



## Delårsrapport januari–september 2013

### Fortsatt positiv marknadsutveckling i Stockholm och Uppsala

#### DELÅRSPERIODEN

##### JANUARI–SEPTEMBER 2013

- Nettoomsättningen uppgick till 510,3 mkr (515,9)
- Resultatet före skatt uppgick till 45,6 mkr (24,0)
- Resultatet efter skatt uppgick till 42,9 mkr (19,2), motsvarande 39,14 kr per aktie
- Eget kapital uppgick vid periodens slut till 279,9 mkr (223,2), motsvarande 255,62 kr per aktie
- Likvida medel uppgick den 30 september till 60,7 mkr (64,7)

#### TREDJE KVARTALET

##### JULI–SEPTEMBER 2013

- Nettoomsättningen uppgick till 128,9 mkr (204,4)
- Resultatet före skatt uppgick till 10,1 mkr (8,5)
- Resultatet efter skatt uppgick till 12,7 mkr (6,8), motsvarande 11,56 kr per aktie

#### KONCERNEN I SIFFROR

	<b>jan-sep</b> <b>2013</b>	jan-sep 2012	<b>jul-sep</b> <b>2013</b>	jul-sep 2012	jan-dec 2012
Nettoomsättning, mkr	<b>510,3</b>	515,9	<b>128,9</b>	204,4	694,9
Resultat före skatt, mkr	<b>45,6</b>	24,0	<b>10,1</b>	8,5	57,5
Rörelsemarginal, %	<b>10,6</b>	6,5	<b>10,1</b>	5,7	10,0
Räntabilitet på eget kapital, %	<b>21,3</b>	16,8	–	–	22,1
Soliditet, %	<b>35,3</b>	26,4	–	–	28,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten per aktie, kr	<b>14,7</b>	70,6	<b>-5,9</b>	9,0	116,3
Resultat efter skatt per aktie, kr	<b>39</b>	18	<b>11</b>	6	49
Eget kapital per aktie, kr	<b>256</b>	204	–	–	234
Antal anställda i medeltal, st	<b>65</b>	62	<b>65</b>	62	63

## VD KOMMENTERAR DELÅRSPERIODEN

Bostadsmarknaden i Stockholm och Uppsala har under årets första nio månader präglats av en successiv förbättring, vilket har medfört en god försäljning hos oss. Två större detaljplaner har vunnit laga kraft, Brf Tegnér i centrala Uppsala och Nybohovsbacken i Stockholm, vilket är ett betydelsefullt steg framåt i dessa projekt.

Rörelseresultatet för delårsperioden uppgår till 54,1 mkr och är i paritet med helåret 2012. Rörelsemarginalen ligger fortsatt på en god nivå om 10,6 procent och räntabiliteten på eget kapital landar på 21,3 procent.

Under perioden har en medarbetarundersökning genomförts med gott resultat vilket vittnar om en fortsatt god företagskultur och kamratskap bland våra medarbetare.

Den underliggande trenden på Besqabs marknad med kraftig befolkningstillväxt i Stockholmsregionen, tillsammans med rådande ränteläge samt lågt bostadsbyggande, talar för en stabil marknad framgent.

Täby i november 2013



Anette Frumerie, VD



## MARKNADSUTVECKLING

Efterfrågan på bostäder i Stockholm och Uppsala har förbättrats under niomånadersperioden. Priserna på andrahandsmarknaden ökade och utbudet av bostäder på andrahandsmarknaden är lågt i jämförelse med tidigare år. Försäljningsmönstret är dock fortfarande relativt svagt på vissa delmarknader med ett stort utbud av liknande produkter. Kreditgivning från banker till potentiella köpare är fortsatt restriktiv.

Befolkningstillväxten i Stockholmsregionen, tillsammans med låga räntor och lågt bostadsbyggande, ger goda förutsättningar för en fortsatt stark marknad. Hushållen är mer optimistiska om utvecklingen i omvärlden och allt fler hushåll räknar nu med stigande bostadspriser.

## FINANSIELL UTVECKLING

Såväl rörelsemarginal som räntabilitet på eget kapital är för första nio månaderna 2013 i paritet med helåret 2012. Soliditeten har ökat med försäljningarna av kontorsfastigheter. Likviditeten är god och finansiering är säkerställd för samtliga pågående projekt.

I enlighet med vår strategi för förvaltningsfastigheter, att renodla fastighetsbeståndet till att omfatta vård- och omsorgsfastigheter, har fyra kontorsfastigheter avyttrats under niomånadersperioden vilket innebär att samtliga kontorsfastigheter nu är avyttrade. Fastighetsvärdet för dessa är ca 160 mkr och affärerna har genererat vinst. I april 2013 förvärvades en fastighet i Täby för uppförande av 54 vårdbostäder.

Besqab står starkt rustat med en attraktiv projektportfölj om ca 1 800 byggrätter vilket utgör grund för fortsatt tillväxt.

