

**MAGNOLIA**

**Magnolia Bostad**  
**Delårsrapport**  
Koncernen  
1 januari-30 juni 2018

**Q2**

# Delårsrapport januari-juni 2018

## Januari-juni 2018

- Nettoomsättningen uppgick till 798 mkr (869).
- Rörelseresultatet uppgick till 206 mkr (147).
- Periodens resultat uppgick till 139 mkr (99). Resultat per aktie, efter avdrag för minoritetens andelar, uppgick till 3,60 kr per aktie (1,63).
- Magnolia Bostad har under perioden avtalat om förvärv av 2 511 bedömda byggrätter (5 825) och antalet sålda boenden under perioden uppgick till 1 045 (780).

## April-juni 2018

- Nettoomsättningen uppgick till 267 mkr (792).
- Rörelseresultatet uppgick till 93 mkr (128).
- Periodens resultat uppgick till 59 mkr (103). Resultat per aktie, efter avdrag för minoritetens andelar, uppgick till 1,45 kr per aktie (1,72).
- Magnolia Bostad har under perioden avtalat om förvärv av 2 485 bedömda byggrätter (3 075) och antalet sålda boenden under perioden uppgick till 712 (650).
- Bolagets aktie upptogs den 20 juni till handel på Nasdaq Stockholms huvudlista.

## Väsentliga händelser under perioden april-juni 2018

- Ramavtal till ett värde av 9,6 mdkr tecknades med Heimstaden.
- Försäljningar:
  - 658 boenden i Bro avyttrade till Slättö.
  - 54 vårdboenden i Laholm avyttrade till Northern Horizon.
  - Mark avyttrat till Derome Hus.
- Förvärv:
  - Planlagd mark i Bro, Upplands Bro kommun, 1 500 boenden planeras.
  - Fastighet i Spånga, Stockholm, 200 boenden planeras.
  - Fastighet i Västerhaninge, Haninge kommun, 500 boenden planeras.
  - Mark i Nykvarn, 285 boenden planeras, utvecklas genom ett nybildat joint venture med SBB.

## Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Inga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.



## Nyckeltal koncernen

	2018 jan-jun	2017 jan-jun	2018 apr-jun	2017 apr-jun	2017/2018 jul-jun	2017 jan-dec
<b>Projektrelaterade</b>						
Antal sålda boenden under perioden	1 045	780	712	650	2 492	2 227
Totalt antal boenden under produktion	6 745	4 402	6 745	4 402	6 745	5 849
Antal bedömda byggrätter i portföljen	17 772	16 170	17 772	16 170	17 772	16 429
<b>Finansiella</b>						
Rörelsemarginal, %	25,8	16,9	34,8	16,2	25,9	21,6
Avkastning på eget kapital, % <sup>1</sup>	-	-	-	-	28,9	22,0
Soliditet, %	32,7	34,3	32,7	34,3	32,7	33,0
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	3,0	2,6	5,0	3,3	3,4
<b>Aktierelaterade</b>						
Resultat per aktie, kr <sup>1</sup>	3,60	1,63	1,45	1,72	7,34	5,37
Eget kapital per aktie, kr <sup>1</sup>	28,13	22,47	28,13	22,47	28,13	26,20

<sup>1</sup> Exklusive minoritet

För definitioner av alternativa nyckeltal som inte definieras inom IFRS se sid 28

# VD har ordet

Årets andra kvartal har varit händelserikt. Magnolia Bostads aktie har noterats på Nasdaq Stockholms huvudlista, vi har inlett samarbeten med flera nya partners och genomfört en rad förvärv och försäljningar.

Magnolia Bostad fortsätter att växa. Under det andra kvartalet har vi flyttat fram våra positioner med nya samarbeten och ett antal förvärv och försäljningar. Jag ser detta som ett bevis på styrkan i vår affärsmodell. Denna grundar sig på att avyttra huvudsakligen hyresrättsfastigheter till stabila svenska institutioner och andra välrenommerade partners. Vi lägger även fokus på att arbeta utifrån en balanserad risk. Bakom kvartalets omsättning om 267 mkr ligger försäljningen av ett hyresrättsprojekt och mark i Bro. Vi har även avyttrat ytterligare ett vårdprojekt, därmed är tre av de tolv projekt som förvärvades förra sommaren nu avyttrade. Kvartalets rörelseresultat uppgår till 93 mkr.

## Nya samarbeten

Magnolia Bostads strategi bygger i stor utsträckning på att utveckla långsiktiga samarbeten med starka partners inom de områden som är viktiga för vår verksamhet. Tidigare i

år tecknade vi avtal med Skanska när det gäller ett helt nytt sätt att samarbeta kring utvecklingen av hållbara stadsdelar och bostadsområden. Under det andra kvartalet har vi etablerat fyra nya strategiska samarbeten:

- *Ramavtal med Heimstaden.* Ramavtalet omfattar framtida försäljning av 14 projekt, totalt cirka 5 300 boenden. Det gäller främst projekt i Stor-Stockholm och Öresundsregionen och det sammanlagda värdet uppgår till cirka 9,6 miljarder.
- *Hotellsamarbete med Alecta* kring fyra hotell i centrala lägen i Göteborg och andra svenska tillväxtregioner, sammanlagt cirka 1 000 rum.
- *Samarbete med Derome Hus* kring utveckling av stadsdelar och bostadsområden med inslag av radhus och småhus.
- *Joint venture med Samhällsbyggnadsbolaget (SBB).* Tillsammans ska vi utveckla cirka 285 boenden i Nykvarn.

Alla dessa samarbeten bidrar till trygghet och stabilitet i Magnolia Bostads verksamhet och säkrar såväl köpare som utvecklingspartners på längre sikt.

## Förvärv och försäljningar

Under kvartalet har vi tecknat fyra avtal, tre om förvärv av mark; i Bro, Stockholm och Haninge samt ett om utveckling av mark i Nykvarn genom ett joint venture med SBB. Totalt handlar det om cirka 2 500 boenden. En del av projektet i Bro har avyttrats till Slättö, en annan del till Derome Hus. Under kvartalet avyttrades även ett vårdboende bestående av 54 boenden i Allarp, Laholm, till Northern Horizon.

## Nyckelrekrytering Göteborg

Arbetet med att etablera Magnolia Bostads kontor i Göteborg fortskrider. Vi har nu kunnat ta ett viktigt steg genom rekryteringen av Niklas Ohldin, som kommer att ansvara för bolagets verksamhet i Göteborgsregionen. Han kommer med sin erfarenhet och kunskap om Göteborgsregionen att väsentligt bidra till Magnolia Bostads fortsatta utveckling i området.

## Notering på Nasdaq Stockholm

Den 20 juni noterades Magnolia Bostads aktie på Nasdaq Stockholms huvudlista. Arbetet med noteringen har bidragit till effektivare bolagsstyrning och interna processer. För den enskilde aktieägaren innebär noteringen förutsättningar för ökad likviditet i aktien och en ytterligare förbättrad transparens i bolaget. För Magnolia Bostad medför noteringen en möjlighet till ett bredat ägande från framför allt fonder och institutioner. Även de finansiella förutsättningarna förbättras då vi får möjlighet att möta nya aktörer på kapitalmarknaden, något som ger oss förutsättningar för fortsatt tillväxt.

Jag vill tacka alla medarbetare, samarbetspartners och leverantörer för att vi nu har lagt en god grund för framtiden. Vi har mycket spännande utvecklingsarbete att se fram emot.

Fredrik Lidjan  
Verkställande direktör



# Marknad

## Transaktionsmarknaden för fastigheter\*

Den svenska transaktionsmarknaden för fastigheter har de senaste åren varit stark, vilket beror på goda finansieringsmöjligheter, brist på alternativa investeringar med matchande avkastning samt den låga marknadsräntan. Den låga räntan verkar fortsätta, på Riksbankens möte 4 juli beslutades att lämna reporäntan oförändrad på -0,5 procent. Intresset att investera i fastigheter är fortsatt stort, både från inhemska och utländska investerare, men idag finns ett matchningsproblem, utbudet av fastigheter matchar inte den större efterfrågan. Under första halvåret 2018 var volymen av genomförda transaktioner med ett värde över 40 mkr lägre än för första halvåret 2017, 57,4 mkr jämfört med 81,9 mkr.

Under första halvåret 2018 var kontor det mest eftertraktade segmentet hos investerare och svarade för 29 procent av den totala transaktionsvolymen, motsvarande siffra för första halvåret 2017 var 18 procent. Hyresrätter med 27 procent av volymen var det näst mest handlade segmentet. Samhällsfastigheter, som bland annat innefattar vårdboenden, utgjorde 9 procent och segmentet hotell och mark stod för 11 procent.

Under det andra kvartalet 2018 var hyresrätter fortsatt det enskilt största segmentet, nu med 33 procent av volymen. Följt av kontor med 29 procent, samhällsfastigheter med 11 procent samt hotell och mark tillsammans med 5 procent.

Första halvåret 2018 dominerade Stor-Stockholm med 43 procent av transaktionsvolymen, regionstäder stod för 24 procent, Göteborg för cirka 9 procent och Malmö för 9 procent.

Under det andra kvartalet 2018 stod Stockholm för 44 procent av transaktionsvolymen följt av regionstäder på 25 procent. Göteborg och Malmö

stod för 8 procent respektive 6 procent av den totala transaktionsvolymen under det andra kvartalet.

### Hyresrätter

Direktavkastningskravet för centralt belägna fastigheter i Stockholm, Göteborg och Malmö har successivt sjunkit sedan 2008. Denna utveckling visar att hyresrätter bedöms vara en stabil investering med låg risk. Direktavkastningskravet för de bästa bostadslägena i Stockholm, Göteborg och Malmö är 1,55 procent, 1,75 procent respektive 2,55 procent. Direktavkastningskravet i regionstäder ligger mellan 4,00 procent och 5,00 procent. I sin rapport från april 2018 prognostiserar SCB över 11 miljoner invånare i Sverige år 2028. Boverket bedömer i sin rapport från juni 2018 att behovet av nya bostäder från 2018 till 2025 är 67 000 bostäder per år. Efterfrågan på hyresrätter ökar i takt med turbulensen på bostadsmarknaden. De ökade investeringsstöden möjliggör en mer diversifierad hyressättning som gör att fler människor kan ha råd med nyproduktion.

### Vårdboende

I takt med en växande befolkning sker även en kraftig demografisk förändring där andelen yngre och äldre ökar, källa SCB. Därmed ökar behovet av samhällsfastigheter. Samhällsfastigheter har ofta säkra hyresgäster med långa avtal. Direktavkastningskravet för centralt belägna vårdboenden i Stockholm, Göteborg och Malmö har sjunkit efter att under en lång tid stått stilla. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för vårdboenden i Stockholm, Göteborg och Malmö ligger inom intervallet 3,75–4,75 procent, 4,25–5,25 procent respektive 4,50–5,50 procent.

