid kontor i Stockholm, Norrköping, Göteborg, Malmö och Umeå. Jämförelseuppgifter avser 31 december 2019.

Per 30 juni 2020 bestod ledningsgruppen av fem personer. För mer information om Magnolia Bostads ledningsgrupp, se www.magnoliabostad.se

Den 26 juni meddelade styrelsen att Johan Tengelin kommer att tillsättas senast december 2020 som ny VD för Magnolia Bostad. Johan Tengelin kommer närmast från Brunswick Real Estate, se pressmeddelande från 26 juni 2020.

Angivande och intygande

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

Stockholm den 7 juli 2020,
Magnolia Bostad AB (publ)

Fredrik Holmström
Styrelseordförande

Andreas Rutili
Styrelsemedlem

Risto Silander
Styrelsemedlem

Viveka Ekberg
Styrelsemedlem

Jan Roxendal
Styrelsemedlem

Anna-Greta Sjöberg
Styrelsemedlem

Fredrik Tibell
Styrelsemedlem

Fredrik Lidjan
Verkställande direktör

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.



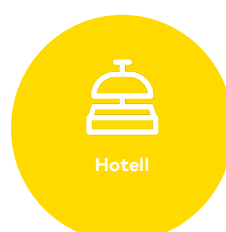
Hyresrätt



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 drygt 19 000 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 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 aktier

Magnolia Bostads aktier (MAG) är noterade på Nasdaq Stockholm. Mer information på: www.magnoliabostad.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	
	30 jun	31 mar	31 dec	30 sep	30 jun	31 mar	31 dec	30 sep
Nettoomsättning, mkr	1 058	446	502	119	243	33	42	214
Rörelseresultat, mkr	348	88	34	148	67	119	-33	-10
Resultat efter skatt, mkr	324	41	10	73	33	43	-86	-47
Resultat per aktie, kr ¹	7,92	0,95	0,11	1,64	0,74	0,93	-2,12	-1,24
Eget kapital, mkr	1 486	1 182	1 141	1 195	1 123	1 104	1 093	1 179
Eget kapital per aktie, kr ¹	36,46	28,50	27,55	27,44	25,83	25,04	24,77	26,89
Soliditet, %	36,7	29,4	28,1	28,5	27,9	29,9	30,3	36,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	-86	-24	209	53	-208	-72	-168	172
Kassaflöde från den löpande verksamheten, per aktie, kr	-2,3	-0,6	5,5	1,4	-5,5	-1,9	-4,4	4,5
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

Uppgifter för 2018 är inte omräknade för ändrad hantering av bostadsrättsföreningar

Finansiell kalender

- Delårsrapport januari – september 2020: 22 oktober 2020
- Bokslutskommuniké januari – december 2020: 24 februari 2021

Telefonkonferens Q2 2020

Klockan 10:30 CEST den 7 juli 2020

Ring in på något av följande telefonnummer för att delta:

Sverige: 08 5055 83 65, UK: +44 333 300 9032

Lyssna av telefonkonferensen på: <https://financialhearings.com/event/12965>

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

Kontakt

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

Fredrik Westin, CFO
fredrik.westin@magnoliabostad.se

Investor Relations

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

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

Information i denna rapport är sådan information som Magnolia Bostad är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning (EU) nr 596/2014 samt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, enligt kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 7 juli 2020 kl. 08:00 CEST.

MAGNOLIA

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