## BRF OCH SMÅHUS

	jan-sep 2013	jan-sep 2012	jul-sep 2013	jul-sep 2012	jan-dec 2012
Antal produktionsstartade bostäder, st	159	99	48	16	117
Antal sålda bostäder, st	143	104	45	33	145
Antal bostäder i pågående produktion, st	261	257	–	–	263
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	72	60	–	–	65
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st	13	5	–	–	4
– varav upptagna i balansräkningen	4	5	–	–	0

## RESULTAT PER SEGMENT JAN–SEP 2013

Belopp i tkr	Region Stockholm	Region Uppsala	Fastighetsutveckling	Elimineringar	Koncern-gemensamma kostnader	Totalt
Intäkter - externt	455 431	30 065	24 777			510 273
Intäkter - internt			1 170	-1 170		0
<b>Summa intäkter</b>	<b>455 431</b>	<b>30 065</b>	<b>25 947</b>	<b>-1 170</b>	<b>0</b>	<b>510 273</b>
Kostnader för produktion och förvaltning	-386 375	-20 560	-10 323			-417 258
<b>Bruttoresultat</b>	<b>69 056</b>	<b>9 505</b>	<b>15 624</b>	<b>-1 170</b>	<b>0</b>	<b>93 015</b>
Administrationskostnader	-36 987	-6 579	-5 952	1 170	-5 947	-54 295
Resultat av fastighetsförsäljning			15 356			15 356
<b>Rörelseresultat</b>	<b>32 069</b>	<b>2 926</b>	<b>25 028</b>	<b>0</b>	<b>-5 947</b>	<b>54 076</b>

## DETALJPLANER

Detaljplan avseende Nybohov i Stockholm med 93 lägenheter har vunnit laga kraft under delårsperioden.

## PERSONAL

Antal anställda i Besqab var vid periodens utgång 68 (68).

## RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Bolagets riskbild presenterades i årsredovisningen för 2012 på sidorna 35 och 49. Inga väsentliga förändringar har skett som har ändrat denna riskbild. Besqab har stabila finanser, en stark orderstock samt god lönsamhet i pågående projekt.

## TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Inga transaktioner med närstående har väsentligt påverkat företagets ställning och resultat under perioden.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RAPPORTTIDENS UTGÅNG

Kontorsfastigheten Linaberg i Stockholm som avyttrades under rapportperioden har tillträtts i oktober 2013. Underliggande fastighetsvärde är cirka 110 mkr.

Detaljplan avseende projektet Tegnér i centrala Uppsala med 86 lägenheter har vunnit laga kraft. Säljstart sker under fjärde kvartalet 2013.

## REDOVISNINGSPRINCIPER

Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd samt Redovisningsrådets rekommendationer RR 1:00 och RR 10. Redovisnings- och värderingsprinciper är oförändrade i jämförelse med de principer som tillämpades i årsredovisningen för 2012.

## Resultatavräkning av projekt

Projektens resultatavräknas successivt i takt med projektens uppbyggnad och försäljning i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation RR 10 och Sveriges Byggindustris branschrekommendation. Försäljning av bostäder påverkar resultatet först vid de tidpunkter då bokningar övergår till bindande avtal. Bolagets årsresultat kan därför redovisningsmässigt fördela sig ojämnt över året. Besqab har en stark orderstock och god lönsamhet i pågående projekt.

Täby den 21 november 2013

Besqab AB (publ)

Anette Frumerie

Verkställande direktör

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

# Resultaträkning

Belopp i tkr	jan-sep 2013	jan-sep 2012	jul-sep 2013	jul-sep 2012	jan-dec 2012
Nettoomsättning	510 273	515 855	128 898	204 390	694 906
Kostnader för produktion och förvaltning	-417 258	-436 484	-99 383	-185 480	-563 916
<b>Bruttoresultat</b>	<b>93 015</b>	<b>79 371</b>	<b>29 515</b>	<b>18 910</b>	<b>130 990</b>
Administrationskostnader	-54 295	-45 668	-17 153	-7 355	-71 391
Resultat av fastighetsförsäljning	15 356	–	627	–	10 030
<b>Rörelseresultat</b>	<b>54 076</b>	<b>33 703</b>	<b>12 989</b>	<b>11 555</b>	<b>69 629</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter	121	477	65	76	794
Räntekostnader och liknande resultatposter	-8 550	-10 186	-2 925	-3 142	-12 951
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>45 647</b>	<b>23 994</b>	<b>10 129</b>	<b>8 489</b>	<b>57 472</b>
Skatt beräknad	-2 796	-4 799	2 528	-1 699	-4 098
<b>Periodens vinst</b>	<b>42 851</b>	<b>19 195</b>	<b>12 657</b>	<b>6 790</b>	<b>53 374</b>

