

## Delårsrapport 2013-01-01 -- 2013-06-30

### BOSTADSMARKNADEN I STOCKHOLM OCH UPPSALA UTVECKLAS POSITIVT

#### Januari - juni 2013

- Nettoomsättningen uppgick till 381,4 mkr
- Resultatet före skatt uppgick till 35,5 mkr
- Resultatet efter skatt uppgick till 30,2 mkr, motsvarande 27,58 kr per aktie
- Eget kapital uppgick vid periodens slut till 267,2 mkr, motsvarande 244,06 kr per aktie
- Likvida medel uppgick den 30 juni till 74,8 mkr

#### April - juni 2013

- Nettoomsättningen uppgick till 238,6 mkr
- Resultatet efter skatt uppgick till 23,7 mkr, motsvarande 21,61 kr per aktie

Koncernen	Jan-jun 2013	Jan-jun 2012	Apr-jun 2013	Jan-dec 2012
Nettoomsättning (mkr)	381,4	311,5	238,6	694,9
Resultat före skatt (mkr)	35,5	15,5	27,8	57,5
Rörelsemarginal (%)	10,8	7,1	12,8	10,0
Räntabilitet på eget kapital (%)	23,1	11,2		22,1
Soliditet (%)	33,0	25,9		28,6
Antal anställda i medeltal (st)	65	61	65	63
Resultat efter skatt per aktie (kr)	28	11	22	49
Eget kapital per aktie (kr)	244	198		234
<u>Brf och småhus</u>				
Antal produktionsstartade bostäder (st)	111	83	59	117
Antal sålda bostäder (st)	98	73	64	145
Antal bostäder i pågående produktion (st)	337	241		263
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion (%)	69	53		65
Antal osålda bostäder i avslutad produktion (st)	12	5		4
- varav upptagna i balansräkningen	3	0		0

## Marknadsutveckling och ekonomi

Bostadsmarknaden i Stockholm och Uppsala präglades under första halvåret 2013 av en viss förbättring i förhållande till hösten 2012. Utbudet av bostäder på andrahandsmarknaden är lågt i jämförelse med tidigare år. Försäljningsmönstret var dock fortfarande relativt svagt med långa ledtider till avslut och fortsatt restriktiv kreditgivning från banker till potentiella köpare.

Såväl rörelsemarginal som räntabilitet på eget kapital är för första halvåret 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 tre kontorsfastigheter i Täby avyttrats under första halvåret. Fastighetsvärdet för dessa är ca 52 mkr och affärerna har genererat vinst. Även fastigheten Linaberg i Mariehäll har avyttrats strax efter halvårsskiftet, vilket innebär att samtliga kontorsfastigheter nu är avyttrade. I april 2013 förvärvades en fastighet i Täby för uppförande av 54 vårdbostäder.

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

Stämningläget bland kunderna har förbättrats. Hushållen tycks mindre bekymrade om utvecklingen i omvärlden och alltfler hushåll räknar nu med stigande bostadspriser. Besqab står starkt rustat med en attraktiv projektportfölj om ca 1 700 byggrätter vilket utgör grund för fortsatt tillväxt.

## Väsentliga händelser efter rapporttidens utgång

Kontorsfastigheten Linaberg i Stockholm har avyttrats med tillträde i oktober 2013. Underliggande fastighetsvärde är ca 110 mkr.

## Resultat per affärssegment

Jan-jun 2013	Region Stockholm	Region Uppsala	Fastighets-utveckling	Elimineringar	Koncern-gemensamma kostnader	Totalt
Intäkter - externt	337 353	27 137	16 885			381 375
Intäkter - internt			1 170	-1 170		0
<b>Summa intäkter</b>	<b>337 353</b>	<b>27 137</b>	<b>18 055</b>	<b>-1 170</b>	<b>0</b>	<b>381 375</b>
Kostnader för produktion och förvaltning	-292 294	-18 277	-7 304			-317 875
<b>Bruttoresultat</b>	<b>45 059</b>	<b>8 860</b>	<b>10 751</b>	<b>-1 170</b>	<b>0</b>	<b>63 500</b>
Administrationskostnader	-24 071	-4 918	-4 422	1 170	-4 901	-37 142
Resultat av fastighetsförsäljning			14 729			14 729
<b>Rörelseresultat</b>	<b>20 988</b>	<b>3 942</b>	<b>21 058</b>	<b>0</b>	<b>-4 901</b>	<b>41 087</b>

## Resultatavräkning av projekt

Projekten resultatavräknas successivt i takt med projektens upparbetning och försäljning i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation RR 10 och Sveriges Byggindustriers 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.

Frågor besvaras av bolagets VD Anette Frumerie, anette.frumerie@besqab.se, 08-630 16 20 eller styrelsens ordförande Johan Nordström 08-463 37 62, 0709-40 70 82.

