



Delårsrapport januari-mars 2023

**Vi utvecklar fastigheter och  
bostäder där människor trivs  
att arbeta och leva**

**Götenehus Group**

## Fortsatt satsning inom Fastighetsutveckling

### VD Andreas Gustafsson kommenterar:

”Hög inflation och stigande räntor gör att den svenska bostadsmarknaden är mycket avvaktande. Effekterna av den vikande konjunkturen märks i form av en kraftig försäljningsnedgång. Nedgången har gjort att vi under kvartalet vidtagit ytterligare besparingsåtgärder för att anpassa våra kostnader till en lägre produktionsvolym.”

” Vi fortsätter vår satsning inom Fastighetsutveckling för att göra koncernen mindre konjunkturkänslig och därmed bidra till bättre och stabilare lönsamhet över tid. Nu tar vi nästa steg genom att vi tecknat avtal om ytterligare förvärv av två kommersiella fastigheter.”

### Januari-mars 2023

- Intäkterna uppgick till 322,8 mkr (391,9).
- Rörelseresultatet uppgick till 2,2 mkr (17,7 inklusive orealiserade värdeförändringar).
- I rörelseresultatet ingår resultatandelar från fastighetsbolaget Trähusstaden med 0,1 mkr (14,8) varav 0,0 mkr (14,7) avser orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.
- Rörelsemarginalen uppgick till 0,7 procent (4,5).
- Resultatet efter finansiella poster uppgick till -5,0 mkr (17,7).
- Antalet sålda bostäder uppgick till 33 (116).
- Antalet produktionsstartade bostäder uppgick till 101 (155).
- Resultat per aktie uppgick till -0:01 kr (0:20).

	Q1		Apr-mar	Jan-dec
	2023	2022	2022/23	2022
Intäkter, mkr	322,8	391,9	1 471,0	1 540,1
Rörelseresultat, mkr	2,2	17,7	32,8	48,3
Rörelsemarginal, %	0,7	4,5	2,2	3,1
Resultat efter finansiella poster, mkr	-5,0	17,7	44,7	67,4
Periodens resultat efter skatt, mkr	-1,6	18,2	43,6	63,4
Resultat per aktie, kronor	-0:01	0:20	0:35	0:52
Antal sålda bostäder, st	33	116	139	222
Antal produktionsstartade bostäder, st	101	155	431	485
Intäkter enligt IFRS, mkr	288,7	324,6	1 320,2	1 356,1
Rörelseresultat enligt IFRS, mkr	-3,8	9,7	13,1	26,6
Resultat per aktie enligt IFRS, kr	-0:06	0:11	0:21	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

**Hög inflation och stigande räntor gör att den svenska bostadsmarknaden är mycket avvaktande. Effekterna av den vikande konjunkturen märks i form av en kraftig försäljningsnedgång. Nedgången har gjort att vi under kvartalet vidtagit ytterligare besparingsåtgärder för att anpassa våra kostnader till en lägre produktionsvolym. Den svaga konjunkturen möjliggör samtidigt nya affärsmöjligheter inom Fastighetsutveckling och i början på maj tecknade vi avtal om att förvärva två kommersiella fastigheter i centrala Trollhättan. Förvärvet bidrar till att ytterligare förstärka affärsområdet Fastighetsutveckling och koncernen som helhet.**

Osäkerheten i omvärlden är stor och den underliggande inflationen är fortsatt hög vilket har lett till ytterligare räntehöjningar. I slutet av april beslutade Riksbanken att höja styrräntan med 0,5 till 3,5 procent. Detta innebär att styrräntan på bara 12 månader höjts med 3,5 procentenheter. Osäkerheten innebär att vi under kvartalet hade en väsentligt lägre nyförsäljning jämfört med för ett år sedan. Försäljningen inom Villor och fritidshus minskade med 50 procent och uppgick till 25 (50), vilket ändå är en något starkare siffra än för småhusmarknaden i sin helhet som minskade med 64 procent enligt statistik från branschorganisationen Trä- och möbelföretagen.

Den minskade försäljningen har gett negativa resultateffekter på grund av lägre produktionsvolym samtidigt som byggkostnaderna fortsatt ökar. Under kvartalet har vi därför, vid två tillfällen, varslat om uppsägningar för att anpassa våra kostnader till de nya förutsättningarna. Totalt omfattade varslen 90 tjänstemän och kollektivanställda. Varslen förväntas leda till minskade kostnader om 60 miljoner kronor på årsbasis. Det är ledsamt att varsla medarbetare men tyvärr nödvändigt för att minska kostnaderna i avvaktan på en mer gynnsam konjunktur.

Även om bostadsmarknaden är mycket avvaktande är trenden att de svenska hushållen får en mer positiv syn på bostadsprisernas utveckling. SEB:s Boprisindikator visar att index stigit från minus 35 till minus 9 under de senaste sex månaderna.

## Utrymme för bra affärer

Affärsområdet Fastighetsutveckling fortsätter att stärkas. Intäkterna har under det första kvartalet ökat till 16,7 mkr (1,4) samtidigt som driftnettot exklusive värdeförändringar ökat till 8,0 mkr (1,1). Fastighetsutveckling startades för att göra koncernen mindre konjunkturkänslig och att bredda koncernen och därmed bidra till bättre lönsamhet över tid. I början på maj tecknades avtal om att förvärva ytterligare två kommersiella fastigheter i Trollhättan. Fastigheterna är belägna mitt i centrala Trollhättan vilket ger positiva utvecklings- och förvaltningssynergier med vårt övriga bestånd. Det är en bra mix av långsiktiga och stabila hyresgäster där de större lokalhyresgästerna är



Arbetsförmedlingen, Statens servicecenter, en tandvårdsklinik och en apoteksverksamhet. De ger en god direktavkastning och ett stabilt kassaflöde redan från dag ett. I och med affären kommer Götenehus Group, genom Forshem Fastigheter, äga och förvalta ett fastighetsbestånd vars marknadsvärde uppgår till närmare 800 miljoner kronor.

Vi har ett fortsatt stort fokus och hög prioritet på försäljning och produktionsstarter. Under kvartalet byggstartade vi 14 energieffektiva tvåplansradhus i den populära stadsdelen Trädgårdsstaden i Skövde. Dessutom har vi nyligen säljstartat den första etappen med äganderätter i Jönköping som omfattar 23 radhus där åtta bostäder redan har sålts eller reserverats.

