

MAGNOLIA

Hitta hem med
Magnolia Bostad

Magnolia Bostad

Delårsrapport koncernen
1 januari – 31 mars 2021

Q1

Fortsatt expansion av byggrättsportföljen, uppgår nu till 23 900 potentiella byggrätter

Januari – mars 2021

- Nettoomsättningen uppgick till 407 mkr (446).
- Rörelseresultatet uppgick till -25 mkr (88), varav 20 mkr (-5) avser värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.
- Periodens resultat före skatt uppgick till -67 mkr (42) och resultat efter skatt uppgick till -72 mkr (41).
- Resultat per aktie, efter avdrag för minoritetens andel uppgick till -1,72 kr (0,95).

Viktiga händelser januari – mars 2021

- Bildade JV-bolag med KF Fastigheter och förvärvade mark, för gemensam utveckling av cirka 950 boenden i nytt bostadsområde vid Mälaren i Upplands-Bro kommun.
- Förvärvade mark i Gnesta för utveckling av cirka 210 boenden och i Enköping för utveckling av cirka 190 boenden.

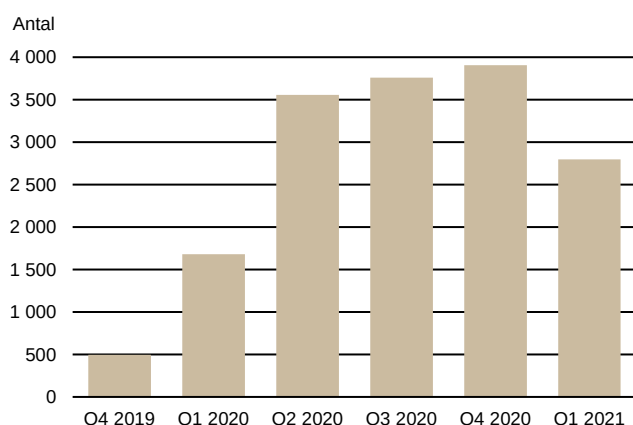
- Styrelsen antog under februari nya verksamhetsmål och finansiellt mål samt ny utdelningspolicy.
- Emitterade nytt icke säkerställt grönt obligationslån om SEK 500 mkr samt genomförde frivilligt återköp av vissa utestående obligationer.

Viktiga händelser efter kvartalets utgång

- Genomförde under april frivillig förtida inlösen av samtliga utestående obligationer med förfall i oktober 2021.

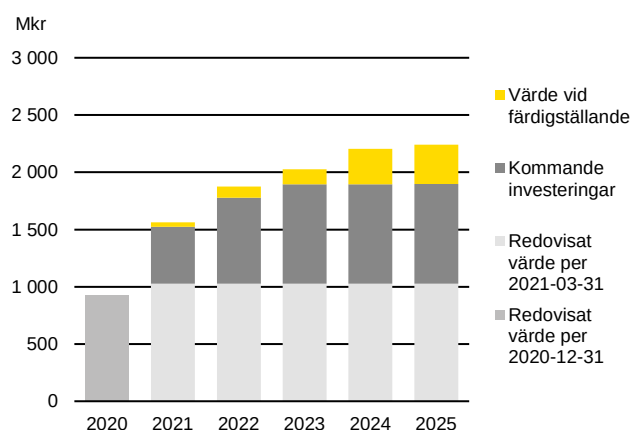
Sålda boenden

Rullande 12 månader. Se sid 20.



Fastigheter för egen förvaltning

Färdigställda fastigheter samt bedömt värde vid färdigställande av fastigheter för egen förvaltning som redan idag är under produktion. Magnolia Bostads direkta och indirekta ägande. Se sid 18.



Nyckeltal koncernen

	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020/2021 apr-mar	2020 jan-dec
Projektrelaterade				
Antal produktionsstartade boenden under perioden ¹	-	60	3 539	3 599
Antal sålda boenden under perioden ¹	77	1 184	2 797	3 904
Totalt antal boenden under produktion ¹	9 810	8 010	9 810	9 810
Totalt antal bedömda byggrätter, ännu ej produktionsstartade ¹	23 934	19 447	23 934	22 731
Finansiella				
Förvaltningsfastigheter, mkr	1 626	677	1 626	1 483
Rörelseresultat, mkr	-25	88	794	906
Avkastning på eget kapital, % ²	-	-	42,3	49,4
Soliditet, %	28,8	29,4	28,8	32,7
Räntetäckningsgrad, ggr ³	-	-	3,4	4,1
Aktierelaterade				
Resultat per aktie, kr ²	-1,72	0,95	14,73	17,40
Eget kapital per aktie, kr ²	41,14	28,50	41,14	42,95

¹ Ingen justering för projekt som utvecklas i JV

² Exklusive innehav utan bestämmande inflytande (minoritet)

³ Beräknat på rullande 12 månader

VD har ordet

Vi fortsätter att förädla vår byggrättsportfölj som under kvartalet har vuxit ytterligare och idag består av drygt 23 900 boenden främst belägna i landets storstadsregioner. Ungefär en fjärdedel av portföljen har lagakraftvunnen detaljplan och vi ser ett fortsatt stort intresse för de boenden vi utvecklar. I mars emitterade vi framgångsrikt vår andra gröna obligation, vilket gav oss ytterligare ett kvitto på att marknaden uppskattar vår affärsmodell och fokuserade hållbarhetsarbete.



Fyra månader in i jobbet träffar jag fortfarande nya kollegor. Trots att de flesta möten sker digitalt fungerar det fint. Jag blir inspirerad över det engagemang och driv jag ser hos alla medarbetare varje dag.

Under årets första kvartal har vi varit aktiva i utvecklingen av vår byggrättsportfölj. Som en av Sveriges största samhällsutvecklare har vi idag en bred byggrättsportfölj med tyngdpunkt i storstadsregionerna och ungefär en fjärdedel av portföljen har lagakraftvunnen detaljplan. Tack vare våra fem regionkontor runt om i landet har vi en god lokalkännedom och kan utveckla produkter som marknaden efterfrågar.

Marknaden för hyresrättsbostäder är fortsatt stark, likaså efterfrågan på mark och byggrätter. Tack vare ett långsiktigt dedikerat arbete och påvisad genomförandekraft har vi stärkt vår närvaro i Bro Mälarstrand i Upplands-Bro. Denna gång genom ett samarbete med KF Fastigheter. Vi har länge varit aktiva i området och detta blir vår tredje etapp. Totalt utvecklar vi nu cirka 2 500 boenden i Upplands-Bro och redan i början av nästa år kommer de första bostäderna för vår egen förvaltning att vara inflyttningsklara. Under kvartalet har vi gjort ytterligare två förvärv, i Gnesta och i Enköping.

Marknaden för bostadsrätter är också god och under kvartalet fortsatte inflyttningen i vårt bostadsrättsprojekt Ophelias Brygga i Oceanhamnen. Projektet är en del av Helsingborgs stadsförnyelseprojekt med stort fokus på miljö och hållbarhet.

Vi sålde inga hyresrättsprojekt under kvartalet. Karaktäristiskt för vår affärsmodell är att försäljningen kan bli oregelbunden mellan kvartalen. Framöver ligger våra bedömda produktionsstarter på bra nivåer och i linje med våra nya långsiktiga mål. Vi ser också att vår satsning på att bygga upp ett större innehav av fastigheter för egen förvaltning öppnar nya dörrar i diskussioner med samarbetspartners, landets kommuner och med operatörer av samhällsfastigheter.

Under kvartalet emitterade vi vår andra gröna obligation med stort intresse från investerare. I och med detta kunde vi påbörja slutlig återlösen av vår obligation med förfall i oktober 2021. Vi stärkte också vår likviditetsposition som ett led i utvecklingen av fastigheter för egen förvaltning.

Trots vår betydande storlek som samhällsutvecklare är vi i själ och hjärta fortfarande den hungriga snabbfotade entreprenören som inte nöjer sig. Vi vrider och vänder på varje sten för att leverera fina projekt runt om i Sverige åt våra kunder, våra samarbetspartners och oss själva i form av boenden för egen förvaltning.

Vi står väl rustade inför ett händelserikt år och jag ser fram emot att tillsammans med våra engagerade medarbetare utveckla bolaget vidare i linje med våra nya mål.

Johan Tengelin
Verkställande direktör
April 2021

Detta är Magnolia Bostad

Affärsidé

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

Vår verksamhet

Vi 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.

Utdelningspolicy

Aktieutdelningen ska långsiktigt motsvara upp till 30 procent av resultatet. Magnolia Bostad kommer de närmaste åren prioritera investeringar i byggrättssportföljen samt i förvaltningsfastigheter, vilket kommer att innebära ingen eller låg utdelning under denna period.

Verksamhetsmål

Magnolia Bostad ska innan slutet av 2025 inneha minst 4 000 färdigställda boenden i egen förvaltning alternativt inneha förvaltningsfastigheter med ett marknadsvärde om minst åtta miljarder kronor. Detta avser Magnolia Bostads egna ägande och bolagets ägarandel i JV-bolag.

