



Delårsrapport Januari-juni 2016

TEGNÉR, UPPSALA

Ett starkt första halvår för Besqab

“Besqabs första halvår ger ett starkt resultat och visar på fortsatt tillväxt. Det goda resultatet har förstärkts av första kvartalets försäljning av två utvecklingsfastigheter. Våra bostäder är efterfrågade och periodens säljstarter har genomförts med gott resultat. Besqab har en stabilitet i verksamheten och arbetar målmedvetet och långsiktigt vidare för tillväxt med bibehållen lönsamhet.” – Anette Frumerie, VD

JANUARI– JUNI 2016

- Enligt segmentsredovisningen¹ ökade periodens intäkter till 836,6 Mkr (772,4) och rörelseresultatet till 206,1 Mkr (107,5), varav resultat från fastighetsförsäljningar 58,8 Mkr
- Omräknat enligt IFRS uppgick intäkterna till 574,0 Mkr (774,1) och rörelseresultatet till 177,1 Mkr (107,3), varav resultat från fastighetsförsäljningar 58,8 Mkr
- Resultatet efter skatt ökade till 168,2 Mkr (96,2) motsvarande 10,87 kr per aktie (6,20)
- Eget kapital uppgick per den 30 juni till 989,3 Mkr (742,5) motsvarande 64,01 kr per aktie (47,86)
- Likvida medel var vid periodens utgång 314,3 Mkr (293,5)

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ANDRA KVARTALET

- I april tecknade Besqab avtal om förvärv avseende en andra deletapp i exploateringsområdet Eds Allé i Upplands Väsby. På fastigheten planeras för cirka 55 småhus. Besqab är sedan tidigare etablerat i området.
- I juni förvärvades fastigheter i centrala Täby. På fastigheterna planerar Besqab att uppföra cirka 80 mindre lägenheter.

¹ Segmentsredovisningen ger den mest rättvisande bilden av Besqabs verksamhet och överensstämmer med bolagets interna rapportering, se not 2 sid 11.

Definitioner av nyckeltal finns på sidan 15.

Jämförelsetalen för resultatposter avser perioden januari–juni 2015 och för balansposter den 30 juni 2015.

VD:S KOMMENTAR

Fortsatt god efterfrågan på våra bostäder

Sveriges ekonomi är fortsatt stark och bostadsmarknaden i Stockholm och Uppsala är stabil. Hushållens förväntningar på stigande bostadspriser steg under perioden januari till maj för att sedan sjunka i juni och juli. Bidragande orsaker till svängningarna är sannolikt omvärldsfaktorer som amorteringskrav och folkomröstningen i Storbritannien som orsakat osäkerhet på de finansiella marknaderna. Hur dessa faktorer slutligen påverkar bostadsmarknaden är för tidigt att säga. Vi följer utvecklingen noggrant.

Det finns också ett antal drivkrafter som påverkar marknaden positivt. Befolkningstillväxten på Besqabs marknader i kombination med hög sysselsättning, låga räntor och lågt bostadsutbud bidrar till fortsatt god efterfrågan av nya bostäder. En utmaning är kapacitetsbegränsande flaskhalsar för ett ökat byggande, inte minst vad gäller handläggningstider hos myndigheter men även brist på kvalificerad arbetskraft.

Under årets andra kvartal säljstartades projekten Studion i Bagarmossen, Koloristen i Sköndal och Liljeholmsblick 2 i Liljeholmen. Efterfrågan på våra bostäder är stor och säljstarterna genomfördes med gott resultat. Hittills i år har vi sålt 163 bostäder och andelen sålda eller bokade bostäder i pågående produktion uppgår till hela 94 procent.

Vår målsättning om cirka 400 produktionsstarter för året 2016 kvarstår. Under första halvåret har vi produktionsstartat 173 bostäder och förvärvat nya byggrätter. Vi fortsätter att leta efter nya intressanta projekt som passar vår byggrättsportfölj.

Besqab får toppbetyg av sina medarbetare

Besqabs årliga medarbetarundersökning visar att våra medarbetare är bland de mest nöjda i branschen. Det är mycket glädjande och en förutsättning för Besqabs goda resultat och fortsatta tillväxt.

Starkt första halvår

Under första halvåret har den finansiella utvecklingen varit fortsatt positiv. Enligt segmentsredovisningen uppgår intäkterna för årets första sex månader till 836,6 Mkr (772,4) Rörelseresultat för samma period uppgår till 206,1 Mkr (107,5). Årets rörelseresultat har påverkats positivt med cirka 59 Mkr genom försäljning av två vård- och omsättningsfastigheter. Rörelsemarginalen exklusive fastighetsförsäljningarna uppgår enligt segmentsredovisningen till 17,6 procent (13,9).

Framtidsutsikter

Besqab arbetar målmedvetet och långsiktigt vidare för tillväxt med bibehållen lönsamhet. Vi har en fortsatt god finansiell ställning. Drivande marknadsfaktorer är starka trots viss oro i omvärlden. Vi tror på en fortsatt god, om än lugnare, efterfrågan på Besqabs marknader.

Täby i juli 2016

Anette Frumerie, VD

KONCERNEN I SIFFROR	jan-jun 2016	jan-jun 2015	apr-jun 2016	apr-jun 2015	jul 2015– jun 2016	jan-dec 2015
Intäkter enligt segmentsredovisning, Mkr ¹	836,6	772,4	454,6	402,2	1 539,1	1 474,9
Rörelseresultat enligt segmentsredovisning, Mkr ¹	206,1	107,5	77,2	62,4	375,9	277,3
Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning, % ¹	24,6	13,9	17,0	15,5	24,4	18,8
Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning exkl fastighetsförsäljningar, % ¹	17,6	13,9	17,0	15,5	18,6	16,7
Intäkter, Mkr	574,0	774,1	295,6	429,9	1 209,2	1 409,3
Rörelseresultat, Mkr	177,1	107,3	61,4	63,8	345,2	275,4
Resultat efter skatt, Mkr	168,2	96,2	55,0	57,1	333,2	261,2
Rörelsemarginal, %	30,9	13,9	20,8	14,8	28,6	19,5
Räntabilitet på eget kapital, % ²	35,5	27,0	–	–	38,5	32,9
Soliditet, %	70,0	52,3	–	–	–	59,2
Resultat per aktie, kr	10,87	6,20	3,56	3,68	21,51	16,83
Eget kapital per aktie, kr	64,01	47,86	–	–	–	58,52
Antal produktionsstartade bostäder, st	173	271	76	129	291	389
Antal sålda bostäder, st	163	308	54	136	351	496
Antal bostäder i pågående produktion, st	761	663	–	–	–	639
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	94	95	–	–	–	96
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st	0	0	–	–	–	0

¹ Segmentsredovisningen ger den mest rättvisande bilden av Besqabs verksamhet och överensstämmer med bolagets interna rapportering, se not 2 sid 11.

