

Delårsrapport

Januari–juni 2018



JÄRVA KULLE, SUNDBYBERG
Nominerad till årets byggnad i Sundbybergs stad

God marknadskontakt i säljstartade projekt

”Bostadsmarknaden var fortsatt avvaktande under perioden även om vi upplevde en något stabilare marknad under andra kvartalet. Vi har haft god marknadskontakt i säljstartade projekt och har kunnat produktionsstarta som planerat. Besqab är väl rustat med en stark balansräkning och en bra byggrättsportfölj. Vi står fast vid vår strategi att erbjuda trygga bostadsköp med bostäder som kunderna efterfrågar.”

– Anette Frumerie, VD

Januari–juni 2018

- Enligt segmentsredovisningen¹ uppgick periodens intäkter till 663,8 Mkr (772,9) och rörelseresultatet till 66,3 Mkr (125,1)
- Omräknat enligt IFRS uppgick intäkterna till 770,0 Mkr (856,1) och rörelseresultatet till 109,9 Mkr (135,3)
- Resultatet efter skatt enligt IFRS uppgick till 89,1 Mkr (112,8), motsvarande 5,79 kr per aktie (7,32)
- Eget kapital uppgick per den 30 juni till 1 278,2 Mkr (1 084,3) motsvarande 83,22 kr per aktie (70,46)
- Likvida medel var vid periodens utgång 473,3 Mkr (354,4)
- Antal sålda bostäder var för perioden 75 (206) och antal produktionsstartade 147 (256)

Väsentliga händelser under andra kvartalet

Vårdboendet Sarahemmet i Ältadalen i Nacka färdigställdes samt togs i bruk av vårdgivaren Ersta Diakoni.

Den 9 april 2018 tillträdde Magnus Ekström tjänsten som ny CFO och medlem av Besqabs koncernledning.

Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

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

Jämförelsetal för resultatposter avser perioden januari – juni 2017 och för balansposter den 30 juni 2017. Definitioner av nyckeltal finns på sidan 15.

Kommentar av VD Anette Frumerie

En något stabilare marknad

Bostadsmarknaden i Stockholm och Uppsala var avvaktande under hela första halvåret. Prisnedgångarna har den senaste tiden dämpats och prisutvecklingen har överlag varit stillastående med vissa lokala avvikelser. Vi upplevde en något stabilare marknad under det andra kvartalet. Den svenska ekonomin går alltså bra, vi har en hög tillväxttakt och god sysselsättning i de marknader där vi är verksamma.

”Ett bra marknadsmottagande har gjort att vi har produktionsstartat de projekt vi planerat.”

Utbudet av nyproduktion är stort men antalet besökare på våra säljstarter och visningar bekräftar att det finns ett intresse för Besqabs bostäder. Hittills i år har 75 bostäder sålts varav 55 under andra kvartalet. Kunderna tar god tid på sig att fatta sina köpbeslut, vilket vi har respekt för. De projekt som säljstartats hittills under 2018 har haft ett bra marknadsmottagande och vi har produktionsstartat de projekt vi planerat. Produktionsstart på Besqab betyder att vi har myndighetsbeslut klara, varför vi kan kommunicera realistiska tidplaner till våra kunder.

Attraktiv bygggrättsportfölj

Besqab har hög aktivitet i pågående projekt. Under det andra kvartalet har vi produktionsstartat 147 nya bostäder: 47 radhus i Tyresö och 100 yteffektiva lägenheter i Hökarängen i södra Stockholm. Vi har fortsatt som riktmärke att cirka 30 procent av bostäderna ska vara bokade före produktionsstart.

Per den 30 juni 2018 hade vi 800 bostäder i pågående produktion. Av dessa bostäder var 59 procent bokade eller sålda, varav 56 procentenheter avser sålda bostäder och 3 procentenheter avser bokade bostäder. Antalet bostäder i pågående produktion med slutlig inflyttning under 2018 uppgår till cirka 175. Av dessa var endast 4 procent osålda vid periodens utgång.

Besqab bygggrättsportfölj rymmer omkring 3 500 byggrätter. Vi arbetar strategiskt med våra väl avvägda byggrätter för att säkerställa framtida produktion och lönsamhet. Vi ser allt fler byggrätter till salu men markpriserna är fortfarande höga och vi är selektiva med förvärv.

Stark finansiell ställning

Intäkterna enligt segmentsredovisningen för perioden uppgick till 663,8 Mkr (772,9) och rörelseresultat blev 66,3 Mkr (125,1). Lägre försäljningstakt och justering av priser i pågående projekt har haft negativ effekt på periodens resultat och rörelsemarginal som för perioden uppgick till 10,0 procent (16,2).

Prisutvecklingen på bostadsmarknaden har haft en fördröjd effekt på kostnadssidan. Resursbristen har nu börjat avta och allt fler underentreprenörer lämnar anbud vid upphandlingar vilket ger oss större möjlighet att reducera våra produktionskostnader.

Besqabs finansiella ställning är fortsatt stark och vår soliditet uppgår per balansdagen till 70,7 procent (63,4) och likvida medel till 473,3 Mkr (354,4). Finansiering är säkerställd för samtliga pågående projekt och vi har gott förtroende från bankerna.



Vi värderar vår företagskultur högt

Flera av Besqabs projekt har genom åren premierats med utmärkelsen Sveriges nöjdaste kunder. Detta tack vare vårt strategiska och målinriktade arbete och våra fantastiska och engagerade medarbetare. Jag blev därför särskilt glad över resultatet av årets medarbetarundersökning som visar att vi har mycket nöjda medarbetare. Vår högt värderade företagskultur, den vi kallar ”Besqabandan”, visar sig återigen vara en framgångsfaktor för Besqab. Ett arbetsklimat som betyder att vi hjälps åt och samarbetar för att nå våra gemensamma mål.

Marknadsutsikter

Vi har gynnsamma makroekonomiska faktorer i Sverige, inte minst på Besqabs marknader i Stockholm och Uppsala. Bankernas ökade kreditrestriktioner i kombination med det stora bostadsutbudet och osäkerhet kring framtida prisutveckling har emellertid en bromsande effekt. Vi tror därför på relativt stillastående priser under resten av 2018, med variationer beroende på den lokala utbudssituationen.