## Hållbar utveckling

Under kvartalet har vi stärkt vårt hållbarhetsfokus och fastslagit våra långsiktiga hållbarhetsmål som nu ligger till grund för koncernens fortsatta utveckling. Målen innebär att Götenehus Group:

- ska bidra till hållbara städer och bostadsområden och vara en hållbar arbetsgivare.
- ska vara en aktiv kraft för en hållbar omställning där vi är verksamma.
- till 2030 ska halvera klimatutsläppen från Fastighetsutveckling jämfört med 2022 och bedriva klimatneutral utveckling av bostäder. Vår värdekedja ska vara klimatneutral senast 2045.

Andreas Gustafsson, VD Götenehus Group

# Marknadsutveckling

## Marknaden

Under det första kvartalet har den svenska bostadsmarknaden varit mycket avvaktande och efterfrågan på bostäder har varit låg. Den höga inflationen tillsammans med stigande räntor, livsmedelspriser och energipriser har påverkat bostadsmarknaden negativt och köparna som sett ökade levnadskostnader har varit avvaktande speciellt inom nyproduktionsmarknaden.

De senaste 12 månaderna har priserna för villor minskat med 15,2 procent och för bostadsrätter med 9,7 procent enligt HOX prisindex.

Under det första kvartalet har en återhämtning skett och bostadspriserna för både privatägda villor och bostadsrätter har stigit. För privatägda villor har priserna stigit med 3,0% och för bostadsrätter med 4,9% baserat på försäljningsstatistik fram till den sista mars 2023.

Bland de svenska hushållen finns indikationer på att förra årets kraftiga nedgång har bromsat in vilket Boprisindikatorn från SEB visar där index stigit från minus 35 till minus 9 under de senaste sex månaderna. 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.

Fastighetsmarknaden påverkas av inflations- och ränteläget samt hur konsumtion och arbetsmarknad utvecklas framåt. Under det första kvartalet har det varit trögare på transaktionsmarknaden. Utsikterna för 2023 är i nuläget svårbedömda men den totala transaktionsvolymen förväntas att bli lägre 2023 än året inna

## Prisutveckling

Byggkostnadsindex för flerbostadshus som tas fram av SCB steg med 0,1% i mars 2023 jämfört med månaden innan. För perioden mars 2022 till mars 2023 steg byggkostnadsindex med 14,9%. 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 påbörjats under de senaste kvartalen. Effekten motverkas dock delvis av att byggkostnaderna fortsatt ligger på en hög nivå. 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

## Januari-mars 2023

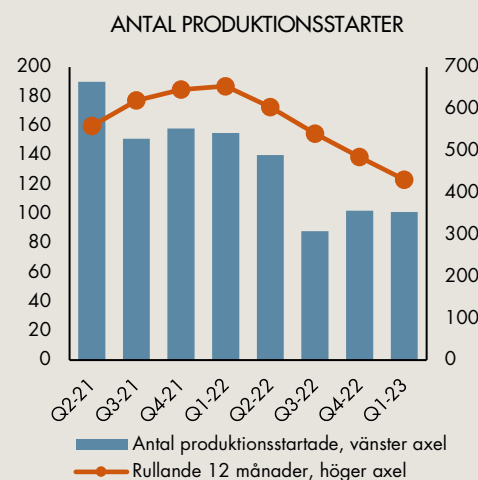
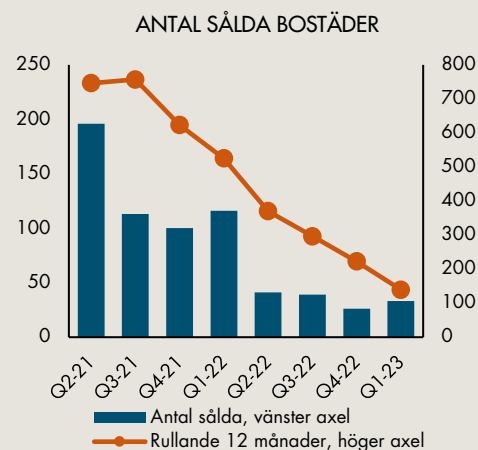
Antalet sålda bostäder under det första kvartalet uppgick till 33 (116). Försäljningen till konsumenter har fortsatt varit svag under första kvartalet, vilket lett till färre sålda bostäder både inom Villor och fritidshus och Bostadsutveckling. De stigande räntorna tillsammans med inflationen påverkar fortsatt bostadsmarknaden negativt.

Antalet produktionsstartade bostäder under det första kvartalet uppgick till 101 (155).

Andelen sålda bostäder i pågående produktion är hög och uppgår till 87 procent.

Antalet osålda färdigställda bostäder är lågt och uppgår till åtta varav fem är visningshus inom Villor och fritidshus.

Försäljning och produktion	Q1		Apr-mar	Jan-dec
	2023	2022	2022/23	2022
Antal sålda bostäder, st	33	116	139	222
Antal produktions-startade bostäder, st	101	155	431	485
Andel sålda bostäder i pågående produktion vid periodens slut, %	87	98	87	92
Antal osålda färdigställda bostäder, st	8	6	8	5
- varav visningshus	5	6	5	5



# Finansiell utveckling

## Intäkter och resultat

### Januari-mars 2023

Koncernens intäkter uppgick till 322,8 mkr (391,9). För Bostadsutveckling uppgick intäkterna till 132,0 mkr (247,5). För Villor och fritidshus ökade intäkterna till 174,1 mkr (143,3). För Fastighetsutveckling ökade intäkterna till 16,7 mkr (1,4).

Koncernens rörelseresultat uppgick till 2,2 mkr (17,7) varav 14,7 avsåg orealiserade värdeförändringar från intressebolag, vilket motsvarar en rörelsemarginal på 0,7 procent (4,5).

Resultatet efter finansiella poster uppgick till -5,0 mkr (17,7) varav 0,0 mkr (1,4) avser orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter. Koncernens finansnetto uppgick till -7,2 mkr (0,0). Periodens resultat efter skatt uppgick till -1,6 mkr (18,2), vilket motsvarar ett resultat per aktie på -0:01 kronor (0:20).

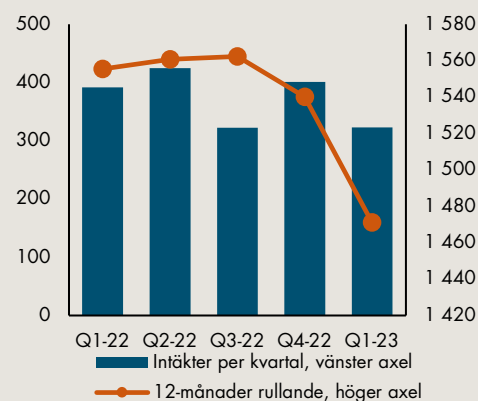
### Omsättningsfastigheter och markinnehav

Götenehus Groups omsättningsfastigheter består av visningshus, projekthus som byggs i egen regi och obebyggd exploateringsmark. Innehavet av omsättningsfastigheter uppgick vid periodens slut till 289,9 mkr (296,4).