### Hotell

Intresset att investera i hotellfastigheter har ökat de senaste åren och segmentet har vuxit. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för hotell i Stor-Stockholm ligger inom intervallet 3,75–4,75 procent. Allt fler

investerare ser hotell som ett intressant tillgångsslag. En av anledningarna till nivån på avkastningskraven är bristen på vällokaliserade hotell i storstäderna. Historiskt sett har hotell blivit utkonkurrerade av både kontor och handel i bästa lägen. Detta håller däremot på att förändras som ett resultat av omlokalisering av huvudkontor från de centrala delarna av städerna till nya kontorsområden i närförorterna samt en växande e-handel och etablering av nya handelsområden utanför centrum.

### Studentboende

Nyproduktion av studentbostäder har ökat de senaste åren, framför allt i Stor-Stockholm. Studentbostäder har ofta höga produktionskostnader då samma regler och processer som för vanliga bostäder gäller. Studentbostaden är en genomgångsbostad med en kundgrupp som ofta har begränsade ekonomiska resurser. Direktavkastningskravet är därmed högre för studentboenden. Direktavkastningskravet för studentbostäder i Stor-Stockholm ligger inom intervallet 4,50–5,00 procent.

### Bostadsrättsmarknaden

Marknaden har under en längre tid präglats av osäkerhet med sjunkande priser och ett stort utbud till följd av att försäljningarna tar längre tid. De senaste 12 månaderna har priserna sjunkit med 7,8 procent, jämfört med motsvarande period föregående år. Priserna januari till och med maj 2018 sjönk med två procent, under maj månad sjönk priserna med en procent, källa Mäklarstatistik. Bostadsrättsmarknaden präglas fortsatt av avvaktande konsumenter.

*\*Transaktioner över 40 mkr, vilket innebär att exempelvis bostadsrätter inte ingår.*

*Källa Newsec.*

Magnolia Bostads aktie upptogs till handel den 20 juni 2018 på Nasdaq Stockholms huvudlista.



# Resultat, finansiell ställning och finansiering

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande belopp föregående år förutom i avsnitt som beskriver finansiell ställning och finansiering där jämförelserna avser utgången av föregående år.

## Delårsperioden 1 januari - 30 juni 2018

Nettoomsättningen uppgick till 798 mkr (869) och rörelseresultatet för perioden uppgick till 206 mkr (147). Periodens resultat efter skatt uppgick till 139 mkr (99).

Nettoomsättningen består till största delen av intäkter från fastighetsförsäljningar.

Intäkternas fördelning	2018 jan-jun	2017 jan-jun
Fastighetsförsäljningar	686	609
<b>Summa intäkter redovisade vid en tidpunkt</b>	<b>686</b>	<b>609</b>
Projektledning	15	5
Hyra	18	23
Fakturering till projekten och övriga intäkter	79	232
<b>Summa intäkter redovisade över tid</b>	<b>112</b>	<b>260</b>
<b>TOTALA INTÄKTER</b>	<b>798</b>	<b>869</b>

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.

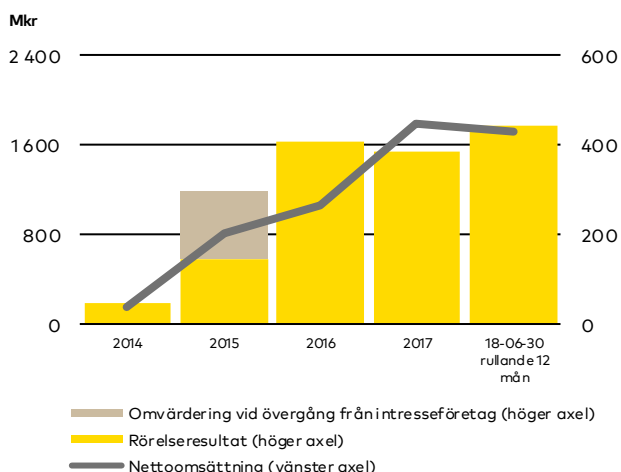
Ökningen av intäkterna från fastighetsförsäljningar förklaras av försäljningar om 1 045 boenden, en ökning om 265 stycken jämfört med 780 boenden samma period föregående år. Största delen av sålda boenden under perioden kommer från försäljning av projekt omfattande 275 lägenheter i centrala Arlöv avyttrade till Heimstaden Bostad AB och 658 lägenheter i Bro avyttrade till Slättö. Under första halvåret 2018 har även mark i Bro avyttrats till Derome Hus, fastigheten Instrumentet 2 i Örnberg avyttrats till Genova Property Group och fastigheten Skogskarlen 3 i Bergshamra utanför Stockholm har avyttrats till ett nystartat joint venture med Randviken.

Hyresintäkterna har minskat med 5 mkr till 18 mkr (23) på grund av försäljningarna av Instrumentet 2 och Skogskarlen 3. Driftskostnaderna för fastigheter som genererar hyresintäkter har minskat till -6 mkr (-9), vilket innebär att driftnettot från hyresgenererande fastigheter har minskat till 12 mkr (14), vilket ingår i rörelseresultatet.

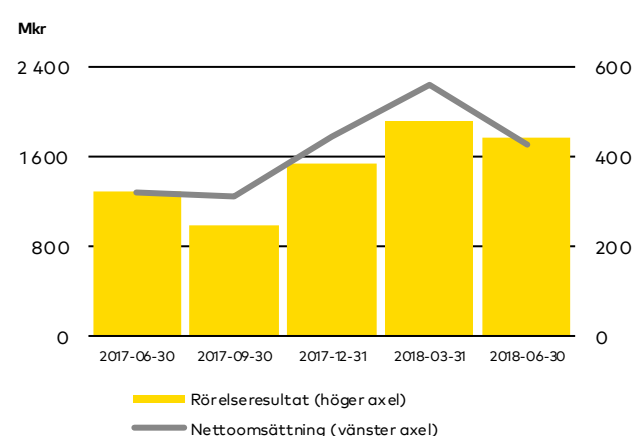
Produktions- och driftskostnaderna har under andra kvartalet 2018 belastats med kostnader på grund av omstrukturering av avtal med underentreprenörer, som hade ingångna avtal med intressebolag i Svenska Vårdfastighetskoncernen vid tidpunkten för Magnolia Bostads förvärv. Avtalspart har flyttats över till dotterbolag för att trygga underentreprenörernas garantiåtaganden.

Avtal om utökad lokalyta i anslutning till nuvarande lokaler i Stockholm har tecknats under andra kvartalet 2018. Efter tillträde ska de nya lokalerna inhysa en bobutik i markplan samt ge ökat utrymme för att inhysa personal som tidigare arbetade med Svenska Vårdfastigheter AB. Kostnader för lokalhyra redovisas både som produktions- och driftskostnader och som kostnader för central administration utifrån hur lokalen disponeras. Flytten av underentreprenadavtal samt personal är viktiga steg i integrationen av förvärvet av Svenska Vårdfastigheter AB.

Nettoomsättning och rörelseresultat, helår



Nettoomsättning och rörelseresultat, rullande 12 månader



Magnolia Bostad har stärkt organisationen jämfört med samma period föregående år samt genomfört förvärvet av Svenska Vårdfastigheter i början av tredje kvartalet 2017, vilket förklarar ökningen av kostnaderna för central administration till -29 mkr (-17). Utöver ökade kostnader för personal påverkas central administration även av engångskostnader kopplade till listbytet från First North Premier till Nasdaq Stockholms huvudlista.

Resultat från intressebolag uppgick till 4 mkr (-5). Sollentuna Stinsen JV AB har påverkat resultat från intressebolag med -5 mkr (-8) och försäljningen av 54 vårdboenden i Laholm till Northern Horizon har påverkat resultatet positivt med 7 mkr.

Ökningen av rörelseresultatet med 59 mkr till 206 mkr (147) för det första halvåret 2018 förklaras huvudsakligen av genomförda fastighetsförsäljningar.

#### Finansnetto

Finansnettot uppgick till -67 mkr (-48). De finansiella kostnaderna i kvartalet uppgår till -71 mkr (-50). Ökningen av finansieringskostnader beror på att totala räntebärande skulder har varit högre under perioden jämfört med samma period föregående år. Ökningen beror på finansieringen av förvärvet av Svenska Vårdfastigheter AB som genomfördes under början av tredje kvartalet 2017 och emissionen av ytterligare företagsobligationer om

200 mkr inom befintligt ramverk vilken genomfördes under slutet av första kvartalet 2018.

Vid kvartalets utgång uppgick Magnolia Bostads genomsnittliga ränta till 6,6 procent jämfört med 5,9 procent vid årsskiftet. Räntetäckningsgraden uppgick till 3,0 ggr jämfört med 3,4 ggr för helåret 2017.

#### Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 139 mkr (99) och innehåller 0 mkr (0) i inkomstskatter. Skattekostnaden understiger 22,0 procent av resultat före skatt då vissa redovisade intäkter, främst försäljning av bolag, ej är skattepliktiga.

#### Rapportperioden 1 april - 30 juni 2018

Nettoomsättningen uppgick till 267 mkr (792) och rörelseresultatet för perioden uppgick till 93 mkr (128). Periodens resultat efter skatt uppgick till 59 mkr (103).

Intäkternas fördelning	2018 apr-jun	2017 apr-jun
Fastighetsförsäljningar	208	559
<b>Summa intäkter redovisade vid en tidpunkt</b>	<b>208</b>	<b>559</b>
Projektledning	4	3
Hyra	6	11
Fakturering till projekten och övriga intäkter	50	219
<b>Summa intäkter redovisade över tid</b>	<b>60</b>	<b>233</b>
<b>TOTALA INTÄKTER</b>	<b>267</b>	<b>792</b>

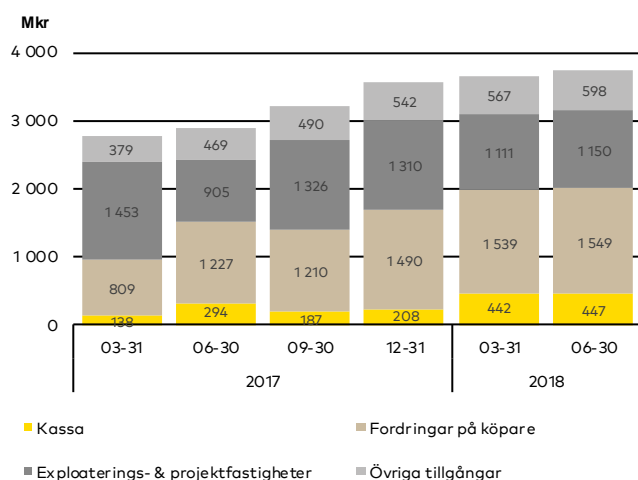
Nettoomsättningen och bruttoreultatet beror till största delen av intäkter från fastighetsförsäljningar. Under kvartalet har projektet Bro omfattande ca 650 lägenheter och ett bedömt fastighetsvärde vid färdigställande om 1 170 mkr avyttrats till Slättö. Under samma period föregående år avyttrades 650 lägenheter. Den högre marginalen under andra kvartalet 2018 jämfört med samma period föregående år förklaras främst av lägre kostnader för mark i genomförda försäljningar.