”Vi står fast vid vår strategi att erbjuda trygga bostadsköp med bostäder som kunderna efterfrågar.”

Med snart 30 år i branschen har Besqab erfarenhet från flera konjunkturcykler och jag ser på framtiden med tillförsikt. Vi är väl rustade med en stark balansräkning, bra byggrätter samt nöjda kunder och erfarna medarbetare. Vi står fast vid vår strategi att erbjuda trygga bostadsköp med bostäder som kunderna efterfrågar.

Danderyd i juli 2018

Anette Frumerie, VD



SARAHEMMET, NACKA

Koncernen	jan–jun 2018	jan–jun 2017	apr–jun 2018	apr–jun 2017	jul 2017– jun 2018	jan–dec 2017
<i>Intäkter enligt segmentsredovisning, Mkr¹</i>	663,8	772,9	381,5	388,9	1 818,1	1 927,2
<i>Rörelseresultat enligt segmentsredovisning, Mkr¹</i>	66,3	125,1	30,2	62,3	281,1	339,8
<i>Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning, %¹</i>	10,0	16,2	7,9	16,0	15,5	17,6
<i>Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning exkl fastighetsförsäljningar, %¹</i>	10,0	16,2	7,9	16,0	11,0	13,5
Intäkter, Mkr	770,0	856,1	445,6	424,7	1 959,1	2 045,2
Rörelseresultat, Mkr	109,9	135,3	59,4	70,0	345,7	371,0
Resultat efter skatt, Mkr	89,1	112,8	47,7	57,9	296,4	320,1
Rörelsemarginal, %	14,3	15,8	13,3	16,5	17,6	18,1
Räntabilitet på eget kapital, % ²	13,9	20,9	–	–	25,1	27,0
Soliditet, %	70,7	63,4	–	–	–	71,8
Resultat per aktie före utspädning, kr	5,79	7,32	3,10	3,76	19,26	20,78
Eget kapital per aktie, kr	83,22	70,46	–	–	–	83,97
Antal produktionsstartade bostäder, st	147	256	147	145	341	450
– varav vård- och omsorgsbostäder, st	–	54	–	54	–	54
Antal sålda bostäder, st ³	75	206	55	101	161	292
Antal bostäder i pågående produktion, st ³	800	856	–	–	–	732
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, % ³	59	82	–	–	–	66
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st ³	–	1	–	–	–	10
– varav upptagna i balansräkningen	–	1	–	–	–	3

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

² Räntabilitet på eget kapital har omräknats till helårstal.

³ Inkluderar ej vård- och omsorgsbostäder.

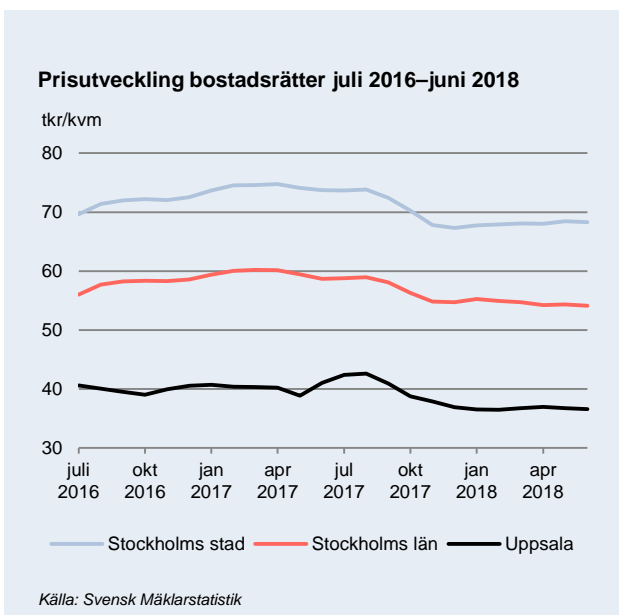
Marknadsutveckling

Underliggande marknadsförutsättningar är gynnsamma med hög befolkningstillväxt i både Stockholm och Uppsala, lågt ränteläge och låg arbetslöshet.

Den svenska konjunkturen är stark och inflationen har legat nära målet om två procent det senaste året. Riksbanken har beslutat att lämna reporäntan oförändrad på -0,50 procent men indikerar att långsamma höjningar av räntan inleds mot slutet av året.

Den senaste tidens prisnedgångar på bostäder har under halvåret dämpats, prisfallet har stannat av och vi upplever en något stabilare marknad. Det stora utbudet av bostäder kvarstår och gör att både intresse och pris varierar från objekt till objekt. Nyproduktionsmarknaden präglas av ett historiskt sett stort utbud och köparna är avvaktande, särskilt för projekt i tidigt skede.

Hushållens förväntningar på boprisutvecklingen har under året pendlat. I Boprisindikatorn för juli 2018 tror 42 procent av de tillfrågade hushållen på stigande priser under det kommande året, jämfört med 30 procent i januari 2018.



Verksamhetens utveckling

Region Stockholm

Per den 30 juni 2018 hade Region Stockholm 665 bostäder i pågående produktion, exklusive vård- och omsorgsbostäder, varav 59 procent var bokade eller sålda.

Pågående produktion innefattar bland annat projekten Eds Ängar i Upplands Väsby, ZickZack i Kärrtorp Centrum samt Stockholm Esplanad i Norra Djurgårdsstaden.

Besqab både säljstartade och produktionsstartade projektet Tetris under kvartalet. Tetris utgörs av 100 yteffektiva lägenheter i Hökarängen i södra Stockholm. Även Myntan, 47 bfradhus i Tyresö, produktionsstartade i kvartalet.

Under perioden färdigställdes Brf Liljeholmsblick 1, 79 lägenheter på Nybohovsbacken i Stockholm.

Besqab hade vid rapportperiodens utgång två pågående produktionsuppdrag i Region Stockholm inom Construction Management (CM) som innebär projektledning med totalansvar åt andra fastighetsägare. I anslutning till Besqabs bostadsrättsprojekt i Liljeholmen bygger vi 96 hyreslägenheter för Svenska Bostäder. Under produktion är även 37 hyreslägenheter i Högdalen som Besqab uppför på uppdrag av Familjebostäder.

