BESQAB

Brf Kanonen i Upplands Väsby – 39 yteffektiva smålägenheter med egen uteplats – färdigställdes i juni 2014.

Delårsrapport januari–juni 2014

Framgångsrik börsnotering och fortsatt god bostadsförsäljning

JANUARI–JUNI 2014

- *Enligt segmentsredovisningen[1] uppgick intäkterna till 365,9 Mkr (381,4) och rörelseresultatet till 36,5 Mkr (44,4)*
- Omräknat enligt IFRS ökade intäkterna till 439,8 Mkr (423,3) och rörelseresultatet uppgick till 46,2 Mkr (47,9)
- Resultatet efter skatt uppgick till 36,2 Mkr (36,3), motsvarande 3,20 kr per aktie (3,31)
- Eget kapital hade per 30 juni ökat till 627,4 Mkr (277,2), motsvarande 40,54 kr per aktie (25,31)
- Likvida medel var vid periodens utgång 265,8 Mkr (65,2)

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

- I juni genomfördes en ägarspridning genom en kombination av nyemission och försäljning av befintliga aktier. Bolaget tillfördes cirka 300 Mkr efter emissionskostnader.
- Besqabs aktie noterades på NASDAQ OMX Stockholm den 12 juni. Antalet aktieägare ökade med cirka 5 200.
- I slutet av juni tillträddes fastigheten Luma 3 i Hammarby sjöstad, som förvärvats av Fabege med ett fastighetsvärde om 148 Mkr.

KONCERNEN I SIFFROR	**jan–juni 2014**	jan–juni 2013	**apr–juni 2014**	apr–juni 2013	jan–dec 2013
Intäkter enligt segmentsredovisning, Mkr [1]	***365,9***	*381,4*	***192,8***	*238,6*	*698,7*
Rörelseresultat enligt segmentsredovisning, Mkr [1]	***36,5***	*44,4*	***18,0***	*31,9*	*76,7*
Rörelsemarginal enligt segmentsredovisning, % [1]	***10,0***	*11,6*	***9,3***	*13,4*	*11,0*
Intäkter, Mkr	**439,8**	423,3	**226,3**	265,2	658,8
Rörelseresultat, Mkr	**46,2**	47,9	**19,7**	33,0	70,6
Resultat före skatt, Mkr	**42,9**	42,4	**18,1**	30,4	60,0
Rörelsemarginal, %	**10,5**	11,3	**8,7**	12,5	10,7
Räntabilitet på eget kapital, % [2]	**15,6**	27,0	**–**	–	21,0
Soliditet, %	**58,5**	32,6	**–**	–	37,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr	**–49,0**	22,6	**–85,4**	38,8	–10,8
Resultat efter skatt per aktie, kr [3]	**3,20**	3,31	**1,30**	2,37	5,39
Eget kapital per aktie, kr [3]	**40,54**	25,31	**–**	–	27,41
Antal anställda i medeltal, st	**64**	65	**64**	65	65

[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.

VD:s kommentar

Första halvåret 2014 har uppvisat en stark bostadsmarknad i Stockholm och Uppsala. Bostadsutbudet är lägre än normalt för årstiden, medan befolkningen ökar med oförminskad kraft, och bidrar till försiktigt stigande bostadspriser.

Stort intresse för våra projekt

Försäljningen av våra projekt har fortsatt i god takt och hittills under året har 90 bostäder sålts. Vi har samtidigt flera nya projekt att se fram emot. I juni tillträdde vi vårt förvärv vid Lumaparken i Hammarby sjöstad. Stort intresse finns också för våra lägenheter i Liljeholmen som säljstartades under våren.

Produktionen är nu i full gång i projektet Tegnér i Luthagen i Uppsala och fortskrider enligt plan. Detaljplanen för projektet Charlottenburg i Solna har överklagats innebärande att den planerade säljstarten skjuts fram.

Under andra kvartalet har vi produktionsstartat två bostadsprojekt – Pilblomman i Beckomberga, Bromma och Trädgårdsstaden etapp 5 i Vallentuna. Därtill har vi produktionsstartat vårdboendet Silverpark i Täby.

Glädjande är också att vi har fått flera nya och utökade förtroenden inom CM-verksamheten, för Svenska Bostäder, Riksbyggen och Familjebostäder.

Välkomnar nya aktieägare

Den 12 juni 2014 var första handelsdagen för Besqabs aktie på NASDAQ OMX Stockholm. Intresset för Besqab var större än vad vi hade vågat hoppas på och det är med stor glädje vi kan välkomna cirka 5 200 nya aktieägare.

Engagemanget och det hårda arbetet som våra medarbetare bidrog med inför börsnoteringen har skapat en än mer stark och kompetent organisation. Våra möjligheter att växa tillvaratas på ett effektivt sätt i en noterad miljö med större tillgång till kapitalmarknaden.

Fortsatt god lönsamhet

God bostadsförsäljning bidrar till fortsatt stabil lönsamhet. Intäkterna enligt segmentsredovisningen uppgick under det första halvåret till 365,9 Mkr, jämfört med 381,4 Mkr samma period 2013. För det första halvåret visar

segmentsredovisningen ett resultat före skatt om 33,2 Mkr (38,8). Fastighetsförsäljningar påverkar resultatet med 0 Mkr (14,7). Vid omräkning enligt IFRS ökar periodens intäkter och rörelseresultat med 73,8 Mkr (41,9) respektive 9,6 Mkr (3,6) jämfört med segmentsredovisningen.

