

Delårsrapport januari-juni 2015

BRYGGHUSEN I STRANDÄNGARNA

Tillväxt och ökad lönsamhet på stark bostadsmarknad

JANUARI–JUNI 2015

- Enligt segmentsredovisningen¹ ökade periodens intäkter till 772,4 Mkr (365,9) och rörelseresultatet till 107,5 Mkr (36,5)
- Omräknat enligt IFRS uppgick intäkterna till 774,1 Mkr (439,8) och rörelseresultatet till 107,3 Mkr (46,2)
- Resultatet efter skatt ökade till 96,2 Mkr (36,2) motsvarande 6,20 kr per aktie (3,20)
- Eget kapital uppgick per den 30 juni till 742,5 Mkr (627,4) motsvarande 47,86 kr per aktie (40,54)
- Likvida medel var vid periodens utgång 293,5 Mkr (265,8)

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ANDRA KVARTALET

- Besqab har vunnit en markanvisningstävling avseende byggrätter för 50 rad- och parhus i området Östra Farmarstigen i Tyresö.
- Besqab har även markanvisats byggrätter för cirka 50 bostadsrättslägenheter vid korsningen Bäckvägen/ Tellusborgsvägen i Midsommarkransen, Hägersten.
- I juni träffade Besqab avtal med Akademiska Hus om förvärv av omkring 500 byggrätter i Bäcklösa i södra Uppsala. Köpeskillingen uppgår till cirka 140 Mkr.

KONCERNEN I SIFFROR	jan–jun 2015	jan–jun 2014	apr–jun 2015	apr–jun 2014	jul 2014– jun 2015	jan–dec 2014
<i>Intäkter enligt segmentsredovisning, Mkr¹</i>	772,4	365,9	402,2	192,8	1 222,2	815,7
<i>Rörelseresultat enligt segmentsredovisning, Mkr¹</i>	107,5	36,5	62,4	18,0	167,5	96,5
<i>Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning, %¹</i>	13,9	10,0	15,5	9,3	13,7	11,8
Intäkter, Mkr	774,1	439,8	429,9	226,3	1 191,5	857,1
Rörelseresultat, Mkr	107,3	46,2	63,8	19,7	165,3	104,1
Resultat före skatt, Mkr	105,4	42,9	62,8	18,1	161,4	98,9
Resultat efter skatt, Mkr	96,2	36,2	57,1	15,3	148,5	88,5
Rörelsemarginal, %	13,9	10,5	14,8	8,7	13,9	12,1
Räntabilitet på eget kapital, % ²	27,0	15,6	–	–	21,7	18,0
Soliditet, %	52,3	58,5	–	–	–	55,0
Resultat per aktie, kr ³	6,20	3,20	3,68	1,30	9,58	6,59
Eget kapital per aktie, kr ³	47,86	40,54	–	–	–	43,92
Antal produktionsstartade bostäder, st	271	160	129	74	517	406
Antal sålda bostäder, st	308	90	136	50	554	336
Antal bostäder i pågående produktion, st	663	248	–	–	–	439
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	95	61	–	–	–	73
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st	0	6	–	–	–	0
– varav upptagna i balansräkningen	0	3	–	–	–	0

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

² Räntabilitet på eget kapital har omräknats till helårstal.

³ Nyckeltal per aktie har justerats för aktiesplit 10:1 genomförd i maj 2014.

Jämförelsetalen för resultatposter avser perioden januari–juni 2014 och för balansposter den 30 juni 2014.

VD:s kommentar

“Besqabs första halvår 2015 har varit starkt, präglad av tillväxt och mycket god försäljning. Den stora efterfrågan på våra bostäder har möjliggjort produktionsstart av flera viktiga och eftertraktade projekt. Sammantaget har det bidragit till väsentligt ökade intäkter och stärkt lönsamhet under årets första sex månader.”

Projekt som möter kundernas efterfrågan

Den starka bostadsmarknaden i Stockholm och Uppsala håller i sig, vilket också avspeglas i det stora intresset för våra projekt. Under årets första sex månader har totalt 308 bostäder sålts och andelen sålda eller bokade bostäder i pågående produktion uppgår till hela 95 procent.

Den stora efterfrågan på våra bostäder har möjliggjort ett flertal produktionsstarter hittills i år. I juni produktionsstartades 129 lägenheter i Charlottenburgsparken i Råsunda, och en stor andel av lägenheterna är redan bokade eller sålda.

Parallellt med att bostäder produktionsstartas utökar vi vår bygggrätsportfölj med nya attraktiva projekt. I juni tecknade vi avtal med Akademiska Hus om förvärv av cirka 500 byggrätter i Bäcklösa i Uppsala, vårt största förvärv hittills sett till antal byggrätter. Under kvartalet har vi också markanvisats omkring 100 byggrätter i Hägersten och Tyresö.

Starkt första halvår

Besqabs intäkter har ökat väsentligt samtidigt som lönsamheten fortsätter att stärkas. För perioden januari–juni 2015 uppgick intäkterna enligt segmentsredovisningen till 772,4 Mkr (365,9). Rörelseresultatet för det första halvåret närmare tredubblades jämfört med samma period 2014 och uppgick till 107,5 Mkr (36,5). Resultatet ger en rörelsemarginal på 13,9 procent (10,0) för sexmånadersperioden.

