

MAGNOLIA

Hitta hem med
Magnolia Bostad

Magnolia Bostad

Delårsrapport
koncernen

1 januari –
30 september 2020

Q3

Värdeutveckling på förvaltningsfastigheter samt försäljning driver kvartalets resultat

Januari – september 2020

- Nettoomsättningen uppgick till 1 785 mkr (395).
- Rörelseresultatet uppgick till 627 mkr (333), varav 96 mkr (352) avser värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.
- Periodens resultat före skatt uppgick till 497 mkr (204) och resultat efter skatt uppgick till 486 mkr (148).
- Resultat per aktie, efter avdrag för minoritetens andel uppgick till 11,91 kr (3,33).

Juli – september 2020

- Nettoomsättningen uppgick till 281 mkr (119).
- Rörelseresultatet uppgick till 187 mkr (148), varav 126 mkr (183) avser värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.
- Periodens resultat före skatt uppgick till 145 mkr (106) och resultat efter skatt uppgick till 119 mkr (73).
- Resultat per aktie, efter avdrag för minoritetens andel uppgick till 3,00 kr (1,64).

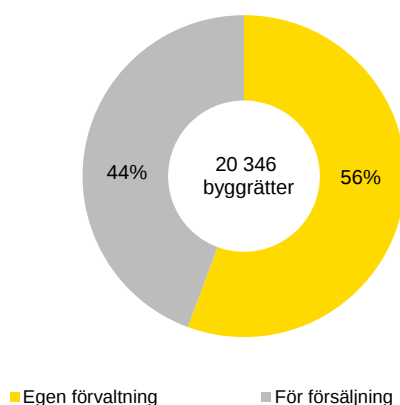
Viktiga händelser juli – september 2020

- Omklassificerar projekt till utveckling för egen förvaltning. Dessa utgör nu 56 procent av byggrättsportföljen.
- Bildar nya joint ventures med Heimstaden Bostad och Derome för gemensam utveckling av 1 600 boenden i flerbostadshus samt 1 500 småhus.
- Tecknar avtal om förvärv av fyra projekt för utveckling av 2 345 bedömda byggrätter, varav 2 090 i egen förvaltning, belägna i Kungsbacka, Haninge och Upplands Bro.
- Produktionsstartar och säljer 231 boenden i Partille till Heimstaden Bostad.
- Produktionsstartar fyra projekt om 890 boenden i egen förvaltning, varav ett projekt är en samhällsfastighet.

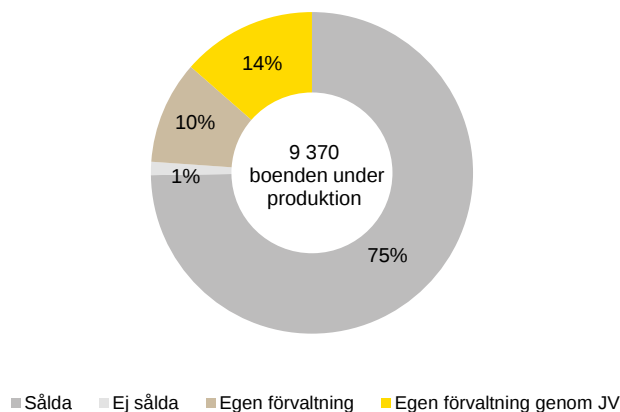
Viktiga händelser efter kvartalets utgång

- Emitterar ett nytt icke-säkerställt grönt obligationslån om 550 mkr samt genomför frivilligt återköp av vissa utestående obligationer.

Fördelning byggrättsportfölj, andel byggrätter



Fördelning boenden under produktion med försäljningsstatus per den 30 september 2020, andel boenden



Nyckeltal koncernen⁴

	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2020 jul-sep	2019 jul-sep	2019/2020 okt-sep	2019 jan-dec
Projekterelaterade						
Antal produktionsstartade boenden under perioden ¹	3 219	1 333	1 121	412	4 564	2 678
Antal sålda boenden under perioden ¹	3 478	249	232	28	3 762	533
Totalt antal boenden under produktion ¹	9 370	8 312	9 370	8 312	9 370	9 284
Totalt antal bedömda byggrätter, ännu ej produktionsstartade ¹	20 346	18 281	20 346	18 281	20 346	18 037
Finansiella						
Rörelseresultat, mkr	627	333	187	148	660	366
Förvaltningsfastigheter, mkr	1 116	719	1 116	719	1 116	654
Avkastning på eget kapital, % ²	-	-	-	-	35,8	13,2
Soliditet, %	35,8	28,5	35,8	28,5	35,8	28,1
Räntetäckningsgrad, ggr ³	-	-	-	-	4,1	1,4
Aktierelaterade						
Resultat per aktie, kr ²	11,91	3,33	3,00	1,64	11,99	3,41
Eget kapital per aktie, kr ²	39,45	27,44	39,45	27,44	39,45	27,55

¹ Ingen justering för projekt som utvecklas i JV

² Exklusive innehav utan bestämmande inflytande (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 27.

För definitioner av alternativa nyckeltal som inte definieras inom IFRS samt övriga definitioner, se sid 30.

Vi har kraftigt ökat utvecklingen av fastigheter för egen förvaltning



Vårt rörelseresultat för årets första nio månader uppgår till 627 miljoner kronor, och för det tredje kvartalet till 187 miljoner kronor. I resultatet för det tredje kvartalet ingår 126 miljoner kronor som avser värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.

Vi har i enlighet med vad vi tidigare kommunicerat tagit nästa steg i riktning mot att utveckla boenden för egen förvaltning. Vi vill på detta sätt skapa en långsiktig ökning av substansvärdet i bolaget och ett starkare kassaflöde som ger stabilitet i bolagets finanser.

Vi har idag en byggrättsportfölj på cirka 20 300 byggrätter. Mer än hälften är under kvartalet avsatt till utveckling för egen förvaltning och fyra projekt för egen förvaltning produktionsstartades under kvartalet.

Majoriteten av bostäderna som utvecklas för egen förvaltning kommer att utvecklas i JV-bolag, varav Magnolia Bostad vid färdigställande avses att äga hälften. Produktionsstartade projekt för egen förvaltning har ett beräknat fastighetsvärde vid färdigställande om 5,1 miljarder kronor. Dessa projekt planeras att färdigställas under perioden 2021 till 2025

och hyresintäkten per år beräknas till 239 miljoner kronor.

Tittar vi på alla projekt för egen förvaltning, som idag befinner sig i något av våra olika utvecklingsstadier, så har de ett samlat värde vid färdigställande av 33,4 miljarder kronor och beräknad hyresintäkt per år på 1,5 miljarder kronor. Vår avsikt är att enligt nuvarande strategi samarbeta med kapitalstarka JV partners för gemensam utveckling av fastigheterna. Detta skulle innebära att Magnolia Bostads andel vid färdigställande skulle uppgå till cirka 17 miljarder kronor och generera hyresintäkter om cirka 0,8 miljarder kronor. Första färdigställande är år 2021 och färdigställande för sista projektet i portföljen är år 2035.

Försäljningar, förvärv och nya samarbeten

Vi sålde under kvartalet ytterligare boenden inom ramavtalet med Heimstaden. Denna gång rörde det sig om 231 boenden i den nya stadsdelen Partille Port i Partille kommun utanför Göteborg.

Vi tillförde 2 345 byggrätter i vår portfölj under kvartalet. Detta skedde genom förvärv av fastigheter i Handen, Haninge kommun, Kungsängen i Upplands-Bro kommun och Hede i Kungälv kommun. Utvecklingen i Hede sker genom samarbete med både Heimstaden Bostad och Derome. Vi har även tecknat avtal tillsammans med Heimstaden Bostad och Derome om gemensam utveckling och byggnation av cirka 1 500 småbostadshus, varav en stor del idag ingår i befintlig byggrättsportfölj.

Vår första gröna obligation

Riktigt roligt var det att vi emitterade vår första gröna obligation, ett seniort icke-säkerställt grönt obligationslån om 550 miljoner kronor med förfall 2024. Intresset för obligationen var stort och resulterade i en

övertäckning, vilket bekräftar marknadens förtroende för bolaget. I samband med att vi emitterade vår gröna obligation återköpte vi 347 miljoner kronor ur vårt obligationsprogram om 600 miljoner kronor med förfall 2021. Vi har genom detta uppnått dels en förbättrad förfallostruktur, dels en grönklassificering av bolagets intäktsströmmar och investeringar vilket bekräftar vårt hållbarhetsarbete under de gångna åren.

Framåt

I och med detta kvartal så önskar jag att tacka för mig. Nu återstår bara drygt en månad innan Johan Tengelin kommer att inträda som Magnolia Bostads VD.

Jag har haft sex roliga år som VD. Vi har under dessa år gått från en byggrättsportfölj på runt 4 000 byggrätter till en portfölj på över 20 000. Vi har färdigställt närmare 5 000 bostäder och över 9 000 är för närvarande under produktion. Bolaget har idag nått en mognad som motsvarar mina ambitioner då jag tog över som VD.

När jag tillträdde bestod bolaget av åtta medarbetare och nu är vi en bra bit över 100. Ett stort tack till alla fantastiska medarbetare som var och en medverkat i bolagets tillväxt.

Ett särskilt tack vill jag rikta till Magnolia Bostads styrelse och Fredrik Holmström som skapat förutsättningar för bolaget att växa. Jag välkomnar Johan Tengelin till ett mycket engagerande företag.

Fredrik Lidjan

Verkställande direktör
Oktober 2020

Projekthändelser under delårsperioden

Förvärv

Under tredje kvartalet förvärvades fyra projekt om totalt 2 345 bedömda byggrätter. Magnolia Bostad har under niomånadersperioden förvärvat 13 projekt om cirka 4 900 byggrätter runtom i landet.

Produktionsstarter och projektförsäljningar

Under tredje kvartalet produktionsstartades fem projekt om totalt 1 121 boenden, varav 890 boenden utvecklas i egen förvaltning. Under niomånadersperioden produktionsstartades totalt 3 219 boenden.

