



Bokslutskommuniké januari - december 2022

# Vi utvecklar bostäder med inbyggd omtanke

**Götenehus Group**

## Stabilt kvartal på svag bostadsmarknad

### VD Andreas Gustafsson kommenterar:

” Den svenska marknaden för villor och fritidshus fortsätter att vara utmanande. Hela branschen har påverkats av sjunkande ordergång under andra halvåret 2022. Vårt affärsområde Fastighetsutveckling utvecklas positivt och vår stabila finansiella ställning gör att vi är väl rustade för ytterligare förvärvsmöjligheter.”

### Oktober - december 2022

- Intäkterna uppgick till 401,1 mkr (423,3).
- Rörelseresultatet ökade till 2,6 mkr (1,1).
- Rörelsemarginalen ökade till 0,6 procent (0,3).
- Resultatet efter finansiella poster ökade till 25,3 mkr (-0,2), varav 27,0 mkr avser realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.
- Antalet sålda bostäder uppgick till 26 (100).
- Antalet produktionsstartade bostäder uppgick till 102 (158).
- Resultat per aktie uppgick till 0:17 kr (0:01).

### Januari - december 2022

- Intäkterna ökade med 4 procent till 1540,1 mkr (1478,8).
- Rörelseresultatet ökade med 11 procent till 48,3 mkr (43,5).
- I rörelseresultatet ingår resultatandelar från fastighetsbolaget Trähusstaden med 15,0 mkr (3,2) varav 14,7 mkr avser realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.
- Rörelsemarginalen ökade till 3,1 procent (2,9).
- Resultatet efter finansiella poster ökade till 67,4 mkr (39,1).
- I resultatet efter finansiella poster ingår realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter med 28,4 mkr
- Antalet sålda bostäder uppgick till 222 (623).
- Antalet produktionsstartade bostäder uppgick till 485 (646).
- Resultat per aktie uppgick till 0:52 kr (0:37).
- Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2022 (0:15 per aktie)

	Q4		Jan-dec	
	2022	2021	2022	2021
Intäkter, mkr	401,1	423,3	1 540,1	1 478,8
Rörelseresultat, mkr	2,6	1,1	48,3	43,5
Rörelsemarginal, %	0,6	0,3	3,1	2,9
Resultat efter finansiella poster, mkr	25,3	-0,2	67,4	39,1
Periodens resultat efter skatt, mkr	20,6	0,7	63,4	34,4
Resultat per aktie, kronor	0:17	0:01	0:52	0:37
Antal sålda bostäder, st	26	100	222	623
Antal produktionsstartade bostäder, st	102	158	485	646
Intäkter enligt IFRS, mkr	472,2	515,2	1 356,1	1 437,5
Rörelseresultat enligt IFRS, mkr	11,5	15,9	26,6	36,6
Resultat per aktie enligt IFRS, kr	0:24	0:14	0:35	0:29

Definitioner av nyckeltal återfinns på sida 22.

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

**Den svenska marknaden för villor och fritidshus fortsätter att vara utmanande. Hela branschen har påverkats av sjunkande orderingång under andra halvåret 2022. Vårt affärsområde Fastighetsutveckling utvecklas positivt och vår stabila finansiella ställning gör att vi är väl rustade för ytterligare förvärvsmöjligheter.**

Intäkterna under årets fjärde kvartal uppgick till 401,1 mkr (423,3), rörelseresultatet steg till 2,6 miljoner (1,1) och resultatet efter finansiella kostnader ökade till 25,3 mkr (-0,2). För helåret ökade intäkterna till 1 540,1 mkr (1 478,8) och rörelseresultatet ökade med 11 procent till 48,3 mkr (43,5). Försäljningen av bostäder minskade kraftigt och uppgick under oktober-december till 26 (100) och kvartalet var därmed lika avvaktande som det föregående kvartalet i likhet med branschen i övrigt. Det totala antalet sålda bostäder under 2022 uppgick till 222 (623).

Inom Bostadsutveckling har vi en mycket hög andel sålda bostäder i pågående produktion. Intresset för nya bostadsprojekt är avvaktande, vilket förklaras av den osäkerhet som råder på grund av hög inflation, snabbt stigande räntor och energikrisen. Som en anpassning till de förutsättningar som påverkar oss och övriga branschen under kommande år ser vi löpande över våra kostnader och har med anledning av detta anpassat bemanningen i två omgångar under de senaste tre månaderna. Åtgärderna förväntas sänka våra kostnader på årsbasis med 15 mkr och får effekt från det första kvartalet 2023.

Indikationer finns att andra halvårets kraftiga nedgång kan ha bromsat in. Boprisindikatorn från SEB visar en mer positiv utveckling när det gäller de svenska hushållens förväntningar på utvecklingen av bostadspriserna.

## Fastigheter ger stabilitet

Satsningen på Fastighetsutveckling genom det helägda dotterbolaget Forshem Fastigheter presenterades i början av året. Satsningen är ett led i att ta tillvara på de affärsmöjligheter som öppnar sig i en vikande konjunktur samt ett sätt att minska koncernens konjunkturkänslighet, öka lönsamheten och skapa ett stabilt kassaflöde. Under det fjärde kvartalet förvärvades två fastigheter som, tillsammans med ett förvärv från januari 2022, utgör grunden för affärsområdet Fastighetsutveckling.

I december invigdes en helt ny bio i den nyförvärvade fastigheten Odenhuset i Trollhättan, vilket bidrar till ett ökat flöde av besökare till fastigheten också på tider då andra aktiviteter inte har öppnat. Detta leder till ökade intäkter och ett förstärkt driftsnetto som bidrar till att fastighetsbeståndet trots rådande konjunktur ökat i värde och stärkt vår balansräkning med 27 mkr.



Genom våra stabila finansiella förutsättningar har vi möjlighet att överväga ytterligare fastighetsförvärv. Även med dagens höga räntor finns det intressanta objekt som erbjuder en god direktavkastning och positivt kassaflöde.

## Hållbara investeringar

Odenhuset i Trollhättan nominerades under det fjärde kvartalet till ett av kommunens mest hållbara projekt. I fastigheten har vi bland annat beslutat om en stor investering i laddinfrastruktur för elfordon vilket också omfattar vår fastighet Vasaporten i Skövde och stärker fastigheternas hållbarhetsprofil. Under det fjärde kvartalet beslutade vi också om en investering i att bygga ut vår solcellsanläggning i Götene och öka produktionen av förnybar energi med ytterligare 25 procent vilket innebär att solcellsanläggningen efter utbyggnaden står för cirka en tredjedel av vår elförbrukning.

## En utmanande tid ger möjligheter

Det som händer i vår omvärld kan vi inte påverka men det vi kan påverka är hur vi som bolag agerar och vilka beslut vi fattar. Genom engagerade medarbetare, vår satsning på Fastighetsutveckling, en stabil finansiell ställning och ett stort underliggande behov av bostäder står vi väl rustade för framtiden.

Andreas Gustafsson, VD Götenehus Group

# Marknadsutveckling

## Marknaden

Det underliggande behovet av nyproducerade bostäder är stort - Sverige behöver fler bostäder. De förändrade flyttkedjorna är starka och fler vill bo mer naturnära, större och kunna arbeta hemifrån.

