



Delårsrapport januari-juni 2023

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

Götenehus Group

Positivt rörelseresultat i samtliga segment

VD Andreas Gustafsson kommenterar:

” Det förbättrade resultatet är bland annat en effekt av vår översyn av bolagets kostnadsstruktur ihop med ett ökat fastighetsinnehav. Kostnaderna har minskats med cirka 80 miljoner när åtgärderna fått full effekt vilket beräknas ske under det fjärde kvartalet i år. Därtill ser vi löpande över prisjusteringar inom alla segment för att kompensera för ökade kostnader”

” Under kvartalet har vi tagit viktiga steg i vår Fastighetsutveckling genom tillträde av ytterligare två kommersiella fastigheter i Trollhättan.”

April-juni 2023

- Intäkterna uppgick till 332,6 mkr (424,9).
- Rörelseresultatet ökade till 13,3 mkr (2,9).
- I rörelseresultatet ingår resultatandelar från fastighetsbolaget Trähusstaden med 0,2 mkr (0,1).
- Rörelsemarginalen ökade till 4,0 procent (0,7).
- Resultatet efter finansiella poster ökade till 20,8 mkr (1,4) varav 14,5 mkr (0,0) avser realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.
- Antalet sålda bostäder uppgick till 28 (41).
- Antalet produktionsstartade bostäder uppgick till 70 (140).
- Resultat per aktie ökade till 0:14 kr (0:04).

Januari-juni 2023

- Intäkterna uppgick till 655,4 mkr (816,8).
- Rörelseresultatet uppgick till 15,5 mkr (20,6 inklusive realiserade värdeförändringar).
- I rörelseresultatet ingår resultatandelar från fastighetsbolaget Trähusstaden med 0,2 mkr (14,9) varav 0,0 mkr (14,7) avser realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.
- Rörelsemarginalen uppgick till 2,4 procent (2,5).
- Resultatet efter finansiella poster uppgick till 15,8 mkr (19,1).
- Antalet sålda bostäder uppgick till 61 (157).
- Antalet produktionsstartade bostäder uppgick till 171 (295).
- Resultat per aktie uppgick till 0:13 kr (0:23).

	Q2		Jan-jun		Jul-jun	Jan-dec
	2023	2022	2023	2022	2022/23	2022
Intäkter, mkr	332,6	424,9	655,4	816,8	1 378,7	1 540,1
Rörelseresultat, mkr	13,3	2,9	15,5	20,6	43,2	48,3
Rörelsemarginal, %	4,0	0,7	2,4	2,5	3,1	3,1
Resultat efter finansiella poster, mkr	20,8	1,4	15,8	19,1	64,1	67,4
Periodens resultat efter skatt, mkr	17,0	3,5	15,4	21,7	57,1	63,4
Resultat per aktie, kronor	0:14	0:04	0:13	0:23	0:50	0:52
Antal sålda bostäder, st	28	41	61	157	126	222
Antal produktionsstartade bostäder, st	70	140	171	295	361	485
Intäkter enligt IFRS, mkr	319,6	311,9	608,3	636,5	1 327,9	1 356,1
Rörelseresultat enligt IFRS, mkr	11,0	-10,5	7,2	-0,8	34,6	26,6
Resultat per aktie enligt IFRS, kr	0:12	-0:10	0:07	0:02	0:43	0:35

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 – utmaningar och möjligheter

Det andra kvartalet har präglats av de utmaningar som råder med stigande räntor och hög inflation. Konsumenternas försiktighet i och med det nya finansiella läget har lett till en fortsatt avvaktande bostadsmarknad vilket märks i minskad orderingång under det andra kvartalet. För att möta detta har vi under året sett över koncernens kostnadsstruktur inom samtliga affärsområden. Effekterna märks i ett förbättrat rörelseresultat som ökat till 13,3 mkr (2,9). Under kvartalet har vi tagit viktiga steg inom vårt affärsområde Fastighetsutveckling genom tillträde av ytterligare två kommersiella fastigheter i Trollhättan.