Region Stockholms intäkter för perioden januari–juni 2018 uppgick till 540,3 Mkr (711,5). Segmentets rörelseresultat uppgick till 61,8 Mkr (142,3) vilket ger en rörelsemarginal på 11,4 procent (20,0).

Region Uppsala

Per den 30 juni 2018 hade Region Uppsala 135 bostäder i pågående produktion. Samtliga bostäder produktionsstartades under 2017. På balansdagen var 60 procent av bostäderna i produktion bokade eller sålda. Den pågående produktionen ligger i Ultuna Trädgårdsstad och avser Vinrankan med 22 radhus, Björkallén med 85 lägenheter samt Ängsstråket med 28 småhus.

I Uppsala är Besqab aktivt i ett CM-projekt avseende projekt- och produktionsledning för uppförande av cirka 100 smålägenheter i Rickomberga på uppdrag av Uppsala Akademiförvaltning.

Intäkterna för Region Uppsala uppgick för perioden januari–juni 2018 till 122,6 Mkr (56,7). Segmentets rörelseresultat uppgick till 6,3 Mkr (-3,3) vilket ger en rörelsemarginal på 5,1 procent (neg).

Fastighetsutveckling

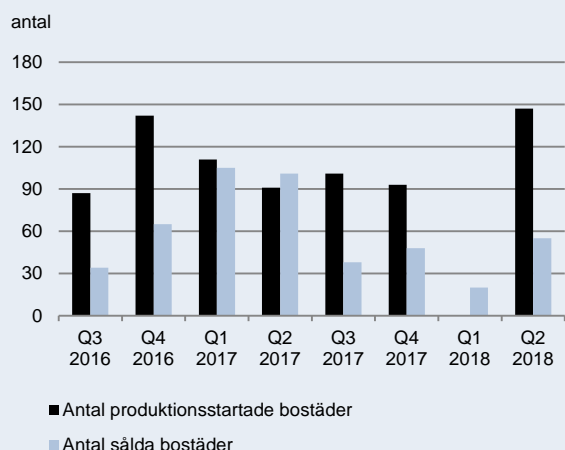
Besqab hade per den 30 juni 2018 ett vård- och omsorgsboende under produktion. Vårdboendet, vid namn Mandelblomman, ligger i Spånga i Stockholm och har 57 platser. Vårdoperatör är Vardaga och inflyttning beräknas till första kvartalet 2019.

I området Ältadalen i Nacka färdigställdes vård- och omsorgsboendet Sarahemmet under andra kvartalet. Ersta Diakoni driver verksamheten på boendet som har 54 platser.

Intill Riddersviks Herrgård i Hässelby villastad pågår detaljplanearbete i samarbete med vårdoperatören Vardaga för att utveckla och uppföra ett särskilt boende om totalt 60 lägenheter. Besqab undersöker löpande potentiella utvecklingsfastigheter inom fastighetsbeståndet.

Intäkterna för perioden januari–juni 2018 uppgick till 0,9 Mkr (4,7) och bruttoresultatet till 0,8 Mkr (4,6). Segmentets intäkter och bruttoresultat under perioden kommer främst från vård- och omsorgsboendet Sarahemmet samt från förvaltningstjänster.

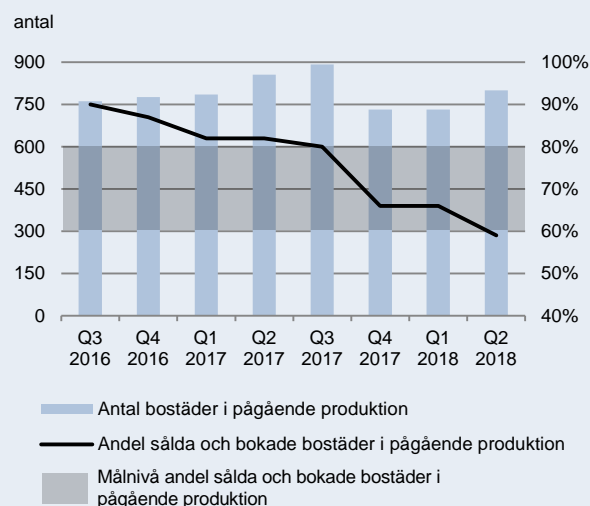
Produktionsstartade och sålda bostäder per kvartal¹



■ Antal produktionsstartade bostäder
■ Antal sålda bostäder

¹ Exklusive vård- och omsorgsbostäder.

Bostäder i pågående produktion vid kvartalets utgång¹



■ Antal bostäder i pågående produktion
— Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion
■ Målnivå andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion

Jämförande belopp avser i huvudsak hyresintäkter från utvecklingsfastigheter. Rörelseresultatet för perioden januari–juni 2018 uppgick till –1,2 Mkr (2,0).

Försäljning och produktionsstarter

Antalet sålda bostäder i form av teknade förhandsavtal eller överlåtelseavtal under perioden januari–juni 2018 uppgick till 75 (206).

Per den 30 juni 2018 var 800 bostäder (856) i pågående produktion. Brf Tetris, 100 bostadsrättslägenheter i Hökarängen, både säljstartades och produktionsstartades under andra kvartalet. Vi produktionsstartade Brf Myntan, 47 rad- och parhus i Tyresö, under andra kvartalet.

Andelen bokade och sålda bostäder i pågående produktion uppgick till 59 procent (82), varav 56 procentenheten avser sålda bostäder och 3 procentenheten avser bokade bostäder. Antalet bostäder i pågående produktion med slutlig inflyttning under 2018 uppgår till cirka 175. Av dessa var endast 4 procent osålda vid kvartalets utgång. Per den 30 juni 2018 fanns inga osålda bostäder i avslutad produktion (1).

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 2018 till 663,8 Mkr (772,9).

Skillnaden mellan segmentsredovisningen och IFRS-redovisningen beror i huvudsak på en för närvarande väsentlig andel äganderätter, vanligen småhus, som är under färdigställande. Enligt IFRS redovisas dessa enligt färdigställandemetoden varför intäkter, kostnader och resultat räknas av när bostäderna färdigställs och tillträds. 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 med beaktande av försäljningsrisk.

Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen uppgick för perioden januari–juni 2018 till 66,3 Mkr (125,1). Rörelsemarginalen enligt segmentsredovisningen uppgick till 10,0 procent (16,2).

