

A balcony with a green table and chairs, overlooking a cityscape. The balcony has a wooden railing and a wicker basket with plants. The city below is filled with houses and buildings under a blue sky with clouds.

Besqab AB Q2 2024

VD Magnus Andersson, CFO Anna Jepson
Stockholm 30 augusti

Full fart i integrationsprocessen

Ledande bostadsutvecklare i Storstockholm och Uppsala

- Samgående 15 mars under namnet Besqab
 - Mycket stark försäljningsorganisation
 - Gedigen projekt- och produktionskompetens
 - Lönsamhet i fokus
- Ny affärsplan presenterad i maj
 - Starkt affärsmannaskap och finansiell stabilitet utgör grunden för långsiktig och lönsam tillväxt
 - Mål för bruttomarginal 20 % och rörelsemarginal 15 %
 - Avkastning på eget kapital ska uppgå till minst 15 % över en konjunkturcykel
- Första hela kvartalet som ett bolag

Bostäder i
produktion

1824

Försäljnings-
grad, %

82

Brutto-
marginal, %

20,5

Soliditet,
%

63,1



TEGELTORNEN, SUNDBYBERG

BESQAB

Q2 2024

Stabilt kvartal i linje med nya affärsplanen

- Första kvartalet efter samgåendet mellan Aros Bostad och Besqab
- Ökande omsättning och ett starkt bruttoresultat
- 73 sålda och 5 bokade bostäder under andra kvartalet
- Andelen bokade eller sålda bostäder 82 procent
- Produktionsstart av Tegeltornen, 82 lägenheter
- Stort antal färdigställda projekt, totalt 526 bostäder i 9 projekt
- 1 824 bostäder i pågående produktion
- 7 568 byggrätter i projektportföljen
- Integration av verksamheterna, anpassning av organisationen



Q2 2024 i finansiella tal

Högre omsättning och god bruttomarginal

- Nettoomsättning 486,8 Mkr
- Bruttoresultat 99,7 Mkr
- Bruttomarginal 20,5 %
- Högre omkostnader som ett resultat av samgåendet
- Rörelseresultat 33,4 Mkr
- Rörelsemarginal 6,9 %
- Balansomslutning 5,6 Mdr kr
- Soliditet 63,1 %



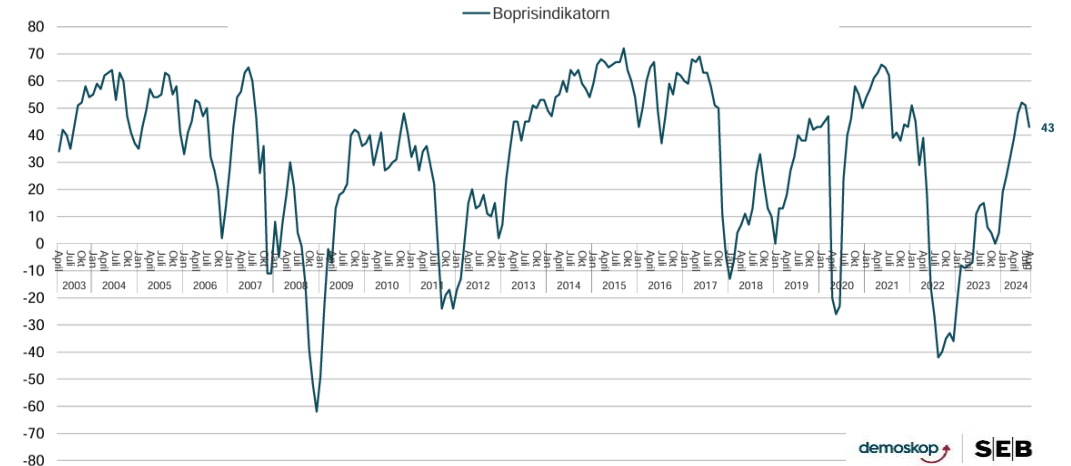
NORRBERGET UTSIKTEN, VAXHOLM

BESQAB

Bättre marknadsförutsättningar

- Bostadspriserna i Stockholmsområdet steg med drygt 3 % under kvartalet
- Minskande inflation och sänkning av styrräntan
- Förväntningar på bostadspriserna stödjer en prisuppgång
 - Boprisindikatorn för Stockholm är 51
- Transaktionsvolymerna ökade med 14 % jämfört med samma kvartal föregående år
- Historiskt högt utbud på successionsmarknaden, men lågt utbud av nyproduktion