Under fjärde kvartalet har bostadsmarknaden varit svag och efterfrågan på bostäder har sjunkit gradvis under sista halvåret 2022. Den höga inflationen tillsammans med stigande räntor, matkostnader och energipriser har tillfälligt lagt en våt filt över bostadsmarknaden och köparna som sett ökade levnadskostnader har varit avvaktande speciellt inom nyproduktionsmarknaden.

Under det fjärde kvartalet har bostadspriserna för både privatägda villor och bostadsrätter fortsatt fallit. Under december föll priserna i Sverige enligt Valueguard med 0,9 procent för bostadsrätter och med 1,7 procent för villor. Bland de svenska hushållen finns indikationer på det att andra halvårets kraftiga nedgång har bromsat in vilket Boprisindikatorn från SEB visar där index stigit från minus 35 till minus 8 under de senaste tre månaderna.

Fastighetsmarknaden påverkas av inflations- och ränteläget samt hur konsumtion och arbetsmarknad utvecklas framåt. Under fjärde kvartalet har det varit trögare på transaktionsmarknaden. Utsikterna för 2023 är i nuläget svårbedömda.

## Prisutveckling

Priserna på trävaror och stål har fortsatt att sjunka under det fjärde kvartalet samtidigt som prisutvecklingen på insatsvaror är mer trögrygligt. Efterfrågan har minskat som en följd av den vikande konjunkturen. Det höga inflationstrycket har, tillsammans med stigande räntor och en orolig omvärld under det senaste året haft en väsentlig effekt på kostnadsutvecklingen som ej har kunnat kompenseras för.

I takt med att materialpriserna har ökat har Götenehus genomfört flera prishöjningar för både villor och fritidshus. Prishöjningarna har börjat få effekt på produktionsstarter som påbörjades under det fjärde kvartalet. Bostäder i egna bostadsprojekt och bostäder som säljs till professionella kunder har kortare ledtider och prissätts löpande utifrån rådande marknads- och projektförutsättningar.



# Försäljning och produktionsstarter

## Oktober – december 2022

Antalet sålda bostäder under det fjärde kvartalet uppgick till 26 (100). Försäljningen har minskat framför allt till professionella kunder som har svårt att få ihop fastighetskalkylerna på grund av ökade kostnader. Försäljningen till konsumenter har under det andra halvåret saktat ned väsentligt, vilket lett till betydligt färre sålda bostäder både inom Villor och fritidshus och Bostadsutveckling. Under det fjärde kvartalet har 29 radhus i Rydebäck, Helsingborg säljstartats. Flera säljstarter är planerade under första kvartalet 2023.

Antalet produktionsstartade bostäder under det fjärde kvartalet uppgick till 102 (158).

Andelen sålda bostäder i pågående produktion är hög och uppgår till 92 procent.

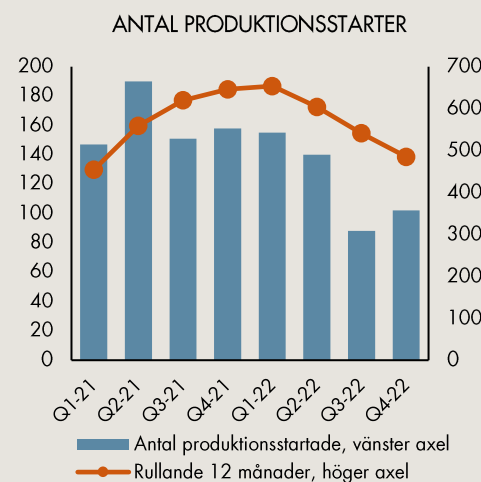
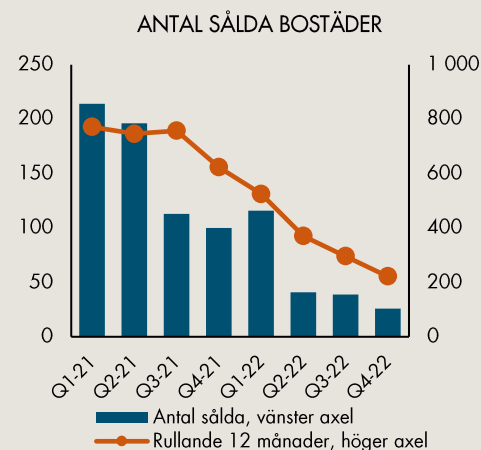
Antalet osålda färdigställda bostäder är lågt och uppgår till fem där samtliga är visningshus inom Villor och fritidshus.

## Januari – december 2022

Antalet sålda bostäder under 2022 uppgick till 222 (623).

Antalet produktionsstartade bostäder under 2022 uppgick till 485 (646).

Försäljning och produktion	Q4		Jan-dec	
	2022	2021	2022	2021
Antal sålda bostäder, st	26	100	222	623
Antal produktions-startade bostäder, st	102	158	485	646
Andel sålda bostäder i pågående produktion vid periodens slut, %	92	99	92	99
Antal osålda färdigställda bostäder, st	5	6	5	6
- varav visningshus	5	6	5	6



# Finansiell utveckling

## Intäkter och resultat

### Oktober - december 2022

Koncernens intäkter uppgick till 401,1 mkr (423,3). För Bostadsutveckling uppgick intäkterna till 177,2 mkr (266,9). För Villor och fritidshus ökade intäkterna med 37 procent till 213,6 mkr (155,9). För Fastighetsutveckling ökade intäkterna till 10,3 mkr (0,5).

Koncernens rörelseresultat ökade till 2,6 mkr (1,1), vilket motsvarar en rörelsemarginal på 0,6 procent (0,3).

Resultatet efter finansiella poster ökade till 25,3 mkr (-0,2) varav 27,0 mkr (0) avser orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter. Koncernens finansnetto uppgick till 22,7 mkr (-1,3). Periodens resultat efter skatt uppgick till 20,6 mkr (0,7), vilket motsvarar ett resultat per aktie på 0:17 kronor (0:01).

### Januari - december 2022

Koncernens intäkter ökade med fyra procent till 1540,1 mkr (1478,8). För Bostadsutveckling uppgick intäkterna till 810,4 mkr (932,1). För Villor och Fritidshus ökade intäkterna med 31 procent till 714,6 mkr (545,4). För Fastighetsutveckling ökade intäkterna till 15,0 mkr (1,3)

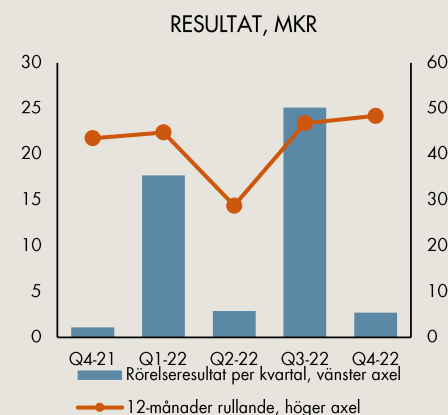
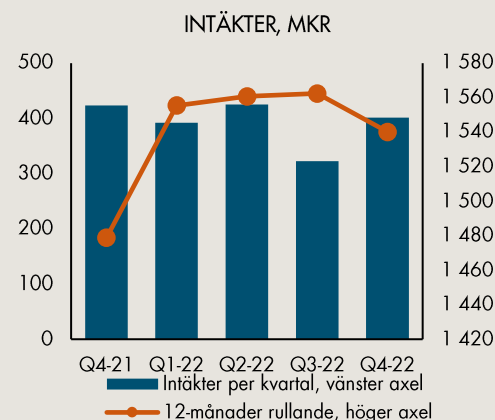
Koncernens rörelseresultat ökade med 11 procent till 48,3 mkr (43,5) varav 14,7 mkr (2,8) avser orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter i intressebolag. Rörelsemarginalen uppgick till 3,1 procent (2,9). Resultatet har påverkats negativt av prisökningar på både material och entreprenad.