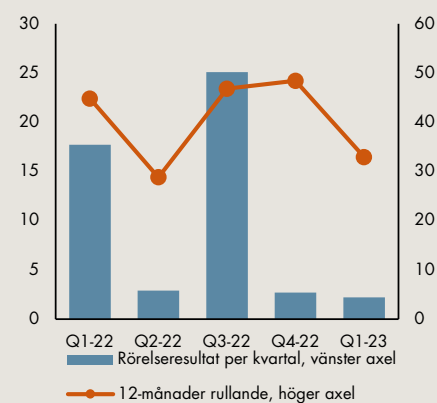
#### Omsättningsfastigheter består av följande poster, mkr

	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
Exploateringsmark för bostäder	257,5	225,5	260,0
Visningshus	12,8	15,4	12,8
Färdigbyggda projekthus	5,8	4,0	5,8
Projekthus under uppförande	13,8	11,6	17,8
<b>Summa</b>	<b>289,9</b>	<b>256,5</b>	<b>296,4</b>

INTÄKTER, MKR



RESULTAT, MKR



## Finansiell ställning och likviditet

Koncernens finansiella ställning är god. Koncernens balansomslutning uppgick vid periodens slut till 1 533,2 mkr (1563,1).

Det egna kapitalet uppgick till 496,9 mkr (498,5). Soliditeten uppgick till 32,4 procent (31,9).

Kassaflödet från den löpande verksamheten innan förändring av rörelsekapitalet var under första kvartalet negativt med -1,5 mkr (-5,6).

Likvida medel inklusive outnyttjad checkkredit uppgick vid periodens slut till 114,3 mkr (177,6). Koncernens nettolåneskuld ökade till 564,6 mkr (488,7).

## 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.

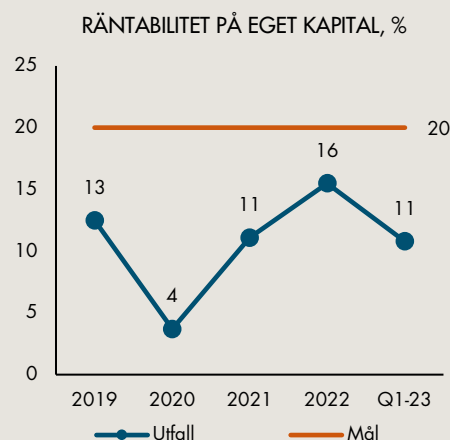
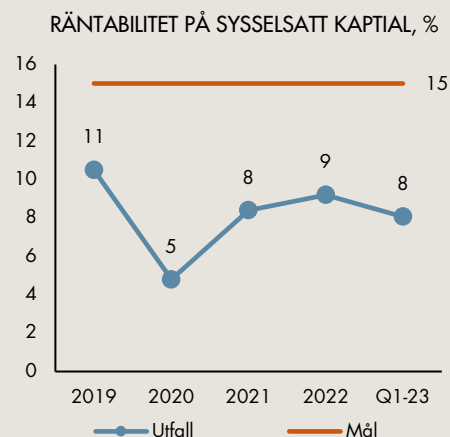
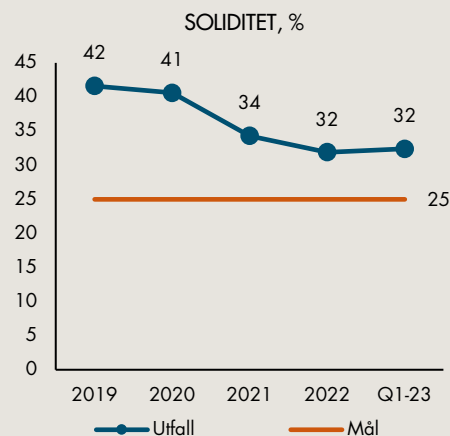
Koncernens utdelningspolicy är att utdelningen ska baseras på resultatutveckling med beaktande av framtida utvecklingsmöjligheter och den finansiella ställningen. Den långsiktiga målsättningen är att bolagets utdelning ska ha en jämn utveckling över tid och uppgå till cirka 30 procent av resultatet efter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

## Investeringar

Koncernens investeringar i byggnader och mark, maskiner, inventarier och programvara uppgick till 2,9 mkr (9,8). Investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 5,9 mkr (608,2). Investeringar i intressebolag uppgick till 0,0 mkr (13,4).

## Personal

Vid periodens slut hade koncernen 213 anställda (287).



# Fastighetsutveckling

Januari-mars 2023.

## Marknaden (fastighetsutveckling)

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

Fastighetsförvärv 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 kommer ske i regionen de närmaste åren. Vår målsättning är att under de kommande tre till fem åren bygga ett betydande fastighetsbestånd i Nordvästra Götaland.

Fastighetsmarknaden påverkas av inflations- och ränteläget samt hur konjunkturen utvecklas framåt. Under det första kvartalet har det varit trögare på transaktionsmarknaden. Utsikterna för 2023 är i nuläget svårbedömda men den totala transaktionsvolymen förväntas att bli lägre 2023 än året innan.

## Intäkter och resultat

Intäkterna för det första kvartalet ökade till 16,7 mkr (1,4). Rörelseresultatet uppgick till 8,0 mkr (15,9). I rörelseresultatet ingår resultatandelar från intressebolag med 0,1 mkr (14,8) avseende Trähusstaden Sverige AB varav 0,0 mkr (14,7) avser orealiserade värdeförändringar på fastigheter.

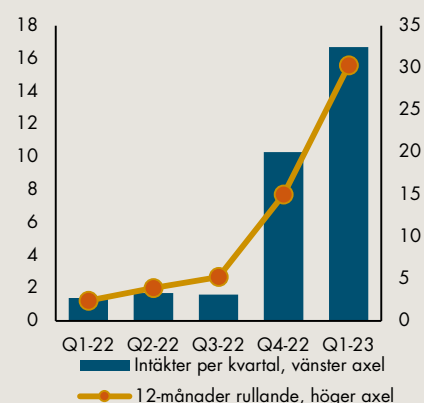
Förvaltningsresultatet uppgick till 3,5 mkr (1,1) och den ekonomiska uthyrningsgraden ökade till 89,9 procent (80,7).