Boprisindikator per region senaste året (SEB)



Utbud bostäder i Storstockholm på Hemnet (succession och nyproduktion)



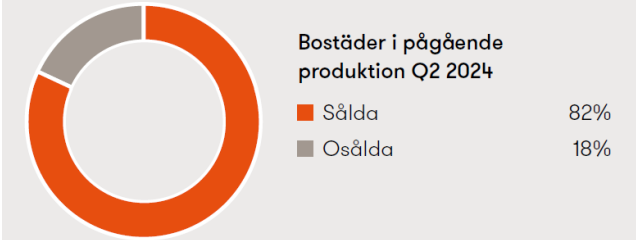
Försäljning

Ökad försäljning i marknad med högt utbud

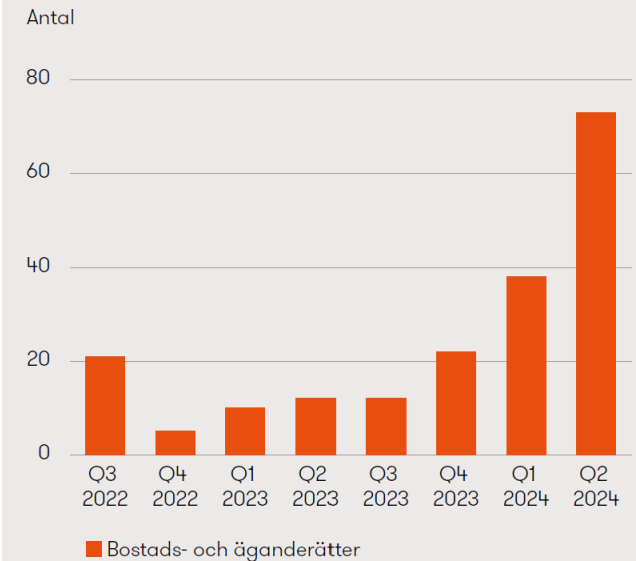
- 73 sålda och 5 bokade bostäder under andra kvartalet
- 111 sålda bostäder för perioden januari – juni 2024
- 165 bostäder totalt för Aros Bostad + Besqab
- Försäljningsgrad i pågående produktion 82 %
- Försäljningsgrad bostads- och äganderätter i pågående produktion 66 %
- Totalt 18 osålda bostäder i avslutad produktion
- Fem säljstartade projekt under kvartalet
 - Ceremonimästaren, Bromma
 - Hildurs Trädgårdar, Uppsala
 - Norrberget Utsikten, Vaxholm
 - Aspen, Aspudden
 - Ekerövallen Sjösidan, Ekerö



Försäljningsgrad

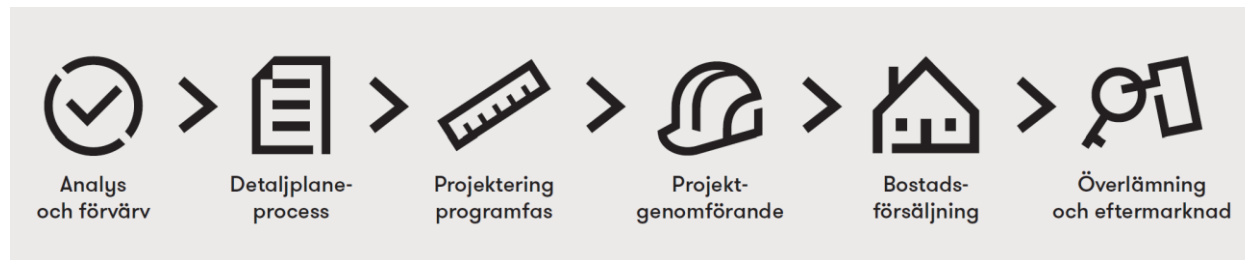


Sålda bostäder (antal)