² Räntabilitet på eget kapital har omräknats till helårstal.

MARKNADSUTVECKLING

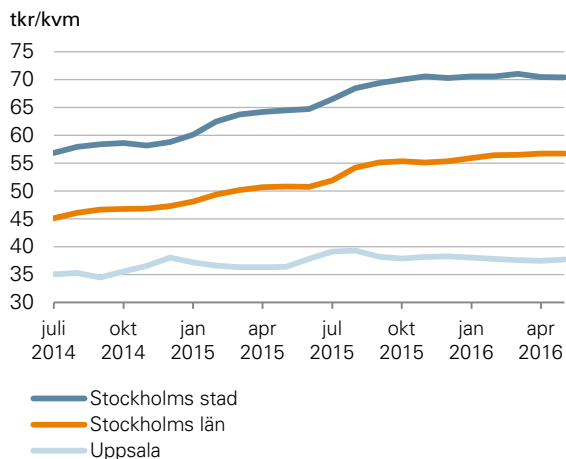
Bostadsmarknaden har under årets andra kvartal varit fortsatt stark även om den avmattats något.

SEB:s boprisindikator steg under perioden januari till maj för att sedan sjunka i juni och juli. Jämfört under senaste treårsperioden är dagens nivå relativt låg, men fortfarande tror majoriteten på stigande bostadspriser. Bidragande orsaker till svängningarna är sannolikt omvärldsfaktorer som amorteringskrav och folkomröstningen i Storbritannien som orsakat osäkerhet på de finansiella marknaderna. Vi kan ana att kunderna nu har något längre beslutsprocess än tidigare, men hur bostadsmarknaden slutligen påverkas är ännu för tidigt att säga. Vi följer utvecklingen noggrant.

Det finns ett antal drivkrafter som påverkar marknaden positivt. Utvecklingen i svensk ekonomi är stark och sysselsättningen fortsätter öka samtidigt som arbetslösheten sjunker. Enligt senaste rapporten i juli beslutade Riksbanken att lämna reporäntan oförändrad på -0,5 procent. Riksbankens prognos för räntehöjningar har vidare senarelagts från 2017 till 2018. Befolkningstillväxten på Besqabs marknader är hög och det råder fortsatt bostadsbrist. Sammanfattningsvis tror vi på en fortsatt god efterfrågan på Besqabs marknader.

Under andra kvartalet minskade bostadsrättspriserna i Stockholm med en procent och villapriserna ökade med en procent jämfört med föregående kvartal. I Uppsala ökade priserna med en procent för bostadsrätter och två procent för villor. Årstakten för prisuppgångarna på bostadsrätter och villor är nu 10 respektive 12 procent i Stockholm och fem respektive sju procent i Uppsala.

Prisutveckling bostadsrätter juli 2014- juni 2016



Källa: Svensk Mäklarstatistik AB

VERKSAMHETENS UTVECKLING

Region Stockholm

Per den 30 juni 2016 hade Region Stockholm 675 bostäder i pågående produktion varav 94 procent redan är bokade eller sålda. Under andra kvartalet säljstartades ytterligare bostäder med gott resultat i projekten Studion i Bagarmossen, Koloristen i Sköndal och Liljeholmsblick 2 i Liljeholmen.

Under kvartalet har produktionsstart skett av 45 småhus i Sundbyberg och 31 småhus i Gustavsberg. I Strandängarna, Tyresö har 15 lägenheter färdigställts.

I slutet av april tecknade Besqab förvärvsavtal avseende en andra deletapp i exploateringsområdet Eds Allé i Upplands Väsby. På fastigheten planeras för cirka 55 småhus. Besqab är sedan tidigare etablerat i området.

I juni förvärvades fastigheter i område med närhet till Täby Centrum. På fastigheterna planerar Besqab att uppföra cirka 80 smålägenheter.

Besqab har tre pågående uppdrag inom Construction Management (CM), projektledning med totalansvar åt andra fastighetsägare, i Region Stockholm. I anslutning till bostadsrättsprojekten i Liljeholmen bygger Besqab 96 hyreslägenheter för Svenska Bostäder. I Porslins kvarteren i Gustavsberg bygger Besqab 140 hyreslägenheter på uppdrag av Stena Fastigheter och i Täby Centrum byggs 43 bostadsrättslägenheter för Riksbyggen.

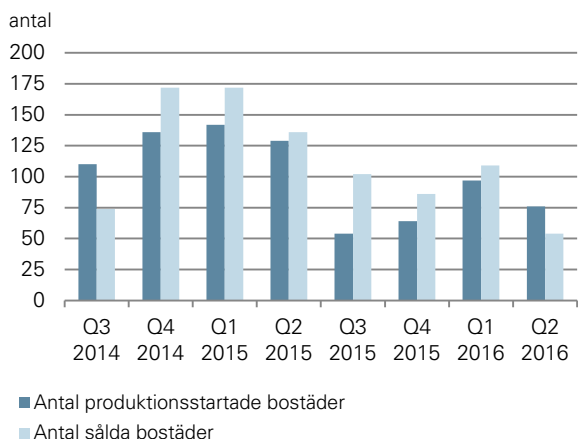
Region Stockholms intäkter för perioden januari-juni 2016 uppgick till 769,9 Mkr (622,6). Segmentets rörelseresultat ökade till 145,9 Mkr (92,5). Resultatet ger en rörelsemarginal på 19,0 procent (14,9).

