

MAGNOLIA

**Magnolia Bostad**  
**Delårsrapport**  
Koncernen  
1 jan–30 jun 2017

Q2

# Delårsrapport januari–juni 2017

Magnolia Bostad utvecklar effektiva, attraktiva och funktionella nya bostäder, vårdboenden och hotell i attraktiva lägen i Sveriges tillväxtorter.

## Rapportperioden april - juni 2017

- Nettoomsättning ökade till 790 mkr (434).
- Rörelseresultatet uppgick till 126 mkr (116).
- Periodens resultat uppgick till 101 mkr (86). Resultat per aktie, efter avdrag för minoritetens andelar, uppgick till 1,64 kr per aktie (1,72).
- Magnolia Bostad har under perioden avtalat om förvärv av cirka 3 075 bedömda byggrätter (1 810) och antalet sålda bostäder under perioden uppgick till 650 (900).
- Flytt av tidigare emitterat obligationslån om 500 mkr till företagsobligationslistan vid Nasdaq Stockholm.

## Delårsperioden januari - juni 2017

- Nettoomsättning ökade till 861 mkr (643).
- Rörelseresultatet uppgick till 139 mkr (215).
- Periodens resultat uppgick till 91 mkr (172). Resultat per aktie,

efter avdrag för minoritetens andelar, uppgick till 1,45 kr per aktie (3,74).

- Det egna kapitalet uppgick till 995 mkr (906). Eget kapital per aktie, efter avdrag för minoritetens andelar, uppgick till 22,50 kr per aktie (20,67).
- Magnolia Bostad har under perioden avtalat om förvärv av cirka 5 825 bedömda byggrätter (2 755) och antalet sålda bostäder under perioden uppgick till 780 (1 324).
- Magnolia Bostads aktie handlas från den 31 mars 2017 på Nasdaq First North Premier.

## Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Magnolia Bostad tillträdde 4 juli 2017 Svenska Vårdfastigheter AB.
- Flytt av tidigare emitterat obligationslån om 400 mkr till företagsobligationslistan vid Nasdaq Stockholm.



## Nyckeltal koncernen

	2017 apr-jun	2016 apr-jun	2017 jan-jun	2016 jan-jun	2016/2017 jul-jun	2016 jan-dec
<b>Projektrelaterade</b>						
Antal sålda bostäder under produktion under perioden	650	900	780	1 324	1 580	2 124
Totalt antal bostäder under produktion	4 402	3 313	4 402	3 313	4 402	3 945
Antal bedömda byggrätter i portföljen	16 170	5 755	16 170	5 755	16 170	11 190
<b>Finansiella</b>						
Rörelsemarginal, %	15,9	26,7	16,1	33,4	22,7	35,1
Avkastning på eget kapital, % <sup>1)</sup>	7,3	8,5	6,4	19,4	16,5	28,8
Soliditet, %	34,4	37,8	34,4	37,8	34,4	36,2
Räntetäckningsgrad, ggr	4,9	3,9	2,9	4,9	2,9	3,8
<b>Aktierelaterade</b>						
Resultat per aktie, kr <sup>1)</sup>	1,64	1,72	1,45	3,74	3,58	5,87
Eget kapital per aktie, kr <sup>1)</sup>	22,50	20,67	22,50	20,67	22,50	22,79

<sup>1)</sup> Exklusive minoritet  
För definitioner av alternativa nyckeltal som inte definieras inom IFRS se sid 25

# VD har ordet

Ökningen av byggrättsportföljen, nya strategiska samarbeten, framgångsrika konverteringsprojekt samt avtalat förvärv av Svenska Vårdfastigheter AB skapar förutsättningar för ökad lönsamhet.

Magnolia Bostad redovisade för perioden april– juni ett rörelse-resultatet om 126 mkr (116) och ett resultat efter skatt om 101 mkr (86). Resultatet i perioden beror främst på försäljningar i Uppsala samt konverteringar.

## Fortsatt ökning av portföljen

I maj tecknades avtal om förvärv av Spendrups gamla bryggeri i Vårby, om 1 800 bedömda byggrätter, där vi kommer att driva detaljplan för framförallt bostadsändamål men även vårdboenden och hotell. Avtal om förvärv tecknades även för en fastighet i Nynäshamn om 450 byggrätter med bedömd produktionsstart 2017.

Under kvartalet tecknades avtal om förvärv av samtliga aktier i Svenska Vårdfastigheter AB. Portföljen omfattar tolv projekt om cirka 825 lägenheter till en köpeskilling om 300 mkr. Till-sammans med potentialen i vår befintliga portfölj ger förvärvet oss kapacitet att bli en ledande aktör inom utveckling av vårdfastigheter.

Vårdboenden passar bra in i vår affärsmodell då vi, liksom vid utveckling av hyresrätter, på ett tidigt stadium säljer projekten genom "forward funding" till en långsiktig ägare. Förvärvet stärker oss som samhällsutvecklare och leder till synergieffekter vad gäller vår organisation, kostnader och samarbeten med kommuner.

## Försäljning för 1,5 mdkr i Uppsala

I juni såldes båda kvarteren av projektet Senapsfabriken etapp 2. Södra kvarteret, omfattande cirka 325 hyresrätter, såldes till Heimstaden Bostad. Affären är Magnolia Bostads första med Heimstaden Bostad, som är ett av Sveriges största fastighetsbolag.



Norra kvarteret om cirka 325 bostäder såldes till Slättö och var den första inom ramavtalet med Slättö.

## Stor potential i konverteringar

Första delen av konverteringen av projektet Gjuteriet i Eskilstuna säljstartades i maj och vid kvartalets utgång hade vi sålt 40 av de 49 säljstartade bostadsrätterna.

## Väsentliga händelser under kvartalet

- Tecknat avtal om förvärv av 2 250 bedömda byggrätter i Huddinge och Nynäshamn.
- Avtalat om förvärv av samtliga aktier i Svenska Vårdfastigheter AB om 825 byggrätter, vilka tillträdde i juli 2017.
- Avtal om förvärv i Q1 om 2 000 bedömda byggrätter i Tumba ej längre villkorat.
- Försäljning av Senapsfabriken, etapp 2, i två separata affärer om totalt 650 bostäder.
- Ramavtalet med Slättö ej längre villkorat, omfattningen utökas till minimum 7 mdkr.

Under kvartalet såldes även de sista konverteringslägenheterna i projektet Slipen i Karlstad. Vi ser mycket positivt på att vi tillsammans med köpare av hyresrättsprojekt kan konvertera till utveckling av bostadsrätter, vilket ger en ökad vinst med bibehållen låg risk.

## Riskminimerande affärsmodell grunden för fortsatt tillväxt

Vi har under kvartalet förstärkt den plattform som möjliggör att från och med 2018 ge oss kapacitet att produktionsstarta 3 000 lägenheter, 4 vårdboenden och 1-2 hotell per år. Plattformen vilar på tre komponenter; en attraktiv byggrättsportfölj, en kompetent och bred organisation samt bolagets stadiga finanser.

Sedan maj 2017 är ramavtalet med Slättö ej längre villkorat och omfattningen har utökats från minimum 5 till 7 mdkr.

Det är en strategiskt viktig affär som reducerar bolagets marknadsexponering. Samarbetet möjliggör dessutom förutsättningar för standardiserade processer och produktion som bidrar till lägre kostnader, inklusive kostnader för totalentreprenad.

## Vi blickar framåt

Efter ett starkt första halvår blickar vi framåt med fokus på försäljning och ökad lönsamhet. Med en tydlig affärsmodell och en stabil plattform i ryggen ser vi fram emot att ta ytterligare steg som en samhällsaktör.

Stockholm i juli 2017

Fredrik Lidjan  
Verkställande direktör

# Resultat, finansiell ställning och finansiering

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

## Rapportperioden 1 april – 30 juni 2017

Nettoomsättning uppgick till 790 mkr (434) och rörelseresultatet för kvartalet uppgick till 126 mkr (116). Periodens resultat efter skatt uppgick till 101 mkr (86).

Rörelseresultatet för det andra kvartalet drivs till stor del av försäljningen av totalt cirka 650 bostäder i etapp 2 av Senapsfabriken i Uppsala. I och med försäljningen har hela den omvärderingsvinst vid övergång från intressebolag till dotterföretag om 153 mkr som redovisades första kvartalet 2015 realiserats. Fastighetsvärdet vid färdigställande för bostäder sålda i Senapsfabriken etapp 2 bedöms uppgå till cirka 1 475 mkr.

Finansieringskostnaderna har minskat med 4 mkr till -26 mkr (-30). Minskningen av finansiella kostnader beror på att andra kvartalet 2016 hade brytkostnader i samband med refinansieringen av obligationslån.

## Delårsperioden 1 januari - 30 juni 2017

Nettoomsättning uppgick till 861 mkr (643) och rörelseresultatet för halvåret uppgick till 139 mkr (215). Periodens resultat efter skatt uppgick till 91 mkr (172).