Under tredje kvartalet såldes ett projekt i Partille om 231 boenden till Heimstaden Bostad samt en bostadsrätt.

Under niomånadersperioden såldes totalt 3 478 boenden, varav 1 124 i tre sedan tidigare produktionsstartade projekt inom ramavtalet med Heimstaden samt projektet Björnbäret i Kalmar. Projektet är certifierat enligt Miljöbyggnad Silver, är byggt i trä för lägre klimatpåverkan och har en energiförbrukning som är cirka hälften så hög som lagkravet. 25 bostäder såldes även i redan produktionsstartade bostadsrättsprojekt.

Färdigställda projekt

Under niomånadersperioden har 13 projekt om totalt 2 901 boenden färdigställts. Av dessa är samtliga hyres- och bostadsrättsprojekt miljöcertifierade eller byggda enligt Miljöbyggnad Silver eller Svanen.

Miljöcertifieringar

Under niomånadersperioden har vi certifierat fyra projekt enligt Miljöbyggnad Silver.

Miljörevision skedde under kvartalet i tre projekt varav en revision avsåg projektering och två revisioner avsåg produktion. Under 2020 har därmed totalt sju miljörevisioner genomförts, samtliga med bra resultat.

Förvärv 2020¹

Kvartal	Projekt	Kommun	Kategori	Bedömt antal byggrätter
1	Västra Erikslid	Skellefteå	B	300
1	Barkabystaden	Järfälla	B	350
1	Åkermymtan	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
3	Söderbymalm	Haninge	B	345
3	Örnäs	Upplands Bro	B	145
3	Örnäs - småhus	Upplands Bro	B	255
3	Hede	Kungsbacka	B	1 600
Summa				4 903

Produktionsstarter 2020¹

Kvartal	Projekt	Kommun	Kategori	Förvärvat av/ Egen förvaltning	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
3	Partilleport	Partille	HR	Heimstaden Bostad	231
3	Söderbymalm	Haninge	HR	Egen förvaltning	345
3	Väsjön Norrsåtra	Sollentuna	HR	Egen förvaltning	210
3	Drottningshög	Helsingborg	SHF	Egen förvaltning	129
3	Orminge Hus 1	Nacka	HR	Egen förvaltning	206
Summa					3 219

4 903

Förvärvade byggrätter



3 219

Produktionsstartade boenden



Försäljningar 2020¹

Kvartal	Projekt	Kommun	Kate- gori	Förvärvat av	Antal boenden
1	Slippen	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	SHF	SBB i Norden	101
3	Partilleport	Partille	HR	Heimstaden Bostad	231
3	Piccolo	Halmstad	BR	Brf	1
Summa					3 478

Färdigställda projekt 2020¹

Kvartal	Projekt	Kommun	Kate- gori	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
3	Sländan, etapp 2	Södertälje	HR	Viva Bostad	136
3	Slipen	Karlstad	HR	Slättö	216
3	Gjuteriet, etapp 1	Eskilstuna	HR	Slättö	262
Summa					2 901

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.

3 478

Sålda
boenden



2 901

Färdigställda
boenden



7

Genomförda
miljö-
revisioner





Utmed Bangårdsgatan med utsikt över Storsjön och Frösön i Östersund bygger Magnolia Bostad, tillsammans med Slättö, ett nytt klimatsmart kvarter med trähus nära vattnet, bara några minuters promenad från stadskärnan.

Trä ger både vackra fasader som är enkla att underhålla och är ett förnybart och miljövänligt material. Projektet består av 212 hyresrätter och ska certifieras enligt Miljöbyggnad Silver.

Första inflytt är beräknad till december 2020.

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2020 jul-sep	2019 jul-sep	2019/2020 okt-sep	2019 jan-dec
Nettoomsättning	1 785	395	281	119	2 286	896
Produktions- och driftskostnader	-1 195	-421	-237	-122	-1 640	-866
Bruttoresultat	590	-26	44	-4	646	30
Central administration	-71	-62	-24	-25	-98	-89
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	12	69	41	-6	20	77
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	96	352	126	183	92	348
Rörelseresultat	627	333	187	148	660	366
Finansiella intäkter	1	10	1	6	8	17
Finansiella kostnader	-131	-139	-43	-48	-181	-189
Resultat före skatt	497	204	145	106	487	194
Inkomstskatter	-11	-56	-26	-33	8	-37
PERIODENS RESULTAT	486	148	119	73	495	157
Resultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare	450	126	113	62	453	129
Innehav utan bestämmande inflytande	36	23	6	11	41	28
Resultat per aktie, kr						
Före utspädningseffekter	11,91	3,33	3,00	1,64	11,99	3,41
Efter utspädningseffekter	11,91	3,33	3,00	1,64	11,99	3,41

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2020 jul-sep	2019 jul-sep	2019/2020 okt-sep	2019 jan-dec
Periodens resultat	486	148	119	73	495	157
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN						
Summa övrigt totalresultat	0	0	0	0	0	0
PERIODENS TOTALRESULTAT	486	148	119	73	495	157
Totalresultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare	450	126	113	62	453	129
Innehav utan bestämmande inflytande	36	23	6	11	41	28

Resultatkommentarer

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 september 2020

Nettoomsättningen uppgick till 1 785 mkr (395) och rörelseresultatet uppgick till 627 mkr (333). Resultat före skatt uppgick till 497 mkr (204).

Intäkternas fördelning	2020 jan-sep	2019 jan-sep
Fastighetsförsäljningar	1 569	202
Summa intäkter redovisade vid en tidpunkt	1 569	202
Projektledning	33	19
Hyra	16	12
Fakturering till projekten och övriga intäkter	167	162
Summa intäkter redovisade över tid	216	193
TOTALA INTÄKTER	1 785	395

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 fakturering till projekten, redovisas och faktureras löpande.

Antalet sålda boenden har ökat till 3 478 (249). Av periodens sålda boenden avser 2 095 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 till Heba samt 25 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 intäktredovisning har också ändrats till när bostadsrättslägenheterna tillträds. Jämförelsesiffror för 2019 har räknats om, för mer information se sidan 27.

Bedömt fastighetsvärde vid färdigställande av projekt sålda till Heimstaden Bostad under ramavtalet uppgår till totalt cirka 4 230 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 Borlänge med ett bedömt fastighetsvärde vid färdigställande om cirka 335 mkr till SBB i Norden.

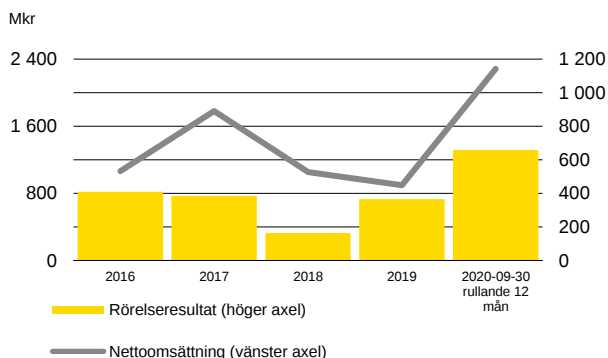
Utveckling driftnetto	2020 jan-sep	2019 jan-sep
Hysesintäkter		
Ägda fastigheter vid ingången av perioden	9	6
Färdigställda fastigheter	2	2
Projektfastigheter	4	4
Hysesintäkter	16	12
Fastighetskostnader		
Ägda fastigheter vid ingången av perioden	-3	-2
Färdigställda fastigheter	-4	-4
Projektfastigheter	-3	-2
Driftskostnader	-10	-8
DRIFTNETTO	6	4

Magnolia Bostad har utökat organisationen jämfört med samma period föregående år, vilket förklarar ökningen av kostnaderna för central administration till -71 mkr (-62). Resultat från intressebolag uppgår till 12 mkr (69), främst påverkat av utvecklingsvinst i projektet Barkarbystaden. Därutöver påverkas resultat från intressebolag också av finansieringskostnader.

Fördelning resultat från intresseföretag	2020 jan-sep	2019 jan-sep
Driftnetto	-2	-5
Övriga intäkter och kostnader	-6	-5
Värdeförändringar	71	109
Finansieringskostnader	-28	-14
Skatt	-16	-22
Resultat vid avyttring	-7	6
Totalt	12	69

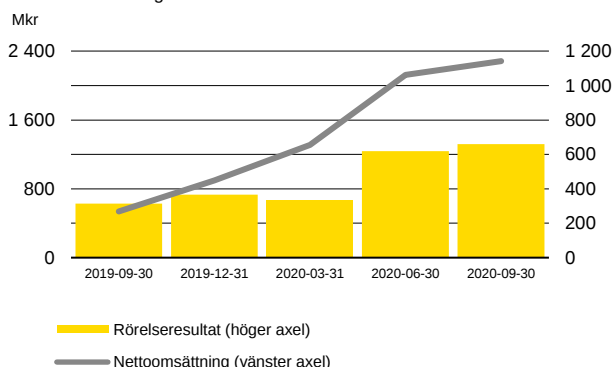
Nettoomsättning och rörelseresultat, helår

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



Värdeförändringen av förvaltningsfastigheter uppgår till 96 mkr (352). Under perioden har ett flertal projekt flyttats över till portföljen för egen långsiktig förvaltning, med konsekvensen att värderas till verkligt värde istället för till anskaffningskostnad, vilket medfört värdeförändringar på ett antal projekt.

Värdeförändringar	2020 jan-sep	2019 jan-sep
Förändring driftnetto	2	0
Förändring projektkostnader	-8	0
Projektutveckling	126	359
Förändring avkastningskrav	-	13
Försäljning	2	-
Försäljning till JV	-26	-20
Totalt	96	352

Finansnetto

Finansnettot uppgår till -130 mkr (-129) vilket är i linje med samma period föregående år. Vid periodens utgång uppgick Magnolia Bostads genomsnittliga ränta till 7,0 procent jämfört med 7,0 procent vid årsskiftet 2019/2020. Räntetäckningsgraden för den rullande tolv månadersperioden uppgick till 4,1 ggr, jämfört med 1,4 ggr för helåret 2019.