Region Uppsala

Per den 30 juni 2016 hade Region Uppsala 86 bostäder i pågående produktion. Produktionen avser projektet Tegnér i Luthagen i centrala Uppsala. Projektet avses att färdigställas nästkommande kvartal. Besqab planerar för flera nya projekt, däribland Ultuna Trädgårdsstad, med preliminär säljstart under 2016.

I Uppsala är Besqab aktivt i två CM-projekt för Uppsala Akademiförvaltning. Uppdragen avser projekt- och produktionsledning för uppförande av cirka 100 smålägenheter i Rickomberga samt 45 smålägenheter på Villavägen.

Produktionsstartade och sålda bostäder per kvartal



Intäkterna för Region Uppsala uppgick för perioden till 58,9 Mkr (139,7). Segmentets rörelseresultat uppgick till 11,8 Mkr (20,4) vilket ger en rörelsemarginal på 20,1 procent (14,6).

Fastighetsutveckling

Besqab har byggrätter för två utvecklingsfastigheter. I bostadsområdet Ältadalen i Nacka planerar Besqab för ett nytt äldreboende med beräknad produktionsstart under året. Äldreboendet ska erbjuda 54 lägenheter och drivas av Ersta Diakoni. Intill Riddersviks Herrgård i Hässelby villastad pågår detaljplanearbete i samarbete med vårdoperatören Vardaga för att utveckla och uppföra ett särskilt boende för äldre om totalt 54 lägenheter.

Merparten av segmentets intäkter och bruttoresultat under första halvåret har genererats av den kvarvarande färdigställda utvecklingsfastigheten samt de två fastigheter som avyttrades under mars. Intäkterna för perioden januari-juni 2016 uppgick till 7,8 Mkr (10,1) och bruttoresultatet till 7,1 Mkr (8,8). Rörelseresultatet för perioden uppgår till 63,5 Mkr (6,4) och påverkas väsentligt av fastighetsförsäljningarna.

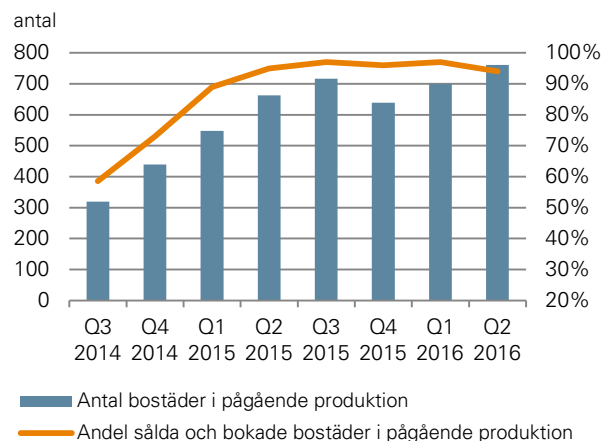
FÖRSÄLJNING OCH PRODUKTIONSSTARTER

Under andra kvartalet säljstartades ytterligare bostäder med gott resultat i projekten Studion i Bagarmossen, Koloristen i Sköndal och Liljeholmsblick 2 i Liljeholmen. Samtliga säljstartar har genomförts med gott resultat.

Hittills i år har vi sålt 163 bostäder och andelen sålda eller bokade bostäder i pågående produktion uppgår till hela 94 procent.

Besqab har produktionsstartat fem projekt under perioden januari-juni motsvarande 173 bostäder (271). Per den 30 juni var 761 bostäder (663) i pågående produktion. Andelen bokade och sålda bostäder i pågående produktion uppgick till 94 procent (95), varav 93 procent avser sålda bostäder och 1 procent avser bokade bostäder. Per den 30 juni 2016 var ingen färdigställd bostad osåld (0).

Bostäder i pågående produktion vid kvartals utgång



FINANSIELL UTVECKLING JANUARI-JUNI

Intäkter och rörelseresultat

Intäkterna enligt segmentsredovisningen, där successiv vinstavräkning tillämpas för samtliga projekt i enlighet med Besqabs interna rapportering, uppgick under perioden januari-juni 2016 till 836,6 Mkr (772,4). Omräknat enligt IFRS uppgick periodens intäkter till 574,0 Mkr (774,1). Skillnaden mellan segmentsredovisningen och IFRS-redovisningen beror i huvudsak på en för närvarande väsentlig andel äganderätter, vanligen småhus, under produktion. Enligt IFRS redovisas dessa enligt färdigställandemetoden varför varken intäkter eller resultat räknas av förrän bostäderna är färdigställda. Därtill pågår projekt som joint venture tillsammans med FastPartner. Dessa redovisas enligt IFRS med kapitalandelsmetoden, vilket innebär att intäkter inte tas upp i koncernredovisningen utan endast Besqabs andel av resultatet. I segmentsredovisningen avräknas Besqabs andel av såväl intäkter som resultat löpande i samtliga projekt, baserat på upparbetade kostnader och försäljning.

Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen uppgick för perioden till 206,1 Mkr (107,5). Redovisat enligt IFRS uppgick rörelseresultatet till 177,1 Mkr (107,3). Fastighetsförsäljningar påverkar rörelseresultatet positivt med 58,8 Mkr.

Rörelsemarginalen enligt segmentsredovisningen uppgick till 24,6 procent (13,9). Omräknad enligt IFRS var rörelsemarginalen 30,9 procent (13,9). Justerat för resultatet från fastighetsförsäljningarna uppgår rörelsemarginalen enligt segmentsredovisningen till 17,6 procent, och enligt IFRS till 20,6 procent.

Periodens resultat efter skatt uppgick enligt segmentsredovisningen till 190,8 Mkr (96,3). Redovisat enligt IFRS uppgick resultatet efter skatt till 168,2 Mkr (96,2).

Finansiell ställning och kassaflöde

Besqab har en stabil finansiell ställning och soliditeten uppgick per den 30 juni 2016 till 70,0 procent (52,3).