- *Uppföljning 31 mars 2021: innehav av två färdigställda fastigheter om 68 boenden med ett marknadsvärde om 229 mkr. Därutöver är åtta fastigheter under pågående produktion där Magnolia Bostads andel av bedömt fastighetsvärde vid färdigställande uppgår till 2 014 mkr.*

Magnolia Bostad ska produktionsstarta minst 3 000 boenden per år, sett som ett genomsnitt över en konjunkturcykel.

- *Uppföljning rullande tolv månadersperioden 1 april 2020 - 31 mars 2021: 3 539 boenden produktionsstartades.*

Finansiellt mål

Soliditeten ska uppgå till minst 30 procent.

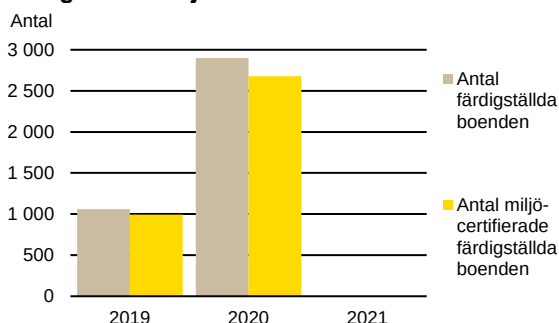
- *Uppföljning 31 mars 2021: 28,8 procent.*

Magnolia Bostads aktier (MAG) är noterade på Nasdaq Stockholm.



Hållbarhet

Färdigställda miljöcertifierade boenden

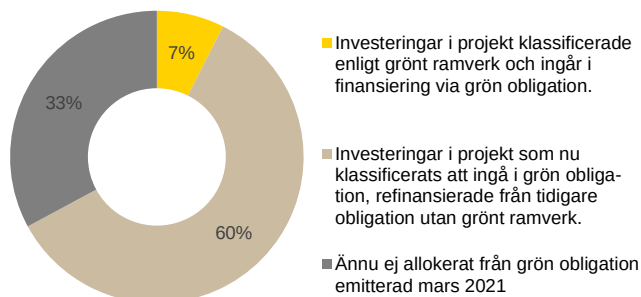


Miljöcertifieringar

Avsikten är att alla projekt ska miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad Silver eller Svanen. Under första kvartalet 2021 certifierades ett projekt enligt Miljöbyggnad Silver och en miljörevision skedde av ett projekt i projekteringsfas.

Miljöcertifieringar sker vanligtvis på färdigställda projekt men kan även ske innan projektet är helt färdigställt. Under det första kvartalet färdigställdes inga projekt. 2020 var 92 procent av färdigställda boenden miljöcertifierade, jämförbar siffra för 2019 var 94 procent. Miljörevisionerna utförs av extern part och på grund av covid-19 utförs de numera digitalt.

Grön finansiering



Allokering av grön finansiering på totalt 1,05 mdkr, från 13 april 2021

Magnolia Bostad har två gröna obligationer som från 13 april 2021 utgör totalt 71 procent av finansieringen via obligationer, motsvarande siffra 31 mars 2021 var 65 procent, och 31 december 2020 45 procent.

Magnolia Bostads gröna ramverk är upprättat enligt Green Bonds Principles 2018 kategorin Green Buildings. För att vara berättigad att använda medlen i gröna obligationer ska projekt miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad Silver eller Svanen eller byggas med trästomme.

Om Magnolia Bostads gröna ramverk:

<https://om.magnoliabostad.se/sv/obligationer>.

Om Magnolia Bostads hållbarhetsarbete:

<https://om.magnoliabostad.se/sv/hallbarhet>

Magnolia Bostads affärsmodell

Avdelningen Affärsgenerering bevakar kontinuerligt marknaden efter nya affärsmöjligheter. När intressant mark identifierats genomför bolaget förstudier i form av marknadsanalyser och intäkts- och kostnadsuppskattningar. Efter genomfört förvärv driver vi detaljplan, ofta samtidigt som vi förhandlar med byggentreprenörer om totalentreprenad för projekten. Att driva detaljplanearbete utgör en stor del av Magnolia Bostads värdeskapande. Ibland köps mark även med lagakraftvunnen detaljplan. Vi projektleder samtliga projekt fram till inflyttning, en period som normalt sträcker sig över två till tre år efter byggstart.

Projekt utvecklas för egen förvaltning eller för försäljning.

- Utveckling för egen förvaltning sker i dagsläget vanligtvis i form av JV-bolag med kapitalstarka partners. När dessa projekt färdigställts bidrar dessa boenden med långsiktig värdetillväxt och ett löpande kassaflöde till bolaget.
- Projekt som utvecklas för försäljning säljs vanligtvis i ett tidigt skede, i allmänhet innan bygglov vunnit laga kraft och innan produktion startat. Köpare är oftast kapitalstarka institutioner eller fastighetsbolag.

Magnolia Bostads livscykelperspektiv innebär att vi tar ansvar hela vägen från att den nya stadsdelen eller bostadsområdet planeras till att marken någon gång i framtiden kommer att användas till annat av framtida generationer.

- Vårt mål är att alla projekt ska miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad Silver, Svanen eller annan likvärdig standard. Detta innebär bland annat högre krav på effektiv energiförbrukning än vad lagen kräver.
- Som samhällsutvecklare strävar vi efter att utveckla boenden som ger förutsättningar för trygghet, integration,

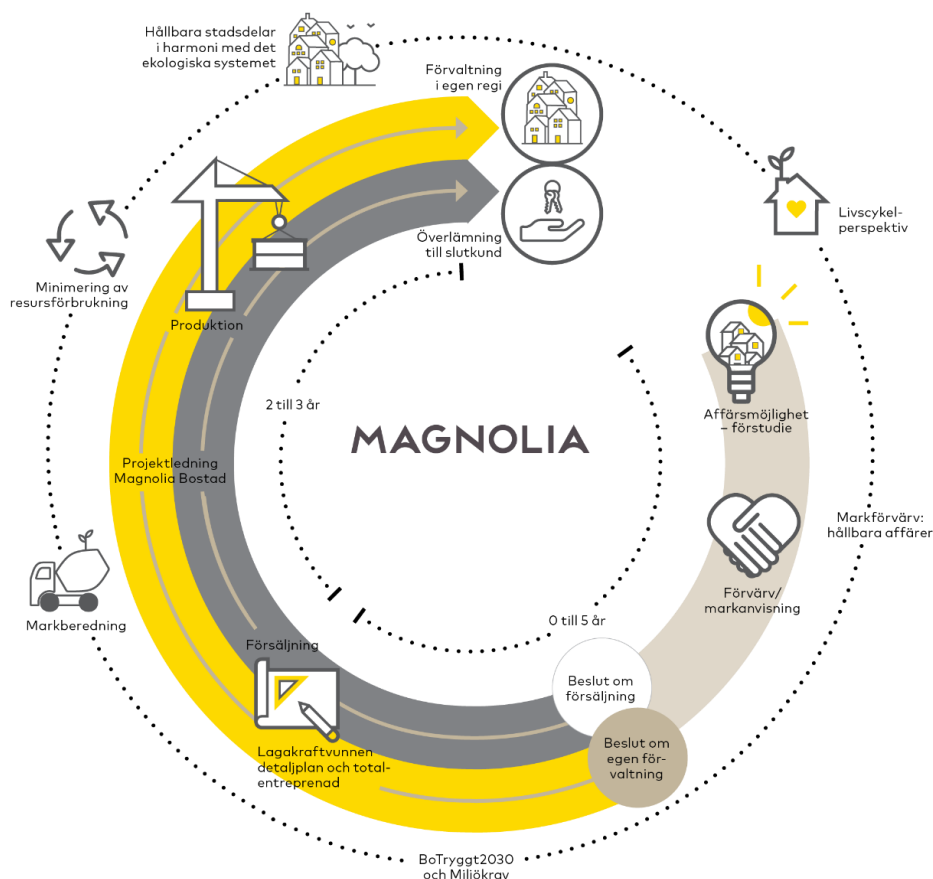
jämställdhet och hälsa. Vi gör detta genom arbetet med BoTryggt2030 och även genom fokus på flick- och damfotboll. Vi stöttar exempelvis fotbollsungdomarna med läxhjälp, buss till matcher för säkrare transporter, mellanmål före träning och sommarfotbollsskolor för att främja rörelse och integration.

- Vi arbetar förebyggande mot mutor och korruption. Samtliga medarbetare signerar Magnolia Bostads uppförandekod som bland annat styr bolagets affärsetik, hälsa och säkerhet, mänskliga rättigheter och arbetsvillkor.

Finansiering

Magnolia Bostads huvudfokus i finansieringsarbetet är att förse verksamheten med kapital till fördelaktiga villkor med avseende på pris, ränterisk och struktur. Finansieringsbehovet varierar från projekt till projekt, beroende på hur lång tid utvecklingsarbetet tar samt vilken typ av förvärv det handlar om.

Obligationslån används för att finansiera förädling av byggrätter, andra delar av det löpande arbetet med att utveckla projekten samt för att finansiera likviditetsreserven. Vissa markförvärv finansieras också initialt med likvid från obligationslån och reducerar därmed likviditetsreserven. Markförvärv kan till viss del även finansieras med säljarreverser. Tillträdna fastigheter kan oftast finansieras med olika projektrelaterade skulder. För färdigställda förvaltningsfastigheter och hyresgenererande projektfastigheter används säkerställda fastighetslån i så hög utsträckning som möjligt då snitträntan för denna typ av finansiering är lägre än för annan finansiering. För tabell med mer detaljerad information, se förfallostruktur sidan 11.



Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020/2021 apr-mar	2020 jan-dec
Nettoomsättning	407	446	2 319	2 358
Produktions- och driftskostnader	-406	-319	-1 851	-1 764
Bruttoresultat	1	127	468	594
Central administration	-25	-23	-100	-98
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	-20	-11	65	74
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	20	-5	361	336
Rörelseresultat	-25	88	794	906
Finansiella intäkter	1	0	3	2
Finansiella kostnader	-43	-46	-180	-183
Resultat före skatt	-67	42	617	725
Inkomstskatter	-5	-1	-41	-37
PERIODENS RESULTAT	-72	41	576	688
Resultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	-65	36	557	658
Innehav utan bestämmande inflytande	-7	6	19	30
Resultat per aktie, kr				
Före utspädningseffekter	-1,72	0,95	14,73	17,40
Efter utspädningseffekter	-1,72	0,95	14,73	17,40

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020/2021 apr-mar	2020 jan-dec
Periodens resultat	-72	41	576	688
ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN				
Summa övrigt totalresultat	0	0	0	0
PERIODENS TOTALRESULTAT	-72	41	576	688
Totalresultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	-65	36	557	658
Innehav utan bestämmande inflytande	-7	6	19	30

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 – 31 mars 2021

Nettoomsättningen uppgick till 407 mkr (446) och rörelse-resultatet uppgick till -25 mkr (88). Resultat före skatt uppgick till -67 mkr (42).

Intäkternas fördelning	2021 jan-mar	2020 jan-mar
Fastighetsförsäljningar	357	426
Summa intäkter redovisade vid en tidpunkt	357	426
Projektleddning	9	5
Hyra	5	5
Fakturering till projekten och övriga intäkter	36	10
Summa intäkter redovisade över tid	50	20
TOTALA INTÄKTER	407	446

Kassaflöde från försäljningar av projekt erhålls delvis i samband med frånträde av marken via forward funding. Restande del av kassaflödet från fastighetsförsäljningar erhålls i samband med projektavslut. Övriga intäkter, såsom hyra, projektleddning och fakturering till projekten redovisas och faktureras löpande. Antalet sålda boenden uppgår till 77 (1 184). Av periodens sålda boenden avser samtliga bostadsrätter som har tillträtts av bostadsrättsköpare i projektet Ophelias Brygga i Helsingborg. Då intäktsredovisning vid försäljning av bostadsrätter sker vid bostadsrättsköparens tillträde ger försäljning av bostadsrätter högre omsättning än vad motsvarande försäljning av ett forward funding projekt ger. Därutöver har outvecklad mark sålts in till gemensamt ägt JV-bolag med Derome, utan resultateffekt, för fortsatt utveckling.

Kvartalets hyresintäkter uppgår till 5 mkr (5) och fastighetskostnader uppgår till -3 mkr (-4) vilket ger ett driftnetto för kvartalet om 2 mkr (1).

Utöver resultat från projektförsäljningar och driftnetto är bruttoresultatet även påverkat av fasta kostnader och övriga kostnader för produktion och drift vilket ger ett bruttoresultat för kvartalet om 1 mkr (127).

Magnolia Bostad har utökat organisationen jämfört med samma period föregående år, vilket förklarar ökningen av kostnaderna för central administration till -25 mkr (-23).

Resultat från intresseföretag uppgår till -20 mkr (-11), främst påverkat av övriga kostnader och finansieringskostnader.

Fördelning resultat från intresseföretag	2021 jan-mar	2020 jan-mar
Driftnetto	-1	-1
Övriga intäkter och kostnader	-11	-3
Värdeförändringar, projektutveckling	2	1
Värdeförändringar, övriga	0	0
Finansieringskostnader	-10	-8
Skatt	-1	0
Resultat vid avyttring	1	0
Totalt	-20	-11

Värdeförändringen av förvaltningsfastigheter uppgår till 20 mkr (-5) och beror främst på projektutvecklingsarbete. Realiserad värdetillväxt för tolv månadersperioden uppgår till 184 mkr.

Värdeförändringar	2021 jan-mar	2020 jan-mar
Förändring driftnetto	0	0
Förändring projektkostnader	-2	-6
Projektutveckling	23	1
Förändring avkastningskrav	0	0
Försäljning	-	-
Försäljning till JV	-1	-
Totalt	20	-5

Finansiella poster

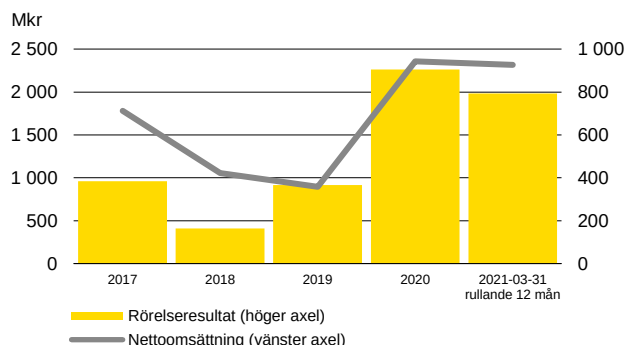
Finansnettot uppgår till -42 mkr (-46). Vid periodens utgång uppgick Magnolia Bostads genomsnittliga ränta till 6,9 procent jämfört med 7,1 procent vid årsskiftet 2020/2021. Räntetäckningsgraden för den rullande tolv månadersperioden uppgick till 3,4 ggr, jämfört med 4,1 ggr för helåret 2020.

Periodens resultat

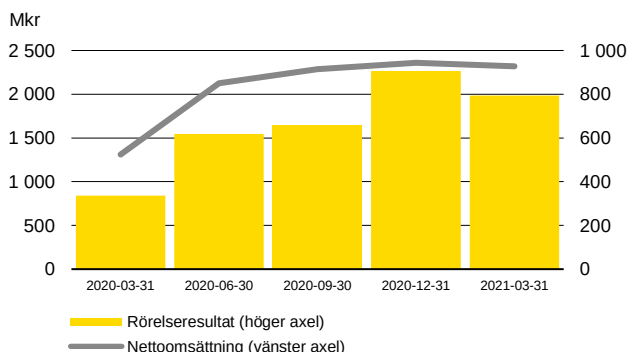
Periodens resultat uppgick till -72 mkr (41) och innehåller -5 mkr (-1) i uppskjuten skatt.

Nettoomsättning och rörelseresultat, helår

2017-2018 har inte räknats om till följd av ändrad princip för konsolidering av bostadsrättsföreningar, för mer information se årsredovisningen 2020.



Nettoomsättning och rörelseresultat, rullande 12 månader



Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2021 31 mar	2020 31 mar	2020 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	6	6	6
Övriga immateriella anläggningstillgångar	0	0	0
Summa immateriella anläggningstillgångar	6	6	6
Förvaltningsfastigheter	1 626	677	1 483
Nyttjanderättstillgångar	68	82	72
Maskiner och inventarier	11	13	12
Summa materiella anläggningstillgångar	1 705	772	1 567
Andelar i intresseföretag och joint ventures	474	178	350
Fordringar hos intresseföretag	158	116	45
Andra långfristiga värdepappersinnehav	31	31	41
Andra långfristiga fordringar	1 023	688	1 059
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 686	1 013	1 495
Summa anläggningstillgångar	3 397	1 791	3 068
Omsättningstillgångar			
Exploaterings- och projektfastigheter	836	1 362	999
Bostadsrätter	7	9	11
Kundfordringar	32	24	45
Fordringar hos intresseföretag	160	42	136
Övriga fordringar	689	451	742
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	15	19
Likvida medel	621	322	277
Summa omsättningstillgångar	2 358	2 226	2 229
SUMMA TILLGÅNGAR	5 755	4 017	5 297

Tillgångar

Koncernens balansomslutning har ökat till 5 755 mkr, jämfört med 5 297 mkr i början av året. Fastigheter som innehas för långsiktig förvaltning redovisas som förvaltningsfastigheter och uppgår till 1 626 mkr (1 483), ökningen beror främst på redovisning av förvärvet av Öresjö Ångar.

Av totalt 12 439 ej produktionsstartade byggrätter för utveckling till egen förvaltning redovisas 4 869 byggrätter på balansräkningen bland förvaltningsfastigheter. Bedömt övervärde vid färdigställande av byggrätter på balansräkningen uppgår till 5,5 mdkr.

För projektet Vårby Udde, som i dagsläget redovisas på balansräkningen bland förvaltningsfastigheter, finns ett försäljningsavtal villkorat av lagakraftvunnen detaljplan med ett JV-bolag som ägs tillsammans med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB. Försäljningen till JV-bolaget kommer redovisas när detaljplanen vinner lagakraft och villkoren i försäljningsavtalet är uppfyllda. Projektet omfattar ca 1 800 boenden i Huddinge i Stockholms län och detaljplanen beräknas vinna lagakraft år 2023.

För mer information om fastigheter som utvecklas för egen förvaltning, se även sidorna 17 till 19.