Vi kan se att tillväxten vi skapat också genererar god avkastning. Räntabiliteten på eget kapital för perioden januari–juni 2015, omräknat till helårstal, uppgick till 27,0 procent (15,6).

Arbetsglädje och lojalitet grundar för framgång

I tider av tillväxt och hög konkurrens om arbetskraft är det glädjande att vi som jobbar på Besqab trivs med varandra och med vårt arbete. Det visar även resultatet från vårens genomförda medarbetarundersökning. Extra roligt är att vi, från en redan hög nivå i fjol, höjt oss ytterligare. Att vårt resultat dessutom ligger över branschsnittet inom samtliga områden gör mig särskilt stolt.

Ett år har passerat sedan Besqabaktien började handlas på Nasdaq Stockholm och vi klev in i en noterad miljö. Det har varit ett år fyllt av hårt arbete och nya erfarenheter men också glädje och framgång. Jag är övertygad om att det är medarbetarnas arbetsglädje, ordning och reda och långsiktighet som gjort Besqabs första år på börsen till ett framgångsrikt år.



Framtidsutsikter

Den första halvan av 2015 har varit stark, präglad av tillväxt och mycket god försäljning. Vår målsättning om cirka 400 produktionsstarter för helåret 2015 kvarstår och till hösten siktar vi på att produktionsstarta ett flertal mindre projekt i attraktiva lägen i Stockholms län.

Även om de globala finansmarknaderna kantas av orosmoln pekar den nationella och regionala utvecklingen på att rådande positiva marknadsförutsättningar i Stockholm och Uppsala håller i sig under året. Vi tror på en fortsatt stabil bostadsmarknad under andra halvan av 2015 med försiktigt stigande priser i Stockholms län och Uppsala.

Täby i juli 2015

Anette Frumerie, VD

MARKNADSUTVECKLING

Tillväxten i svensk ekonomi har stärkts under kvartalet men orosmolnen i Europa och på övriga håll i världen kvarstår. Konjunkturinstitutet räknar med en tillväxt på 2,8 procent 2015 och 3,2 procent 2016 där bostadsinvesteringarna förväntas stiga med i genomsnitt 10 procent per år 2015–2016.

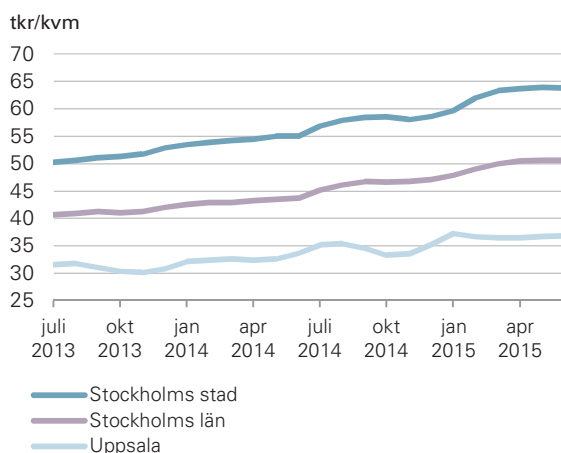
För att nå inflationsmålet fortsätter Riksbanken sina stimulansåtgärder. Den 1 juli beslutades om en ny sänkning av reporäntan med 0,10 procentenheter till –0,35 procent samt beslut om fortsatta stödköp av svenska statspapper. Reporäntan väntas vara omkring –0,35 procent under drygt ett år vilket bidrar till att förväntningarna på ökade bostadspriser är mycket höga.

Bostadsmarknaden i Stockholm och Uppsala är fortsatt stark. Utbudet av bostadsrätter och villor ökade något under det andra kvartalet men ligger fortfarande på historiskt låga nivåer. Inflödet av bostäder till salu är högre än normalt samtidigt som bostadsköparna är angelägna om att komma till snabba avslut, vilket medför att få objekt finns för försäljning.

Under det andra kvartalet har prisökningarna på bostadsmarknaden avtagit något. I Stockholms län och Stockholms stad steg priserna på bostadsrätter med cirka tre procent medan villapriserna i länet steg med drygt fyra procent. I Uppsala har priserna under tremånadersperioden varit i princip oförändrade för bostadsrätter, medan villapriserna stigit med cirka två procent.

Årstakten för prisuppgångarna på bostadsrätter och villor är nu 16 procent i Stockholm och 12 respektive 15 procent i Uppsala.

Prisutveckling bostadsrätter juli 2013–juni 2015



Källa: Svensk Mäklarstatistik AB

VERKSAMHETENS UTVECKLING

Region Stockholm

Per den 30 juni 2015 hade Besqab 511 bostäder i produktion i Region Stockholm. En stor andel av bostäderna i produktion är redan bokade eller sålda. 129 bostäder i projektet Charlottenburgsparken i Råsunda produktionsstartades under kvartalet och i juni färdigställdes 14 kedjehus i Trädgårdsstaden 5 i centrala Vallentuna.

Säljstart har under kvartalet skett av den andra etappen av Centralparken i Täby. Projektet, som Besqab genomför tillsammans med FastPartner, består av totalt 167 bostadsrättslägenheter med planerad inflyttning från årsskiftet 2016/2017. Därtill har två projekt med villor, radhus och kedjehus säljstartat. Dels Eds allé, 30 villor i Upplands Väsby, dels första etappen i Lilla Sköndal i södra Stockholm där Besqab kommer att bygga totalt 78 bostäder fördelade på villor, radhus och kedjehus. Säljstart har även skett av ytterligare lägenheter i Ängsblomman i Bromma.