Resultatet efter finansiella poster ökade till 67,4 mkr (39,1) varav 28,4 mkr (0) avser orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter. Koncernens finansnetto uppgick till 19,1 mkr (-4,4). Periodens resultat efter skatt ökade till 63,4 mkr (34,4), vilket motsvarar ett resultat per aktie på 0:52 kronor (0:37).

## Omsättningsfastigheter och markinnehav

Götenehus Groups omsättningsfastigheter består av visningshus, projekthus som byggs i egen regi och obebyggd exploateringsmark. Innehavet av omsättningsfastigheter uppgick vid periodens slut till 296,4 mkr (274,7).

Omsättningsfastigheter består av följande poster, mkr	2022-12-31	2021-12-31
Exploateringsmark för bostäder	260,0	253,3
Visningshus	12,8	15,8
Färdigbyggda projekthus	5,8	4,0
Projekthus under uppförande	17,8	1,6
<b>Summa</b>	<b>296,4</b>	<b>274,7</b>



## Finansiell ställning och likviditet

Koncernens finansiella ställning är god. Koncernens balansomslutning uppgick vid periodens slut till 1 563,1 mkr (932,8). Ökningen är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter. Under fjärde kvartalet förvärvades två fastigheter i Trollhättan respektive Skövde till ett värde av 530 mkr. Under kvartalet har det nyemitterats 30 000 000 B-aktier till EHF Holding AB till en teckningskurs på 4 kr och därmed har det egna kapitalet stärkts med 120 mkr till 498,5 mkr (319,7). Soliditeten uppgick till 31,9 procent (34,3).

Kassaflödet från den löpande verksamheten var under fjärde kvartalet positivt med 62,2 mkr (-26,0). Kassaflödet har under kvartalet påverkats positivt av minskade fordringar mot bostadsrättsföreningar.

För perioden januari-december uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till -22,5 mkr (28,4).

Likvida medel inklusive outnyttjad checkkredit uppgick vid periodens slut till 177,6 mkr (215,0). Koncernens nettolåneskuld ökade till 488,7 mkr (61,3). Ökningen är hänförlig till investeringar i förvaltningsfastigheter.

## Finansiella mål och utdelningspolicy

Götenehus Groups 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.

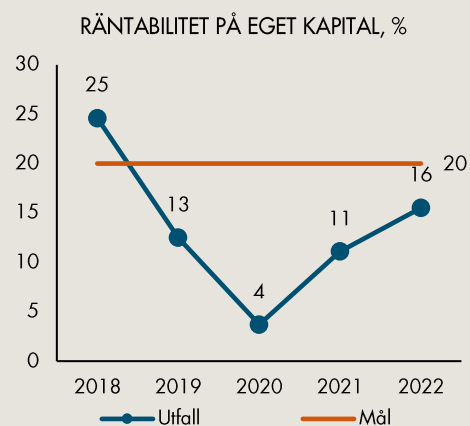
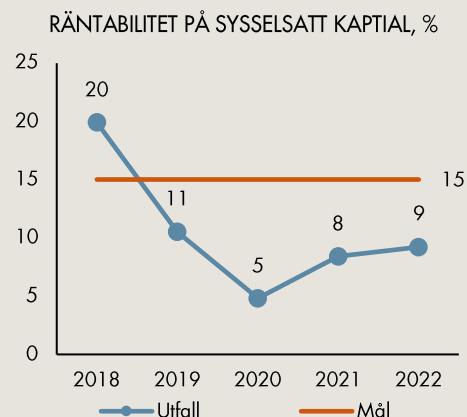
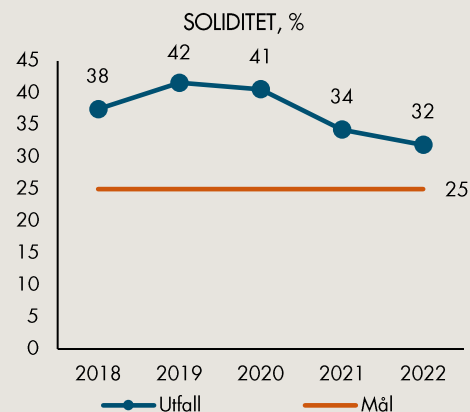
Koncernens utdelningspolicy är att utdelningen ska baseras på resultatutveckling med beaktande av framtida utvecklingsmöjligheter och den finansiella ställningen. Den långsiktiga målsättningen är att bolagets utdelning ska ha en jämn utveckling och uppgå till cirka 30 procent av resultatet efter skatt.

## Investeringar

Koncernens investeringar i byggnader och mark, maskiner, inventarier och programvara uppgick till 9,8 mkr (30,1). Investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 608,2 mkr (-). Investeringar i intressebolag uppgick till 13,4 mkr (-) och består av investeringar i det delägda fastighetsbolaget Trähusstaden.

## Personal

Vid periodens slut hade koncernen 262 anställda (287).



# Bostadsutveckling

## Fjärde kvartalet och perioden januari - december 2022.

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

Marknaden för nybyggda lägenheter och radhus har varit mycket avvaktande under det fjärde kvartalet som en följd av omvärldsläget och makrosituationen med hög inflation, stigande räntor och ökade levnadskostnader.

Det är brist på bostäder på den svenska bostadsmarknaden men kortsiktigt påverkas marknaden av den rådande situationen. Götenehus Group står väl positionerat med en stark tomtportfölj och projektstock när marknaden stabiliserats.

### Försäljning och produktionsstarter

Under det fjärde kvartalet uppgick antalet sålda bostäder till 10 (50). För perioden januari-december så uppgick antalet sålda bostäder till 80 (295). Försäljningen av lägenheter och radhus inom Bostadsutveckling har fokuserats på egenutvecklade bostadsområden. Det har under perioden varit få bostäder ute till försäljning och flera säljstarter planeras under första kvartalet 2023.

Under det fjärde kvartalet uppgick antalet produktionsstartade bostäder till 39 (98).

För perioden januari - december uppgick antalet produktionsstartade bostäder till 240 (433).

### Intäkter och resultat

Intäkterna i det fjärde kvartalet uppgick till 177,2 mkr (266,9). De minskade intäkterna är främst hänförliga till ett minskat antal produktionsstartade bostäder.

Rörelseresultatet ökade till 6,6 mkr (-4,7). Rörelsemarginalen uppgick till 3,7 procent (-1,8).