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 förvärvsavtal som är villkorade av faktorer utanför Magnolia Bostads kontroll.

Långfristiga och kortfristiga fordringar på intresseföretag och JV-bolag har ökat med 137 mkr till 318 mkr (181). Ökningen av fordringar på intressebolag förklaras främst av fordran för försäljning till ett gemensamt ägt JV-bolaget med Derome.

Av andra långfristiga och övriga fordringar om totalt 1 712 mkr (1 801) utgör 1 550 mkr (1 627) fordringar på köpare av projekt, främst på våra samarbetspartners bestående av fastighetsbolag och stora svenska institutioner. Av fordringar på köpare beräknas koncernen erhålla 585 mkr (625) som amorteringar på reverser, betalning av tilläggsköpeskilling, slutgiltigt köpeskilling samt forward funding inom de kommande 12 månaderna. Erlagda handpenningar för framtida fastighetsförvärv uppgår till 114 mkr (119).

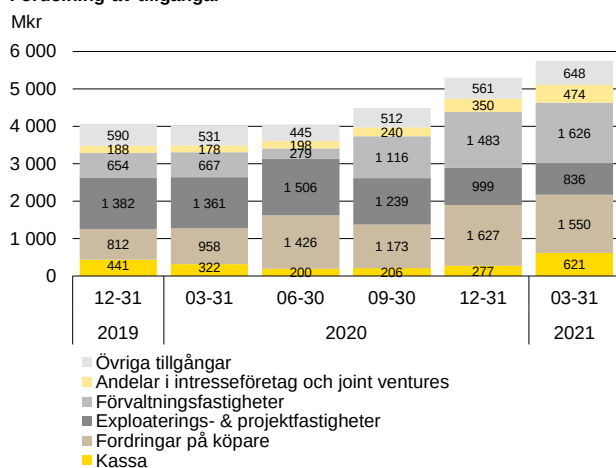
Exploaterings- och projektfastigheter har minskat och uppgår i slutet av perioden till 836 mkr (999). Minskningen beror på försäljningar av lägenheter i bostadsrättsprojektet Ophelias Brygga.

Som exploaterings- och projektfastigheter redovisas 2 881 byggrätter på balansräkningen av 11 495 byggrätter för försäljning. På balansräkningen redovisas både tillträdde fastigheter och fastigheter vilka kontrolleras via bindande förvärvsavtal.

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 förvärvsavtal villkorade av faktorer utanför Magnolia Bostads kontroll.

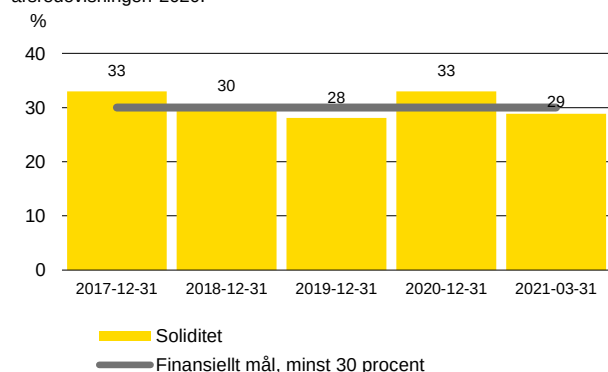
Förvaltningsfastigheter	2021 jan-mar	2020 jan-mar
Ingående redovisat värde	1 483	654
Investeringar och förvärv	120	22
Värdeförändringar	23	1
Utgående redovisat värde	1 626	677

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, för mer information se årsredovisningen 2020.



Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2021 31 mar	2020 31 mar	2020 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	151	151	151
Övrigt tillskjutet kapital	187	187	187
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	1 218	740	1 286
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 556	1 078	1 624
Innehav utan bestämmande inflytande	104	104	109
Summa eget kapital	1 660	1 182	1 733
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	73	39	68
Långfristiga räntebärande skulder	2 316	1 531	1 377
Långfristiga skulder till intresseföretag	10	0	10
Långfristig leasingskuld	54	67	57
Övriga långfristiga skulder	532	42	532
Summa långfristiga skulder	2 985	1 679	2 044
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	402	903	644
Kortfristig leasingskuld	18	17	18
Leverantörsskulder	37	35	65
Skulder till intresseföretag	13	3	13
Skatteskulder	0	0	0
Övriga kortfristiga skulder	524	79	626
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	116	119	154
Summa kortfristiga skulder	1 110	1 156	1 520
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 755	4 017	5 297

Eget kapital och soliditet

Koncernens egna kapital uppgick per den 31 mars 2021 till 1 660 mkr (1 733) med en soliditet om 28,8 procent (32,7). Av koncernens eget kapital är 104 mkr (109) hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande. Koncernens växande balansomslutning till följd av den ökade inriktningen på fastigheter för egen förvaltning har påverkat soliditeten negativt.

Avkastning på eget kapital för den senaste tolv månadersperioden uppgick till 42,3 procent jämfört med 49,4 procent för helåret 2020.

Under kvartalet har Magnolia Bostad förvärvat del av tidigare innehav utan bestämmande inflytande i Magnolia Hotellutveckling 2 AB, vilket innebär att Magnolia Bostads andel av resultatet från framtida hotellprojekt ökat från 76 procent till 92 procent.

Räntebärande skulder

Den totala räntebärande låneskulden, inklusive erhållna räntebärande handpenningar, uppgick per den 31 mars 2021 till 2 718 mkr (2 021). Huvuddelen av Magnolia Bostads skulder utgörs av obligationslån med ett bokfört värde om 1 582 mkr, projektrelaterade skulder om 491 mkr och säkerställda fastighetslån om 154 mkr. Resterande räntebärande skulder utgörs av erhållen handpenning om 84 mkr samt säljarreverser om 407 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 2021 beräknas 148 mkr i projektrelaterade skulder förfalla till betalning, samtliga är 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 2,9 år per den 31 mars 2021 jämfört med 2,0 år per den 31 december 2020. På tolv månader har kapitalbindningstiden förlängts med 1,4 år från 1,5 år per 31 mars 2020.

Efter avdrag för likvida medel om 621 mkr (277) uppgick räntebärande nettoskulder till 2 097 mkr (1 744). Fordringar på köpare uppgår till 1 550 mkr (1 627) och räntebärande nettoskulder efter avdrag för fordran på köpare uppgår till 548 mkr (117). På tolv månader har räntebärande nettoskulder efter avdrag för fordran på köpare minskat med 605 mkr från 1 153 mkr per 31 mars 2020.

Övriga skulder

Övriga långfristiga skulder och övriga kortfristiga skulder består främst av skuld för ännu ej erlagd köpeskilling för förvärvade projekt och har minskat med 103 mkr till 1 056 mkr (1 159).

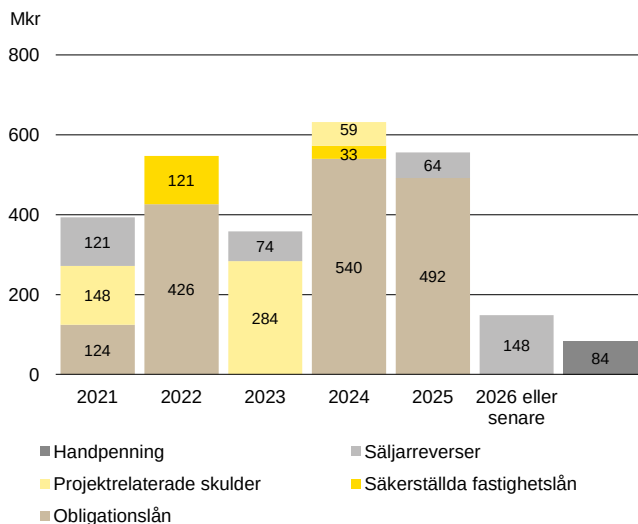
Obligationslån

Per 31 mars 2021 har Magnolia Bostad fyra obligationslån. En icke säkerställd obligation om 136 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, en icke-säkerställd obligation om 500 mkr, varav 70 mkr är i eget förvar, som löper med en rörlig ränta om Stibor 3m + 8,50 procent (utan Stiborgolv) med förfall i oktober 2022, en grön icke säkerställd obligation om 550 mkr nominellt inom ett ramverk om 700 mkr, med en rörlig ränta om Stibor 3m + 7,50 procent (med Stiborgolv) med förfall i april 2024 samt en grön icke säkerställd obligation om 500 mkr nominellt inom ett ramverk om 1 000 mkr, med en rörlig ränta om Stibor 3m + 6,90 procent (med Stiborgolv) med förfall i mars 2025.

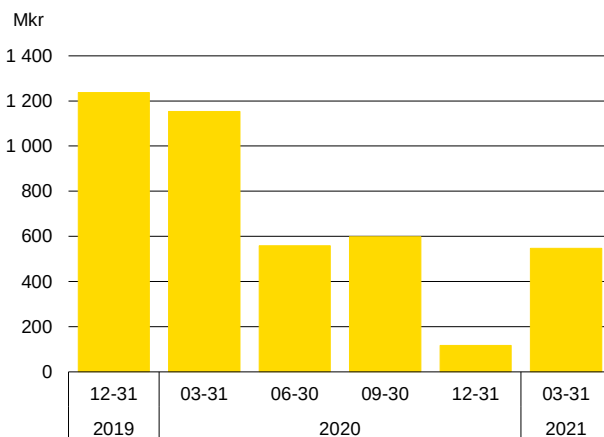
Av obligationen med förfall i oktober 2021 har 464 mkr återköpts och makulerats och ytterligare 11 mkr har återköpts och är i eget förvar per 31 mars 2021. Under april har frivillig förtida inlösen av resterande obligationerna med förfall i oktober 2021 genomförts.