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 486 mkr (148) och innehåller -11 mkr (-56) i inkomstskatter. Periodens redovisade inkomstskatter avser uppskjuten skatt.

Rapportperioden 1 juli – 30 september 2020

Nettoomsättningen uppgick till 281 mkr (119) och rörelseresultatet uppgick till 187 mkr (148). Resultat före skatt uppgick till 145 mkr (106).

Intäkternas fördelning	2020 jul-sep	2019 jul-sep
Fastighetsförsäljningar	153	77
Summa intäkter redovisade vid en tidpunkt	153	77
Projektleddning	13	4
Hyra	5	4
Fakturerings till projekten och övriga intäkter	110	34
Summa intäkter redovisade över tid	128	42
TOTALA INTÄKTER	281	119

Intäkter från fastighetsförsäljningar uppgår till 153 mkr (77) och antalet sålda boenden under kvartalet uppgår till 232 (28).

Under kvartalet såldes 231 boenden i projektet Partilleport, med ett bedömt fastighetsvärde vid färdigställande om cirka 560 mkr, till Heimstaden Bostad inom ramavtalet. Därutöver såldes en bostadsrätt i projektet Piccolo i Halmstad.

Kostnaden för central administration uppgår till -24 mkr (-25).

Resultat från andelar i intresseföretag och JVs uppgår till 41 mkr (-6), främst påverkat av utvecklingsvinst i projekten Barkarbystaden som utvecklas tillsammans med Slättö.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgår till 126 mkr (183). Kvartalets värdeförändring kommer från omvärdering av projekt som under perioden omklassificerats till portföljen för egen långsiktig förvaltning.

Finansieringskostnaderna under kvartalet uppgår till -43 mkr (-48). Minskningen beror främst på lägre räntebärande skulder.

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2020 30 sep	2019 30 sep	2019 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	6	6	6
Övriga immateriella anläggningstillgångar	0	1	0
Summa immateriella anläggningstillgångar	6	6	6
Förvaltningsfastigheter	1 116	719	654
Nyttjanderättstillgångar	76	54	51
Maskiner och inventarier	13	15	12
Summa materiella anläggningstillgångar	1 205	788	717
Andelar i intresseföretag och joint ventures	240	173	188
Fordringar hos intresseföretag	65	24	201
Andra långfristiga värdepappersinnehav	41	31	31
Andra långfristiga fordringar	975	543	563
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 321	771	983
Summa anläggningstillgångar	2 532	1 565	1 706
Omsättningstillgångar			
Exploaterings- och projektfastigheter	1 239	1 494	1 382
Bostadsrätter	4	9	9
Kundfordringar	28	31	41
Fordringar hos intresseföretag	66	139	64
Övriga fordringar	399	595	414
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	6	11
Likvida medel	206	350	441
Summa omsättningstillgångar	1 954	2 624	2 361
SUMMA TILLGÅNGAR	4 486	4 189	4 067

Tillgångar

Koncernens balansomslutning har ökat till 4 486 mkr, jämfört med 4 067 mkr i början av året. Fastigheter som innehas för långsiktig förvaltning redovisas som förvaltningsfastigheter och uppgår till 1 116 mkr (654), ökningen beror främst på omklassning från exploaterings- och projektfastigheter samt förvärv av byggrätter. Förvärv av byggrätter består av både tillträdde fastigheter och bolag samt fastigheter och bolag som kontrolleras via bindande förvärsavtal.

Av totalt 7 414 ej produktionsstartade byggrätter för utveckling till egen förvaltning redovisas 1 254 byggrätter på balansräkningen bland förvaltningsfastigheter. Utveckling av dessa 1 254 byggrätter bedrivs i dagsläget utanför JV-bolag. Bedömt övervärde vid färdigställande av byggrätter på balansräkningen uppgår till 582 mkr.

Byggrätter som ej redovisas på balansräkningen utgörs av avtal som är att betrakta som optioner som exempelvis markanvisningsavtal eller andra förvärsavtal som är villkorade av faktorer utanför Magnolia Bostads kontroll.

Förvaltningsfastigheter	2020 jan-sep	2019 jan-sep
Ingående redovisat värde	654	295
Omklassificeringar	543	170
Investeringar och förvärv	180	163
Värdeförändringar	125	352
Försäljning till JV	-	-261
Avyttringar	-386	-
Utgående redovisat värde	1 116	719

Långfristiga och kortfristiga fordringar på intresseföretag och JV-bolag har minskat med 134 mkr till 131 mkr (265). Minskningen av fordran på intressebolag förklaras främst av minskad fordran på det gemensamt ägda bolaget med Slättö Core Plus Holding AB.

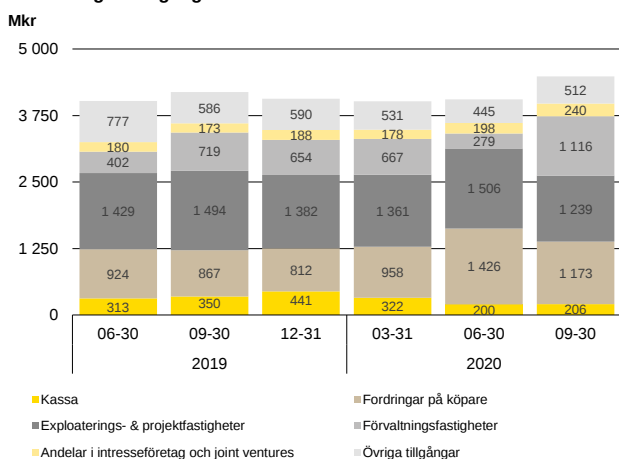
Av långfristiga och övriga fordringar om totalt 1 374 mkr (977) utgör 1 173 mkr (812) fordringar på köpare av projekt, främst på våra samarbetspartners och stora svenska institutioner, medan 141 mkr (121) avser erlagda handpenningar för framtida fastighetsförvärv. Inom de kommande 12 månaderna beräknas koncernen erhålla 254 mkr (294) 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 omklassning till förvaltningsfastigheter av ett antal projekt och uppgår till 1 239 mkr (1 382).

Som exploaterings- och projektfastigheter redovisas 2 560 byggrätter på balansräkningen av 9 022 byggrätter för försäljning. På balansräkningen redovisas både tillträdde fastigheter och bolag samt fastigheter och bolag vilka kontrolleras via bindande förvärsavtal.

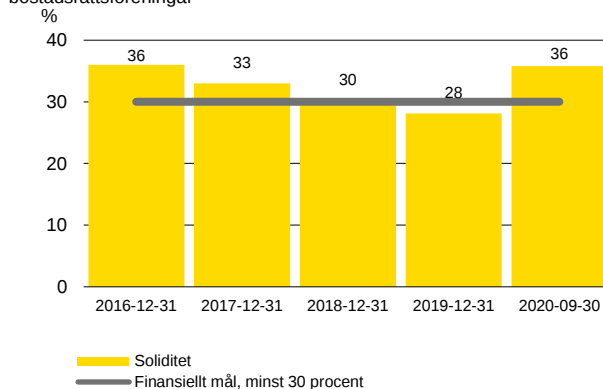
Byggrätter som ej redovisas på balansräkningen ägs eller kontrolleras av JV-bolag eller utgörs av avtal som är att betrakta som optioner som exempelvis markanvisningsavtal eller andra förvärsavtal som är villkorade av faktorer utanför Magnolia Bostads kontroll.

Fördelning av tillgångar



Soliditet, procent

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



Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2020 30 sep	2019 30 sep	2019 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	151	151	151
Övrigt tillskjutet kapital	187	187	187
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	1 154	700	704
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 492	1 038	1 042
Innehav utan bestämmande inflytande	114	157	99
Summa eget kapital	1 606	1 195	1 141
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	43	57	38
Långfristiga räntebärande skulder	1 602	1 628	1 667
Långfristiga skulder till intresseföretag	19	0	-
Långfristig leasingskuld	60	43	39
Övriga långfristiga skulder	30	42	42
Summa långfristiga skulder	1 754	1 770	1 786
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	375	856	824
Kortfristig leasingskuld	18	13	13
Leverantörsskulder	50	52	68
Skulder till intresseföretag	3	20	1
Skatteskulder	0	0	0
Övriga kortfristiga skulder	546	172	105
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	134	111	129
Summa kortfristiga skulder	1 126	1 224	1 140
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 486	4 189	4 067

Eget kapital och soliditet

Koncernens egna kapital uppgick per den 30 september 2020 till 1 606 mkr (1 141) med en soliditet om 35,8 procent (28,1). Av koncernens eget kapital är 114 mkr (99) hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande.

Avkastning på eget kapital för den senaste tolv månadersperioden uppgick till 35,8 procent jämfört med 13,2 procent för helåret 2019. Avkastningen på eget kapital överträffar det finansiella målet om en avkastning på eget kapital om 30 procent.

Räntebärande skulder

Den totala räntebärande låneskulden, inklusive erhållna räntebärande handpenningar, uppgick per den 30 september 2020 till 1 977 mkr (2 491), varav 160 mkr (87) avser skulder i bostadsrättsföreningar som konsolideras. För mer information om den ändrade hanteringen av bostadsrättsföreningar se sidan 27. Huvuddelen av Magnolia Bostads skulder utgörs av obligationslån med ett bokfört värde om 1 019 mkr, projektrelaterade skulder om 552 mkr och säkerställda fastighetslån om 158 mkr. Resterande räntebärande skulder utgörs av erhållna handpenningar om 118 mkr samt säljarreverser om 130 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, vilket kommer amorteras i samband med att Heimstaden tillträder projektet och Magnolia Bostad erhåller forward funding. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden, exklusive handpenningar, uppgick till 1,5 år per den 30 september 2020 jämfört med 1,6 år per den 31 december 2019.

Efter avdrag för likvida medel om 206 mkr (441) uppgick räntebärande nettoskulder till 1 771 mkr (2 050). Fordringar på köpare uppgår till 1 173 mkr (812) och räntebärande nettoskulder efter avdrag för fordran på köpare uppgår till 600 mkr (1 238), en minskning med 638 mkr på nio månader.