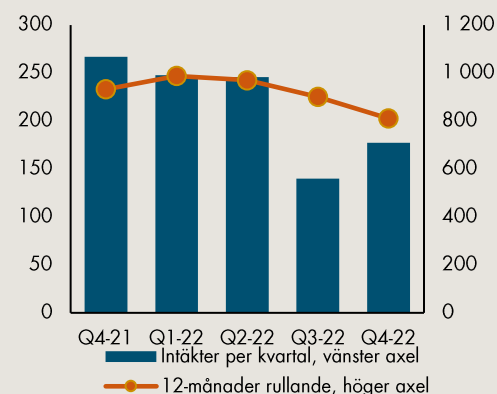
Intäkterna för perioden januari - december uppgick till 810,4 mkr (932,1). De minskade intäkterna är främst hänförliga till lägre antal produktionsstarter.

Rörelseresultatet ökade med 32 procent till 26,1 mkr (19,7).

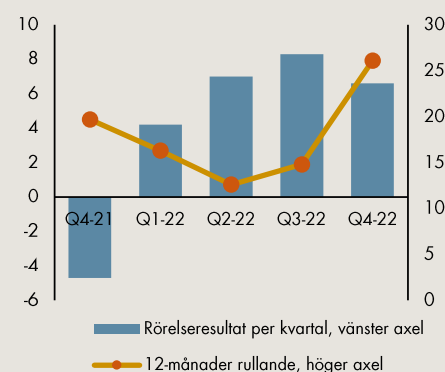
Rörelsemarginalen ökade till 3,2 procent (2,1). Rörelseresultatet och marginalerna har påverkats negativt av ökade material- och entreprenadkostnader.

Bostadsutveckling	Q4		Jan-dec	
	2022	2021	2022	2021
Intäkter, mkr	177,2	266,9	810,4	932,1
Rörelseresultat, mkr	6,6	-4,7	26,1	19,7
Rörelsemarginal, %	3,7	neg	3,2	2,1
Antal sålda bostäder, st	10	50	80	295
Antal produktions-startade bostäder, st	39	98	240	433
Antal osålda bostäder, st	1	1	1	1
- varav visningshus	1	1	1	1

INTÄKTER, MKR



RÖRELSERESULTAT, MKR





# Villor och fritidshus

## Fjärde kvartalet och perioden januari - december 2022.

### Marknaden (villor och fritidshus)

Marknaden för nybyggda villor och fritidshus har varit avvaktande under det fjärde kvartalet som en följd av omvärldsläget och makrosituationen med hög inflation, stigande räntor och ökade levnadskostnader.

Det är brist på bostäder på den svenska bostadsmarknaden men kortsiktigt påverkas marknaden av den rådande situationen. Efterfrågan på villor har de senaste året förändrats mot större och mer påkostade bostäder vilket sannolikt förändras framåt på grund rådande marknadsläge. Det underliggande behovet av fler bostäder är stort och Götenehus är väl positionerade för framtiden med ett brett och attraktivt utbud av villor och fritidshus.

### Försäljning och produktionsstarter

Under det fjärde kvartalet uppgick antalet sålda bostäder till 16 (50). För perioden januari - december uppgick antalet sålda bostäder till 142 (328).

Under det fjärde kvartalet uppgick antalet produktionsstartade bostäder till 63 (60). För perioden januari - december uppgick antalet produktionsstartade bostäder till 245 (213).

Orderstocken inom affärsområdet är stor och uppgår till 229 bostäder vilket motsvarar cirka 11 månaders produktionsbeläggning.

### Intäkter och resultat

Intäkterna i det fjärde kvartalet ökade med 37 procent till 213,6 mkr (155,9). Ökningen är framför allt hänförlig till en större andel produktionsstartade villor samt förändrad mix.

Rörelseresultatet under det fjärde kvartalet uppgick till -5,8 mkr (6,3). Resultatet har påverkats av lägre beläggningsgrad i produktion. Personalminskningen från lagda varsel under fjärde kvartalet förväntas påverka kostnaderna positivt från första kvartalet 2023.

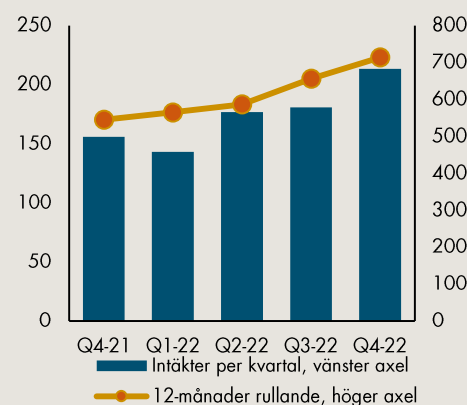
Rörelsemarginalen uppgick till -2,7 procent (4,0).

Intäkterna för perioden januari - december ökade med 31 procent till 714,6 mkr (545,4). Rörelseresultatet under januari - december uppgick till 5,0 mkr (23,1). Rörelseresultatet har påverkats negativt av ökade material- och entreprenadkostnader.

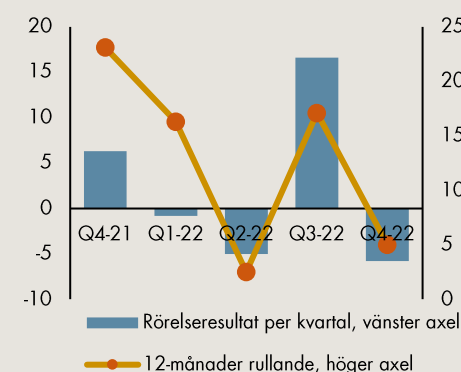
Rörelsemarginalen uppgick till 0,7 procent (4,2).

Villor och fritidshus	Q4		Jan-dec	
	2022	2021	2022	2021
Intäkter, mkr	213,6	155,9	714,6	545,4
Rörelseresultat, mkr	-5,8	6,3	5,0	23,1
Rörelsemarginal, %	neg	4,0	0,7	4,2
Antal sålda bostäder, st	16	50	142	328
Antal produktions-startade bostäder, st	63	60	245	213
Antal osålda bostäder, st	4	5	4	5
- varav visningshus	4	5	4	5
Orderstock, st	229	377	229	377

INTÄKTER, MKR



RÖRELSERESULTAT, MKR



# Fastighetsutveckling

## Fjärde kvartalet och perioden januari-december 2022.

### Marknaden (fastighetsutveckling)

Affärsområdet Fastighetsutveckling består av Forshem Fastigheter AB, med kommersiella fastigheter i Nordvästra Götaland. Inom Fastighetsutveckling ingår också det delägda fastighetsbolaget Trähusstaden Sverige AB som utvecklar och förvaltar nyproducerade hyresbostäder.

Den första kommersiella fastigheten i Trollhättan förvärvades den 1 februari 2022. Den 8 november tillträdde Götenehus Group två kommersiella fastigheter i Skövde och Trollhättan där sammanlagd total uthyrningsbar yta överstiger 24 000 kvm. Fastigheterna har också utvecklingsmöjligheter för framtida bostadsbyggnation om 20 000 BTA.

Fastighetsförvärven utgör grunden för en kommande satsning på att bli en ledande stadsutvecklare i Nordvästra Götaland. Ambitionen är att förvärva högavkastande fastigheter med goda kassaflöden och utnyttja den omfattande återindustrialiseringen som sker i regionen de kommande åren. Vår avsikt är att under de kommande tre till fem åren bygga ett betydande fastighetsbestånd i Nordvästra Götaland.