Produktions- och driftskostnaderna har under andra kvartalet 2018 belastats med kostnader på grund av omstrukturering av avtal med underentreprenörer, som hade ingångna avtal med intressebolag i Svenska Vårdfastighetskoncernen vid tidpunkten för Magnolia Bostads förvärv. Avtalspart har flyttats över till dotterbolag för att trygga underentreprenörernas garantiåtaganden.

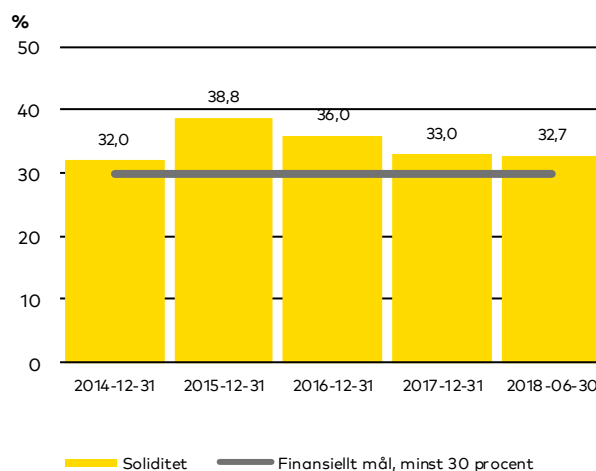
Avtal om utökad lokalyta i anslutning till nuvarande lokaler i Stockholm har tecknats under 2018.

Kostnaderna för central administration har ökat till -17 mkr (-9) och är främst påverkat av engångskostnader för listbyte samt ökning av antalet anställda.

#### Fördelning av tillgångar



#### Soliditet, procent



Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures uppgår till 8 mkr (-1). Under kvartalet har vårdprojektet Allarp Laholm avyttrats till Northern Horizon, vilket påverkat resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures positivt med 7 mkr, medan Sollentuna Stinsen JV AB har påverkat resultatet med -3 mkr.

Finansieringskostnaderna i kvartalet uppgår till -36 mkr (-26). Ökningen av finansieringskostnader beror på att totala räntebärande skulder har varit högre under perioden jämfört med samma period föregående år. Ökningen av räntebärande skulder beror på finansiering av förvärvet av Svenska Vårdfastigheter AB som genomfördes under början av tredje kvartalet 2017 samt emissionen av ytterligare företagsobligationer om 200 mkr som genomfördes under första kvartalet 2018.

#### Finansiell ställning

Koncernens balansomslutning har ökat till 3 744 mkr, jämfört med 3 550 mkr i början av året. Ökningen beror dels på att likvida medel ökat till 447 mkr (208) och dels på högre andra långfristiga fordringar och övriga fordringar, vilka tillsammans ökat med 111 mkr till 1 871 mkr (1 760), hänförligt till ökning av fordringar på köpare av fastighetsutvecklingsprojekt och erlagda handpenningar.

Av långfristiga och övriga fordringar om totalt 1 871 mkr (1 760) utgör 1 549 mkr (1 490) fordringar på

köpare av projekten och 162 mkr (117) avser erlagda handpenningar för framtida fastighetsförvärv. Inom de kommande 12 månaderna beräknas koncernen erhålla 450 mkr (423) av totala fordringar på köpare av projekten som amorteringar på reverser, betalning av tilläggsköpeskilling, slutgiltig köpeskilling samt "forward funding".

Exploaterings- och projektfastigheter har minskat med 160 mkr och uppgår till 1 150 mkr (1 310). Minskningen beror på genomförda försäljningar under året. Koncernen har under året fortsatt investera i projektportföljen och arbetar kontinuerligt på att förädla och driva detaljplaneprocessen framåt i de olika projekten.

Andelar i intresseföretag och joint ventures har minskat med 1 mkr till 110 mkr (111), påverkat av försäljning av vårdprojektet Allarp Laholm och kvartalets resultat i Sollentuna Stinsen JV AB, som Magnolia Bostad äger tillsammans med tjänstepensionsbolaget Alecta. JV-bolaget äger Stinsen köpcentrum och arbetar med att ta fram detaljplan avseende bostäder i kombination med kommersiella ytor för projektet Södra Häggviks Gårdar.

#### Eget kapital och soliditet

Koncernens egna kapital uppgick per den 30 juni 2018 till 1 226 mkr (1 171) med en soliditet om 32,7 procent (33,0), vilket är i linje med det finansiella målet om en soliditet om minst

30 procent. Minoritetens andel av eget kapital uppgick till 163 mkr (180). Den lägre soliditeten sedan årsskiftet förklaras främst av beslutade utdelningar. Avkastningen på eget kapital för den rullande tolv månadersperioden som avslutades 30 juni 2018 uppgick till 28,9 procent, jämfört med 22,0 procent för kalenderåret 2017.

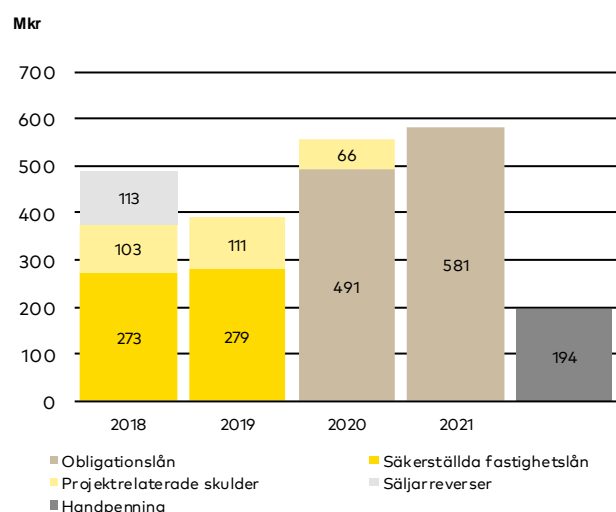
Avkastning på eget kapital för den rullande tolv månadersperioden är 1,1 procentenheter under det finansiella målet om en avkastning på eget kapital om minst 30 procent.

#### Räntebärande skulder

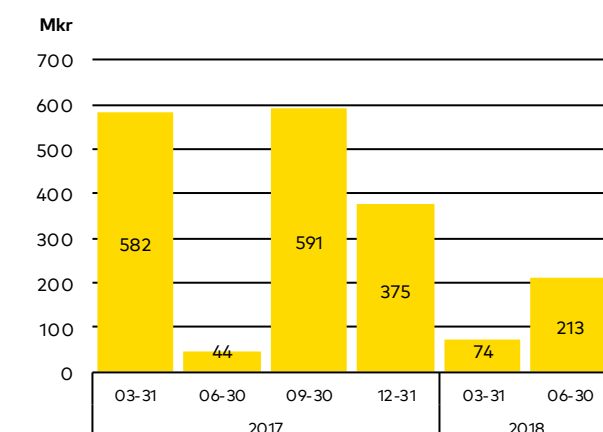
Den totala räntebärande låneskulden, inklusive erhållna räntebärande handpenningar, uppgick per den 30 juni 2018 till 2 209 mkr (2 073). Huvuddelen av Magnolia Bostads skulder utgörs av obligationslån med ett bokfört värde om 1 071 mkr och bankfinansiering om 831 mkr, varav 552 mkr med pant i fastighet. Resterade skulder utgörs av säljarreverser om 113 mkr för förvärvet av Svenska Vårdfastigheter AB samt erhållen handpenning om 194 mkr. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden, exklusive handpenningar och nyttjad checkräkningskredit, uppgick till 1,9 år per den 30 juni 2018 jämfört med 2,0 år per den 31 december 2017.

Efter avdrag för likvida medel om 447 mkr (208) uppgick räntebärande nettoskulder till 1 762 mkr (1 865).

Förfallostruktur, mkr



Räntebärande nettoskulder efter avdrag för fordran på köpare





Den största delen av bankfinansieringen är kopplad till de olika enskilda projekten där återbetalning sker i samband med Magnolia Bostads frånträde eller i samband med att slutlikvid erhålls från köpare i samband med projektavslut.

Fordringar på köpare uppgår till 1 549 mkr (1 490), räntebärande nettoskulder efter avdrag för fordran på köpare uppgår per 30 juni 2018 till 213 mkr (375), en minskning med 162 mkr jämfört med 31 december 2017. Sedan 30 september 2017, efter förvärvet av Svenska Vårdfastigheter AB i början av tredje kvartalet 2017, har räntebärande skulder med avdrag för fordran på köpare minskat med 378 mkr, från 591 mkr till 213 mkr.

### Obligationslån

Under perioden har Magnolia Bostad emitterat ytterligare företagsobligationer till ett nominellt belopp om 200 mkr inom ramverk för befintlig obligation om 1 mdkr och med förfall 2021. Köpare var i huvudsak svenska investerare.

Per 30 juni 2018 har Magnolia Bostad två utestående obligationer. En säkerställd obligation om 500 mkr nominellt, med en rörlig ränta om Stibor 3m + 6,25 procent (med Stiborgolv) med förfall i april 2020, samt 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.

Skillnaden mellan bokfört värde och nominellt belopp på obligationen beror på obligationer emitterade till ett värde understigande nominellt

belopp samt erlagda uppläggningsavgifter som redovisas enligt effektivräntemetoden.

### Kassaflöde och likvida medel

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till -113 mkr (-113), vilket främst förklaras av att en del av resultatet består av resultat vid försäljning av exploateringsfastigheter vilket inte påverkar kassaflödet i samband med vinstavräkning av projekten.

Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital uppgår till 89 mkr (-107), vilket till stor del förklaras av kassaflöde från minskningen av exploaterings- och projektfastigheter om 160 mkr (36) samt kassaflöde från ökningen av rörelsefordringar om -56 mkr (-170). Under perioden har Magnolia Bostad frånträtt och erhållit köpeskillingen från försäljningen av Instrumentet 2 i Örnsberg samt Skogskarlen 3 i Bergshamra vilket har bidragit positivt till kassaflödet från den löpande verksamheten.

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgår till -24 mkr (-220).

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till 5 mkr (-10).

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 258 mkr (17), främst påverkat av emissionen av ytterligare företagsobligationer om 200 mkr inom ramverk för befintlig obligation samt ytterligare upptagna lån. Kassaflödet från amorteringar av låneskulder uppgår till -188 mkr (-132). Under andra kvartalet har även utdelning om -66 mkr (-66) betalats ut, vilket påverkat kassaflödet från finansieringsverksamheten negativt.