Den nyemission som vi genomförde i samband med börsnoteringen ökade vår kassa med cirka 300 Mkr och vi har redan investerat i nya intressanta byggrätter. Vi ska nu fortsätta vårt uppdrag att leverera stabil lönsamhet och skapa avkastning för våra aktieägare.

Framtidsutsikter

Besqabs stabila historia har lagt en solid grund för vår tillväxtstrategi. Vi verkar på marknader med stark efterfrågan och hög inflyttning vilket ger goda framtidsutsikter.

Täby i augusti 2014

Anette Frumerie, VD

BRF OCH SMÅHUS	jan–juni 2014	jan–juni 2013	apr–juni 2014	apr–juni 2013	jan–dec 2013
Antal produktionsstartade bostäder, st	160	111	74	59	192
Antal sålda bostäder, st	90	98	50	64	204
Antal bostäder i pågående produktion, st	248	337	–	–	278
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion, %	61	69	–	–	76
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st	6	12	–	–	2
– varav upptagna i balansräkningen	*3*	*3*	–	–	*2*

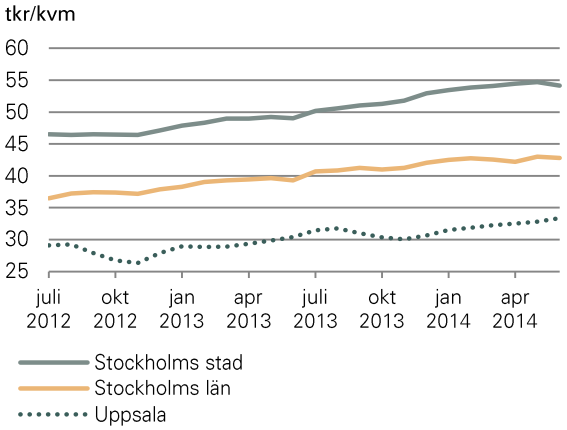
MARKNADSUTVECKLING

Synen på bostadsmarknaden i Stockholms län och Uppsala är alltjämt positiv. Låga bolåneräntor och ett lågt bostadsbyggande i förhållande till efterfrågan bidrar till stigande priser på bostäder. Det ovanligt låga utbudet på andrahandsmarknaden medverkar vidare till stor efterfrågan på nyproducerade bostäder.

Bostadsmarknaden visar på fortsatt prisuppgång, om än i något lugnare takt. Under det andra kvartalet har bostadsrättspriserna i Stockholms län stigit med i genomsnitt en procent medan villapriserna har stigit med tre procent. I Uppsala syns en något starkare utveckling under försommaren med drygt tre procents prisökning på bostadsrätter och fyra procent på villor. Prisuppgången i Stockholm och Uppsala för de senaste tolv månaderna ligger på omkring tio procent för såväl bostadsrätter som villor.

Säsongsmässigt är sommaren en period med mindre utbud av objekt och små prisrörelser. Det minskade utbudet har bidragit till att det totalt sett görs färre bostadsaffärer, trots bostadsmarknadens höga tempo med korta försäljningstider. Det låga utbudet i kombination med en fortsatt stor efterfrågan gör att vi även framöver räknar med försiktigt stigande bostadspriser.

Prisutveckling bostadsrätter juli 2012–juni 2014



Källa: Svensk Mäklarstatistik AB

VERKSAMHETENS UTVECKLING

Region Stockholm

Besqab har som tidigare kommunicerats ett avtal med NIAM om förvärv av byggrätter i kvarteret Charlottenburg på Solnavägen i Solna. Detaljplanen antogs i slutet av april, men överklagades under maj. På fastigheten planerar Besqab att uppföra cirka 110 bostadsrättslägenheter.

I slutet av mars 2014 tecknade Besqab ett avtal med Fabege om förvärv av byggrätter för bostäder i fastigheten Luma 3 vid Lumaparken i Hammarby Sjöstad. Fastigheten tillträddes i sluten av juni och köpeskillingen uppgick till 148 Mkr. Cirka 70 bostadsrättslägenheter ska byggas på fastigheten med preliminär försäljningsstart under hösten.

Vid månadsskiftet juni/juli tillträddes lägenheterna i Brf Kanonen i Upplands Väsby. Besqab är fortsatt aktiv i Upplands Väsby då avtal har tecknats avseende 30 småhus på Eds allé.

Under juni fattade exploateringsnämnden i Stockholm beslut om ett antal markanvisningar där Besqab tilldelades cirka 100 lägenheter på Enskedefältet i Enskede gård, och 40 lägenheter i Stadshagen på Kungsholmen. Båda anvisningarna ligger i högintressanta lägen med stor efterfrågan.

I juni tecknades ett CM-avtal med Svenska Bostäder om att bygga 95 hyreslägenheter i Liljeholmen. I Täby centrum har avtal tecknats med Riksbyggen om projektering av 43 lägenheter. CM-uppdragen i Liljeholmen och Täby ligger i direkt anslutning till Besqabs egna bostadsprojekt.