Under det första kvartalet i år färdigställde Trähusstaden 58 hyresbostäder och det totala beståndet består av 103 lägenheter. Samtliga lägenheter är uthyrda. Ett LSS-boende med sex bostäder är under uppförande och färdigställs under det andra kvartalet 2022.

### Intäkter och resultat

Intäkterna för det fjärde kvartalet ökade till 10,3 mkr (0,5), där de två senast förvärvade fastigheterna i Trollhättan och Skövde är inkluderade från 8 november. Rörelseresultatet uppgick till 3,3 mkr (0,5). Intäkterna för perioden januari - december ökade till 15,0 mkr (1,3). Rörelseresultatet uppgick till 21,5 mkr (4,3). I rörelseresultatet för helåret 2022 ingår resultatandelar från intressebolag med 15,0 mkr (3,2) avseende Trähusstaden Sverige AB varav 14,7 mkr (2,8) avser realiserade värdeförändringar på fastigheter.

Redovisat värde på förvaltningsfastigheter är efter förvärven 636,6 mkr per 2022-12-31. En intern individuell värdering har gjorts på våra fastigheter per 2022-12-31. Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter under kvartalet uppgick till 27,0 mkr och avser fastigheten Oden i Trollhättan där en ny etablering under december har förstärkt driftsnettot.

Fastighetsutveckling	Q4		Jan-dec	
	2022	2021	2022	2021
Intäkter, mkr	10,3	0,5	15,0	1,3
Driftnetto, mkr	3,3	0,5	21,5	4,3
Rörelseresultat, mkr	3,3	0,5	21,5	4,3
Rörelsemarginal, %	32,0	100,0	143,3	330,8
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	27	-	28,4	-
Redovisat värde förvaltningsfastigheter	636,6	-	636,6	-

# Övrigt

## Moderbolaget

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

Moderbolagets intäkter uppgick till 8,4 mkr (5,2). Resultatet efter finansiella poster uppgick till 14,3 mkr (20,8).

Soliditeten uppgick vid periodens slut till 97,4 procent (99,0).

## Händelser efter rapportperiodens utgång

Den 3 januari varslade företaget 25 medarbetare om uppsägning inom småhusproduktionen för att anpassa bolaget till nya marknadsförutsättningar. Varslet berör kollektivanställda och beräknas sänka våra kostnader på årsbasis med 15 mkr.

## Närstående transaktioner

Det tidigare kommunicerade förvärvet av två kommersiella fastigheter i Trollhättan och Skövde av Erik Hemberg Fastighets AB, och som beslutades på extra bolagsstämma den 3 november, har genomförts den 8 november. Transaktionerna har skett på marknadsmässiga villkor.

## 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. Makroekonomiskt märks tydliga effekter avseende inflation, räntor och råvarubrister. Europa och hela världsekonomin påverkas och det får också påverkan på Götenehus Groups verksamheter.

## Delägare i Trähusstaden Sverige AB

Götenehus Group äger Trähusstaden tillsammans med Julakoncernens fastighetsbolag G&K Blanks Fastigheter AB och rapporteras i Götenehus Groups redovisning som ett intressebolag. Götenehus Groups andel uppgår till 50 procent.

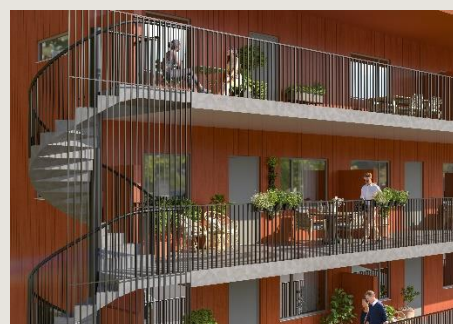
Trähusstadens målsättning är att succesivt bygga upp ett bestånd av nyproducerade och hållbara bostäder som hyresrätt för att långsiktigt äga och förvalta. Bostäderna ska i första hand produceras av Götenehus. Bolaget lägger stort fokus på att bygga lönsamma bostadsområden med hyresrätter med fokus på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

Trähusstaden äger och förvaltar idag fastigheter med 103 lägenheter. Därutöver pågår byggnation av ett nytt LSS-boende med sex lägenheter.

Kvarteret Parasollen i Skövde består av 45 hyreslägenheter som färdigställdes 2019. Kvarteret Staketet i Skövde består av 58 hyreslägenheter som färdigställdes under 2022. Redovisat värde på fastigheterna är 221 mkr.

Götenehus Groups andel av Trähusstadens resultat för perioden oktober-december uppgick till 0,0 mkr.

Götenehus Groups andel av Trähusstadens resultat för perioden januari -december uppgick till 15,0 mkr varav 14,7 avser realiserade värdeförändringar på fastigheter och redovisas i koncernens resultaträkning som resultatandelar i intressebolag.



## Nyckeltal Trähusstaden Sverige AB tkr

	jan-dec 2022
Intäkter perioden	10 113
Rörelseresultat perioden	3 710
Antal förvaltade bostäder	103
Driftsnetto	6 511
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	31 100
Vakansgrad	0%

# Finansiell översikt

## Koncernens resultaträkning, segmentsredovisning

Mkr	Q4		Jan-dec	
	2022	2021	2022	2021
Intäkter	401,1	423,3	1 540,1	1 478,8
Produktions- och driftkostnader	-358,0	-388,0	-1 354,5	-1 305,8
<b>Bruttoresultat</b>	<b>43,1</b>	<b>35,3</b>	<b>185,6</b>	<b>173,0</b>
Försäljningskostnader	-33,1	-25,7	-121,4	-102,0
Administrationskostnader	-7,3	-8,6	-30,9	-30,7
Övriga rörelseintäkter/kostnader	-	0,1	-	-
Resultatandelar i intressebolag	-0,1	-	15,0	3,2
- varav förvaltningsresultat	-0,1	-	0,3	0,4
- varav värdeförändringar	-	-	14,7	2,8
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2,6</b>	<b>1,1</b>	<b>48,3</b>	<b>43,5</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	27,0	-	28,4	-
Finansiella intäkter	0,4	-	0,4	-
Finansiella kostnader	-4,7	-1,3	-9,7	-4,4
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>25,3</b>	<b>-0,2</b>	<b>67,4</b>	<b>39,1</b>
Skatter	-4,7	0,9	-4,0	-4,7
<b>Periodens resultat</b>	<b>20,6</b>	<b>0,7</b>	<b>63,4</b>	<b>34,4</b>
<b>Övrigt totalresultat, netto</b>	<b>9,3</b>	<b>1,0</b>	<b>9,3</b>	<b>1,0</b>
<b>Totalresultat</b>	<b>29,9</b>	<b>1,7</b>	<b>72,7</b>	<b>35,4</b>
Resultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	29,9	1,7	72,7	35,4
Resultat per aktie före utspädning (kr)	0:17	0:01	0:52	0:37
Resultat per aktie efter utspädning (kr)	0:17	0:01	0:52	0:37
Utestående antal aktier vid periodens slut (tusental)	122 614	92 614	122 614	92 614
Genomsnittligt antal aktier före utspädning (tusental)	122 614	92 614	122 614	92 614

