



Delårsrapport januari - mars 2022

# Vi utvecklar bostäder med inbyggd omtanke

**Götenehus Group**

# Växer med fastighetsutveckling

## VD Andreas Gustafsson kommenterar:

”Intäkterna under första kvartalet ökade med 24 procent och rörelseresultatet ökade samtidigt med 8 procent, framförallt genom starkt bidrag från fastighetsbeståndet i Trähusstaden. Resultatet tyngs samtidigt av de kraftigt ökade materialpriserna.”

”Under februari genomfördes det tidigare kommunicerade förvärvet av en samhällsfastighet med bostadsbyggrätter i Trollhättan. Samtidigt ökade vi också vårt ägande i fastighetsbolaget Trähusstaden. Förvärven är viktiga steg i vår strategi för att växa inom Fastighetsutveckling.”

## Januari - mars 2022

- Intäkterna ökade med 24 procent till 391,9 mkr (315,3).
- Rörelseresultatet ökade till 17,7 mkr (16,4). Ökade material och entreprenadpriser fortsätter att belasta resultatet.
- I rörelseresultatet ingår resultatandelar från fastighetsbolaget Trähusstaden med 14,8 mkr varav 14,7 mkr avser realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.
- Rörelsemarginalen uppgick till 4,5 procent (5,2).
- Resultatet efter finansiella poster ökade till 17,7 mkr (15,5).
- Antalet sålda bostäder uppgick till 116 bostäder (214).
- Antalet produktionsstartade bostäder ökade till 155 bostäder (147).
- Resultat per aktie 0:20 kr.

	Jan-mar		Apr-mar	Jan-dec
	2022	2021	2021/22	2021
Intäkter, mkr	391,9	315,3	1 555,4	1 478,8
Rörelseresultat, mkr	17,7	16,4	44,8	43,5
Resultat efter finansiella poster, mkr	17,7	15,5	41,3	39,1
Periodens resultat efter skatt, mkr	18,2	13,6	39,0	34,4
Resultat per aktie, kronor	0:20	0:15	0:43	0:12
Antal sålda bostäder, st	116	214	525	623
Antal produktionsstartade bostäder, st	155	147	654	411
Intäkter enligt IFRS, mkr	324,6	261,0	1 501,1	1 437,5
Rörelseresultat enligt IFRS, mkr	9,7	9,0	37,3	36,6
Resultat per aktie enligt IFRS, kr	0:11	0:08	0:33	0:29

Definitioner se sida 22.

Under kvartalet har Götenehus adderat ett nytt affärsområde, Fastighetsutveckling. Affärsverksamheten i det tidigare affärsområdet Övrigt har överförs till affärsområdet Villor och fritidshus. Moderbolaget redovisas vidare under posterna Övrigt och elimineringar. För att få en rättvis bild av förändringen så har omräkning skett av jämförelsetal som påverkat respektive affärsområde i segmentsredovisningen.

I denna rapport baseras belopp och kommentarer på segmentsredovisning om inget annat framgår. Koncernen tillämpar olika redovisningsprinciper i segmentsredovisningen jämfört med redovisningen enligt IFRS för egenutvecklade bostadsprojekt och för IFRS 16 Leasingavtal. För mer information avseende nya redovisningsprinciper samt skillnader mellan segmentsredovisningen och redovisningen enligt IFRS se not 1 och 2.

# VD ord

Intäkterna under första kvartalet ökade med 24 procent till 392 miljoner kronor och uppgick rullande tolv månader till närmare 1,6 miljarder. Rörelseresultatet ökade under samma period till 17,7 miljoner kronor, framförallt genom starkt bidrag från fastighetsbeståndet i Trähusstaden. Resultatet tyngs samtidigt av de kraftigt ökade materialpriserna som har belastat perioden. Prisutvecklingen och tillgången på material är fortsatt utmanande.

Efterfrågan på Götenehus bostadsprojekt är fortsatt bra vilket visats vid försäljningen i bland annat Kungälv, Nykvarn och Bålsta. Rätt produkt till rätt pris i rätt läge efterfrågas alltid och här känner jag mig trygg då vi är väl rustade med flera nya och fina bostadsprojekt som ska sälj- och byggstartas under året. Marknaden för villor och fritidshus är mer avvaktande på grund av den osäkerhet som råder i omvärlden.

Det första kvartalet har präglats av Rysslands invasion av Ukraina. Götenehus fördömer starkt Rysslands agerande och vi är djupt berörda av det lidande som detta orsakar.

## Första steget inom Fastighetsutveckling

Under februari genomfördes det tidigare kommunicerade förvärvet av en samhällsfastighet med bostadsbyggrätter i Trollhättan. Samtidigt ökade vi också vårt ägande till 50 procent i fastighetsbolaget Trähusstaden. Det är glädjande att se att satsningen i Trähusstaden nu ger resultat och bidrar till nästan 15 miljoner till Götenehus resultat under det första kvartalet. Båda förvärven är viktiga steg i vår strategi med ökat fokus på att äga och utveckla bostadsfastigheter för egen förvaltning.

Från det första kvartalet redovisas Fastighetsutveckling som ett eget affärsområde med egen resultaträkning. Affärsområdet omfattar både det egna fastighetsbeståndet samt fastighetsbolaget Trähusstaden. För att ytterligare tydliggöra vår verksamhet har vi också bytt namn på övriga affärsområden till namn som bättre beskriver verksamheten. Projektutveckling ersätts av Bostadsutveckling och Styckehus ersätts av Villor och fritidshus. Det tidigare affärsområdet Övrigt utgår och konsolideras i övriga affärsområdens resultaträkning.

## Tydligt fokus skapar möjligheter

Samtidigt som det oroliga världsläget skapar osäkerhet så skapas också möjligheter. Här ser vi att vi står starkt rustade. Vi har en stor orderstock, en stark byggrättsportfölj och en stabil finansiell ställning som gör oss väl rustade för att ta



tillvara på nya affärsmöjligheter. Bland annat genomfördes under april förvärv av ett nytt markområde för 40 radhus i Rikstens Friluftstad där Götenehus tidigare utvecklat och uppfört flera bostadsområden.

## Ny organisation

För att ytterligare stärka bolaget för fortsatt utveckling och lönsam tillväxt genomfördes under april en anpassning av organisationen. Efter några år av kraftig tillväxt på kort tid är det nu nödvändigt att tydliggöra ansvar och fokus för bolagets olika verksamheter och medarbetare. Koncernens ledningsgrupp har minskats från tio till sju medlemmar för att skapa en effektivare arbetsgrupp med tydligt fokus på att utveckla affären, bolagets hållbarhetsarbete och framförallt att ha ett fortsatt stort fokus på våra kunder och medarbetare.