Besqab har därtill avtal med Familjebostäder gällande planarbete och projektering av 36 hyreslägenheter i Högdalen. Besqab har sedan tidigare ett CM-uppdrag för Familjebostäder, avseende 20 radhus och en förskola i Hägersten.

Region Stockholms intäkter uppgick för perioden till 281,6 Mkr (337,4) och segmentets rörelsemarginal ökade till 14,0 procent (6,2).

Region Uppsala

I april tecknade Besqab avtal med Uppsala Akademiförvaltning om förvärv av en fastighet i Vårdsätra i Uppsala. På fastigheten planerar Besqab att uppföra åtta radhus med utsikt över Mälaren, med säljstart under hösten 2014.

Detaljplanen för projektet Tegnér omprövades i april efter att Högsta domstolen bifallit en sakägares begäran om prövning. Ärendet har avslutats och produktionen är nu i full gång i projektet.

CM-projektet Lagerkransen som Besqab utför på uppdrag av Uppsala Akademiförvaltning har fortlöpt enligt plan och färdigställdes strax efter rapportperiodens utgång. På Villagatan i Uppsala driver Besqab ett annat samarbete med Uppsala Akademiförvaltning, med syftet att bygga 35–40 smålägenheter för uthyrning till utländska gästforskare.

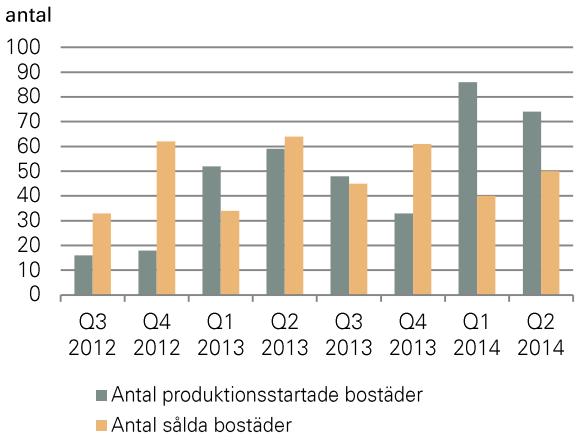
Intäkterna för Region Uppsala ökade under det första halvåret till 74,1 Mkr (27,1) främst beroende på produktionsstart av projektet Tegnér. Projektets upparbetade resultat, enligt principerna för successiv vinstavräkning, fördröjdes dock varför rörelsemarginalen för det första halvåret är negativ (14,5 procent).

Fastighetsutveckling

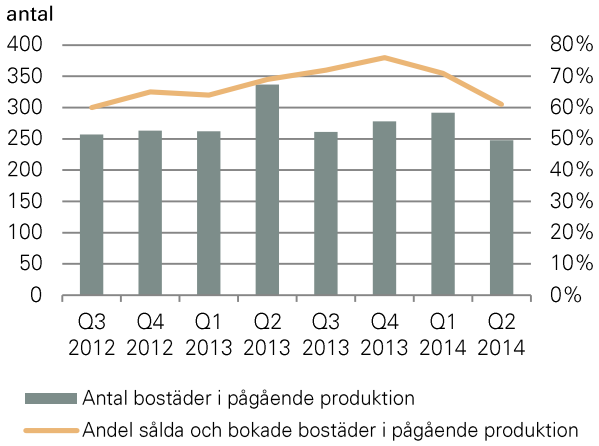
I april startade Besqab uppförandet av vård- och omsorgsfastigheten Silverpark i Täby. Arbetet fortlöper enligt plan.

Segmentets intäkter för perioden januari–juni uppgick till 10,3 Mkr (18,1). Minskningen jämfört med motsvarande period föregående år beror på avyttring av fastigheter. Rörelsemarginalen för perioden uppgick till 58,2 procent (134,8). Marginalen för 2013 inkluderar resultateffekt av fastighetsförsäljningar.

Produktionsstartade och sålda bostäder per kvartal



Bostäder i pågående produktion



FÖRSÄLJNING OCH PRODUKTIONSSTARTER

Försäljningen under perioden var bra med 50 sålda bostäder (64) under kvartalet och totalt 90 bostäder (98) för perioden januari–juni. Under det andra kvartalet säljstartades fyra projekt, motsvarande 133 bostäder. Två projekt, 60 lägenheter i Beckomberga i Bromma och 14 kedjehus i Trädgårdsstaden i Vallentuna, har produktionsstartats under kvartalet. Hittills under 2014 har Besqab produktionsstartat 160 bostäder (111) inom projektutvecklingsverksamheten.

Per den 30 juni 2014 var sex färdigställda bostäder osålda (tolv).