Lägre försäljningstakt och justering av priser i pågående projekt har haft negativ effekt på periodens resultat och rörelsemarginal. Periodens resultat efter skatt uppgick enligt segmentsredovisningen till 55,1 Mkr (104,9). Redovisat enligt IFRS uppgick resultatet efter skatt till 89,1 Mkr (112,8).

Skatt

Riksdagen beslutade i juni 2018 om ändrade skattesatser. Besqab har beaktat beslutet vid beräkning av uppskjuten skatt. Omvärderingen av uppskjuten skatt har inte medfört några väsentliga effekter.

Finansiell ställning och kassaflöde

Besqab har en stark finansiell ställning och soliditeten uppgick per den 30 juni 2018 till 70,7 procent (63,4).

Per balansdagen hade Besqab cirka 3 500 byggrätter (3 500) i byggrättsportföljen. Bokfört värde för exploateringsfastigheter uppgick till 356,8 Mkr (260,4). Bokfört värde för utvecklingsfastigheter uppgick per den 30 juni 2018 till 203,1 Mkr (200) varav 113,1 Mkr avser det färdigställda vårdboendet Sarahemmet i Nacka. 90,0 Mkr avser vårdboenden under produktion.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden januari–juni 2018 till 27,8 Mkr (169,7). Investeringsverksamhetens kassaflöde uppgick under perioden till 29,0 Mkr (18,9) och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -67,4 Mkr (-110,1). Periodens totala kassaflöde var -10,6 Mkr (78,5) och likvida medel uppgick per balansdagen till 473,3 Mkr (354,4). Den goda likviditeten möjliggör ett aktivt och flexibelt ackvisitionsarbete 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 intäkts- och resultat effekt på enskilda kvartal beroende av när projekten startas och färdigställs. Intäkts- och resultatutvecklingen bör därför bedömas över en längre cykel.

Moderbolaget

Moderbolagets intäkter för perioden januari–juni 2018 uppgick till 2,7 Mkr (3,0) och avser koncerninterna tjänster. Rörelse-resultatet uppgick till –1,6 Mkr (–2,2) och periodens resultat till 98,6 Mkr (98,0) varav 100,3 Mkr (100,3) i utdelning från dotterbolag.

Moderbolagets omsättningstillgångar uppgick per 30 juni 2018 till 211,4 Mkr (214,1) och består i huvudsak av fordran på dotterbolag. Eget kapital uppgick per balansdagen till 767,6 Mkr (768,8).

Personal

Antalet anställda i Besqab var vid periodens utgång 116 (114), varav 48 (45) kvinnor och 68 (69) män.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Besqabs verksamhet påverkas av ett antal omvärldsfaktorer vars effekter på resultat och finansiell ställning kan kontrolleras i varierande grad.

Målet med Besqabs riskhantering är att identifiera, mäta, kontrollera och begränsa riskerna i verksamheten. Väsentliga risker i Besqabs verksamhet utgörs av omvärldsrisker såsom försämrad makroekonomisk utveckling och minskad bostads efterfrågan, operativa risker såsom pris- och projektrisker samt hållbarhetsrisker som ekonomisk brottslighet, leverantörsrisker och hälso-/säkerhetsrisker för kunder och medarbetare. Därtill exponeras Besqab mot ett antal finansiella risker som bland annat relaterar till bolagets likviditet och lånefinansiering av verksamheten.

Ytterligare information om bolagets riskbild presenterades i årsredovisningen för 2017 på sidorna 60–62 och i not 24.

Årsstämma 2018

Vid Besqabs årsstämma den 26 april 2018 beslutades att styrelsen ska bestå av fem ledamöter. Till ledamöter omvaldes Olle Nordström, Anette Frumerie, Zdravko Markovski, Sara Mindus och Andreas Philipson. Olle Nordström omvaldes till styrelsens ordförande.

Årsstämman beslutade, i enlighet med styrelsens förslag, att till aktieägarna dela ut 6,50 kronor per aktie.

Vidare antog stämman styrelsens förslag om införande av ett nytt långsiktigt aktiebaserat incitamentsprogram (LTI 2018) för samtliga Besqabanställda. LTI 2018 löper från 1 december

2018 till och med dagen för offentliggörande av boksluts-kommunikén avseende bokslutsåret 2021. Programmet innebär en maximal tilldelning av 110 000 aktier. Stämman godkände även förslaget att bemyndiga styrelsen att under tiden fram till nästa årsstämma besluta om förvärv av högst 145 000 Besqabaktier i syfte att uppfylla Besqabs åtaganden, inklusive sociala avgifter, enligt villkoren för LTI 2018.

Återköp av egna aktier

Styrelsen i Besqab AB beslutade den 17 maj 2018 att utnyttja det bemyndigande att återköpa egna aktier som lämnats av årsstämman 2018. Syftet med återköpen är att säkerställa leverans av aktier till deltagarna i Besqabs aktiebaserade incitamentsprogram.

Under kvartalet har 30 403 aktier återköpts. Per den 30 juni 2018 hade Besqab 155 403 aktier i eget förvar.

Aktien och ägarna

Besqabs aktier är noterade på Nasdaq Stockholm. Sista betalkurs den 29 juni 2018 var 102,00 kronor per aktie, motsvarande ett börsvärde om 1 583,0 Mkr. Besqabs egna kapital uppgick per balansdagen till 1 278,2 Mkr.

Antalet aktieägare uppgick vid andra kvartalets slut till 4 134. Den största ägaren i Besqab var familjen Nordström som privat och genom bolag representerade 36 procent av aktiekapital och röster. De tolv största aktieägarna i bolaget kontrollerade 79 procent av kapital och röster per den 29 juni 2018.