Besqab har under kvartalet vunnit en markanvisningstävling avseende byggrätter för 50 rad- och parhus i området Östra Farmarstigen i Tyresö. Besqab har också fått en markanvisning av Stockholms stad vid korsningen Tellusborgsvägen/Bäckvägen i Midsommarkransen, Hägersten. Markanvisningen omfattar cirka 50 lägenheter fördelade på två hus om 4–6 våningar samt garage.

Besqabs pågående CM-projekt i Nybohovsbacken i Liljeholmen, Porslins kvarteren i Gustavsberg och Täby Centrum fortlöper enligt plan.

Region Stockholms intäkter för januari–juni 2015 uppgick till 622,6 Mkr (281,6), en väsentlig ökning jämfört med första halvåret 2014. Segmentets rörelseresultat uppgick till 92,5 Mkr (39,4) vilket ger en rörelsemarginal på 14,9 procent (14,0).

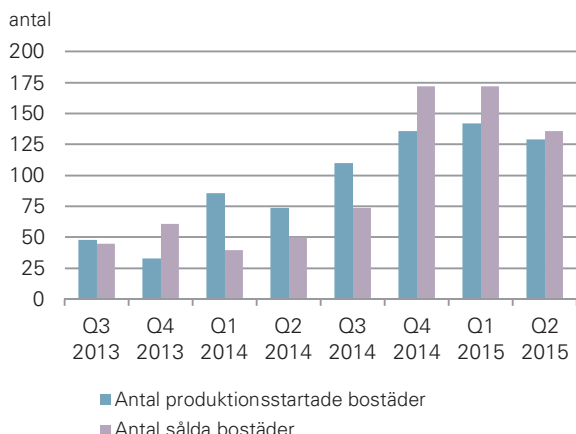
Region Uppsala

Per den 30 juni 2015 hade Besqab 152 bostäder i produktion i Region Uppsala. De pågående produktionerna avser 58 smålägenheter i Living och 86 lägenheter i Tegnér vilka båda ligger i det populära området Luthagen i centrala Uppsala. Därtill bygger Besqab åtta radhus med äganderätter i Vårdsätra Vik, strax söder om Uppsala.

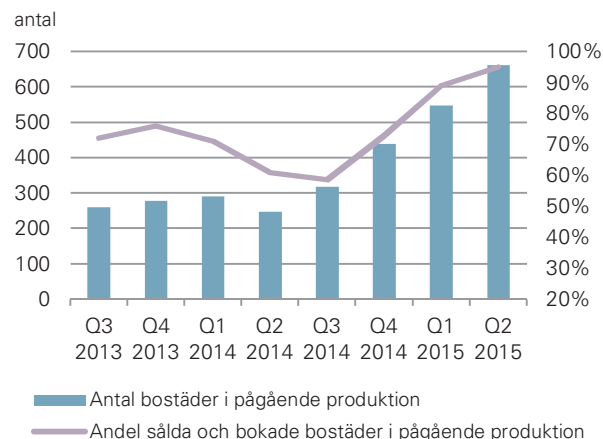
I juni träffade Besqab avtal med Akademiska Hus om förvärv av cirka 500 byggrätter i området Bäcklösa i södra Uppsala. Besqab har sedan tidigare ett samarbetsavtal med Akademiska Hus och parterna har gemensamt drivit detaljplanarbetet för det aktuella området sedan hösten 2010. Köpeskillingen uppgår till cirka 140 Mkr med successiva tillträden och betalningar. Säljstart av den första etappen planeras preliminärt till våren 2016 med produktionsstart senare under året.

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

Produktionsstartade och sålda bostäder per kvartal



Bostäder i pågående produktion per kvartal



Intäkterna för Region Uppsala har ökat jämfört med föregående år och uppgick för perioden januari–juni 2015 till 139,7 Mkr (74,1). Segmentets rörelseresultat ökade till 20,4 Mkr (-0,4) vilket ger en rörelsemarginal på 14,6 procent (-0,5). Högre upparbetningsgrad och god försäljning i pågående projekt bidrar till det förbättrade resultatet.

Fastighetsutveckling

Uppförandet av vård- och omsorgsfastigheten Silverpark i Täby följer plan med beräknad inflyttning i september 2015. Därtill pågår planarbetet för 54 vårdplatser i Riddersvik i Hässelby Villastad. Bedömningen är att arbetet med detaljplanen kommer att fortlöpa ytterligare cirka två år.

Tre vård- och omsorgsfastigheter är färdigställda sedan tidigare och har under kvartalet genererat merparten av segmentets intäkter och resultat. Intäkterna för januari–juni 2015 uppgick till 10,1 Mkr (10,3) och bruttoresultatet till 8,8 Mkr (9,2).

FÖRSÄLJNING OCH PRODUKTIONSSTARTER

Det har under andra kvartalet 2015 genomförts ett flertal framgångsrika säljstarter för Besqabs projekt. Bland annat har säljstart skett av lägenheter i Centralparken i Täby och Ängsblomman i Bromma. Därtill har villor, radhus och kedjehus med äganderätter säljstartats i projekten Eds allé i Upplands Väsby samt Lilla Sköndal i Stockholm. Under perioden slutsåldes dessutom tre projekt – Trädgårdshuset 2 och 3 i Tyresö samt Estrid i Täby. Försäljningen under sexmånadersperioden har varit genomgående stark med 308 sålda bostäder (90).