Det har inte skett några värdeförändringar på våra fastigheter under första kvartalet. De ökade avkastningskraven har balanserats av indexregleringen av intäkterna.

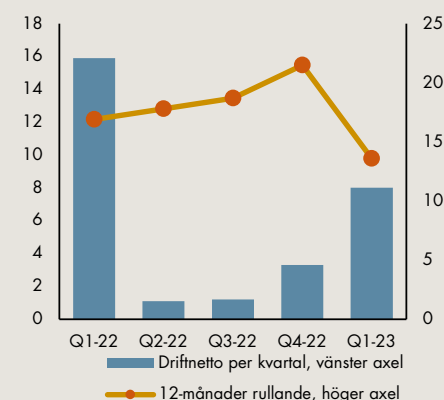
Redovisat värde på förvaltningsfastigheter är 642,5 mkr per 2023-03-31.

Fastighetsutveckling	Q1		Apr-mar	Jan-dec
	2023	2022	2022/23	2022
Intäkter, mkr	16,7	1,4	30,3	15,0
Driftnetto, mkr	8,0	15,9	13,6	21,5
Finansiella poster, mkr	-4,5	-0,1	-7,1	-2,7
Förvaltningsresultat, mkr	3,5	1,1	6,5	4,1
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-	1,4	27,0	28,4
Redovisat värde förvaltningsfastigheter	642,5	75,0	642,5	636,6
Ekonomisk uthyrningsgrad	89,9	80,7	89,9	89,1

INTÄKTER, MKR



DRIFTNETTO, MKR





# Bostadsutveckling

Januari-mars 2023.

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

Marknaden för nybyggda lägenheter och radhus har varit mycket avvaktande under det första 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 första kvartalet uppgick antalet sålda bostäder till 8 (45).

Försäljningen av lägenheter och radhus inom Bostadsutveckling har fokuserats på egenutvecklade bostadsområden. Det har under perioden varit få bostäder ute till försäljning och det planeras för fler säljstarter under 2023.

Under det första kvartalet uppgick antalet produktionsstartade bostäder till 42 (103).

## Intäkter och resultat

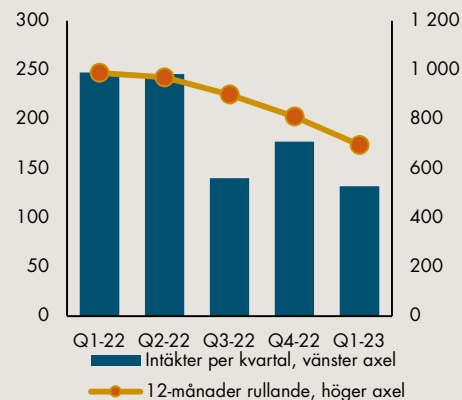
Intäkterna i det första kvartalet uppgick till 132,0 mkr (247,5). De minskade intäkterna är främst hänförliga till ett minskat antal produktionsstartade bostäder.

Rörelseresultatet uppgick till -0,7 mkr (4,2). Rörelsemarginalen uppgick till -0,5 procent (1,7).

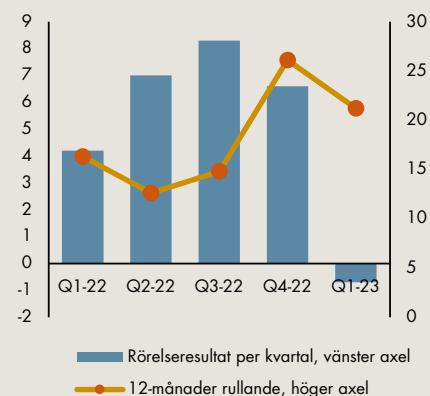
Rörelseresultatet och marginalerna har påverkats negativt av ökade material- och entreprenadkostnader.

Bostadsutveckling	Q1		Apr-mar	Jan-dec
	2023	2022	2022/23	2022
Intäkter, mkr	132,0	247,5	694,9	810,4
Rörelseresultat, mkr	-0,7	4,2	21,2	26,1
Rörelsemarginal, %	neg	1,7	3,1	3,2
Antal sålda bostäder, st	8	45	43	80
Antal produktions-startade bostäder, st	42	103	179	240
Antal osålda bostäder, st	1	1	1	1
- varav visningshus	1	1	1	1

INTÄKTER, MKR



RÖRELSERESULTAT, MKR



# Villor och fritidshus

Januari-mars 2023.

## Marknaden (villor och fritidshus)

Marknaden för nybyggda villor och fritidshus har varit avvaktande under det första 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 första kvartalet uppgick antalet sålda bostäder till 25 (50) och antalet produktionsstartade bostäder uppgick till 59 (60).

Orderstocken inom affärsområdet uppgår till 186 bostäder vilket motsvarar cirka 12 månaders produktionsbeläggning.

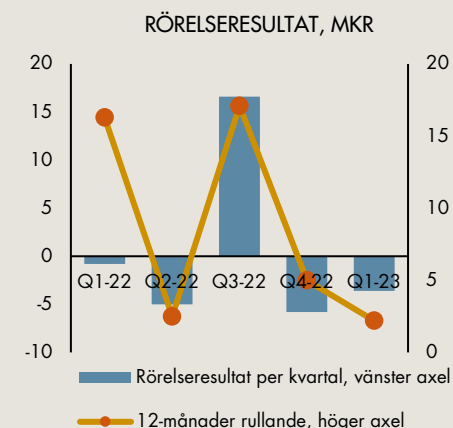
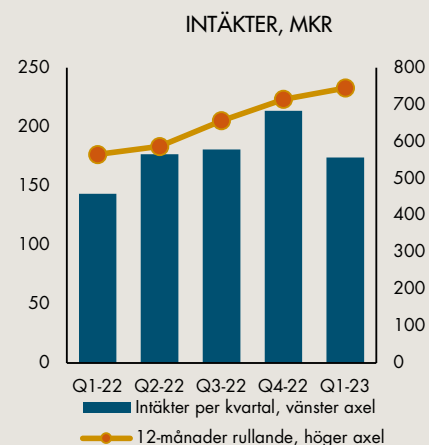
## Intäkter och resultat

Intäkterna i det första kvartalet ökade med 21 procent till 174,1 mkr (143,3). Ökningen är framför allt hänförlig till en förändrad mix med mer påkostade hus.

Rörelseresultatet under det första kvartalet uppgick till -3,6 mkr (-0,8). Resultatet har påverkats av lägre beläggningsgrad i produktionen. Personalminskningen från det lagda varslet under fjärde kvartalet 2022 har under första kvartalet börjat påverka kostnaderna positivt. De varsel som lades under första kvartalet kommer att påverka kostnaderna positivt gradvis från andra kvartalet.