De snabbt förändrade förutsättningarna på bostadsmarknaden har medfört översyn av koncernens kostnadsstruktur vilket tyvärr medfört varsel av 90 medarbetare under det första halvåret. Kostnaderna har minskats med cirka 80 miljoner när åtgärderna fått full effekt vilket beräknas ske under det fjärde kvartalet i år. Vi gör också en översyn av produkt och erbjudande inom vår bostadsverksamhet. Arbetet sker genom att standardisera och koncentrera produktutbudet för att skapa ett mer kostnadseffektivt, lönsamt och marknadsanpassat erbjudande.

Vi ser löpande över prisjusteringar inom alla segment för att kompensera för ökade kostnader. I den mån som varit möjligt har kostnadsökningar förts över direkt till kund. Det kommer ta en tid innan vi ser prisökningarnas fulla effekter, inte minst inom Villor och fritidshus där orderstocken baseras på tidigare avtal. Vi kommer under hösten ha ett stort fokus på försäljning av både befintliga och planerade bostadsprojekt.

Förbättrat rörelseresultat

Rörelseresultatet under perioden ökade till 13,3 mkr (2,9). Det förbättrade resultatet är bland annat en effekt av vår översyn av bolagets kostnadsstruktur ihop med ett ökat fastighetsinnehav. Intäkterna minskade under perioden till 332,6 mkr (424,9). Minskningen är framförallt hänförlig till en volymminskning inom bostadsverksamheten som en effekt av den avvaktande bostadsmarknaden.

Andelen sålda bostäder i pågående produktion är fortsatt hög och uppgår till 88 procent vilket ger oss bra beredskap i en osäker marknad.

Översyn av erbjudande och kundmöte

Inom Villor och fritidshus släpps under september ett uppdaterat hus och villasortiment där antalet husmodeller minskas med cirka 60 procent. Det kvarvarande sortimentet utgår från produkter med hög efterfrågan och bra marginaler. Avsmalnandet av utbudet kommer på sikt både öka effektiviteten, minska fasta omkostnader och minska kapitalbindningen i lager. Översynen är också en viktig förutsättning för att digitalisera försäljningen för att möta den nya generationens bostadsköpare som har andra förväntningar och ett annat köpbeteende än tidigare. Det ska



vara enkelt, snabbt och tryggt att bygga ett nytt hus och här ska Götenehus ligga i framkant.

Inom Fastighetsutveckling fortsätter vi att bygga upp fastighetsbeståndet. Genom de senaste förvärven har vi nu ett bestånd med fastighetsvärden som uppgår till 830 mkr. Vi lägger stort fokus på att stärka fastigheternas intjäning genom aktivt och lokalt arbete med att utveckla fastigheterna.

Ökat fokus på hållbarhet – en naturlig del av affären

Hållbarhet blir alltmer viktigt i affärsstrategin och är en förutsättning för en lönsam och attraktiv affär. Vi ska vara i framkant inom hållbarhetsområdet. För att ytterligare stärka fokuset har styrelsen beslutat att inrätta ett hållbarhetsutskott.

Under det första halvåret har arbetet pågått med att installera ladduttag för elfordon i parkeringshusen i två av våra fastigheter i centrala Skövde och Trollhättan. Totalt har vi installerat cirka 200 ladduttag vilket motsvarar cirka 25 procent av det totala antalet parkeringsplatser i fastigheterna. Investeringen går i linje med våra fastslagna hållbarhetsmål. Det skapar också affärsnytta genom ökade parkeringsintäkter och ökar också attraktiviteten för hyresgäster och besökare.

Framtidsutsikter

Götenehus Group har verkat på den svenska marknaden i över 90 år och har varit med om konjunktursvingar många gånger tidigare. Genom en stark finansiell ställning, mer kundfokuserat och lönsamt produktutbud samt vår nya satsning inom Fastighetsutveckling har vi bra förutsättningar för att gå starkt ur en svag konjunktur.

Andreas Gustafsson Vd och koncernchef

Marknadsutveckling

Marknaden

Under det andra kvartalet har den svenska bostadsmarknaden varit mycket avvaktande och efterfrågan på bostäder har varit låg. Den höga inflationen tillsammans med stigande räntor, har påverkat bostadsmarknaden negativt och konsumenterna vars köpkraft försvagats, har varit avvaktande speciellt inom nyproduktionsmarknaden, där tidsperioden ofta är lång från avtalskrivning till inflyttning.