## Framtidsutsikter

Genom breddningen inom Fastighetsutveckling samt engagerade och kompetenta medarbetare är vi nu ännu bättre positionerade för att ta oss an både nya utmaningar och nya möjligheter.

Andreas Gustafsson, vd Götenehus

# Koncernens utveckling

## januari – mars 2022

### Marknaden

Det underliggande behovet av nyproducerade bostäder är fortsatt stort. Sverige behöver fler bostäder. De förändrade flyttkedjorna är fortsatt starka och fler vill bo mer naturnära, större och räknar med att arbeta mer hemifrån, vilket gynnar efterfrågan på nybyggda bostäder. Nyproducerade bostäder är också mer energieffektiva än äldre hus vilket är positivt både sett till miljö och ekonomi. Kortsiktigt är efterfrågan nu mer varierande än tidigare. Främst beroende på den osäkerhet som råder. Världsekonomin påverkas fortfarande av den stora störning som pandemin inneburit och fortsätter att innebära i exempelvis Kina. Till detta kommer Rysslands invasion av Ukraina. De ekonomiska konsekvenserna syns i nya störningar i de globala produktionskedjorna, förvärrade leveransproblem och osäker tillgång på flera viktiga råvaror. Detta har lett till högre priser på råvaror framförallt inom energisektorn men även på andra områden.

Inflationstakten har under det första kvartalet 2022 fortsatt uppåt till den högsta nivån sedan 1990-talet. För att motverka att den höga inflationen biter sig fast i pris- och lönebildningen har Riksbanken beslutat att höja reporäntan från noll till 0,25 procent. Deras prognos är att räntan höjs gradvis framöver.

Under det första kvartalet har bostadspriserna för både privatägda bostäder och bostadsrätter haft en försiktigt stigande trend. Bostadsrättspriserna föll dock i Stockholm under mars vilket är ett tecken på trendbrott jämfört med den mycket starka positiva trend bostadspriserna haft sen pandemin bröt ut.

De professionella beställarna, som byggbolag och fastighetsägare, visar en fortsatt avvaktan och påverkas av de kraftigt ökade material- och entreprenadpriserna. Götenehus har också medvetet varit selektiva i försäljningen för att invänta en stabilisering av prisutvecklingen samt förkorta ledtiderna i den egna produktionen.

### Försäljnings- och materialpriser

Priserna på trävaror och annat material för byggindustrin steg kraftigt under förra året och befann sig fortfarande på en hög nivå under första kvartalet i år. I takt med att materialpriserna har ökat har Götenehus genomfört flera prishöjningar om sammanlagt totalt 15 procent varav tio procent under förra året och fem procent under första kvartalet 2022.

De kraftigt ökade materialpriserna belastar Götenehus resultat det första kvartalet och även de närmaste kvartalen väntas de ovanligt höga kostnaderna bestå.

Götenehus prishöjningar väntas börja få effekt på leveranser som påbörjas från halvårsskiftet 2022 samtidigt som det pågår ett intensivt arbete för att få kompensation från våra professionella beställare för de ökade materialkostnaderna.

### Nytt affärsområde Fastighetsutveckling

Under det första kvartalet 2022 förvärvades en samhällsfastighet med byggätter i Trollhättan. I samband med förvärvet ökades också ägandet i det delägda fastighetsbolaget Trähusstaden Sverige AB. I och med förvärven tar bolaget steget in i Fastighetsutveckling som innebär att äga, förvalta och utveckla bostads- och samhällsfastigheter. Verksamheten kommer med start i denna delårsrapport att redovisas som ett eget affärsområde Fastighetsutveckling med egen resultaträkning.

Det tidigare affärsområdet Övrigt utgår och resultaten från verksamheten konsolideras i övriga affärsområden.

För att ytterligare tydliggöra bolagets redovisning och verksamhet byts namnet på affärsområde Styckehus till Villor och fritidshus och affärsområdet Projektutveckling byts till Bostadsutveckling.

# Försäljning och produktionsstarter

Januari – mars 2022

Antalet sålda bostäder under det första kvartalet uppgick till 116 bostäder och 525 bostäder rullande tolv månader. Försäljningen av lägenheter och radhus inom Bostadsutveckling har minskat framförallt till professionella beställare där bolaget varit medvetet selektiva på grund av den kraftiga materialprisutvecklingen. För Villor och fritidshus har försäljningen minskat något i spåren av tidigare perioders kraftigt ökade försäljning samt mot bakgrund av oroligheterna i omvärlden.

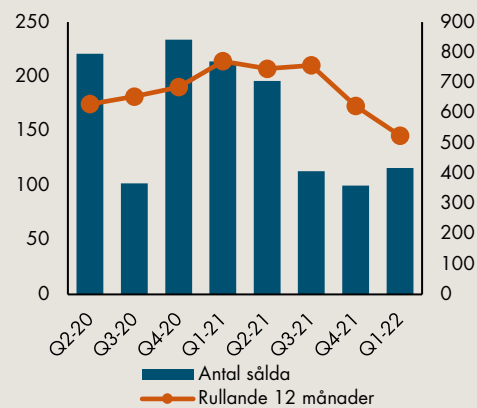
Antalet produktionsstartade bostäder under det första kvartalet uppgick till 155 bostäder (147) och 654 bostäder rullande tolv månader. Bolagets stora orderstock ger goda förutsättningar för fortsatt bra sysselsättning.

Andelen sålda bostäder i pågående produktion är mycket hög och uppgår till 98 procent. Av de färdigställda osålda bostäderna är samtliga visningshus som används i marknadsföringssyfte.