Rörelsemarginalen uppgick till -2,1 procent (-0,6).

Villor och fritidshus	Q1		Apr-mar	Jan-dec
	2023	2022	2022/23	2022
Intäkter, mkr	174,1	143,3	745,4	714,6
Rörelseresultat, mkr	-3,6	-0,8	2,2	5,0
Rörelsemarginal, %	neg	neg	0,3	0,7
Antal sålda bostäder, st	25	50	96	142
Antal produktions-startade bostäder, st	59	60	252	245
Antal osålda bostäder, st	4	5	4	4
- varav visningshus	4	5	4	4
Orderstock, st	186	374	186	229



## Delägare i Trähusstaden Sverige AB

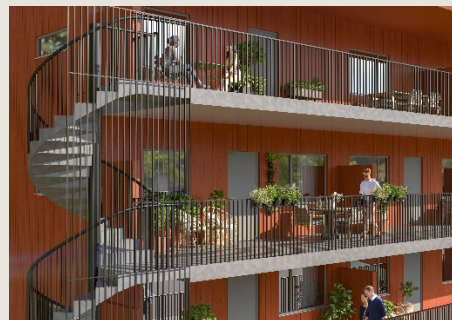
Götenehus Group äger Trähusstaden tillsammans med Julakoncernens fastighetsbolag G&K Blanks Fastigheter AB och rapporteras i Götenehus Groups redovisning som ett intressebolag. Götenehus Groups andel uppgår till 50 procent.

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 januari-mars uppgick till 0,1 mkr.



### Nyckeltal Trähusstaden Sverige AB

jan-mar 2023

Intäkter perioden, mkr	2,9
Driftsnetto, mkr	2,0
Antal förvaltade bostäder, st	103
Förvaltningsresultat, mkr	0,9
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, mkr	0
Vakansgrad	0%

## Övrigt

### Moderbolaget

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

Moderbolagets intäkter uppgick till 1,7 mkr (1,2). Resultatet efter finansiella poster uppgick till -1,4 mkr (-1,6).

Soliditeten uppgick vid periodens slut till 99,1 procent (97,4).

### Händelser efter rapportperiodens utgång

Den 3 maj tecknade Götenehus Group avtal om förvärv av två kommersiella fastigheter i Trollhättan. Fastigheterna Diana 3 och 6 respektive Trollet 9 är centralt belägna i Trollhättan. Fastigheterna har ett överenskommet fastighetsvärde som uppgår till 161,4 miljoner kronor före avdrag för uppskjuten skatt och baseras på 8,2 procent direktavkastning. Driftsnettot beräknas uppgå till ca 13 mkr på årsbasis. Tillträde är planerat till den 1 juni och är villkorat av att finansiering erhålls.

### Närståendetransaktioner

Götenehus har under perioden inte haft några närståendetransaktioner.

### 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 2022.

### 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.

# Finansiell översikt

## Koncernens resultaträkning, segmentsredovisning

Mkr	Q1		Apr-mar	Jan-dec
	2023	2022	2022/23	2022
Intäkter	322,8	391,9	1 471,0	1 540,1
Produktions- och driftkostnader	-284,9	-351,1	-1 288,3	-1 354,5
<b>Bruttoresultat</b>	<b>37,9</b>	<b>40,8</b>	<b>182,7</b>	<b>185,6</b>
Försäljningskostnader	-27,9	-29,4	-119,9	-121,4
Administrationskostnader	-7,9	-8,5	-30,3	-30,9
Övriga rörelseintäkter/kostnader	-	-	-	-
Resultatandelar i intressebolag	0,1	14,8	0,3	15,0
- varav förvaltningsresultat	0,1	0,1	0,3	0,3
- varav värdeförändringar	-	14,7	-	14,7
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2,2</b>	<b>17,7</b>	<b>32,8</b>	<b>48,3</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	1,4	27,0	28,4
Finansiella intäkter	0,2	-	0,6	0,4
Finansiella kostnader	-7,4	-1,4	-15,7	-9,7
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-5,0</b>	<b>17,7</b>	<b>44,7</b>	<b>67,4</b>
Skatter	3,4	0,5	-1,1	-4,0
<b>Periodens resultat</b>	<b>-1,6</b>	<b>18,2</b>	<b>43,6</b>	<b>63,4</b>
<b>Övrigt totalresultat, netto</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9,3</b>	<b>9,3</b>
<b>Totalresultat</b>	<b>-1,6</b>	<b>18,2</b>	<b>52,9</b>	<b>72,7</b>
Resultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	-1,6	18,2	52,9	72,7
Resultat per aktie före utspädning (kr)	-0:01	0:20	0:35	0:52
Resultat per aktie efter utspädning (kr)	-0:01	0:20	0:35	0:52
Utestående antal aktier vid periodens slut (tusental)	122 614	92 614	122 614	122 614
Genomsnittligt antal aktier före utspädning (tusental)	122 614	92 614	122 614	122 614

## Koncernens balansräkning i sammandrag, segmentsredovisning

Mkr	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
<b>Tillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	18,1	16,9	18,4
Materiella anläggningstillgångar	153,8	159,4	155,4
Förvaltningsfastigheter	642,5	75,0	636,6
Finansiella anläggningstillgångar	34,7	34,4	34,6
Omsättningsfastigheter	289,9	256,5	296,4
Övriga omsättningstillgångar	319,9	347,0	284,1
Kassa och bank	74,3	129,1	137,6
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 533,2</b>	<b>1 018,3</b>	<b>1 563,1</b>
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	496,9	337,9	498,5
Långfristiga skulder	642,9	298,6	632,0
Kortfristiga skulder	393,4	381,8	432,6
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>1 533,2</b>	<b>1 018,3</b>	<b>1 563,1</b>

## Förändringar av koncernens eget kapital i sammandrag, segmentsredovisning

Mkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>92,6</b>	<b>28,4</b>	<b>198,7</b>	<b>319,7</b>
Periodens totalresultat	-	-	18,2	18,2
<b>Utgående eget kapital 2022-03-31</b>	<b>92,6</b>	<b>28,4</b>	<b>216,9</b>	<b>337,9</b>
Ingående eget kapital 2022-01-01	92,6	28,4	198,7	319,7
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>
Periodens totalresultat	-	-	-1,6	-1,6
<b>Utgående eget kapital 2023-03-31</b>	<b>122,6</b>	<b>118,4</b>	<b>255,9</b>	<b>496,9</b>