Nettoomsättning och rörelseresultat Nettoomsättningen och rörelseresultatet för första halvåret 2017 förklaras till största delen av projektförsäljningar under andra kvartalet. Rörelseresultatet har minskat med 76 mkr vilket främst beror på färre vinstavräknade bostäder. Under perioden har 780 (1 324) bostäder sålts. Hyresintäkterna har minskat med 2 mkr till 23 mkr jämfört med samma period föregående år. Driftskostnader för fastigheter som genererar hyresintäkter uppgår till -7 mkr (-9), vilket innebär att deras bidrag till rörelseresultatet är oförändrat på 16 mkr.

Magnolia Bostad har under året stärkt organisationen vilket gjort att kostnaderna för central administration ökat till -17 mkr (-12). Resultat från intressebolag försämrades till -5 mkr (2), vilket huvudsakligen förklaras av det negativa resultatet från delägandet i Sollentuna Stinsen JV AB om -8 mkr (0). Utöver resultatet från Sollentuna

Stinsen JV AB har Kanikenäsvarvet Bostad HB bidragit med 3 mkr (0) till resultatet från andelar i intresseföretag och joint ventures.

## Finansnettot

Finansnettot för första halvåret uppgick till -48 mkr (-43). Kostnadsökningen är hänförlig till ökade tillgångar som externfinansieras.

## Periodens resultat

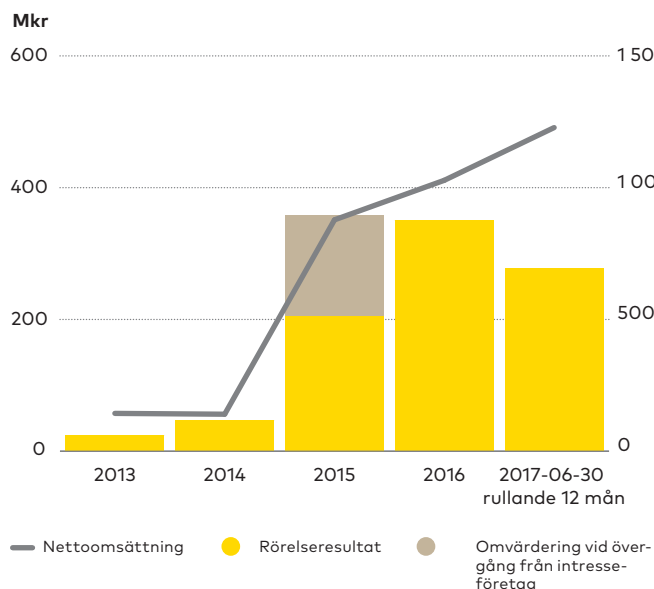
Periodens resultat uppgick till 91 mkr (172) och innehåller 0 mkr (0) i inkomstskatter. Skattekostnaden understiger 22,0 procent av resultatet före skatt då vissa redovisade intäkter, främst försäljning av bolag, ej är skattepliktiga.

## Finansiell ställning

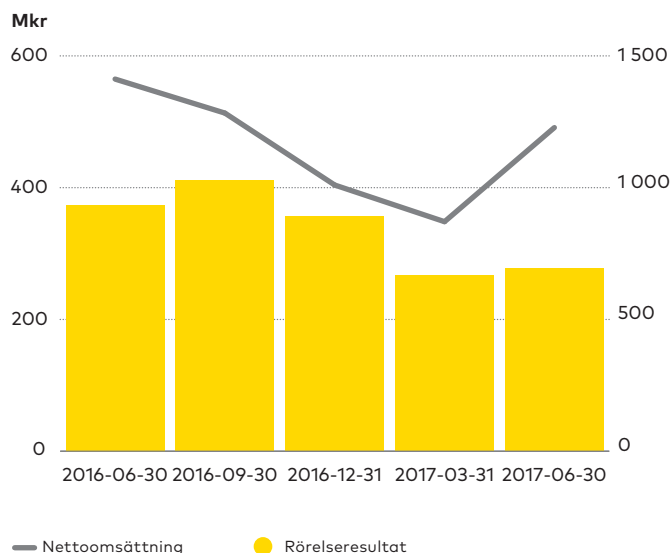
Koncernens balansomslutning har ökat från 2 755 mkr i början av året till 2 896 mkr. Ökningen beror på högre andra långfristiga fordringar och övriga fordringar vilka tillsammans ökat med 596 mkr, hänförligt till erlagda handpenningar och ökning av fordringar på köpare av projekten.

Exploaterings- och projektfastigheter har minskat med 255 mkr, framförallt med anledning av försäljningen av Senapsfabriken etapp 2.

Nettoomsättning och rörelseresultat, helår



Nettoomsättning och rörelseresultat, rullande 12 månader



## Finansiering

Magnolia Bostad bedriver en kapitalintensiv verksamhet. Tillgång till kapital är en förutsättning för att Magnolia Bostad ska kunna fortsätta skapa långsiktigt värde genom förvärv av byggrätter. Magnolia Bostad analyserar kontinuerligt möjligheten att diversifiera sin finansieringsbas.

## Eget kapital och soliditet

Koncernens egna kapital uppgick per den 30 juni 2017 till 995 mkr (998) med en soliditet om 34,4 procent (36,2). Minoritetens andel av eget kapital uppgick till 144 mkr (136). Förändringen av det egna kapitalet beror på periodens resultat och beslutade utdelningar. Avkastningen på eget kapital för 12 månaders perioden som avslutades 30 juni 2017 uppgick till 16,5 procent, jämfört med 28,8 procent för kalenderåret 2016.

## Räntebärande skulder

Den totala räntebärande låneskulden uppgick per den 30 juni 2017 till 1 565 mkr (1 505). Huvuddelen av Magnolia Bostads skulder utgörs

av kapitalmarknadsfinansiering om 900 mkr nominellt och ett bokfört värde om 880 mkr, resterande skulder utgörs av bankfinansiering om 670 mkr samt säljarreverser om 15 mkr. Räntebärande nettoskulder, efter avdrag för likvida medel om 294 mkr (507), uppgick till 1 271 mkr (998).

## Finansieringskostnader

Finansnettot uppgick till -48 mkr (-43). Vid kvartalets utgång var Magnolia Bostads genomsnittliga ränta oförändrad på 5,4 procent jämfört med årsskiftet, med en genomsnittlig räntetäckningsgrad på rullande 12 månader om 2,9 ggr jämfört med 3,8 ggr för helåret 2016. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,4 år per den 30 juni 2017, en minskning jämfört med 2,9 år per den 31 december 2016.

## Obligationslån

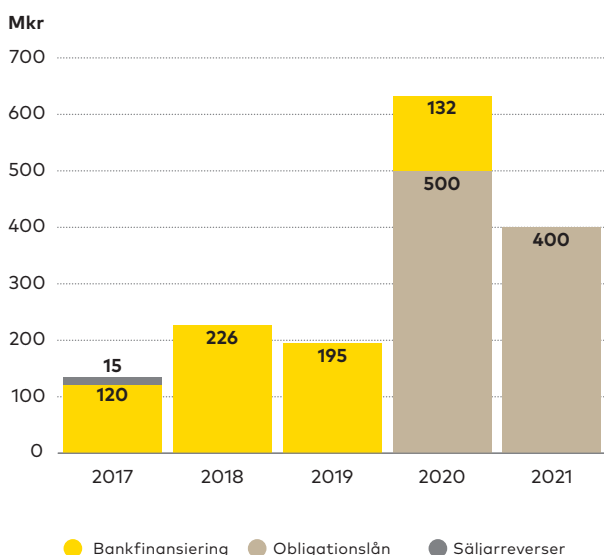
Magnolia Bostad har två utestående obligationer. En säkerställd obligation om 500 mkr nominellt, med en rörlig ränta om Stibor 3m + 6,25 procent (med Stiborgolv) med

förfall i april 2020, samt en icke-säkerställd obligation om 400 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. Obligationen om 500 mkr har noterats på Nasdaq Stockholm, första dag för handel var 12 april 2017, och obligationen om 400 mkr har flyttas till Nasdaq Stockholm efter rapportperiodens slut med första dag för handel den 13 juli 2017.

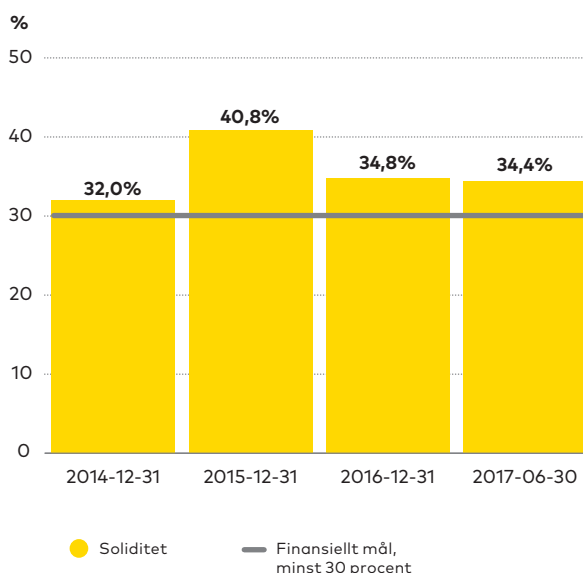
## Kassaflöde och likvida medel

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -220 mkr (-257), vilket främst förklaras av ökningen av rörelsefordringarna som påverkat kassaflödet med -170 mkr (-339). Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -10 mkr (0) och kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 17 mkr (305). Likvida medel per den 30 juni 2017 uppgick till 294 mkr (241). Utöver likvida medel finns outnyttjade krediter om 282 mkr per den 30 juni 2017.