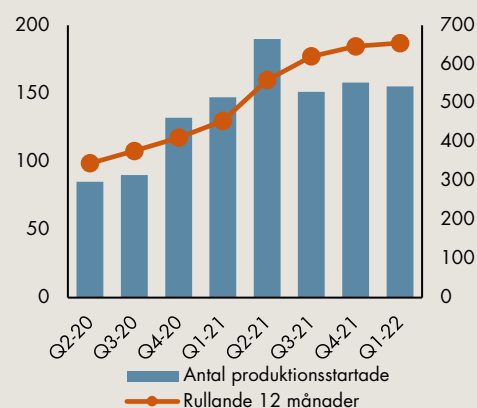
Försäljning och produktion	Jan-mar		Apr-mar	Jan-dec
	2022	2021	2021/22	2021
Antal sålda bostäder, st	116	214	525	623
Antal produktionsstartade bostäder, st	155	147	654	411
Andel sålda bostäder i pågående produktion vid periodens slut, %	98	100	98	99
Antal osålda färdigställda bostäder, st	6	6	6	6
- varav visningshus	6	6	6	6



ANTAL SÅLDA BOSTÄDER



ANTAL PRODUKTIONSSTARTER



# Intäkter och resultat

## Januari - mars 2022

Koncernens intäkter ökade med 24 procent till 391,9 mkr (315,3). För Bostadsutveckling ökade intäkterna med 29 procent till 247,5 mkr (191,8). För Villor och fritidshus ökade intäkterna med 16 procent till 143,3 mkr (123,4). För Fastighetsutveckling uppgick intäkterna till 1,4 mkr (0,3)

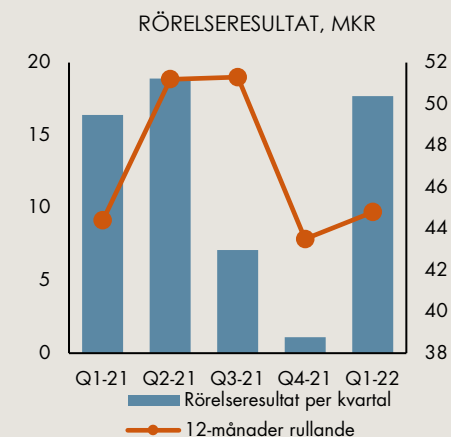
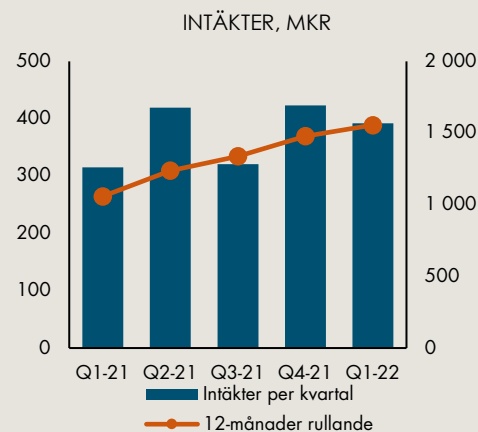
Rörelseresultatet ökade till 17,7 mkr (16,4) varav 14,7 mkr avser orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter i intressebolag, vilket motsvarar en rörelsemarginal på 4,5 procent (5,2). Resultatet har fortsatt påverkats kraftigt av prisökningar på material och entreprenad.

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 17,7 mkr (15,5). Koncernens finansnetto uppgick till 0,0 mkr (-0,9). Periodens resultat efter skatt uppgick till 18,2 mkr (13,6), vilket motsvarar ett resultat per aktie på 0:20 kronor (0:15).

## Omsättningsfastigheter och markinnehav

Götenehus omsättningsfastigheter består av visningshus, projekthus som byggs i egen regi och obebyggd exploateringsmark. Innehavet av omsättningsfastigheter uppgick vid periodens slut till 255,4 mkr (274,7).

Omsättningsfastigheter består av följande poster, mkr	2022-03-31	2021-12-31
Exploateringsmark för bostäder	225,5	253,3
Visningshus	14,5	15,8
Färdigbyggda projekthus	3,8	4,0
Projekthus under uppförande	11,6	1,6
<b>Summa</b>	<b>255,4</b>	<b>274,7</b>



### Finansiell ställning och likviditet

Koncernens finansiella ställning är god. Koncernens balansomslutning uppgick till 1018,3 mkr (869,5).

Ökningen är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter och långfristiga skulder. Det egna kapitalet uppgick till 337,9 mkr (311,0). Soliditeten uppgick till 33,2 procent (35,8).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under perioden till -25,1 mkr (69,6). Kassaflödet har påverkats negativt av ökade lager samt minskade rörelsefordringar.

Likvida medel inklusive outnyttjad checkkredit uppgick vid periodens slut till 169,1 mkr (215,0). Koncernens nettoläneskuld ökade till 153,9 mkr (61,3). Ökningen är hänförlig till investeringar i förvaltningsfastigheter.

### Finansiella mål och utdelningspolicy

Götenehuskoncernens övergripande målsättning är att skapa värde för aktieägare och övriga intressenter genom tillväxt och uthållig stabil lönsamhet. Koncernen ska sträva efter att ha en stark kapitalbas och en skuldsättning som säkerställer tillgång till kapital för att möjliggöra en framtida tillväxt.

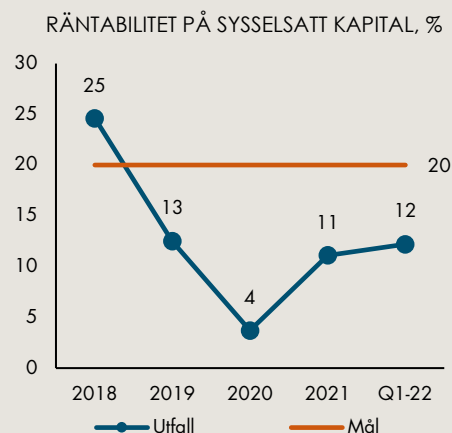
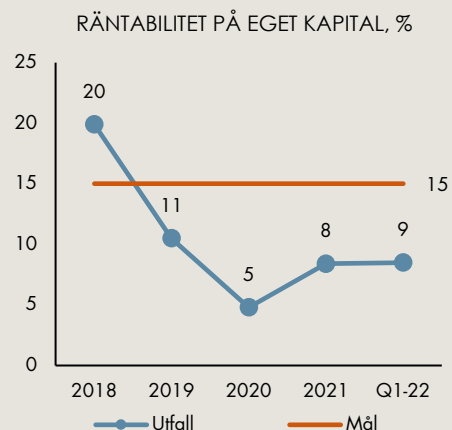
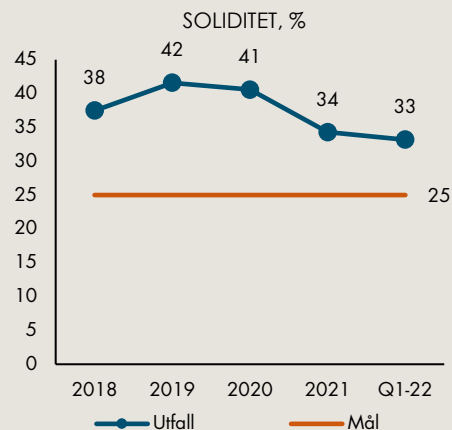
Koncernens utdelningspolicy är att utdelningen ska baseras på resultatutveckling med beaktande av framtida utvecklingsmöjligheter och den finansiella ställningen. Den långsiktiga målsättningen är att utdelningen ska ha en jämn utveckling och uppgå till cirka 30 procent av resultatet efter skatt.