De senaste 12 månaderna har priserna i Sverige för villor minskat med 10,2 procent och för bostadsrätter med 3,2 procent enligt HOX prisindex.

Under de tre senaste månaderna har en återhämtning skett och bostadspriserna för både villor och bostadsrätter har stigit svagt. För villor har priserna stigit med 0,1 procent och för bostadsrätter med 0,4 procent, baserat på försäljningsstatistik fram till den sista juni 2023.

Bland de svenska hushållen finns indikationer på att förra årets kraftiga nedgång har bromsat in vilket Boprisindikatorn från SEB visar att index stigit från minus 35 till plus 14 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 halvåret har det varit trögare på transaktionsmarknaden. Utsikterna för resten av 2023 är fortsatt svårbedömda men den totala transaktionsvolymen förväntas bli lägre 2023 än året innan.

Prisutveckling

Byggkostnadsindex för flerbostadshus steg enligt SCB med 1,2 procent i maj 2023 jämfört med månaden innan. För perioden maj 2022 till maj 2023 steg byggkostnadsindex med 10,9 procent. 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 året. 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

April-juni 2023

Antalet sålda bostäder under det andra kvartalet uppgick till 28 (41). Försäljningen till konsumenter har fortsatt varit svag under andra 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 andra kvartalet uppgick till 70 (140).

Andelen sålda bostäder i pågående produktion är hög och uppgår till 88 procent.

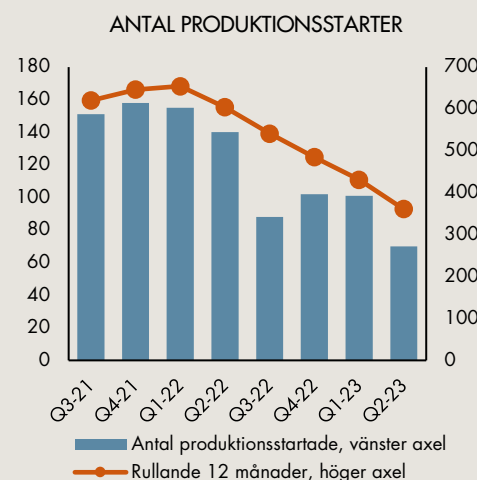
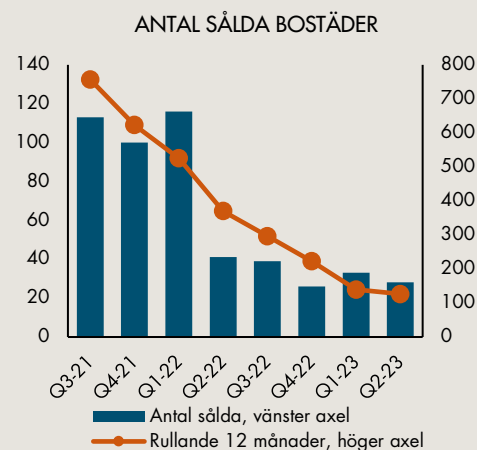
Antalet osålda färdigställda bostäder är lågt och uppgår till tio varav fem är visningshus inom Villor och fritidshus.

Januari-juni 2023

Antalet sålda bostäder under januari-juni uppgick till 61 (157). Försäljningen till konsumenter har fortsatt varit svag under perioden vilket lett till färre sålda bostäder både inom Villor och fritidshus och Bostadsutveckling.

Antalet produktionsstartade bostäder under det första halvåret uppgick till 171 (295).

Försäljning och produktion	Q2		Jan-jun		Jul-jun	Jan-dec
	2023	2022	2023	2022	2022/23	2022
Antal sålda bostäder, st	28	41	61	157	126	222
Antal produktionsstartade bostäder, st	70	140	171	295	361	485
Andel sålda bostäder i pågående produktion vid periodens slut, %	88	94	88	94	88	92
Antal osålda färdigställda bostäder, st	10	5	10	5	10	5
- varav visningshus	5	5	5	5	5	5



Finansiell utveckling

Intäkter och resultat

April-juni 2023

Koncernens intäkter uppgick till 332,6 mkr (424,9). För Bostadsutveckling uppgick intäkterna till 131,4 mkr (245,8). För Villor och fritidshus ökade intäkterna till 185,5 mkr (176,9). För Fastighetsutveckling ökade intäkterna till 15,7 mkr (1,7).

