

Januari-juni 2019

Besqab | Delårsrapport Q2



BESQAB

Delårsrapport

Januari–juni 2019



ZICKZACK, KÄRRTORP

Bra försäljning har möjliggjort ytterligare produktionsstarter

”Under våren har bostadsmarknaden successivt stärkts och vi har haft en bra försäljningstakt i våra projekt. God bokningsnivå och positiva myndighetsbeslut möjliggjorde produktionsstart av 105 lägenheter i projektet Vélo i Stockholm. Under kvartalet tecknade vi avtal om att uppföra och sälja ett hyresrättsprojekt i Uppsala. Vår starka finansiella ställning är en god grund i arbetet med att utveckla och produktionsstarta fler bostadsprojekt i eftertraktade lägen. Vi har ett antal spännande projekt framför oss och vår nya satsning på fastighetsutveckling av hyresbostäder öppnar upp för ytterligare möjligheter till tillväxt.”

– Anette Frumerie, VD

Januari–juni 2019

- Enligt segmentsredovisningen¹ uppgick halvårsperiodens intäkter till 593,7 Mkr (663,8) och rörelseresultatet till 34,7 Mkr (66,3)
- Omräknat enligt IFRS uppgick intäkterna till 684,7 Mkr (770,0) och rörelseresultatet till 48,2 Mkr (109,9)
- Resultatet efter skatt enligt IFRS uppgick till 44,1 Mkr (89,1) motsvarande 2,87 kr per aktie (5,79)
- Eget kapital uppgick per den 30 juni till 1 317,4 Mkr (1 278,2) motsvarande 85,72 kr per aktie (83,22)
- Likvida medel uppgick till 479,5 Mkr (473,3) vid periodens utgång
- Antal sålda bostäder ökade till 392 (75)
- Antal produktionsstartade bostäder var 138 (147)

April–juni 2019

- Enligt segmentsredovisningen¹ uppgick kvartalets intäkter till 361,3 Mkr (381,5) och rörelseresultatet till 24,0 Mkr (30,2)
- Omräknat enligt IFRS uppgick intäkterna till 392,5 Mkr (445,6) och rörelseresultatet till 30,3 Mkr (59,4)
- Resultatet efter skatt enligt IFRS uppgick till 28,3 Mkr (47,7) motsvarande 1,84 kr per aktie (3,10)
- Antal sålda bostäder ökade till 356 (55)
- Antal produktionsstartade bostäder var 105 (147)

Väsentliga händelser under andra kvartalet

- I april färdigställde Besqab vårdboendet Mandelblomman med 57 lägenheter i Spånga. Vårdboendet har fått namnet Villa Solhem och drivs av Vardaga.
- I maj tecknade Besqab avtal med NREP om att uppföra och sälja projektet Lindallén, bestående av 253 hyresbostäder, i Uppsala. Köpeskillingen uppgår till 493 Mkr.

¹ Segmentsredovisningen ger enligt Besqab den mest rättvisande bilden av bolagets verksamhet och överensstämmer med bolagets interna rapportering, se not 2 sid 14.

Jämförelsetal för resultatposter avser perioden januari–juni 2018 och för balansposter den 30 juni 2018. Definitioner av nyckeltal finns på sidan 19.

VD-kommentar

Positiv utveckling för nyproduktion

Under våren 2019 har vi sett en successivt starkare bostadsmarknad. Den avvaktande inledningen på året har skiftat något och även om marknaden är fortsatt återhållsam har omsättningen av bostäder ökat. Sedan årsskiftet har prisutvecklingen varit svagt uppåtstigande för såväl bostadsrätter som villor. I kombination med den ökade aktiviteten stärker det hushållens tro på stigande priser på bostadsmarknaden, vilket är av stor vikt för försäljningen av nyproduktion.

”På en successivt starkare bostadsmarknad uppgick antalet sålda bostäder under halvårsperioden till 392, att jämföra med 75 bostäder under samma period ifjol.”

Bostadsförsäljningen är högt prioriterad i vårt arbete och under det andra kvartalet har vi lagt särskilt fokus på marknadsföring av bland annat projekten Tetris i Hökarängen, Vélo i Årstaberget och Eds ängar i Upplands Väsby. Vi genomförde även en större varumärkeskampanj under maj. Antalet besökare på våra visningar har varit många och vi upplever en ökad bokningstakt för projekten.

Uppför och säljer hyresbostäder i Ultuna Trädgårdsstad

Under Besqabs 30 år i branschen har vi samlat mycket god kunskap och erfarenhet från bostadsprojekt med olika upplåtelseformer. Vi har sedan en tid sett över möjligheten att erbjuda kommuner och fastighetsägare projekt med hyresrätter för att på så vis nå fler kundsegment. Diversifierade stadsdelar med blandad bebyggelse i olika upplåtelseformer ger förutsättningar för människor med olika bakgrund att leva tillsammans, vilket bidrar till att skapa levande hållbara samhällen.

I maj tecknade vi avtal om att uppföra och sälja hyresrättsprojektet Lindallén i Ultuna Trädgårdsstad som en del av vår nya satsning på fastighetsutveckling av hyresbostäder. De 253 lägenheterna i Lindallén säljs för 493 Mkr genom en bolagsaffär med NREP. Vi kommer att produktionsstarta bostäderna under tredje kvartalet 2019 och de kommer, i takt med färdigställandet, att överlämnas till NREP i olika etapper under 2021 och 2022.

Ökad försäljning och ytterligare produktionsstarter

På en successivt starkare bostadsmarknad uppgick antalet sålda bostäder under halvårsperioden till 392, att jämföra med 75 bostäder under samma period ifjol. Exklusive hyresbostäderna uppgick försäljningen till 139 bostäder (75). Vi har noterat en ökning av bindande förhandsavtal i tidiga skeden. Omkring en fjärdedel av de bostäder som sålts hittills i år avser bostäder i nyligen sälj- och produktionsstartade projekt, vilket visar att med rätt produkt i rätt läge till rätt pris går det att sälja nyproduktion i tidiga skeden.

God bokningsnivå och positiva myndighetsbeslut möjliggjorde i juni produktionsstart av 105 lägenheter i Brf Vélo 1 i Årstaberget i Stockholm. Vid halvårsskiftet hade vi 787 bostäder i pågående produktion. Av dessa bostäder var 59 procent bokade eller sålda. Antalet bostäder i pågående produktion med slutlig inflyttning under 2019 uppgår till 318 stycken, varav 274 var sålda vid periodens utgång.



Bra resultatutveckling i kvartalet

Intäkterna enligt segmentsredovisningen för halvårsperioden uppgick till 593,7 Mkr (663,8) och rörelseresultat blev 34,7 Mkr (66,3). Den under andra kvartalet ökade försäljningstakten i projekt med högre färdigställandegrad har bidragit positivt till halvårsperiodens resultat samtidigt som nyligen startade projekt haft en initialt negativ påverkan på marginalen. Rörelsemarginalen för perioden januari–juni uppgick till 5,9 procent (10,0).

”Under Besqabs 30 år i branschen har vi samlat mycket god kunskap och erfarenhet från bostadsprojekt med olika upplåtelseformer.”

Vi har en stark finansiell ställning med en soliditet på 61,3 procent (70,7) och likvida medel om 479,5 Mkr (473,3) per balansdagen. Finansiering är säkerställd för samtliga pågående projekt och vi har gott förtroende hos bankerna. Besqabs starka finansiella ställning ger oss handlingsfrihet och är en god grund i arbetet med att utveckla och produktionsstarta fler bostadsprojekt i eftertraktade lägen.