Besqab har produktionsstartat fem projekt under perioden januari–juni 2015, motsvarande 271 bostäder (160). Andelen bokade och sålda bostäder i pågående produktion uppgår till 95 procent (61), varav 84 procent avser sålda bostäder och 11 procent avser bokade bostäder. Per den 30 juni 2015 var ingen färdigställd bostad osåld (6).

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 2015 till 772,4 Mkr (365,9). Fler produktionsstarter, ett stort antal bostäder i produktion samt mycket god försäljning bidrar till de väsentligt ökade intäkterna jämfört med föregående år. Omräknat enligt IFRS uppgick periodens intäkter till 774,1 Mkr (439,8). Rörelseresultat enligt segmentsredovisningen blev 107,5 Mkr (36,5). Redovisat enligt IFRS uppgick rörelseresultatet till 107,3 Mkr (46,2).

Rörelsemarginalen enligt segmentsredovisningen uppgick för perioden januari–juni 2015 till 13,9 procent (10,0). Omräknad enligt IFRS var rörelsemarginalen 13,9 procent (10,5).

Periodens resultat efter skatt uppgick enligt segmentsredovisningen till 96,3 Mkr (28,7), en ökning med 67,6 Mkr jämfört med motsvarande period föregående år. Redovisat enligt IFRS uppgick resultatet till 96,2 Mkr (36,2).

Finansiell ställning och kassaflöde

Besqab har en stabil finansiell ställning och soliditeten uppgick per den 30 juni 2015 till 52,3 procent (58,5).

Per balansdagen hade Besqab cirka 2 100 byggrätter i byggrättsportföljen, vilket är i paritet med antalet byggrätter vid årets början. Kapitalbindningen i exploateringsfastigheter var per den 30 juni 2015 235,0 Mkr (314,4). Kapitalbindningen i utvecklingsfastigheter har ökat och uppgick per balansdagen till 341,7 Mkr (279,8).

Kassaflödet från den löpande verksamheten var för det första halvåret 2015 -55,7 Mkr (-49,0). Det negativa kassaflödet är till stor del hänförligt till ökning av kortfristiga fordringar, främst fordringar på bostadsrättsföreningar, i och med ett ökat antal bostäder i produktion.

Investeringsverksamhetens kassaflöde uppgick under perioden januari–juni 2015 till -3,0 Mkr (15,3). Kassaflödet

från finansieringsverksamheten uppgick till 18,1 Mkr (227,4).

Periodens kassaflöde var –40,6 Mkr (193,7) och likvida medel uppgick per balansdagen till 293,5 Mkr (265,8). Den goda likviditeten möjliggör ett aktivt och flexibelt ackvisionsarbete med utgångspunkt i Besqabs strategi för tillväxt.

Finansiering är säkerställd för samtliga pågående projekt.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

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

SÄSONGSVARIATIONER

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

MODERBOLAGET

Moderbolagets intäkter för perioden januari–juni 2015 uppgick till 2,4 Mkr (3,0) och avser koncerninterna tjänster. Rörelseresultatet uppgick till –2,0 Mkr (–3,1) och periodens resultat till 32,7 Mkr (18,0). Det positiva resultatet härrör främst från utdelningar från dotterbolag.

Moderbolagets omsättningstillgångar uppgick per den 30 juni 2015 till 281,4 Mkr (298,2) och består i huvudsak av fordran på dotterbolag. Eget kapital uppgick per balansdagen till 788,1 Mkr (783,3).

PERSONAL

Antalet anställda i Besqab var vid periodens utgång 81 (69), varav 34 (31) var kvinnor.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Bolagets riskbild presenterades i årsredovisningen för 2014 på sidan 40–41 och i not 26. Inga väsentliga förändringar har skett som har ändrat denna riskbild.

ÅRSSTÄMMA

Vid Besqabs årsstämma den 6 maj 2015 beslutades att styrelsen ska bestå av sju ledamöter. Till ledamöter omvaldes Olle Nordström, Anette Frumerie, Sven Jemsten, Gunnar Lindberg och Mats Wäppling. Till nya ledamöter valdes Ros-Marie Grusén och Zdravko Markovski. Olle Nordström valdes till styrelsens ordförande. Johan Nordström, Svante Torell och Carl Wale avböjde omval.

Årsstämman beslutade, i enlighet med styrelsens förslag, att till aktieägarna dela ut 2,25 kronor per aktie.

Vidare antog stämman styrelsens förslag om införande av ett långsiktigt aktiebaserat incitamentsprogram (LTI 2015) för samtliga Besqabanställda. LTI 2015 fortlöper från 1 september 2015 till och med dagen för offentliggörande av bokslutskommunikén avseende bokslutsåret 2018. Programmet innebär en maximal tilldelning av 95 000 aktier. Stämman godkände även förslaget att bemyndiga styrelsen att under tiden fram till nästa årsstämma besluta om förvärv av högst 125 000 Besqabaktier i syfte att uppfylla Besqabs åtaganden enligt villkoren för LTI 2015.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Besqabs aktier är sedan den 12 juni 2014 noterade på Nasdaq Stockholm i segmentet Small Cap. Sista betalkurs per den 30 juni 2015 var 112,00 kronor per aktie, motsvarande ett börsvärde om 1 737,7 Mkr. Besqabs aktiekapital uppgår per balansdagen till 155 148 290 kronor fördelat på 15 514 829 aktier och röster.