Koncernens rörelseresultat ökade till 13,3 mkr (2,9), vilket motsvarar en rörelsemarginal på 4,0 procent (0,7).

Resultatet efter finansiella poster ökade till 20,8 mkr (1,4) varav 14,5 mkr (0,0) avser orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter. Koncernens finansnetto uppgick till -7,0 mkr exklusive värdeförändringar på fastigheter (-1,5). Periodens resultat efter skatt uppgick till 17,0 mkr (3,5), vilket motsvarar ett resultat per aktie på 0:14 kronor (0:04).

Januari-juni 2023

Koncernens intäkter uppgick till 655,4 mkr (816,8). För Bostadsutveckling uppgick intäkterna till 263,4 mkr (493,3). För Villor och fritidshus ökade intäkterna till 359,6 mkr (320,2). För Fastighetsutveckling ökade intäkterna till 32,4 mkr (3,1).

Koncernens rörelseresultat uppgick till 15,5 mkr (20,6) varav 0,0 (14,7) avsåg orealiserade värdeförändringar från intressebolag, vilket motsvarar en rörelsemarginal på 2,4 procent (2,5).

Resultat efter finansiella poster uppgick till 15,8 mkr (19,1). Koncernens finansnetto uppgick till 0,3 mkr (-1,5). Periodens resultat efter skatt uppgick till 15,4 mkr (21,7), vilket motsvarar ett resultat per aktie på 0:13 kronor (0:23).

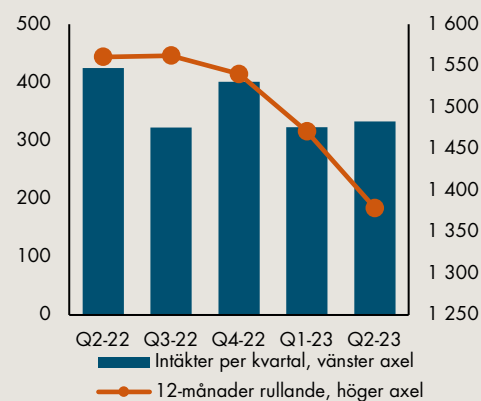
Omsättningsfastigheter och markinnehav

Koncernens omsättningsfastigheter består av visningshus, projekthus som byggs i egen regi och obebyggd exploateringsmark. Innehavet av omsättningsfastigheter uppgick vid periodens slut till 288,4 mkr (296,4).

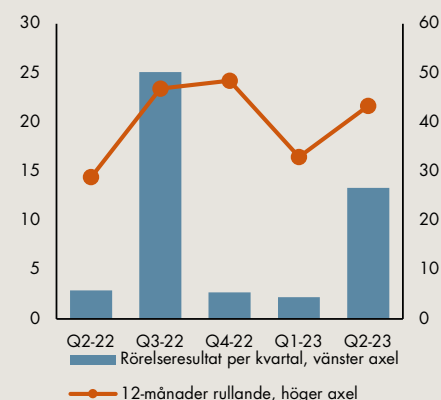
Omsättningsfastigheter består av följande poster, mkr

	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
Exploateringsmark för bostäder	256,4	267,0	260,0
Visningshus	12,8	17,4	12,8
Färdigbyggda projekthus	3,7	-	5,8
Projekthus under uppförande	15,5	11,1	17,8
Summa	288,4	295,5	296,4

INTÄKTER, MKR



RESULTAT, MKR



Finansiell ställning och likviditet

Koncernens finansiella ställning är god. Koncernens balansomslutning uppgick vid periodens slut till 1 650,5 mkr (1563,1).

Det egna kapitalet ökade till 513,9 mkr (498,5). Soliditeten uppgick till 31,1 procent (31,9).

Kassaflödet från den löpande verksamheten var under andra kvartalet positivt med 50,9 mkr (-25,0), och har påverkats positivt av minskade fordringar till bostadsrättsföreningar. För perioden januari-juni uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till -18,1 mkr (-100,9)

Likvida medel inklusive outnyttjad checkkredit uppgick vid periodens slut till 122,2 mkr (177,6). Koncernens nettolåneskuld ökade till 685,1 mkr (488,7). Ökningen är hänförlig till nya investeringar i förvaltningsfastigheter.