Goda förutsättningar för fortsatt värdeskapande

Sammantaget har det varit ett bra första halvår med en successivt starkare bostadsmarknad och god försäljningstakt i våra projekt. Besqab står stadigt med starka finanser, eftertraktade byggrätter, ett konkurrenskraftigt bostadserbjudande och hög kompetens inom bostadsutvecklingens alla skeden.

Vi ska fortsätta arbeta för att effektivisera våra processer och utveckla vårt erbjudande med fokus på vad som skapar värde för våra kunder. Vi har flera spännande projekt framför oss och vår nya satsning på fastighetsutveckling av hyresbostäder öppnar upp för ytterligare möjligheter till tillväxt.

Danderyd i juli 2019

Anette Frumerie, VD



Koncernen	jan-jun 2019	jan-jun 2018	apr-jun 2019	apr-jun 2018	jul 2018– jun 2019	jan-dec 2018
Intäkter enligt segmentsredovisning, Mkr ¹	593,7	663,8	361,3	381,5	1 201,3	1 271,3
Rörelseresultat enligt segmentsredovisning, Mkr ¹	34,7	66,3	24,0	30,2	86,0	117,6
Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning, % ¹	5,9	10,0	6,7	7,9	7,2	9,3
Intäkter, Mkr	684,7	770,0	392,5	445,6	1 226,4	1 311,8
Rörelseresultat, Mkr	48,2	109,9	30,3	59,4	84,6	146,5
Resultat efter skatt, Mkr	44,1	89,1	28,3	47,7	76,5	121,5
Rörelsemarginal, %	7,0	14,3	7,7	13,3	6,9	11,2
Räntabilitet på eget kapital, % ²	6,7	13,9	–	–	5,9	9,3
Soliditet, %	61,3	70,7	–	–	–	64,5
Resultat per aktie före utspädning, kr	2,87	5,79	1,84	3,10	4,98	7,91
Eget kapital per aktie, kr	85,72	83,22	–	–	–	85,37
Antal produktionsstartade bostäder, st ³	138	147	105	147	298	307
Antal sålda bostäder, st ⁴	392	75	356	55	503	186
Antal bostäder i pågående produktion, st ⁴	787	800	–	–	–	724
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, % ⁵	59	59	–	–	–	56
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st ⁵	1	0	–	–	–	1
– varav upptagna i balansräkningen, st	0	0	–	–	–	1

¹ Segmentsredovisningen ger enligt Besqab den mest rättvisande bilden av bolagets verksamhet och överensstämmer med bolagets interna rapportering, se not 2 sid 14.

² Räntabilitet på eget kapital har omräknats till helårstal.

³ Bostads-/äganderätter, hyresbostäder samt vård- och omsorgsbostäder.

⁴ Bostads-/äganderätter samt hyresbostäder.

⁵ Bostads-/äganderätter.

Marknad, försäljning och produktionsstarter

Marknadsutveckling

Aktiviteten på bostadsmarknaden i Stockholm och Uppsala har ökat under 2019. Antalet genomförda bostadsförsäljningar under första halvåret uppnådde toppnoteringar vilket visar att säljare och köpare har hittat varandra igen, om än på en lägre prisnivå än tidigare. Det tar dock fortfarande något längre tid att komma till avslut jämfört med tidigare perioder.

Bostadspriserna ligger på en stabil nivå med marginella prisökningar på de flesta marknader. Den ökade volymen och stabila prisnivån verkar bidra till en mer positiv syn på den framtida prisutvecklingen. Hushållens förväntningar på bostadspriserna har fortsatt att stiga för fjärde månaden i rad, enligt SEB:s senaste Boprisindikator i juli.

Underliggande marknadsförutsättningar är alltjämt gynnsamma med hög sysselsättning, god befolkningstillväxt och låga boräntor. Sverige har en fortsatt stark konjunktur och Riksbanken valde vid sitt senaste beslut att lämna reporäntan oförändrad på -0,25 procent. Prognosen för reporäntan indikerar att räntehöjningar kommer att ske i en något långsammare takt än tidigare prognosticerat. Bankerna är emellertid fortfarande restriktiva mot bostadsköparna och med det senaste amorteringskravet har framför allt unga svårt att genomföra sina bostadsaffärer.

Försäljning och produktionsstarter

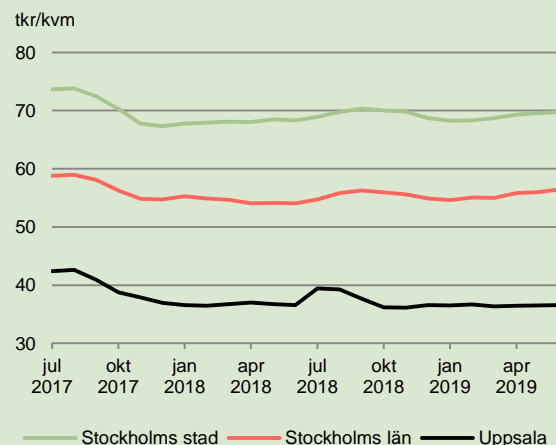
Antalet sålda bostäder i form av tecknade avtal uppgick under halvårsperioden till 392 bostäder (75)¹. Försäljningen under andra kvartalet uppgick till 356 bostäder (55)¹.

Per den 30 juni 2019 var 787 bostäder, exklusive vård- och omsorgsbostäder, i pågående produktion (800). Under det andra kvartalet färdigställdes 24 lägenheter i Liljeholmsblick 2 i Stockholm. I slutet av juni produktionsstartades 105 bostadsrättslägenheter i Vélo 1 i Årstaberget. Utöver marknadsefterfrågan är processer för detaljplaner fortfarande en viktig faktor att beakta för produktionsstarter.

Andelen bokade och sålda bostäder i pågående produktion uppgick vid periodens utgång till 59 procent (59), varav 58 procentenheter avser sålda bostäder och 1 procentenhet avser bokade bostäder. Antalet bostäder i pågående produktion med slutlig inflyttning under 2019 uppgick till 318 stycken. Av dessa var 274 sålda (86 procent) vid periodens utgång. Per den 30 juni 2019 var en bostad i avslutad produktion osåld (0).

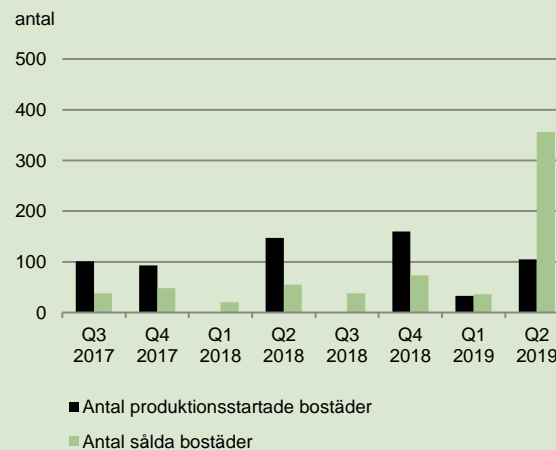
¹ Varav 253 hyresbostäder (0).