Ägarfördelning 29 juni 2018

Ägare	Antal aktier	Andel av kapital och röster
Familjen Nordström (inkl bolag)	5 520 333	35,6 %
Stiftelsen Olle Engkvist	1 342 850	8,7 %
Gustaf Douglas (inkl bolag och familj)	1 077 932	7,0 %
Fjärde AP-fonden	1 036 517	6,7 %
Sven Jemsten (inkl bolag)	824 900	5,3 %
Carl Wale med familj	574 130	3,7 %
Lars Öberg (inkl bolag och närstående)	434 000	2,8 %
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	365 007	2,4 %
Kristian Wale med familj	334 326	2,1 %
Euroclear Bank S.A/N.V, W8-IMY	314 730	2,0 %
AMF Försäkring och fonder	215 439	1,4 %
Besqab AB	155 403	1,0 %
Summa 12 största aktieägarna	12 195 567	78,6%
Övriga aktieägare	3 319 262	21,4 %
Totalt	15 514 829	100,0 %

Källa: Euroclear per 2018-06-29

Händelser efter rapportperiodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i Mkr	jan–jun 2018	jan–jun 2017	apr–jun 2018	apr–jun 2017	jan–dec 2017
Intäkter	770,0	856,1	445,6	424,7	2 045,2
Kostnader för produktion och drift	–609,8	–652,4	–359,5	–321,3	–1 624,1
Bruttoresultat	160,2	203,7	86,1	103,4	421,1
Försäljnings- och administrationskostnader	–61,9	–79,2	–29,6	–38,4	–149,8
Resultat av fastighetsförsäljningar	–	–	–	–	80,4
Resultat från andelar i joint ventures	11,6	10,8	2,9	5,0	19,3
Rörelseresultat	109,9	135,3	59,4	70,0	371,0
Finansiella intäkter	0,5	0,5	0,3	0,2	1,0
Finansiella kostnader	–1,0	–1,1	–0,6	–0,5	–2,5
Resultat före skatt	109,4	134,7	59,1	69,7	369,5
Aktuell skatt	–10,7	–19,9	–4,8	–10,2	–43,6
Uppskjuten skatt	–9,6	–2,0	–6,6	–1,6	–5,8
Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare	89,1	112,8	47,7	57,9	320,1
Periodens övriga totalresultat:					
<i>Poster som kan komma att återföras till resultatet:</i>					
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utlandsverksamhet	0,3	0,1	0,1	0,1	0,1
Övrigt totalresultat, efter skatt	0,3	0,1	0,1	0,1	0,1
Summa totalresultat för perioden hänförligt till moderföretagets aktieägare	89,4	112,9	47,8	58,0	320,2
Resultat per aktie					
Resultat per aktie före utspädning, kr	5,79	7,32	3,10	3,76	20,78
Resultat per aktie efter utspädning, kr	5,78	7,30	3,09	3,75	20,74
Antal utestående aktier vid periodens slut	15 359 426	15 389 829	15 359 426	15 389 829	15 389 829
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	15 387 076	15 411 894	15 384 353	15 408 991	15 400 771
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning ¹	15 423 095	15 447 113	15 410 811	15 440 671	15 436 869

¹ Utspädning härrör från Besqabs aktierelaterade incitamentsprogram LTI 2015, LTI 2016 och LTI 2017. Se not 3.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i Mkr	30 jun 2018	30 jun 2017	31 dec 2017
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	8,6	4,4	4,0
Andelar i joint ventures	37,2	75,0	73,4
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	0,0	0,0	0,0
Uppskjutna skattefordringar	–	13,1	9,3
Summa anläggningstillgångar	45,8	92,5	86,7
Omsättningstillgångar			
Utvecklingsfastigheter	203,1	200,0	168,4
Exploateringsfastigheter	356,8	260,4	222,6
Kundfordringar	20,6	29,8	50,4
Färdigställda bostäder	–	2,9	10,5
Upparbetad ej fakturerad intäkt	521,5	473,2	481,8
Pågående arbeten	50,3	163,5	116,4
Övriga kortfristiga fordringar	128,3	118,1	167,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7,8	15,8	10,9
Likvida medel	473,3	354,4	483,9
Summa omsättningstillgångar	1 761,7	1 618,1	1 712,4
SUMMA TILLGÅNGAR	1 807,5	1 710,6	1 799,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital	155,1	155,1	155,1
Övrigt tillskjutet kapital	388,8	388,3	389,0
Omräkningsreserver	0,8	0,5	0,5
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	733,5	540,4	747,7
Summa eget kapital	1 278,2	1 084,3	1 292,3
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga avsättningar	6,4	10,0	6,6
Uppskjutna skatteskulder	0,3	–	–
Summa långfristiga skulder	6,7	10,0	6,6
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga avsättningar	4,6	0,9	4,9
Leverantörsskulder	128,1	115,4	129,0
Fakturerad ej upparbetad intäkt	–	18,5	10,0
Skulder till kreditinstitut	130,1	230,7	94,2
Aktuella skatteskulder	20,7	32,1	45,0
Övriga kortfristiga skulder	173,6	152,2	123,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	65,5	66,5	93,6
Summa kortfristiga skulder	522,6	616,3	500,2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 807,5	1 710,6	1 799,1

Ställda säkerheter och eventuella förpliktelser, se not 5

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

Belopp i Mkr	jan-jun 2018	jan-jun 2017
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare</i>		
Ingående balans vid periodens början	1 292,3	1 075,1
Periodens resultat	89,1	112,8
Periodens övriga totalresultat	0,3	0,1
Summa totalresultat för perioden	89,4	112,9
Återköp egna aktier	-3,3	-4,5
Incitamentsprogram	-0,2	1,0
Utdelning	-100,0	-100,2
Utgående balans vid periodens slut	1 278,2	1 084,3

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i Mkr	jan-jun 2018	jan-jun 2017	apr-jun 2018	apr-jun 2017	jan-dec 2017
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat	109,9	135,3	59,4	70,0	371,0
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	2,0	-7,2	10,8	-3,6	-94,6
Erhållen ränta	0,5	0,5	0,3	0,2	1,0
Betald ränta	-1,0	-1,1	-0,6	-0,5	-2,4
Betald skatt	-35,1	-12,1	-7,6	-4,6	-23,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	76,3	115,4	62,3	61,5	252,0
Förändring exploateringsfastigheter	-134,1	71,8	-74,5	-14,1	109,6
Förändring färdigställda bostäder	10,5	5,4	5,8	-	-2,2
Förändring kortfristiga fordringar	98,5	138,6	29,7	265,2	111,9
Förändring kortfristiga skulder	11,3	-108,3	8,6	-120,6	-104,9
Investering i utvecklingsfastigheter	-34,7	-53,2	-19,5	-43,4	-140,0
Försäljning av utvecklingsfastigheter	-	-	-	-	200,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	27,8	169,7	12,4	148,6	426,5
Investeringsverksamheten					
Förvärv av maskiner och inventarier	-6,3	-2,5	-0,5	-1,6	-3,4
Förändring andelar i joint ventures	35,3	21,4	35,3	21,4	31,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	29,0	18,9	34,8	19,8	28,2
Finansieringsverksamheten					
Upptagna banklån	35,9	20,6	35,6	0,3	42,9
Amortering av skulder	-	-26,0	-	-25,5	-184,9
Återköp egna aktier	-3,3	-4,5	-3,3	-4,5	-4,5
Utbetald utdelning	-100,0	-100,2	-100,0	-100,2	-100,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-67,4	-110,1	-67,7	-129,9	-246,7
Periodens kassaflöde	-10,6	78,5	-20,5	38,5	208,0
Likvida medel vid periodens början	483,9	275,9	493,8	315,9	275,9
Likvida medel vid periodens slut	473,3	354,4	473,3	354,4	483,9