Antalet aktieägare uppgick vid kvartalets slut till 4 143. Den största ägaren i Besqab var familjen Nordström, som privat och genom bolag representerade 33 procent av aktiekapital och röster. De tolv största aktieägarna i bolaget kontrollerade per den 30 juni 2015 74 procent av kapital och röster.

Ägarfördelning 30 juni 2015

Ägare	Antal aktier	Andel av kapital och röster
Familjen Nordström	5 186 258	33,4 %
Stiftelsen Olle Engkvist Byggmästare	1 332 850	8,6 %
Solid Brass AB	814 900	5,2 %
Nordea Investment Funds	627 231	4,0 %
Carl Wale med familj	545 330	3,5 %
Gustaf Douglas (inkl. bolag och närstående)	540 000	3,5 %
Fjärde AP-fonden	484 272	3,1 %
Dendera Holding AB	458 300	3,0 %
Lars Öberg (inkl. bolag och närstående)	444 000	2,9 %
Kristian Wale med familj	431 220	2,8 %
MSIL IPB Client Account	308 096	2,0 %
Handelsbanken Fonder	273 423	1,8 %
Summa 12 största aktieägarna	11 445 880	73,8%
Övriga aktieägare	4 068 949	26,2 %
TOTALT	15 514 829	100,0 %

Källa: Euroclear per 2015-06-30

HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens utgång.

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i tkr	jan-jun 2015	jan-jun 2014	apr-jun 2015	apr-jun 2014	jan-dec 2014
Intäkter	774 125	439 756	429 859	226 341	857 140
Kostnader för produktion och drift	-609 811	-348 706	-336 009	-182 872	-659 079
Bruttoresultat	164 314	91 050	93 850	43 469	198 061
Försäljnings- och administrationskostnader	-56 996	-44 878	-30 102	-24 097	-93 268
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	-7	-	3	296	-662
Rörelseresultat	107 311	46 172	63 751	19 668	104 131
Finansiella intäkter	150	167	24	160	896
Finansiella kostnader	-2 098	-3 450	-965	-1 716	-6 154
Resultat före skatt	105 363	42 889	62 810	18 112	98 873
Aktuell skatt	-9 209	-4 540	-5 413	-2 475	-8 022
Uppskjuten skatt	43	-2 121	-302	-377	-2 360
Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare	96 197	36 228	57 095	15 260	88 491
Periodens övriga totalresultat:					
<i>Poster som kan komma att återföras till resultatet:</i>					
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utlandsverksamhet	-230	362	-54	362	610
Övrigt totalresultat, efter skatt	-230	362	-54	362	610
Summa totalresultat för perioden hänförligt till moderföretagets aktieägare	95 967	36 590	57 041	15 622	89 101
Resultat per aktie¹					
Resultat per aktie före utspädning, kr	6,20	3,20	3,68	1,30	6,59
Resultat per aktie efter utspädning, kr	6,20	3,20	3,68	1,30	6,58
Antal utestående aktier vid periodens slut	15 514 829	15 474 269	15 514 829	15 474 269	15 514 829
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	15 514 829	11 327 711	15 514 829	11 702 260	13 428 365
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning ²	15 514 829	11 331 969	15 514 829	11 710 729	13 440 589

¹ Till följd av genomförd aktiesplit 10:1 i maj 2014 har antalet aktier för tidigare perioder omräknats.

² Under 2014 tecknades totalt 4 565 829 nya aktier i Besqab AB. Av dessa avser 4 255 319 nyemitterade aktier i samband med bolagets börsnotering. Resterande 310 510 avser utnyttjande av teckningsoptioner. Per den 30 juni 2015 finns inga utestående potentiella stamaktier i bolaget.

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i tkr	30 jun 2015	30 jun 2014	31 dec 2014
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	1 217	1 062	706
Finansiella tillgångar	51 009	34 728	49 364
Summa anläggningstillgångar	52 226	35 790	50 070
Omsättningstillgångar			
Utvecklingsfastigheter	341 740	279 807	312 220
Exploateringsfastigheter	234 971	314 390	230 935
Färdigställda bostäder	–	9 260	–
Kundfordringar	3 617	11 854	5 315
Upparbetad ej fakturerad intäkt	442 652	85 426	243 761
Pågående arbeten	24 565	–	24 995
Aktuella skattefordringar	5 077	11 768	6 210
Övriga kortfristiga fordringar	10 267	56 209	26 664
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 004	2 203	4 984
Likvida medel	293 520	265 753	334 163
Summa omsättningstillgångar	1 367 413	1 036 670	1 189 247
SUMMA TILLGÅNGAR	1 419 639	1 072 460	1 239 317
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital	155 148	154 743	155 148
Övrigt tillskjutet kapital	385 482	384 322	385 482
Omräkningsreserver	375	357	605
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	201 481	87 928	140 192
Summa eget kapital	742 486	627 350	681 427
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga avsättningar	4 350	2 750	4 350
Uppskjutna skatteskulder	6 868	6 672	6 911
Skulder till kreditinstitut	38 138	49 838	43 988
Summa långfristiga skulder	49 356	59 260	55 249
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga avsättningar	1 200	1 500	1 200
Leverantörsskulder	90 885	58 512	57 086
Fakturerad ej upparbetad intäkt	–	3 715	5 558
Skulder till kreditinstitut	324 937	250 031	266 124
Övriga kortfristiga skulder	161 018	30 286	127 309
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	49 757	41 806	45 364
Summa kortfristiga skulder	627 797	385 850	502 641
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 419 639	1 072 460	1 239 317