Likvida medel per den 30 juni 2018 uppgick till 447 mkr jämfört med 208 mkr den 31 december 2017. Utöver likvida medel finns outnyttjade krediter om 695 mkr per den 30 juni 2018.

### Moderbolagets resultaträkning

Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgår till -28 mkr (81). Minskningen jämfört med första halvåret föregående år beror på lägre intäkter från utdelningar från dotterbolag. Finansiella kostnader har ökat med 5 mkr till -38 mkr (-33) på grund av högre räntebärande skulder.

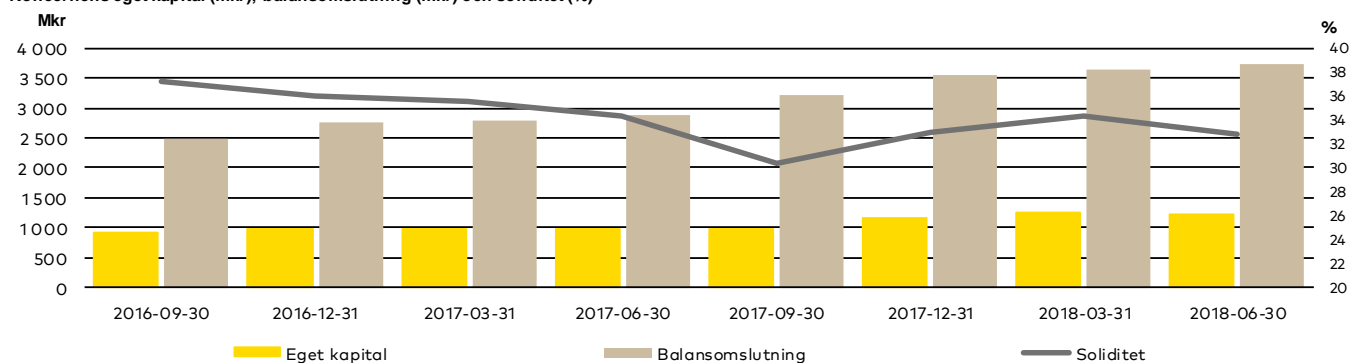
### Moderbolagets balansräkning

Balansomslutningen för moderbolaget har ökat till 1 598 mkr (1 351). Under första kvartalet 2018 har bolaget emitterat ytterligare företagsobligationer med ett nominellt belopp om 200 mkr inom ramverk för befintlig obligation. Soliditeten för moderbolaget uppgår till 22,3 procent jämfört med 33,4 procent vid årsskiftet.

### 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 jämfört med bokfört värde om 1 071 mkr. Obligationslån tillhör kategorin finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Den 31 december 2017 uppgick verkligt värde för obligationslånen till 870 mkr jämfört med bokfört värde om 883 mkr. 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.

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



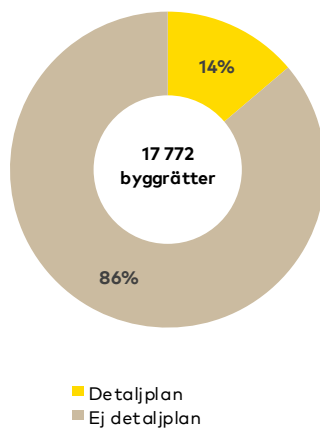
# Projekt

Magnolia Bostad utvecklar främst hyresrätter, hotell och vårdboenden i Sveriges tillväxtorter och storstäder. Dessa avyttras på ett tidigt stadium till större svenska institutioner eller andra välrenommerade partners. Bolaget utvecklar även bostadsrätter.

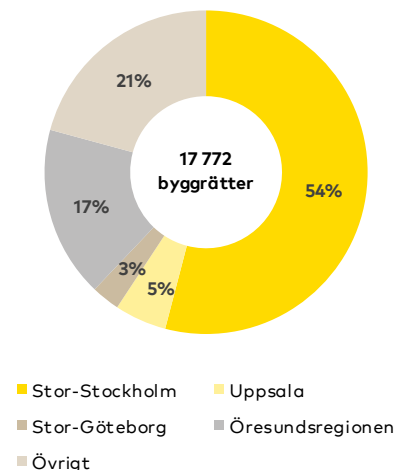
Magnolia Bostad tillämpar ett samhällsbyggnadsperspektiv i sina projekt. Kommuner och även institutionella placerare efterfrågar ofta kompetensen att utveckla kompletta bostadsområden, som utöver bostäder även innehåller exempelvis student- och vårdboenden. Genom att arbeta med flera produkter och upplåtelseformer uppnår Magnolia Bostad en god riskspridning och blir en attraktiv partner för långsiktiga samarbeten.

Magnolia Bostad har som ambition att nå en marginal om 10 procent för hyresrättsaffärer, 15 procent för hotellaffärer samt 20 procent för vårdboenden och bostadsrättsaffärer.

Andel av projektportföljen med detaljplan



Geografisk fördelning projektportfölj

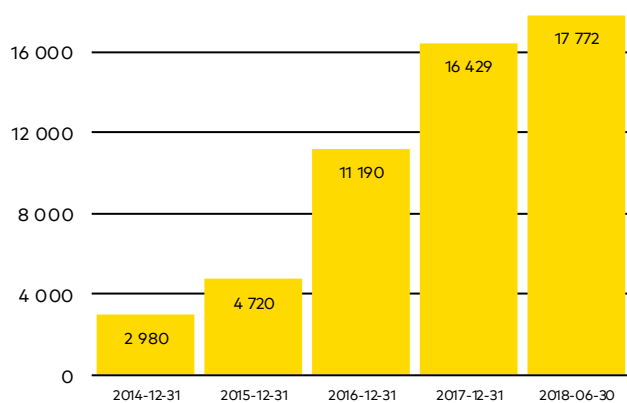


Per den 30 juni 2018 hade Magnolia Bostad en projektportfölj om totalt 17 772 bedömda byggrätter. Under första halvåret 2018 har fyra projekt om 1 045 boenden sålts.

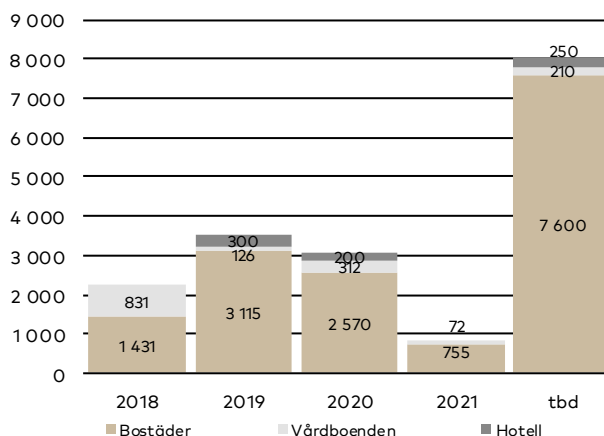
Totalt har 2 511 bedömda byggrätter förvärvat under första halvåret 2018.

Under andra kvartalet 2018 har bolaget tecknat avtal om förvärv av 1 500 bedömda byggrätter i Bro, 200 bedömda byggrätter i Spånga, 500 bedömda byggrätter i Haninge och 285 bedömda byggrätter i Nykvarn.

Projektportföljens utveckling, antal byggrätter



Bedömda produktionsstarter i projektportföljen (ej sålda projekt), antal byggrätter



## Förvärv 2018

Kvartal	Projekt	Kommun	Kategori	Bedömt antal byggrätter
1	Piccolo	Halmstad	B	26
2	Bro Mälarstrand	Upplands-Bro	B	1 500
2	Ferdinand 9, Spånga	Stockholm	B	200
2	Västerhaninge	Haninge	B	500
2	Nykvarn	Nykvarn	B	285
				<b>2 511</b>

B=Bostäder, V=Vårdboenden, H=Hotell

## Försäljningar 2018

Kvartal	Projekt	Kommun	Förvärvat av	Antal boenden
1	Fasanen	Burlöv	Heimstaden Bostad	275
1	Visborg	Visby	Northern Horizon	58
1	Instrumentet	Stockholm	Genova Property Group	0 <sup>1</sup>
2	Allarp Laholm	Helsingborg	Northern Horizon	54
2	Bro Mälarstrand	Upplands-Bro	Slättö	658
2	Bro Mälarstrand	Upplands-Bro	Derome Hus	0 <sup>1</sup>
				<b>1 045</b>

<sup>1</sup> Avyttrades utan att utveckla boenden.

# Projektportfölj

I tabellerna på sid 12 och 13 redovisas Magnolia Bostads projektportfölj som per den 30 juni 2018 består av 59 kommande, ännu ej sålda projekt (intressebolaget Norefjell Invest inkluderas ej). Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår i projekten på sid 12-13 till 90 procent, om annat ej anges.

Informationen om respektive projekt i tabellerna nedan baseras på bolagets aktuella bedömning av respektive projekt i sin helhet. På grund av osäkerhetsfaktorer såsom detaljplanprocesser, 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.