Skillnaden mellan bokfört värde på 1 582 mkr och nominellt belopp på obligationerna beror på obligationer i eget förvar om 81 mkr, obligationer emitterade till ett värde understigande nominellt belopp samt erlagda uppläggningsavgifter som redovisas enligt effektivräntemetoden.

Förfallostruktur



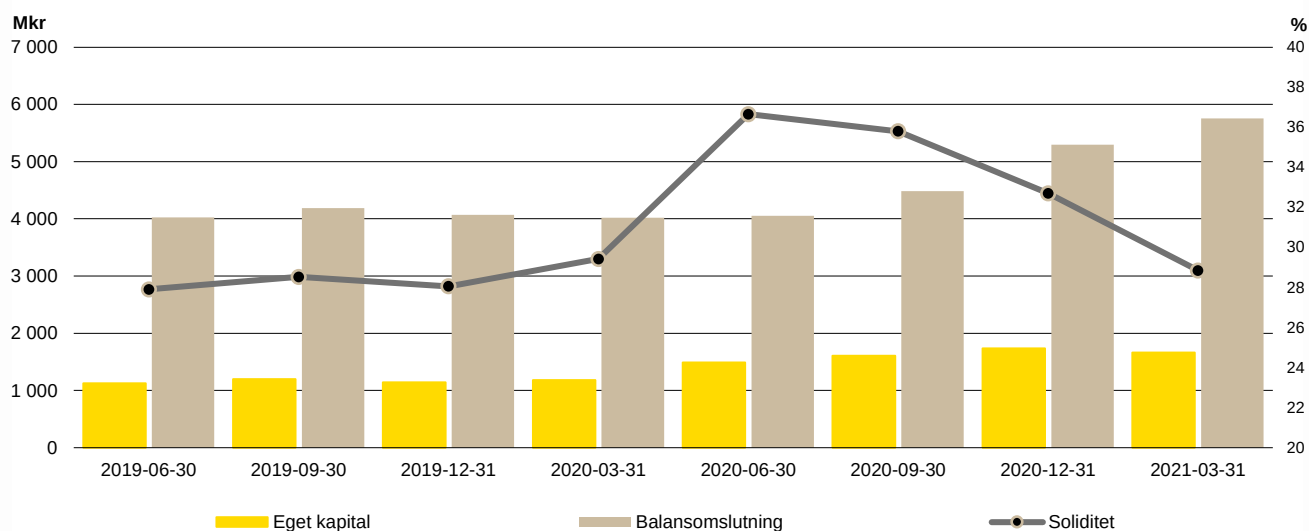
Räntebärande nettoskulder efter avdrag för fordran på köpare



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 2020-01-01	151	187	0	704	99	1 141
Periodens resultat	-	-	-	36	6	41
Övrigt totalresultat	-	-	0	-	0	0
Utgående eget kapital 2020-03-31	151	187	0	740	105	1 182
Utdelning	-	-	-	-76	-21	-97
Periodens resultat	-	-	-	622	24	647
Övrigt totalresultat	-	-	0	-	0	0
Utgående eget kapital 2020-12-31	151	187	0	1 286	109	1 733
Ingående eget kapital 2021-01-01	151	187	0	1 286	109	1 733
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-3	3	-
Periodens resultat	-	-	0	-65	-7	-72
Övrigt totalresultat	-	-	0	-	0	0
Utgående eget kapital 2021-03-31	151	187	0	1 218	104	1 660

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



Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020/2021 apr-mar	2020 jan-dec
Löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	-67	42	616	725
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm				
Avgår resultatandel i intresseföretag och joint ventures	20	11	-65	-74
Erhållen utdelning från intresseföretag	0	0	0	0
Av- och nedskrivningar av tillgångar	7	6	46	45
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-20	5	-361	-336
Resultat försäljning av exploateringsfastigheter	-10	-139	-562	-691
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	2	3	12	13
Betald inkomstskatt	0	0	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-68	-72	-314	-318
Minskning (+)/ökning (-) av exploaterings- och projektfastigheter	-120	-176	-571	-627
Minskning (+)/ökning (-) av rörelsefordringar	108	285	964	1 141
Minskning (-)/ökning (+) av rörelseskulder	-92	-60	177	209
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-172	-23	256	405
Investeringsverksamheten				
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	0	0	0	0
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-17	-22	-109	-114
Förvärv av maskiner och inventarier	-1	-3	-4	-6
Investering i finansiella tillgångar	0	0	-48	-48
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	4	0	4	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-14	-25	-157	-168
Finansieringsverksamheten				
Emission av teckningsoptioner	-	-	0	0
Upptagna lån	661	95	2 079	1 513
Amortering av låneskulder	-131	-160	-1 781	-1 810
Utbetald utdelning moderbolagets ägare	-	0	-76	-76
Utbetald utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	-	-6	-22	-28
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	0	-	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	530	-71	200	-401
Periodens kassaflöde	344	-119	299	-164
Likvida medel vid periodens början	277	441	322	441
Likvida medel vid periodens slut	621	322	621	277

Kassaflöde och likvida medel

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten för perioden uppgår till -172 mkr (-23).

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 -52 mkr (153). Periodens kassaflöde från minskning av rörelsefordringar om 108 mkr (285) beror främst på erhållna betalningar från köpare av projekt.

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 -14 mkr (-25) påverkat av investeringar i förvaltningsfastigheter om -17 mkr (-22). Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgår till 530 mkr (-71) på grund av nyemitterad obligation samt upptagen finansiering för projektet i Södra Ärby, Strängnäs kommun.

Likvida medel per den 31 mars 2021 uppgick till 621 mkr jämfört med 277 mkr den 31 december 2020. Utöver likvida medel fanns outnyttjade beviljade krediter om 428 mkr (783) per den 31 mars 2021, varav outnyttjad checkräkningskredit uppgick till 50 mkr.

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020/2021 apr-mar	2020 jan-dec
Nettoomsättning	3	3	13	13
Summa intäkter	3	3	13	13
Central administration	-11	-11	-45	-45
Rörelseresultat	-8	-8	-32	-32
Finansiella intäkter	19	26	276	283
Finansiella kostnader	-32	-36	-129	-133
Resultat efter finansiella poster	-21	-18	115	118
Skatt på periodens resultat	0	0	0	0
PERIODENS RESULTAT	-21	-18	115	118

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2021 31 mar	2020 31 mar	2020 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar	130	154	130
Summa anläggningstillgångar	130	154	130
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	1 680	1 770	1 718
Fordringar hos intresseföretag	24	0	24
Övriga fordringar	0	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1	2	7
Summa kortfristiga fordringar	1 705	1 772	1 749
Kassa och bank	370	22	35
Summa omsättningstillgångar	2 075	1 794	1 784
SUMMA TILLGÅNGAR	2 205	1 948	1 914
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	437	398	458
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	1 541	1 150	1 056
Summa långfristiga skulder	1 541	1 150	1 056
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	124	349	251
Skulder till koncernföretag	76	21	114
Övriga kortfristiga skulder	1	1	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	29	35
Summa kortfristiga skulder	227	400	400
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 205	1 948	1 914

Moderbolaget

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

Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgår till -21 mkr (-18).

Soliditeten för moderbolaget uppgår till 19,8 procent (23,9). Balansomslutningen för moderbolaget har ökat till 2 205 mkr (1 914), främst till följd av ökning av räntebärande skulder om 358 mkr.

Byggrättsportfölj

31 mars 2021, ej produktionsstartade projekt

Byggrättsportfölj, bedömda boenden

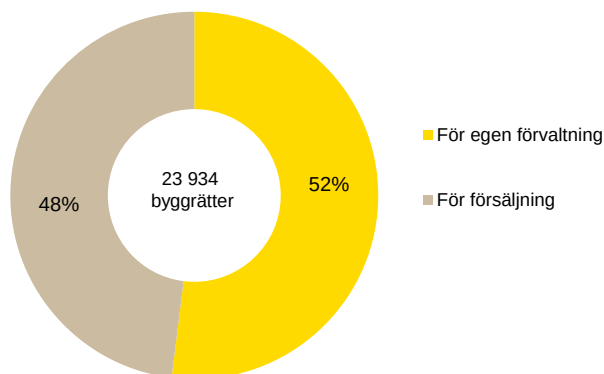
Magnolia Bostads bedömda byggrätter uppgår totalt till 23 934 boenden. Detta avser samtliga byggrätter inklusive byggrätter som utvecklas i JV-bolag och minoritetsägarers andel.

Under det första kvartalet 2021 förvärvades 1 353 bedömda byggrätter, samtliga för utveckling för försäljning.