Förfallostruktur nominella belopp, mkr



Soliditet, procent



# Projektportfölj

Aktiviteten har under perioden varit fortsatt hög i Magnolia Bostads projektportfölj.

Under första halvåret 2017 har bolaget tecknat avtal om förvärv av 5 000 bedömda byggrätter i Bredäng, Tumba, Huddinge och Nynäshamn. I juni tecknades även avtal om förvärv av samtliga aktier i Svenska Vårdfastigheter AB om totalt cirka 825 bedömda bostäder i sin projektportfölj. Totalt har Magnolia Bostad under perioden förvärvat 5 825 bedömda byggrätter.

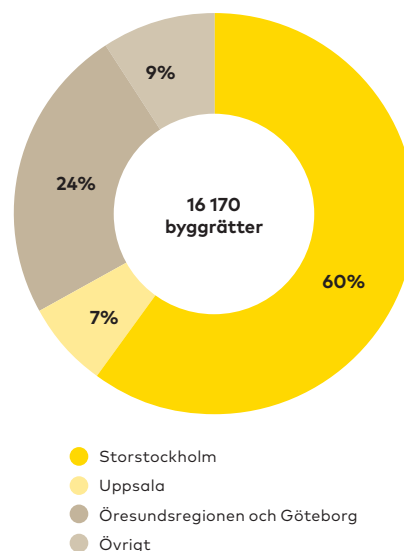
Det totala antalet bedömda byggrätter i projektportföljen uppgick per den 30 juni 2017 till cirka 16 170 bostäder, en ökning med 180 procent på tolv månader.

Under delårsperioden har tre projekt om totalt 780 bostäder sålts och vinstavräknats. Den sista lägenheten i projektet M6, Stockholm, har även sålts och vinstavräknats. Antal vinstavräknade bostäder samma period föregående år uppgick till 1325 stycken fördelade på fyra projekt.

Antalet sålda hyresrätter som omvandlats till bostadsrätter, i samarbete med köparen, uppgick under delårsperioden till 104 stycken. För ytterligare information se tabell sid 10.

Två projekt om 323 bostäder har under perioden avslutats och sluttavräknats. För ytterligare information se tabell sid 10.

Andel bedömda byggrätter per geografiskt område<sup>1)2)</sup>



## FÖRVÄRV 1 JANUARI - 30 JUNI 2017

Kvartal	Projekt	Kommun	Kategori	Bedömt antal byggrätter
1	Bredängshöjden	Stockholm	B	750
2	Kvarnsjödalen	Botkyrka	B/V	2 000
2	Vårby Bryggor	Huddinge	B/V/H	1 800
2	Fyren, etapp 1	Nynäshamn	B	220
2	Fyren, etapp 2	Nynäshamn	B	230
2	Terra Nova	Visby	V	60
2	Täljöviken	Stockholm	V	55
2	Partilleport	Göteborg	V	55
2	Allarp Laholm	Helsingborg	V	55
2	Visborg	Visby	V	55
2	Nyponrosen 2	Helsingborg	V	125
2	Gyllehemmet 1	Borlänge	V	55
2	Gyllehemmet 2	Borlänge	V	110
2	Österhagen	Stockholm	V	70
2	Erstavik	Stockholm	V	70
2	Mesta	Eskilstuna	V	55
2	Hasseludden	Stockholm	V	60
				<b>5 825</b>

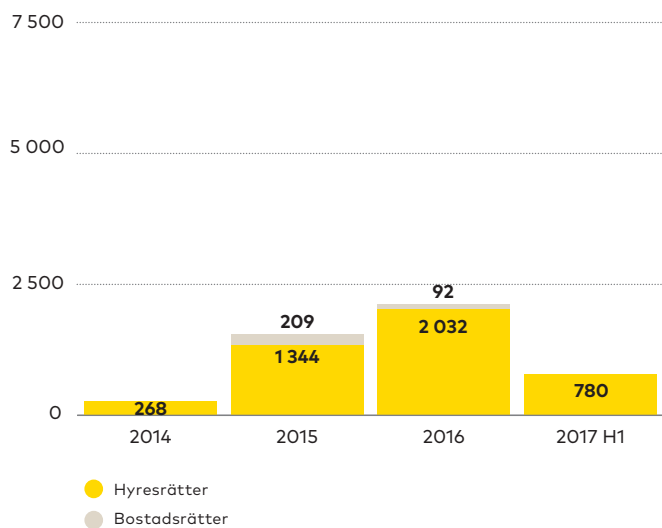
## SÅLDA PROJEKT UNDER PRODUKTION 1 JANUARI - 30 JUNI 2017

Kvartal	Projekt	Kommun	Förvärvat av	Antal bostäder
1	Sländan, etapp 2	Södertälje	Viva Bostad	130
2	Senapfabriken, etapp 2 södra	Uppsala	Heimstaden Bostad	325
2	Senapfabriken, etapp 2 norra	Uppsala	Slättö	325
				<b>780</b>

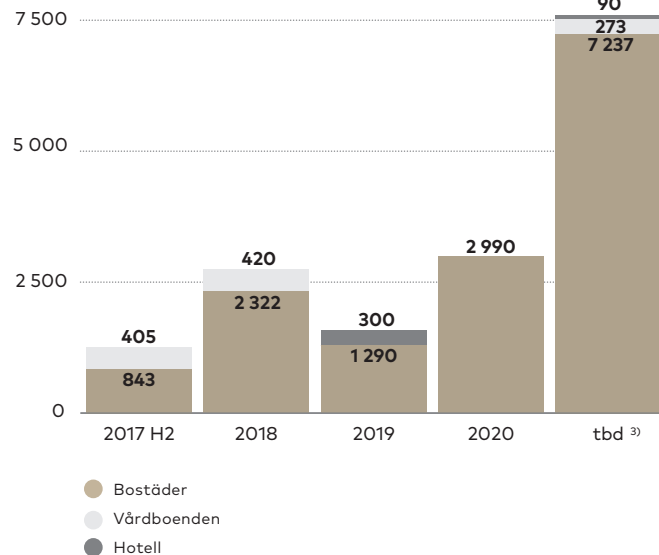
Informationen om respektive projekt i tabellerna och diagrammen på sid 6 till 9 är bolagets aktuella bedömning av respektive projekt i sin helhet. På grund av osäkerhetsfaktorer såsom detaljplanprocesser, myndighetsbeslut eller ej fastställt datum för tomställning av projektfastigheter kan dessa bedömningar, och därmed det slutliga utfallet av respektive projekt, komma att ändras över tid.

## Fördelning projektportföljen per den 30 juni 2017

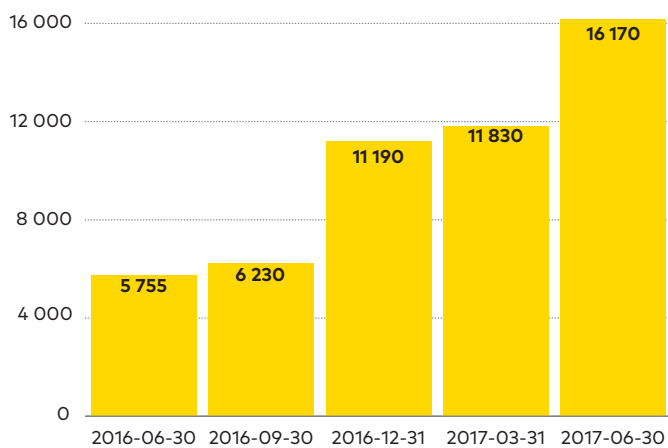
Sålda bostäder under produktion, utfall <sup>2)</sup>



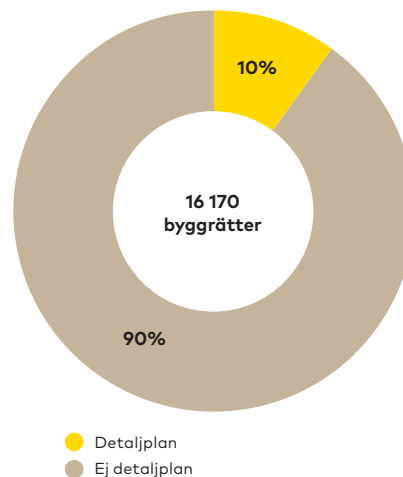
Kommande, ej sålda, byggrätter, bedömda produktionsstarter <sup>1) 2)</sup>



Byggrättspportföljens utveckling <sup>1) 2)</sup>



Andel bedömda byggrätter med detaljplan <sup>1) 2)</sup>



<sup>1)</sup> Avser kommande, ej sålda, byggrätter. Oexploaterade fastigheter under avyttring är exkluderade.