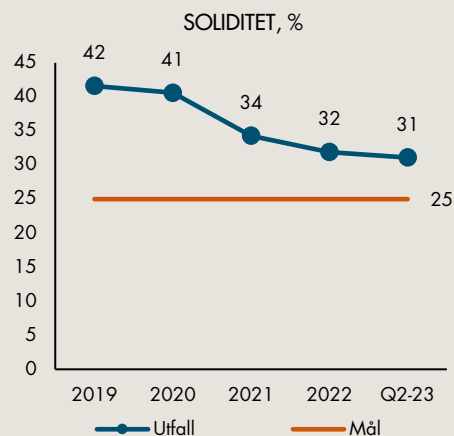
Finansiella mål och utdelningspolicy

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.

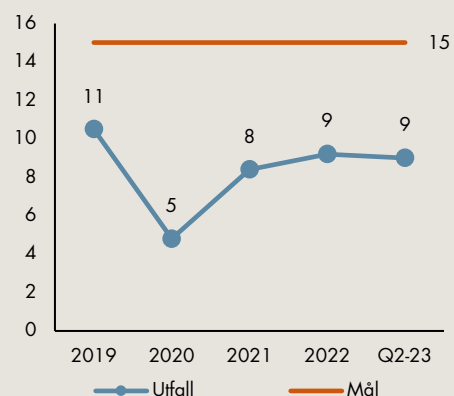
Koncernens utdelningspolicy är att utdelningen ska baseras på resultatutveckling med beaktande av framtida utvecklingsmöjligheter och den finansiella ställningen. Den långsiktiga målsättningen är att bolagets utdelning ska ha en jämn utveckling över tid och uppgå till cirka 30 procent av resultatet efter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

Investeringar

Koncernens investeringar i byggnader och mark, maskiner, inventarier och programvara uppgick till 3,0 mkr (9,8). Investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 179,2 mkr (608,2). Investeringar i intressebolag uppgick till 0,0 mkr (13,4).



RÄNTABILITET PÅ SYSSELSATT KAPTIAL, %



RÄNTABILITET PÅ EGET KAPITAL, %



Fastighetsutveckling

Andra kvartalet och perioden januari-juni 2023.

Marknaden (fastighetsutveckling)

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

Fastighetsförvärv utgör grunden för en pågående 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 att ske i regionen de närmaste åren.

Den 1 juni tillträdades två kommersiella fastigheter i Trollhättan. Förvärven är ytterligare exempel på bolagets tillväxtambitioner inom området. Som tidigare kommunicerats uppgår det överenskomna fastighetsvärdet till 161,4 mkr kronor före avdrag för latent skatt. Hyresintäkterna från de två fastigheterna uppgår till cirka 19 mkr på årsbasis och den genomsnittliga återstående kontraktslängden är cirka fyra år.

Fastighetsmarknaden påverkas av inflations- och ränteläget samt hur konjunkturen utvecklas framåt. Utsikterna för 2023 är svårbedömda men den totala transaktionsvolymen förväntas att bli lägre 2023 än året innan.

Intäkter och resultat

Intäkterna för det andra kvartalet ökade till 15,7 mkr (1,7). Rörelseresultatet ökade till 9,1 mkr (1,1). I rörelseresultatet ingår resultatandelar från intressebolag med 0,2 mkr (0,1) avseende Trähusstaden Sverige AB.

Förvaltningsresultatet ökade till 5,1 mkr (1,0) och den ekonomiska uthyrningsgraden ökade till 92,6 procent (90,7).

Räntetäckningsgraden för det andra kvartalet uppgick till 2,3.

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 14,5 mkr under andra kvartalet och avser de nyligen förvärvade fastigheterna i Trollhättan.