Täby i augusti 2013

Anette Frumerie  
VD

**Resultaträkning**

Belopp i tkr

	2013-01-01 2013-06-30	2012-01-01 2012-06-30	2013-04-01 2013-06-30	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	381 375	311 465	238 591	694 906
Kostnader för produktion och förvaltning	-317 875	-251 004	-201 635	-563 916
<b>Bruttoresultat</b>	<b>63 500</b>	<b>60 461</b>	<b>36 956</b>	<b>130 990</b>
Administrationskostnader	-37 142	-38 313	-20 804	-71 391
Resultat av fastighetsförsäljning	14 729	-	14 331	10 030
<b>Rörelseresultat</b>	<b>41 087</b>	<b>22 148</b>	<b>30 483</b>	<b>69 629</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter	56	401	55	794
Räntekostnader och liknande resultatposter	-5 625	-7 044	-2 700	-12 951
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>35 518</b>	<b>15 505</b>	<b>27 838</b>	<b>57 472</b>
Skatt beräknad	-5 324	-3 100	-4 176	-4 098
<b>Periodens vinst</b>	<b>30 194</b>	<b>12 405</b>	<b>23 662</b>	<b>53 374</b>

**Balansräkning i sammandrag**

Belopp i tkr

	2013-06-30	2012-06-30	2012-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar	347 675	346 825	386 416
Finansiella anläggningstillgångar	37 300	24 038	37 132
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>384 975</b>	<b>370 863</b>	<b>423 548</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Exploateringsfastigheter	213 808	217 379	222 048
Färdigställda bostäder	9 530	3 184	0
Kortfristiga fordringar	127 476	178 729	181 007
Kassa och bank	74 787	66 994	70 122
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>425 601</b>	<b>466 286</b>	<b>473 177</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>810 576</b>	<b>837 149</b>	<b>896 725</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital (1 094 900 aktier)	109 490	109 000	109 490
Pågående nyemission (4 900 aktier)	-	1 715	-
Fria reserver	127 541	93 685	93 876
Periodens vinst	30 194	12 405	53 374
<b>Summa eget kapital</b>	<b>267 225</b>	<b>216 805</b>	<b>256 740</b>
<b>Avsättningar</b>	<b>10 361</b>	<b>13 873</b>	<b>10 193</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Långfristiga räntebärande skulder	373 337	393 784	405 445
Övriga långfristiga skulder	1 343	1 343	1 343
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>374 680</b>	<b>395 127</b>	<b>406 788</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga räntebärande skulder	31 544	58 027	48 857
Övriga kortfristiga skulder	126 766	153 317	174 147
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>158 310</b>	<b>211 344</b>	<b>223 004</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>810 576</b>	<b>837 149</b>	<b>896 725</b>

## Kassaflödesanalys

Belopp i tkr

	2013-01-01 2013-06-30	2012-01-01 2012-06-30	2013-04-01 2013-06-30	2012-01-01 2012-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Resultat efter finansiella poster	35 518	15 505	27 838	57 472
Avskrivningar som belastat resultatet	3 467	3 079	1 524	6 188
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	-15 950	823	-15 636	-22 618
Betald skatt	-5 324	-3 100	-4 176	-7 465
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>17 711</b>	<b>16 307</b>	<b>9 550</b>	<b>33 577</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>				
Ökning/minskning av exploateringsfastigheter m m	-1 290	4 152	17 970	2 667
Minskning av kortfristiga fordringar	53 531	24 975	5 646	22 697
Minskning/ökning av kortfristiga skulder	-47 381	22 039	-3 812	68 383
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>22 571</b>	<b>67 473</b>	<b>29 354</b>	<b>127 324</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Förvärv av maskiner och inventarier	-	-91	-	-127
Försäljning förvaltningsfastigheter	52 400	-	48 200	35 000
Investering i förvaltningsfastigheter	-1 009	-45 839	-1 009	-113 473
Ökning av långfristiga fordringar	-168	-240	-84	-1 270
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>51 223</b>	<b>-46 170</b>	<b>47 107</b>	<b>-79 870</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Upptagna banklån	20 187	36 267	10 687	87 821
Amortering av skulder	-49 608	-60 913	-38 501	-132 490
Omklassificering långfristiga/kortfristiga lån	-20 000	-	-20 000	-3 000
Nyemissioner	-	1 715	-	1 715
Utbetald utdelning	-19 708	-25 070	-19 708	-25 070
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-69 129</b>	<b>-48 001</b>	<b>-67 522</b>	<b>-71 024</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>4 665</b>	<b>-26 698</b>	<b>8 939</b>	<b>-23 570</b>
Likvida medel vid periodens början	70 122	93 692	65 848	93 692
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>74 787</b>	<b>66 994</b>	<b>74 787</b>	<b>70 122</b>