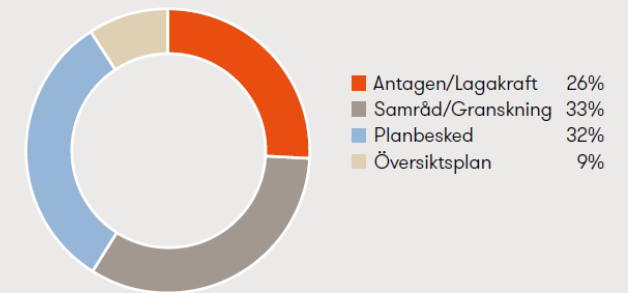


Stark byggrättsportfölj i eftertraktade lägen

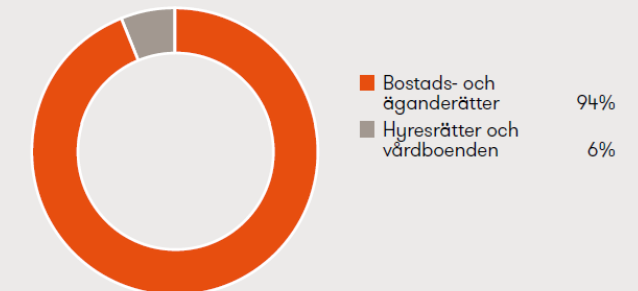
- 7 568 byggrätter, motsvarande 98 framtida bostadsprojekt
- Attraktiva lägen i 23 kommuner i Storstockholm och Uppsala
- Avyttrat 205 byggrätter, av icke strategisk karaktär, till bokfört värde
- Förvärvat 60 byggrätter i sjönära läge i Värmdö kommun, efter kvartalet
- Cirka en tredjedel av byggrätterna har antagen eller lagakraftvunnen detaljplan
- Besqab har en god beredskap att produktionsstarta nya bostadsprojekt i takt med att marknaden återhämtas