### Investeringar

Koncernens investeringar i byggnader och mark, maskiner, inventarier och programvara uppgick till 3,3 mkr (5,9). Investeringar i förvaltningsfastighet uppgick till 75 mkr (-). Investeringar i intressebolag uppgick till 13,4 mkr (-).

### Personal

Vid periodens slut hade koncernen 287 anställda (244).



# Bostadsutveckling

Första kvartalet och perioden januari-mars 2022.

**Marknaden (gruppbyggda småhus, radhus och lägenheter).**

Marknaden för nybyggda lägenheter och radhus utanför stadskärnorna är fortsatt stark, även om köparna är mer avvaktande.

De nya köptrenderna i skuggan av pandemin är fortsatt starka. Fler vill bo mer naturnära, större och räknar med att arbeta mer hemifrån, vilket gynnar efterfrågan på nybyggda bostäder.

De professionella beställarna, som byggbolag och fastighetsägare, visar en större avvaktan att lägga order och Götenehus har också varit medvetet selektiva i försäljningen på grund av de kraftigt höjda materialpriserna som förhoppningsvis blir mer förutsägbara framöver.

## Försäljning och produktionsstarter

Under det första kvartalet uppgick antalet sålda bostäder till 45 bostäder (117).

För rullande tolv månader uppgick antalet sålda bostäder till 223 (295).

Försäljningen av lägenheter och radhus inom Bostadsutveckling har fokuserats mer på egenutvecklade bostadsområden där både lönsamhet och efterfrågan är starkare.

Under första kvartalet uppgick antalet produktionsstartade bostäder till 103 (93).

För rullande tolv månader uppgick antalet produktionsstartade bostäder till 443 (433).

## Intäkter och resultat

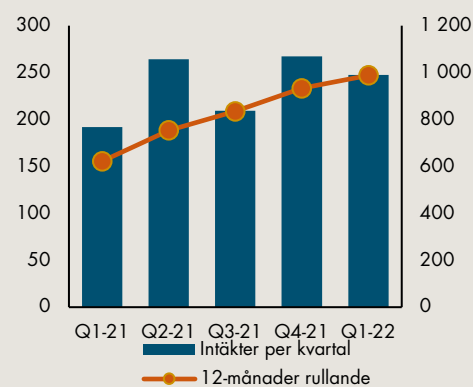
Intäkterna i det första kvartalet ökade med 29 procent till 247,5 mkr (191,7). De ökade intäkterna är främst hänförlig till ett ökat antal produktionsstartade bostäder.

Rörelseresultatet uppgick till 4,2 mkr (7,6).

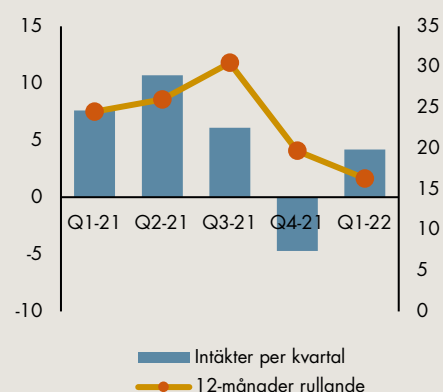
Rörelsemarginalen uppgick till 1,7 procent (4,0). Rörelseresultatet och marginalerna har påverkats negativt av ökade material och entreprenadkostnader.

Bostadsutveckling, mkr	Jan-mar		Apr-mar	Jan-dec
	2022	2021	2021/22	2021
Intäkter	247,5	191,7	987,9	932,1
Rörelseresultat	4,2	7,6	16,3	19,7
Rörelsemarginal, %	1,7	4,0	-0,2	2,1
Antal sålda bostäder, st	45	117	223	295
Antal produktionsstartade bostäder, st	103	93	443	433
Antal osålda bostäder, st	1	1	1	1
- varav visningshus	1	1	1	1

INTÄKTER, MKR



RÖRELSERESULTAT, MKR





# Villor och fritidshus

Första kvartalet och perioden januari-mars 2022.

## Marknaden (villor och fritidshus)

Efterfrågan på villor och fritidshus är lägre än tidigare och kunder mer avvaktande, vilket har sin förklaring i både att försäljningspriserna ökat samt den oroliga omvärlden och makrosituationen med ökat inflations- och räntetryck.

Intresset för fritidshus har fått ett uppsving sedan pandemin slog till. Under det första kvartalet har intresset varit fortsatt bra vilket kan härledas till den nya fritidshusserien som lanserades under hösten förra året och som har tagits emot bra på marknaden.

## Försäljning och produktionsstarter

Under det första kvartalet uppgick antalet sålda bostäder till 71 (97). För rullande tolv månader uppgick antal sålda bostäder till 302 (328). Efterfrågan på villor har förändrats mot större och mer påkostade bostäder.

Under det första kvartalet uppgick antalet produktionsstartade bostäder till 52 (54). För rullande tolv månader uppgick antal produktionsstartade bostäder till 211 (213).

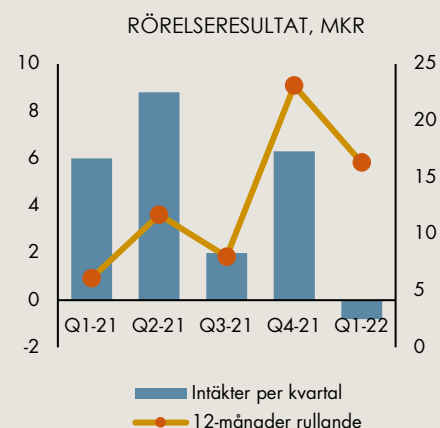
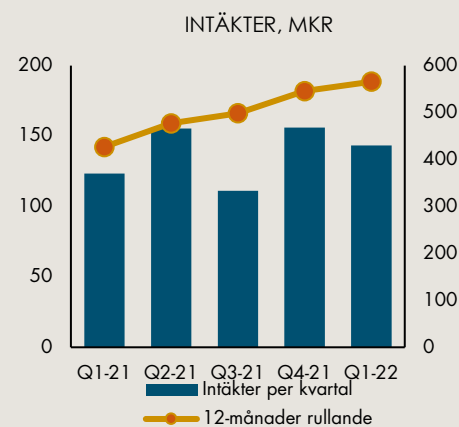
## Intäkter och resultat

Intäkterna i det första kvartalet ökade med 16 procent till 143,3 mkr (123,3). Ökningen är framförallt hänförlig till en produktmix med stor andel produktionsstartade villor och färre fritidshus.