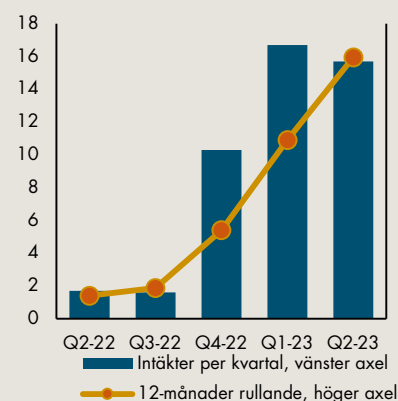
Intäkterna för perioden januari-juni ökade till 32,4 mkr (3,1). Rörelseresultatet ökade till 17,1 mkr (17,0 inklusive orealiserade värdeförändringar). I rörelseresultatet ingår resultatandelar från intressebolag med 0,2 mkr (14,9) avseende Trähusstaden Sverige AB varav 0,0 mkr (14,7) avser orealiserade värdeförändringar på fastigheter.

Räntetäckningsgraden uppgick till 2,1 under perioden januari-juni.

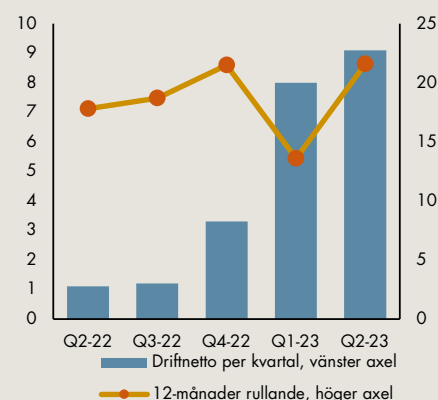
Redovisat värde på förvaltningsfastigheter är 830,2 mkr per 2023-06-30.

Fastighetsutveckling	Q2		Jan-jun		Jul-jun	Jan-dec
	2023	2022	2023	2022	2022/23	2022
Intäkter, mkr	15,7	1,7	32,4	3,1	44,3	15,0
Driftnetto, mkr	9,1	1,1	17,1	17,0	21,6	21,5
Finansiella poster, mkr	-4,0	-0,1	-8,5	-0,2	-11,0	-2,7
Förvaltningsresultat, mkr	5,1	1,0	8,6	2,1	10,6	4,1
Rörelseresultat, mkr	9,1	1,1	17,1	17,0	21,6	21,5
Rörelsemarginal, %	58,0	64,7	52,8	548,4	48,8	143,3
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	14,5	-	14,5	1,4	41,5	28,4
Redovisat värde förvaltningsfastigheter	830,2	75,0	830,2	75,0	830,2	636,6
Ekonomisk uthyrningsgrad	92,6	90,7	91,5	90,7	89,0	89,1
Räntetäckningsgrad	2,3	11,0	2,1	11,5	1,6	2,5

INTÄKTER, MKR



DRIFTNETTO, MKR



Bostadsutveckling

Andra kvartalet och perioden januari-juni 2023.

Marknaden (gruppbyggda småhus, radhus och lägenheter).

Marknaden för nybyggda lägenheter och radhus har varit fortsatt avvaktande under det andra 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 det rådande marknadsekonomiska läget. Götenehus Group står väl positionerat med attraktivt erbjudande, stark tomtportfölj och projektstock när marknaden stabiliserats.

Försäljning och produktionsstarter

Under det andra kvartalet uppgick antalet sålda bostäder till 6 (9). För perioden januari-juni uppgick antalet sålda bostäder till 14 (54). Rullande 12 månader uppgick antalet sålda bostäder till 40.

Försäljningen av lägenheter och radhus inom Bostadsutveckling har fokuserats på egenutvecklade bostadsområden. Det har under perioden varit få bostäder ute till försäljning samtidigt som den avvaktande bostadsmarknaden har negativ påverkan på efterfrågan. Under perioden har vi beslutat om byggstart av en ny bostadsrättsförening med 15 radhus i Jönköping. Byggstart sker under tredje kvartalet.

Under andra kvartalet uppgick antalet produktionsstartade bostäder till 11 (66). För perioden januari-juni uppgick antalet produktionsstartade bostäder till 53 (169). För rullande tolv månader uppgick antalet produktionsstartade bostäder till 124.