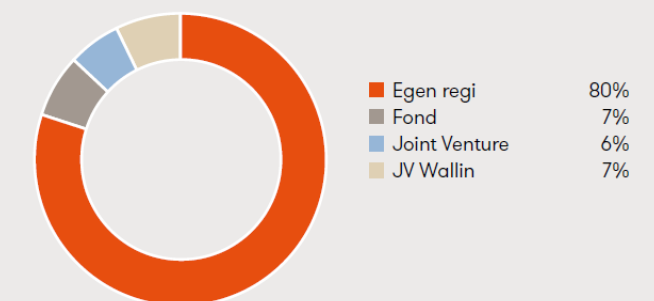
Projektstatus, kvm ljus BTA



Upplåtelseform, kvm ljus BTA

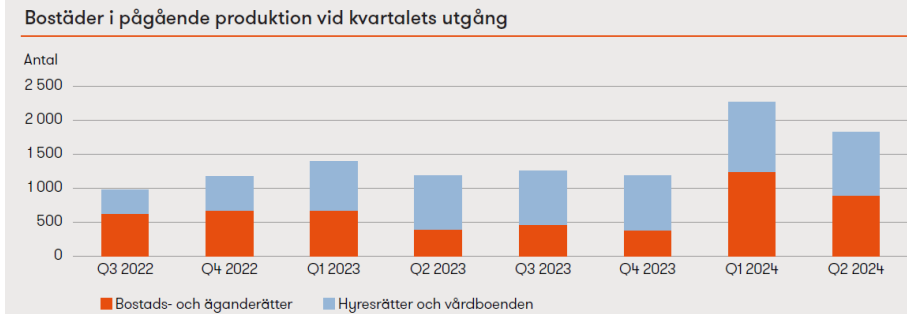


Legal struktur, kvm ljus BTA

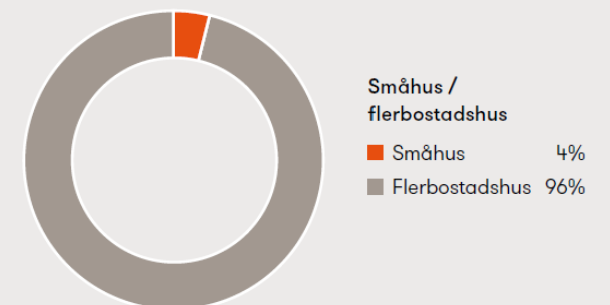
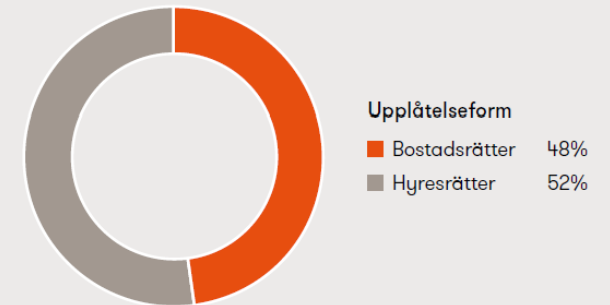
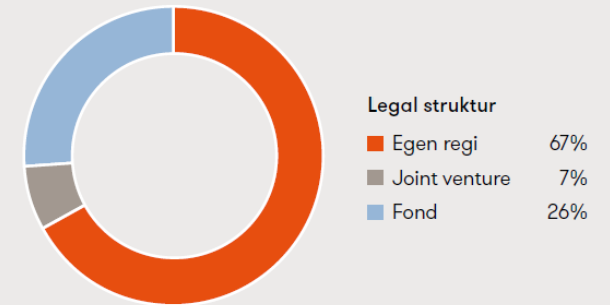


Bostadsproduktion

- Produktionsstart av 82 bostäder i Tegeltornen, Sundbyberg
- Under kvartalet färdigställdes 526 bostäder fördelat på 9 bostadsprojekt
- 18 bostadsprojekt under produktion i 9 kommuner
- Total produktionsvolym om 1 824 bostäder
 - 884 bostadsrätter och 940 hyresrätter
- Förbättrade förutsättningar för entreprenadupphandlingar
 - Avtagande kostnadsinflation och lågt antal planerade starter



Fördelning pågående produktion per 30 juni 2024



Förvaltningsfastigheter

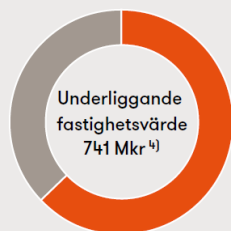
Färdigställda förvaltningsfastigheter och förvaltningsfastigheter i produktion

Projekt	Kommun	Kategori	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm	Uthyrningsgrad, %	Status	Färdigställt/planerat färdigställande
Sarahemmet	Nacka	Vårdboende	54	3 930	100	Färdigställt	2018
Kapellgården	Uppsala	Hysesbostäder	127	6 536	100	Färdigställt	2023
Kapellgården ²⁾	Uppsala	Hysesbostäder	19	757	100	Färdigställt	2024
Kapellgården ²⁾	Uppsala	Vårdboende	80	5 054	100	Färdigställt	2024
Kapellgården ²⁾	Uppsala	Förskola	–	559	100	Färdigställt	2024
Syrenbersån	Uppsala	Hysesbostäder	137	6 055	– ³⁾	Under produktion	2024
			417	22 891			

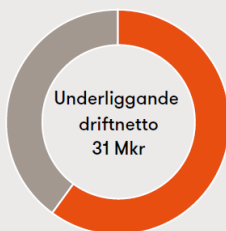
2) Sålda men inte frånträdde, per 30 juni 2024

3) Förmedling pågår vid rapportperiodens utgång

Bedömt underliggande fastighetsvärde och driftnetto, fördelning per 30 juni 2024



■ Färdigställda förvaltningsfastigheter
■ Förvaltningsfastigheter under produktion



■ Färdigställda förvaltningsfastigheter
■ Förvaltningsfastigheter under produktion

4) Exkluderar sålda fastigheter



SARHEMMET, NACKA

Q2 – resultat (segmentsredovisning)