Rörelseresultatet under det första kvartalet minskade och uppgick till -0,8 mkr (6,0). Rörelseresultatet har påverkats negativt av ökade material- och entreprenadkostnader.

Rörelsemarginalen uppgick till -0,6 procent (4,9).

Villor och fritidshus, mkr	Jan-mar		Apr-mar	Jan-dec
	2022	2021	2021/22	2021
Intäkter	143,3	123,3	565,4	545,4
Rörelseresultat	-0,8	6,0	16,3	23,1
Rörelsemarginal, %	-0,6	4,9	-1,2	4,2
Antal sålda bostäder, st	71	97	302	328
Antal produktionsstartade bostäder, st	52	54	211	213
Antal osålda bostäder, st	5	5	5	5
- varav visningshus	5	5	5	5
Orderstock, st	374	328	374	377



# Fastighetsutveckling

Första kvartalet och perioden januari-mars 2022.

## Marknaden (förvaltning)

Fastighetsutveckling består av en samhällsfastighet med bostadsbyggrätter i Trollhättan och det delägda Fastighetsbolaget Trähusstaden Sverige AB som förvaltar nyproducerade hyresbostäder.

Samhällsfastigheten i Trollhättan förvärvades den 1 februari och köpeskillingen för aktierna uppgick till 46,9 mkr. Fastigheten är redovisad till ett värde om 75 mkr. Intäkterna för feb-mars uppgick till 1,1 mkr och driftsnettot 0,7 mkr. Götenehus ambition är att ytterligare öka takten för att växa fastighetsbeståndet under året.

## Intäkter och resultat

Intäkterna uppgick till 1,4 mkr (0,3). Rörelseresultatet uppgick till 15,9 mkr (3,3). I rörelseresultatet ingår resultatandelar från intressebolag med 14,8 mkr (3,2) avseende Trähusstaden Sverige AB varav 14,7 mkr avser orealiserade värdeförändringar på fastigheter.

Fastighetsutveckling, mkr	Jan-mar		Apr-mar	Jan-dec
	2022	2021	2021/22	2021
Intäkter	1,4	0,3	2,4	1,3
Driftnetto	15,9	3,3	16,9	4,3
Rörelseresultat	15,9	3,3	16,9	4,3
Rörelsemarginal, %	-	3,5	-0,7	2,8
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	1,4	-	1,4	-
Redovisat värde förvaltningsfastigheter	75,0	-	75,0	-

## Delägare i Trähusstaden Sverige AB

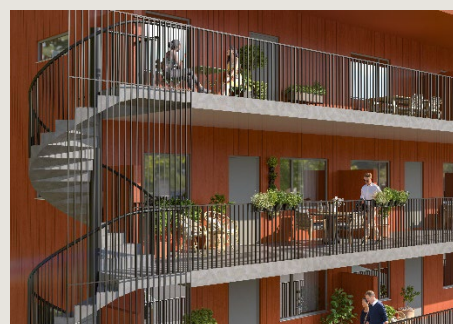
Götenehus äger numera 50 procent av Trähusstaden tillsammans med Julakoncernens fastighetsbolag G&K Blanks Fastigheter AB och rapporteras i Götenehus redovisning som ett intressebolag.

Trähusstadens målsättning är att succesivt bygga upp ett bestånd av nyproducerade och hållbara bostäder som hyresrätt för att långsiktigt äga och förvalta. Bostäderna ska i första hand produceras av Götenehus. Bolaget lägger stort fokus på att bygga lönsamma bostadsområden med hyresrätter med fokus på Social, Ekologisk och Ekonomisk hållbarhet.

Trähusstaden äger och förvaltar idag fastigheter med 103 lägenheter i Skövde. Därutöver planeras för nya bostadsområden i både Skövde och Lidköping.

Kvarteret Parasollen i Skövde består av 45 hyreslägenheter som färdigställdes 2019. Kvarteret Staketet i Skövde består av 58 hyreslägenheter där inflyttning påbörjades under första kvartalet 2022, därav den ännu höga vakansgraden.

Götenehus andel av Trähusstadens resultat för perioden januari-mars uppgick till 14,8 mkr varav 14,7 avser orealiserade värdeförändringar på fastigheter och redovisas i koncernens resultaträkning som resultatandelar i intressebolag.



## Nyckeltal Trähusstaden Sverige AB tkr

	Jan-mar 2022
Intäkter perioden	1 809
Rörelseresultat perioden	1 246
Antal förvaltade bostäder	103
Driftsnetto	1 548
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	31 100
Redovisat värde förvaltningsfastigheter	221 000

# Övrigt

## Moderbolaget

Moderbolaget handlägger förutom centrala ledningsfrågor även koncernstödjande verksamheter såsom finansiering och ekonomisk kontroll.

Moderbolagets intäkter uppgick till 1,2 mkr (1,7). Resultatet efter finansiella poster uppgick till -1,6 mkr (-0,5).

Soliditeten uppgick vid periodens slut till 90,0 procent (97,4).

## Händelser efter rapportperiodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens utgång.

## Närstående transaktioner

Götenehus har under perioden haft närstående transaktioner med Erik Hemberg Fastigheter AB genom förvärv av samtliga aktier i samhällsfastigheten Sylte Centrum AB, förvärv av 30,1% av aktierna i Trähusstaden AB samt försäljning av Kampenhof Fastighets AB. Transaktionerna har skett på marknadsmässiga villkor och beslutades på en extra bolagsstämma den 31 januari 2022.

## Risker och osäkerhetsfaktorer

Götenehus Group är utsatt för ett antal riskfaktorer som helt eller delvis ligger utanför koncernens kontroll, men som kan ha inverkan på koncernens resultat. För utförligare

beskrivning av koncernens riskfaktorer och finansiella risker hänvisas till årsredovisningen för 2021.

## Rysslands invasion av Ukraina

Under februari 2022 invaderades Ukraina av Ryssland. Europa och hela världsekonomin påverkas men det är ännu för tidigt att bedöma vilka effekter detta får på bostadsmarknaden och Götenehus verksamhet.

## Årsstämma

På årsstämman i Götenehus Group AB den 27 april 2022 beslutades, i enlighet med styrelsens förslag, att till aktieägarna dela ut 0:15 kronor per aktie.

Till styrelseledamöter omvaldes Erik Hemberg, Jan Johansson, Johan Carlberg och Marcus Westdahl. Fabian Dahl nyvaldes som ledamot. Till ny styrelseordförande valdes Jan Johansson.

Till revisor omvaldes revisionsbolaget Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB (PwC) för tiden intill slutet av årsstämman 2023. PwC har meddelat att auktoriserade revisorn Bengt Kron kommer att vara huvudansvarig revisor.