Projekt	Fastighet, kommun	Kategori	Bedömt antal bostäder/hotellrum	Bedömd BOA/LOA/BRA (kvm)	Detaljplan	Bedömd prod. start	Bedömt färdigställande	Planerad köpare (K) och/eller entreprenör (E)
Adjutanten <sup>4</sup>	A7 området, Visby	V	68	4 200	●	2018	2019	PEAB (E)
Nypronrosen 5 <sup>5</sup>	Nypronrosen 5, Helsingborg	V	125	8 360	●	2018	2019	
Partilleport <sup>5</sup>	Partille 11:61, Göteborg	V	54	11 100	●	2018	2019	Consto (E)
Täljöviken <sup>4</sup>	Näs 7:7, Åkersberga	V	54	4 850	●	2018	2019	
Sportflygaren	Del av Nikolai 3:63 mfl, Örebro	B	145	7 300	●	2018	2020	Consto ramavtal (E)
Konstnären	Sala backe 50:1, Uppsala	B	115	6 150	●	2018	2020	Heimstaden ramavtal (K)
Lilium, etapp 2	Del av Gamla Uppsala 99:2, Uppsala	B	110	5 200	●	2018	2019	Serneke (E)
Ophelias Brygga	Del av Gamla Staden 1:1 m.fl., Helsingborg	B	125	7 500	●	2018	2020	Serneke (E)
Gjuteriet, etapp 2	Nätverket 2, Eskilstuna	B	100	5 800	●	2018	2020	Consto ramavtal (E)
Slipsen etapp 1	Stora Råby 33:2 m.fl., Lund	B	195	9 900	●	2018	2020	Heimstaden ramavtal (K)
Piccolo <sup>4</sup>	Kilot 3, Halmstad	B	26	1 860	●	2018	2020	Serneke (E)
Ängloket	Del av Ängby 1:1, Knivsta	B, V	270	15 000	●	2018	2020	Heimstaden ramavtal (K) Consto ramavtal (E)
Drottninghög <sup>8</sup>	Drottninghög södra 3 & del av eskadern 1, Helsingborg	V	100	8 100	●	2018	2020	
Hasseludden <sup>4</sup>	Hasseludden 1:79, Nacka	V	60	4 300	●	2018	2020	
Ferdinand 9, Spånga	Ferdinand 9, Stockholm	B, V	200	18 500	●	2018	2021	Heimstaden ramavtal (K)
Gyllehemmet <sup>4</sup>	Gyllehemmet 1 & 2, Borlänge	V	106	10 500	●	2018	2019	
Norrbacka	Sigtuna Norrbacka 1:32-36, Sigstuna	B, V	210	12 000	●	2018	2021	Consto ramavtal (E)
Norrtälje Hamn, etapp 1 <sup>2</sup>	Del av Tälje 3:1 mfl & Alen 1-5, Norrtälje	B	145	7 400	●	2018	2021	
Mossenskolan <sup>8</sup>	Mossenskolan 3, Motala	V	54	4 400	●	2018	2019	
Slipsen etapp 2	Stora Råby 33:2 m.fl., Lund	B	195	9 900	●	2019	2023	Heimstaden ramavtal (K)
Norrtälje Hamn, etapp 2 <sup>2</sup>	Del av Tälje 3:1 mfl & Alen 1-5, Norrtälje	B	145	7 500	●	2019	2022	Slättö ramavtal (K)
Norrtälje Hamn, etapp 3 <sup>2</sup>	Del av Tälje 3:1 mfl & Alen 1-5, Norrtälje	B	150	7 600	●	2019	2022	
Torgkvarteren, etapp 1	Del av Väppeby 7:7, Bålsta	B	220	11 000	●	2019	2022	Heimstaden ramavtal (K) Consto ramavtal (E)
Mejeriet, etapp 1	Filborna 28:4, Helsingborg	B	230	10 400	●	2019	2022	Heimstaden ramavtal (K)
Hagby Park	Hagby 1:5, Åkersberga	B	195	10 900	●	2019	2021	Heimstaden ramavtal (K) Consto ramavtal (E)
Nätverket	Husby 3:3, Åkersberga	B	335	9 200	●	2019	2021	Heimstaden ramavtal (K) Consto ramavtal (E)
Sländan, etapp 3	Sländan 9, Södertälje	B	200	10 000	●	2019	2021	
Lommarstranden, etapp 1	Del av Tälje 4:62, Norrtälje	B	100	5 500	●	2019	2021	Slättö ramavtal (K) Consto ramavtal (E)
Västerhaninge <sup>4</sup>	Del av Åby 1:67 m.fl., Haninge	B	500	30 000	●	2019	2022	

Projekt	Fastighet, kommun	Kategori	Bedömt antal bostäder/hotellrum	Bedömd BOA/LOA/BRA (kvm)	Detaljplan	Bedömd prod. start	Bedömt färdigställande	Planerad köpare (K) och/eller entreprenör (E)
Torgkvarteren, etapp 2	Del av Våppeby 7:7, Bålsta	B	220	11 000	●	2019	2023	Consto ramavtal (E)
Norra kajen, etapp 1	Norrmalm 3:18 & 4:2, Sundsvall	B	240	18 000	●	2019	2021	Heimstaden ramavtal (K) Consto ramavtal (E)
Österhagen <sup>4</sup>	Länna 4:7, Huddinge	V	72	5 040	●	2019	2020	
Frihamnen <sup>7</sup>	Del av Lundbyvassen 736:168, Göteborg	H	300	12 000	●	2019	2021	
Lommarstranden, etapp 2	Del av Tälje 4:62, Norrtälje	B	100	5 500	●	2019	2022	Slättö ramavtal (K) Consto ramavtal (E)
Mesta <sup>4</sup>	Mesta 5:81, Eskilstuna	V	54	3 950	●	2019	2020	
Nykvarn <sup>5</sup>	Kaffebryggaren 1 m.fl., Nykvarn	B	285	13 000	●	2019	2021	
Mejeriet, etapp 2	Filborna 28:4, Helsingborg	B	230	10 400	●	2020	2023	Heimstaden ramavtal (K)
Frihamnen	Del av Lundbyvassen 736:168, Göteborg	B	150	8 000	●	2020	2022	
Upplands Väsby Infra City	Grimsta 5:2, Upplands Väsby	B, V, H	800	42 000	●	2020	2023	
Norra kajen, etapp 2	Norrmalm 3:18 & 4:2, Sundsvall	B	230	16 000	●	2020	2022	Heimstaden ramavtal (K) Consto ramavtal (E)
Hammarby-Smedby <sup>8</sup>	Hammarby-Smedby 1:27, Upplands Väsby	V	72	7 700	●	2020	2021	
Ystad trädgårdstad <sup>9</sup>	Mispeln 2, Ystad	V	100	4 600	●	2020	2021	
Södra Häggviks Gårdar <sup>1</sup>	Stinsen 2, Sollentuna	B, V	1 500	94 000	●	2020	-	Slättö ramavtal, del av projekt (K) Skanska samarbetsavtal (E)
Slipsen etapp 3	Stora Råby 33:2 m.fl., Lund	B	200	9 900	●	2021	2024	Heimstaden ramavtal (K)
Mejeriet, etapp 3	Filborna 28:4, Helsingborg	B	240	10 400	●	2021	2024	Heimstaden ramavtal (K)
Norra kajen, etapp 3	Norrmalm 3:18 & 4:2, Sundsvall	B	230	16 000	●	2021	2023	Heimstaden ramavtal (K) Consto ramavtal (E)
Skärholmen <sup>4</sup>	Skärholmen 2:1, Stockholm	B	85	7 000	●	tbd <sup>6</sup>	2023	
Erstavik <sup>5</sup>	Erstavik 25:1, Stockholm	V	72	5 180	●	tbd <sup>6</sup>	2022	
Bredängshöjden	Vita Liljan 3 m.fl., Stockholm	B	700	35 000	●	tbd <sup>6</sup>	-	Heimstaden ramavtal, del av projekt (K)
Vårby Udde	Gambrinus 2 & 4, Huddinge	B, V, H	1 800	85 000	●	tbd <sup>6</sup>	-	Slättö ramavtal, del av projekt (K) Skanska samarbetsavtal (E)
Skarpnäcksgård 1:1 <sup>4</sup>	Del av Skarpnäcks gård 1:1, Stockholm	B	60	3 500	●	tbd <sup>6</sup>	-	Heimstaden ramavtal (K)
Kvarnsjödalen	Tumba 7:241, Botkyrka	B, V	2 000	130 000	●	tbd <sup>6</sup>	-	Slättö ramavtal, del av projekt (K)
Bunkeflostrand	Limhamn 155:355, Malmö	B, V	1 300	58 500	●	tbd <sup>6</sup>	-	Slättö ramavtal, del av projekt (K)
Orminge Centrum	Orminge 52:1, Nacka	B	240	20 000	●	tbd <sup>6</sup>	-	Heimstaden ramavtal (K)
Skogskarlen <sup>3</sup>	Skogskarlen 3, Solna	B	200	17 400	●	tbd <sup>6</sup>	-	
Senapsfabriken, etapp 3	Kungsängen 29:2, Uppsala	B	700	29 000	●	tbd <sup>6</sup>	-	Slättö ramavtal (K)
Årstaberget 1 <sup>4</sup>	Liljeholmen 1:5, Stockholm	B	100	6 300	●	tbd <sup>6</sup>	-	Heimstaden ramavtal (K)
Årstaberget 2 <sup>4</sup>	Årsta 1:1, Stockholm	B	120	7 500	●	tbd <sup>6</sup>	-	
Bro Mälärstrand <sup>4</sup>	Del av Brogård 1:84, Upplands-Bro	B	840	50 000	●	tbd <sup>6</sup>	-	
<b>Summa</b>			<b>17 772</b>	<b>1 006 290</b>				

<sup>1)</sup> Magnolia Bostad äger 45 % av JV. Magnolia Bostads andel av utvecklingsvinst uppgår till 90 %.

<sup>2)</sup> Utvecklas i samarbete med Slättö Förvaltning AB.

<sup>3)</sup> Magnolia Bostad äger 50 % av JV.

<sup>4)</sup> Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 92 %.

<sup>5)</sup> Del av JV. Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 46 %.

<sup>6)</sup> För mark där Magnolia Bostad inte har planbesked eller då det inte finns datum för hyresgästernas avflytt.

<sup>7)</sup> Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 76 %.

<sup>8)</sup> Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 78,2 %.

<sup>9)</sup> Del av JV. Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 39,1 %.

B=Bostäder, V=Vårdboenden, H=Hotell ● Lagakraftvunnen detaljplan ● Detaljplan har ej vunnit laga kraft

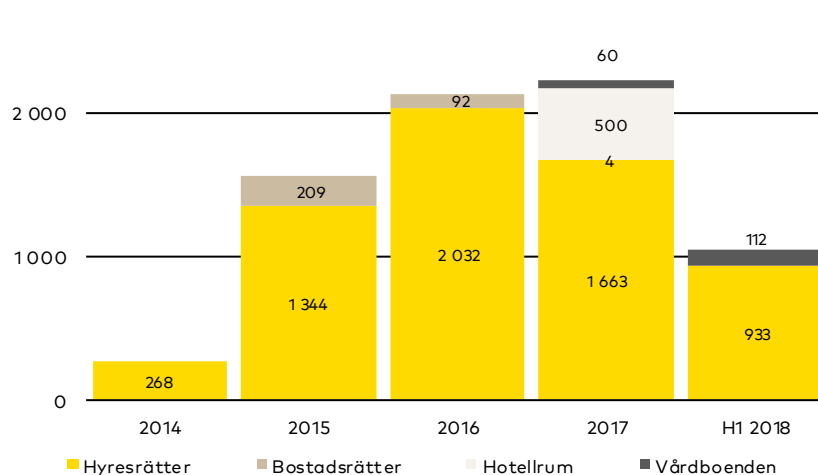
# Sålda projekt under produktion

Per den 30 juni 2018 hade Magnolia Bostad 27 projekt under produktion om totalt 6 748 boenden. Av dessa var 6 745 sålda och vinstavräknade. Detta motsvarar en försäljningsgrad om 99,9 procent. Under 2018 har två projekt färdigställts och slutavräknats.

Under första halvåret såldes och vinstavräknades fyra projekt omfattande 1 045 boenden.

I sålda hyresrättsprojekt kan Magnolia Bostad på uppdrag av, och i samarbete med, köparen sälja delar av projekten som bostadsrätter. Under 2018 har Magnolia Bostad sålt och vinstavräknat fem konverteringar till bostadsrätter.