## Nyckeltal, segmentsredovisning

		Jan-mar 2023	Jan-mar 2022	Jan-dec 2022
Rörelsemarginal	%	0,7	4,5	3,1
Räntabilitet på sysselsatt kapital <sup>1)</sup>	%	8,1	8,5	9,2
Räntabilitet på eget kapital <sup>1)</sup>	%	10,8	12,2	15,5
Soliditet	%	32,4	33,2	31,9
Nettolåneskuld	Mkr	564,6	153,9	488,7
Investeringar exkl aktier	Mkr	7,0	3,3	15,1
Medelantalet anställda		231	287	266
Eget kapital per aktie	kr	4:06	3:65	4:07
Antal sålda bostäder	st	33	116	222
Antal produktionsstartade bostäder	st	101	155	485

<sup>1)</sup> Rullande tolv månader

## Koncernens kassaflöde i sammandrag, segmentsredovisning

Mkr	Q1		Apr-mar	Jan-dec
	2023	2022	2022/23	2022
Resultat efter finansnetto	-5,0	17,7	44,7	67,4
Justeringsposter	0,7	-12,5	-27,5	-40,7
Betald skatt	2,8	-10,8	14,8	1,2
Förändring av rörelsekapital	-67,5	-19,5	-98,4	-50,4
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-69,0</b>	<b>-25,1</b>	<b>-66,4</b>	<b>-22,5</b>
Investering i dotterbolag	-	-46,9	-128,6	-175,5
Avyttring av dotterbolag	-	31,9	13,7	45,6
Investeringar i andelar i intresseföretag	-	-13,4	-	-13,4
Investering i övriga anläggningstillgångar	-7,0	-3,3	-18,8	-15,1
Försäljning av anläggningstillgångar	-	-	0,7	0,7
<b>Återstår efter anläggningsinvesteringar</b>	<b>-76,0</b>	<b>-56,8</b>	<b>-199,4</b>	<b>-180,2</b>
Uptagna lån	15,0	30,0	63,8	78,8
Amortering av skulder	-2,3	-19,1	-25,3	-42,1
Nyemission	-	-	120,0	120,0
Utdelning	-	-	-13,9	-13,9
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-63,3</b>	<b>-45,9</b>	<b>-54,8</b>	<b>-37,4</b>
Likvida medel vid periodens början	137,6	175,0	129,1	175,0
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>74,3</b>	<b>129,1</b>	<b>74,3</b>	<b>137,6</b>

## Kvartalsvärden koncernen, segmentsredovisning

Mkr	2023		2022			2021			
	Kv1	Kv4	Kv3	Kv2	Kv1	Kv4	Kv3	Kv2	Kv1
Intäkter	322,8	401,1	321,2	424,9	391,9	423,3	320,6	419,6	315,3
Produktions- och driftkostnader	-284,9	-358,0	-265,9	-378,6	-351,1	-388,0	-284,0	-365,3	-268,5
<b>Bruttoresultat</b>	<b>37,9</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	-35,8	-40,4	-30,4	-43,5	-37,9	-34,3	-29,4	-35,5	-33,5
Övriga rörelseposter	0,1	-0,1	0,2	0,1	14,8	0,1	-0,1	0,1	3,1
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2,2</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	-7,2	22,7	-2,1	-1,5	-	-1,3	-1,1	-1,1	-0,9
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-5,0</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	3,4	-4,7	-1,9	2,1	0,5	0,9	-0,9	-2,8	-1,9
<b>Periodens resultat</b>	<b>-1,6</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	Q1		Apr-mar	Jan-dec
	2023	2022	2022/23	2022
Intäkter	288,7	324,6	1 320,2	1 356,1
Produktions- och driftkostnader	-256,9	-291,8	-1 157,4	-1 192,3
<b>Bruttoresultat</b>	<b>31,8</b>	<b>32,8</b>	<b>162,8</b>	<b>163,8</b>
Försäljningskostnader	-27,9	-29,4	-119,9	-121,4
Administrationskostnader	-7,8	-8,5	-30,2	-30,9
Övriga rörelseintäkter/kostnader	-	-	-	-
Resultatandelar i intressebolag	0,1	14,8	0,4	15,1
- varav förvaltningsresultat	0,1	0,1	0,4	0,4
- varav värdeförändringar	-	14,7	-	14,7
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-3,8</b>	<b>9,7</b>	<b>13,1</b>	<b>26,6</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	1,4	27,0	28,4
Finansiella intäkter	0,2	-	0,6	0,4
Finansiella kostnader	-7,5	-1,4	-16,1	-10,0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-11,1</b>	<b>9,7</b>	<b>24,6</b>	<b>45,4</b>
Skatter	4,0	0,7	1,2	-2,1
<b>Periodens resultat kvarvarande verksamheter</b>	<b>-7,1</b>	<b>10,4</b>	<b>25,8</b>	<b>43,3</b>
<b>Periodens resultat</b>	<b>-7,1</b>	<b>10,4</b>	<b>25,8</b>	<b>43,3</b>
<b>Resultat hänförligt till:</b>				
Moderbolagets aktieägare	-7,1	10,4	25,8	43,3

## Koncernens rapport över totalresultat, IFRS

Mkr	Q1		Apr-mar	Jan-dec
	2023	2022	2022/23	2022
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>-7,1</b>	<b>10,4</b>	<b>25,8</b>	<b>43,3</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>				
Poster som inte kommer att omklassificeras till resultaträkning				
Omvärdering av förmånsbestämda pensionsplaner	-	-	9,3	9,3
Skatt	-	-	-	-
<b>Övrigt totalresultat, netto</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Totalresultat</b>	<b>-7,1</b>	<b>10,4</b>	<b>35,1</b>	<b>52,6</b>
<b>Resultat hänförligt till:</b>				
Moderbolagets aktieägare	-7,1	10,4	35,1	52,6
Resultat per aktie före utspädning (kr)	-0:06	0:11	0:21	0:29
Resultat per aktie efter utspädning (kr)	-0:06	0:11	0:21	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	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
<b>Tillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	18,1	16,9	18,4
Materiella anläggningstillgångar	170,6	174,7	172,5
Förvaltningsfastigheter	642,5	75,0	636,6
Finansiella anläggningstillgångar	34,7	34,4	34,6
Omsättningsfastigheter	289,9	294,8	315,4
Övriga omsättningstillgångar	533,1	406,1	471,5
Kassa och bank	79,1	148,8	150,8
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 768,0</b>	<b>1 150,7</b>	<b>1 799,8</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	463,2	322,0	470,3
Långfristiga skulder	651,7	308,3	641,6
Kortfristiga skulder	653,1	520,4	687,9
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>1 768,0</b>	<b>1 150,7</b>	<b>1 799,8</b>