Per balansdagen hade Besqab drygt 3 000 byggrätter i byggrättsportföljen. Kapitalbindningen i exploateringsfastig-

heter var per den 30 juni 2016 242,8 Mkr (235,0). Kapitalbindningen i utvecklingsfastigheter uppgick per balansdagen till 118,5 Mkr (341,7).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden till 211,9 Mkr (-55,7). Kassaflödet påverkas positivt med 281,0 Mkr genom försäljning av fastigheter.

Investeringsverksamhetens kassaflöde uppgick under perioden till 1,5 Mkr (-3,0) och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -264,2 Mkr (18,1). Lösen av skulder hänförliga till de sålda utvecklingsfastigheterna har påverkat finansieringsverksamhetens kassaflöde negativt.

Periodens kassaflöde var -50,8 Mkr (-40,6) och likvida medel uppgick per balansdagen till 314,3 Mkr (293,5). Den fortsatta goda likviditeten möjliggör ett aktivt och flexibelt ackquisitionsarbete med utgångspunkt i Besqabs strategi för tillväxt. Finansiering är säkerställd för samtliga pågående projekt.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Besqab har under perioden inte haft några väsentliga transaktioner med närstående, utöver sedvanliga transaktioner mellan koncernbolag och joint ventures. Transaktionerna har skett på marknadsmässiga villkor.

SÄSONGSVARIATIONER

Besqabs verksamhet berörs inte av några tydliga säsongsvariationer. Dock kan större projekt få betydande intäktsoch resultat effekt på enskilda kvartal beroende av när projekten startas och färdigställs. Intäktsoch resultatutvecklingen bör därför bedömas över en längre cykel.

MODERBOLAGET

Moderbolagets intäkter för perioden uppgick till 3,9 Mkr (2,4) och avser koncerninterna tjänster. Rörelseresultatet uppgick till -3,1 Mkr (-2,0) och periodens resultat till 74,1 Mkr (32,7). Det positiva resultatet härrör främst från utdelningar från dotterbolag.

Moderbolagets omsättningstillgångar uppgick per den 30 juni 2016 till 261,0 Mkr (281,4) och består i huvudsak av fordran på dotterbolag. Eget kapital uppgick per balansdagen till 778,2 Mkr (788,1).

PERSONAL

Antalet anställda i Besqab var vid periodens utgång 98 (81), varav 40 (34) var kvinnor.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Besqabs verksamhet påverkas av ett antal omvärldsfaktorer vars effekter på resultat och finansiell ställning kan kontrolleras i varierande grad. De främsta riskerna i Besqabs verksamhet utgörs av omvärldsrisker såsom försämrad makroekonomisk utveckling och minskad bostadsefterfrågan, samt operativa risker såsom pris- och projektrisker. Dessutom exponeras Besqab mot ett antal finansiella risker som bland annat relaterar till bolagets likviditet och lånefinansiering av verksamheten. Målet med Besqabs riskhantering är att identifiera, mäta, kontrollera och begränsa riskerna i verksamheten.

Ytterligare information om bolagets riskbild presenterades i årsredovisningen för 2015 på sidan 52-53 och i not 23.

ÅRSSTÄMMA 2016

Vid Besqabs årsstämma den 27 april 2016 beslutades att styrelsen fortsatt ska bestå av sju ledamöter. Till ledamöter omvaldes Olle Nordström, Anette Frumerie, Ros-Marie Grusén, Sven Jemsten, Gunnar Lindberg och Zdravko Markovski. Till ny ledamot valdes Andreas Philipson. Olle Nordström valdes till styrelsens ordförande. Mats Wäppling avböjde omval.

Årsstämman beslutade, i enlighet med styrelsens förslag, att till aktieägarna dela ut 5,00 kronor per aktie.

Vidare antog stämman styrelsens förslag om införande av ett nytt långsiktigt aktiebaserat incitamentsprogram (LTI 2016) för samtliga Besqabanställda. LTI 2016 löper från 1 december 2016 till och med dagen för offentliggörande av bokslutskommunikén avseende bokslutsåret 2019. Programmet innebär en maximal tilldelning av 95 000 aktier. Stämman godkände även förslaget att bemyndiga styrelsen att under tiden fram till nästa årsstämma besluta om förvärv av högst 125 000 Besqabaktier i syfte att uppfylla Besqabs åtaganden enligt villkoren för LTI 2016.

ÅTERKÖP AV EGNA AKTIER

Styrelsen i Besqab AB beslutade den 11 maj 2016 att, under perioden från och med 13 maj 2016 till och med 25 april 2017, återköpa egna aktier enligt det bemyndigande som lämnats av årsstämman 2016. Syftet med återköpen är att säkerställa leverans av aktier till deltagarna i Besqabs aktiebaserade incitamentsprogram. Under kvartalet har inga egna aktier återköpts. Per den 30 juni 2016 hade Besqab 60 000 aktier i eget förvar.

AKTIEN OCH ÄGARNÄ

Besqabs aktier är noterade på Nasdaq Stockholm. Sista betalkurs per den 30 juni 2016 var 176 kronor per aktie, motsvarande ett börsvärde om 2 730,6 Mkr. Besqabs aktiekapital uppgår per balansdagen till 155 148 290 kronor fördelat på 15 514 829 aktier och röster.

Antalet aktieägare uppgick vid kvartalets slut till 4 327. Den största ägaren i Besqab var familjen Nordström, som privat och genom bolag representerade 34 procent av aktiekapital och röster. De tolv största aktieägarna i bolaget kontrollerade per den 30 juni 2016 76,1 procent av kapital och röster.

HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har ägt rum efter rapportperiodens utgång.