Prisutveckling bostadsrätter juli 2017–juni 2019

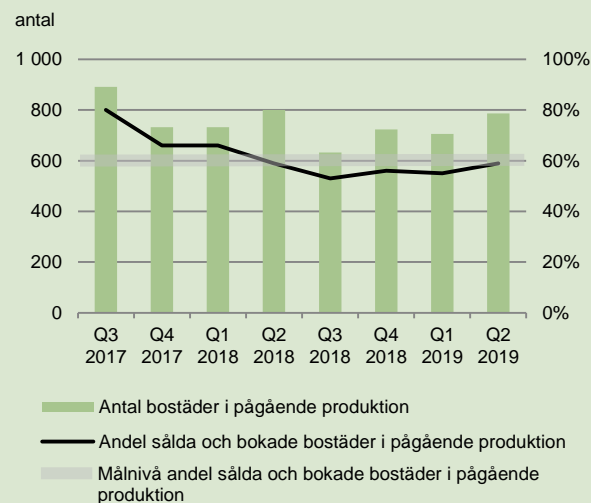


Källa: Svensk Mäklarstatistik

Produktionsstartade och sålda bostäder per kvartal¹



Bostäder i pågående produktion vid kvartalets utgång²



¹ Hyresbostäder ingår i produktionsstartade och sålda bostäder. Vård- och omsorgsbostäder ingår i produktionsstartade bostäder men inte i sålda bostäder.

² Exklusive hyresbostäder samt vård- och omsorgsbostäder.

Verksamhetens utveckling

Region Stockholm

Per den 30 juni 2019 hade Region Stockholm 641 bostäder i pågående produktion, exklusive vårdboendestäder, varav 54 procent var bokade eller sålda. Pågående produktion innefattar nystartade Brf Vélo 1 i Årstaberget (105 lägenheter), Brf Stockholm Esplanad i Norra Djurgårdsstaden (91 lägenheter), Brf ZickZack i Kärrtorp (93 lägenheter), Brf Myntan i Tyresö (47 rad- och parhus), Brf Hemskogshöjden i Enskede (59 lägenheter), Brf Tetris i Hökarängen (100 lägenheter), Brf Eds Ångar i Upplands Väsby (17 radhus, 28 kedjehus och 10 villor) samt Brf Vackra Vägen i Sundbyberg (91 lägenheter). Under andra kvartalet färdigställdes Brf Liljeholmsblick 2 i Liljeholmen (24 lägenheter). En lägenhet i projektet var osåld vid periodens utgång.

Under andra kvartalet produktionsstartades byggnationen av ett garage för ett kommande projekt i Hagastaden. Där planerar Besqab att uppföra cirka 150 lägenheter med preliminär försäljningsstart under sommaren 2020.

Besqab hade vid halvårsskiftet två pågående produktionsuppdrag i Region Stockholm inom Construction Management (CM) vilket innebär projektledning med totalansvar åt andra fastighetsägare. I anslutning till Besqabs bostadsrättsprojekt i Liljeholmen bygger vi 91 hyreslägenheter åt Svenska bostäder. Under produktion var även 37 hyreslägenheter i Högdalen som Besqab uppför på uppdrag av Familjebostäder.

Intäkter och resultat

Intäkterna för Region Stockholm uppgick för perioden januari–juni 2019 till 487,3 Mkr (540,3). Segmentets rörelseresultat uppgick till 30,4 Mkr (61,8) vilket ger en rörelsemarginal på 6,2 procent (11,4).

Region Uppsala

Per den 30 juni 2019 hade Region Uppsala 146 bostäder i pågående produktion, exklusive vårdboendestäder, varav 80 procent var bokade eller sålda. Samtlig pågående produktion ligger i Ultuna Trädgårdsstad och avser Brf Björkallén (85 lägenheter), Ängsstråket (28 småhus med äganderätt) samt Ekparken (33 småhus med blandad upplåtelseform).

Intäkter och resultat

Intäkterna för Region Uppsala uppgick för perioden januari–juni 2019 till 101,1 Mkr (122,6). Segmentets rörelseresultat uppgick till 7,8 Mkr (6,3) och rörelsemarginalen till 7,7 procent (5,1).

Fastighetsutveckling

Vård- och omsorgsbostäder

Besqab hade per den 30 juni 2019 ett vård- och omsorgsboende under produktion, Juliahemmet i Uppsala, vilket produktionsstartades under det fjärde kvartalet 2018. Vårdgivare är Ersta diakoni och boendet kommer att bestå av 69 bostäder med inflyttning vid årsskiftet 2020/2021.

I april 2019 färdigställde Besqab vårdboendet Mandelblomman i Spånga. Vårdboendet som har 57 platser drivs av Vardaga och har fått namnet Villa Solhem. Vid rapportperiodens utgång hade Besqab därmed två vård- och omsorgsboenden under förvaltning. Det andra vård- och omsorgsboendet är Sarahemmet i Nacka där Ersta diakoni driver verksamheten sedan april 2018.

Intill Riddersviks Herrgård i Hässelby villastad pågår detaljplanearbete i samarbete med vårdoperatören Vardaga för att utveckla och uppföra ett vårdboende om totalt 54 lägenheter. Detaljplanen är i ett samrådsskede.

Hyresfastigheter

Under andra kvartalet 2019 tecknade Besqab avtal om att uppföra och sälja hyresrättsprojektet Lindallén i Ultuna Trädgårdsstad. Affären, som är en del av Besqabs nya satsning på fastighetsutveckling av hyresbostäder, genomförs som en bolagsaffär till en köpeskilling om 493 Mkr. Köpare är NREP, genom fonden NREP Nordic Strategies Fund III. Projektet består av totalt 253 lägenheter och produktionsstart planeras till tredje kvartalet 2019. Bostäderna kommer att överlämnas till NREP i olika etapper under 2021 och 2022.

Besqab kommer enligt segmentsredovisningen att redovisa intäkter och resultat från Lindallén successivt under projektets genomförande. Projektet finansieras till cirka 70 procent via bankfinansiering. Köparen står för uthyrningsrisken.

Intäkter och resultat

Intäkterna för Fastighetsutveckling uppgick för perioden januari–juni 2019 till 5,3 Mkr (0,9) och bruttoresultatet till 4,6 Mkr (0,8). Segmentets intäkter och bruttoresultat kommer främst från vård- och omsorgsboendet Sarahemmet samt från förvaltningstjänster. Rörelseresultatet för halvårsperioden uppgick till 2,1 Mkr (-1,2).



EDS ÅNGAR, UPPLANDS VÄSBY, inflyttning påbörjad

Finansiell utveckling januari–juni

Intäkter och resultat

Intäkterna enligt segmentsredovisningen, där intäktsredovisning över tid tillämpas för samtliga projekt i enlighet med Besqabs interna rapportering, uppgick under perioden januari–juni 2019 till 593,7 Mkr (663,8). Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen uppgick för perioden till 34,7 Mkr (66,3) och rörelsemarginalen uppgick till 5,9 procent (10,0). De minskade intäkterna och resultatet under halvårsperioden förklaras främst av något färre bostäder i pågående produktion samt lägre vinstavräkning med beaktande av lägre försäljningstakt i projekt med hög färdigställandegrad, vilket också påverkar rörelsemarginalen negativt, jämfört med samma period föregående år. Utöver det har även justering av priser i pågående projekt haft en negativ påverkan på intäkter och rörelsemarginal. Den ökade försäljningstakten under andra kvartalet, jämfört med första kvartalet 2019, har dock stärkt halvårsperiodens resultat.