Sålda boenden, utfall



## Konverteringar i sålda hyresrättsprojekt 2018

Projekt	Ort	Antal konverterade bostadsrätter sålda till slutkund	Samarbetspartner
Gjuteriet, #2	Eskilstuna	5	Slättö
<b>Summa</b>		<b>5</b>	

## Avslutade projekt 2018

Projekt	Ort	Ägandeform	Antal boenden	Köpare
Lumen	Sollentuna	B	90	Brf
Terra Nova	Visby	V	60	M&G
<b>Summa</b>			<b>150</b>	

## Sålda projekt under produktion

I projekten nedan uppgår Magnolia Bostads andel av resultatet till 90 procent, om annat ej anges.

Projekt	Fastighet, kommun	Ägande- form	Sålda boenden under produktion	BOA/LOA /BRA (kvm)	Ej sålda bostäder under produktion	Produkti- onsstart	Färdig- ställande	Köpare	Totalentre- prenad
Maria Forum	Slagan 1, Helsingborg	HR	292	12 500	0	2015	2018	Alecta	Serneke
Bryggeriet	Norrland 11, Helsingborg	HR	327	14 700	0	2015	2019	Alecta	Skanska
Cementfabriken	Kölen 1, Malmö	HR	144	7 100	0	2015	2019	SPP Fastigheter	Veidekke
Kalkstenen	Tankloket 1, Malmö	HR	129	5 100	0	2015	2019	SPP Fastigheter	Veidekke
Slipen	Del av Varvet 2, Karlstad	HR	216	12 300	0	2015	2018	Slättö	Consto
Nyby Liliium, etapp 1	Del av Gamla Uppsala 99:1, Uppsala	HR	300	14 000	0	2015	2019	SEB Domestica II	Serneke
Maria Mosaik	Arkeologen 1 & Antikvarien 1, Helsingborg	HR	345	16 000	0	2016	2020	SPP Fastigheter	Veidekke
Sländan, etapp 1	Sländan 6, Södertälje	HR	445	19 000	0	2016	2019	SPP Fastigheter	ED Bygg
Senapsfabriken, etapp 1 <sup>1</sup>	Kungsängen 25:1, kv 2, Uppsala, Uppsala	HR	455	19 400	0	2016	2019	SEB Domestica III	NCC
Tegelslagaren	Vallentuna-Åby 1:166, Vallentuna	HR	155	6 150	0	2016	2019	SEB Domestica II	ED Bygg
Tegelmästaren	Vallentuna-Åby 1:171, Vallentuna	HR	160	5 950	0	2016	2019	SEB Domestica II	ED Bygg
Gjuteriet, etapp 1	Namnsdagen 1 och Nätverket 1, Eskilstuna	HR	262	13 900	0	2016	2019	Slättö	Consto
Segelflygaren	Glidplanet 1, Örebro	HR	210	10 000	0	2016	2018	Slättö	Consto
Varvet	Varvet 4 & del av Varvet 2, Karlstad	BR	92	6 100	0	2016	2018	Brf	Consto
Varvet Townhouse	Varvet 4 & del av Varvet 2, Karlstad	BR	5	700	3	2017	2018	Brf	Consto
Senapsfabriken, etapp 2 norra <sup>1</sup>	Del av Kungsängen 45:1, 29:3, Uppsala	HR	325	13 100	0	2017	2022	Slättö ramavtal	NCC
Senapsfabriken, etapp 2 södra <sup>1</sup>	Del av Kungsängen 45:1, 29:3, Uppsala	HR	325	13 900	0	2017	2023	Heimstaden Bostad	NCC
Sländan, etapp 2	Sländan 8, Södertälje	HR	130	5 300	0	2017	2020	Viva Bostad	ED Bygg
Fyren, etapp 1	Telegrafan 16, Nynäshamn	HR	220	10 500	0	2017	2020	Viva Bostad	Consto
Fyren, etapp 2	Telegrafan 16, Nynäshamn	HR	236	11 600	0	2017	2020	SEB Domestica IV	Consto
Hyllie Valhall <sup>2</sup>	Valhall 1, Malmö	HR	427	21 000	0	2017	2021	Vault investment partners	ED Bygg
Hotell Brunnsberg <sup>3</sup>	Morgonen 1, Lund	H	260	8 900	0	2017	2020	Alecta	Serneke
Hotell Resecentrum <sup>3</sup>	Kilot 2, Halmstad	H	240	9 500	0	2017	2020	Alecta	Serneke
Visborg <sup>2</sup>	Skenet 3, Visby	V	58	3 950	0	2018	2019	Northern Horizon	PEAB
Fasanen	Burlöv Arlöv 20:58 m.fl., Burlöv	HR	275	12 675	0	2018	2020	Heimstaden Bostad	Serneke
Allarp Laholm <sup>4</sup>	Allarp 2:468, Helsingborg	V	54	3 850	0	2018	2019	Northern Horizon	Consto
Bro Mälarstrand <sup>2</sup>	Del av Brogård 1:84, Upplands-Bro	HR	658	31 000	0	2018	2022	Slättö	Consto
<b>Summa</b>			<b>6 745</b>	<b>308 175</b>	<b>3</b>				

1) Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 76,3%

2) Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 92 %.

3) Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 76%.

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

HR=Hyresrätt, BR=Bostadsrätt, V=Vård, H=Hotell

# Aktien

## Aktieinformation

Magnolia Bostads aktie är sedan 20 juni 2018 noterad på Nasdaq Stockholms huvudlista (Mid Cap). Aktien har handlats sedan juni 2015 på Nasdaq First North och sedan 31 mars 2017 på First North Premier. Aktien handlas på Nasdaq Stockholm under samma ticker (MAG) och ISIN-kod (SE0007074505) som tidigare.

Betalkursen vid stängning den 29 juni 2018 var 64,00 kronor. I genomsnitt genomfördes 105 transaktioner per handelsdag mellan den 1 april och den 30 juni 2018. Den genomsnittliga handelsvolymen per handelsdag uppgick till 2,0 mkr under andra kvartalet 2018.

Genomsnittligt antal utestående aktier den 30 juni 2018 var 37 822 283 stycken.

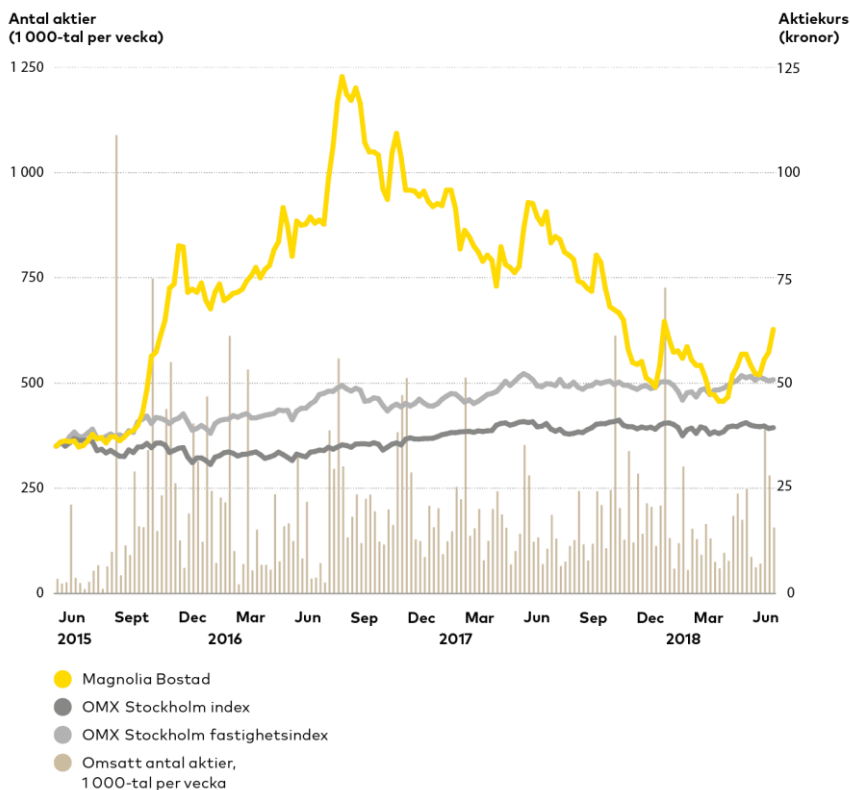
## Ägare

Magnolia Bostad ägs till 56,37 procent av F. Holmström Fastigheter AB, vilket kontrolleras av Fredrik Holmström genom bolag. Per 21 juni 2018 uppgick antalet aktieägare till 5 019.

## Teckningsoptioner

Årsstämman den 26 april 2017 beslutade att emittera 350 000 teckningsoptioner till dotterbolaget Magnolia Utveckling AB. Under första halvåret 2018 har 260 500 teckningsoptioner överlåtits till medarbetare i enlighet med teckningsoptionsprogrammet, outnyttjade teckningsoptioner är kvar i dotterbolaget Magnolia Utveckling AB:s ägo. 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.

Magnolia Bostad-aktiens omsättning (antal aktier i tusental per vecka) och kursutveckling (kronor) sedan introduktionen på Nasdaq First North den 9 juni 2015. Sedan 20 juni 2018 är aktien noterad på Nasdaq Stockholms huvudlista.



## Genomsnittligt antal utestående aktier

	2018		2017	
	30 jun	Helår	30 jun	Helår
Genomsnittligt antal utestående aktier	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283



# Ägarna

## Aktieägarstruktur per den 21 juni 2018

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Aktieägare per land	Antal
1-500	4 134	Juridiska personer	239	Sverige	4 899
501-1 000	374	Privatpersoner, män	3 281	Övriga Norden	45
1 001-2 000	198			Övriga Europa (exkl Sverige och Norden)	65
2 001-5 000	166	Privatpersoner, kvinnor	1 499	USA	6
5 001-10 000	72			Övriga världen	4
10 001-50 000	50	<b>Totalt</b>	<b>5 019</b>		
50 001-	25	varav Sverigeboende	4 899	<b>Totalt</b>	<b>5 019</b>
<b>Totalt</b>	<b>5 019</b>				

## Största aktieägarna per den 21 juni 2018

Aktieägare	Antal aktier	Andel av	
		Aktiekapital	Röster
F. Holmström Fastigheter	21 321 837	56,37%	56,37%
Danica Pension	3 130 087	8,28%	8,28%
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	3 100 269	8,20%	8,20%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	1 588 073	4,20%	4,20%
Svolder Aktiebolag	1 495 879	3,96%	3,96%
Försäkringsbolaget Avanza Pension	707 945	1,87%	1,87%
Dahlin, Martin	581 611	1,54%	1,54%
Larsson, John	435 000	1,15%	1,15%
Stockheat AB	226 895	0,60%	0,60%
Sinclair, Jennie	220 950	0,58%	0,58%
<b>Summa 10 största ägarna</b>	<b>32 808 546</b>	<b>86,74%</b>	<b>86,74%</b>
Övriga aktieägare	5 013 737	13,26%	13,26%
<b>Totalt</b>	<b>37 822 283</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Information per den 30 juni kommer att finnas tillgänglig på Magnolia Bostads hemsida från 10 juli.