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

se not 4

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

Belopp i tkr	jan–juni 2015	jan–juni 2014
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare</i>		
Ingående balans vid periodens början	681 427	300 132
Periodens resultat	96 197	36 228
Periodens övriga totalresultat	–230	362
Summa totalresultat för perioden	95 967	36 590
Utnyttjande av teckningsoptioner	–	12 604
Nyemission	–	299 922
Utdelning	–34 908	–21 898
Utgående balans vid periodens slut	742 486	627 350

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i tkr	jan–jun 2015	jan–jun 2014	apr–jun 2015	apr–jun 2014	jan–dec 2014
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat	107 311	46 172	63 751	19 668	104 131
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	34	362	38	66	3 069
Erhållen ränta	150	167	24	160	896
Betald ränta	–2 098	–3 450	–965	–1 716	–6 154
Betald skatt	–9 209	–4 540	–5 413	–2 475	–8 022
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	96 188	38 711	57 435	15 703	93 920
Förändring exploateringsfastigheter	–4 036	–111 651	80 021	–140 588	–28 196
Förändring färdigställda bostäder	0	–7 360	0	–9 260	1 900
Förändring kortfristiga fordringar	–185 253	51 612	–79 801	40 961	–92 857
Förändring kortfristiga skulder	66 891	–2 353	33 600	25 717	98 097
Förändring utvecklingsfastigheter	–29 520	–17 951	–16 448	–17 951	–50 364
Kassaflöde från den löpande verksamheten	–55 730	–48 992	74 807	–85 418	22 500
Investeringsverksamheten					
Förvärv av maskiner och inventarier	–769	–104	–	–26	–246
Förändring andelar i intresseföretag och joint ventures	–2 200	15 400	–1 500	16 600	650
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–2 969	15 296	–1 500	16 574	404
Finansieringsverksamheten					
Upptagna banklån	75 389	16 981	45 182	16 981	44 299
Amortering av skulder	–22 425	–78 075	–18 487	–53 937	–95 149
Nyemissioner	–	310 342	–	310 342	311 908
Utbetald utdelning	–34 908	–21 898	–34 908	–21 898	–21 898
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	18 056	227 350	–8 213	251 488	239 160
Periodens kassaflöde	–40 643	193 654	65 094	182 644	262 064
Likvida medel vid periodens början	334 163	72 099	228 426	83 109	72 099
Likvida medel vid periodens slut	293 520	265 753	293 520	265 753	334 163

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	jan–jun 2015	jan–jun 2014	apr–jun 2015	apr–jun 2014	jan–dec 2014
Intäkter	2 400	3 000	1 200	1 500	7 500
Administrationskostnader	-4 437	-6 085	-3 074	-3 974	-12 259
Rörelseresultat	-2 037	-3 085	-1 874	-2 474	-4 759
Utdelning och liknande resultatposter	35 202	21 885	34 540	21 885	23 034
Räntekostnader och liknande resultatposter	-449	-841	-201	-416	-1 462
Resultat efter finansiella poster	32 716	17 959	32 465	18 995	16 813
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	7 000
Aktuell skatt	-	-	-	-	-456
Periodens resultat	32 716	17 959	32 465	18 995	23 357

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i tkr	30 jun 2015	30 jun 2014	31 dec 2014
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Aktier i dotterbolag	549 000	549 000	549 000
Andelar i intresseföretag	10 050	-	10 050
Summa anläggningstillgångar	559 050	549 000	559 050
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga fordringar	258 375	121 994	267 335
Kassa och bank	23 043	176 216	23 236
Summa omsättningstillgångar	281 418	298 210	290 571
SUMMA TILLGÅNGAR	840 468	847 210	849 621
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	155 148	154 743	155 148
Fritt eget kapital	632 955	628 588	635 147
Summa eget kapital	788 103	783 331	790 295
Skulder			
Långfristiga skulder	38 138	49 838	43 988
Kortfristiga skulder	14 227	14 041	15 338
Summa skulder	52 365	63 879	59 326
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	840 468	847 210	849 621

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

se not 4

Noter till delårsrapporten

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Besqab tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS), sådana de antagits av EU. De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med de som beskrivs i Besqabs årsredovisning för 2014, utöver vad som beskrivs nedan. Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 *Delårsrapportering* samt Årsredovisningslagen.

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.

Ny princip för redovisning av fastighetsskatt

Besqab tillämpar från och med den 1 januari 2015 den nya redovisningstolkningen IFRIC 21 *Avgifter*. Tolkningen anger att en skuld ska redovisas när företaget har ett åtagande att erlägga avgiften till följd av en inträffad händelse.

För Besqabs del innebär tillämpningen av IFRIC 21 att årets fastighetsskatt för fastigheter innehavda vid årets ingång redovisas som en skuld i sin helhet vid årets början. Periodisering av kostnaden i resultatet över året, såsom gjorts tidigare år, består genom redovisning av interimstillgång avseende årets återstående del av fastighetsskatten.