<sup>2)</sup> Avser samtliga lägenheter i respektive projekt, d.v.s. ingen justering för delägda projekt.

<sup>3)</sup> För mark där Magnolia Bostad inte har planbesked eller då det inte finns datum för hyresgästernas avflytt.

# Förteckning projektportfölj

I tabellerna på sid 8-10 redovisas Magnolia Bostads totala projektportfölj per den 30 juni 2017. Intressebolaget Norefjell Invest inkluderas ej. Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår i projekten på sid 8-10 till 90 procent, om annat ej anges.

## KOMMANDE, EJ SÅLDA, PROJEKT

Projekt	Fastighet, kommun	Kategori	Bedömt antal bostäder/hotellrum	Bedömd BOA/LOA (kvm)	Detaljplan	Bedömd prod. start	Bedömt färdigställande	Köpare
Terra Nova <sup>4)</sup>	Kopparslagaren 2, Visby	V	60	3 780	●	2017	2017	
Varvet Townhouse	Varvet 4 & Del av Varvet 2, Karlstad	B	8	700	●	2017	2018	
Täljöviken <sup>4)</sup>	Näs 7:7, Stockholm	V	55	4 850	●	2017	2018	
Partilleport <sup>5)</sup>	Partille 11:61, Göteborg	V	55	7 930	●	2017	2018	
Allarp Laholm <sup>5)</sup>	Allarp 2:468, Helsingborg	V	55	3 700	●	2017	2018	
Fasanen	Burlöv Arlov 20:58 m fl, Burlöv	B	275	12 500	●	2017	2019	
Sportflygaren	Del av Nikolai 3:63 m fl, Örebro	B	110	6 200	●	2017	2019	Slättö ramavtal
Visborg <sup>4)</sup>	Skenet 3, Visby	V	55	3 570	●	2017	2019	
Nypronrosen 2 <sup>5)</sup>	Nypronrosen 2, Helsingborg	V	125	8 360	●	2017	2019	
Fyren, etapp 1	Telegrafan 16, Nynäshamn	B	220	10 500	●	2017	2020	
Fyren, etapp 2	Telegrafan 16, Nynäshamn	B	230	12 200	●	2017	2020	
Lilium, etapp 2	Del av Gamla Uppsala 99:1, Uppsala	B	110	5 200	●	2018	2019	
Konstnären	Östra Sala Backe, E2, kv 5, Uppsala	B	112	5 200	●	2018	2019	
Gyllehemmet 1 <sup>4)</sup>	Gyllehemmet 1, Borlänge	V	55	4 540	●	2018	2019	
Gyllehemmet 2 <sup>4)</sup>	Gyllehemmet 2, Borlänge	V	110	5 950	●	2018	2019	
Österhagen <sup>4)</sup>	Länna 4:7, Stockholm	V	70	5 040	●	2018	2019	
Erstavik <sup>5)</sup>	Erstavik 25:1, Stockholm	V	70	5 180	●	2018	2019	
Mesta <sup>4)</sup>	Mesta 5:81, Eskilstuna	V	55	3 570	●	2018	2019	
Nätverket, etapp 1	Husby 3:3, Åkersberga	B	150	4 450	●	2018	2020	Slättö ramavtal
Norrbacka	Sigtuna Norrbacka 1:32-36, Sigstuna	B	180	11 500	●	2018	2020	
Ängloket	Ängby 1:1, Knivsta	B	200	14 000	●	2018	2020	
Hagby Park	Hagby 1:5, Åkersberga	B	160	10 500	●	2018	2020	Slättö ramavtal
Sländan, etapp 3	Sländan 7, Södertälje	B	180	7 500	●	2018	2020	
Hasseludden <sup>4)</sup>	Hasseludden 1:79, Stockholm	V	60	4 300	●	2018	2020	
Ophelias Brygga	Del av Gamla Staden 1:1 m.fl., Helsingborg	B	125	6 900	●	2018	2020	
Lommarstranden	Del av Tälje 4:62, Norrtälje	B	200	11 000	●	2018	2020	Slättö ramavtal
Gjuteriet, etapp 2	Nätet 7&8, Eskilstuna	B	115	5 500	●	2018	2020	
Slipsen, etapp 1	Stora Råby 33:2 m.fl., Lund	B	195	9 900	●	2018	2020	Slättö ramavtal
Norrtälje Hamn, etapp 1 <sup>2)</sup>	Del av Tälje 3:1 mfl & Alen 1-5, Norrtälje Hamn	B	145	7 600	●	2018	2022	Slättö ramavtal



**KOMMANDE, EJ SÅLDA, PROJEKT**

Projekt	Fastighet, kommun	Kategori	Bedömt antal bostäder/hotellrum	Bedömd BOA/LOA (kvm)	Detaljplan	Bedömd prod. start	Bedömt färdigställande	Köpare
Torgkvarteren, etapp 1	Del av Våppeby 7:7, Bålsta	B	220	11 000	●	2018	2022	
Mejeriet, etapp 1	Filborna 28:4, Helsingborg	B	230	10 400	●	2018	2022	Slättö ramavtal, del av projekt
Frihamnen <sup>7)</sup>	Del av Lundbyvassen 736:168, Göteborg	H	300	12 000	●	2019	2021	
Frihamnen	Del av Lundbyvassen 736:168, Göteborg	B	150	8 000	●	2019	2021	
Nätverket, etapp 2	Husby 3:3, Åkersberga	B	150	4 450	●	2019	2021	Slättö ramavtal
Norra kajen, etapp 1	Norrmalm 3:18 & 4:2, Sundsvall	B	200	10 000	●	2019	2022	
Norrtälje Hamn, etapp 2 <sup>2)</sup>	Del av Tälje 3:1 mfl & Alen 1-5, Norrtälje Hamn	B	145	7 600	●	2019	2023	Slättö ramavtal
Torgkvarteren, etapp 2	Del av Våppeby 7:7, Bålsta	B	220	11 000	●	2019	2023	
Slipsen, etapp 2	Stora Råby 33:2 m.fl., Lund	B	195	9 900	●	2019	2023	Slättö ramavtal
Mejeriet, etapp 2	Filborna 28:4, Helsingborg	B	230	10 400	●	2019	2023	
Norra kajen, etapp 2	Norrmalm 3:18 & 4:2, Sundsvall	B	400	20 000	●	2020	2023	
Norrtälje Hamn, etapp 3 <sup>2)</sup>	Del av Tälje 3:1 mfl & Alen 1-5, Norrtälje Hamn	B	150	7 600	●	2020	2024	Slättö ramavtal
Slipsen, etapp 3	Stora Råby 33:2 m.fl., Lund	B	200	9 900	●	2020	2024	Slättö ramavtal
Mejeriet, etapp 3	Filborna 28:4, Helsingborg	B	240	10 400	●	2020	2024	
Södra Häggviks Gårdar, <sup>1)</sup>	Stinsen 2, Sollentuna	B	2 000	93 600	●	2020		Slättö ramavtal, del av projekt
Bredängshöjden	Vita Liljan 3 m.fl., Stockholm	B	700	35 000	●	tbd <sup>6)</sup>	-	Slättö ramavtal, del av projekt
Orminge Centrum	Orminge 52:1, Nacka	B	270	16 000	●	tbd <sup>6)</sup>	-	
Instrumentet <sup>3)</sup>	Instrumentet 2, Stockholm	B	100	4 700	●	tbd <sup>6)</sup>		
Senapsfabriken, etapp 3	Kungsängen 29:2, Uppsala	B	700	29 000	●	tbd <sup>6)</sup>	-	Slättö ramavtal
Upplands Väsby Infra City	Grimsta 5:2, Upplands Väsby	B	600	27 000	●	tbd <sup>6)</sup>	-	
Skogskarlen <sup>3)</sup>	Skogskarlen 3, Solna	B	130	6 000	●	tbd <sup>6)</sup>		
Bunkeflostrand	Limhamn 155:355, Malmö	B/V	1 300	58 500	●	tbd <sup>6)</sup>	-	Slättö ramavtal, del av projekt
Kvarnsjödal	Tumba 7:241, Botkyrka	B/V	2 000	130 000	●	tbd <sup>6)</sup>	-	Slättö ramavtal, del av projekt
Vårby Bryggör	Gambrinus 2 & 4, Huddinge	B/V/H	1 800	85 000	●	tbd <sup>6)</sup>	-	
<b>Summa</b>			<b>16 170</b>	<b>829 570</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 Bostads ägarandel uppgår till 100 %.

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

<sup>5)</sup> Magnolia Bostad äger 46 % av JV.

<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 60 %.