FINANSIELL UTVECKLING UNDER PERIODEN

Intäkter och rörelseresultat

Besqabs intäkter enligt segmentsredovisningen, där successiv vinstavräkning tillämpas för samtliga projekt i enlighet med Besqabs interna rapportering, uppgick för perioden januari–juni 2014 till 365,9 Mkr (381,4). Segmenten Region Stockholm och Region Uppsala står tillsammans för cirka 97 procent av intäkterna. Omräknat enligt IFRS uppgick periodens intäkter till 439,8 Mkr (423,3). Intäkterna påverkas primärt av antal produktionsstartade bostäder, nedlagda produktionskostnader och försäljning. Vid omräkning enligt IFRS var intäkterna högre då ett projekt, som baserat på IFRIC 15 avräknas enligt den så kallade completed contract-metoden, färdigställdes under perioden.

Rörelseresultat enligt segmentsredovisningen blev 36,5 Mkr (44,4). Rörelseresultatet redovisat enligt IFRS uppgick till 46,2 Mkr (47,9). Fastighetsförsäljningar påverkade resultatet med 0 Mkr (14,7). Rörelsemarginalen för perioden januari–juni uppgick till 10,5 procent (11,3). Rörelseresultatet belastas av ökade administrationskostnader av engångskaraktär om cirka 4 Mkr relaterade till marknadsnoteringen av Besqabs aktie.

Avvikelsen i resultat mellan redovisning enligt IFRS och segmentsredovisningen beror på att ett projekt baserat på IFRIC 15 avräknats enligt completed contract-metoden. Projektet har färdigställts under perioden.

Finansiella intäkter och kostnader uppgick netto till –3,3 Mkr (–5,6). Resultat före skatt ökade marginellt till 42,9 Mkr (42,4) och periodens resultat efter skatt uppgick till 36,2 Mkr (36,3).

Finansiell ställning och kassaflöde

Soliditeten har ökat på grund av nyemissionen i maj och uppgick per balansdagen till 58,5 procent (32,6).

Vid delårsperiodens slut hade Besqab cirka 1 900 byggrätter i byggrättsportföljen, jämfört med cirka 1 800 vid årets början. Kapitalbindningen i exploateringsfastigheter ökade med 111,7 Mkr under det första halvåret och uppgår vid periodens slut till 314,4 Mkr (200,0). Ökningen är i huvudsak hänförlig förvärvet av projektet Luma i Hammarby Sjöstad.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden januari–juni till –49,0 Mkr (22,6). Minskningen förklaras främst av ökad kapitalbindning i exploateringsfastigheter. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 15,3 Mkr (41,9) och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 227,4 Mkr (–63,6). Ökningen hänför sig till nyemissionen av aktier.

Likvida medel har under perioden januari–juni 2014 ökat med cirka 193,7 Mkr (0,9) tack vare det tillförda kapitalet och uppgår per balansdagen till 265,8 Mkr (65,2). Finansiering är säkerställd för samtliga pågående projekt. Besqab står starkt rustat med en attraktiv projektportfölj vilket utgör grund för fortsatt tillväxt.

AKTIESPLIT OCH NYEMISSION

I maj 2014 genomförde Besqab en aktiesplit 10:1 där en gammal aktie ersattes av tio nya aktier. Spliten tiodubblade därmed bolagets aktier, men hade ingen påverkan på bolagets aktiekapital. I maj utnyttjades 26 995 teckningsoptioner vilket medförde en ökning av antalet aktier med 269 950 samt en ökning av Besqabs aktiekapital om 2,7 Mkr.

I syfte att främja Besqabs fortsatta utveckling och tillväxt genomfördes i juni 2014 en kombinerad nyemission och försäljning av befintliga aktier. Erbjudandet omfattade 5 066 379 aktier, varav 4 255 319 avsåg nyemitterade aktier och 811 060 avsåg befintliga aktier. Till följd av nyemissionen tillfördes Besqab cirka 300 Mkr efter emissionskostnader. Bolagets aktiekapital ökade med cirka 42,6 Mkr och uppgår per den 30 juni 2014 till 154,7 Mkr fördelat på 15 474 269 aktier och röster.

AKTIEN OCH ÄGARNA

I samband med nyemissionen i juni noterades Besqabs aktier på NASDAQ OMX Stockholm, med första handelsdag den 12 juni 2014. Priset vid börsnoteringen var 73 kronor per aktie. Sista betalkurs per den 30 juni 2014 var 82,75 kronor per aktie, motsvarande ett börsvärde om 1 280 Mkr.

Besqabs aktieägare uppgick vid kvartalets slut till 5 268, en ökning med cirka 5 200 aktieägare jämfört med kvartalets ingång. De tolv största ägarna stod för 72,06 procent av kapital och röster.

Ägarfördelning 30 juni 2014

Ägare	Antal aktier	Andel av kapital och röster, %
Familjen Nordström	5 136 520	33,19
Stiftelsen Olle Engkvist Byggmästare	1 332 850	8,61
Solid Brass AB	814 900	5,27
Carl Wale med familj	543 330	3,51
Kristian Wale med familj	543 320	3,51
AB Dendera Holding	543 300	3,51
Handelsbanken Fonder	486 763	3,15
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	472 660	3,05
Lars Öberg	400 000	2,58
Nordea Investment Funds	327 660	2,12
Lannebo Fonder	300 000	1,94
Svolder Aktiebolag	250 000	1,62
Summa 12 största aktieägare	**11 151 303**	**72,06**
Övriga aktieägare	4 322 966	27,94
TOTALT	**15 474 269**	**100,00**

Källa: Euroclear per 2014-06-30

PERSONAL

Antal anställda i Besqab var vid periodens utgång 69 (69), varav 31 (28) var kvinnor.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Bolagets riskbild presenterades i årsredovisningen för 2013 på sidan 37 och i not 26. 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

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. Däremot påverkas försäljningens resultateffekt per kvartal av när en försäljningsbokning övergår till bindande avtal, eftersom det är först då som intäkten redovisas. Detta innebär att intäkterna kan variera stort från ett kvartal till ett annat.

HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens utgång.

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i tkr	jan–juni 2014	jan–juni 2013	apr–juni 2014	apr–juni 2013	jan–dec 2013
Intäkter	439 756	423 281	226 341	265 232	658 750
Kostnader för produktion och drift	–348 706	–355 583	–182 872	–227 232	–534 783
Bruttoresultat	**91 050**	**67 698**	**43 469**	**38 000**	**123 967**
Försäljnings- och administrationskostnader	–44 878	–36 466	–24 097	–20 099	–71 783
Resultat av fastighetsförsäljningar	–	14 729	–	14 331	14 238
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	0	1 976	296	804	4 198
Rörelseresultat	**46 172**	**47 937**	**19 668**	**33 036**	**70 620**
Finansiella intäkter	167	55	160	54	180
Finansiella kostnader	–3 450	–5 625	–1 716	–2 700	–10 849
Resultat före skatt	**42 889**	**42 367**	**18 112**	**30 390**	**59 951**
Aktuell skatt	–4 540	–5 324	–2 475	–4 176	–1 028
Uppskjuten skatt	–2 121	–787	–377	–247	58
Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare	**36 228**	**36 256**	**15 260**	**25 967**	**58 981**
Periodens övriga totalresultat:					
Poster som kan komma att återföras till resultatet:					
Omräkningsdifferenser vid omräkning av utlandsverksamhet	362	195	362	195	447
Skatt hänförlig till poster som kan komma att återföras till resultatet	–	–	–	–	–
Övrigt totalresultat, efter skatt	**362**	**195**	**362**	**195**	**447**
Summa totalresultat för perioden hänförligt till moderföretagets aktieägare	**36 590**	**36 451**	**15 622**	**26 162**	**59 428**
Resultat per aktie[1]					
Resultat per aktie före utspädning, kr	3,20	3,31	1,30	2,37	5,39
Resultat per aktie efter utspädning, kr	3,20	3,31	1,30	2,37	5,39
Antal utestående aktier vid periodens slut	15 474 269	10 949 000	15 474 269	10 949 000	10 949 000
Genomsnittligt antal aktier före utspädning[1]	11 327 711	10 949 000	11 702 260	10 949 000	10 949 000
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning[1,2]	11 331 969	10 949 000	11 710 729	10 949 000	10 949 000

[1] Till följd av genomförd aktiesplit 10:1 i maj 2014 har antalet aktier för tidigare perioder omräknats.
[2] Per den 30 juni 2014 finns 4 056 utestående teckningsoptioner som var och en ger rätt till tio stamaktier i Besqab AB. Från och med noteringen av Besqabs aktie den 12 juni 2014 kan optionerna medföra en utspädningseffekt. Utspädningseffekten uppgår till maximalt 0,26 procent.

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i tkr	30 juni 2014	30 juni 2013	31 dec 2013
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	1 062	112 054	958
Finansiella tillgångar	34 728	62 855	50 127
Summa anläggningstillgångar	**35 790**	**174 909**	**51 085**
Omsättningstillgångar			
Utvecklingsfastigheter	279 807	260 958	261 856
Exploateringsfastigheter	314 390	200 002	202 739
Färdigställda bostäder	9 260	9 530	1 900
Kundfordringar	11 854	10 297	13 582
Upparbetad ej fakturerad intäkt	85 426	60 087	95 460
Pågående arbeten	–	33 274	62 627
Aktuella skattefordringar	11 768	–	8 483
Övriga kortfristiga fordringar	56 209	25 546	34 581
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 203	10 558	4 339
Likvida medel	265 753	65 225	72 099
Summa omsättningstillgångar	**1 036 670**	**675 477**	**757 666**
SUMMA TILLGÅNGAR	1 072 460	850 386	808 751
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital	154 743	109 490	109 490
Övrigt tillskjutet kapital	384 322	117 048	117 048
Omräkningsreserver	357	–257	–5
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	87 928	50 874	73 599
Summa eget kapital	**627 350**	**277 155**	**300 132**
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	6 672	5 061	4 216
Skulder till kreditinstitut	49 838	–	55 687
Övriga långfristiga skulder	2 750	2 580	5 269
Summa långfristiga skulder	**59 260**	**7 641**	**65 172**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga avsättningar	1 500	–	1 500
Leverantörsskulder	58 512	63 477	68 081
Fakturerad ej upparbetad intäkt	3 715	–	4 945
Skulder till kreditinstitut	250 031	444 864	305 275
Aktuella skatteskulder	–	256	–
Övriga kortfristiga skulder	30 286	25 890	26 040
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	41 806	31 103	37 606
Summa kortfristiga skulder	**385 850**	**565 590**	**443 447**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 072 460	850 386	808 751