# Finansiell översikt

## Koncernens resultaträkning, segmentsredovisning

Mkr	Jan-mar		Apr-mar	Jan-dec
	2022	2021	2021/22	2021
Intäkter	391,9	315,3	1 555,4	1 478,8
Produktions- och driftkostnader	-351,1	-268,5	-1 388,4	-1 305,8
<b>Bruttoresultat</b>	<b>40,8</b>	<b>46,8</b>	<b>167,0</b>	<b>173,0</b>
Försäljningskostnader	-29,4	-26,2	-105,2	-102,0
Administrationskostnader	-8,5	-7,3	-31,9	-30,7
Övriga rörelseintäkter/kostnader	-	-	-	-
Resultatandelar i intressebolag	14,8	3,1	14,9	3,2
- varav förvaltningsresultat	0,1	0,1	0,2	0,2
- varav värdeförändringar	14,7	3,0	14,7	3,0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>17,7</b>	<b>16,4</b>	<b>44,8</b>	<b>43,5</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1,4	-	1,4	-
Finansiella intäkter	-	-	-	-
Finansiella kostnader	-1,4	-0,9	-4,9	-4,4
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>17,7</b>	<b>15,5</b>	<b>41,3</b>	<b>39,1</b>
Skatter	0,5	-1,9	-2,3	-4,7
<b>Periodens resultat</b>	<b>18,2</b>	<b>13,6</b>	<b>39,0</b>	<b>34,4</b>
<b>Övrigt totalresultat, netto</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>
<b>Totalresultat</b>	<b>18,2</b>	<b>13,6</b>	<b>40,0</b>	<b>35,4</b>
Resultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	18,2	13,6	40,0	35,4
Resultat per aktie före utspädning (kr)	0:20	0:15	0:43	0:12
Resultat per aktie efter utspädning (kr)	0:20	0:15	0:43	0:12
Utestående antal aktier vid periodens slut (tusental)	92 614	92 614	92 614	92 614
Genomsnittligt antal aktier före utspädning (tusental)	92 614	92 614	92 614	92 614











## Koncernens kassaflöde i sammandrag, IFRS

Mkr	Jan-mar		Apr-mar	Jan-dec
	2022	2021	2021/22	2021
Resultat efter finansnetto	9,7	8,0	33,6	31,9
Justeringsposter	-11,3	-0,2	6,1	17,2
Betald skatt	-10,5	-2,6	-16,2	-8,3
Förändring av rörelsekapital	-66,5	35,7	-106,2	-4,0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-78,6</b>	<b>40,9</b>	<b>-82,7</b>	<b>36,8</b>
Investering i dotterbolag	-46,9	-	-46,9	-
Avyttring av dotterbolag	31,9	-	32,0	0,1
Investering i övriga anläggningstillgångar	-4,3	-6,8	-38,7	-41,2
Investeringar i andelar i intresseföretag	-13,4	-	-13,4	-
Minskning av långfristiga fordringar	-	-	0,1	0,1
<b>Återstår efter anläggningsinvesteringar</b>	<b>-111,3</b>	<b>34,1</b>	<b>-149,6</b>	<b>-4,2</b>
Upptagna lån	94,1	52,3	137,1	95,3
Amortering av skulder	-19,1	-13,0	-39,7	-33,6
Förändring av leasingskulder, netto	-0,5	-0,5	5,0	5,0
Nyemission	-	-	1,3	1,3
Utdelning	-	-	-13,9	-13,9
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-36,8</b>	<b>72,9</b>	<b>-59,8</b>	<b>49,9</b>
Likvida medel vid periodens början	185,6	135,7	208,6	135,7
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>148,8</b>	<b>208,6</b>	<b>148,8</b>	<b>185,6</b>

## Kvartalsvärden koncernen, IFRS

Mkr	2022		2021			2020			
	Kv1	Kv4	Kv3	Kv2	Kv1	Kv4	Kv3	Kv2	Kv1
Intäkter	324,6	515,2	313,9	347,4	261,0	306,7	293,9	241,5	234,3
Produktions- och driftkostnader	-291,8	-465,1	-282,6	-302,3	-221,6	-261,3	-253,4	-199,0	-198,5
<b>Bruttoresultat</b>	<b>32,8</b>	<b>50,1</b>	<b>31,3</b>	<b>45,1</b>	<b>39,4</b>	<b>45,4</b>	<b>40,5</b>	<b>42,5</b>	<b>35,8</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-37,9	-34,3	-29,3	-35,4	-33,5	-42,1	-23,7	-29,7	-32,2
Övriga rörelseposter	14,8	0,1	-0,1	0,1	3,1	0,1	0,7	-	-
<b>Rörelseresultat</b>	<b>9,7</b>	<b>15,9</b>	<b>1,9</b>	<b>9,8</b>	<b>9,0</b>	<b>3,4</b>	<b>17,5</b>	<b>12,8</b>	<b>3,6</b>
Finansnetto	-	-1,4	-1,2	-1,1	-1,0	-0,9	-1,0	-1,4	-1,0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>9,7</b>	<b>14,5</b>	<b>0,7</b>	<b>8,7</b>	<b>8,0</b>	<b>2,5</b>	<b>16,5</b>	<b>11,4</b>	<b>2,6</b>
Skatter	0,7	-1,1	-0,5	-2,1	-1,0	-3,8	-3,6	-2,3	-0,7
<b>Periodens resultat</b>	<b>10,4</b>	<b>13,4</b>	<b>0,2</b>	<b>6,6</b>	<b>7,0</b>	<b>-1,3</b>	<b>12,9</b>	<b>9,1</b>	<b>1,9</b>

## Moderbolagets resultaträkning

Mkr	Jan-mar		Apr-mar	Jan-dec
	2022	2021	2021/22	2021
Intäkter	1,2	1,7	4,7	5,2
Administrationskostnader	-	-2,2	-6,6	-8,8
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1,2</b>	<b>-0,5</b>	<b>-1,9</b>	<b>-3,6</b>
Resultat från andelar i dotterbolag	-2,8	-	21,6	24,4
Finansiella kostnader	-	-	-	-
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-1,6</b>	<b>-0,5</b>	<b>19,7</b>	<b>20,8</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	-0,6	-0,6
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-1,6</b>	<b>-0,5</b>	<b>19,1</b>	<b>20,2</b>
Skatter	0,3	0,1	-0,2	-0,4
<b>Periodens resultat *)</b>	<b>-1,3</b>	<b>-0,4</b>	<b>18,9</b>	<b>19,8</b>

\*) Periodens totalresultat överensstämmer med periodens resultat.