**Kategori:** B = Bostäder, V= Vårdboenden, H = Hotell

● Lagakraftvunnen detaljplan    ● Detaljplan har ej vunnit laga kraft

SÅLDA PROJEKT UNDER PRODUKTION		Ägandeform	Bostäder under produktion	BOA (kvm)	Antal ej sålda bostäder	Produktionsstart	Färdigställande	Köpare
Projekt	Fastighet, kommun							
Lumen <sup>2)</sup>	Trapphuset 1, Sollentuna	BR	90	4 750	0	2015	2017	BRF-förening
Slipen	Del av Varvet 2, Karlstad	HR	216	12 300	0	2015	2018	Slättö
Maria Forum	Slagan 1, Helsingborg	HR	292	12 500	0	2015	2018	Alecta
Bryggeriet	Norrland 11, Helsingborg	HR	327	14 700	0	2015	2019	Alecta
Nyby Lilium, etapp 1	Del av Gamla Uppsala 99:1, Uppsala	HR	300	14 000	0	2015	2019	SEB Domestica II
Kalkstenen	Tankloket 1, Malmö	HR	129	5 100	0	2015	2018	SPP Fastigheter
Cementfabriken	Kölen 1, Malmö	HR	144	7 100	0	2015	2018	SPP Fastigheter
Varvet	Varvet 4 & Del av Varvet 2, Karlstad	BR	92	6 100	0	2016	2018	BRF-förening
Segelflygaren	Glidplanet 1, Örebro	HR	210	10 000	0	2016	2018	Slättö
Maria Mosaik	Arkeologen 1 & Antikvarien 1, Helsingborg	HR	345	16 000	0	2016	2019	SPP Fastigheter
Senapsfabriken, etapp 1 <sup>1)</sup>	Kungsängen 25:1, kv 2, Uppsala	HR	455	19 400	0	2016	2019	SEB Domestica III
Tegelslagaren	Vallentuna-Åby 1:166, Vallentuna	HR	155	6 150	0	2016	2019	SEB Domestica II
Tegelmästaren	Vallentuna-Åby 1:171, Vallentuna	HR	160	5 950	0	2016	2019	SEB Domestica II
Sländan, etapp 1	Sländan 6, Södertälje	HR	445	19 000	0	2016	2019	SPP Fastigheter
Gjuteriet, etapp 1	Nätet 7&8, Eskilstuna	HR	262	13 900	0	2016	2019	Slättö
Sländan, etapp 2	Sländan 7, Södertälje	HR	130	5 300	0	2017	2019	Viva Bostad
Senapsfabriken, etapp 2 södra <sup>1)</sup>	Del av Kungsängen 45:1, 29:3, Uppsala	HR	325	13 900	0	2017	2020	Heimstaden Bostad
Senapsfabriken, etapp 2 norra <sup>1)</sup>	Del av Kungsängen 45:1, 29:3, Uppsala	HR	325	13 100	0	2017	2021	Slättö ramavtal
<b>Summa</b>			<b>4 402</b>	<b>199 250</b>	<b>0</b>			
<b>Summa kommande och sålda projekt under produktion</b>			<b>20 572</b>	<b>1 028 820</b>				

<sup>1)</sup> Magnolia Bostads andel av resultatet uppgår till 76,3%.

<sup>2)</sup> Magnolia Bostads ägarandel uppgår till 100 %.

**Ägandeform:** HR=Hyresrätt, BR=Bostadsrätt

#### OMVANDLINGAR I SÅLDA HYRESRÄTTSPROJEKT

Projekt	Projekttyp omvandling	Ort	Konvertering, antal BR	Varav sålda till slutkund	Köpare
Slipen	Bryggan	Karlstad	64	64	Slättö
Gjuteriet, etapp 1:1	Gjuteriet	Eskilstuna	49	40	Slättö
<b>Summa</b>			<b>113</b>	<b>104</b>	

#### AVSLUTADE PROJEKT UNDER 2017

Projekt	Ort	Ägandeform	Antal bostäder	BOA (kvm)	Köpare
Nya Parken Allé	Norrköping	HR	268	16 600	SEB Domestica II
M6	Stockholm	BR	55	2 900	BRF-förening
<b>Summa</b>			<b>323</b>	<b>19 500</b>	

# Marknad

## Marknadens utveckling

Fastighetsmarknaden har varit fortsatt stark under våren. Transaktionsvolymen nådde 79 mdkr vid halvårsskiftet (transaktioner över 40 mkr), vilket är något lägre än föregående års halvårsresultat på 94 mdkr. Investeringsmarknaden präglades under det första halvåret 2017 av en stor efterfrågan på bostadsfastigheter.

Under årets andra kvartal var det enskilt största segmentet bostäder vilka stod för 32 procent, enligt Newsec. Kontor kom därefter på 18 procent av den totala transaktionsvolymen. Största andelen, cirka 30 procent, av transaktionsvolymen har skett i Stockholm följt av kategorin övriga större städer om 27 procent.

Prognosen för den totala transaktionsvolymen 2017 uppskattas till runt 170 - 180 mdkr (transaktioner över 40 mkr). Den totala transaktionsvolymen för 2016 uppgick till 201 mdkr, vilket var den högsta nivån någonsin i Sverige. Transaktionsvolymen för 2015 låg på 147 mdkr.

## Hyresrätter

Enligt IPD fastighetsindex, framtaget av MSCI, var totalavkastningen på bostäder i Sverige 11,9 procent under 2016. Totalavkastningen för svenska fastigheter i stort låg på 13,9 procent och hade därmed bättre utveckling än både aktie- och obligationsmarknaden. Avkastningen bestod av 4,4 procent direktavkastning samt 9,1 procent värdeförändring.

Direktavkastningskravet för centralt belägna bostadsfastigheter i storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö har successivt sjunkit sedan 2008. Denna utveckling visar att bostadssektorn bedöms vara en stabil investeringssektor med låg risk. För centralt belägna bostadsfastigheter i bästa läge i Stockholm, Göteborg och Malmö är det främst kvadratmeterpriset för bostadsrätter i samma område som styr marknadsvärdet, till följd av ombildningsmöjligheten. För dessa bostadsfastigheter uppskattas direktavkastningskravet av Newsec till 1,25 procent, 1,40 procent och 2,25 procent för de bästa bostadslägena i Stockholm, Göteborg och Malmö. Newsec har dock observerat transaktioner under dessa direktavkastningsnivåer i flera fall.

## Bostadsrätter

Enligt Mäklarstatistik nådde antalet bostadsrätts- och villaaffärer under första halvåret 2017 nya rekordnivåer.

Storstadsregionernas bostadsmarknader har gått mycket starkt de senaste två åren trots en tydlig dämpning i slutet av andra kvartalet 2016. Detta till följd av amorteringskravet som började gälla den 1 juni 2016.

På riksnivå gick priserna på bostadsrätter under kvartalet ned med 1 procent jämfört med föregående kvartal, men på årsbasis har priserna ökat med 8 procent. Minskningen i kvartalet är främst hänförlig till Stockholmsområdet och centrala Göteborg medan de var oförändrade i Malmöområdet och Stor-Göteborg. Nedgångar under sommarmånaderna är dock vanligt eftersom färre objekt med höga kvadratmeterpriser säljs då. Jämfört med första halvåret 2016 har dock både antalet försäljningar och priserna ökat vilket gör att det sammanlagda värdet för försäljningarna ökat med 10%.

# Riskminimerande affärsmodell accelererar fortsatt tillväxt

Ramavtalet med bostadsförvaltaren Slättö är en viktig affär för Magnolia Bostad. Inte bara på grund av dess omfattning utan även för att Magnolia Bostad säkrat en långsiktig ägare till stora delar av projektportföljen - ett fördelaktigt sätt att göra affärer för alla parter.

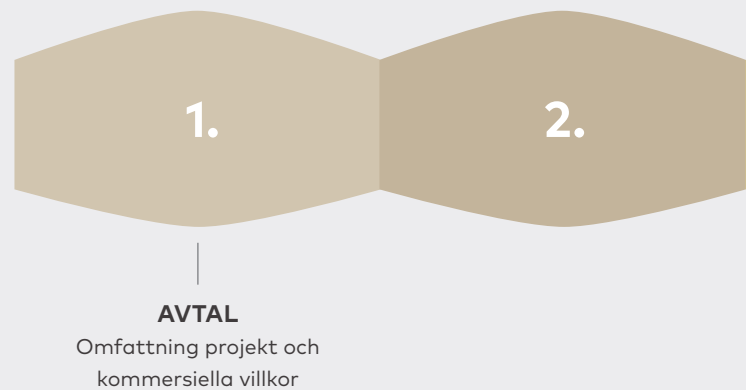
Ramavtalet med Slättö:

- Är en strategiskt viktig affär som skapar en rad fördelar för såväl bolaget som för samarbetspartners och investerare.
- Säkrar en välrenommerad och långsiktig ägare till stora delar av projektportföljen, vilket medför en betydande reduktion av potentiella framtida marknadsrisker.
- Bidrar till en ökad transparens av bolaget och framtida försäljningar säkras. Det blir lättare att värdera och därmed investera i Magnolia Bostad.
- Innebär ett ökat samarbete mellan parterna vilket bidrar till mer effektiva processer och synergieffekter. Inom ramavtalet är villkor för respektive process satta vilket innebär en mer tidseffektiv försäljningsprocess.
- Vid fall där försäljning sker en tid efter lagakraftvunnen detaljplan åtar sig Slättö att finansiera markförvärvet. Detta är ett exempel på hur Magnolia Bostad tidigt minskar finansiella risker, vilket är en viktig strategi för fortsatt hållbar tillväxt.
- Motparten i ramavtalet ser fördelar då de till en hög grad får en skräddarsydd produkt eftersom Magnolia Bostad projektleder utvecklingen från ax till limpa och levererar en färdig byggnad.