Övriga skulder

Övriga långfristiga skulder och övriga kortfristiga skulder har ökat med 429 mkr, främst till följd av ökad skuld för ännu ej erlagd köpeskilling för förvärvade projekt.

Obligationslån

Per 30 september 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.

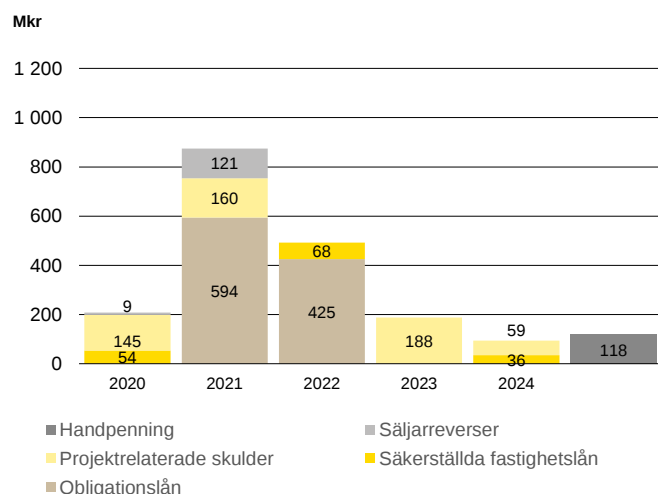
Magnolia Bostad har 70 mkr av obligationen med förfall 2022 i eget förvar.

Skillnaden mellan bokfört värde på 1 019 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.

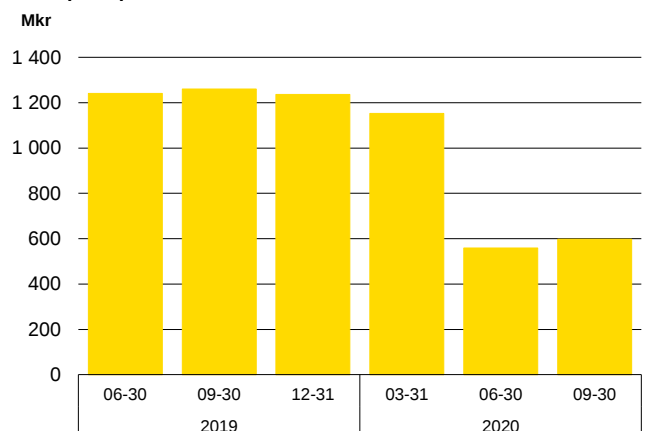
Under kvartalet gick Magnolia Bostad ut med erbjudande om återköp av obligationen med förfall i oktober 2021 samt avsikt att emittera en ny senior icke-säkerställd grön obligation med förfall i april 2024. Totalt emitterades 550 mkr nominellt, inom ett ramverk om 700 mkr, med en rörlig ränta om Stibor 3m + 7,50 procent. Del av obligationslikviden användes för att återköpa obligationer med förfall i oktober 2021 med ett nominellt belopp om 347 mkr. Emission samt återköp genomfördes den 2 oktober 2020. Återköpta obligationer kommer inte att makuleras.

Medlen från den gröna obligation ska användas till att utveckla hållbara, miljöcertifierade projekt. Medlen får bland annat användas till att finansiera den del av kostnaden i JV-bolag som täcks av Magnolia Bostad i de fall där Magnolia Bostad äger minst 50 procent av JV-bolaget.

Förfallostruktur, mkr



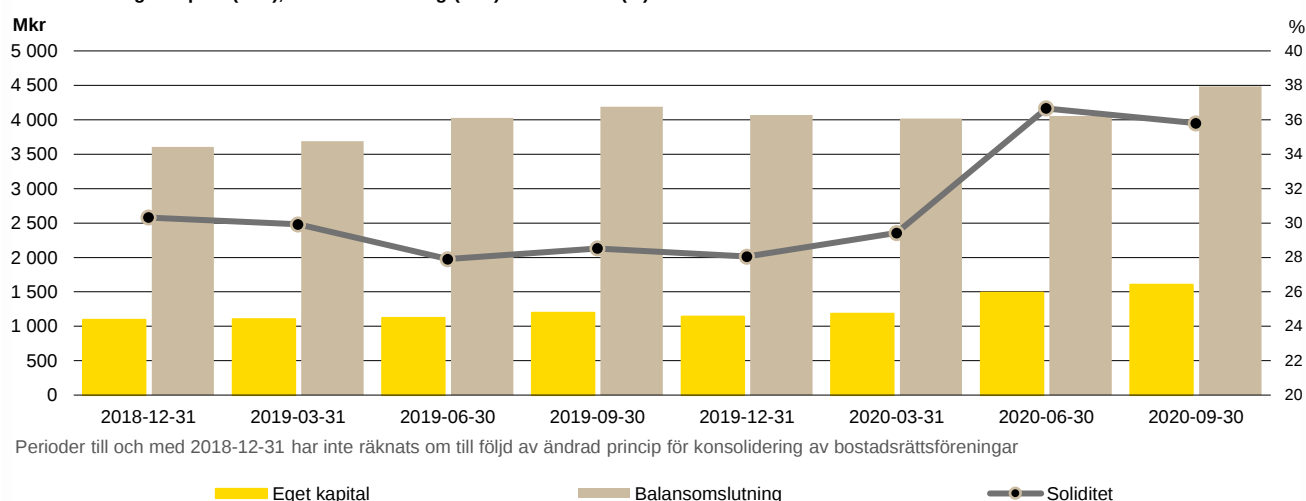
Räntebärande nettoskulder efter avdrag för fordran på köpare



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	-	-	-	126	23	148
Övrigt totalresultat	-	-	0	-	0	0
Utgående eget kapital 2019-09-30	151	187	0	700	157	1 195
Utdelning	-	-	0	-	-63	-63
Periodens resultat	-	-	-	4	5	9
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	450	36	486
Övrigt totalresultat	-	-	0	-	0	0
Utgående eget kapital 2020-09-30	151	187	0	1 154	114	1 606

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



Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2020 jul-sep	2019 jul-sep	2019/2020 okt-sep	2019 jan-dec
Löpande verksamheten						
Resultat efter finansiella poster	497	204	145	106	487	194
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm						
Avgår resultatandel i intresseföretag och joint ventures	-12	-69	-41	7	-20	-77
Erhållen utdelning från intresseföretag	-	-	-	-	10	10
Av- och nedskrivningar av tillgångar	20	17	7	6	26	23
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-96	-352	-126	-183	-92	-348
Resultat försäljning av exploateringsfastigheter	-631	-2	-76	-10	-694	-65
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	10	9	5	3	14	13
Betald inkomstskatt	0	0	0	0	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-212	-193	-86	-71	-268	-249
Minskning (+)/ökning (-) av exploaterings- och projektfastigheter	-521	-430	-121	-100	-408	-317
Minskning (+)/ökning (-) av rörelsefordringar	857	421	338	276	942	506
Minskning (-)/ökning (+) av rörelseskulder	66	28	92	1	80	42
Kassaflöde från den löpande verksamheten	190	-174	223	106	346	-18
Investeringsverksamheten						
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	0	0	0	0	0	0
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-61	-153	0	-86	-190	-282
Förvärv av maskiner och inventarier	-5	-3	-1	0	-5	-3
Investering i finansiella tillgångar	0	0	0	2	-11	-11
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	0	29	0	29	0	29
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-66	-127	-1	-55	-206	-267
Finansieringsverksamheten						
Emission av teckningsoptioner	-	0	-	-	0	0
Upptagna lån	743	445	19	102	975	677
Amortering av låneskulder	-1 074	-171	-235	-103	-1 167	-264
Utbetald utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	-28	-23	0	-13	-91	-86
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	-	-3	-	0	0	-3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-359	248	-216	-14	-283	324
Periodens kassaflöde	-235	-53	6	37	-143	39
Likvida medel vid periodens början	441	403	200	313	350	403
Likvida medel vid periodens slut	206	350	206	350	206	441

Kassaflöde och likvida medel

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten för niomånadersperioden uppgår till 190 mkr (-174). Kassaflöde från den löpande verksamheten för tolv månadersperioden som avslutas den 30 september 2020 uppgår till 346 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 711 mkr (256), motsvarande siffra för tolv månadersperioden uppgår 754 mkr.

I samband med frånträde erhåller Magnolia Bostad forward funding för projektet, 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 -66 mkr (-127) påverkat av investeringar i förvaltningsfastigheter om -61 mkr (-153), till största delen hänförliga till projektet Björnbäret i Kalmar.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgår till -359 mkr (248) till följd av genomförda amorteringar.

Likvida medel per den 30 september 2020 uppgick till 206 mkr jämfört med 441 mkr den 31 december 2019. Utöver likvida medel fanns outnyttjade beviljade krediter om 520 mkr (788) per den 30 september 2020, varav outnyttjad checkräkningskredit uppgick till 50 mkr.

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2020 jul-sep	2019 jul-sep	2019/2020 okt-sep	2019 jan-dec
Nettoomsättning	8	8	2	2	12	12
Summa intäkter	8	8	2	2	12	12
Central administration	-32	-18	-12	-5	-40	-26
Rörelseresultat	-24	-10	-10	-3	-28	-14
Finansiella intäkter	68	93	22	29	218	243
Finansiella kostnader	-96	-106	-29	-36	-132	-142
Resultat efter finansiella poster	-52	-23	-17	-10	58	87
Skatt på periodens resultat	0	0	0	0	0	0
PERIODENS RESULTAT	-52	-23	-17	-10	58	87

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2020 30 sep	2019 30 sep	2019 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar	154	154	154
Summa anläggningstillgångar	154	154	154
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	1 488	1 777	1 880
Fordringar hos intresseföretag	0	0	0
Övriga fordringar	0	0	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2	0	2
Summa kortfristiga fordringar	1 490	1 777	1 883
Kassa och bank	51	12	20
Summa omsättningstillgångar	1 541	1 789	1 903
SUMMA TILLGÅNGAR	1 695	1 942	2 057
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	365	307	417
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	1 137	1 132	1 157
Summa långfristiga skulder	1 137	1 132	1 157
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	-	450	428
Skulder till koncernföretag	166	21	22
Övriga kortfristiga skulder	2	1	3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	30	30
Summa kortfristiga skulder	193	502	483
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 695	1 942	2 057

Moderbolaget

Moderbolaget äger inga fastigheter. Omsättningen i moderbolaget avser primärt fakturering av tjänster till koncernbolag.

Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgår till -52 mkr (-23).

Balansomslutningen för moderbolaget har minskat till 1 695 mkr (2 057) efter amortering av obligationslån. Soliditeten för moderbolaget uppgår till 21,5 procent jämfört med 20,3 procent vid årsskiftet.

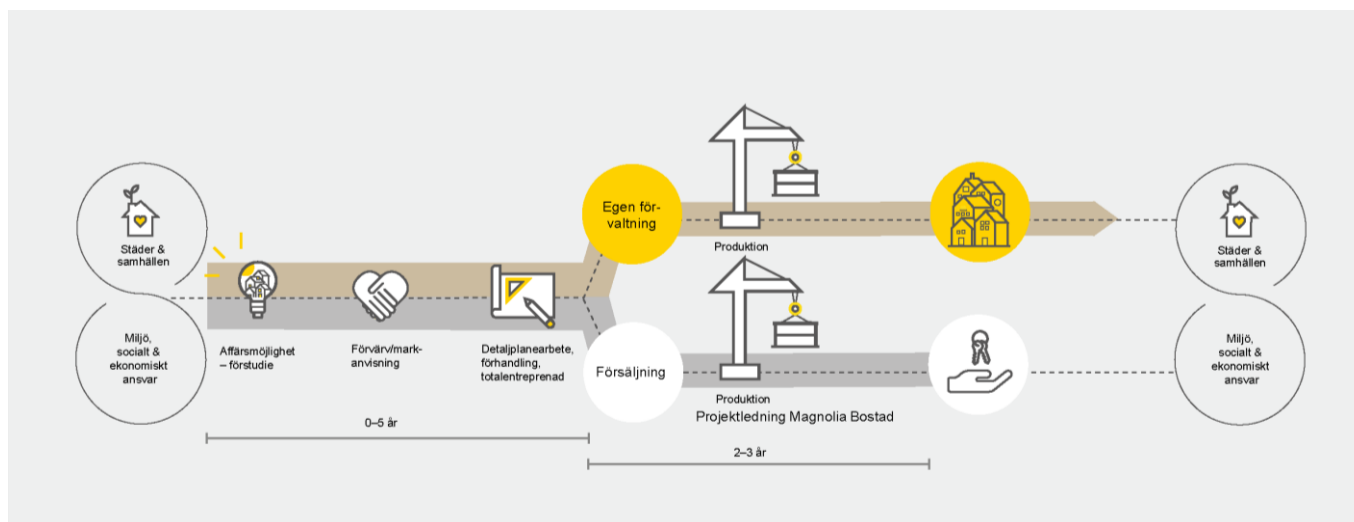


I Västra Erikslid, cirka 1 km norr om Skellefteå, planeras ett helt nytt bostadsområde med direkt närhet till naturen samt goda bussförbindelser med Skellefteå centrum. Här ska Magnolia Bostad utveckla ca 300 bostäder med olika upplåtelseformer. Projektet kommer att utformas som flerbostadshus i trä och certifieras i enlighet med Miljöbyggnad Silver. Visionen är att skapa ett hållbart samhälle med mångfald, gemenskap och trygghet.

Magnolia Bostad vill vara en aktiv och engagerad kraft på de orter där bolaget verkar. Ett sätt är genom att stötta flick- och damfotbollslag runt om i Sverige som är duktiga på att lyfta flick- och damsektionerna och gärna har fokus på CSR-frågor. Skellefteå FF är en av de klubbarna som Magnolia Bostad sponsrar och bidraget går bland annat till läxhjälp samt Trygghetsvandring på stan.

Vår verksamhet

Magnolia Bostad utvecklar främst hyresrätter, men även bostadsrätter, samhällsfastigheter och hotell. Utvecklingen sker i huvudsak i Sveriges tillväxtorter och storstäder. Genom att arbeta med flera produkter och upplåtelseformer uppnår Magnolia Bostad en god riskspridning och blir en attraktiv partner för långsiktiga samarbeten. Boenden utvecklas både för försäljning och för egen förvaltning. Genom att utveckla hyres- och bostadsrätter i olika storlekar men även trygghetsboenden möjliggör Magnolia Bostad för en bostadskarriär genom hela livet.



Magnolia Bostads affärsmodell skapar värde

Magnolia Bostads Affärsutveckling bevakar kontinuerligt marknaden efter affärsmöjligheter. När intressant mark identifierats genomför bolaget förstudier i form av marknadsanalyser och intäkts- och kostnadsuppskattningar.

Efter genomfört förvärv driver Magnolia Bostad ofta detaljplan samtidigt som bolaget förhandlar med byggentreprenörer om totalentreprenad för projekten som alla planeras att certifieras enligt Miljöbyggnad Silver eller Svanen redan i ett tidigt skede. Samtliga projekt utvecklas med tydligt fokus på värdeskapande där trygghet och säkerhet och åtgärder som främjar dessa aspekter prioriteras.

En växande andel av projekten utvecklas för egen förvaltning, ofta i form av joint venture med en kapitalstark samarbetspartner. När dessa projekt färdigställs bidrar de med långsiktig värdetillväxt och ett löpande kassaflöde till bolaget.

Projekt som säljs gör det i ett tidigt skede, i allmänhet innan bygglov vunnit laga kraft och innan produktion startat. Köpare är oftast kapitalstarka institutioner eller fastighetsbolag.

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

Städer och samhällen

Magnolia Bostads mål är att alla projekt ska miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad Silver eller Svanen. Detta innebär bland annat högre krav på energiförbrukning än lagkrav.

Samtliga projekt ska utvecklas enligt BoTryggt2030s riktlinjer för att säkerställa att Magnolia Bostad skapar trygga och säkra bostadsområden.

Magnolia Bostad vill vara en samhällsaktör som skapar värde och arbetar efter bolagets värdeord trygghet, integration, jämställdhet och hälsa på de orter vi verkar.

Detta görs dels genom arbetet med BoTryggt2030 men även genom bolagets fokus på flick- och damfotboll som bidrar till jämställdhet, integration, hälsa men också trygghet i lokalområdet. Bland annat har Magnolia Bostad stöttat med läxläsning, trygg skjuts med buss till matcher samt mellanmål innan fotbollsträning.

Informationen på sidorna 19 – 26 avser samtliga byggrätter och boenden i respektive projekt samt färdigställda fastigheter i egen förvaltning, inklusive projekt som utvecklas i JV-bolag.

Byggrättsportfölj

Totalt antal bedömda byggrätter uppgår per den 30 september 2020 till 20 346 st. Av dessa var 9 022 bedömda byggrätter för försäljning, varav 2 482 genom JV-bolag (sid 25-26), samt 11 324 byggrätter i ej produktionsstartade fastigheter i egen förvaltning, varav 3 910 ägs genom JV-bolag (sid 23).

Projekt under produktion

Per den 30 september 2020 hade Magnolia Bostad 46 projekt under produktion om totalt 9 370 boenden, fördelat på 7 131 boenden i produktionsstartade projekt för försäljning samt 2 239 boenden i egen förvaltning. För ytterligare information om sålda projekt under produktion, se <http://ir.magnoliabostad.se/rapporter-presentationer>.

Fastigheter i egen förvaltning under produktion

Per den 30 september 2020 hade Magnolia Bostad 2 239 boenden under produktion i egen förvaltning, varav 1 269 genom JV (sid 22). Dessa fastigheter utvecklas för ett långsiktigt ägande och med samma höga hållbarhetsstandard som när bolaget utvecklar projekt för försäljning.

Sålda projekt under produktion

I projekt som utvecklas för försäljning var 7 131 boenden produktionsstartade. Av dessa var 7 006 sålda och vinstavräknade, vilket motsvarar en försäljningsgrad om 98,2 procent. Skillnaden om 125 boenden avser ännu ej sålda bostadsrätter i två redan produktionsstartade projekt.

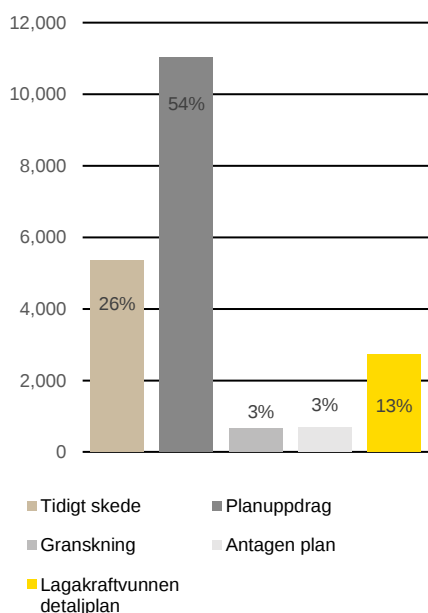
Från och med andra kvartalet 2020 tillämpar Magnolia Bostad ändrade principer för konsolidering av bostadsrättsföreningar i sina finansiella rapporter och har valt att göra motsvarande ändring i presentation av projekt och fastigheter.

Bindande avtal finns med bostadsrättsköpare för försäljning av 118 av de 125 ej sålda boendena. För ytterligare information se sid 27.

I sålda hyresrättsprojekt kan Magnolia Bostad på uppdrag av och i samarbete med köparen sälja delar av sålda hyresrättsprojekt som bostadsrätter. Under niomånadersperioden har nio bostäder konverterats till bostadsrätter, varav fyra under tredje kvartalet.