Periodens resultat efter skatt uppgick enligt segmentsredovisningen till 33,5 Mkr (55,1). Redovisat enligt IFRS uppgick resultatet efter skatt till 44,1 Mkr (89,1). Justeringen mot segmentsredovisningen avser projekt med äganderätt, i perioden projekten Ångsstråket och Ekparken i Uppsala.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden januari–juni 2019 till 18,9 Mkr (27,8). Betald skatt uppgick till -40,9 Mkr och hänförs till betald preliminärskatt och slutlig skatt för tidigare räkenskapsår. Investeringsverksamhetens kassaflöde uppgick under perioden till -2,9 Mkr (29,0) och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 1,8 Mkr (-67,4). Upptagna banklån har ökat med 40,4 Mkr under perioden och hänförs till finansiering av pågående investeringar i utvecklings- och exploateringsfastigheter. Utdelningar har skett om -38,4 Mkr. Periodens totala kassaflöde var 17,8 Mkr (-10,6) och likvida medel uppgick vid balansdagen till 479,5 Mkr (473,3).

Finansiering

Besqab har en stark balansräkning. Soliditeten uppgick vid periodens slut till 61,3 (70,7) procent vilket är väl över det långsiktiga målet om 30 procent. Den starka soliditeten skapar utrymme för att växa ytterligare och tillvarata tillfällen för förvärv av byggrätter i eftertraktade lägen. Besqab har goda förutsättningar för finansiering till bra räntenivåer. Den genomsnittliga räntan för extern finansiering av utvecklings- och exploateringsfastigheter har minskat och uppgick vid periodens slut till 1,4 procent (1,6).

Belåningsgraden för utvecklingsfastigheter i förhållande till bokfört värde uppgick vid periodens slut till 61,8 procent (39,3). Ökningen hänförs till upptagen finansiering för vårdboendet Mandelblomman i Spånga som färdigställdes under andra kvartalet.

Vid periodens slut uppgick räntebärande fordringar till 120,5 Mkr (110,5) och räntebärande skulder till 379,5 Mkr (130,1). Beaktat likvida medel om 479,5 Mkr (473,3) uppgick därmed räntebärande nettofordran till 220,5 Mkr (453,7). Ökningen av räntebärande skulder hänförs till finansiering av förvärv av exploateringsfastigheter, produktion av vård- och omsorgsbostaden samt byggnation av äganderätter.

Byggrättsportfölj

Vid periodens utgång hade Besqab omkring 3 700 byggrätter (3 500) i byggrättsportföljen. Bokfört värde för exploateringsfastigheter uppgick till 362,3 Mkr (356,8). Sedan årsskiftet har det bokförda värdet minskat med cirka 150 Mkr, till stor del hänförligt till produktionsstarten av Brf Vélo 1 i Årstaberget under andra kvartalet. Bokfört värde för utvecklingsfastigheter uppgick per den 30 juni 2019 till 314,5 Mkr (203,1) och avser vårdboenden under produktion och förvaltning.

Ändrade redovisningsprinciper föranledda av nya IFRS

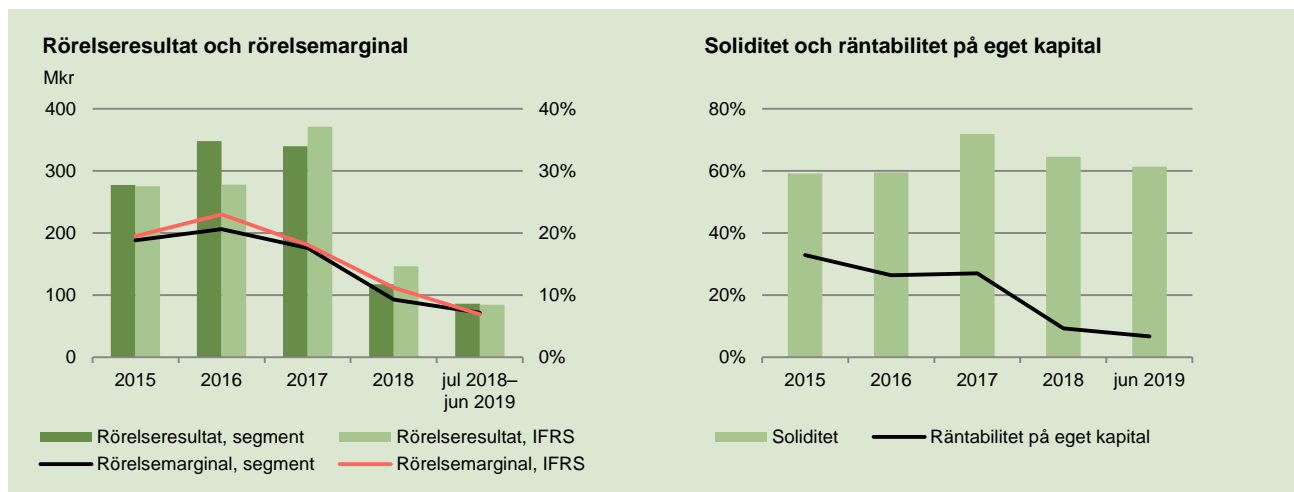
Införandet av IFRS 16 har haft marginell påverkan på balansräkningen och nyckeltal. Balansomslutningen ökade med 40,9 Mkr som en övergångseffekt på ingående balans per 2019-01-01. Omräkning har inte gjorts av tidigare perioder och förändringen fick därmed inte heller någon påverkan på eget kapital.

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.

Moderbolaget

Moderbolagets intäkter för perioden januari–juni 2019 uppgick till 5,5 Mkr (2,7) och avser koncerninterna tjänster. Rörelseresultatet uppgick till -2,1 Mkr (-1,6) och periodens resultat till 37,1 Mkr (98,6) varav 39,2 Mkr (100,3) i utdelning från dotterbolag. Moderbolagets omsättningstillgångar uppgick per 30 juni 2019 till 208,9 Mkr (211,4) och består i huvudsak av fordran på dotterbolag. Eget kapital uppgick till 769,2 Mkr (767,6).



Övrig information

Personal

Antalet anställda i Besqab var vid periodens utgång 104 (116), varav 42 kvinnor (48) och 62 män (68).

Säsongsvariationer

Besqabs verksamhet berörs inte av några tydliga säsongsvariationer. Däremot kan något enstaka större projekt få betydande intäkts- och resultat effekt på enskilda kvartal. Intäkts- och resultatutvecklingen bör därför bedömas över en längre cykel.

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 2018 på sidorna 60–62 och i not 25.

Återköp av egna aktier

Styrelsen i Besqab AB beslutade den 16 maj 2019 att utnyttja det bemyndigande att återköpa egna aktier som lämnats av årsstämman 2019. Syftet med återköpen är att säkerställa leverans av aktier till deltagarna i Besqabs aktiebaserade incitamentsprogram.

Under andra kvartalet 2019 har inga aktier återköpts. Per den 30 juni 2019 hade Besqab 146 688 aktier i eget förvar.

Aktien och ägarna

Besqabs aktier är noterade på Nasdaq Stockholm. Sista betalkurs den 28 juni 2019 var 122,00 kronor per aktie, motsvarande ett börsvärde om 1 892,8 Mkr. Besqabs egna kapital uppgick per balansdagen till 1 317,4 Mkr.

Antalet aktieägare uppgick vid periodens slut till 3 742. Den största ägaren i Besqab var familjen Nordström som privat och genom bolag representerade cirka 36 procent av aktiekapital och röster. De tolv största aktieägarna i bolaget kontrollerade 80 procent av kapital och röster per den 28 juni 2019.