## Förändringar av koncernens eget kapital i sammandrag, IFRS

Mkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>92,6</b>	<b>28,4</b>	<b>190,6</b>	<b>311,6</b>
Periodens totalresultat	-	-	10,4	10,4
<b>Utgående eget kapital 2022-03-31</b>	<b>92,6</b>	<b>28,4</b>	<b>201,0</b>	<b>322,0</b>
Ingående eget kapital 2022-01-01	92,6	28,4	190,6	311,6
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>
Periodens totalresultat	-	-	-7,1	-7,1
<b>Utgående eget kapital 2023-03-31</b>	<b>122,6</b>	<b>118,4</b>	<b>222,2</b>	<b>463,2</b>

## Nyckeltal, IFRS

		Jan-mar 2023	Jan-mar 2022	Jan-dec 2022
Rörelsemarginal	%	1,6	2,5	2,0
Räntabilitet på sysselsatt kapital <sup>1)</sup>	%	4,1	6,0	5,8
Räntabilitet på eget kapital <sup>1)</sup>	%	6,9	10,0	11,0
Soliditet	%	26,2	28,0	26,1
Nettolåneskuld	Mkr	803,6	255,9	682,7
Investeringar exkl aktier	Mkr	8,2	4,3	35,9
Eget kapital per aktie	st	3,78	3,48	3,84

<sup>1)</sup> Rullande tolv månader



## Koncernens kassaflöde i sammandrag, IFRS

Mkr	Q1		Apr-mar	Jan-dec
	2023	2022	2022/23	2022
Resultat efter finansnetto	-11,1	9,7	24,6	45,4
Justeringsposter	1,6	-11,3	-23,4	-36,3
Betald skatt	3,5	-10,5	17,0	3,0
Förändring av rörelsekapital	-106,8	-66,5	-147,6	-107,3
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-112,8</b>	<b>-78,6</b>	<b>-129,4</b>	<b>-95,2</b>
Investering i dotterbolag	-	-46,9	-128,6	-175,5
Avyttring av dotterbolag	-	31,9	13,7	45,6
Investering i övriga anläggningstillgångar	-8,2	-4,3	-26,4	-22,5
Investeringar i andelar i intresseföretag	-	-13,4	-	-13,4
Minskning av långfristiga fordringar	-	-	0,7	0,7
<b>Återstår efter anläggningsinvesteringar</b>	<b>-121,0</b>	<b>-111,3</b>	<b>-270,0</b>	<b>-260,3</b>
Upptagna lån	51,6	94,1	231,6	274,1
Amortering av skulder	0,2	-19,1	-136,7	-156,0
Förändring av leasingkulder, netto	-2,5	-0,5	-0,7	1,3
Nyemission	-	-	120,0	120,0
Utdelning	-	-	-13,9	-13,9
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-71,7</b>	<b>-36,8</b>	<b>-69,7</b>	<b>-34,8</b>
Likvida medel vid periodens början	150,8	185,6	148,8	185,6
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>79,1</b>	<b>148,8</b>	<b>79,1</b>	<b>150,8</b>

## Kvartalsvärden koncernen, IFRS

Mkr	2023		2022			2021				
	Kv1	Kv4	Kv3	Kv2	Kv1	Kv4	Kv3	Kv2	Kv1	
Intäkter	288,7	472,2	247,4	311,9	324,6	515,2	313,9	347,4	261,0	
Produktions- och driftkostnader	-256,9	-420,2	-201,3	-279,0	-291,8	-465,1	-282,6	-302,3	-221,6	
<b>Bruttoresultat</b>	<b>31,8</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	-35,7	-40,5	-30,4	-43,5	-37,9	-34,3	-29,3	-35,4	-33,5	
Övriga rörelseposter	0,1	-	0,2	0,1	14,8	0,1	-0,1	0,1	3,1	
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-3,8</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	-7,3	22,6	-2,2	-1,6	-	-1,4	-1,2	-1,1	-1,0	
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-11,1</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	4,0	-4,6	-1,4	3,2	0,7	-1,1	-0,5	-2,1	-1,0	
<b>Periodens resultat</b>	<b>-7,1</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	Q1		Apr-mar	Jan-dec
	2023	2022	2022/23	2022
Intäkter	1,7	1,2	5,2	4,7
Administrationskostnader	-3,2	-2,8	-9,4	-9,0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1,5</b>	<b>-1,6</b>	<b>-4,2</b>	<b>-4,3</b>
Resultat från andelar i dotterbolag	-	-	24,6	24,6
Finansiella kostnader	0,1	-	0,1	-
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-1,4</b>	<b>-1,6</b>	<b>20,5</b>	<b>20,3</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	0,8	0,8
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-1,4</b>	<b>-1,6</b>	<b>21,3</b>	<b>21,1</b>
Skatter	0,3	0,3	-	-
<b>Periodens resultat *)</b>	<b>-1,1</b>	<b>-1,3</b>	<b>21,3</b>	<b>21,1</b>

\*) Periodens totalresultat överensstämmer med periodens resultat.

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
<b>Tillgångar</b>			
Finansiella anläggningstillgångar	249,7	127,2	249,7
Omsättningstillgångar	35,2	47,2	42,3
Kassa och bank	0,8	-	-
<b>Summa tillgångar</b>	<b>285,7</b>	<b>174,4</b>	<b>292,0</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	271,5	144,1	272,6
Obeskattade reserver	11,8	12,6	11,8
Kortfristiga skulder	2,4	17,7	7,6
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>285,7</b>	<b>174,4</b>	<b>292,0</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 2022.