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser se not 4

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

Belopp i tkr	jan–juni 2014	jan–juni 2013	jan–dec 2013
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare			
Ingående balans vid periodens början	**300 132**	**260 412**	**260 412**
Periodens resultat	36 228	36 256	58 981
Periodens övriga totalresultat	362	195	447
Summa totalresultat för perioden	**36 590**	**36 451**	**59 428**
Utnyttjande av teckningsoptioner	12 604	–	–
Nyemission	299 922	–	–
Utdelning	–21 898	–19 708	–19 708
Utgående balans vid periodens slut	**627 350**	**277 155**	**300 132**

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i tkr	jan–juni 2014	jan–juni 2013	apr–juni 2014	apr–juni 2013	jan–dec 2013
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat	46 172	47 937	19 668	33 036	70 620
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	362	–17 703	66	–16 230	–13 901
Erhållen ränta	167	55	160	54	180
Betald ränta	–3 450	–5 625	–1 716	–2 700	–10 560
Betald skatt	–4 540	–5 324	–2 475	–4 176	–1 028
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**38 711**	**19 340**	**15 703**	**9 984**	**45 311**
Förändring av exploateringsfastigheter	–111 651	22 046	–140 588	41 306	19 309
Förändring av färdigställda bostäder	–7 360	–9 530	–9 260	–9 530	–1 900
Förändring av kortfristiga fordringar	51 612	49 398	40 961	10 133	–29 912
Förändring av kortfristiga skulder	–2 353	–43 660	25 717	1 946	–27 714
Investering i utvecklingsfastigheter	–17 951	–15 009	–17 951	–15 009	–15 908
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**–48 992**	**22 585**	**–85 418**	**38 830**	**–10 814**
Investeringsverksamheten					
Förvärv av maskiner och inventarier	–104	–	–26	–	–427
Försäljning av förvaltningsfastigheter	–	52 400	–	48 200	162 400
Förändring andelar i intresseföretag och joint ventures	15 400	–10 500	16 600	–10 000	4 450
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**15 296**	**41 900**	**16 574**	**38 200**	**166 423**
Finansieringsverksamheten					
Upptagna banklån	16 981	43 721	16 981	20 967	73 721
Amortering av skulder	–78 075	–87 608	–53 937	–69 501	–201 509
Inlösen av teckningsoptioner	–	–	–	–	–349
Nyemissioner	310 342	–	310 342	–	–
Utbetald utdelning	–21 898	–19 708	–21 898	–19 708	–19 708
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**227 350**	**–63 595**	**251 488**	**–68 242**	**–147 845**
Periodens kassaflöde	**193 654**	**890**	**182 644**	**8 788**	**7 764**
Likvida medel vid periodens början	72 099	64 335	83 109	56 437	64 335
Likvida medel vid periodens slut	**265 753**	**65 225**	**265 753**	**65 225**	**72 099**

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	jan–juni 2014	jan–juni 2013	apr–juni 2014	apr–juni 2013	jan–dec 2013
Intäkter	3 000	0	1 500	0	6 000
Bruttoresultat	**3 000**	**0**	**1 500**	**0**	**6 000**
Administrationskostnader	–6 085	–2 781	–3 974	–1 408	–7 799
Rörelseresultat	**–3 085**	**–2 781**	**–2 474**	**–1 408**	**–1 799**
Utdelning och liknande resultatposter	21 885	21 800	21 885	21 800	21 816
Räntekostnader och liknande resultatposter	–841	–1 281	–416	–619	–2 348
Resultat efter finansiella poster	**17 959**	**17 738**	**18 995**	**19 773**	**17 669**
Bokslutsdispositioner	0	0	0	0	4 200
Aktuell skatt	0	0	0	0	–20
Periodens resultat	**17 959**	**17 738**	**18 995**	**19 773**	**21 849**

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i tkr	30 juni 2014	30 juni 2013	31 dec 2013
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar	549 000	549 000	549 000
Summa anläggningstillgångar	**549 000**	**549 000**	**549 000**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	121 994	2 484	151
Kassa och bank	176 216	402	1 698
Summa omsättningstillgångar	**298 210**	**2 886**	**1 849**
SUMMA TILLGÅNGAR	**847 210**	**551 886**	**550 849**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	154 743	109 490	109 490
Fritt eget kapital	628 588	362 333	366 444
Summa eget kapital	**783 331**	**471 823**	**475 934**
Skulder			
Långfristiga skulder	49 838	1 343	56 682
Kortfristiga skulder	14 041	78 720	18 233
Summa skulder	**63 879**	**80 063**	**74 915**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**847 210**	**551 886**	**550 849**