Ägarfördelning 30 juni 2016

Ägare	Antal aktier	Andel av kapital och röster
Familjen Nordström	5 273 508	34,0 %
Stiftelsen Olle Engkvist Byggmästare	1 332 850	8,6 %
Fjärde AP-fonden	961 560	6,2 %
Solid Brass AB	814 900	5,3 %
Nordea Investment Funds	642 486	4,1 %
Gustaf Douglas (inkl. bolag och närstående)	605 000	3,9 %
Carl Wale med familj	545 330	3,5 %
Lars Öberg (inkl. bolag och närstående)	434 000	2,8 %
Kristian Wale med familj	367 626	2,4 %
MSIL IPB Client Account	313 976	2,0 %
Dendera Holding AB	264 800	1,7 %
Handelsbanken Fonder	255 971	1,7 %
Summa 12 största aktieägarna	11 812 020	76,1 %
Övriga aktieägare	3 702 809	23,9 %
TOTALT	15 514 829	100,0 %

Källa: Euroclear per 2016-06-30

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i tkr	jan-jun 2016	jan-jun 2015	apr-jun 2016	apr-jun 2015	jan-dec 2015
Intäkter	574 014	774 125	295 633	429 859	1 409 250
Kostnader för produktion och drift	-414 523	-609 811	-214 639	-336 009	-1 062 319
Bruttoresultat	159 491	164 314	80 994	93 850	346 931
Försäljnings- och administrationskostnader	-56 871	-56 996	-24 343	-30 102	-112 862
Resultat av fastighetsförsäljningar	58 776	-	-	-	31 166
Resultat från andelar i joint ventures	15 753	-7	4 776	3	10 190
Rörelseresultat	177 149	107 311	61 427	63 751	275 425
Finansiella intäkter	86	150	85	24	222
Finansiella kostnader	-1 510	-2 098	-526	-965	-3 985
Resultat före skatt	175 725	105 363	60 986	62 810	271 662
Aktuell skatt	-18 117	-9 209	-9 640	-5 413	-13 373
Uppskjuten skatt	10 649	43	3 681	-302	2 880
Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare	168 257	96 197	55 027	57 095	261 169
Periodens övriga totalresultat:					
<i>Poster som kan komma att återföras till resultatet:</i>					
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utlandsverksamhet	21	-230	13	-54	-272
Övrigt totalresultat, efter skatt	21	-230	13	-54	-272
Summa totalresultat för perioden hänförligt till moderföretagets aktieägare	168 278	95 967	55 040	57 041	260 897
Resultat per aktie					
Resultat per aktie före utspädning, kr	10,87	6,20	3,56	3,68	16,83
Resultat per aktie efter utspädning, kr	10,86	6,20	3,56	3,68	16,82
Antal utestående aktier vid periodens slut	15 454 829	15 514 829	15 454 829	15 514 829	15 514 829
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	15 475 281	15 514 829	15 454 829	15 514 829	15 514 829
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning ¹	15 499 533	15 514 829	15 478 894	15 514 829	15 523 131

¹ Från och med 1 september 2015 fortlöper Besqabs aktierelaterade incitamentsprogram LTI 2015. Se not 3.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i tkr	30 jun 2016	30 jun 2015	31 dec 2015
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	1 086	1 217	1 168
Andelar i joint ventures	76 566	51 004	62 401
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	5	5	5
Uppskjutna skattefordringar	6 618	–	–
Summa anläggningstillgångar	84 275	52 226	63 574
Omsättningstillgångar			
Utvecklingsfastigheter	118 456	341 740	334 037
Exploateringsfastigheter	242 798	234 971	304 357
Kundfordringar	20 326	3 617	24 621
Upparbetad ej fakturerad intäkt	332 526	442 652	348 307
Pågående arbeten	163 330	24 565	32 418
Aktuella skattefordringar	–	5 077	99
Övriga kortfristiga fordringar	116 700	10 267	48 119
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 303	11 004	12 141
Likvida medel	314 303	293 520	365 124
Summa omsättningstillgångar	1 328 742	1 367 413	1 469 223
SUMMA TILLGÅNGAR	1 413 017	1 419 639	1 532 797
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital	155 148	155 148	155 148
Övrigt tillskjutet kapital	386 579	385 482	385 968
Omräkningsreserver	354	375	333
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	447 216	201 481	366 453
Summa eget kapital	989 297	742 486	907 902
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga avsättningar	6 840	4 350	5 670
Uppskjutna skatteskulder	–	6 868	4 031
Skulder till kreditinstitut	–	38 138	–
Summa långfristiga skulder	6 840	49 356	9 701
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga avsättningar	1 460	1 200	1 460
Leverantörsskulder	101 588	90 885	95 246
Skulder till kreditinstitut	161 471	324 937	338 213
Aktuella skatteskulder	11 859	–	–
Övriga kortfristiga skulder	70 880	161 018	104 337
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	69 622	49 757	75 938
Summa kortfristiga skulder	416 880	627 797	615 194
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 413 017	1 419 639	1 532 797

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

se not 5

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

Belopp i tkr	jan-juni 2016	jan-juni 2015
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare</i>		
Ingående balans vid periodens början	907 902	681 427
Periodens resultat	168 257	96 197
Periodens övriga totalresultat	21	-230
Summa totalresultat för perioden	168 278	95 967
Återköp egna aktier	-10 220	-
Incitamentsprogram	611	-
Utdelning	-77 274	-34 908
Utgående balans vid periodens slut	989 297	742 486

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i tkr	jan-jun 2016	jan-jun 2015	apr-jun 2016	apr-jun 2015	jan-dec 2015
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat	177 149	107 311	61 427	63 751	275 425
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	-79 176	34	-3 229	38	-40 701
Erhållen ränta	86	150	85	24	222
Betald ränta	-1 510	-2 098	-526	-965	-3 985
Betald skatt	-6 159	-9 209	-3 208	-5 413	-7 262
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	90 390	96 188	54 549	57 435	223 699
Förändring exploateringsfastigheter	61 559	-4 036	60 444	80 021	-73 422
Förändring kortfristiga fordringar	-187 579	-185 253	-41 018	-79 801	-159 887
Förändring kortfristiga skulder	-33 431	66 891	-8 378	33 600	40 752
Investering i utvecklingsfastigheter	-	-29 520	-	-16 448	-53 944
Försäljning av utvecklingsfastigheter	281 000	-	-	-	65 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten	211 939	-55 730	65 597	74 807	42 198
Investeringsverksamheten					
Förvärv av maskiner och inventarier	-113	-769	-35	-	-1 030
Förändring andelar i joint ventures	1 588	-2 200	1 638	-1 500	-3 400
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 475	-2 969	1 603	-1 500	-4 430
Finansieringsverksamheten					
Upptagna banklån	-	75 389	-	45 182	137 794
Amortering av skulder	-176 741	-22 425	-3 758	-18 487	-109 693
Återköp egna aktier	-10 220	-	-	-	-
Utbetald utdelning	-77 274	-34 908	-77 274	-34 908	-34 908
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-264 235	18 056	-81 032	-8 213	-6 807
Periodens kassaflöde	-50 821	-40 643	-13 832	65 094	30 961
Likvida medel vid periodens början	365 124	334 163	328 135	228 426	334 163
Likvida medel vid periodens slut	314 303	293 520	314 303	293 520	365 124