Förvärvade byggrätter under kvartalet:

- 954 bedömda byggrätter i Upplands-Bro
- 210 bedömda byggrätter i Gnesta
- 189 bedömda byggrätter i Enköping

Byggrättsportfölj



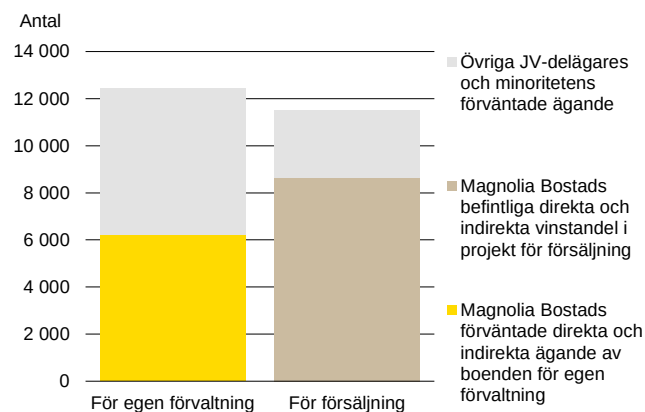
Byggrättsportfölj, fördelad

Magnolia Bostads byggrättsportfölj på 23 934 bedömda byggrätter uppdelad på försäljning och egen förvaltning.

Byggrätter för egen förvaltning visas utifrån ett förväntat ägande där samtliga byggrätter i dagsläget antas utvecklas i JV-bolag tillsammans med JV-partner.

Av kvartalets 1 353 förvärvade byggrätter har 1 143 lagakraftvunnen detaljplan och 210 har antagna detaljplaner som väntar på att vinna lagakraft. 954 av de förvärvade byggrätterna med lagakraftvunnen detaljplan ägs tillsammans med KF Fastigheter i ett JV-bolag och är belägna i Bro Mälarstrand.

Byggrättsportfölj, fördelad



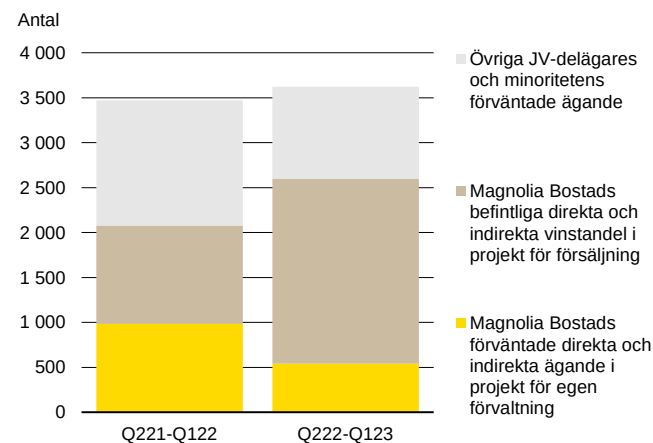
Produktionsstarter i byggrättsportföljen

Två år framåt, rullande tolv månader.

Detta är företagsledningens bästa bedömning över byggstarter från byggrättsportföljen 31 mars 2021. På grund av osäkerhetsfaktorer såsom detaljplaneprocesser, myndighetsbeslut eller ej fastställt datum för tomställning av projekt-fastigheter kan bedömningen ändras över tid. För definition av produktionsstart, se sidan 22.

Av 3 599 produktionsstarter under 2020 fanns 1 706 i byggrättsportföljen 1 januari 2020, resterande 1 893 förvärvades och produktionsstartades under 2020.

Produktionsstarter i byggrättsportföljen



För ytterligare information om projekten, se detaljerade tabeller på hemsidan
<https://om.magnoliabostad.se/sv/projekt-och-fastigheter>

Boenden under produktion

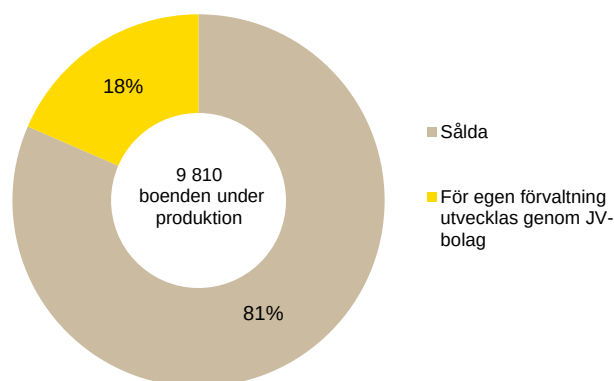
31 mars 2021

Magnolia Bostad har 9 810 boenden under produktion.

81 procent är sålda boenden och 18 procent är boenden som utvecklas genom JV-bolag för egen förvaltning. Ännu ej sålda boenden består av två bostadsrätter.

Magnolia Bostad projektleder utvecklingen av samtliga boenden, inklusive de som utvecklas i JV-bolag och minoritetsägares andel, och Magnolia Bostad redovisar löpande projektledningsintäkter för detta arbete.

Boenden under produktion



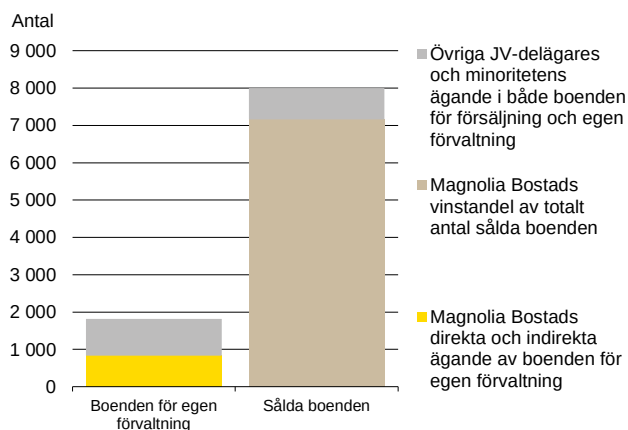
Boenden under produktion, fördelad

Magnolia Bostads totala antal boenden under produktion.

Uppdelade på:

- Boenden för egen förvaltning och sålda boenden.
- Magnolia Bostads direkta och indirekta ägande av boenden för egen förvaltning och Magnolia Bostads vinstandel av sålda boenden samt övriga JV-delägares och minoritetens ägande av boenden för egen förvaltning och vinstandel av sålda boenden.

Boenden under produktion, fördelad



Bedömt färdigställande av boenden under produktion

Tre år framåt, rullande tolv månader.

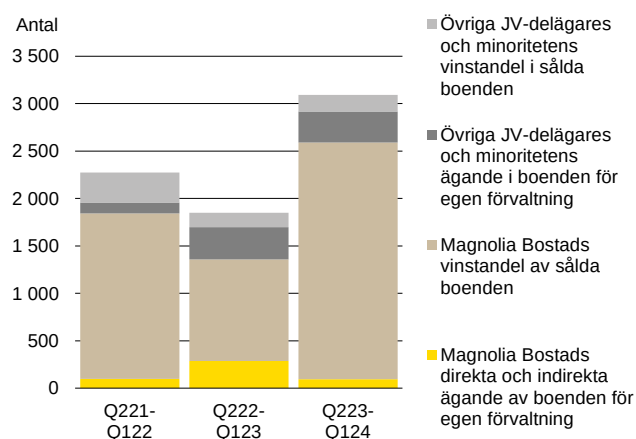
Uppdelat på:

- Magnolia Bostads direkta och indirekta ägande av boende för egen förvaltning.
- Magnolia Bostads vinstandel av sålda boenden.
- Övriga JV-delägares och minoritetens ägande i boenden för egen förvaltning.
- Övriga JV-delägares och minoritetens vinstandel i sålda boenden.

Vid färdigställande av sålda boenden erhåller Magnolia Bostad slutlikvid för respektive projekt.

Under 2020 färdigställdes 2 901 boenden. Inget projekt färdigställdes under det första kvartalet 2021.

Bedömt färdigställande av boenden under produktion



För ytterligare information om projekten, se detaljerade tabeller på hemsidan:
<https://om.magnoliabostad.se/sv/projekt-och-fastigheter>

Fastigheter för egen förvaltning

Fastigheter i egen förvaltning under produktion

Genom att utveckla inom JV-bolag med en kapitalstark partner har stor del av finansieringsbehovet för kvarstående investeringar om 1,7 mdkr för samtliga 1 814 boenden som är under produktion för egen förvaltning säkrats. Vid färdigställande bedöms fastighetsvärdet för dessa uppgå till 4,0 mdkr i JV-bolagen, varav Magnolia Bostads andel uppskattas till 2,0 mdkr.

Fastigheter som färdigställs under 2021 bedöms efter färdigställande generera ett årligt hyresvärde om cirka 28 mkr, vilket motsvarar cirka 14 mkr för Magnolia Bostads ägarandel i JV-bolaget. Sista färdigställande för projekt under produktion är beräknat till 2025, för sista delen av Brogårdstaden.

Byggrättsportfölj för egen förvaltning

Vid lagakraftvunnen detaljplan och efter att hänsyn tagits till initial uppskattning av kostnader för rivning, exploatering, plankostnader med mera bedöms ej produktionsstartade fastigheter för egen förvaltning som i dagsläget bedrivs i egen regi ha ett icke diskonterat övervärde om 7,9 mdkr. Ej produktionsstartade fastigheter för egen förvaltning som i dagsläget.

bedrivs i JV-samarbete bedöms ha ett icke diskonterat övervärde om ca 1,9 mdkr. Genom att utveckla projekt tillsammans med JV-partners får projektet bättre finansieringsmöjligheter vilket möjliggör fler produktionsstartar.