# Finansiell information

## Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2018 jan-jun	2017 jan-jun	2018 apr-jun	2017 apr-jun	2017/2018 jul-jun	2017 jan-dec
Nettoomsättning	798	869	267	792	1 710	1 781
Produktions- och driftskostnader	-567	-700	-165	-654	-1 214	-1 347
<b>Bruttoresultat</b>	<b>231</b>	<b>169</b>	<b>102</b>	<b>138</b>	<b>496</b>	<b>434</b>
Central administration	-29	-17	-17	-9	-53	-41
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	4	-5	8	-1	0	-9
<b>Rörelseresultat</b>	<b>206</b>	<b>147</b>	<b>93</b>	<b>128</b>	<b>443</b>	<b>384</b>
Finansiella intäkter	4	2	2	1	8	6
Finansiella kostnader	-71	-50	-36	-26	-136	-115
Värdetförändring finansiella instrument	-	0	-	0	0	0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>139</b>	<b>99</b>	<b>59</b>	<b>103</b>	<b>315</b>	<b>276</b>
Inkomstskatter	0	0	0	0	0	0
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>139</b>	<b>99</b>	<b>59</b>	<b>103</b>	<b>315</b>	<b>276</b>
<b>Resultat hänförligt till</b>						
Moderbolagets aktieägare	136	62	55	65	278	203
Innehav utan bestämmande inflytande	3	38	4	38	38	73
<b>Resultat per aktie, kr</b>						
Före utspädningseffekter	3,60	1,63	1,45	1,72	7,34	5,37
Efter utspädningseffekter	3,60	1,63	1,45	1,72	7,34	5,37

## Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2018 jan-jun	2017 jan-jun	2018 apr-jun	2017 apr-jun	2017/2018 jul-jun	2017 jan-dec
Periodens resultat	139	99	59	103	315	276
<b>ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN</b>						
<b>Summa övrigt totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PERIODENS TOTALRESULTAT</b>	<b>139</b>	<b>99</b>	<b>59</b>	<b>103</b>	<b>315</b>	<b>276</b>
<b>Totalresultat hänförligt till</b>						
Moderbolagets aktieägare	136	62	55	65	278	203
Innehav utan bestämmande inflytande	3	38	4	38	38	73

# Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2018 30 jun	2017 30 jun	2017 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Goodwill	6	6	6
Övriga immateriella anläggningstillgångar	1	1	1
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>7</b>
Maskiner och inventarier	7	8	8
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>8</b>
Andelar i intresseföretag och joint ventures	110	113	111
Fordringar hos intresseföretag	56	23	24
Andra långfristiga värdepappersinnehav	31	31	31
Andra långfristiga fordringar	1 208	796	1 165
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 405</b>	<b>964</b>	<b>1 330</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 418</b>	<b>979</b>	<b>1 345</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Exploaterings- och projektfastigheter	1 150	905	1 310
Bostadsrätter	4	4	4
Kundfordringar	23	12	31
Fordringar hos intresseföretag	36	20	52
Övriga fordringar	663	679	595
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	3	5
Likvida medel	447	294	208
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>2 326</b>	<b>1 917</b>	<b>2 205</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>3 744</b>	<b>2 895</b>	<b>3 550</b>

# Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2018 30 jun	2017 30 jun	2017 31 dec
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	151	151	151
Övrigt tillskjutet kapital	187	185	185
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	726	514	655
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>1 064</b>	<b>850</b>	<b>991</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	163	144	180
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 226</b>	<b>994</b>	<b>1 171</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	2	2	2
Långfristiga räntebärande skulder	1 574	1 335	1 566
Långfristiga skulder till intresseföretag	24	-	35
Övriga långfristiga skulder	28	128	30
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 628</b>	<b>1 465</b>	<b>1 633</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga räntebärande skulder	635	230	507
Derivat	-	0	-
Leverantörsskulder	17	2	16
Skulder till intresseföretag	0	11	1
Skatteskulder	1	0	0
Övriga kortfristiga skulder	102	95	85
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	136	99	136
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>891</b>	<b>437</b>	<b>745</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>3 744</b>	<b>2 895</b>	<b>3 550</b>

# 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
<b>Ingående eget kapital 2017-01-01</b>	<b>151</b>	<b>185</b>	<b>0</b>	<b>517</b>	<b>136</b>	<b>989</b>
Utdelning	-	-	-	-66	-30	-96
Periodens resultat	-	-	-	62	38	99
Övrigt totalresultat	-	-	0	-	0	0
<b>Utgående eget kapital 2017-06-30</b>	<b>151</b>	<b>185</b>	<b>0</b>	<b>514</b>	<b>144</b>	<b>994</b>
Förvärv av dotterföretag	-	-	-	-	1	1
Periodens resultat	-	-	-	141	35	176
Övrigt totalresultat	-	-	0	-	0	0
<b>Utgående eget kapital 2017-12-31</b>	<b>151</b>	<b>185</b>	<b>0</b>	<b>655</b>	<b>180</b>	<b>1171</b>
Ingående eget kapital 2018-01-01	151	185	0	655	180	1171
Utdelning	-	-	0	-66	-20	-86
Emission av teckningsoptioner	-	2	-	-	-	2
Periodens resultat	-	-	0	136	3	139
Övrigt totalresultat	-	-	0	-	0	0
<b>Utgående eget kapital 2018-06-30</b>	<b>151</b>	<b>187</b>	<b>0</b>	<b>726</b>	<b>163</b>	<b>1226</b>

# Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	2018 jan-jun	2017 jan-jun	2018 apr-jun	2017 apr-jun	2017/2018 jul-jun	2017 jan-dec
<b>Löpande verksamheten</b>						
Resultat efter finansiella poster	139	99	59	103	316	276
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm						
Avgår resultatandel i intresseföretag och joint ventures	-4	5	-7	-7	0	9
Av- och nedskrivningar av tillgångar	2	1	1	0	3	2
Resultat försäljning av exploateringsfastigheter	-254	-219	-118	-182	-619	-584
Övriga avsättningar	0	0	0	0	0	0
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	4	1	2	2	9	6
Betald inkomstskatt	0	0	0	0	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-113</b>	<b>-113</b>	<b>-63</b>	<b>-75</b>	<b>-291</b>	<b>-291</b>
Minskning(+)/ökning(-) av exploaterings- och projektfastigheter	160	36	-49	329	-32	-156
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar	-56	-170	73	-104	-80	-194
Minskning(-)/ökning(+)	-15	27	-47	15	-18	24
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-24</b>	<b>-220</b>	<b>-86</b>	<b>165</b>	<b>-421</b>	<b>-617</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>						
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	0	-1	0	0	0	-1
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-8	0	-1	-1	-9
Investering i finansiella tillgångar	-1	-1	0	-1	-3	-3
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	6	-	6	-	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>5</b>	<b>-10</b>	<b>6</b>	<b>-2</b>	<b>2</b>	<b>-13</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>						
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	1	1
Emission av teckningsoptioner	2	-	-	-	2	-
Upptagna lån	510	215	257	190	892	597
Amortering av låneskulder	-188	-132	-106	-131	-256	-200
Utbetald utdelning	-66	-66	-66	-66	-66	-66
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>258</b>	<b>17</b>	<b>85</b>	<b>-7</b>	<b>573</b>	<b>332</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>239</b>	<b>-213</b>	<b>5</b>	<b>156</b>	<b>154</b>	<b>-298</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>208</b>	<b>507</b>	<b>442</b>	<b>138</b>	<b>294</b>	<b>507</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>447</b>	<b>294</b>	<b>447</b>	<b>294</b>	<b>447</b>	<b>208</b>

# Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2018 jan-jun	2017 jan-jun	2018 apr-jun	2017 apr-jun	2017/2018 jul-jun	2017 jan-dec
Nettoomsättning	4	0	4	0	18	14
<b>Summa intäkter</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>18</b>	<b>14</b>
Central administration	-26	-14	-16	-7	-42	-30
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-22</b>	<b>-14</b>	<b>-11</b>	<b>-7</b>	<b>-24</b>	<b>-16</b>
Finansiella intäkter	32	128	17	114	261	357
Finansiella kostnader	-38	-33	-21	-17	-69	-64
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-28</b>	<b>81</b>	<b>-15</b>	<b>90</b>	<b>167</b>	<b>276</b>
Skatt på periodens resultat	0	0	0	0	0	0
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>-28</b>	<b>81</b>	<b>-15</b>	<b>90</b>	<b>167</b>	<b>276</b>

# Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2018 jan-jun	2017 jan-jun	2018 apr-jun	2017 apr-jun	2017/2018 jul-jun	2017 jan-dec
Periodens resultat	-28	81	-15	90	167	276
<b>ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN</b>						
<b>Summa övrigt totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PERIODENS TOTALRESULTAT</b>	<b>-28</b>	<b>81</b>	<b>-15</b>	<b>90</b>	<b>167</b>	<b>276</b>

# Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2018 30 jun	2017 30 jun	2017 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Finansiella anläggningstillgångar	154	349	154
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>154</b>	<b>349</b>	<b>154</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	1 425	795	1 191
Fordringar hos intresseföretag	0	0	0
Övriga fordringar	1	1	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	0	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 426</b>	<b>797</b>	<b>1 193</b>
Kassa och bank	18	5	4
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 444</b>	<b>802</b>	<b>1 197</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 598</b>	<b>1 151</b>	<b>1 351</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	357	256	451
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	1 216	880	883
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 216</b>	<b>880</b>	<b>883</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	0	0	0
Övriga kortfristiga skulder	0	0	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	15	16
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>25</b>	<b>15</b>	<b>17</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 598</b>	<b>1 151</b>	<b>1 351</b>



# Övrig information

## Redovisningsprinciper

Magnolia Bostad följer de av EU antagna IFRS standarderna. Delårsrapporten för koncernen är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. För moderbolaget har delårsrapporten upprättats i enlighet med årsredovisningslagen vilket är i enlighet med bestämmelserna i RFR 2. Redovisningsprinciperna överensstämmer med de som använts av koncernen i årsredovisningen för 2017. Upplýsningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten.

## Nya redovisningsprinciper

### *Effekter vid övergång till IFRS 15*

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder trädde i kraft för räkenskapsår som inleddes den 1 januari 2018 eller senare och ersatte då samtliga tidigare utgivna standarder och tolkningar som hanterar intäkter med en samlad modell för intäktsredovisning. Standarden tillämpas av koncernen och moderbolaget från och med den 1 januari 2018 med fullständig retroaktiv omräkning.