Ägarfördelning 28 juni 2019

Ägare	Antal aktier	Andel av kapital och röster
Familjen Nordström (inkl bolag)	5 529 833	35,6 %
Stiftelsen Olle Engkvist	1 342 850	8,7 %
Gustaf Douglas (inkl bolag och familj)	1 077 932	6,9 %
Fjärde AP-fonden	1 046 690	6,7 %
Sven Jemsten (inkl bolag)	842 772	5,4 %
Carl Wale med familj	574 220	3,7 %
Morgan Stanley & Co Intl Plc, W8IMY	495 758	3,2 %
Lars Öberg (inkl bolag och närstående)	426 000	2,7 %
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	367 745	2,4 %
Kristian Wale med familj	334 326	2,2 %
AMF Försäkring och fonder	215 439	1,4 %
Besqab AB	146 688	0,9 %
Summa 12 största aktieägarna	12 400 253	79,9 %
Övriga aktieägare	3 114 576	20,1 %
Totalt	15 514 829	100,0 %

Källa: Euroclear per 2019-06-28

Årsstämma 2019

Vid Besqabs årsstämma den 2 maj 2019 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 2,50 kronor per aktie.

Vidare antog stämman styrelsens förslag om införande av ett nytt långsiktigt aktiebaserat incitamentsprogram (LTI 2019) för samtliga Besqabanställda. LTI 2019 löper från 1 december 2019 till och med dagen för offentliggörande av bokslutskommunikén avseende bokslutsåret 2022. Programmet innebär en maximal tilldelning av 100 000 aktier. Stämman godkände även förslaget att bemyndiga styrelsen att under tiden fram till nästa årsstämma besluta om förvärv av högst 130 000 Besqabaktier i syfte att uppfylla Besqabs åtaganden, inklusive sociala avgifter, enligt villkoren för LTI 2019.

Händelser efter rapportperiodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens utgång.

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i Mkr	jan–jun 2019	jan–jun 2018	apr–jun 2019	apr–jun 2018	jan–dec 2018
Intäkter	684,7	770,0	392,5	445,6	1 311,8
Kostnader för produktion och drift	-569,6	-609,8	-328,4	-359,5	-1 057,3
Bruttoresultat	115,1	160,2	64,1	86,1	254,5
Försäljnings- och administrationskostnader	-66,4	-61,9	-33,5	-29,6	-118,5
Resultat från andelar i joint ventures	-0,5	11,6	-0,3	2,9	10,5
Rörelseresultat	48,2	109,9	30,3	59,4	146,5
Finansiella intäkter	0,5	0,5	0,3	0,3	1,0
Finansiella kostnader	-1,5	-1,0	-1,0	-0,6	-1,3
Resultat före skatt	47,2	109,4	29,6	59,1	146,2
Skatter	-3,1	-20,3	-1,3	-11,4	-24,7
Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare	44,1	89,1	28,3	47,7	121,5
Periodens övriga totalresultat:					
<i>Poster som kan komma att återföras till resultatet:</i>					
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utlandsverksamhet	0,0	0,3	0,0	0,1	0,2
Övrigt totalresultat, efter skatt	0,0	0,3	0,0	0,1	0,2
Summa totalresultat för perioden hänförligt till moderföretagets aktieägare	44,1	89,4	28,3	47,8	121,7
Resultat per aktie					
Resultat per aktie före utspädning, kr	2,87	5,79	1,84	3,10	7,91
Resultat per aktie efter utspädning, kr	2,86	5,78	1,84	3,09	7,89
Antal utestående aktier vid periodens slut	15 368 141	15 359 426	15 368 141	15 359 426	15 349 829
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	15 359 942	15 387 076	15 367 777	15 384 353	15 368 489
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning ¹	15 393 132	15 423 095	15 402 185	15 410 811	15 404 239

¹ Utspädning härrör från Besqabs aktierelaterade incitamentsprogram LTI 2015, LTI 2016, LTI 2017 och LTI 2018. Se not 3.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i Mkr	30 jun 2019	30 jun 2018	31 dec 2018
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	25,2	8,6	9,2
Andelar i joint ventures	37,5	37,2	38,0
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	0,0	0,0	0,0
Uppskjutna skattefordringar	0,9	–	4,0
Summa anläggningstillgångar	63,6	45,8	51,2
Omsättningstillgångar			
Utvecklingsfastigheter	314,5	203,1	266,8
Exploateringsfastigheter	362,3	356,8	511,8
Kundfordringar	147,2	20,6	15,0
Färdigställda bostäder	4,4	–	5,4
Upparbetad ej fakturerad intäkt	441,0	521,5	396,9
Pågående arbeten	17,9	50,3	92,8
Övriga kortfristiga fordringar	310,6	128,3	216,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6,5	7,8	14,2
Likvida medel	479,5	473,3	461,7
Summa omsättningstillgångar	2 083,9	1 761,7	1 981,1
SUMMA TILLGÅNGAR	2 147,5	1 807,5	2 032,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital	155,1	155,1	155,1
Övrigt tillskjutet kapital	391,0	388,8	389,7
Omräkningsreserver	0,7	0,8	0,7
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	770,6	733,5	764,9
Summa eget kapital	1 317,4	1 278,2	1 310,4
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga avsättningar	7,1	6,4	7,2
Uppskjutna skatteskulder	–	0,3	–
Summa långfristiga skulder	7,1	6,7	7,2
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga avsättningar	4,3	4,6	4,3
Leverantörsskulder	136,0	128,1	121,9
Fakturerad ej upparbetad intäkt	22,6	–	–
Skulder till kreditinstitut	379,5	130,1	339,2
Aktuella skatteskulder	–	20,7	15,6
Övriga kortfristiga skulder	211,9	173,6	158,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	68,7	65,5	75,6
Summa kortfristiga skulder	823,0	522,6	714,7
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 147,5	1 807,5	2 032,3

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se not 5.

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

Belopp i Mkr	jan–jun 2019	jan–jun 2018
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare</i>		
Ingående balans vid periodens början	1 310,4	1 292,3
Periodens resultat	44,1	89,1
Periodens övriga totalresultat	0,0	0,3
Summa totalresultat för perioden	44,1	89,4
Återköp egna aktier	–	–3,3
Incitamentsprogram	1,3	–0,2
Utdelning	–38,4	–100,0
Utgående balans vid periodens slut	1 317,4	1 278,2

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i Mkr	jan–jun 2019	jan–jun 2018	apr–jun 2019	apr–jun 2018	jan–dec 2018
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat	48,2	109,9	30,3	59,4	146,5
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	6,2	2,0	3,7	10,8	4,9
Erhållen ränta	0,5	0,5	0,3	0,3	1,0
Betald ränta	–1,5	–1,0	–1,0	–0,6	–1,3
Betald skatt	–40,9	–35,1	–5,4	–7,6	–48,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	12,5	76,3	27,9	62,3	102,2
Förändring exploateringsfastigheter	149,5	–134,1	143,2	–74,5	–289,1
Förändring färdigställda bostäder	1,0	10,5	–4,4	5,8	5,1
Förändring kortfristiga fordringar	–162,4	98,5	–159,8	29,7	91,5
Förändring kortfristiga skulder	42,7	11,3	62,9	8,6	–0,4
Investering i utvecklingsfastigheter	–24,4	–34,7	–8,7	–19,5	–98,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	18,9	27,8	61,1	12,4	–189,1
Investeringsverksamheten					
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	–2,9	–6,3	–0,9	–0,5	–9,1
Förändring andelar i joint ventures	–	35,3	–	35,3	35,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–2,9	29,0	–0,9	34,8	26,2
Finansieringsverksamheten					
Upptagna banklån	40,4	35,9	–	35,6	295,0
Amortering av skulder	–0,2	–	–	–	–50,0
Återköp egna aktier	–	–3,3	–	–3,3	–4,3
Utbetald utdelning	–38,4	–100,0	–38,4	–100,0	–100,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1,8	–67,4	–38,4	–67,7	140,7
Periodens kassaflöde	17,8	–10,6	21,8	–20,5	–22,2
Likvida medel vid periodens början	461,7	483,9	457,7	493,8	483,9
Likvida medel vid periodens slut	479,5	473,3	479,5	473,3	461,7