## Koncernens balansräkning i sammandrag, segmentsredovisning

Mkr	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>		
Immateriella anläggningstillgångar	18,4	15,8
Materiella anläggningstillgångar	155,4	160,9
Förvaltningsfastigheter	636,6	-
Finansiella anläggningstillgångar	34,6	6,2
Omsättningsfastigheter	296,4	274,7
Övriga omsättningstillgångar	284,1	300,2
Kassa och bank	137,6	175,0
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 563,1</b>	<b>932,8</b>
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	498,5	319,7
Långfristiga skulder	632,0	247,8
Kortfristiga skulder	432,6	365,3
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>1 563,1</b>	<b>932,8</b>

## Förändringar av koncernens eget kapital i sammandrag, segmentsredovisning

Mkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>92,6</b>	<b>27,1</b>	<b>177,7</b>	<b>297,4</b>
Årets totalresultat	-	-	35,4	35,4
Justering	-	-	-0,5	-0,5
Transaktioner med bolagets ägare				
Emission teckningsoptioner	-	1,3	-	1,3
Utdelning	-	-	-13,9	-13,9
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>92,6</b>	<b>28,4</b>	<b>198,7</b>	<b>319,7</b>
Transaktioner med bolagets ägare				
Årets totalresultat	-	-	72,7	72,7
Transaktioner med bolagets ägare				
Nyemission	30,0	90,0	-	120,0
Utdelning	-	-	-13,9	-13,9
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>122,6</b>	<b>118,4</b>	<b>257,5</b>	<b>498,5</b>

## Nyckeltal, segmentsredovisning

		Jan-dec 2022	Jan-dec 2021
Rörelsemarginal	%	3,1	2,9
Räntabilitet på sysselsatt kapital <sup>1)</sup>	%	9,2	8,4
Räntabilitet på eget kapital <sup>1)</sup>	%	15,5	11,1
Soliditet	%	31,9	34,3
Nettolåneskuld	Mkr	488,7	61,3
Investeringar exkl aktier	Mkr	15,1	30,1
Medelantalet anställda		266	287
Eget kapital per aktie	kr	4:07	3:45
Antal sålda bostäder	st	222	623
Antal produktionsstartade bostäder	st	102	646

<sup>1)</sup> Rullande tolv månader

## Koncernens kassaflöde i sammandrag, segmentsredovisning

Mkr	Q4		Jan-dec	
	2022	2021	2022	2021
Resultat efter finansnetto	25,3	-0,2	67,4	39,1
Justeringsposter	-35,9	6,3	-40,7	11,1
Betald skatt	9,5	1,3	1,2	-8,3
Förändring av rörelsekapital	63,3	-33,4	-50,4	-13,5
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>62,2</b>	<b>-26,0</b>	<b>-22,5</b>	<b>28,4</b>
Investering i dotterbolag	-128,6	-	-175,5	-
Avyttring av dotterbolag	13,7	-	45,6	-
Investeringar i andelar i intresseföretag	-	-	-13,4	-
Investering i övriga anläggningstillgångar	-7,3	-6,9	-15,1	-30,1
Minskning av långfristiga fordringar	-0,7	0,1	-	0,1
Försäljning av anläggningstillgångar	0,7	-	0,7	-
<b>Återstår efter anläggningsinvesteringar</b>	<b>-60,0</b>	<b>-32,8</b>	<b>-180,2</b>	<b>-1,6</b>
Upptagna lån	2,7	26,6	78,8	94,2
Amortering av skulder	-4,0	-10,9	-42,1	-33,6
Nyemission	120,0	-	120,0	1,3
Utdelning	-	-	-13,9	-13,9
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>58,7</b>	<b>-17,1</b>	<b>-37,4</b>	<b>46,4</b>
Likvida medel vid periodens början	78,9	192,1	175,0	128,6
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>137,6</b>	<b>175,0</b>	<b>137,6</b>	<b>175,0</b>

## Kvartalsvärden koncernen, segmentsredovisning

Mkr	2022				2021			
	Kv4	Kv3	Kv2	Kv1	Kv4	Kv3	Kv2	Kv1
Intäkter	401,1	321,2	424,9	391,9	423,3	320,6	419,6	315,3
Produktions- och driftkostnader	-358,0	-265,9	-378,6	-351,1	-388,0	-284,0	-365,3	-268,5
<b>Bruttoresultat</b>	<b>43,1</b>	<b>55,3</b>	<b>46,3</b>	<b>40,8</b>	<b>35,3</b>	<b>36,6</b>	<b>54,3</b>	<b>46,8</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-40,4	-30,4	-43,5	-37,9	-34,3	-29,4	-35,5	-33,5
Övriga rörelseposter	-0,1	0,2	0,1	14,8	0,1	-0,1	0,1	3,1
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2,6</b>	<b>25,1</b>	<b>2,9</b>	<b>17,7</b>	<b>1,1</b>	<b>7,1</b>	<b>18,9</b>	<b>16,4</b>
Finansnetto	22,7	-2,1	-1,5	-	-1,3	-1,1	-1,1	-0,9
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>25,3</b>	<b>23,0</b>	<b>1,4</b>	<b>17,7</b>	<b>-0,2</b>	<b>6,0</b>	<b>17,8</b>	<b>15,5</b>
Skatter	-4,7	-1,9	2,1	0,5	0,9	-0,9	-2,8	-1,9
<b>Periodens resultat</b>	<b>20,6</b>	<b>21,1</b>	<b>3,5</b>	<b>18,2</b>	<b>0,7</b>	<b>5,1</b>	<b>15,0</b>	<b>13,6</b>

## Koncernens resultaträkning, IFRS

Mkr	Q4		Jan-dec	
	2022	2021	2022	2021
Intäkter	472,2	515,2	1 356,1	1 437,5
Produktions- och driftkostnader	-420,2	-465,1	-1 192,3	-1 271,6
<b>Bruttoresultat</b>	<b>52,0</b>	<b>50,1</b>	<b>163,8</b>	<b>165,9</b>
Försäljningskostnader	-33,2	-25,7	-121,4	-101,8
Administrationskostnader	-7,3	-8,6	-30,9	-30,7
Övriga rörelseintäkter/kostnader	-	-	-	-
Resultatandelar i intressebolag	-	0,1	15,1	3,2
- varav förvaltningsresultat	-	-	0,4	0,2
- varav värdeförändringar	-	-	14,7	3,0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>11,5</b>	<b>15,9</b>	<b>26,6</b>	<b>36,6</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	27,0	-	28,4	-
Finansiella intäkter	0,4	-	0,4	-
Finansiella kostnader	-4,8	-1,4	-10,0	-4,7
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>34,1</b>	<b>14,5</b>	<b>45,4</b>	<b>31,9</b>
Skatter	-4,6	-1,1	-2,1	-4,7
<b>Periodens resultat kvarvarande verksamheter</b>	<b>29,5</b>	<b>13,4</b>	<b>43,3</b>	<b>27,2</b>
<b>Periodens resultat</b>	<b>29,5</b>	<b>13,4</b>	<b>43,3</b>	<b>27,2</b>
<b>Resultat hänförligt till:</b>				
Moderbolagets aktieägare	29,5	13,4	43,3	27,2