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
Finansiella anläggningstillgångar	127,2	113,7	113,8
Omsättningstillgångar	47,2	42,3	45,7
Kassa och bank	-	-	-
<b>Summa tillgångar</b>	<b>174,4</b>	<b>156,0</b>	<b>159,5</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	144,1	139,0	145,3
Obeskattade reserver	12,6	12,0	12,6
Kortfristiga skulder	17,7	5,0	1,6
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>174,4</b>	<b>156,0</b>	<b>159,5</b>

# Noter

## Not 1. Redovisningsprinciper

Götenehus tillämpar internationella redovisningsstandarder, International Financial Reporting Standards, IFRS så som antagen av EU. Denna delårsrapport har för koncernen upprättats enligt IAS 34, Delårsrapportering och Årsredovisningslagen och för moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen samt Rådet för finansiell rapportering RFR 2, Redovisning för juridiska personer. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med de som beskrivs i årsredovisningen 2021.

## Förändring av Segmentsredovisningen

Under kvartalet har Götenehus adderat ett nytt Affärsområde Fastighetsutveckling som kommer att redovisas under IAS 40. Götenehus har överfört affärsverksamheten från Affärsområdet Övrigt till Affärsområdet Villor och fritidshus. Moderbolaget redovisas vidare under Koncern elimineringsar.

För att få en rättvis bild av förändringen så har omräkning skett av jämförelsetal som påverkat respektive Affärsområde i segmentsredovisningen.

## Skillnader mellan segmentsredovisningen och redovisning enligt IFRS

Koncernen rapporteras i tre affärsområden Bostadsutveckling, Villor och fritidshus och Fastighetsutveckling. Affärsområdena motsvaras av rörelsesegment. Segmentsredovisningen är den modell som Götenehus anser bäst beskriver Götenehus verksamhet både vad det gäller intern styrning och riskprofil, och det är också så styrelsen och ledning följer verksamheten.

För affärsområdet Bostadsutveckling redovisas i segmentsredovisningen intäkter och resultat i takt med att

bostadsprojekten successivt färdigställs. Detta gäller bostadsrättsföreningar och egna hem. I redovisningen enligt IFRS redovisas bostadsprojekten vid den tidpunkt då de slutliga bostadsköparna tillträder sina lägenheter. Affärsområdet Villor och fritidshus redovisar intäkter och resultat i tid och över tid i både segmentsredovisningen och redovisning enligt IFRS. För affärsområdet Fastighetsutveckling redovisas ingen skillnad mellan segmentsredovisningen och redovisning enligt IFRS.

## IFRS 10 koncernredovisning

Götenehus konsoliderar under produktionsfasen pågående bostadsrättsprojekt för svenska bostadsrättsföreningar. Koncernens balans- och resultaträkning inkluderar därmed bostadsrättsföreningarnas samtliga tillgångar, eget kapital och skulder samt intäkter och kostnader. Detta innebär enligt IFRS att intäkter och kostnader för projekten redovisas i takt med att bostadsköparna tillträder bostäderna.

## IFRS 16, leasingavtal

I segmentsredovisningen för samtliga affärsområden redovisas leasingavgifter och hyror inom rörelseresultatet som kostnad linjärt över leasingperioden för IFRS 16. Tillämpningen av IFRS 16 redovisas endast som en total för koncernen.

## Finansiella nyckeltal i segmentsredovisningen

Finansiella nyckeltal som sysselsatt kapital, soliditet, nettolåneskuld och resultat per aktie redovisas i segmentsredovisningen med hänsyn tagen till ovanstående förutsättningar.

## Not 2. Segmentsredovisning

Mkr	Bostads- utveckling		Villor och Fritidshus		Fastighets- utveckling		Koncern- eliminering		Koncern Segment		Justering IFRS		Koncernen IFRS	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Jan-mar														
Intäkter - externt	247,4	191,7	143,0	123,3	1,4	0,3	0,1	-	391,9	315,3	-67,3	-54,3	324,6	261,0
Intäkter - internt	0,1	-	0,3	-	-	-	-0,4	-	-	-	-	-	-	-
<b>Summa intäkter</b>	<b>247,5</b>	<b>191,7</b>	<b>143,3</b>	<b>123,3</b>	<b>1,4</b>	<b>0,3</b>	<b>-0,3</b>	<b>-</b>	<b>391,9</b>	<b>315,3</b>	<b>-67,3</b>	<b>-54,3</b>	<b>324,6</b>	<b>261,0</b>
Rörelseresultat	4,2	7,6	-0,8	6,0	15,9	3,3	-1,6	-0,5	17,7	16,4	-8,0	-7,4	9,7	9,0
Finansiella poster									-	-0,9	-	-0,1	-	-1,0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>									<b>17,7</b>	<b>15,5</b>	<b>-8,0</b>	<b>-7,5</b>	<b>9,7</b>	<b>8,0</b>
<b>Rörelse- marginal, %</b>	<b>1,7</b>	<b>4,0</b>	<b>-0,6</b>	<b>4,9</b>					<b>4,5</b>	<b>5,2</b>			<b>3,0</b>	<b>3,4</b>

Mkr	Bostads- utveckling		Villor och Fritidshus		Fastighets- utveckling		Koncern- eliminering		Koncern Segment		Justering IFRS		Koncernen IFRS	
	Apr-mar	Helår	Apr-mar	Helår	Apr-mar	Helår	Apr-mar	Helår	Apr-mar	Helår	Apr-mar	Helår	Apr-mar	Helår
12 månader	21/22	2021	21/22	2021	21/22	2021	21/22	2021	21/22	2021	21/22	2021	21/22	2021
Intäkter - externt	987,8	932,1	565,1	545,4	2,4	1,3	0,1	-	1 555,4	1 478,8	-54,3	-41,3	1 501,1	1 437,5
Intäkter - internt	0,1	-	0,3	-	-	-	-0,4	-	-	-	-	-	-	-
<b>Summa intäkter</b>	<b>987,9</b>	<b>932,1</b>	<b>565,4</b>	<b>545,4</b>	<b>2,4</b>	<b>1,3</b>	<b>-0,3</b>	<b>-</b>	<b>1 555,4</b>	<b>1 478,8</b>	<b>-54,3</b>	<b>-41,3</b>	<b>1 501,1</b>	<b>1 437,5</b>
Rörelseresultat	16,3	19,7	16,3	23,1	16,9	4,3	-4,7	-3,6	44,8	43,5	-7,5	-6,9	37,3	36,6
Finansiella poster									-3,5	-4,4	-0,2	-0,3	-3,7	-4,7
<b>Resultat efter finansiella poster</b>									<b>41,3</b>	<b>39,1</b>	<b>-7,7</b>	<b>-7,2</b>	<b>33,6</b>	<b>31,9</b>
<b>Rörelse- marginal, %</b>	<b>1,6</b>	<b>2,1</b>	<b>2,9</b>	<b>4,2</b>					<b>2,9</b>	<b>2,9</b>			<b>2,5</b>	<b>2,5</b>