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i Mkr	jan–jun 2019	jan–jun 2018	apr–jun 2019	apr–jun 2018	jan–dec 2018
Intäkter	5,5	2,7	3,0	1,1	7,4
Administrationskostnader	-7,6	-4,3	-4,1	-1,8	-10,6
Rörelseresultat	-2,1	-1,6	-1,1	-0,7	-3,2
Utdelning och liknande resultatposter	39,2	100,3	39,2	100,3	100,3
Räntekostnader och liknande resultatposter	0,0	-0,1	0,0	-0,1	-0,1
Resultat efter finansiella poster	37,1	98,6	38,1	99,5	97,0
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	3,5
Skatter	-	-	-	-	-0,1
Periodens resultat	37,1	98,6	38,1	99,5	100,4

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	30 jun 2019	30 jun 2018	31 dec 2018
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Aktier i dotterbolag	554,0	552,0	552,8
Andelar i joint ventures	10,0	10,0	10,0
Summa anläggningstillgångar	564,0	562,0	562,8
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar	183,8	172,8	181,5
Kassa och bank	25,1	38,6	29,0
Summa omsättningstillgångar	208,9	211,4	210,5
SUMMA TILLGÅNGAR	772,9	773,4	773,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	155,1	155,1	155,1
Fritt eget kapital	614,1	612,5	614,1
Summa eget kapital	769,2	767,6	769,2
Skulder			
Långfristiga skulder	-	-	-
Kortfristiga skulder	3,7	5,8	4,1
Summa skulder	3,7	5,8	4,1
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	772,9	773,4	773,3

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 upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt årsredovisningslagen. De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med de som beskrivs i Besqabs årsredovisning för 2018.

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 2019

IFRS 16 har ersatt IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar från 1 januari 2019. Den nya standarden innebär att leasetaagare ska redovisa alla kontrakt som uppfyller definitionen i standarden på ett leasingkontrakt (utom kontrakt om maximalt tolv månader och kontrakt av individuellt lågt värde) som tillgång och skuld i balansräkningen, med redovisning av avskrivningar och räntekostnad i resultaträkningen. Avtal som idag utgör operationella leasingavtal har således aktiverats i den ingående balansräkningen 1 januari 2019.

Den nya standarden har främst påverkat redovisningen av kostnad för hyrda lokaler, hyrda etableringar i form av bodar i byggprojekten samt tomträtter. Effekten på ingående balans per den 1 januari 2019 var 40,9 Mkr för tillgångar respektive 40,9 Mkr för skulder. Besqab har valt att tillämpa den förenklade övergångsmetoden där beräkningen av skuld och tillgång baseras på leasingavtalets kvarvarande betalningar per 1 januari 2019 och där ingen omräkning av tidigare perioder görs.

Övergången innebär en påverkan på vissa nyckeltal men förändringen är inte materiell. Även rörelseresultatet påverkas när en del av leasingkostnaden klassificeras som räntekostnad. Denna effekt är dock inte materiell. Den vägda genomsnittliga marginella låneräntan som har använts vid beräkningen enligt IFRS 16 uppgick till 2,5 procent per 1 januari 2019. Vid beräkning av nyttjanderätten för tomträtt har antagande om evigt nyttjande gjorts.

Effekten av övergången per 1 januari 2019 redovisas i not 6.

Inga övriga förändrade IFRS-standarder som tillämpas från 2019 har haft påverkan på Besqabs finansiella rapportering.

Intäktsredovisning bostadsutveckling

Under 2018 förde Besqab och några andra svenska börsnoterade bolag i samma bransch en dialog med Nasdaq Stockholm AB ("Börsen") avseende intäktsredovisning med hänsyn till övergången till IFRS 15. Börsen önskade därtill även redogörelse för grunderna för bedömningen av huruvida bolagets kunder bostadsrättsföreningarna är självständiga eller inte och därmed aktualiserades även frågan huruvida konsolidering av bostadsrättsföreningarna som är Besqabs kunder, ska ske eller ej. Besqab överlämnade svar till Börsen i olika omgångar under 2018 och hade även en muntlig dialog.

I december 2018 återkom Börsen, dels i form av en slutlig bedömning och dels i form av en PM. Börsen konstaterar i den slutliga bedömningen att Besqab inte konsoliderat bostadsrättsföreningarna och att det i upplysningarna i de finansiella rapporterna inte har framgått med tillräcklig tydlighet på vilka grunder bolaget har bedömt att bestämmande inflytande inte föreligger. I Börsens PM framgår det även att bolagen som verkar i branschen gör olika och att det finns utrymme för bolag att komma fram till olika slutsatser. Ärendet har avslutats från Börsens sida. Börsen har dock en skyldighet att underrätta Finansinspektionen om ärendet.

I årsredovisningen för 2018, sidorna 98–100, har Besqab tydliggjort de betydande fakta och omständigheter som ligger till grund för den bedömning Besqab har gjort av att bestämmande inflytande inte anses föreligga och därmed att ingen konsolidering görs av bostadsrättsföreningarna.

I juni 2019 har Finansinspektionen kontaktat Besqab beträffande granskningen av bolaget. Finansinspektionens preliminära bedömning är att bostadsrättsföreningarna ska konsolideras under produktionsfasen. Besqab har getts möjlighet att yttra sig över Finansinspektionens preliminära bedömning och har överlämnat ett svar till Finansinspektionen där Besqab bemöter det preliminära ställningstagandet. Besqab instämmer inte i den preliminära bedömning som Finansinspektionen har gjort. Besqab anser att den tolkning bolaget gjort av intäktsredovisning enligt IFRS 15 är korrekt och att bostadsrättsföreningarna är självständiga samt att intäkterna därmed ska redovisas över tid (successivt) och att bostadsrättsföreningar inte ska konsolideras. Efter att Finansinspektionen har tagit ställning till Besqabs svar kommer Finansinspektionen besluta hur den fortsatta handläggningen ska ske.

Not 2 Segmentsredovisning

Besqabs segmentsredovisning avspeglar det sätt på vilket bolagets styrelse och ledning följer verksamheten. Vid segmentsrapporteringen av verksamhet avseende projektutveckling av bostäder tillämpas intäktsredovisning över tid för samtliga projekt samt klyvningsmetoden för joint ventures. Skillnaden mot IFRS visas i kolumnen "Avstämning mot IFRS" och hänför sig främst till att vissa projekt, vanligen småhus med äganderätt, inte intäktsredovisas över tid utan först vid färdigställande. Vidare innehåller kolumnen justering till kapitalandelsmetod för joint ventures.