Tillämpningen av IFRIC 21 har ingen betydande effekt på koncernens resultat och finansiella ställning då beloppen som avses är oväsentliga till sin storlek.

NOT 2 SEGMENTSREDOVISNING

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

Belopp i tkr

Jan–jun 2015	Region Stockholm	Region Uppsala	Fastighetsutveckling	Koncern-gemensamma poster och eliminerings	Summa	Avstämning mot IFRS	Totalt
Intäkter - externt	622 572	139 691	10 112		772 375	1 750	774 125
Summa intäkter	622 572	139 691	10 112		772 375	1 750	774 125
Kostnader för produktion och drift	-496 069	-110 486	-1 315		-607 870	-1 941	-609 811
Bruttoresultat	126 503	29 205	8 797		164 505	-191	164 314
Försäljnings- och administrationskostnader	-34 031	-8 839	-2 429	-11 700	-56 999	3	-56 996
Resultatandelar i intresseföretag och joint ventures					-	-7	-7
Rörelseresultat	92 472	20 366	6 368	-11 700	107 506	-195	107 311
<i>Rörelsemarginal</i>	<i>14,9</i>	<i>14,6</i>	<i>63,0</i>		<i>13,9</i>		<i>13,9</i>
Finansnetto			-1 536	-414	-1 950	2	-1 948
Resultat efter finansiella poster	92 472	20 366	4 832	-12 114	105 556	-193	105 363
Skatt				-9 209	-9 209	43	-9 166
Periodens resultat	92 472	20 366	4 832	-21 323	96 347	-150	96 197
Tillgångar							
Exploateringsfastigheter	225 994	16 394			242 388	-7 417	234 971
Utvecklingsfastigheter			341 740		341 740		341 740

Belopp i tkr

Jan–jun 2014	Region Stockholm	Region Uppsala	Fastighets-utveckling	Koncern-gemensamma poster och eliminerings	Summa	Avstämning mot IFRS	Totalt
Intäkter - externt	281 569	74 052	10 286		365 907	73 849	439 756
Summa intäkter	281 569	74 052	10 286		365 907	73 849	439 756
Kostnader för produktion och drift	-213 815	-69 570	-1 115		-284 500	-64 206	-348 706
Bruttoresultat	67 754	4 482	9 171		81 407	9 643	91 050
Försäljnings- och administrationskostnader	-28 379	-4 847	-3 180	-8 472	-44 878		-44 878
Resultatandelar i intresseföretag och joint ventures				-	-		-
Rörelseresultat	39 375	-365	5 991	-8 472	36 529	9 643	46 172
<i>Rörelsemarginal</i>	<i>14,0 %</i>	<i>neg.</i>	<i>58,2 %</i>		<i>10,0 %</i>		<i>10,5 %</i>
Finansnetto			-2 505	-778	-3 283		-3 283
Resultat efter finansiella poster	39 375	-365	3 486	-9 250	33 246	9 643	42 889
Skatt				-4 540	-4 540	-2 121	-6 661
Periodens resultat	39 375	-365	3 486	-13 790	28 706	7 522	36 228
Tillgångar							
Exploateringsfastigheter	309 146	6 854			316 000	-1 610	314 390
Utvecklingsfastigheter			279 807		279 807		279 807

Belopp i tkr

Jan–dec 2014	Region Stockholm	Region Uppsala	Fastighets-utveckling	Koncern-gemensamma poster och eliminerings	Summa	Avstämning mot IFRS	Totalt
Intäkter - externt	668 063	127 023	20 587		815 673	41 467	857 140
Summa intäkter	668 063	127 023	20 587		815 673	41 467	857 140
Kostnader för produktion och drift	-513 257	-110 294	-2 047		-625 598	-33 481	-659 079
Bruttoresultat	154 806	16 729	18 540		190 075	7 986	198 061
Försäljnings- och administrationskostnader	-55 215	-12 404	-6 018	-19 678	-93 315	47	-93 268
Resultatandelar i intresseföretag och joint ventures	-253				-253	-409	-662
Rörelseresultat	99 338	4 325	12 522	-19 678	96 507	7 624	104 131
<i>Rörelsemarginal</i>	<i>14,9 %</i>	<i>3,4 %</i>	<i>60,8 %</i>		<i>11,8 %</i>		<i>12,1 %</i>
Finansnetto			-4 495	-744	-5 239	-19	-5 258
Resultat efter finansiella poster	99 338	4 325	8 027	-20 422	91 268	7 605	98 873
Skatt				-8 608	-8 608	-1 774	-10 382
Periodens resultat	99 338	4 325	8 027	-29 030	82 660	5 831	88 491
Tillgångar							
Exploateringsfastigheter	217 514	17 442			234 956	-4 021	230 935
Utvecklingsfastigheter			312 220		312 220		312 220

**NOT 3 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 4 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUAL-
FÖRPLIKTELSE**

Under perioden januari–juni 2015 har ställda säkerheter i form av fastighetsinteckningar minskat med 25 Mkr. Totala värdet av lämnade fastighetsinteckningar uppgår för koncernen därmed till 313 Mkr vid periodens utgång.

Värdet av borgensförbindelser till förmån för bostadsrättsföreningar har under perioden ökat med 316 Mkr för koncernen och ökat med 124 Mkr för moderbolaget. Totala värdet av borgensförbindelser uppgår därmed per 30 juni 2015 till 1 612 Mkr för koncernen och 1 113 Mkr för moderbolaget.