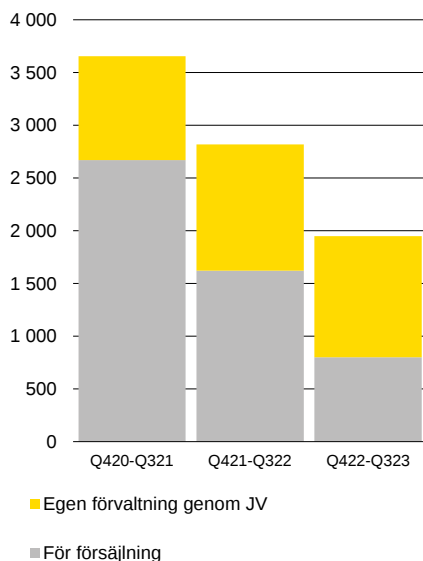
Detaljplanestatus i byggrättsportföljen^{1 2}

- andel bedömda byggrätter i respektive detaljplanefas



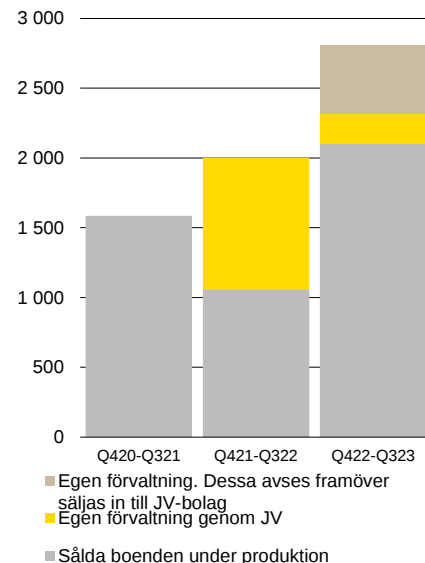
Bedömda produktionsstartar i byggrättsportföljen², kommande 3 år

- 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.

Fastigheter i egen förvaltning

Vi har under kvartalet ökat den andel av vår byggrättsportfölj som planeras för egen förvaltning. Detta för att skapa förutsättningar för en långsiktig ökning av substansvärdet i bolaget och ett starkare kassaflöde.

Magnolia Bostad utvecklar fastigheter för egen förvaltning både i egen regi och i JV-bolag. På sikt ska detta stärka balansräkningen, ge ett löpande kassaflöde och en långsiktig värdetillväxt. I JV-bolag bidrar vi med vår utvecklingskompetens medan vår partner står för en större andel av kapitalbehovet.

När Magnolia Bostad utvecklar boenden för egen förvaltning utgår bolaget från samma höga standard vad gäller trygghet, låg energiförbrukning och smarta mobilitetslösningar som när bolaget utvecklar projekt för försäljning.

Finansiering

För fastigheter i egen förvaltning används ett byggnadskreditiv under utvecklingsfasen och därefter en finansiering med en planerad kapitalbindning på 3–5 år.

För att möjliggöra tidigare projektstart och säkerställa finansiering kommer projekt som i dagsläget utvecklas för egen förvaltning i egen regi i framtiden att säljas över till JV-bolag tillsammans med kapitalstarka partners och fortsätta utvecklas inom JV-bolaget.

Den fortsatta utvecklingen i JV-bolagen kommer finansieras med extern bank-skuld och med aktieägartillskott och aktieägarlån från JV-parterna. I samband med införsäljning till JV-bolagen får Magnolia Bostad, utöver att få tillbaka nedlagda kostnader, även ett överskott genom att sälja in utvecklingsprojektet till ett högre pris än vad som lagts ner på projektet. Överskottet från värdeutvecklingen som realiseras vid införsäljningen används sedan till att finansiera Magnolia Bostads andel av tillskott och utlåning till JV-bolaget.

Befintliga JV-bolag har beviljade byggnadskredit om sammanlagt 1 212 mkr för att finansiera utvecklingen av produktionsstartade projekt.

Marknad¹

Avkastningskraven för hyresbostäder befinner sig på historiskt låga nivåer. För nyproducerade hyresbostäder har avkastningskraven pressats under året till nivåer mellan 3,75 – 4,0 procent. Rekordlåga avkastningskrav, under 4 procent, har även noterats för äldreboenden med långa hyresavtal i moderna anläggningar i storstäder och regioner med åldrande befolkning.

Värdering av fastigheter i egen förvaltning

Magnolia Bostad redovisar sina fastigheter för egen förvaltning och fastigheter i egen förvaltning under produktion 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 3,70 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.

Byggrättsportfölj för egen förvaltning

Vid lagakraftvunnen detaljplan och efter hänsyn tagits till initial uppskattning av kostnader för rivning, exploatering, plan-kostnader med mera bedöms ej produktionsstartade fastigheter för egen förvaltning som i dagsläget bedrivs i egen regi ha ett odiskonterat övervärde om 5,6 mdkr och ej produktionsstartade fastigheter för egen förvaltning som bedrivs i JV-samarbete bedöms ha ett odiskonterat övervärde om över 2,1 mdkr. För mer information om projekten samt bedömt

färdigställande av respektive projekt se sidan 23.

Information om ej produktionsstartade projekt är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning av projekt samt när i tiden projekt bedöms startas och färdigställas. Vidare baseras informationen på bedömningar om framtida investeringar och hyresvärde. Bedömningarna och antagandena ska inte ses som en prognos. Bedömningarna och antagandena innebär osäkerheter både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidsplaner, projektkostnader samt framtida hyresvärde. Informationen om ej produktionsstartade projekt omprövas regelbundet och bedömningar och antaganden justeras till följd av att projekt produktionsstartas eller tillkommer samt att förutsättningar förändras. För projekt som ej produktionsstartats har finansiering ej upphandlats, vilket innebär att finansiering av bygginvesteringar i projektutveckling är en osäkerhetsfaktor. Projekt som i dagsläget bedrivs i egen regi kan i framtiden komma att bedrivas i JV-bolag.

Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår i tabellerna på sid 22-23 till 92 procent om annat ej anges.

¹ Källa Savills

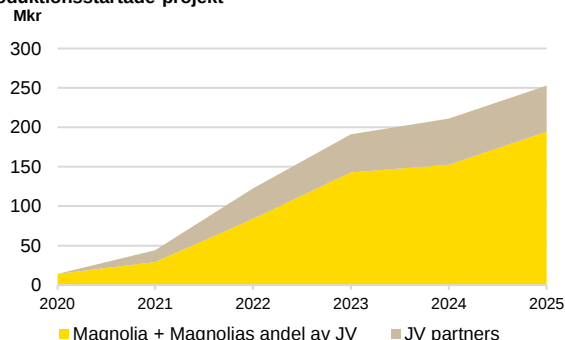
Bedömd intjäningskapacitet

Tabellen visar bedömd årlig intjäningskapacitet i förvaltningsfastigheter totalt för portföljen men även uppdelat för färdigställda förvaltningsfastigheter, förvaltningsfastigheter under produktion och ej produktionsstartade projekt. Samtliga värden är i 2020 års penningvärde.

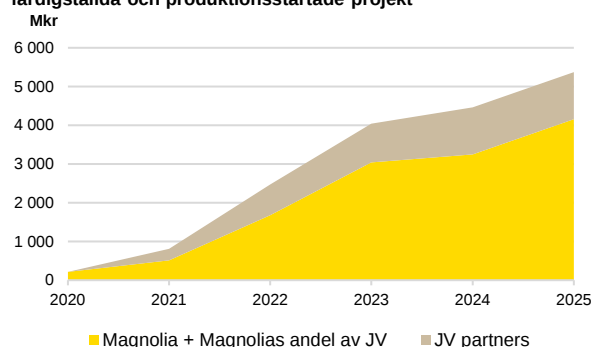
Drift- och underhållskostnader omfattar drift, underhåll, eventuell fastighetsavgift samt administration, dock ej en andel av Magnolia Bostads kostnader för central administration. Finansieringskostnaderna är beräknade med 3 procent utifrån en bedömd lånegrad på 70 procent av bedömt fastighetsvärde.

Nedan diagram illustrerar hyresvärde och fastighetsvärde för färdigställda förvaltningsfastigheter per 30 september 2020 med tillägg för förväntat hyresvärde och fastighetsvärde för pågående produktion av förvaltningsfastigheter.

Hyresutveckling, färdigställda och produktionsstartade projekt



Värde färdigställda förvaltningsfastigheter, färdigställda och produktionsstartade projekt



Intjäningskapacitet (mkr)	Totalt för portföljen	Färdigställda	Under produktion	Ej produktionsstartade
Hyresvärde	1 544	13	239	1 292
Vakans	-11	0	-1	-10
Hyresintäkter	1 533	13	238	1 282
Drift- och underhållskostnader	-337	-3	-52	-282
Driftnetto	1 196	10	186	1 000
Finansnetto	-783	-5	-122	-657
Driftnetto efter finansnetto	413	6	64	343
varav i JV	123	0	31	92
Magnolia Bostads andel	351	6	48	297

Hyresvärde och intjäningskapacitet ner till driftnetto efter finansnetto baseras på hela portföljen utan justering för minoritet och projekt som bedrivs i JV-bolag. Totalt ingår 68 färdigställda boenden, 2 239 boenden under produktion och 11 324 ej produktionsstartade boenden i ovan intjäningskapacitet.

Viktig information kring antaganden

Information om intjäningskapacitet, hyresutveckling och fastighetsvärde för färdigställda fastigheter, pågående produktion och ej produktionsstartade fastigheter inkluderar bedömningar och antaganden. Drift- och underhållskostnader är uppskattade enligt schablon och omfattar drift, underhåll, eventuell fastighetsavgift samt administration, dock ej en andel av Magnolia Bostads kostnader för central administration. Finansieringskostnaderna är beräknade med 3 procent utifrån en bedömd lånegrad på 70 procent av bedömt fastighetsvärde. Bedömningarna och antagandena innebär osäkerheter och uppgifterna ovan ska inte ses som en prognos.