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i Mkr	jan-jun 2018	jan-jun 2017	apr-jun 2018	apr-jun 2017	jan-dec 2017
Intäkter	2,7	3,0	1,1	1,8	8,7
Administrationskostnader	-4,3	-5,2	-1,8	-2,2	-13,1
Rörelseresultat	-1,6	-2,2	-0,7	-0,4	-4,4
Utdelning och liknande resultatposter	100,3	100,3	100,3	100,3	100,3
Räntekostnader och liknande resultatposter	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,0
Resultat efter finansiella poster	98,6	98,0	99,5	99,8	95,9
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	5,5
Aktuell skatt	-	-	-	-	-0,3
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-
Periodens resultat	98,6	98,0	99,5	99,8	101,1

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i tkr	30 jun 2018	30 jun 2017	31 dec 2017
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Aktier i dotterbolag	552,0	551,5	552,1
Andelar i intresseföretag	10,0	10,0	10,0
Summa anläggningstillgångar	562,0	561,5	562,1
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar	172,8	151,1	152,0
Kassa och bank	38,6	63,0	67,2
Summa omsättningstillgångar	211,4	214,1	219,2
SUMMA TILLGÅNGAR	773,4	775,6	781,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	155,1	155,1	155,1
Fritt eget kapital	612,5	613,7	617,4
Summa eget kapital	767,6	768,8	772,5
Skulder			
Långfristiga skulder	-	-	-
Kortfristiga skulder	5,8	6,8	8,8
Summa skulder	5,8	6,8	8,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	773,4	775,6	781,3

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

se not 5

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Besqab tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Denna delårsrapport är uppräddad i enlighet med IAS 34 *Delårsrapportering* samt Årsredovisningslagen. De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med de som beskrivs i Besqabs årsredovisning för 2017. Besqab gör ingen annan bedömning av effekter av förändringar i IFRS än den som redogjordes för i årsredovisningen 2017.

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.

Nya standarder från och med 2018

IFRS 15 behandlar redovisning av intäkter från kontrakt och från försäljning av vissa icke-finansiella tillgångar. Standarden tillämpas från 2018 och har ersatt samtliga tidigare utgivna standarder som avser intäktsredovisning. Besqab har utvärderat den nya standarden och gjort bedömningen att projektutveckling av bostadsrätter fortsatt ska redovisas med tillämpning av successiv vinstavräkning och intäkter från försäljning av småhus med äganderätt redovisas vid den tidpunkt när bostaden färdigställs och överlämnas till kund, enligt färdigställandemetoden. Intäkter från avtal med hyresgäster till utvecklingsfastigheter avser i sin helhet hyresintäkter och påverkas inte av IFRS 15.

IFRS 9 behandlar redovisning av finansiella instrument och har ersatt IAS 39. Den nya standarden tillämpas från 2018 och innehåller regler för klassificering och värdering av finansiella tillgångar och skulder, nedskrivning av finansiella instrument och säkringsredovisning. Besqab har utvärderat standarden och IFRS 9 har inte påverkat värderingen av bolagets finansiella instrument. Besqab tillämpar ingen säkringsredovisning och historiskt har nedskrivningar inte uppgått till väsentliga belopp.

Not 2 Segmentsredovisning

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

Belopp i Mkr

jan–jun 2018	Region Stockholm	Region Uppsala	Fastighets-utveckling	Koncern-gemensamma poster och eliminerings	Summa	Avstämning mot IFRS	Totalt
<i>Intäktskategorier</i>							
Projektutveckling Bostad – äganderätt	33,3	42,6			75,9	123,8	199,7
Projektutveckling Bostad – bostadsrätt	480,2	80,0			560,2	-17,6	542,6
Construction Management	26,8				26,8		26,8
Hyresintäkter			0,6		0,6		0,6
Övrigt			0,3		0,3		0,3
Summa externa intäkter	540,3	122,6	0,9		663,8	106,2	770,0
Kostnader för produktion och drift	-431,7	-107,2	-0,1		-539,0	-70,8	-609,8
Bruttoresultat	108,6	15,4	0,8		124,8	35,4	160,2
Försäljnings- och administrationskostnader	-46,4	-9,1	-2,0	-0,6	-58,1	-3,8	-61,9
Resultat av fastighetsförsäljningar					0,0		0,0
Resultat andelar joint ventures	-0,4				-0,4	12,0	11,6
Rörelseresultat	61,8	6,3	-1,2	-0,6	66,3	43,6	109,9
<i>Rörelsemarginal, %</i>	<i>11,4</i>	<i>5,1</i>			<i>10,0</i>		<i>14,3</i>
Finansnetto			-0,3	-0,2	-0,5		-0,5
Resultat efter finansiella poster	61,8	6,3	-1,5	-0,8	65,8	43,6	109,4
Skatt				-10,7	-10,7	-9,6	-20,3
Periodens resultat	61,8	6,3	-1,5	-11,5	55,1	34,0	89,1
Tillgångar							
Exploateringsfastigheter	230,7	126,1			356,8		356,8
Utvecklingsfastigheter			203,1		203,1		203,1