### Not 3. Fördelning av intäkter

Mkr	Bostads- utveckling		Villor och Fritidshus		Fastighets- utveckling		Koncern- eliminering		Koncern Segment		Justering IFRS		Koncernen IFRS		
	Jan-mar	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Tidpunkt för intäktsredovisning															
Fakturering vid en tidpunkt	-	-	8,5	14,3	-	-	-	-	8,5	14,3	-	-	8,5	14,3	
Fakturering över tid	247,4	191,7	134,4	109,0	-	-	-	-	381,8	300,7	-67,3	-54,3	314,5	246,4	
Hyror	-	-	0,2	-	1,4	0,3	-	-	1,6	0,3	-	-	1,6	0,3	
<b>Summa intäkter</b>	<b>247,4</b>	<b>191,7</b>	<b>143,1</b>	<b>123,3</b>	<b>1,4</b>	<b>0,3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>391,9</b>	<b>315,3</b>	<b>-67,3</b>	<b>-54,3</b>	<b>324,6</b>	<b>261,0</b>	

Mkr	Bostads- utveckling		Villor och Fritidshus		Fastighets- utveckling		Koncern- eliminering		Koncern Segment		Justering IFRS		Koncernen IFRS	
	Apr-mar	Helår	Apr-mar	Helår	Apr-mar	Helår	Apr-mar	Helår	Apr-mar	Helår	Apr-mar	Helår	Apr-mar	Helår
<b>12 månader</b>	<b>21/22</b>	<b>2021</b>	<b>21/22</b>	<b>2021</b>	<b>21/22</b>	<b>2021</b>	<b>21/22</b>	<b>2021</b>	<b>21/22</b>	<b>2021</b>	<b>21/22</b>	<b>2021</b>	<b>21/22</b>	<b>2021</b>
Fakturering vid en tidpunkt	16,3	16,3	41,2	47,0	-	-	-	-	57,5	63,3	181,8	181,8	239,3	245,1
Fakturering över tid	971,5	915,8	523,8	498,4	-	-	-	-	1 495,3	1 414,2	-236,1	-223,1	1 259,2	1 191,1
Hyror	-	-	0,2	-	2,4	1,3	-	-	2,6	1,3	-	-	2,6	1,3
<b>Summa intäkter</b>	<b>987,8</b>	<b>932,1</b>	<b>565,2</b>	<b>545,4</b>	<b>2,4</b>	<b>1,3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 555,4</b>	<b>1 478,8</b>	<b>-54,3</b>	<b>-41,3</b>	<b>1 501,1</b>	<b>1 437,5</b>

### Not 4. Förvaltningsfastigheter

Mkr	2022-03-31	2021-12-31
Ingående verkligt värde	-	-
Orealiserade värdeförändringar	1,7	-
Omklassificeringar	-	-
Investeringar och förvärv	73,3	-
Avyttring	-	-
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>75,0</b>	<b>-</b>

Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 mars 2022 till 75,0 Mkr. Under kvartalet har samhällsfastigheten Sylte i Trollhättan förvärvat till ett värde av 46,9 mkr. Redovisat verkligt värde består av samhällsfastigheten Sylte. Under kvartalet har avyttring av fastigheten Kampen Hof Fastighets AB genomförts. Verksamheten avsåg parkeringsverksamhet i Uddevalla centrum och var redovisad som en omsättningsfastighet.

# Definitioner nyckeltal

Rörelsemarginal	Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen.
Räntabilitet på sysselsatt kapital	Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader i procent av genomsnittligt sysselsatt kapital.
Sysselsatt kapital	Totalt kapital enligt balansräkningen minskat med inte räntebärande skulder och inte räntebärande avsättningar.
Räntabilitet på eget kapital	Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.
Soliditet	Eget kapital plus i förekommande fall eget kapitalandelen i obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.
Nettolåneskuld	Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel.
Eget kapital per aktie	Eget kapital dividerat med utestående antal aktier.
Resultat per aktie	Resultat per aktie kvarvarande verksamheter efter utspädning.
Såld bostad	Bostad där bindande avtal är tecknat med slutkund. Avser nettoförsäljning.
Produktionsstartad bostad	Dag för byggsatsleverans från husfabrik.
Färdigställd bostad	Från slutbesiktningdag.
Orderstock	Antalet sålda och ej produktionsstartade bostäder

## Götenehuskoncernen

Koncernen är indelad i tre affärsområden: Bostadsutveckling, Villor och fritidshus och Fastighetsutveckling.

Bostadsutveckling omfattar nyproduktion av gruppbyggda småhus, radhus och lägenheter. Åtagandet sträcker sig hela vägen från inköp av mark till försäljning av nyckelfärdig bostad. Marknaden är koncentrerad till den svenska marknaden. Bostäderna marknadsförs under varumärkena Götenehus och Swebostad. I affärsområdet ingår också försäljning och byggnation av bostadsprojekt till professionella beställare.

Villor och fritidshus marknadsför och bygger enskilda villor och fritidshus under varumärket Götenehus. Verksamheten är fokuserad mot den svenska marknaden.

Fastighetsutveckling omfattar att äga, utveckla och förvalta egna bostads- och samhällsfastigheter. Affärsområdet omfattar också att äga och förvalta nyproducerade hyresrättsbostäder och bedrivs genom det delägda fastighetsbolaget Trähusstaden.

Götenehus Groups B-aktie är listad på Nasdaq First North Growth Market.

## Årsstämma

Årsstämma hölls i Götene den 27 april 2022.

## Ekonomisk information

Delårsrapport för januari-juni 2022 lämnas den 26 augusti 2022.

Delårsrapport för januari-september 2022 lämnas den 28 oktober 2022.

Bokslutskommuniké för helåret 2022 lämnas den 24 februari 2023.

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

Götene den 11 maj 2022  
Götenehus Group AB (publ)

Andreas Gustafsson  
VD och koncernchef

## För ytterligare information kontakta:

Andreas Gustafsson, VD och koncernchef  
Telefon: 0511-34 53 10, 072-241 21 15  
E-post: andreas.gustafsson@gotenehus.se

Informationen i detta pressmeddelande är sådan information som Götenehus Group AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades enligt ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 11 maj 2022 kl. 08.00.