Intäkter och resultat

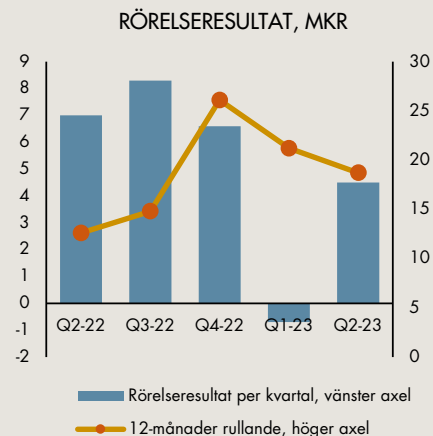
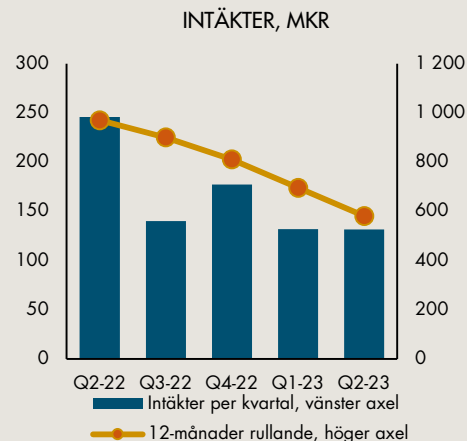
Intäkterna under det andra kvartalet uppgick till 131,4 mkr (245,8). De minskade intäkterna är hänförliga till en minskning av antalet produktionsstartade bostäder.

Rörelseresultatet uppgick till 4,5 mkr (7,0). Rörelsemarginalen ökade till 3,4 procent (2,8).

Intäkterna för perioden januari-juni uppgick till 263,4 mkr (493,3). De minskade intäkterna är hänförliga till en minskning av antalet produktionsstartade bostäder.

Rörelseresultatet uppgick till 3,8 mkr (11,2). Rörelsemarginalen uppgick till 1,4 procent (2,3). Förutom den vikande volymen så har rörelseresultatet och marginalerna har påverkats negativt av ökade material- och entreprenadkostnader.

Bostadsutveckling	Q2		Jan-jun		Jul-jun	Jan-dec
	2023	2022	2023	2022	2022/23	2022
Intäkter, mkr	131,4	245,8	263,4	493,3	580,5	810,4
Rörelseresultat, mkr	4,5	7,0	3,8	11,2	18,7	26,1
Rörelsemarginal, %	3,4	2,8	1,4	2,3	3,2	3,2
Sålda bostäder, st	6	9	14	54	40	80
Produktionsstartade bostäder, st	11	66	53	169	124	240
Osålda färdigställda bostäder, st	6	1	6	1	6	1
- varav visningshus	1	1	1	1	1	1



Villor och fritidshus

Andra kvartalet och perioden januari-juni 2023.

Marknaden (Villor och fritidshus)

Marknaden för nybyggda villor och fritidshus har varit avvaktande under det andra 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 positionerat för framtiden med ett brett och attraktivt utbud av villor och fritidshus.

Försäljning och produktionsstarter

Under det andra kvartalet uppgick antalet sålda bostäder till 22 (32). För perioden januari-juni uppgick antalet sålda bostäder till 47 (103). För rullande tolv månader uppgick antal sålda bostäder till 86.

Under det andra kvartalet uppgick antalet produktionsstartade bostäder till 59 (74). För perioden januari-juni uppgick antalet produktionsstartade bostäder till 118 (126). För rullande tolv månader uppgick antalet produktionsstartade bostäder till 237.

Orderstocken inom affärsområdet uppgår till 153 bostäder vilket motsvarar cirka tio månaders produktionsbeläggning.

Intäkter och resultat

Intäkterna i det andra kvartalet ökade till 185,5 mkr (176,9).

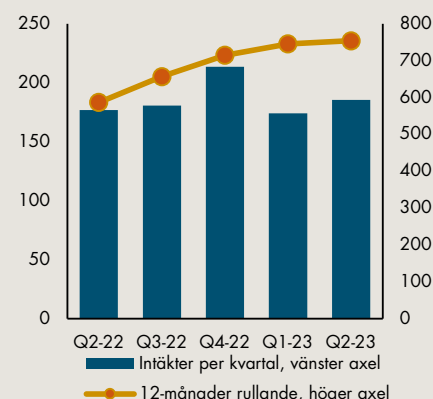
Rörelseresultatet under det andra kvartalet ökade till 1,6 mkr (-5,0). De senaste årens prishöjningar har påverkat omsättning och rörelseresultatet positivt, dock belastas resultatet av lägre beläggningsgrad i produktionen. Personalminskningen från det lagda varslet under andra kvartalet 2023 kommer börja påverka kostnaderna positivt under det tredje kvartalet och få full effekt under fjärde kvartalet i år.