## FÖRARBETE

Magnolia Bostad driver detaljplan och upphandlar totalentreprenad. Finansiering av markförvärvet kan vid behov ske via Slättö.

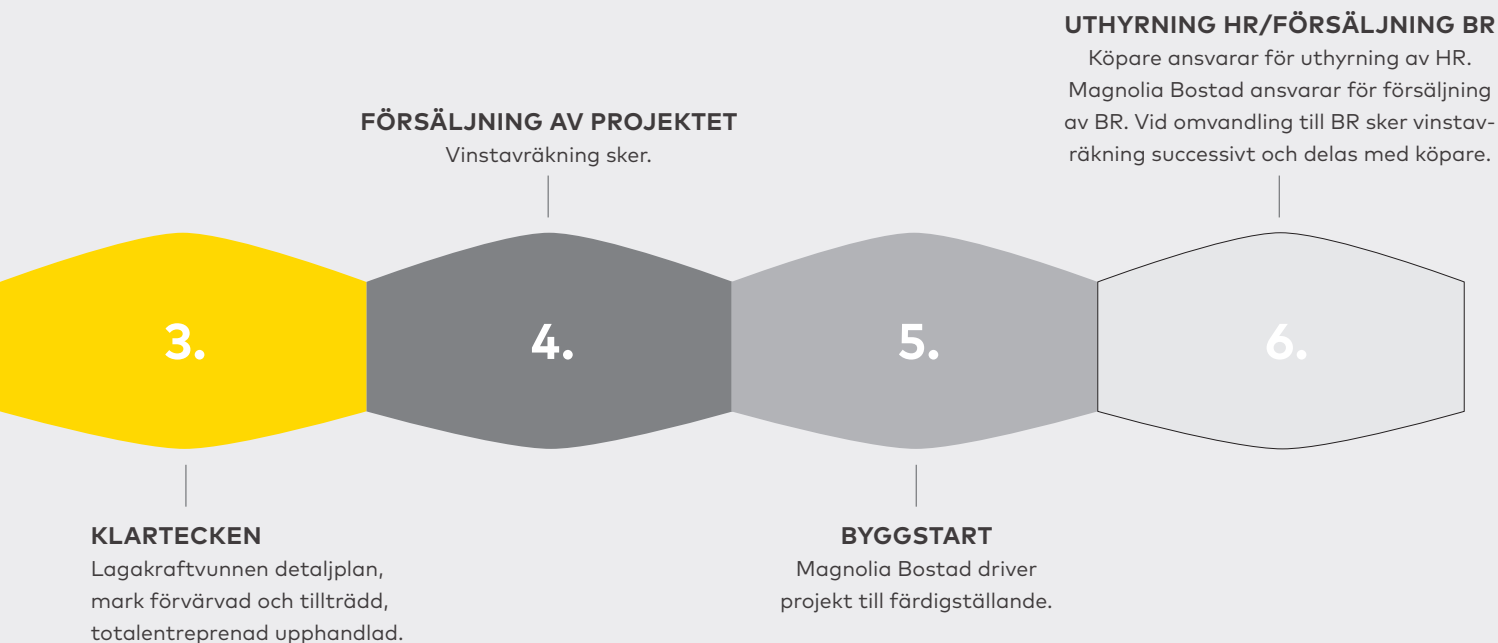
Processen för ramavtal



Erik Rune, vice VD och Chef Affärsutveckling på Magnolia Bostad och Johan Karlsson, VD för Slättö.

## Ramavtalet i siffror

- Slättö har åtagit sig att förvärva bostadsprojekt av Magnolia Bostad till ett värde av minst 7 mdkr, en siffra som kan stiga till 16 mdkr.
- Projektportföljen omfattar 13 projekt om 450 000 kvm ljus BTA, motsvarande cirka 7 000 lägenheter.
- Ramavtalet sträcker sig till den 31 mars 2020 med möjlighet till förlängning.



## Grunden lagd för tillväxt inom utveckling av vårdfastigheter

I juni 2017 avtalade Magnolia Bostad om förvärv av samtliga aktier i Svenska Vårdfastigheter AB. Genom förvärvet etablerar sig Magnolia Bostad tydligare inom utveckling av vårdboenden samtidigt som erbjudandet till kommuner och investerare breddas.

### Förvärvet i siffror:

- Avtal om förvärv av samtliga aktier i Svenska Vårdfastigheter AB till en köpeskilling om 300 mkr. Tillträde skedde i juli 2017.
- Portföljen omfattar 12 projekt om cirka 70 000 kvm BTA fördelat på 825 bostäder.
- Beläget i Magnolia Bostads befintliga geografiska områden inklusive Stockholm, Helsingborg och Göteborg.

Efterfrågan på vårdboenden ökar alltmer och är ett allt viktigare inslag vid stadsutveckling. Att utveckla vårdboenden är ett naturligt komplement till Magnolia Bostads bostadsutvecklingsben och bolagets existerande investerare har redan visat intresse för området.

Avsikten är att ta tillvara på potentialen i Magnolia Bostads befintliga portfölj och komplettera satsningen som redan görs inom vårdboenden med ytterligare projekt, kompetens och medarbetare.

Affärsområdet passar bra in i bolagets hyresrättsmodell – att på ett tidigt stadium sälja projekt till en långsiktig ägare (forward-funding). Det är en naturlig komplettering till bolagets nuvarande erbjudande, som även innefattar hyresrätter, bostadsrätter och hotell.

Affären skapar också synergiefekter vad gäller bolagets organisation, kostnader och samarbeten med kommuner.

De senaste årens utveckling av byggrättsportföljen, relationsbyggande med kommuner och investerare i kombination med att Magnolia Bostad nu är en av de största aktörerna inom utveckling av vårdboenden innebär att bolaget gått från att vara en bostadsutvecklare till att bli en samhällsutvecklare.

Med förvärvet blir Magnolia Bostad en av de ledande aktörerna inom utveckling av vårdfastigheter.

# Aktien

Magnolia Bostad ägs till 56,28 procent av F. Holmström Fastigheter AB, vilket kontrolleras av Fredrik Holmström genom bolag. Per 30 juni 2017 uppgick antalet aktieägare till 5 120 (3 455). Det totala antalet utgivna aktier var vid periodens utgång 37 822 283.

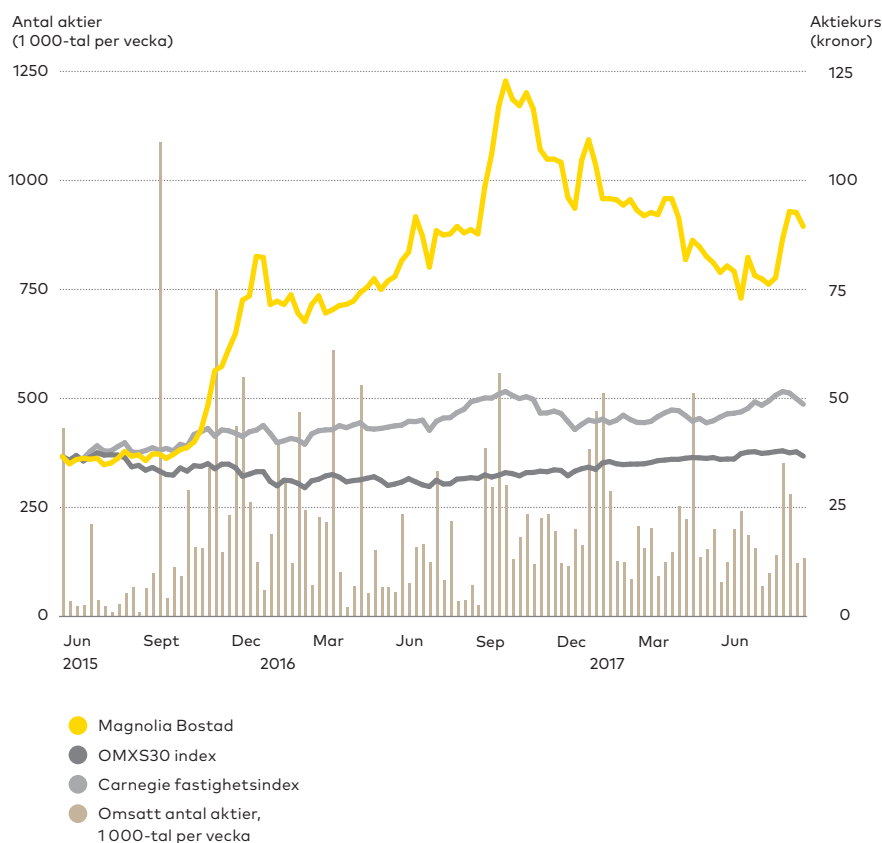
Aktien noterades på Nasdaq First North i juni 2015 och handlas under kortnamnet MAG. Sedan januari 2016 ingår Magnolia Bostad i Nasdaq First Norths index First North 25, som består av de 25 största och mest handlade aktierna på Nasdaq First North. Från den 31 mars 2017 är aktien föremål för handel på Nasdaq First North Premier. Under 2017 planerar Magnolia Bostad att ansöka om notering för aktien på Nasdaq Stockholm.