Belopp i Mkr							
jan–jun 2017	Region Stockholm	Region Uppsala	Fastighets-utveckling	Koncern-gemensamma poster och eliminerings	Summa	Avstämning mot IFRS	Totalt
<i>Intäktskategorier</i>							
Projektutveckling Bostad – äganderätt	142,9				142,9	127,9	270,8
Projektutveckling Bostad – bostadsrätt	562,3	54,8			617,1	-44,7	572,4
Construction Management	6,3	1,9			8,2		8,2
Hysesintäkter			4,4		4,4		4,4
Övrigt			0,3		0,3		0,3
Summa externa intäkter	711,5	56,7	4,7		772,9	83,2	856,1
Kostnader för produktion och drift	-522,7	-52,4	-0,2		-575,3	-77,1	-652,4
Bruttoresultat	188,8	4,3	4,5		197,6	6,1	203,7
Försäljnings- och administrationskostnader	-47,6	-7,6	-2,5	-15,9	-73,6	-5,6	-79,2
Resultat av fastighetsförsäljningar					0,0		0,0
Resultat andelar joint ventures	1,1				1,1	9,7	10,8
Rörelseresultat	142,3	-3,3	2,0	-15,9	125,1	10,2	135,3
<i>Rörelsemarginal, %</i>	<i>20,0</i>	<i>Neg</i>			<i>16,2</i>		<i>15,8</i>
Finansnetto			-0,6	0,0	-0,6		-0,6
Resultat efter finansiella poster	142,3	-3,3	1,4	-15,9	124,5	10,2	134,7
Skatt				-19,6	-19,6	-2,3	-21,9
Periodens resultat	142,3	-3,3	1,4	-35,5	104,9	7,9	112,8
Tillgångar							
Exploateringsfastigheter	123,7	136,7			260,4		260,4
Utvecklingsfastigheter			200,0		200,0		200,0

Belopp i Mkr							
jan–dec 2017	Region Stockholm	Region Uppsala	Fastighets-utveckling	Koncern-gemensamma poster och eliminerings	Summa	Avstämning mot IFRS	Totalt
<i>Intäktskategorier</i>							
Projektutveckling Bostad – äganderätt	210,4	25,5			235,9	194,2	430,1
Projektutveckling Bostad – bostadsrätt	1 500,7	168,4			1 669,1	-76,2	1 592,9
Construction Management	10,4	3,0			13,4		13,4
Hysesintäkter			8,1		8,1		8,1
Övrigt			0,7		0,7		0,7
Summa externa intäkter	1 721,5	196,9	8,8		1 927,2	118,0	2 045,2
Kostnader för produktion och drift	-1 360,7	-167,7	-0,3		-1 528,7	-95,4	-1 624,1
Bruttoresultat	360,8	29,2	8,5		398,5	22,6	421,1
Försäljnings- och administrationskostnader	-87,2	-16,5	-4,6	-33,7	-142,0	-7,8	-149,8
Resultat av fastighetsförsäljningar			80,4		80,4		80,4
Resultat andelar joint ventures	2,9				2,9	16,4	19,3
Rörelseresultat	276,5	12,7	84,3	-33,7	339,8	31,2	371,0
<i>Rörelsemarginal, %</i>	<i>16,1</i>	<i>6,5</i>			<i>17,6</i>		<i>18,1</i>
Finansnetto			-1,2	-0,3	-1,5		-1,5
Resultat efter finansiella poster	276,5	12,7	83,1	-34,0	338,3	31,2	369,5
Skatt				-42,5	-42,5	-6,9	-49,4
Periodens resultat	276,5	12,7	83,1	-76,5	295,8	24,3	320,1
Tillgångar							
Exploateringsfastigheter	103,5	119,1			222,6		222,6
Utvecklingsfastigheter			168,4		168,4		168,4

Not 3 Aktierelaterade ersättningar

Besqab hade per den 30 juni 2018 tre utestående LTI-program vilka godkändes av årsstämmorna 2015, 2016 respektive 2017. Programmen riktar sig till samtliga anställda och syftar till att attrahera och behålla kompetent personal i koncernen.

Antalet anmälda Sparaktier per den 30 juni 2018 uppgick sammanlagt till 46 196 vilket motsvarar en maximal tilldelning om 148 764 Matchnings- och Prestationsaktier.

LTI 2015, LTI 2016 och LTI 2017	Antal Sparaktier
Utestående 1 januari 2018	46 424
Anmälda	0
Förverkade	-228
Inlösta	0
Förfallna	0
Utestående 30 jun 2018	46 196

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

Belopp i Mkr	jan-jun 2018	jan-jun 2017
Försäljnings- och administrationskostnader	-0,3	1,2
Totalt	-0,3	1,2

Not 4 Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde

Räntebärande skulder löper i huvudsak med tre månaders räntebindingstid, varvid det verkliga värdet bedöms i allt väsentligt överensstämma med dess redovisade värde. För samtliga övriga finansiella tillgångar och skulder, som likvida medel, kundfordringar och leverantörsskulder, antas redovisat värde utgöra en rimlig uppskattning av verkligt värde.

Not 5 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Under perioden januari-juni 2018 har värdet av borgensförbindelser ökat med 175 Mkr för koncernen och med 323 Mkr för moderbolaget. Det totala värdet av borgensförbindelser uppgick därmed per den 30 juni 2018 till 2 937 Mkr för koncernen och 3 161 Mkr för moderbolaget.