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	jan-jun 2016	jan-jun 2015	apr-jun 2016	apr-jun 2015	jan-dec 2015
Intäkter	3 900	2 400	2 700	1 200	6 000
Administrationskostnader	-7 017	-4 437	-3 714	-3 074	-10 679
Rörelseresultat	-3 117	-2 037	-1 014	-1 874	-4 679
Utdelning och liknande resultatposter	77 390	35 202	77 390	34 540	35 534
Räntekostnader och liknande resultatposter	-265	-449	-128	-201	-799
Resultat efter finansiella poster	74 008	32 716	76 248	32 465	30 056
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	5 200
Aktuell skatt	-	-	-	-	-29
Uppskjuten skatt	94	-	161	-	-94
Periodens resultat	74 102	32 716	76 409	32 465	35 133

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i tkr	30 jun 2016	30 jun 2015	31 dec 2015
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Aktier i dotterbolag	549 951	549 000	549 426
Andelar i intresseföretag	10 050	10 050	10 050
Summa anläggningstillgångar	560 001	559 050	559 476
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar	236 518	258 375	263 108
Kassa och bank	24 432	23 043	23 846
Summa omsättningstillgångar	260 950	281 418	286 954
SUMMA TILLGÅNGAR	820 951	840 468	846 430
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	155 148	155 148	155 148
Fritt eget kapital	623 077	632 955	635 858
Summa eget kapital	778 225	788 103	791 006
Avsättningar			
Uppskjutna skatteskulder	-	-	94
Summa avsättningar	-	-	94
Skulder			
Långfristiga skulder	-	38 138	-
Kortfristiga skulder	42 726	14 227	55 330
Summa skulder	42 726	52 365	55 330
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	820 951	840 468	846 430

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

se not 5

Noter till delårsrapporten

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Besqab tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 *Delårsrapportering* samt Årsredovisningslagen. De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med de som beskrivs i Besqabs årsredovisning för 2015. De ändringar i IFRS-standarder som har trätt i kraft 2016 har inte påverkat Besqabs redovisning.

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 *Redovisning för juridiska personer*. Tillämpningen av RFR 2 innebär att moderbolaget i delårsrapporten för den juridiska personen tillämpar samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

NOT 2 SEGMENTSREDOVISNING

Vid segmentsrapporteringen av Besqabs verksamhet avseende projektutveckling av bostäder tillämpas successiv vinstavräkning för samtliga projekt enligt IAS 11 samt klyvningsmetoden för joint ventures. Skillnaden mot IFRS visas i kolumnen "Avstämning mot IFRS" och hänför sig främst till att vissa projekt, vanligen småhus, inte vinstavräknas successivt utan först vid färdigställande, enligt den så kallade färdigställandemetoden. Vidare innehåller kolumnen justering till kapitalandelsmetod för joint ventures.

Belopp i tkr

Jan-jun 2016	Region Stockholm	Region Uppsala	Fastighets-utveckling	Koncern-gemensamma poster och elimineringsar	Summa	Avstämning mot IFRS	Totalt
Intäkter - externt	769 892	58 939	7 798		836 629	-262 615	574 014
Kostnader för produktion och drift	-582 823	-40 221	-699		-623 743	209 220	-414 523
Bruttoresultat	187 069	18 718	7 099		212 886	-53 395	159 491
Försäljnings- och administrationskostnader	-41 160	-6 889	-2 362	-15 186	-65 597	8 726	-56 871
Resultat av fastighetsförsäljningar			58 776		58 776		58 776
Resultat andelar joint ventures	18				18	15 735	15 753
Rörelseresultat	145 927	11 829	63 513	-15 186	206 083	-28 934	177 149
<i>Rörelsemarginal, %</i>	<i>19,0</i>	<i>20,1</i>			<i>24,6</i>		<i>30,9</i>
Finansnetto			-1 126	-297	-1 423	-1	-1 424
Resultat efter finansiella poster	145 927	11 829	62 387	-15 483	204 660	-28 935	175 725
Skatt				-13 834	-13 834	6 366	-7 468
Periodens resultat	145 927	11 829	62 387	-29 317	190 826	-22 569	168 257
Tillgångar							
Exploateringsfastigheter	220 400	22 398			242 798		242 798
Utvecklingsfastigheter			118 456		118 456		118 456

Belopp i tkr

Jan-jun 2015	Region Stockholm	Region Uppsala	Fastighets-utveckling	Koncern-gemensamma poster och elimineringar	Summa	Avstämning mot IFRS	Totalt
Intäkter - externt	622 572	139 691	10 112		772 375	1 750	774 125
Kostnader för produktion och drift	-496 069	-110 486	-1 315		-607 870	-1 941	-609 811
Bruttoresultat	126 503	29 205	8 797		164 505	-191	164 314
Försäljnings- och administrationskostnader	-34 031	-8 839	-2 429	-11 700	-56 999	3	-56 996
Resultat andelar joint ventures					-	-7	-7
Rörelseresultat	92 472	20 366	6 368	-11 700	107 506	-195	107 311
<i>Rörelsemarginal, %</i>	<i>14,9</i>	<i>14,6</i>			<i>13,9</i>		<i>13,9</i>
Finansnetto			-1 536	-414	-1 950	2	-1 948
Resultat efter finansiella poster	92 472	20 366	4 832	-12 114	105 556	-193	105 363
Skatt				-9 209	-9 209	43	-9 166
Periodens resultat	92 472	20 366	4 832	-21 323	96 347	-150	96 197
Tillgångar							
Exploateringsfastigheter	225 994	16 394			242 388	-7 417	234 971
Utvecklingsfastigheter			341 740		341 740		341 740