Byggrättsportfölj för egen förvaltning, produktionsstartade boenden

Produktionsstartade boenden	1 814
Magnolia Bostads andel	834
Varav byggstartat	584
Varav ej byggstartat	250
Övriga JV-delägars och minoritetens andel	980
Varav byggstartat	685
Varav ej byggstartat	295

Byggrättsportfölj

Boenden i ännu ej produktionsstartade projekt för egen förvaltning

Status detaljplaneprocess		HR		SHF		HR + SHF	
		Totalt	Magnolia Bostads andel	Totalt	Magnolia Bostads andel	Totalt	Magnolia Bostads andel
Tidiga skeden	0 - 36 månader	3 460	2 608	0	0	3 460	2 608
Planuppdrag	18 - 24 månader	6 375	4 905	134	123	6 509	5 028
Granskning	2 - 4 månader	0	0	0	0	0	0
Antagen plan	3 veckor, möjlighet att överklaga	0	0	0	0	0	0
Lagakraftvunnen detaljplan		2 470	2 050	0	0	2 470	2 050
Totalt		12 305	9 563	134	123	12 439	9 686

Detaljplanearbetet 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.

HR = Hyresrätt, SHF = Samhällsfastigheter

Byggrättsportföljen per 31 mars 2021. Skillnaden mellan Magnolia Bostads andel och totalen utgörs av JV-delägar och minoritetens andel av byggrätterna per 31 mars 2021. Avsikten i dagsläget är att utveckla fastigheter för egen förvaltning tillsammans med JV-partners, vilket kan göra att Magnolia Bostads andel av boenden blir lägre än ovan.

Värde och värdering av fastigheter i egen förvaltning

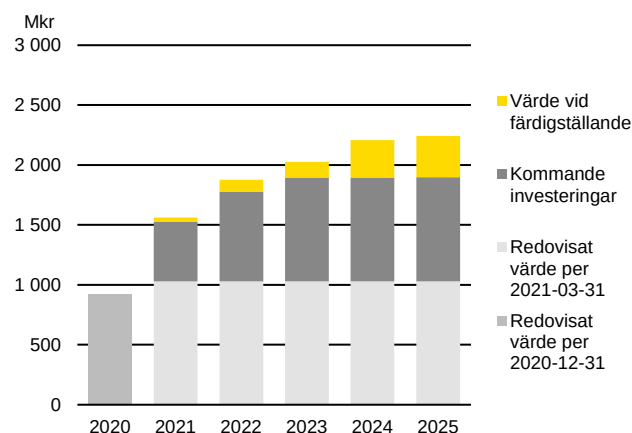
Sammanställning, fastigheter i egen förvaltning

- 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 årligt hyresvärde vid färdigställande, mkr
Fastigheter i egen förvaltning, färdigställda	68	9 300	229	-	229	14
Fastigheter i egen förvaltning, under produktion	1 814	84 100	1 599	1 740	4 027	192
Fastigheter i egen förvaltning, ej produktionsstartade	12 439	704 350	1 914	22 541	34 269	1 593
Summa	14 321	797 750	3 742	24 281	38 525	1 799
Varav i JV	5 354	278 200	2 118	8 101	12 791	604
Magnolia Bostads förväntade andel vid färdigställande	7 195	403 525	1 986	12 141	19 377	907

Fastigheter för egen förvaltning

Färdigställda fastigheter samt bedömt värde vid färdigställande av fastigheter för egen förvaltning som redan idag är under produktion. Magnolia Bostads direkta och indirekta ägande.



Under kvartalet har inflyttning påbörjats i projektet Strandblick i Östersund. Under 2021 beräknas inflyttning påbörjas i projektet Gjuteriet etapp 2 i Eskilstuna samt inflyttning slutföras i projektet Strandblick, båda projekten ägs i JV-bolag tillsammans med Slättö Core Plus Holding AB.

JV-bolagen har i dagsläget lediga byggnadskrediter på befintlig bankfinansiering om 822 mkr för kommande investeringsbehov. Genom att utveckla boenden i JV-bolag tillsammans med kapitalstarka partners vilka har möjligheter att bidra till en stor del av JV-bolagets finansiering så minskar behovet av kapital som Magnolia Bostad behöver tillskjuta.

Bedömt fastighetsvärde vid färdigställande för projekt under produktion uppgår till 4,0 mdkr och icke diskonterat kvarvarande övervärde uppgår till 0,7 mdkr. Magnolia Bostads andel av fastighetsvärdet vid färdigställande för projekt under produktion uppskattas till 2,0 mdkr och icke diskonterat kvarvarande övervärde uppskattas till 0,3 mdkr.

Under den kommande tolv månadersperioden beräknas ytterligare boenden produktionsstartas, för mer information om produktionsstarter se sidan 15.

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, direktavkastningskrav, inflation 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, direktavkastningskrav samt framtida hyresvärde och inflation. 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.

Värdeförändringar

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

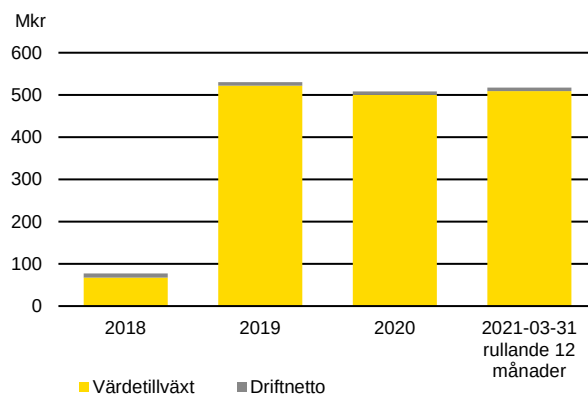
Visar rullande tolv månadersperioden 1 april 2020 - 31 mars 2021, inklusive Magnolia Bostads andel av värdeförändring på indirekt ägda fastigheter i JV-bolag.

	Direkt ägda	Indirekt ägda via JV-bolag	Totalt
Förändring driftnetto	4	0	4
Förändring projektkostnad	-4	0	-4
Projektutveckling	354	154	508
Förändring avkastningskrav	1	4	5
Försäljning	32	0	32
Försäljning till JV	-27	0	-27
Värdeförändring	360	158	518

Majoriteten av redovisade värdeförändringar kommer från projektutvecklingsarbete vilket bedrivs både i egen regi och i JV-bolag.

Förvaltningsfastigheter: Värdetillväxt och driftnetto

Magnolia Bostads värdetillväxt och genererat driftnetto från direkt och indirekt ägda förvaltningsfastigheter.



Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter kommer framöver att utgöra en viktig del av rörelseresultatet i och med utvecklingen av fastigheter för egen förvaltning.

Intjäningskapacitet

Intjäningskapacitet (mkr)	Totalt för portföljen	Färdigställda	Under produktion	Ej produktionsstartade
Hysesvärde	1 799	14	192	1 593
Vakans	-11	0	-1	-10
Hysesintäkter	1 788	14	191	1 583
Drift- och underhållskostnader	-393	-3	-42	-348
Driftnetto	1 395	11	149	1 235
Finansnetto	-713	-5	-76	-632
Driftnetto efter finansnetto	681	6	73	602
varav i JV	229	0	73	156
Magnolia Bostads förväntade andel vid färdigställande	344	6	36	301

Hysesvärde 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, 1 814 boenden under produktion och 12 439 ej produktionsstartade boenden i ovan intjäningskapacitet. Sista projektet i portföljen beräknas vara färdigställt om cirka 15 år.

Bedömd intjäningskapacitet

Tabellen visar bedömd årlig intjäningskapacitet i förvaltningsfastigheter totalt för portföljen men även uppdelat på färdigställda förvaltningsfastigheter, förvaltningsfastigheter under produktion och ej produktionsstartade projekt. 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 belåningsgrad på 70 procent av bedömt fastighetsvärde. Magnolia Bostads förväntade andel vid färdigställande baseras på antagandet att samtliga projekt kommer utvecklas i JV-bolag, medan varav i JV visar aktuellt ägande.

Projekt för försäljning

Hyresrättsprojekt avyttras vanligtvis i ett tidigt stadium och som ett större antal boenden i en forward funding affär till större institutioner eller andra välrenommerade partners. Genom forward funding minskas Magnolia Bostads finansieringsbehov och därmed även risken i bolagets verksamhet. Projekten finansieras under produktionsperioden av köparen.