Information om projekt under produktion och ej produktionsstartade projekt i delårsrapporten är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning samt när i tiden projekt bedöms startas och färdigställas. Vidare baseras informationen på bedömningar om framtida investeringar och hyresvärde. Bedömningarna och antagandena innebär osäkerheter både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidsplaner, projektkostnader samt framtida hyresvärde. Informationen om pågående projekt samt ej produktionsstartade projekt omprövas regelbundet och bedömningar och antaganden justeras till följd av att projekt produktionsstartas, färdigställs eller tillkommer samt att förutsättningar förändras. För projekt som ej produktionsstartats har finansiering ej upphandlats, vilket innebär att finansiering av bygginvesteringar i projektutveckling är en osäkerhetsfaktor. Projekt som i dagsläget bedrivs i egen regi kan i framtiden komma att bedrivas i JV-bolag.

Fastigheter i egen förvaltning, färdigställda

Projekt	Område, kommun	Kategori	Antal boenden	Uthyrnings- bar yta (kvm)	Fastighets- värde (Mkr)	Uthyrnings- grad (%)	Fastighets- värde/kvm	Årligt hyresvärde (Mkr)
Orminge Centrum ¹	Orminge, Nacka	K	-	6 000	104	98	17 333	8
Adjutanten	A7-området, Visby	SHF	68	3 300	117	99	35 454	6
Summa			68	9 300	221			14

¹ Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 90 procent.

Fastigheter i egen förvaltning under produktion

Projekt	Område, kommun	Kategori	Bedömt antal boenden	Bedömd uthyrningsbar yta vid färdigställande (kvm)	Bedömt färdig- ställande	JV-partner
Norrskan	Centrala Östersund	SHF	80	5 800	2023	-
Drottninghög	Drottninghög, Helsingborg	SHF	129	6 200	2022	-
Väsjön Norrsätra	Väsjön, Sollentuna	HR	210	9 200	2023	-
Orminge Hus 1	Orminge, Nacka	HR	206	10 200	2023	-
Söderbymalm	Handen, Haninge	HR	345	15 000	2025	-
Summa			970	46 400		
Övre Bangården ¹	Centrala Östersund	HR	212	9 200	2021	Slättö
Kronandalen ¹	Kronandalen, Luleå	HR	117	5 100	2022	Slättö
Gjuteriet, etapp 2 ¹	Norra Munktellden, Eskilstuna	HR	115	5 850	2021	Slättö
Sportflygaren ¹	Södra Ladugårdsängen, Örebro	HR	180	8 350	2022	Slättö
Brogårdstaden ¹	Bro, Upplandsbro	HR	645	30 000	2022-2024	Heimstaden
Summa projekt genom JV			1 269	58 500		
Summa			2 239	104 900		
Summa Magnolia Bostads andel			1 605	75 650		

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

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

Fastigheter i egen förvaltning, ej produktionsstartade projekt

Namn	Kommun, Område	Kategori	Bedömt antal byggrätter	Bedömd uthyrningsbar yta vid färdigställande (kvm)	Bedömt färdigställande	Status detaljplane-process	JV-partner
Hasseludden	Nacka, Hasseludden	SHF	60	4 300	2022	● ● ● ● ●	-
Vårby Udde ²	Huddinge, Vårby	B, SHF, H	1 800	115 000	-	● ● ○ ○ ○	-
Mesta	Eskilstuna, Mesta	SHF	54	3 950	2022	● ● ○ ○ ○	-
Österhagen	Huddinge, Länna	SHF	80	5 300	2022	● ● ○ ○ ○	-
Bunkeflostrand ²	Malmö, Limhamn	B, SHF	1 300	59 400	-	● ● ○ ○ ○	-
Sländan, etapp 3 ²	Södertälje, Centrum	B	250	12 700	2024	● ● ○ ○ ○	-
Grimsta 5:2 (Infra) ²	Upplands Väsby, Infra	B, SHF, H	890	41 200	2025-2026	● ● ○ ○ ○	-
Edvinshem 3	Ystad, Edvinshem	B	200	9 500	2023	● ● ○ ○ ○	-
Frihamnen ²	Göteborg, Lundbyvassen	B	150	7 500	2026	● ● ○ ○ ○	-
Lommarstranden 1 ²	Norrtälje, Lommarstranden	B	200	11 200	2024	● ● ● ○ ○	-
Lommarstranden 2 ²	Norrtälje, Lommarstranden	B	120	6 000	-	● ○ ○ ○ ○	-
Norrbacka ²	Sigtuna, Norrbacka	B, SHF	310	16 000	2023	● ○ ○ ○ ○	-
Kvarnsjödals ²	Botkyrka, Tumba	B, SHF	2 000	130 000	-	● ○ ○ ○ ○	-
Summa projekt i egen regi			7 414	422 050			
Örnäs ¹	Upplands. Bro, Bro	B	145	6 500	2024	● ● ○ ○ ○	Heimstaden
Näsängen ¹	Åkersberga, Österåker	B	1 770	110 000	2025-2035	● ● ○ ○ ○	Heimstaden
Hede ¹	Hede, Kungsbacka	B	1 600	76 000	-	● ○ ○ ○ ○	Heimstaden
Barkabystaden ¹	Barkaby, Järfälla	B	395	17 800	2024	● ● ● ● ●	Slättö
Summa projekt genom JV			3 910	210 300			
Summa			11 324	632 350			
Summa Magnolia Bostads andel			9 369	527 200			

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

² Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 90 procent.

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

● ● ● ● ● = Lagakraftvunnen detaljplan

● ● ● ● ○ = Antagande

● ● ● ○ ○ = Granskning

● ● ○ ○ ○ = Planuppdrag

● ○ ○ ○ ○ = Tidiga skeden

Sammanställning, fastigheter i egen förvaltning

- färdigställda fastigheter, projekt under produktion samt ej produktionsstartade projekt

	Bedömt antal boenden	Uthyrningsbar area vid färdigställande (kvm)	Redovisat värde (Mkr)	Kvarstående investering (Mkr)	Bedömt fastighetsvärde vid färdigställande (Mkr)	Bedömt åligt hyresvärde vid färdigställande (Mkr)
Fastigheter i egen förvaltning, färdigställda	68	9 300	221	-	221	14
Fastigheter i egen förvaltning, under produktion	2 239	104 900	1 363	2 926	5 146	239
Fastigheter i egen förvaltning, ej produktionsstartade	11 324	632 350	723	19 623	28 065	1 292
Summa	13 631	746 550	2 307	22 549	33 432	1 545
Summa Magnolia Bostads andel	11 042	612 150	1 736	18 865	27 923	1 313

Redovisat värde i tabellen ovan redovisas antingen i Magnolia Bostads rapport över finansiell ställning eller i JV-bolagets rapport över finansiell ställning beroende på ägande. På samma sätt kommer kvarstående investering fördela sig mellan investeringar som Magnolia Bostad kommer göra i egna förvaltningsfastigheter och investeringar som JV-bolagen kommer göra. JV-bolagens investeringar kommer finansieras med externa lån, aktieägartillskott från ägarna samt aktieägarlån.

Viktig information kring antaganden

Information om projekt under produktion och ej produktionsstartade projekt i delårsrapporten är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning samt när i tiden projekt bedöms startas och färdigställas. Vidare baseras informationen på bedömningar om framtida investeringar och hyresvärde. Bedömningarna och antagandena ska inte ses som en prognos. Bedömningarna och antagandena innebär osäkerheter både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidsplaner, projektkostnader samt framtida hyresvärde. Informationen om pågående projekt samt ej produktionsstartade projekt omprövas regelbundet och bedömningar och antaganden justeras till följd av att projekt produktionsstartas, färdigställs eller tillkommer samt att förutsättningar förändras. För projekt som ej produktionsstartats har finansiering ej upphandlats, vilket innebär att finansiering av bygginvesteringar i projektutveckling är en osäkerhetsfaktor. Projekt som i dagsläget bedrivs i egen regi kan i framtiden komma att bedrivas i JV-bolag.

Projekt för försäljning

Produktionsstarter i byggrättsportföljen för försäljning sker då detaljplan vunnit laga kraft och totalentreprenad samt bindande försäljningsavtal är tecknat. Större projekt produktionsstartas oftast i flera etapper om 200-300 boenden per etapp.

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

Marknad¹

De flesta prognoserna tyder på att det värsta krisläget har passerat och att

ekonomin har börjat återhämta sig under sommaren. Det råder dock fortsatt osäkerhet kring marknadsläget, vilket har fortsatt att gynna fastighetsinvesteringar med säkra kassaflöden. Likt föregående kvartal var hyresbostäder det största segmentet på transaktionsmarknaden² och utgjorde 36 procent av transaktionsvolymen under årets tredje kvartal och 27 procent under årets tre första kvartal.

Andelen transaktioner avseende ej färdigställda projekt, som ökat kraftigt under de senaste åren, utgjorde 50 procent av hyresbostadsvolymen under årets tredje kvartal. Totalt har det omsatts hyresbostäder till ett värde av 35 miljarder kronor under årets tre första kvartal.

Avkastningskraven för hyresbostäder befinner sig på historiskt låga nivåer. En effekt av god tillgång på kapital, avsaknad av alternativa investeringar som kan överträffa hyresbostäders riskjusterade avkastning samt en efterfrågan som överstiger utbudet. Även äldreboenden

med långa hyresavtal i moderna anläggningar i storstäder och regioner med åldrande befolkning har rekodlåga avkastningskrav. Detta innebär en fortsatt god marknad för nyproducerade hyresrätter och äldreboenden.

Finansiering

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.