Belopp i tkr

Jan-dec 2015	Region Stockholm	Region Uppsala	Fastighets-utveckling	Koncern-gemensamma poster och elimineringar	Summa	Avstämning mot IFRS	Totalt
Intäkter - externt	1 199 076	254 309	21 505		1 474 890	-65 640	1 409 250
Kostnader för produktion och drift	-918 369	-194 786	-2 182		-1 115 337	53 018	-1 062 319
Bruttoresultat	280 707	59 523	19 323		359 553	-12 622	346 931
Försäljnings- och administrationskostnader	-65 458	-17 718	-6 239	-23 995	-113 410	548	-112 862
Resultat av fastighetsförsäljning			31 166		31 166		31 166
Resultat andelar joint ventures	-14				-14	10 204	10 190
Rörelseresultat	215 235	41 805	44 250	-23 995	277 295	-1 870	275 425
<i>Rörelsemarginal, %</i>	<i>18,0</i>	<i>16,4</i>			<i>18,8</i>		<i>19,5</i>
Finansnetto			-3 058	-707	-3 765	2	-3 763
Resultat efter finansiella poster	215 235	41 805	41 192	-24 702	273 530	-1 868	271 662
Skatt				-10 811	-10 811	318	-10 493
Periodens resultat	215 235	41 805	41 192	-35 513	262 719	-1 550	261 169
Tillgångar							
Exploateringsfastigheter	319 984	17 974			337 958	-33 601	304 357
Utvecklingsfastigheter			334 037		334 037		334 037

NOT 3 AKTIERELATERADE ERSÄTTNINGAR

LTI 2015

Besqabs årsstämma som hölls den 6 maj 2015 antog förslaget från styrelsen om att införa ett aktierelatert incitamentsprogram för samtliga anställda i Besqabkoncernen. Syftet med programmet är att behålla kompetent personal i koncernen.

Antalet anmälda Sparaktier per 30 juni 2016 uppgår till 20 982 vilket motsvarar en maximal tilldelning om 68 202 Matchnings- och Prestationsaktier.

LTI 2015	Antal Sparaktier
Utestående 1 januari 2016	21 242
Anmälda	0
Förverkade	-260
Inlösta	0
Förfallna	0
Utestående 30 juni 2016	20 982

Kostnaderna för programmet inklusive sociala avgifter har påverkat koncernens rapport över totalresultat enligt följande:

Belopp i tkr	2016	2015
Försäljnings- och administrationskostnader	844	670
Totalt	844	670

Täby den 22 juli 2016
Besqab AB (publ)

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Olle Nordström
Styrelsens ordförande

Ros-Marie Grusén
Styrelseledamot

Andreas Philipson
Styrelseledamot

Gunnar Lindberg
Styrelseledamot

Sven Jemsten
Styrelseledamot

Anette Frumerie
Styrelseledamot och
verkställande direktör

Zdravko Markovski
Styrelseledamot

Denna delårsrapport har inte varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer.

Kvartalsöversikt

	Q2 2016	Q1 2016	Q4 2015	Q3 2015	Q2 2015	Q1 2015	Q4 2014	Q3 2014
SEGMENTSREDOVISNING ¹								
Intäkter enligt segmentsredovisning, Mkr	454,6	382,0	388,0	314,5	402,2	370,2	265,9	183,9
Rörelseresultat enligt segmentsredovisning, Mkr	77,2	128,9	92,5	77,3	62,4	45,1	30,1	29,9
Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning, %	17,0	33,7	23,8	24,6	15,5	12,2	11,3	16,2
Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning exklusive fastighetsförsäljningar, %	17,0	18,3	15,8	24,6	15,5	12,2	11,3	16,2
RESULTATPOSTER								
Intäkter, Mkr	295,6	278,4	332,9	302,2	429,9	344,3	252,5	164,9
Rörelseresultat, Mkr	61,4	115,7	93,2	74,9	63,8	43,6	28,5	29,4
Resultat före skatt, Mkr	61,0	114,7	92,2	74,1	62,8	42,6	27,7	28,3
Resultat efter skatt, Mkr	55,0	113,2	92,3	72,6	57,1	39,1	27,0	25,3
BALANSPOSTER								
Utvecklingsfastigheter, Mkr	118,5	118,5	334,0	363,5	341,7	325,3	312,2	293,3
Exploateringsfastigheter, Mkr	242,8	303,2	304,4	280,5	235,0	315,0	230,9	307,0
Likvida medel, Mkr	314,3	328,1	365,1	296,4	293,5	228,4	334,2	246,8
Eget kapital, Mkr	989,3	1 011,3	907,9	815,4	742,5	720,4	681,4	654,2
Räntebärande långfristiga skulder, Mkr	–	–	–	35,2	38,1	41,1	44,0	46,9
Räntebärande kortfristiga skulder, Mkr	161,5	165,2	338,2	297,7	324,9	295,3	266,1	259,1
KASSAFLÖDE								
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr	65,6	146,3	63,2	34,7	74,8	–130,5	97,5	–26,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten, Mkr	1,6	–0,1	0,2	–1,6	–1,5	–1,5	–14,2	–0,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten, Mkr	–81,0	–183,2	5,3	–30,2	–8,2	26,3	4,1	7,7
Periodens kassaflöde, Mkr	–13,8	–37,0	68,7	2,9	65,1	–105,7	87,4	–19,0
AKTIEDATA								
Resultat per aktie före utspädning, kr	3,56	7,31	5,95	4,68	3,68	2,52	1,74	1,64
Eget kapital per aktie, kr	64,01	65,43	58,52	52,56	47,86	46,43	43,92	42,17
NYCKELTAL								
Rörelsemarginal, %	20,8	41,6	28,0	24,8	14,8	12,7	11,3	17,8
Räntabilitet på eget kapital, % ²	35,5	47,2	32,9	30,1	27,0	22,3	18,0	17,2
Soliditet, %	70,0	70,3	59,2	54,0	52,3	53,9	55,0	58,5
Antal produktionsstartade bostäder, st	76	97	64	54	129	142	136	110
Antal sålda bostäder, st	54	109	86	102	136	172	172	74
Antal bostäder i pågående produktion, st	761	700	639	717	663	548	439	319
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	94	97	96	97	95	89	73	59
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st	0	0	0	0	0	1	0	0
– varav upptagna i balansräkningen, st	0	0	0	0	0	0	0	0