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser se not 4

Moderbolagets rapport över kassaflöden

Belopp i tkr	jan–juni 2014	jan–juni 2013	apr–juni 2014	apr–juni 2013	jan–dec 2013
Den löpande verksamheten					
Resultat före finansiella poster	–3 085	–2 781	–2 474	–1 408	–1 799
Erhållen utdelning	21 800	21 800	21 800	21 800	21 800
Erhållen ränta	85	0	85	0	16
Betald ränta	–841	–1 281	–416	–619	–2 348
Betald skatt	0	0	0	0	–20
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**17 959**	**17 738**	**18 995**	**19 773**	**17 649**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Minskning/ökning av kortfristiga fordringar	–121 843	16 961	–121 992	8 026	23 494
Minskning/ökning av kortfristiga skulder	–4 192	–226	–6 909	–555	5 712
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**–108 076**	**34 473**	**–109 906**	**27 244**	**46 855**
Finansieringsverksamheten					
Nyemissioner	310 342	0	310 342	0	0
Inlösen av teckningsoptioner	0	0	0	0	–349
Amortering av skulder	–5 850	–15 625	–2 925	–7 812	–26 362
Utbetald utdelning	–21 898	–19 708	–21 898	–19 708	–19 708
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**282 594**	**–35 333**	**285 519**	**–27 520**	**–46 419**
Periodens kassaflöde	**174 518**	**–860**	**175 613**	**–276**	**436**
Likvida medel vid periodens början	1 698	1 262	603	678	1 262
Likvida medel vid periodens slut	**176 216**	**402**	**176 216**	**402**	**1 698**

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 2013, 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 samarbetsarrangemang

Besqab tillämpar från och med den 1 januari 2014 den nya redovisningsstandarden IFRS 11 *Samarbetsarrangemang*. Tillämpningen av IFRS 11 innebär att klyvningsmetoden inte längre är tillåten för joint ventures. För Besqab innebär det att andelen i resultaten för de joint ventures som tidigare har redovisats enligt klyvningsmetoden nu redovisas enligt kapitalandelsmetoden på en rad ovanför rörelseresultatet. Rörelseresultatet påverkas av det belopp som motsvarar Besqabs andel av joint ventures finansiella poster och skatter. Bolagets nettoresultat för perioden påverkas inte. Kapitalandelsredovisningen har ej påverkat koncernens intäkter för det första halvåret 2014 då inget resultat från joint ventures intjänats under perioden. Jämförande tal för 2013 har omräknats enligt den nya principen.

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 completed contract-metoden.

Belopp i tkr Jan–juni 2014	Region Stockholm	Region Uppsala	Fastighets-utveckling	Koncern-gemensamma poster och elimineringar	Summa	Avstämning mot IFRS	Totalt
Intäkter - externt	281 569	74 052	10 286		365 907	73 849	439 756
Intäkter - internt					–		–
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
Resultat av fastighetsförsäljningar			–		–		–
Resultat andelar i intresseföretag och joint ventures				–	–		–
Rörelseresultat	**39 375**	**–365**	**5 991**	**–8 472**	**36 529**	**9 643**	**46 172**
Rörelsemarginal	*14,0 %*	*neg.*	*58,2 %*		*10,0 %*		*10,5 %*
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–juni 2013	Region Stockholm	Region Uppsala	Fastighets-utveckling	Koncern-gemensamma poster och elimineringar	Summa	Avstämning mot IFRS	Totalt
Intäkter - externt	337 353	27 137	16 885		381 375	41 906	423 281
Intäkter - internt			1 170	–1 170	0		0
Summa intäkter	**337 353**	**27 137**	**18 055**	**–1 170**	**381 375**	**41 906**	**423 281**
Kostnader för produktion och drift	–292 294	–18 277	–4 031		–314 602	–40 981	–355 583
Bruttoresultat	**45 059**	**8 860**	**14 024**	**–1 170**	**66 773**	**925**	**67 698**
Försäljnings- och administrationskostnader	–24 071	–4 918	–4 422	–3 731	–37 142	676	–36 466
Resultat av fastighetsförsäljningar			14 729		14 729		14 729
Resultat andelar i intresseföretag och joint ventures					0	1 976	1 976
Rörelseresultat	**20 988**	**3 942**	**24 331**	**–4 901**	**44 360**	**3 577**	**47 937**
Rörelsemarginal	*6,2 %*	*14,5 %*	*134,8 %*		*11,6 %*		*11,3 %*
Finansnetto			–4 228	–1 342	–5 570		–5 570
Resultat efter finansiella poster	**20 988**	**3 942**	**20 103**	**–6 243**	**38 790**	**3 577**	**42 367**
Skatt				–5 324	–5 324	–787	–6 111
Periodens resultat	**20 988**	**3 942**	**20 103**	**–11 567**	**33 466**	**2 790**	**36 256**
Tillgångar							
Exploateringsfastigheter	154 744	45 064	–	–	199 808	194	200 002
Utvecklingsfastigheter	–	–	260 958	–	260 958	–	260 958