Resultaträkning i sammandrag – segmentsredovisning

Belopp i Mkr	jan-jun 2024	jan-jun 2023	apr-jun 2024	apr-jun 2023	jul 2023- jun 2024
Nettoomsättning	947,3	727,4	486,8	338,2	1 652,7
Kostnader för produktion och drift	-785,0	-576,7	-387,1	-262,9	-1 356,5
Bruttoresultat	162,4	150,7	99,7	75,3	296,2
Försäljnings- och administrationskostnader	-103,1	-60,7	-62,4	-34,1	-153,2
Resultat från andelar i intresseföretag	-5,5	-	-4,0	-	-5,5
Rörelseresultat	53,8	90,0	33,4	41,2	137,5
Finansiella intäkter	4,7	0,0	4,0	0,0	5,1
Finansiella kostnader	-36,7	-17,1	-24,7	-9,8	-63,4
Resultat efter finansiella poster	21,7	73,0	12,7	31,4	79,2
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-1,7	-	-2,0	-	-1,7
Resultat före skatt	20,1	73,0	10,7	31,4	77,5
Skatt	0,4	-	0,3	-	0,4
Periodens resultat	20,4	73,0	11,1	31,4	77,9

* Tidigare Besqab-koncernen konsolideras fr o m 15 mars 2024.

- Nettoomsättning
 - 487 Mkr i kvartalet
 - 947 Mkr jan-jun
- Bruttoresultat
 - 100 Mkr i kvartalet, bruttomarginal 20,5 %
 - 162 Mkr jan-jun, bruttomarginal 17,1 %
- Rörelseresultat
 - 33 Mkr i kvartalet, rörelsemarginal 6,9 %
 - 54 Mkr jan-jun, rörelsemarginal 5,7 %
 - Belastas av engångseffekter till följd av samgåendet och förhöjda administrationskostnader innan bedömda synergier är fullt ut realiserade
- Periodens resultat
 - 11 Mkr i kvartalet, 0,11 kr/aktie
 - 20 Mkr jan-jun, 0,25 kr/aktie

Effekter av samgåendet

Kostnadssynergier

- Synergieffekter avseende överlappande roller, IT-system, kontor, börsavgifter m.m.
- Varsel om ca 25 personer i maj, ca 110 personer efter neddragningar
- Total årlig reduktion av fasta kostnader från 2026, personal och administration, 100 Mkr
 - En tredjedel på bruttoresultatet
 - Två tredjedelar på centrala omkostnader
- Ca 60 Mkr i orealiserade synergier bedöms belasta 2024



CEREMONIMÄSTAREN, BROMMA

Q2 – finansiell ställning (segmentsredovisning)

- Balansomslutningen har ökat kraftigt under perioden från 2,6 Mdr kr till 5,6 Mdr kr
- Förvaltningsfastigheter om 981 Mkr har tillkommit
 - Exkluderat sålda, ej frånträdde, fastigheter uppgår värdet till 741 Mkr med underliggande driftnetto om 31 Mkr vid färdigställande
- Varumärket Besqab har värderats av KPMG till 120 Mkr och upptagits i balansräkningen
- Exploateringsfastigheter och pågående arbeten uppgår till 1,5 Mdr kr
- Likvida medel uppgår till 494 Mkr
- Efter genomförd apportemission av Besqab under perioden uppgår eget kapital till 3,5 Mdr kr
- Långfristiga skulder 501 Mkr och kortfristiga skulder 1,6 Mdr kr
- Koncernens soliditet uppgår till 63,1 %

Balansräkning i sammandrag - segmentsredovisning		
Belopp i Mkr	30 jun 2024	31 dec 2023
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	980,8	-
Övriga anläggningstillgångar	967,7	777,7
Exploateringsfastigheter och pågående arbeten	1 511,4	972,7
Övriga omsättningstillgångar	1 631,7	652,4
Likvida medel	493,5	201,0
Summa tillgångar	5 585,5	2 603,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	3 526,9	2 096,4
Långfristiga skulder	500,7	347,7
Kortfristiga skulder	1 557,9	159,7
Summa eget kapital och skulder	5 585,5	2 603,8

BESQAB