Magnolia Bostads projekt för försäljning

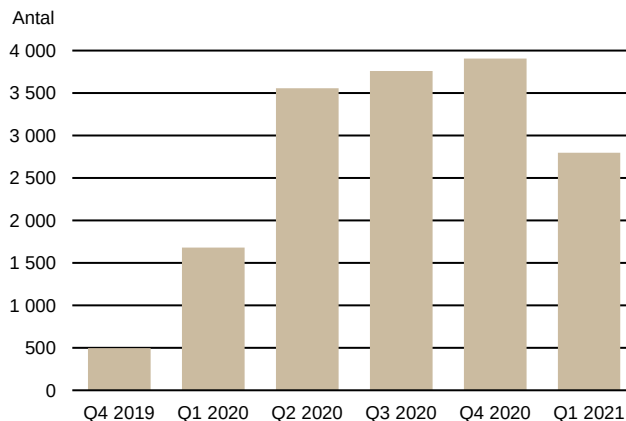
Under det första kvartalet skedde ingen försäljning av hyresrättsprojekt. Karaktäristiskt för Magnolia Bostads affärsmodell är att försäljningen kan bli oregelbunden mellan kvartalen. 77 bostadsrätter såldes i projektet Ophelias Brygga i Helsingborg.

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 regel ett projektledningsavtal med köparen som löper fram till inflyttning. Bostadsrätter vinstavräknas först då bostadsrättslägenheterna tillträds.

Magnolia Bostad har som ambition att nå en marginal om minst 10 procent för samtliga projekt som utvecklas för försäljning. I sålda hyresrättsprojekt kan Magnolia Bostad på uppdrag av och i samarbete med köparen sälja delar av sålda hyresrättsprojekt som bostadsrätter

Sålda boenden

Rullande 12 månader.



Byggrättsportfölj

Ännu ej produktionsstartade projekt för försäljning

Status detaljplanprocess		HR		BR		SHF + H		HR, BR, SHF + H	
		Totalt	Magnolia Bostads andel	Totalt	Magnolia Bostads andel	Totalt	Magnolia Bostads andel	Totalt	Magnolia Bostads andel
Tidiga skeden	0 - 36 månader	1 240	1 127	700	161	0	0	1 940	1 288
Planuppdrag	18 - 24 månader	3 750	3 389	805	406	447	378	5 002	4 173
Granskning	2 - 4 månader	325	293	0	0	0	0	325	293
Antagen plan	3 veckor, möjlighet att överklaga	580	534	0	0	270	248	850	782
Lagakraftvunnen detaljplan		2 071	1 516	1 307	684	0	0	3 378	2 200
Totalt		7 966	6 858	2 812	1 251	717	627	11 495	8 735

Detaljplanarbetet 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.

HR = Hyresrätt, BR = Bostadsrätt, SHF = Samhällsfastigheter, H = Hotell

Byggrättsportföljen per 31 mars 2021. Skillnaden mellan Magnolia Bostads andel och totalen utgörs av JV-delägare och minoritetens andel av byggrätterna.

För ytterligare information om projekten, se detaljerade tabeller på hemsidan:
<https://om.magnoliabostad.se/sv/projekt-och-fastigheter>

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.

Närstående-transaktioner

Koncernen

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

Av periodens resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande om -7 mkr är -4 mkr hänförligt till Fredrik Lidjan AB:s (FLAB:s) andel av resultatet i Magnolia Holding 3 AB, -3 mkr hänförligt till FLAB:s andel av resultatet i Magnolia Holding 4 AB och 0 mkr hänförligt till FLAB:s andel av resultatet i Magnolia Hotellutveckling 2 AB. Därutöver finns andra innehav utan bestämmande inflytande i Moutarde Holding AB.

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

Under mars 2021 förvärvade Magnolia Bostad AB Clas Hjorths ägarandel om 16 procent i Magnolia Hotellutveckling 2 AB. Magnolia Bostads ägarandel av Magnolia Hotellutveckling 2 AB uppgår efter förvärvet till 92 procent och FLAB:s andel uppgår till 8 procent.

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 2020 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 86–87 och not 3 i bolagets årsredovisning för 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 1 582 mkr (1 052) jämfört med bokfört värde om 1 637 mkr (1 019). Obligationslån tillhör kategorin finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Verkligt värde för obligationslån har bestämts enligt nivå 1 i verkligt värdehierarkin 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 fokusområde. Bolagets avsikt 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 projekteringsstadium och ett i produktionsstadium.

I syfte att främja jämlikhet, mångfald och integration stödjer Magnolia Bostad dam- och flickfotboll. För ytterligare beskrivning av Magnolia Bostads hållbarhetsarbete se sidorna 56–77 i bolagets årsredovisning för 2020.

Organisation

Magnolia Bostads organisation är indelad i Affärsutveckling, Projektutveckling, Affärsgenerering, Samhällsfastigheter, Magnolia Arkitekter, Marknad och kommunikation, Juridik samt Finans. Bolaget bestod per den 31 mars 2021 av 115 (112) anställda. Av antalet anställda var 64 (63) kvinnor och 51 (49) män vid kontor i Stockholm, Norrköping, Göteborg, Malmö och Umeå. Jämförelseuppgifter avser 31 december 2020. Ledningsgruppen bestod av fem personer. För mer information om Magnolia Bostads ledningsgrupp, se www.magnoliabostad.se.

Stockholm den 23 april 2021,
Magnolia Bostad AB (publ)
Styrelsen

Denna rapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer

Definitioner

Alternativa nyckeltal som inte definieras inom IFRS

Avkastning på eget kapital, %

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

Eget kapital per aktie

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

Finansnetto

Nettot av finansiella intäkter och finansiella kostnader.

Kassaflöde från den löpande verksamheten, per aktie

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

Realiserad värdetillväxt

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

Räntebärande nettoskulder

Räntebärande skulder minus likvida medel.

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat efter finansiella poster med återläggning av finansiella kostnader, justering för värdeförändringar av förvaltningsfastigheter och tillägg för realiserad värdetillväxt av förvaltningsfastigheter dividerat med finansiella kostnader.

Rörelseresultat

Nettoomsättning minus kostnader för produktion- och drift, central administration, av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar inklusive resultat från andelar i intresseföretag samt värdeförändring av förvaltningsfastigheter.

Soliditet, %

Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande i procent av balansomslutningen.

Definitioner, övriga

Bedömd area utifrån preliminära ritningar alternativt beräknade utifrån schabloner

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, projekt för försäljning

Bedömd produktionsstart är företagsledningens bästa bedömning över när detaljplan vunnit laga kraft och totalentreprenad tecknats. För att kunna vinstavräkna ett projekt krävs även att bindande försäljningsavtal tecknats. På grund av osäkerhetsfaktorer såsom detaljplaneprocesser, myndighetsbeslut eller ej fastställt datum för tomställning av projektfastigheter kan bedömningar ändras över tid.

Bedömd produktionsstart, fastigheter för egen förvaltning

Bedömd produktionsstart är företagsledningens bästa bedömning över när detaljplan vunnit laga kraft och totalentreprenad tecknats. På grund av osäkerhetsfaktorer såsom detaljplaneprocesser, myndighetsbeslut eller ej fastställt datum för tomställning av projektfastigheter kan bedömningar ändras över tid.

Byggstart

Byggstart är då startbesked från kommunens byggnadsnämnd finns för projektet.

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.

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.

Sålda boenden under produktion

Antal boenden under produktion där bindande försäljningsavtal tecknats och resultatavräkning skett.

Uthyrningsgrad, %

Uthyrd area i förhållande till uthyrningsbar area.

Alternativa nyckeltal som inte definieras inom IFRS

För avstämning av alternativa nyckeltal hänvisas till

<https://om.magnoliabostad.se/sv/esma-nyckeltal>

Kvartalsöversikt

	2021		2020				2019	
	31 mar	31 dec	30 sep	30 jun	31 mar	31 dec	30 sep	30 jun
Nettoomsättning, mkr	407	572	281	1 058	446	502	119	243
Rörelseresultat, mkr	-25	278	187	348	88	34	148	67
Resultat efter skatt, mkr	-72	202	119	324	41	10	73	33
Resultat per aktie, kr ¹	-1,72	5,50	3,00	7,92	0,95	0,11	1,64	0,74
Eget kapital, mkr	1 660	1 733	1 606	1 486	1 182	1 141	1 195	1 123
Eget kapital per aktie, kr ¹	41,14	42,95	39,45	36,46	28,50	27,55	27,44	25,83
Soliditet, %	28,8	32,7	35,8	36,7	29,4	28,1	28,5	27,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	-172	215	223	-86	-23	209	53	-208
Kassaflöde från den löpande verksamheten, per aktie, kr	-4,5	5,7	5,9	-2,3	-0,6	5,5	1,4	-5,5
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

Finansiell kalender

- Årsstämma 2021: 27 april 2021
- Delårsrapport januari – juni 2021: 7 juli 2021
- Delårsrapport januari – september 2021: 21 oktober 2021

Telefonkonferens Q1 2021, Klockan 10.30 den 23 april 2021

Ring in på något av följande telefonnummer för att delta:

Sverige: 08 5055 83 66 UK: +44 33 3300 92 74

Lyssna av telefonkonferensen på:

<https://financialhearings.com/event/13312>

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

<https://om.magnoliabostad.se/sv/rapporter-och-presentationer>

Kontakt

Johan Tengelin, verkställande direktör, johan.tengelin@magnoliabostad.se

Fredrik Westin, CFO, fredrik.westin@magnoliabostad.se

Marita Björk, Investor Relations, tel. 072 720 00 06, marita.bjork@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 23 april 2021 kl. 08:00.

MAGNOLIA

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