¹ Segmentsredovisningen ger den mest rättvisande bilden av Besqabs verksamhet och överensstämmer med bolagets interna rapportering, se not 2 sid 11.

² Räntabilitet på eget kapital avser ackumulerad period från och med räkenskapsårets början och har omräknats till helårstal.

Definitioner och ordlista

Bolaget presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras av IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. Nyckeltalen nedan är inte definierad enligt IFRS om inte annat anges.

DEFINITIONER

Resultat per aktie

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden före och efter utspädning. Definition enligt IFRS.

Eget kapital per aktie

Totalt eget kapital vid periodens slut dividerat med antalet utestående aktier vid periodens slut.

Intäkter enligt segmentsredovisning

Intäkter enligt segmentsredovisningen varvid successiv vinstavräkning tillämpas för samtliga projekt samt klyvningsmetoden tillämpas för joint ventures. Segmentsredovisningen ger den mest rättvisande bilden av Besqabs verksamhet och överensstämmer med bolagets interna rapportering.

Rörelseresultat enligt segmentsredovisning

Rörelseresultat enligt segmentsredovisningen varvid successiv vinstavräkning tillämpas för samtliga projekt. Segmentsredovisningen ger den mest rättvisande bilden av Besqabs verksamhet och överensstämmer med bolagets interna rapportering.

Rörelsemarginal

Rörelseresultatet i procent av intäkter.

Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning

Rörelseresultat enligt segmentsredovisning i procent av intäkter enligt segmentsredovisning.

Räntabilitet på eget kapital

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansslutningen vid periodens slut.

ORDLISTA

Byggrätt

Bedömd möjlighet att bebygga ett markområde. För bostäder motsvarar en byggrätt antingen en lägenhet, radhus eller fristående småhus. För att förfoga över en byggrätt krävs antingen ägande av marken eller någon form av avtal eller överenskommelse, såsom köpeavtal, markanvisningsavtal eller samarbetsavtal.

Översiktsplan

Kommunal plan som ger vägledning för beslut om användningen av mark och vattenområden samt om hur den byggda miljön ska utvecklas och bevaras. Översiktsplanen är inte juridiskt bindande.

Detaljplan

Kommunal plan med regler för markanvändning och utformning av byggnader och anläggningar inom ett visst område, vilken är juridiskt bindande och kan ligga till grund för bygglov.

Exploateringsfastigheter

Exploaterbar fastighet, med eller utan byggnad. Avser främst utvecklingsbar mark med tillhörande byggrätter för framtida projekt.

Utvecklingsfastigheter

Klassificeras som omsättningstillgångar och avser färdigställda vård- och omsorgsbostäder samt fastigheter för vård och omsorg under utveckling.

Kort om Besqab

AFFÄRSIDÉ

Besqab ska förädla fastigheter, vilket innebär att i en fastighets alla skeden tillföra kompetens som bidrar till ökat värde. Besqabs arbete med att genomföra affärsidén ska genomsyras av ett stort personligt engagemang och att i alla sammanhang leverera beställd kvalitet och väl uppfylla kundens förväntningar.

ÖVERGRIPANDE MÅL

För att vara en framgångsrik samhällsbyggare arbetar Besqab mot följande uppsatta mål:

- Uppnå hög lönsamhet och värdetillväxt för att ge aktieägare god avkastning
- Att ha nöjda kunder
- Verksamheten ska bidra till en hållbar samhällsutveckling
- Vara en attraktiv arbetsgivare

FINANSIELLA MÅL

- Räntabilitet på eget kapital >15 procent
- Soliditet >30 procent
- Utdelning >30 procent av resultatet

STRATEGI

Vi ska ha god insikt om vad som skapar värden för våra målgrupper och samtidigt proaktivt arbeta med hållbarhetsfrågor för att skapa mervärden och stärka varumärket.

Genom att förvärva byggrätter i attraktiva lägen, vara kostnadsmedvetna och fokusera på kassaflödet kan vi uppnå god lönsamhet och värdetillväxt. Tillväxten ska ske genom en utökad byggrättsportfölj med fler byggstarter av egna bostadsprojekt, samt en större portfölj av vård- och omsorgsprojekt.

**GRUNDAT
1989**

**NÄRMARE 100
ANSTÄLLDA**

**STOCKHOLMS
LÄN OCH
UPPSALA**

**PRODUCERAT
CIRKA 5 500
BOSTÄDER**

**DRYGT 3 000
PLANERADE
BYGGRÄTTER**

ÖVRIG INFORMATION

Offentliggörande

Informationen lämnades för offentliggörande kl. 07:30 den 22 juli 2016.

Kommande informationstillfällen

Delårsrapport januari–september 2016	10 nov 2016
Bokslutskommuniké 2016	22 feb 2016

Kontaktinformation

Anette Frumerie, VD
E-post: anette.frumerie@besqab.se
Tel: 08-409 416 20

Björn Somnäs, ekonomichef
E-post: bjorn.somnas@besqab.se
Tel: 0704-91 50 57

Besqab AB (publ)
Kemistvägen 17, Box 1328, Täby
Tel. 08-409 416 00, Fax. 08-409 416 90
Org.nr. 556693-8881, www.besqab.se