Danderyd den 20 juli 2018
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

Anette Frumerie
Styrelseledamot och VD

Zdravko Markovski
Styrelseledamot

Sara Mindus
Styrelseledamot

Andreas Philipson
Styrelseledamot

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

Kvartalsöversikt

	Q2 2018	Q1 2018	Q4 2017	Q3 2017	Q2 2017	Q1 2017	Q4 2016	Q3 2016
SEGMENTSREDOVISNING ¹								
Intäkter enligt segmentsredovisning, Mkr	381,5	282,3	431,7	722,6	388,9	384,0	466,7	380,8
Rörelseresultat enligt segmentsredovisning, Mkr	30,2	36,1	109,9	104,8	62,3	62,8	76,6	65,1
Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning, %	7,9	12,8	25,5	14,5	16,0	16,4	16,4	17,1
Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning exklusive fastighetsförsäljningar, %	7,9	12,8	6,8	14,5	16,0	16,4	16,4	17,1
RESULTATPOSTER								
Intäkter, Mkr	445,6	324,4	451,1	738,0	424,7	431,4	349,5	283,4
Rörelseresultat, Mkr	59,4	50,5	117,7	118,0	70,0	65,3	51,1	49,4
Resultat före skatt, Mkr	59,1	50,4	117,2	117,7	69,7	65,0	51,4	48,8
Resultat efter skatt, Mkr	47,7	41,4	112,1	95,2	57,9	54,9	48,8	44,5
BALANSPOSTER								
Utvecklingsfastigheter, Mkr	203,1	183,6	168,4	232,5	200,0	156,6	146,9	118,5
Exploateringsfastigheter, Mkr	356,8	282,2	222,6	207,0	260,4	246,3	332,3	202,9
Likvida medel, Mkr	473,3	493,8	483,9	407,9	354,4	315,9	275,9	295,4
Eget kapital, Mkr	1 278,2	1 334,6	1 292,3	1 179,6	1 084,3	1 130,7	1 075,1	1 034,2
Räntebärande kortfristiga skulder, Mkr	130,1	94,5	94,2	190,5	230,7	255,9	236,1	204,7
KASSAFLÖDE								
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr	12,4	15,5	162,7	94,1	148,6	21,1	-41,5	-66,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten, Mkr	34,8	-5,8	9,7	-0,4	19,8	-0,9	-1,2	4,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten, Mkr	-67,7	0,2	-96,3	-40,2	-129,9	19,8	23,2	43,2
Periodens kassaflöde, Mkr	-20,5	9,9	76,1	53,5	38,5	40,0	-19,5	-18,9
AKTIEDATA								
Resultat per aktie före utspädning, kr	3,10	2,69	7,28	6,19	3,76	3,56	3,16	2,88
Eget kapital per aktie, kr	83,22	86,72	83,97	76,65	70,46	73,35	69,75	66,92
Aktiekurs vid periodens slut, kr	102,00	108,80	115,50	147,00	166,50	192,00	199,00	231,00
NYCKELTAL								
Rörelsemarginal, %	13,3	15,6	26,1	16,0	16,5	15,1	14,6	17,4
Räntabilitet på eget kapital, % ²	13,9	12,6	27,0	24,6	20,9	19,9	26,4	29,2
Soliditet, %	70,7	73,5	71,8	57,5	63,4	59,6	59,5	69,1
Antal produktionsstartade bostäder, st	147	0	93	101	145	111	196	87
– varav vård- och omsorgsbostäder, st	0	0	0	0	54	0	54	0
Antal sålda bostäder, st ³	55	20	48	38	101	105	65	34
Antal bostäder i pågående produktion, st ³	800	732	732	892	856	785	776	762
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, % ³	59	66	66	80	82	82	87	90
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st ³	–	2	10	1	1	1	2	2
– varav upptagna i balansräkningen, st	–	2	3	1	1	1	2	2

¹ Segmentsredovisningen ger enligt Besqab 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.

³ Inkluderar ej vård- och omsorgsbostäder.

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 definierade 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 enligt Besqab 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 enligt Besqab 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. Vid del av år sker omräkning till helårstal.

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
- Ha nöjda kunder
- Verksamheten ska bidra till en hållbar samhällsutveckling
- Vara en attraktiv arbetsgivare

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 eftertraktade lägen, vara kostnadsmedvetna och fokusera på kassaflödet kan vi uppnå god lönsamhet och värdetillväxt. Tillväxten ska ske genom en utökad bygggrättsportfölj med fler byggstarter av egna bostadsprojekt, samt en större portfölj av vård- och omsorgsprojekt.

Finansiella mål

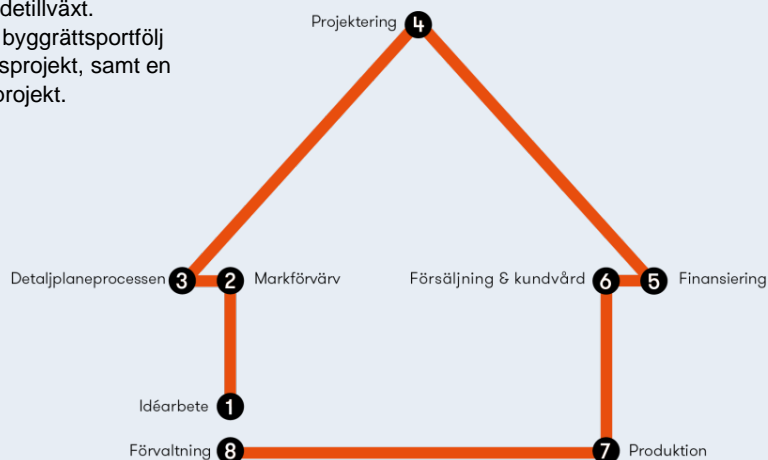
Besqabs finansiella mål syftar till att bibehålla en långsiktigt stabil lönsamhet och värdetillväxt för att ge aktieägare god avkastning. En stabil lönsamhet skapar också goda utvecklingsmöjligheter för bolagets medarbetare samt ger finansiella förutsättningar för att öka investeringar i bostadsbyggrätter och fastigheter för utveckling av vård- och omsorgsbostäder.

- Räntabilitet om minst 15 procent på eget kapital
- Soliditet om minst 30 procent
- Utdelning om minst 30 procent av resultatet efter skatt

Vår affärsmodell

Besqab utvecklar välplanerade hem, utformade efter våra kunders önskemål och behov. Vår verksamhet sträcker sig från idé och förvärv av mark till försäljning och produktion av färdiga bostäder till människor i alla åldrar.

Hög kompetensnivå, god företagskultur, personligt engagemang och stabila finanser har gjort oss till en av de mest lönsamma fastighetsutvecklarna på Stockholms- och Uppsalamarknaderna.



Övrig information

Offentliggörande

Denna information är sådan som Besqab är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoner, för offentliggörande den 20 juli 2018 klockan 07:30 (CEST).

Kommande informationstillfällen

Delårsrapport januari–september 2018 14 november 2018
Bokslutskommuniké 2018 21 februari 2019

Kontaktinformation

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

Magnus Ekström, CFO
E-post: magnus.ekstrom@besqab.se
Tel: 08-409 415 52



BESQAB

Besqab AB (publ)
Golfvägen 2, Box 5, 182 11 Danderyd
Tel. 08-409 416 00
Org.nr. 556693-8881, www.besqab.se