Belopp i tkr Jan–dec 2013	Region Stockholm	Region Uppsala	Fastighets-utveckling	Koncern-gemensamma poster och elimineringar	Summa	Avstämning mot IFRS	Totalt
Intäkter - externt	626 877	41 116	30 688		698 681	–39 931	658 750
Intäkter - internt			1 170	–1 170	0		0
Summa intäkter	**626 877**	**41 116**	**31 858**	**–1 170**	**698 681**	**–39 931**	**658 750**
Kostnader för produktion och drift	–521 431	–30 474	–7 682		–559 587	24 804	–534 783
Bruttoresultat	**105 446**	**10 642**	**24 176**	**–1 170**	**139 094**	**–15 127**	**123 967**
Försäljnings- och administrationskostnader	–47 602	–8 854	–9 443	–10 318	–76 217	4 434	–71 783
Resultat av fastighetsförsäljningar			14 238		14 238		14 238
Resultat andelar i intresseföretag och joint ventures	–390				–390	4 588	4 198
Rörelseresultat	**57 454**	**1 788**	**28 971**	**–11 488**	**76 725**	**–6 105**	**70 620**
Rörelsemarginal	*9,1 %*	*4,3 %*	*90,9 %*		*11,0 %*		*10,7 %*
Finansnetto			–8 004	–2 339	–10 343	–326	–10 669
Resultat efter finansiella poster	**57 454**	**1 788**	**20 967**	**–13 827**	**66 382**	**–6 431**	**59 951**
Skatt				–2 495	–2 495	1 525	–970
Periodens resultat	**57 454**	**1 788**	**20 967**	**–16 322**	**63 887**	**–4 906**	**58 981**
Tillgångar							
Exploateringsfastigheter	143 251	60 557	–	–	203 808	–1 069	202 739
Utvecklingsfastigheter	–	–	261 856	–	261 856	–	261 856

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 EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Under perioden januari–juni 2014 har ställda säkerheter i form av fastighetsinteckningar ökat med netto 89 Mkr. Ökningen beror på pantsättning vid finansiering av utvecklingsfastighet under uppförande. Totala värdet av lämnade fastighetsinteckningar uppgår för koncernen därmed till 337 Mkr.

Värdet av borgensförbindelser till förmån för bostadsrättsföreningar har under perioden minskat med 114 Mkr för koncernen och ökat med 255 Mkr för moderbolaget. Totala värdet av borgensförbindelser uppgår därmed per 30 juni 2014 till 477 Mkr för koncernen och 394 Mkr för moderbolaget.

Täby den 27 augusti 2014
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.

Johan Nordström
Ordförande

Sven Jemsten
Styrelseledamot

Olle Nordström
Styrelseledamot

Carl Wale
Styrelseledamot

Gunnar Lindberg
Styrelseledamot

Svante Torell
Styrelseledamot

Mats Wäppling
Styrelseledamot

Anette Frumerie
Styrelseledamot och verkställande direktör

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

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.

BESQABS ÖVERGRIPANDE MÅL

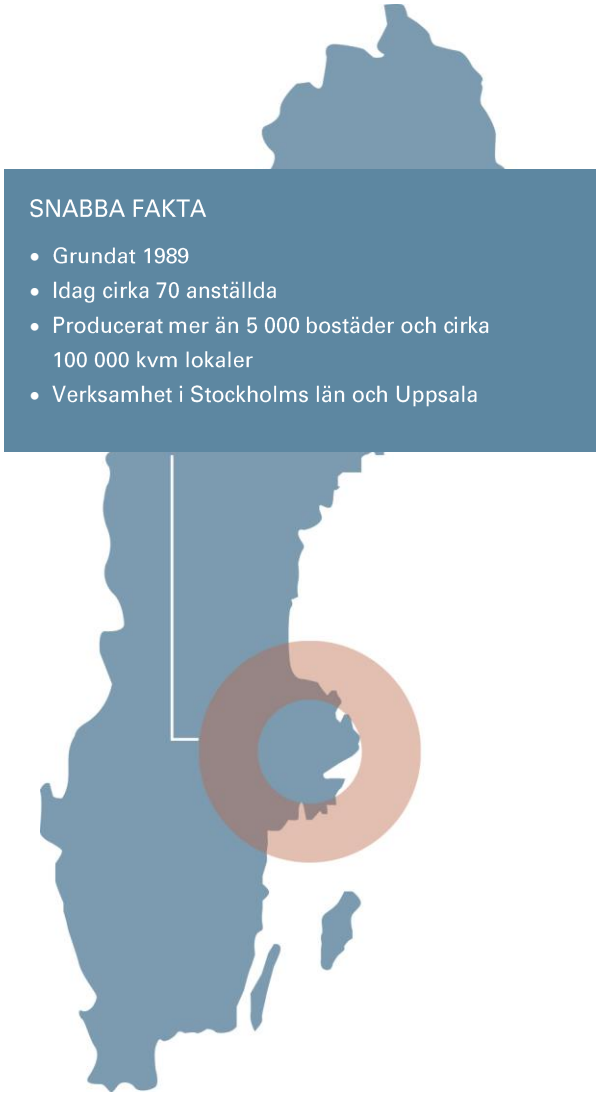
För att vara en framgångsrik samhällsbyggare arbetar Besqab mot följande uppsatta mål:

- 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

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.



SNABBA FAKTA

- Grundat 1989
- Idag cirka 70 anställda
- Producerat mer än 5 000 bostäder och cirka 100 000 kvm lokaler
- Verksamhet i Stockholms län och Uppsala

ÖVRIG INFORMATION

Offentliggörande

Informationen lämnades för offentliggörande kl. 07:30 den 28 augusti 2014.

Kommande informationstillfällen

Delårsrapport jan–sept 2014	21 november 2014
Bokslutskommuniké 2014	20 februari 2015

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