Belopp i Mkr							
jan–jun 2019	Region Stockholm	Region Uppsala	Fastighets-utveckling	Koncern-gemensamma poster och elimineringsar	Summa	Avstämning mot IFRS	Totalt
<i>Intäktskategorier</i>							
Projektutveckling Bostad – äganderätt	0,9	38,6			39,5	91,0	130,5
Projektutveckling Bostad – bostadsrätt	464,5	62,5			527,0		527,0
Construction Management	21,9				21,9		21,9
Hysesintäkter			5,0		5,0		5,0
Övrigt			0,3		0,3		0,3
Summa externa intäkter	487,3	101,1	5,3		593,7	91,0	684,7
Kostnader för produktion och drift	-412,0	-82,6	-0,7		-495,3	-74,3	-569,6
Bruttoresultat	75,3	18,5	4,6		98,4	16,7	115,1
Försäljnings- och administrationskostnader	-44,0	-10,7	-2,5	-5,6	-62,8	-3,6	-66,4
Resultat andelar joint ventures	-0,9				-0,9	0,4	-0,5
Rörelseresultat	30,4	7,8	2,1	-5,6	34,7	13,5	48,2
<i>Rörelsemarginal, %</i>	<i>6,2</i>	<i>7,7</i>			<i>5,9</i>		<i>7,0</i>
Finansnetto			-0,7	-0,3	-1,0		-1,0
Resultat efter finansiella poster	30,4	7,8	1,4	-5,9	33,7	13,5	47,2
Skatt				-0,2	-0,2	-2,9	-3,1
Periodens resultat	30,4	7,8	1,4	-6,1	33,5	10,6	44,1
Tillgångar							
Exploateringsfastigheter	252,4	109,9			362,3		362,3
Utvecklingsfastigheter			314,5		314,5		314,5

Belopp i Mkr

jan-jun 2018	Region Stockholm	Region Uppsala	Fastighets-utveckling	Koncern-gemensamma poster och elimineringsar	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
Hysesintäkter			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 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-dec 2018	Region Stockholm	Region Uppsala	Fastighets-utveckling	Koncern-gemensamma poster och elimineringsar	Summa	Avstämning mot IFRS	Totalt
<i>Intäktskategorier</i>							
Projektutveckling Bostad – äganderätt	47,8	87,5			135,3	63,8	199,1
Projektutveckling Bostad – bostadsrätt	917,2	167,4			1 084,6	-23,3	1 061,3
Construction Management	46,7				46,7		46,7
Hysesintäkter			4,0		4,0		4,0
Övrigt			0,7		0,7		0,7
Summa externa intäkter	1 011,7	254,9	4,7		1 271,3	40,5	1 311,8
Kostnader för produktion och drift	-823,4	-210,2	-0,6		-1 034,2	-23,1	-1 057,3
Bruttoresultat	188,3	44,7	4,1		237,1	17,4	254,5
Försäljnings- och administrationskostnader	-89,6	-20,4	-4,5	-2,3	-116,8	-1,7	-118,5
Resultat andelar joint ventures	-2,7				-2,7	13,2	10,5
Rörelseresultat	96,0	24,3	-0,4	-2,3	117,6	28,9	146,5
<i>Rörelsemarginal, %</i>	<i>9,5</i>	<i>9,5</i>			<i>9,3</i>		<i>11,2</i>
Finansnetto			-0,7	0,4	-0,3	0,0	-0,3
Resultat efter finansiella poster	96,0	24,3	-1,1	-1,9	117,3	28,9	146,2
Skatt				-18,3	-18,3	-6,4	-24,7
Periodens resultat	96,0	24,3	-1,1	-20,2	99,0	22,5	121,5
Tillgångar							
Exploateringsfastigheter	405,7	106,1			511,8		511,8
Utvecklingsfastigheter			266,8		266,8		266,8

Not 3 Aktierelaterade ersättningar

Besqab hade per den 30 juni 2019 tre utestående LTI-program vilka godkänkts av årsstämmorna 2016, 2017 respektive 2018. Programmen riktar sig till samtliga anställda och syftar till att attrahera och behålla kompetent personal i koncernen.

Antalet anmälda sparaktier per den 30 juni 2019 uppgick sammanlagt till 37 139 vilket motsvarar en maximal tilldelning om 120 241 matchnings- och prestationsaktier.

LTI 2016, LTI 2017 och LTI 2018	Antal sparaktier
Utestående 1 januari 2019	57 973
Anmälda	–
Förverkade	–2 522
Inlösta	–18 312
Förfallna	0
Utestående 30 juni 2019	37 139

LTI 2015 avslutades i mars 2019. Endast förutsättningarna för matchningsaktier uppfylldes. Antalet matchningsaktier som tilldelades deltagarna inom LTI 2015 uppgick till 17 922.

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

Belopp i Mkr	jan–jun 2019	jan–jun 2018
Försäljnings- och administrationskostnader	1,7	–0,3
Totalt	1,7	–0,3

Not 4 Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde

Räntebärande skulder löper i huvudsak med tre månaders räntebindningstid, 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

Belopp i Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	30 jun 2019	31 dec 2018	30 jun 2019	31 dec 2018
Ställda säkerheter				
<i>För egna skulder</i>				
Fastighetsinteckningar	198,0	198,0	–	–
Företagsinteckningar	3,0	3,0	–	–
Summa	201,0	201,0	–	–

Belopp i Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	30 jun 2019	31 dec 2018	30 jun 2019	31 dec 2018
Eventalförpliktelser				
Borgen till förmån för bostadsrättsföreningar ¹	1 053,5	1 531,6	1 316,8	1 531,6
Borgen till förmån för koncernföretag	–	–	1 158,8	1 105,8
Borgen till förmån för joint ventures ²	836,0	845,0	836,0	836,0
Övriga borgensåtaganden ³	660,0	660,0	–	–
Fullgörandegarantier utfärdade av tredje man	16,9	16,9	–	–
Ansvar för skulder i handelsbolag	1,3	1,3	–	–
Summa	2 567,7	3 054,7	3 311,5	3 473,4

¹ Borgen till förmån för bostadsrättsföreningar avser i sin helhet borgen för kundernas (bostadsrättsföreningarnas) kortfristiga finansiering (byggnadskreditiv) under produktionstiden. Borgen upphör när byggnaden är färdigställd och kunden (bostadsrättsföreningen) tar upp sin långfristiga finansiering. Utnyttjad kredit hos gäldenärer vilka borgen ställts för uppgick per den 30 juni 2019 till 884 Mkr (1 198). Som lämnad säkerhet för upptagen kredit finns utöver borgen även uttagna pantbrev i gäldenärs fastighet.

² Borgen till förmån för joint ventures avser borgen för förpliktelser i ingångna avtal som sker i joint ventures samverkan. Värdet av dessa borgensåtaganden har tagits upp till sina fulla belopp. Emellertid delas dessa åtaganden, genom solidariskt ansvar eller underborgen med övriga parter i joint ventures.

³ Övriga borgensåtaganden gäller borgen för förpliktelser i tecknade förvärsavtal.