Övergången till IFRS 15 har lett till en viss omfördelning över tid för intäkter i projekt intäktsredovisade innan bedömningarna och uppskattningarna kopplade till planrisken infördes 2016. Vid intäktsredovisning innan 2016 beaktades inte eventuell osäkerhet avseende planrisk, vilket vid retroaktiv tillämpning av IFRS 15 har lett till en lägre initial intäkt i vissa projekt avräknade under 2015.

För bostadsrättsprojekt har övergången till IFRS 15 inte fått några effekter.

Akkumulerade projektresultat och därmed utgående eget kapital 2017 är oförändrat jämfört med tidigare redovisningsprinciper. För ytterligare beskrivning av effekter vid övergång till IFRS 15 se not 36 i Magnolia Bostad AB:s årsredovisning för 2017.

För delårsperioden 1 januari till 30 juni 2017 har övergången till IFRS 15 påverkat Nettoomsättning, Bruttoresultat, Rörelseresultat, Resultat före skatt och Periodens resultat positivt med 8 mkr. För perioden 1 april till 30 juni 2017 har övergången till IFRS 15 påverkat Nettoomsättning, Bruttoresultat, Rörelseresultat, Resultat före skatt och Periodens resultat positivt med 1 mkr.

Koncernens rapport över finansiell ställning per 30 juni 2017 har påverkats med -1 mkr på Andra långfristiga fordringar, Summa anläggningstillgångar, Summa tillgångar, Eget kapital och Summa eget kapital och skulder av övergången till IFRS 15.

## Kommande redovisningsprinciper

IFRS 16 Leasingavtal ersätter IAS 17 från och med 1 januari 2019. Enligt den nya standarden ska de flesta leasade tillgångar redovisas i balansräkningen, vilket kommer att leda till en högre balansomslutning och en lägre soliditet. För leasegivaren innebär den nya standarden inte några större skillnader. Koncernen har påbörjat en analys av effekterna av IFRS 16. Den initiala bedömningen är att standarden kommer ha en begränsad effekt på koncernens finansiella rapporter då Magnolia Bostads leasing är begränsad, dock kommer upplysningskraven att utökas.

För ytterligare beskrivning av tillämpade redovisningsprinciper för koncernen och moderbolaget hänvisas till Magnolia Bostad AB:s årsredovisning för 2017.

## 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 marknadsmässiga grunder.

Av periodens resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande om 3 mkr är -4 mkr hänförligt till FLAB:s andel av resultatet i Magnolia Holding 3 AB, 12 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.

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

Under andra kvartalet 2018 har avtal tecknats med F. Holmström Fastigheter AB om hyra av kontorslokal i anslutning till Magnolia Bostads nuvarande lokaler. Lokalhyran är till marknadspris.

Omfattning och inriktning på närstående transaktioner har inte väsentligt förändrats sedan den senaste årsredovisningen. För ytterligare information se sidan 84 samt not 4, not 9 och not 35 i årsredovisningen 2017 samt [www.magnoliabostad.se](http://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](http://www.magnoliabostad.se) samt årsredovisningen sidorna 86–87 och not 3.

#### **Hållbarhet**

Magnolia Bostad arbetar för en hållbar utveckling och minskad miljö- och klimatpåverkan genom att utveckla ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbara bostadsområden. Under föregående verksamhetsår har Magnolia Bostad genomfört en intressentdialog samt identifierat väsentliga aspekter som ligger till grund för det fortsatta hållbarhetsarbetet. Vidare arbetades ett långsiktigt hållbarhetsprogram fram. För ytterligare beskrivning av Magnolia Bostads hållbarhetsarbete se sidorna 56-72 i årsredovisningen för 2017. Hållbarhetsfrågor är en självklar del av Magnolia Bostads verksamhet och bostadsaffär. Att tänka långsiktigt handlar inte bara om att utveckla ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbara hus och stadsdelar - det är även en grundläggande förutsättning för bolagets tillväxt och lönsamhet.

#### **Organisation**

Magnolia Bostad är en snabbriktig och skalbar organisation indelad i områdena Affärsutveckling, Affärsområdesutveckling, Projektutveckling, Finans, Marknad och Kommunikation och Stab. Bolaget bestod per den 30 juni 2018 av 69 (61) anställda. Av antalet anställda var 39 (33) kvinnor och 30 (28) män vid kontor i Stockholm och Helsingborg. Jämförelseuppgifter avser 31 december 2017.

Ledningsgruppen har varit oförändrad under första halvåret 2018. Under 2017 utökades ledningsgruppen med två medarbetare och består av åtta personer. För ytterligare information om Magnolia Bostads ledningsgrupp se [www.magnoliabostad.se](http://www.magnoliabostad.se).

**Angivande och intygande**

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

Stockholm den 9 juli 2018,  
Magnolia Bostad AB (publ)

Fredrik Holmström  
*Styrelseordförande*

Andreas Rutili  
*Styrelsemedlem*

Risto Silander  
*Styrelsemedlem*

Viveka Ekberg  
*Styrelsemedlem*

Jan Roxendal  
*Styrelsemedlem*

Fredrik Tibell  
*Styrelsemedlem*

Fredrik Lidjan  
*Verkställande direktör*

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

# Kvartalsöversikt

	2018			2017			2016	
	30 jun	31 mar	31 dec	30 sep	30 jun	31 mar	31 dec	30 sep
Nettoomsättning, mkr	267	532	718	194	792	77	174	228
Rörelseresultat, mkr	93	113	230	8	127	20	91	85
Resultat efter skatt, mkr	59	80	198	-21	103	-3	64	64
Resultat per aktie, kr <sup>1</sup>	1,45	2,14	4,26	-0,51	1,69	-0,05	1,46	1,52
Eget kapital, mkr	1 226	1 254	1 171	974	994	987	989	926
Eget kapital per aktie, kr <sup>1</sup>	28,13	28,42	26,20	21,97	22,47	22,53	22,58	21,14
Soliditet, %	32,7	34,4	33,0	30,3	34,4	35,5	36,0	37,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	-86	62	-177	-220	165	-384	305	-70
Kassaflöde från den löpande verksamheten, per aktie, kr	-2,3	1,6	-4,7	-5,8	4,3	-10,2	8,1	-1,8
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 <sup>2</sup>	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 982 283	37 982 283	37 982 283	37 982 283

Alla belopp är omräknade enligt IFRS

<sup>1</sup> Exklusive minoritet

<sup>2</sup> 160 000 teckningsoptioner med utspädningseffekt från tidigare optionsprogram redovisades fram till och med 30 juni 2017 av koncernen Magnolia Bostad.

## 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.

#### *Resultat efter finansiella poster*

Rörelseresultat plus finansiella intäkter minus finansiella kostnader.

#### *Räntebärande nettoskulder*

Räntebärande skulder minus likvida medel.

#### *Räntetäckningsgrad, ggr*

Resultat efter finansiella poster med återläggning av finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.

#### *Rörelsemarginal, %*

Rörelseresultat i procent av nettoomsättning.

#### *Rörelseresultat*

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

#### *Soliditet, %*

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

#### *Vinstmarginal, %*

Årets resultat i procent av nettoomsättning.

För avstämning av alternativa nyckeltal hänvisas till "ESMA-nyckeltal" på Magnolia Bostad AB:s hemsida [www.magnoliabostad.se](http://www.magnoliabostad.se).

### Definitioner, övriga

#### *Bedömd bruttoarea, BOA*

Bedömd area utifrån preliminära ritningar alternativt beräknade utifrån schablontal.

#### *Bedömt antal byggrätter*

Antal bedömda framtida boenden på förvärvade fastigheter.

#### *Försäljningsgrad*

Sålda boenden under produktion dividerat med boenden i projekt under produktion.

#### *Sålda boenden under produktion*

Antal boenden i sålda projekt där bindande försäljningsavtal tecknats och resultatavräkning skett.

# Detta är Magnolia Bostad

Magnolia Bostad är en samhällsutvecklare som skapar stadsdelar och kvarter där boendet är en viktig del av en större helhet.



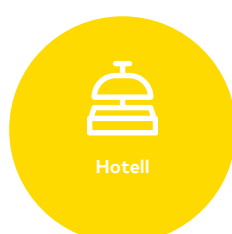
Hyresrätt



Bostadsrätt



Vårdboende



Hotell



Studentboende

Med vår affärsmodell kan vi leverera helhetserbudanden – hyresrätter, bostadsrätter, vårdboenden och hotell – till kommuner som vill utveckla nya stadsdelar och bostadsområden. Tillsammans med utvalda partners skapar vi hållbara hem och bostadsområden där människor trivs och har råd att bo.

## Affärsidé

Magnolia Bostad ska med god lönsamhet utveckla effektiva, attraktiva och funktionella boenden.

## Finansiella mål

- Avkastning på eget kapital ska uppgå till minst 30 procent.
- Soliditeten ska uppgå till minst 30 procent.

## Verksamhetsmål för 2018

Magnolia Bostad ska ha kapacitet att:

- produktionsstarta 3 000 bostäder
- producera två till fyra vård-, trygghets- eller studentboenden per år
- producera ett till två hotell per år.

## Hållbarhetsmål

- Certifiering enligt lägst Miljöbyggnad Silver i alla våra projekt.

## Strategi

Genom att arbeta med flera upplåtelseformer uppnår bolaget en god riskspridning. Fördelningen mellan hyres- och bostadsrätter i projektportföljen varierar över tid, baserat på efterfrågan, konjunkturläge och vad som från tid till annan bedöms som mest gynnsamt för bolaget.

Tillväxt ska ske med god lönsamhet. För ytterligare information om bolagets affärsmodell se sid 12-13 i Magnolia Bostads Årsredovisning för 2017.

## Utdelningspolicy

Utdelningspolicyn ska utgå från vad som vid var tid bedöms verka för det övergripande målet att optimera den totala avkastningen till aktieägarna.

## Finansiell kalender

- Delårsrapport januari – september 2018: 24 oktober 2018
- Bokslutskommuniké januari – december 2018: 21 februari 2019

## Kontakt

Fredrik Lidjan, Verkställande direktör  
fredrik.lidjan@magnoliabostad.se  
070-223 43 47

Fredrik Westin, CFO  
fredrik.westin@magnoliabostad.se  
070-943 73 31

Magnolia Bostads aktie (MAG) är noterad på Nasdaq Stockholm.  
Mer information på [www.magnoliabostad.se](http://www.magnoliabostad.se)

Information i denna rapport är sådan information som Magnolia Bostad är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning (EU) nr 596/2014 och lagen om värdepappersmarknaden.

Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 9 juli 2018 kl. 08.00 a.m.CEST.

# MAGNOLIA

Magnolia Bostad AB  
Sturegatan 6  
Box 5853, 102 40 Stockholm  
Telefon +46 8 470 50 80  
[magnoliabostad.se](http://magnoliabostad.se)