Betalkursen vid stängning den 30 juni 2017 var 91,25 kr.

I genomsnitt genomfördes 150 transaktioner per handelsdag mellan den 2 januari och den 30 juni 2017 och den genomsnittliga handelsvolymen per handelsdag uppgick till 3,4 mkr.

Årsstämman den 26 april 2017 beslutade att emittera 350 000 teckningsoptioner till dotterbolaget Magnolia Utveckling AB. Samtliga teckningsoptioner är kvar i dotterbolagets ägo. Varje teckningsoption medför rätt att teckna en aktie och ska överlåtas till medarbetare i enlighet med teckningsoptionsprogram.

**Magnolia Bostad-aktiens omsättning (antal aktier i tusental per vecka) och kursutveckling (kronor) sedan introduktionen på Nasdaq First North den 9 juni 2015**



## Utdelning

Utdelning om 1,75 kr per aktie (1,00) för 2016 är utbetald per den 4 maj 2017.

## Genomsnittligt antal utestående aktier

	2017		2016	
	30 juni	Helår	30 juni	Helår
Genomsnittligt antal utestående aktier	37 822 283	37 822 283	37 822 283	37 822 283

## Aktieägarstruktur per den 30 juni 2017

Antal aktier	Antal aktieägare	Aktieägarkategori	Antal	Röstandel	Aktieägare per land	Antal	Röstandel
1-500	4 304	Juridiska personer	268	5,23%	Sverige	4 985	97,36%
501-1 000	350	Privatpersoner, män	3 383	66,08%	Övriga Norden	42	0,82%
1 001-2 000	182				Övriga Europa (exkl Sverige och Norden)	66	1,29%
2 001-5 000	141	Privatpersoner, kvinnor	1 469	28,69%	USA	20	0,39%
5 001-10 000	66				Övriga världen	7	0,14%
10 001-50 000	68	<b>Totalt</b>	<b>5 120</b>	<b>100%</b>	<b>Totalt</b>	<b>5 120</b>	<b>100%</b>
50 001-	9	varav Sverigeboende	4 985	97,36%			

## Största aktieägarna per den 30 juni 2017

Aktieägare	Antal aktier	Aktiekapital	Röster
F.Holmström Fastigheter	21 286 837	56,28%	56,28%
Danica Pension	3 185 040	8,42%	8,42%
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	2 485 908	6,57%	6,57%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	1 502 728	3,97%	3,97%
Svolder Aktiebolag	1 394 009	3,69%	3,69%
Dahlin, Martin	803 593	2,12%	2,12%
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	651 744	1,72%	1,72%
Swedbank Robur Fonder	464 734	1,23%	1,23%
Cliens Sverige Fokus	370 000	0,98%	0,98%
John Larsson	338 564	0,90%	0,90%
<b>Summa 10 största ägarna</b>	<b>32 483 157</b>	<b>85,88%</b>	<b>85,88%</b>
Övriga aktieägare	5 339 126	14,12%	14,12%
<b>Totalt</b>	<b>37 822 283</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

# Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2017 apr-jun	2016 apr-jun	2017 jan-jun	2016 jan-jun	2016/2017 jul-jun	2016 jan-dec
Nettoomsättning	790	434	861	643	1 228	1 010
Produktions- och driftskostnader	-654	-312	-700	-418	-924	-642
<b>Bruttoresultat</b>	<b>135</b>	<b>122</b>	<b>161</b>	<b>225</b>	<b>304</b>	<b>368</b>
Central administration	-9	-8	-17	-12	-32	-27
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	-1	2	-5	2	7	14
<b>Rörelseresultat</b>	<b>126</b>	<b>116</b>	<b>139</b>	<b>215</b>	<b>279</b>	<b>355</b>
Finansiella intäkter	1	1	2	1	4	3
Finansiella kostnader	-26	-30	-50	-44	-99	-93
Värdetförändring finansiella instrument	0	0	0	0	0	0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>101</b>	<b>86</b>	<b>91</b>	<b>172</b>	<b>184</b>	<b>265</b>
Inkomstskatter	0	0	0	0	0	0
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>101</b>	<b>86</b>	<b>91</b>	<b>172</b>	<b>184</b>	<b>265</b>
<b>Resultat hänförligt till</b>						
Moderbolagets aktieägare	63	65	54	141	135	222
Innehav utan bestämmande inflytande	38	21	37	31	49	43
<b>Resultat per aktie, kr</b>						
Före utspädningseffekter	1,64	1,72	1,45	3,74	3,58	5,87
Efter utspädningseffekter	1,64	1,71	1,44	3,72	3,56	5,84

## Koncernens rapport över totalresultatet

Belopp i mkr	2017 apr-jun	2016 apr-jun	2017 jan-jun	2016 jan-jun	2016/2017 jul-jun	2016 jan-dec
Periodens resultat	101	86	91	172	184	265
<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>Totalresultat hänförligt till</b>						
Moderbolagets aktieägare	63	65	54	141	135	222
Innehav utan bestämmande inflytande	38	21	37	31	49	43
<b>PERIODENS TOTALRESULTAT</b>	<b>101</b>	<b>86</b>	<b>91</b>	<b>172</b>	<b>184</b>	<b>265</b>



# Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2017 30 jun	2016 30 jun	2016 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Goodwill	6	6	6
Övriga immateriella anläggningstillgångar	1	1	0
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>6</b>
Maskiner och inventarier	8	1	1
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>8</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
Andelar i intresseföretag och joint ventures	113	4	116
Fordringar hos intresseföretag	23	23	23
Andra långfristiga värdepappersinnehav	31	31	31
Andra långfristiga fordringar	797	228	406
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>965</b>	<b>286</b>	<b>576</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>980</b>	<b>293</b>	<b>583</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Exploaterings- och projektfastigheter	905	1030	1160
Bostadsrätter	4	4	4
Kundfordringar	12	17	1
Fordringar hos intresseföretag	20	7	20
Övriga fordringar	679	802	475
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3	5	5
Likvida medel	294	241	507
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1917</b>	<b>2106</b>	<b>2172</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>2 896</b>	<b>2 400</b>	<b>2 755</b>

# Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	2017 30 jun	2016 30 jun	2016 31 dec
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	151	151	151
Övrigt tillskjutet kapital	185	185	185
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	515	445	526
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>851</b>	<b>782</b>	<b>862</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	144	124	136
<b>Summa eget kapital</b>	<b>995</b>	<b>906</b>	<b>998</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	2	2	2
Långfristiga räntebärande skulder	1335	1 016	1 268
Derivat	-	0	-
Övriga långfristiga skulder	128	131	91
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1465</b>	<b>1149</b>	<b>1361</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga räntebärande skulder	230	217	237
Derivat	0	-	0
Leverantörsskulder	2	34	38
Skulder till intresseföretag	11	-	-
Skatteskulder	0	2	0
Övriga kortfristiga skulder	95	37	68
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	99	54	53
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>437</b>	<b>344</b>	<b>396</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2 896</b>	<b>2 400</b>	<b>2 755</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 2016-01-01</b>	151	185	0	342	93	771
Utdelning	-	-	-	-38	-	-38
Periodens resultat	-	-	-	141	31	172
Övrigt totalresultat	-	-	0	-	0	0
<b>Utgående eget kapital 2016-06-30</b>	151	185	0	445	124	906
Periodens resultat	-	-	-	81	12	93
Övrigt totalresultat	-	-	0	-	0	0
<b>Utgående eget kapital 2016-12-31</b>	151	185	0	526	136	998
<b>Ingående eget kapital 2017-01-01</b>	151	185	0	526	136	998
Utdelning	-	-	-	-66	-30	-96
Periodens resultat	-	-	-	54	37	91
Övrigt totalresultat	-	-	0	-	0	0
<b>Utgående eget kapital 2017-06-30</b>	151	185	0	515	144	995

# Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i mkr	2017 apr-jun	2016 apr-jun	2017 jan-jun	2016 jan-jun	2016/2017 jul-jun	2016 jan-dec
<b>Löpande verksamheten</b>						
Resultat efter finansiella poster	101	86	91	173	184	265
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm						
Avgår resultatandel i intresseföretag och joint ventures	1	-2	5	-2	-7	-14
Av- och nedskrivningar av tillgångar	0	0	1	0	2	1
Rearesultat försäljning av exploateringsfastigheter	-180	-110	-211	-227	-322	-338
Övriga avsättningar	0	0	0	0	0	0
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	2	0	1	0	1	0
Betald inkomstskatt	0	-1	0	-2	-2	-4
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-75</b>	<b>-26</b>	<b>-113</b>	<b>-58</b>	<b>-145</b>	<b>-90</b>
Minskning(+)/ökning(-) av exploaterings- och projektfastigheter	329	187	36	148	7	119
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar	-104	-307	-170	-339	165	-4
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder	15	-89	27	-8	-12	-47
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>165</b>	<b>-235</b>	<b>-220</b>	<b>-257</b>	<b>15</b>	<b>-22</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>						
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	0	0	-1	0	0	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1	0	-8	0	-9	-1
Investering i finansiella tillgångar	-1	0	-1	0	-101	-100
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2</b>	<b>0</b>	<b>-10</b>	<b>0</b>	<b>-111</b>	<b>-101</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>						
Uptagna lån	190	581	215	581	693	1 059
Amortering av låneskulder	-131	-237	-132	-238	-478	-584
Utbetald utdelning	-66	-38	-66	-38	-66	-38
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-7</b>	<b>306</b>	<b>17</b>	<b>305</b>	<b>149</b>	<b>437</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>156</b>	<b>70</b>	<b>-213</b>	<b>47</b>	<b>54</b>	<b>314</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>138</b>	<b>170</b>	<b>507</b>	<b>193</b>	<b>241</b>	<b>193</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>294</b>	<b>241</b>	<b>294</b>	<b>241</b>	<b>294</b>	<b>507</b>

# Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	2017 apr-jun	2016 apr-jun	2017 jan-jun	2016 jan-jun	2016/2017 jul-jun	2016 jan-dec
Nettoomsättning	0	2	0	2	0	2
<b>Summa intäkter</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>2</b>
Central administration	-7	-3	-14	-6	-20	-12
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-7</b>	<b>-1</b>	<b>-14</b>	<b>-4</b>	<b>-20</b>	<b>-10</b>
Finansiella intäkter	114	5	128	9	160	41
Finansiella kostnader	-17	-21	-33	-26	-62	-55
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>90</b>	<b>-17</b>	<b>81</b>	<b>-20</b>	<b>78</b>	<b>-24</b>
Skatt på periodens resultat	0	0	0	0	0	0
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>90</b>	<b>-17</b>	<b>81</b>	<b>-20</b>	<b>78</b>	<b>-24</b>

# Moderbolagets rapport över totalresultatet

Belopp i mkr	2017 apr-jun	2016 apr-jun	2017 jan-jun	2016 jan-jun	2016/2017 jul-jun	2016 jan-dec
Periodens resultat	90	-17	81	-20	78	-24
<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>90</b>	<b>-17</b>	<b>81</b>	<b>-20</b>	<b>78</b>	<b>-24</b>

# Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	2017 30 jun	2016 30 jun	2016 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Finansiella anläggningstillgångar	349	348	349
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>349</b>	<b>348</b>	<b>349</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	795	473	718
Fordringar hos intresseföretag	0	0	0
Övriga fordringar	1	22	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>797</b>	<b>496</b>	<b>719</b>
Kassa och bank	5	11	64
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>802</b>	<b>507</b>	<b>783</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1151</b>	<b>855</b>	<b>1132</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	256	246	241
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	880	600	876
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>880</b>	<b>600</b>	<b>876</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	0	0	0
Övriga kortfristiga skulder	0	1	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	8	15
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>15</b>	<b>9</b>	<b>15</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1151</b>	<b>855</b>	<b>1132</b>

# Övrig information

## Redovisningsprinciper

Delårsrapporten är för koncernen 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. Redovisningsprinciper överensstämmer med de som använts av koncernen i årsredovisningen för 2016. Upplysningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten.

Verkligt värde för finansiella tillgångar och skulder bedöms i allt väsentligt överensstämma med bokförda värden för samtliga finansiella instrument utom obligationslån där verkligt värde bedöms uppgå till 909 mkr jämfört med bokfört värde om 880 mkr. 31 december 2016 uppgick verkligt värde för obligationslånen till 923 mkr jämfört med bokfört värde om 876 mkr. Verkligt värde för obligationslån har bestämts enligt nivå 1 och derivaten har värderats till verkligt värde över resultatet enligt nivå 2 i verkligt värde hierarkin enligt IFRS 13. Inga förändringar inom verkligt värde hierarki för finansiella instrument har skett.

För ytterligare beskrivning av tillämpade redovisningsprinciper för koncernen och moderbolaget hänvisas till Magnolia Bostad AB:s hemsida [www.magnoliabostad.se](http://www.magnoliabostad.se).

## 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.

Magnolia Bostad och verkställande direktörens bolag Fredrik Lidjan AB har en överenskommelse om framtida samarbeten. Utöver detta har verkställande direktören under 2016 fakturerat för sin ersättning som verkställande direktör. Sedan 1 januari 2017 är Fredrik Lidjan anställd i Magnolia Bostad som verkställande direktör.

Förvärvet av Svenska Vårdfastigheter AB gjordes via ett dotterbolag i koncernen där Fredrik Lidjan via Fredrik Lidjan AB har en ägarandel om 8 procent och Magnolia Bostad en ägarandel om 92 procent.

Omfattning och inriktning på övriga närstående transaktioner har inte väsentligt förändrats sedan senaste årsredovisningen. För ytterligare information se sidan 66 samt not 4, not 9 och not 36 i årsredovisningen 2016.

### 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 exponerad 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 68 - 69 och not 3.

## Hållbarhet

Magnolia Bostad har ett tydligt fokus på att samtliga bostadsprojekt

ska vara ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbara. De boenden bolaget utvecklar ska inte bara vara hållbara idag, utan i generationer. Att tänka långsiktigt i dessa frågor handlar inte bara om att slutkunderna ska bo i vackra och friska hus – det är även en grundläggande förutsättning för Magnolia Bostads tillväxt och lönsamhet.

## Organisation

Magnolia Bostad har en snabbriktad och skalbar organisation indelad i områdena Affärsutveckling, Marknad och kommunikation, Projektutveckling och Finans. Efter sommaren tillträder Linda Wiman som chef affärsområdesutveckling och tar plats i ledningsgruppen. Bolagets organisation bestod per den 30 juni 2017 av 63 medarbetare (37), varav 36 kvinnor (16) och 27 män (21) vid kontor i Stockholm och Helsingborg.

## Väsentliga händelser efter periodens utgång

Magnolia Bostad tillträdde 4 juli 2017 Svenska Vårdfastigheter AB.

Magnolia Bostad har flyttat ett i oktober 2016 emitterat säkerställt obligationslån om 400 mkr noterat på Nasdaq First North Bond Market till företagsobligationslistan vid Nasdaq Stockholm. Första dag för handel var 13 juli 2017.

**Avgivande 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 19 juli 2017,

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

	2017			2016			2015	
	30 jun	31 mar	31 dec	30 sep	30 jun	31 mar	31 dec	30 sep
Nettoomsättning, mkr	790	71	124	242	434	210	397	371
Rörelseresultat, mkr	125	14	41	99	116	100	96	62
Resultat efter skatt, mkr	101	-9	14	78	85	86	80	52
Resultat per aktie, kr <sup>1)</sup>	1,64	-0,2	0,26	1,86	1,71	2,02	1,77	1,30
Eget kapital, mkr	995	990	998	985	906	857	771	692
Eget kapital per aktie, kr <sup>1)</sup>	22,50	22,61	22,79	22,54	20,67	19,96	17,93	16,15
Avkastning på eget kapital, %	7,3	-0,9	1,2	8,6	8,5	10,7	10,4	8,4
Soliditet, %	34,4	35,6	36,2	38,7	37,8	41,7	40,8	39,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	165	-384	305	-70	-235	-22	-50	-40
Kassaflöde från den löpande verksamheten, per aktie, kr	4,3	-10,2	8,1	-1,8	-6,2	-0,6	-1,3	-1,0
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>	37 982 283	37 982 283	37 982 283	37 982 283	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 innehas 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.

#### Sålda bostäder under produktion

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

#### 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 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 bostäder på förvärvade fastigheter.



*Magnolia Bostads aktie (MAG) är noterad på Nasdaq First North Premier. Erik Penser Bank agerar Certified Adviser åt bolaget. Mer information på [www.magnoliabostad.se](http://www.magnoliabostad.se).*

*Informationen 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 19 juli 2017 kl. 08.00.*

# MAGNOLIA

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