Not 6 Övergång till IFRS 16

Påverkan på koncernens ingående balansräkning per 1 januari 2019 uppgår till följande:

Belopp i Mkr	Balans per 2018-12-31	Övergångseffekt IFRS 16	Balans per 2019-01-01
Tillgångar			
Anläggningstillgångar	51,2	17,6	68,8
Omsättningstillgångar	1 981,1	23,3	2 004,4
Summa tillgångar	2 032,3	40,9	2 073,2
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 310,4	0	1 310,4
Skulder	721,9	40,9	762,8
Summa eget kapital och skulder	2 032,3	40,9	2 073,2

Vid övergången till IFRS har balansomslutningen påverkats med ovanstående övergångseffekt. Övergångseffekten på anläggningstillgångar är främst relaterad till de verksamhetslokaler som hyrs och övergångseffekten på omsättningstillgångar är relaterad till tomträtt för utvecklingsfastighet.

Danderyd den 17 juli 2019
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 2019	Q1 2019	Q4 2018	Q3 2018	Q2 2018	Q1 2018	Q4 2017	Q3 2017
SEGMENTSREDOVISNING ¹								
Intäkter enligt segmentsredovisning, Mkr	361,3	232,4	359,8	247,7	381,5	282,3	431,7	722,6
Rörelseresultat enligt segmentsredovisning, Mkr	24,0	10,7	17,3	33,9	30,2	36,1	109,9	104,8
Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning, %	6,7	4,6	4,8	13,7	7,9	12,8	25,5	14,5
Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning exklusive fastighetsförsäljningar, %	6,7	4,6	4,8	13,7	7,9	12,8	6,8	14,5
RESULTATPOSTER								
Intäkter, Mkr	392,5	292,2	328,8	213,0	445,6	324,4	451,1	738,0
Rörelseresultat, Mkr	30,3	17,9	8,9	27,7	59,4	50,5	117,7	118,0
Resultat före skatt, Mkr	29,6	17,6	8,3	28,5	59,1	50,4	117,2	117,7
Resultat efter skatt, Mkr	28,3	15,8	9,4	23,0	47,7	41,4	112,1	95,2
BALANSPOSTER								
Utvecklingsfastigheter, Mkr	314,5	305,9	266,8	223,9	203,1	183,6	168,4	232,5
Exploateringsfastigheter, Mkr	362,3	505,5	511,8	255,5	356,8	282,2	222,6	207,0
Likvida medel, Mkr	479,5	457,7	461,7	490,7	473,3	493,8	483,9	407,9
Eget kapital, Mkr	1 317,4	1 327,0	1 310,4	1 300,6	1 278,2	1 334,6	1 292,3	1 179,6
Räntebärande kortfristiga skulder, Mkr	379,5	379,5	339,2	185,2	130,1	94,5	94,2	190,5
KASSAFLÖDE								
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr	61,1	-42,2	-182,6	-34,3	12,4	15,5	162,7	94,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten, Mkr	-0,9	-2,0	-0,4	-2,4	34,8	-5,8	9,7	-0,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten, Mkr	-38,4	40,2	154,0	54,1	-67,7	0,2	-96,3	-40,2
Periodens kassaflöde, Mkr	21,8	-4,0	-29,0	17,4	-20,5	9,9	76,1	53,5
AKTIEDATA								
Resultat per aktie före utspädning, kr	1,84	1,03	0,62	1,50	3,10	2,69	7,28	6,19
Eget kapital per aktie, kr	85,72	86,35	85,37	84,73	83,22	86,72	83,97	76,65
Aktiekurs vid periodens slut, kr	122,00	87,50	98,30	131,60	102,00	108,80	115,50	147,00
NYCKELTAL								
Rörelsemarginal, %	7,7	6,1	2,7	13,0	13,3	15,6	26,1	16,0
Räntabilitet på eget kapital, % ²	6,7	4,8	9,3	11,5	13,9	12,6	27,0	24,6
Soliditet, %	61,3	63,4	64,5	68,8	70,7	73,5	71,8	57,5
Antal produktionsstartade bostäder, st ³	105	33	160	0	147	0	93	101
Antal sålda bostäder, st ⁴	356	36	73	38	55	20	48	38
Antal bostäder i pågående produktion, st ⁴	787	706	724	633	800	732	732	892
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, % ⁵	59	55	56	53	59	66	66	80
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st ⁵	1	0	1	5	0	2	10	1
- varav upptagna i balansräkningen, st	0	0	1	0	0	2	3	1

¹ Segmentsredovisningen ger enligt Besqab den mest rättvisande bilden av Besqabs verksamhet och överensstämmer med bolagets interna rapportering, se not 2 sid 14.

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

³ Bostads-/äganderätter, hyresbostäder samt vård- och omsorgsbostäder.

⁴ Bostads-/äganderätter samt hyresbostäder.

⁵ Bostads-/äganderätter.

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 intäktsredovisning över tid tillämpas för samtliga projekt samt klyningsmetoden 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 redovisning över tid 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 segmentsredovisningen i procent av intäkter enligt segmentsredovisningen.

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 balansomslutningen vid periodens slut.

Räntebärande nettoskuld/fordran

Räntebärande skulder med avdrag för räntebärande fordringar och likvida medel.

ORDLISTA

Byggrätt

Bedömd möjlighet att bebygga ett markområde. För bostäder motsvarar en byggrätt antingen en lägenhet, ett radhus eller ett 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.

Försäljning av bostadsrätter

Bostadsrättsföreningarna står för försäljning av bostäder och fastighetsmäklare fristående från Besqab har avtal med bostadsrättsföreningarna om att förmedla bostäderna.

Kort om Besqab

Affärsidé

Vi utvecklar nya hem med kunskap och förståelse för hur människor vill leva sina liv.

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
- Bedriva verksamhet som bidrar 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 byggrättsportfölj med fler byggstarter av egna bostadsprojekt, samt en större portfölj av vård- och omsorgsprojekt.

Finansiella mål

Besqabs finansiella mål syftar till att behålla en långsiktig 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 byggrätter för bostäder 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 starka finanser har gjort oss till en av de mest lönsamma bostadsutvecklarna på Stockholms- och Uppsalamarknaden.

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 17 juli 2019 klockan 07:30 (CEST).

Kommande informationstillfällen

Delårsrapport januari–september 2019 8 november 2019
Bokslutskommuniké 2019 14 februari 2020

Pressmeddelanden under andra kvartalet 2019

1 april Besqab produktionsstartar småhus i Uppsala
2 maj Kommuniké från Besqab AB:s årsstämma
3 maj Första grundgjutning för lägenheter på Vackra vägen
17 maj Besqab återköper egna aktier
23 maj Besqab uppför och säljer hyresrättsprojekt i Uppsala
10 juni Invigning av nytt äldreboende i Spånga

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

Inbjudan till telefonkonferens med webbpresentation

Anette Frumerie, VD, och Magnus Ekström, CFO, presenterar delårsrapporten och presentationen avslutas med en frågestund. Presentationen hålls på svenska.

Tid: onsdagen den 17 juli 2019 klockan 09.30–10.30.

För att delta i telefonkonferensen och frågestunden, ring in på följande telefonnummer:

Sverige: +46 (0)8 506 921 80
Storbritannien: +44 (0)84 4571 8892
Övriga destinationer: +44 (0) 2071 928000

Ange konferens-ID: **1074214#**

Vänligen ring in för registrering minst fem minuter innan telefonkonferensen startar.

För att följa konferensen online gå till <https://digital.vevent.com/rt/fronto2-besqab-q2-2019>

Presentationen finns tillgänglig i samband med telefonkonferensen och senare samma dag kommer även en inspelning av telefonkonferensen att finnas tillgänglig på hemsidan.

Mer information finns på investors.besqab.se.