# Balansräkning

Belopp i tkr	30 sep 2013	30 sep 2012	31 dec 2012
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar	236 877	364 098	386 416
Finansiella anläggningstillgångar	37 356	24 198	37 132
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>274 233</b>	<b>388 296</b>	<b>423 548</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Exploateringsfastigheter	199 901	232 650	222 048
Färdigställda bostäder	8 760	18 784	–
Kortfristiga fordringar	248 861	139 451	181 007
Kassa och bank	60 676	64 702	70 122
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>518 198</b>	<b>455 587</b>	<b>473 177</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>792 431</b>	<b>843 883</b>	<b>896 725</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital (1 094 900 aktier)	109 490	109 490	109 490
Fria reserver	127 541	94 476	93 876
Periodens vinst	42 851	19 195	53 374
<b>Summa eget kapital</b>	<b>279 882</b>	<b>223 161</b>	<b>256 740</b>
<b>Avsättningar</b>	<b>10 417</b>	<b>14 033</b>	<b>10 193</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Långfristiga räntebärande skulder	283 459	400 637	405 445
Övriga långfristiga skulder	1 342	1 342	1 343
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>284 801</b>	<b>401 979</b>	<b>406 788</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga räntebärande skulder	106 657	80 781	48 857
Övriga kortfristiga skulder	110 674	123 929	174 147
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>217 331</b>	<b>204 710</b>	<b>223 004</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>792 431</b>	<b>843 883</b>	<b>896 725</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	jan-sep 2013	jan-sep 2012	jul-sep 2013	jul-sep 2012	jan-dec 2012
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Resultat efter finansiella poster	45 647	23 994	10 129	8 489	57 472
Avskrivningar som belastat resultatet	5 257	4 619	1 790	1 540	6 188
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	-16 521	548	-571	-275	-22 618
Betald skatt	-2 796	-4 799	2 528	-1 699	-7 465
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>31 587</b>	<b>24 362</b>	<b>13 876</b>	<b>8 055</b>	<b>33 577</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>					
Minskning/ökning av exploateringsfastigheter mm	13 387	-26 719	14 677	-30 871	2 667
Minskning av kortfristiga fordringar	34 646	64 253	-18 885	39 278	22 697
Minskning/ökning av kortfristiga skulder	-63 473	15 405	-16 092	-6 634	68 383
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>16 147</b>	<b>77 301</b>	<b>-6 424</b>	<b>9 828</b>	<b>127 324</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Förvärv av maskiner och inventarier	-365	-127	-365	-36	-127
Försäljning förvaltningsfastigheter	59 900	-	7 500	-	35 000
Investering i förvaltningsfastigheter	-1 009	-64 615	-	-18 776	-113 473
Ökning av långfristiga fordringar	-224	-400	-56	-160	-1 270
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>58 302</b>	<b>-65 142</b>	<b>7 079</b>	<b>-18 972</b>	<b>-79 870</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Upptagna banklån	20 187	51 701	-	15 434	87 821
Amortering av skulder	-64 374	-69 495	-14 766	-8 582	-132 490
Omklassificering långfristiga/kortfristiga lån	-20 000	-	-	-	-3 000
Nyemissioner	-	1 715	-	-	1 715
Utbetald utdelning	-19 708	-25 070	-	-	-25 070
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-83 895</b>	<b>-41 149</b>	<b>-14 766</b>	<b>6 852</b>	<b>-71 024</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-9 446</b>	<b>-28 990</b>	<b>-14 111</b>	<b>-2 292</b>	<b>-23 570</b>
Likvida medel vid periodens början	70 122	93 692	74 787	66 994	93 692
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>60 676</b>	<b>64 702</b>	<b>60 676</b>	<b>64 702</b>	<b>70 122</b>



# Kort om Besqab

## SNABBA FAKTA

- Grundat 1988
- Idag cirka 70 anställda
- Producerat cirka 5 000 bostäder och cirka 100 000 kvm lokaler
- Verksamhet i Stockholms län och Uppsala

## 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 skall genomsyras av ett stort personligt engagemang och att i alla sammanhang leverera beställd kvalitet och väl uppfylla kundens förväntningar.

## STRATEGI

Besqab ska skapa mervärden i fastigheter genom att tillföra hög kunskap och kompetens inom *affärsutveckling*, *projektgenomförande*, *construction management* och *fastighetsutveckling*. Besqab ska i alla skeden arbeta med affärsmässighet med fokus på lönsamhet, kvalitet, hållbarhet och professionalitet.

## BESQABS ÖVERGRIPANDE MÅL

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

## ÖVRIG INFORMATION

### Offentliggörande

Informationen lämnades för offentliggörande kl. 09:00 den 21 november 2013.

### Kontaktinformation

Anette Frumerie, VD  
E-post: anette.frumerie@besqab.se  
Tel: 08-630 16 20

Johan Nordström, styrelseordförande  
Tel: 08-463 37 62

Besqab AB (publ)  
Kemistvägen 17, Box 1328, Täby  
Tel. 08-630 16 00, Fax. 08-630 16 90  
Org.nr. 556693-8881  
www.besqab.se

### Kommande informationstillfällen

Bokslutskommuniké 2013	14 mars 2014
Årsstämma 2014	7 maj 2014