## Koncernens rapport över totalresultat, IFRS

Mkr	Q4		Jan-dec	
	2022	2021	2022	2021
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>29,5</b>	<b>13,4</b>	<b>43,3</b>	<b>27,2</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>				
Poster som inte kommer att omklassificeras till resultaträkning				
Omvärdering av förmånsbestämda pensionsplaner	9,3	1,3	9,3	1,3
Skatt	-	-0,3	-	-0,3
<b>Övrigt totalresultat, netto</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Totalresultat</b>	<b>38,8</b>	<b>14,4</b>	<b>52,6</b>	<b>28,2</b>
<b>Resultat hänförligt till:</b>				
Moderbolagets aktieägare	38,8	14,4	52,6	28,2
Resultat per aktie före utspädning (kr)	0:24	0:14	0:35	0:29
Resultat per aktie efter utspädning (kr)	0:24	0:14	0:35	0:29
Utestående antal aktier vid periodens slut (tusental)	122 614	92 614	122 614	92 614
Genomsnittligt antal aktier före utspädning (tusental)	122 614	92 614	122 614	92 614
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning (tusental)	122 614	92 614	122 614	92 614

## Koncernens balansräkning i sammandrag, IFRS

Mkr	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>		
Immateriella anläggningstillgångar	18,4	15,8
Materiella anläggningstillgångar	172,5	176,8
Förvaltningsfastigheter	636,6	-
Finansiella anläggningstillgångar	34,6	6,2
Omsättningsfastigheter	315,4	279,9
Övriga omsättningstillgångar	471,5	337,4
Kassa och bank	150,8	185,6
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 799,8</b>	<b>1 001,7</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	470,3	311,6
Långfristiga skulder	641,6	258,0
Kortfristiga skulder	687,9	432,1
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>1 799,8</b>	<b>1 001,7</b>

## Förändringar av koncernens eget kapital i sammandrag, IFRS

Mkr	Aktie- kapital	Ovrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	92,6	27,1	176,8	296,5
Årets totalresultat	-	-	28,2	28,2
Justering	-	-	-0,5	-0,5
Transaktioner med bolagets ägare				
Emission teckningsoptioner	-	1,3	-	1,3
Utdelning	-	-	-13,9	-13,9
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>92,6</b>	<b>28,4</b>	<b>190,6</b>	<b>311,6</b>
Årets totalresultat	-	-	52,6	52,6
Transaktioner med bolagets ägare				
Nyemission	30,0	90,0	-	120,0
Utdelning	-	-	-13,9	-13,9
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>122,6</b>	<b>118,4</b>	<b>229,3</b>	<b>470,3</b>

## Nyckeltal, IFRS

		Jan-dec 2022	Jan-dec 2021
Rörelsemarginal	%	2,0	2,5
Räntabilitet på sysselsatt kapital <sup>1)</sup>	%	5,8	6,5
Räntabilitet på eget kapital <sup>1)</sup>	%	11,0	9,0
Soliditet	%	26,1	31,1
Nettolåneskuld	Mkr	682,7	108,8
Investeringar exkl aktier	Mkr	35,9	41,2
Eget kapital per aktie	st	3,84	3,37

<sup>1)</sup> Rullande tolv månader



## Koncernens kassaflöde i sammandrag, IFRS

Mkr	Q4		Jan-dec	
	2022	2021	2022	2021
Resultat efter finansnetto	34,2	14,5	45,4	31,9
Justeringsposter	-32,0	10,1	-36,3	17,2
Betald skatt	9,5	-0,7	3,0	-8,3
Förändring av rörelsekapital	82,1	19,4	-107,3	-4,0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>93,8</b>	<b>43,3</b>	<b>-95,2</b>	<b>36,8</b>
Investering i dotterbolag	-128,6	-	-175,5	-
Avyttring av dotterbolag	13,7	-	45,6	0,1
Investering i övriga anläggningstillgångar	-10,3	-9,0	-22,5	-41,2
Investeringar i andelar i intresseföretag	0,1	-	-13,4	-
Minskning av långfristiga fordringar	-	0,1	0,7	0,1
<b>Återstår efter anläggningsinvesteringar</b>	<b>-31,3</b>	<b>34,4</b>	<b>-260,3</b>	<b>-4,2</b>
Upptagna lån	53,6	-45,5	274,1	95,3
Amortering av skulder	-117,9	-10,9	-156,0	-33,6
Förändring av leasingskulder, netto	1,2	0,1	1,3	5,0
Nyemission	120,0	-	120,0	1,3
Utdelning	-	-	-13,9	-13,9
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>25,6</b>	<b>-21,9</b>	<b>-34,8</b>	<b>49,9</b>
Likvida medel vid periodens början	125,2	207,4	185,6	135,7
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>150,8</b>	<b>185,5</b>	<b>150,8</b>	<b>185,6</b>

## Kvartalsvärden koncernen, IFRS

Mkr	2022				2021			
	Kv4	Kv3	Kv2	Kv1	Kv4	Kv3	Kv2	Kv1
Intäkter	472,2	247,4	311,9	324,6	515,2	313,9	347,4	261,0
Produktions- och driftkostnader	-420,2	-201,3	-279,0	-291,8	-465,1	-282,6	-302,3	-221,6
<b>Bruttoresultat</b>	<b>52,0</b>	<b>46,1</b>	<b>32,9</b>	<b>32,8</b>	<b>50,1</b>	<b>31,3</b>	<b>45,1</b>	<b>39,4</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-40,5	-30,4	-43,5	-37,9	-34,3	-29,3	-35,4	-33,5
Övriga rörelseposter	-	0,2	0,1	14,8	0,1	-0,1	0,1	3,1
<b>Rörelseresultat</b>	<b>11,5</b>	<b>15,9</b>	<b>-10,5</b>	<b>9,7</b>	<b>15,9</b>	<b>1,9</b>	<b>9,8</b>	<b>9,0</b>
Finansnetto	22,6	-2,2	-1,6	-	-1,4	-1,2	-1,1	-1,0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>34,1</b>	<b>13,7</b>	<b>-12,1</b>	<b>9,7</b>	<b>14,5</b>	<b>0,7</b>	<b>8,7</b>	<b>8,0</b>
Skatter	-4,6	-1,4	3,2	0,7	-1,1	-0,5	-2,1	-1,0
<b>Periodens resultat</b>	<b>29,5</b>	<b>12,3</b>	<b>-8,9</b>	<b>10,4</b>	<b>13,4</b>	<b>0,2</b>	<b>6,6</b>	<b>7,0</b>

## Moderbolagets resultaträkning

Mkr	Q4		Jan-dec	
	2022	2021	2022	2021
Intäkter	1,0	1,3	4,7	5,2
Administrationskostnader	-2,4	-2,3	-9,0	-8,8
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1,4</b>	<b>-1,0</b>	<b>-4,3</b>	<b>-3,6</b>
Resultat från andelar i dotterbolag	24,6	5,9	24,6	24,4
Finansiella kostnader	-	-	-	-
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>23,2</b>	<b>4,9</b>	<b>20,3</b>	<b>20,8</b>
Bokslutsdispositioner	0,8	-0,6	0,8	-0,6
<b>Resultat före skatt</b>	<b>24,0</b>	<b>4,3</b>	<b>21,1</b>	<b>20,2</b>
Skatter	-0,6	-0,9	-	-0,4
<b>Periodens resultat * )</b>	<b>23,4</b>	<b>3,4</b>	<b>21,1</b>	<b>19,8</b>

\*1 Periodens totalresultat överensstämmer med periodens resultat.