## 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 eliminerings.

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	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Jan-mar 2023														
Intäkter - externt	132,0	247,5	174,1	143,6	16,7	1,4	1,7	0,9	324,5	393,4	-34,1	-67,3	290,4	326,1
Intäkter - internt	-	-	-	-0,3	-	-	-1,7	-1,2	-1,7	-1,5	-	-	-1,7	-1,5
<b>Summa intäkter</b>	<b>132,0</b>	<b>247,5</b>	<b>174,1</b>	<b>143,3</b>	<b>16,7</b>	<b>1,4</b>	<b>-</b>	<b>-0,3</b>	<b>322,8</b>	<b>391,9</b>	<b>-34,1</b>	<b>-67,3</b>	<b>288,7</b>	<b>324,6</b>
Rörelseresultat	-0,7	4,2	-3,6	-0,8	8,0	15,9	-1,5	-1,6	2,2	17,7	-6,0	-8,0	-3,8	9,7
Finansiella poster									-7,2	-	-0,1	-	-7,3	-
<b>Resultat efter finansiella poster</b>									<b>-5,0</b>	<b>17,7</b>	<b>-6,1</b>	<b>-8,0</b>	<b>-11,1</b>	<b>9,7</b>
<b>Rörelse- marginal, %</b>	<b>-0,5</b>	<b>1,7</b>	<b>-2,1</b>	<b>-0,6</b>	<b>47,9</b>	<b>1 135,7</b>			<b>0,7</b>	<b>4,5</b>			<b>-1,3</b>	<b>3,0</b>

Mkr	Bostads- utveckling		Villor och Fritidshus		Fastighets- utveckling		Koncern- eliminering		Koncern Segment		Justering IFRS		Koncernen IFRS	
	Apr-mar 22/23	Helår 2022	Apr-mar 22/23	Helår 2022	Apr-mar 22/23	Helår 2022	Apr-mar 22/23	Helår 2022	Apr-mar 22/23	Helår 2022	Apr-mar 22/23	Helår 2022	Apr-mar 22/23	Helår 2022
Apr-mar														
Intäkter - externt	694,9	810,4	746,1	715,6	30,3	15,0	5,4	4,6	1 476,7	1 545,6	-150,8	-184,0	1 325,9	1 361,6
Intäkter - internt	-	-	-0,7	-1,0	-	-	-5,0	-4,5	-5,7	-5,5	-	-	-5,7	-5,5
<b>Summa intäkter</b>	<b>694,9</b>	<b>810,4</b>	<b>745,4</b>	<b>714,6</b>	<b>30,3</b>	<b>15,0</b>	<b>0,4</b>	<b>0,1</b>	<b>1 471,0</b>	<b>1 540,1</b>	<b>-150,8</b>	<b>-184,0</b>	<b>1 320,2</b>	<b>1 356,1</b>
Rörelseresultat	21,2	26,1	2,2	5,0	13,6	21,5	-4,2	-4,3	32,8	48,3	-19,7	-21,7	13,1	26,6
Finansiella poster									11,9	19,1	-0,4	-0,3	11,5	18,8
<b>Resultat efter finansiella poster</b>									<b>44,7</b>	<b>67,4</b>	<b>-36,9</b>	<b>-22,0</b>	<b>24,6</b>	<b>45,4</b>
<b>Rörelse- marginal, %</b>	<b>3,1</b>	<b>3,2</b>	<b>0,3</b>	<b>0,7</b>	<b>44,9</b>	<b>143,3</b>			<b>2,2</b>	<b>3,1</b>			<b>1,0</b>	<b>2,0</b>

## Not 3. Fördelning av intäkter

Mkr	Bostads- utveckling		Villor och fritidshus		Fastighets- utveckling		Koncern- eliminering		Koncern Segment		Justering IFRS		Koncernen IFRS	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Jan-mar														
Tidpunkt för intäktredovisning														
Fakturering vid en tidpunkt	3,8	-	1,4	8,5	-	-	-	-	5,2	8,5	57,5	-	62,7	8,5
Fakturering över tid	128,2	247,5	172,6	134,6	-	-	-	-0,3	300,8	382,1	-91,6	-67,3	209,2	314,8
Hyror	-	-	0,1	0,2	16,7	1,4	-	-	16,8	1,6	-	-	16,8	1,6
<b>Summa intäkter</b>	<b>132,0</b>	<b>247,5</b>	<b>174,1</b>	<b>143,3</b>	<b>16,7</b>	<b>1,4</b>	<b>-</b>	<b>-0,3</b>	<b>322,8</b>	<b>392,2</b>	<b>-34,1</b>	<b>-67,3</b>	<b>288,7</b>	<b>324,9</b>

Mkr	Bostads- utveckling		Villor och fritidshus		Fastighets- utveckling		Koncern- eliminering		Koncern Segment		Justering IFRS		Koncernen IFRS	
	Apr-mar 22/23	Helår 2022	Apr-mar 22/23	Helår 2022	Apr-mar 22/23	Helår 2022	Apr-mar 22/23	Helår 2022	Apr-mar 22/23	Helår 2022	Apr-mar 22/23	Helår 2022	Apr-mar 22/23	Helår 2022
12 månader														
Fakturering vid en tidpunkt	9,1	5,3	46,9	54,0	-	-	0,8	0,8	56,8	60,1	244,0	186,5	300,8	246,6
Fakturering över tid	685,8	805,1	698,3	660,3	-	-	-0,4	-0,7	1 383,7	1 464,7	-394,8	-370,5	988,9	1 094,2
Hyror	-	-	0,2	0,3	30,3	15,0	-	-	30,5	15,3	-	-	30,5	15,3
<b>Summa intäkter</b>	<b>694,9</b>	<b>810,4</b>	<b>745,4</b>	<b>714,6</b>	<b>30,3</b>	<b>15,0</b>	<b>0,4</b>	<b>0,1</b>	<b>1 471,0</b>	<b>1 540,1</b>	<b>-150,8</b>	<b>-184,0</b>	<b>1 320,2</b>	<b>1 356,1</b>

#### Not 4. Förvaltningsfastigheter

Mkr	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
Ingående verkligt värde	636,6	-	75,0
Orealiserade värdeförändringar	-	1,7	28,4
Omklassificeringar	-	-	-
Investeringar och förvärv	5,9	73,3	533,2
Avyttring	-	-	-
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>642,5</b>	<b>75,0</b>	<b>636,6</b>

Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 mars 2023 till 642,5 Mkr. Under förra året har samhällsfastigheten Sylte i Trollhättan förvärvats samt de kommersiella fastigheterna Oden i Trollhättan samt Vasaporten i Skövde. Under förra 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
Driftsnetto förvaltningsfastigheter	Totala intäkter med avdrag för fastighetskostnader exklusive avskrivningar
Förvaltningsresultat	Rörelseresultat före jämförelsestörande poster och värdeförändringar minus finansiella intäkter och kostnader
Ekonomisk uthyrningsgrad	Hysesintäkter i förhållande till hyresvärde

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

## Årsstämma

Årsstämma hålls i Götene den 11 maj 2023.

## Ekonomisk information

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

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

Bokslutskommuniké för helåret 2023 lämnas den 22 februari 2024.

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

Götene den 11 maj 2023  
Götenehus Group AB (publ)

Andreas Gustafsson  
VD och koncernchef

## 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 11 maj 2023 kl. 08.00.