¹ Källa Savills

² Transaktioner över 25 mkr

Ännu ej produktionsstartade projekt – projekt för försäljning

Informationen på sid 25 och 26 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
Åkermymntan	Borås	Bergsäter	B	430	18 900	●●●●○	Heimstaden ramavtal
Nya Hovås	Göteborg	Nya Hovås	B	185	8 300	●●●●●	Heimstaden ramavtal
Gamlestaden hotell ⁴	Göteborg	Gamlestaden	H	240	7 600	●●●●●	
Frihamnen H ⁴	Göteborg	Lundbyvassen	H	300	11 000	●●○○○○	
Mejeriet ²	Helsingborg	Filborna	B	540	30 000	●○○○○○	Heimstaden ramavtal
Västerhaninge	Haninge	Västerhaninge	B	500	30 000	●●○○○○	
Torgkvarteren ²	Håbo	Centrala Bålsta	B	325	21 500	●●●○○○	Heimstaden ramavtal
Ängloket ²	Knivsta	Centrala Knivsta	B	415	17 150	●●●●●	Heimstaden ramavtal
Orminge Hus 2	Nacka	Orminge Centrum	SHF	80	5 130	●●●○○○	
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
Södra Häggviks Gårdar ¹	Sollentuna	Stinsen, Häggvik	B, SHF	1 500	94 000	●●○○○○	
Bredängshöjden ²	Stockholm	Bredäng	B	700	35 000	●●○○○○	Heimstaden ramavtal, del av projekt
Årstaberg 2	Stockholm	Årsta	B	120	6 500	●●○○○○	
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	24 540	●●●●●●	
Finnkajen ⁴	Sundsvall	Stenstaden	H	270	10 500	●●●●●○	
Örnäs, småhus ⁵	Upplands Bro	Bro	B	255	27 000	●●○○○○	
Brogårdstaden, småhus ⁵	Upplands Bro	Bro	B	140	16 000	●●●●●●	
Senapsfabriken ²	Uppsala	Centrala Uppsala	B	700	29 000	●○○○○○	
Näsängen, småhus ⁵	Österåker	Åkersberga	B	230	26 000	●●○○○○	
Solfjädern	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				9 022	489 350		

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%.

⁵ Del av JV. Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 23%.

●●●●● = 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

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.

Ändrade redovisningsprinciper för bostadsrättsföreningar

Magnolia Bostad följer utvecklingen av redovisningspraxis och har till följd av

den förändring som skett av redovisningspraxis hos bostadsutvecklare under året från och med andra kvartalet 2020 konsoliderat bostadsrättsföreningar till den tidpunkt då de slutliga bostadsköparna tillträder sina lägenheter. 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 bindande avtal om förvärv av bostadsrättsprojekt från Magnolia Bostad.

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

Belopp i mkr	2019 jan - sep			2019 jul - sep			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	493	-98	395	54	65	119	751	145	896
Produktions- och driftkostnader	-507	86	-421	-56	-66	-122	-707	-159	-866
Bruttoresultat	-14	-12	-26	-2	-2	-4	44	-14	30
Central administration	-62	-	-62	-25	0	-25	-89	0	-89
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	69	-	69	-6	-	-6	77	-	77
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	352	-	352	183	-	183	348	-	348
Rörelseresultat	345	-12	333	150	-2	148	380	-14	366
Finansiella intäkter	10	-	10	6	-	6	17	-	17
Finansiella kostnader	-139	-	-139	-48	0	-48	-189	0	-189
Resultat före skatt	216	-12	204	108	-2	106	208	-14	194
Inkomstskatt	-56	-	-56	-33	0	-33	-37	0	-37
Periodens resultat	160	-12	148	75	-2	73	171	-14	157

Belopp i mkr	2019-06-30			2019-09-30			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	606	-38	568	554	-11	543	578	-15	563
Andra anläggningstillgångar	716	-	716	1 022	-	1 022	1 143	-	1 143
Summa anläggningstillgångar	1 322	-38	1 284	1 576	-11	1 565	1 721	-15	1 706
Exploaterings- och projektfastigheter	1 119	310	1 429	1 180	310	1 494	1 114	268	1 382
Övriga omsättningstillgångar	1 484	-172	1 312	1 306	-176	1 130	1 164	-185	979
Summa omsättningstillgångar	2 603	138	2 741	2 486	138	2 624	2 278	83	2 361
Summa tillgångar	3 925	100	4 025	4 062	127	4 189	3 999	68	4 067
Eget kapital	1 161	-38	1 123	1 236	-41	1 195	1 183	-42	1 141
Summa avsättningar/långfristiga skulder	1 722	37	1 759	1 762	8	1 770	1 778	8	1 786
Kortfristiga skulder	1 042	101	1 143	1 064	160	1 224	1 038	102	1 140
Summa eget kapital och skulder	3 925	100	4 025	4 062	100	4 189	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 marknadsmissiga grunder.

Av periodens resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande om 36 mkr är -7 mkr hänförligt till Fredrik Lidjan AB:s (FLAB:s) andel av resultatet i Magnolia Holding 3 AB, 50 mkr hänförligt till FLAB:s andel av resultatet i Magnolia Holding 4 AB och -1 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 närståendetransaktioner 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 närståenderelationer som anges för koncernen har moderföretaget närståenderelationer som innefattar ett bestämmande inflytande över sina dotterföretag.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Magnolia Bostad är genom sin verksamhet exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer. För information om koncernens risker och osäkerhetsfaktorer hänvisas till Magnolia Bostad AB:s hemsida www.magnoliabostad.se samt sidorna

74–75 och not 3 i bolagets årsredovisning för 2019.

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 1 052 mkr (1 427) jämfört med bokfört värde om 1 019 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.

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 200 000 av teckningsoptionerna erbjudits nyckelpersoner i Magnolia Utveckling AB av vilka samtliga förvärvats av och tilldelats nyckelpersonerna. 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.

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 projekteringsstadiet och ett i produktionsstadiet.

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, Magnolia Arkitektur, Marknad och kommunikation, Juridik och Finans. Bolaget bestod per den 30 september 2020 av 111 (101) anställda. Av antalet anställda var 65 (56) kvinnor och 45 (45) män vid kontor i Stockholm, Norrköping, Göteborg, Malmö och Umeå. Jämförelseuppgifter avser 31 december 2019.

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

Stockholm den 22 oktober 2020,
Magnolia Bostad AB (publ)
Styrelsen

Revisors granskningsrapport

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

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Magnolia Bostad AB per 30 september 2020 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

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

Stockholm den 22 oktober 2020
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Definitioner

Alternativa nyckeltal som inte definieras inom IFRS

Avkastning på eget kapital (%)

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i procent av genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Eget kapital per aktie

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med antal utestående aktier före utspädning.

Finansnetto

Nettot av finansiella intäkter och finansiella kostnader.

Kassaflöde från den löpande verksamheten, per aktie

Kassaflöde från den löpande verksamheten dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning.

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 balanssumman.

För avstämning av alternativa nyckeltal hänvisas till "ESMA-nyckeltal" på Magnolia Bostad AB:s hemsida www.magnoliabostad.se

Alternativa nyckeltal

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.

Detaljplaneprocess

Detaljplaneprocessen är en kommunal process som 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.

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.

Kvartalsöversikt

	2020				2019			
	30 sep	30 jun	31 mar	31 dec	30 sep	30 jun	31 mar	31 dec
Nettoomsättning, mkr	281	1 058	446	502	119	243	33	42
Rörelseresultat, mkr	187	348	88	34	148	67	119	-33
Resultat efter skatt, mkr	119	324	41	10	73	33	43	-86
Resultat per aktie, kr ¹	3,00	7,92	0,95	0,11	1,64	0,74	0,93	-2,12
Eget kapital, mkr	1 606	1 486	1 182	1 141	1 195	1 123	1 104	1 093
Eget kapital per aktie, kr ¹	39,45	36,46	28,50	27,55	27,44	25,83	25,04	24,77
Soliditet, %	35,8	36,7	29,4	28,1	28,5	27,9	29,9	30,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	223	-86	-24	209	53	-208	-72	-168
Kassaflöde från den löpande verksamheten, per aktie, kr	5,9	-2,3	-0,6	5,5	1,4	-5,5	-1,9	-4,4
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

- Bokslutskommuniké januari – december 2020: 24 februari 2021
- Årsredovisning 2020: mars 2021
- Delårsrapport januari – mars 2021: 23 april 2021
- Årsstämma 2021: 27 april 2021

Telefonkonferens Q3 2020

Klockan 11:15 CEST den 22 oktober 2020

Ring in på något av följande telefonnummer för att delta:
Sverige: 08 5664 27 06 UK: +44 333 300 9261

Lyssna av telefonkonferensen på:

<https://financialhearings.com/event/12966>

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 22 oktober 2020 kl. 08:00 CEST.

Detta är Magnolia Bostad



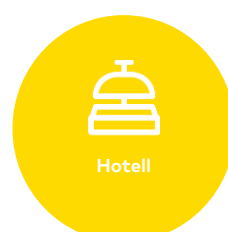
Hyresrätt



Bostadsrätt



Samhälls-
fastighet



Hotell

Affärsidé

Magnolia Bostad är en samhällsutvecklare som med god lönsamhet utvecklar och förvaltar attraktiva och hållbara boendemiljöer.

Vår verksamhet

Magnolia Bostad utvecklar trygga boenden och stadsdelar där förutsättningar ska finnas för människor att trivas och leva ett hållbart liv länge. Bolagets mål är att alla projekt ska miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad Silver eller Svanen samt att alla projekt ska utvecklas i enlighet med BoTrygg2030s riktlinjer i syfte att skapa trygga och säkra bostadsområden.

Magnolia Bostad som investering

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

Möjlighet till god värdetillväxt

Bolagets projektportfölj omfattar över 20 000 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 upp-

låtelseformer. Vi balanserar risker avseende kostnader, intäkter och likviditet dels genom att avyttra projekt i ett tidigt skede, dels genom att ingå JV-bolag med kapitalstarka partners vid utveckling av boenden för egen förvaltning.

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 och miljöcertifierade boenden och stadsdelar samtidigt som vi arbetar för en minskad miljöpåverkan. Vi mår även om att utveckla utseendemässigt attraktiva stadsdelar som ska hålla länge. Vi arbetar aktivt för att minska vår miljö- och klimatpåverkan samt för att utveckla trygga stadsdelar i enlighet med BoTrygg2030s riktlinjer.



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.

Utdelningspolicy

Magnolia Bostad avser att lämna utdelning till aktieägarna med upp till 50 procent av resultatet efter skatt med beaktande av bolagets finansiella ställning, gällande lånevillkor och rådande marknadsförutsättningar.

Magnolia Bostads aktier (MAG) är noterade på Nasdaq Stockholm. Mer information på: www.magnoliabostad.se

MAGNOLIA

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