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>		
Finansiella anläggningstillgångar	249,7	113,8
Omsättningstillgångar	42,3	45,7
Kassa och bank	-	-
<b>Summa tillgångar</b>	<b>292,0</b>	<b>159,5</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	272,6	145,3
Obeskattade reserver	11,8	12,6
Kortfristiga skulder	7,6	1,6
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>292,0</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 kvartal 1 2022 har Götenehus adderat ett nytt Affärsområde Fastighetsutveckling som redovisas under IAS 40. Götenehus har överfört affärsverksamheten från Affärsområdet Övrigt till Affärsområdet Villor och Fritidshus. Moderbolaget redovisas vidare under Koncern elimineringar.

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 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
<b>Ok-tdec</b>														
Intäkter - externt	177,2	266,9	213,9	155,9	10,3	0,5	1,0	-	402,4	423,3	71,1	91,9	473,5	515,2
Intäkter - internt	-	-	-0,3	-	-	-	-1,0	-	-1,3	-	-	-	-1,3	-
<b>Summa intäkter</b>	<b>177,2</b>	<b>266,9</b>	<b>213,6</b>	<b>155,9</b>	<b>10,3</b>	<b>0,5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>401,1</b>	<b>423,3</b>	<b>71,1</b>	<b>91,9</b>	<b>472,2</b>	<b>515,2</b>
Rörelseresultat	6,6	-4,7	-5,8	6,3	3,3	0,5	-1,5	-1,0	2,6	1,1	8,9	14,8	11,5	15,9
Finansiella poster									22,7	-1,3	-0,1	-0,1	22,6	-1,4
<b>Resultat efter finansiella poster</b>									<b>25,3</b>	<b>-0,2</b>	<b>8,8</b>	<b>14,7</b>	<b>34,1</b>	<b>14,5</b>
<b>Rörelse- marginal, %</b>	<b>3,7</b>	<b>-1,8</b>	<b>-2,7</b>	<b>4,0</b>	<b>32,0</b>	<b>100,0</b>			<b>0,6</b>	<b>0,3</b>			<b>2,4</b>	<b>3,1</b>

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
<b>Jan-dec</b>														
Intäkter - externt	810,4	932,1	715,6	545,4	15,0	1,3	4,6	-	1 545,6	1 478,8	-184,0	-41,3	1 361,6	1 437,5
Intäkter - internt	-	-	-1,0	-	-	-	-4,5	-	-5,5	-	-	-	-5,5	-
<b>Summa intäkter</b>	<b>810,4</b>	<b>932,1</b>	<b>714,6</b>	<b>545,4</b>	<b>15,0</b>	<b>1,3</b>	<b>0,1</b>	<b>-</b>	<b>1 540,1</b>	<b>1 478,8</b>	<b>-184,0</b>	<b>-41,3</b>	<b>1 356,1</b>	<b>1 437,5</b>
Rörelseresultat	26,1	19,7	5,0	23,1	21,5	4,3	-4,3	-3,6	48,3	43,5	-21,7	-6,9	26,6	36,6
Finansiella poster									19,1	-4,4	-0,3	-0,3	18,8	-4,7
<b>Resultat efter finansiella poster</b>									<b>67,4</b>	<b>39,1</b>	<b>-22,0</b>	<b>-7,2</b>	<b>45,4</b>	<b>31,9</b>
<b>Rörelse- marginal, %</b>	<b>3,2</b>	<b>2,1</b>	<b>0,7</b>	<b>4,2</b>	<b>143,3</b>	<b>330,8</b>			<b>3,1</b>	<b>2,9</b>			<b>2,0</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	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
<b>Ok-tdec</b>														
Tidpunkt för intäktsredovisning														
Fakturering vid en tidpunkt	-	15,6	10,5	4,0	-	-	-	-	10,5	19,6	186,5	140,2	197,0	159,8
Fakturering över tid	177,2	251,3	203,4	151,9	-	-	-	-	380,6	403,2	-115,4	-48,3	265,2	354,9
Hyror	-	-	-0,3	-	10,3	0,5	-	-	10,0	0,5	-	-	10,0	0,5
<b>Summa intäkter</b>	<b>177,2</b>	<b>266,9</b>	<b>213,6</b>	<b>155,9</b>	<b>10,3</b>	<b>0,5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>401,1</b>	<b>423,3</b>	<b>71,1</b>	<b>91,9</b>	<b>472,2</b>	<b>515,2</b>

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
<b>Jan-dec</b>														
Fakturering vid en tidpunkt	5,3	16,3	54,0	47,0	-	-	0,8	-	60,1	63,3	186,5	181,8	246,6	245,1
Fakturering över tid	805,1	915,8	660,3	498,4	-	-	-0,7	-	1 464,7	1 414,2	-370,5	-223,1	1 094,2	1 191,1
Hyror	-	-	0,3	-	15,0	1,3	-	-	15,3	1,3	-	-	15,3	1,3
<b>Summa intäkter</b>	<b>810,4</b>	<b>932,1</b>	<b>714,6</b>	<b>545,4</b>	<b>15,0</b>	<b>1,3</b>	<b>0,1</b>	<b>-</b>	<b>1 540,1</b>	<b>1 478,8</b>	<b>-184,0</b>	<b>-41,3</b>	<b>1 356,1</b>	<b>1 437,5</b>

#### Not 4. Förvaltningsfastigheter

<b>Mkr</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående verkligt värde	-	-
Orealiserade värdeförändringar	28,4	-
Omklassificeringar	-	-
Investeringar och förvärv	608,2	-
Avyttring	-	-
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>636,6</b>	<b>-</b>

Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december 2022 till 636,6 Mkr. Under året har samhällsfastigheten Sylte i Trollhättan förvärvats samt de kommersiella fastigheterna Oden i Trollhättan samt Vasaporten i Skövde. Under året har avyttring av fastigheten Kampenhof 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
Rörelseresultat förvaltningsfastigheter	Totala intäkter med avdrag för fastighetskostnader exklusive avskrivningar

## Götenehuskoncernen

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

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

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.

Götenehus Groups Baktie är listad på Nasdaq First North Growth Market.

## Årsstämma

Årsstämma hålls i Götene den 11 maj 2023.

## Ekonomisk information

Delårsrapport för januari-mars 2023 lämnas den 11 maj 2023.

Delårsrapport för januari-juni 2023 lämnas den 31 augusti 2023.

Delårsrapport för januari-september 2023 lämnas den 8 november 2023.

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

Götene den 24 februari 2023

Götenehus Group AB (publ)

Styrelsen

## För ytterligare information kontakta:

Andreas Gustafsson, VD och koncernchef

Telefon: +46 511-34 53 10, +46 72-241 21 15

E-post: [andreas.gustafsson@gotenehus.se](mailto:andreas.gustafsson@gotenehus.se)

Mattias Larsson, CFO

Telefon: +46 511-34 53 14, +46 70-092 92 70

E-post: [mattias.larsson@gotenehus.se](mailto:mattias.larsson@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 kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 24 februari 2023 kl. 08.00.