Täby den 21 juli 2015
Besqab AB (publ)

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

Olle Nordström
Styrelsens ordförande

Ros-Marie Grusén
Styrelseledamot

Mats Wäppling
Styrelseledamot

Gunnar Lindberg
Styrelseledamot

Sven Jemsten
Styrelseledamot

Anette Frumerie
*Styrelseledamot och
verkställande direktör*

Zdravko Markovski
Styrelseledamot

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

Kvartalsöversikt

	Q2 2015	Q1 2015	Q4 2014	Q3 2014	Q2 2014	Q1 2014	Q4 2013	Q3 2013
SEGMENTSREDOVISNING ¹								
Intäkter enligt segmentsredovisning, Mkr	402,2	370,2	265,9	183,9	192,8	173,1	188,4	128,9
Rörelseresultat enligt segmentsredovisning, Mkr	62,4	45,1	30,1	29,9	18,0	18,6	19,6	12,8
Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning, %	15,5	12,2	11,3	16,2	9,3	10,7	10,4	9,9
RESULTATPOSTER								
Intäkter, Mkr	429,9	344,3	252,5	164,9	226,3	213,4	158,6	76,8
Rörelseresultat, Mkr	63,8	43,6	28,5	29,4	19,7	26,5	9,6	13,1
Resultat före skatt, Mkr	62,8	42,6	27,7	28,3	18,1	24,8	7,3	10,3
Resultat efter skatt, Mkr	57,1	39,1	27,0	25,3	15,3	21,0	10,0	12,7
BALANSPOSTER								
Utvecklingsfastigheter, Mkr	341,7	325,3	312,2	293,3	279,8	261,9	261,9	261,0
Exploateringsfastigheter, Mkr	235,0	315,0	230,9	307,0	314,4	173,8	202,7	185,3
Likvida medel, Mkr	293,5	228,4	334,2	246,8	265,8	83,1	72,1	53,6
Eget kapital, Mkr	742,5	720,4	681,4	654,2	627,4	321,1	300,1	289,7
Räntebärande långfristiga skulder, Mkr	38,1	41,1	44,0	46,9	49,8	52,8	55,7	58,6
Räntebärande kortfristiga skulder, Mkr	324,9	295,3	266,1	259,1	250,0	284,1	305,3	381,5
KASSAFLÖDE								
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr	74,8	-130,5	97,5	-26,0	-85,4	36,4	-19,4	-14,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten, Mkr	-1,5	-1,5	-14,2	-0,7	16,6	-1,3	117,4	7,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten, Mkr	-8,2	26,3	4,1	7,7	251,4	-24,1	-79,5	-4,7
Periodens kassaflöde, Mkr	65,1	-105,7	87,4	-19,0	182,6	11,0	18,5	-11,6
AKTIEDATA ²								
Resultat per aktie före utspädning, kr	3,68	2,52	1,74	1,64	1,30	1,92	0,92	1,16
Eget kapital per aktie, kr	47,86	46,43	43,92	42,17	40,54	29,33	27,41	26,46
NYCKELTAL								
Rörelsemarginal, %	14,8	12,7	11,3	17,8	8,7	12,4	6,0	17,1
Räntabilitet på eget kapital, % ³	27,0	22,3	18,0	17,2	15,6	27,0	21,0	23,7
Soliditet, %	52,3	53,9	55,0	58,5	58,5	41,2	37,1	34,0
Antal produktionsstartade bostäder, st	129	142	136	110	74	86	33	48
Antal sålda bostäder, st	136	172	172	74	50	40	61	45
Antal bostäder i pågående produktion, st	663	548	439	319	248	292	278	261
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	95	89	73	59	61	71	76	72
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st	0	1	0	0	6	6	2	13
– varav upptagna i balansräkningen, st	0	0	0	0	3	0	2	4

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

² Nyckeltal per aktie har justerats för aktiesplit 10:1 genomförd i maj 2014.

³ Räntabilitet på eget kapital avser ackumulerad period från och med räkenskapsårets början och har omräknats till helårstal.

Definitioner och ordlista

DEFINITIONER

Resultat per aktie

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

Eget kapital per aktie

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

Rörelsemarginal

Rörelseresultatet i procent av intäkter.

Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning

Rörelseresultat enligt segmentsredovisning i procent av intäkter enligt segmentsredovisning.

Räntabilitet på eget kapital

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

Soliditet

Eget kapital i procent av balansslutningen vid periodens slut.

ORDLISTA

Byggrätt

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

Översiktsplan

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

Detaljplan

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

Exploateringsfastigheter

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

Utvecklingsfastigheter

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

Kort om Besqab

AFFÄRSIDÉ

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

ÖVERGRIPANDE MÅL

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

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

FINANSIELLA MÅL

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

STRATEGI

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

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

**2 100
PLANERADE
BYGGRÄTTER**

**PRODUCERAT
ÖVER 5 000
BOSTÄDER**

**STOCKHOLMS
LÄN OCH
UPPSALA**

**CIRKA 80
ANSTÄLLDA**

**GRUNDAT
1989**

ÖVRIG INFORMATION

Offentliggörande

Informationen lämnades för offentliggörande kl. 07:30 den 21 juli 2015.

Kommande informationstillfällen

Delårsrapport jan–sep 2015 18 nov 2015
Bokslutskommuniké 2015 26 feb 2016

Kontaktinformation

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

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

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