Rörelsemarginalen uppgick till 0,9 procent (-2,8).

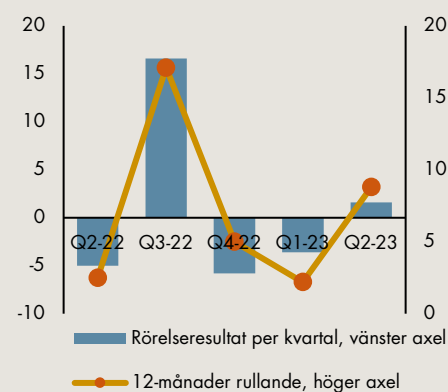
Intäkterna för perioden januari-juni ökade till 359,6 mkr (320,2). Rörelseresultatet under januari-juni uppgick till -2,0 mkr (-5,8). Omsättning och rörelseresultatet har påverkats positivt av prishöjningar, men resultatet har belastats av lägre beläggning i produktionen och höga materialkostnader. Rörelsemarginalen uppgick till -0,6 procent (-1,8).

Villor och fritidshus	Q2		Jan-jun		Jul-jun	Jan-dec
	2023	2022	2023	2022	2022/23	2022
Intäkter, mkr	185,5	176,9	359,6	320,2	754,0	714,6
Rörelseresultat, mkr	1,6	-5,0	-2,0	-5,8	8,8	5,0
Rörelsemarginal, %	0,9	neg	neg	neg	1,2	0,7
Sålda bostäder, st	22	32	47	103	86	142
Produktionsstartade bostäder, st	59	74	118	126	237	245
Osålda färdigställda bostäder, st	4	5	4	5	4	4
- varav visningshus	4	5	4	5	4	4
Orderstock, st	153	325	153	325	153	229

INTÄKTER, MKR



RÖRELSERESULTAT, MKR



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.

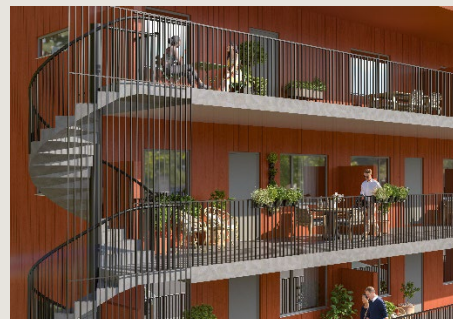
Trähusstadens målsättning är att succesivt bygga upp ett bestånd av nyproducerade och hållbara bostäder som hyresrätt för att långsiktigt äga och förvalta. Bostäderna ska i första hand produceras av Götenehus. Bolaget lägger stort fokus på att bygga lönsamma bostadsområden med hyresrätter med fokus på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

Trähusstaden äger och förvaltar idag fastigheter med 115 lägenheter. Under kvartalet har ett nytt LSS-boende i Lidköping med sex lägenheter färdigställts.

Kvarteret Parasollen i Skövde består av 45 hyreslägenheter som färdigställdes 2019. Kvarteret Staketet i Skövde består av 58 hyreslägenheter som färdigställdes under 2022. Sylörten i Lidköping är ett LSS-boende som består av sex lägenheter. Redovisat värde på Trähusstadens fastigheter är 186 mkr.

Götenehus Groups andel av Trähusstadens resultat för perioden april-juni uppgick till 0,2 mkr.

Götenehus Groups andel av Trähusstadens resultat för perioden januari-juni uppgick till 0,2 mkr.



Trähusstaden Sverige AB Nyckeltal	jan-jun 2023
Intäkter perioden, mkr	5,8
Driftsnetto, mkr	4,1
Antal förvaltade bostäder, st	115
Förvaltningsresultat, mkr	2,1
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 2,9 mkr (3,0). Resultatet efter finansiella poster uppgick till 55,5 mkr (-1,9).

Soliditeten uppgick vid periodens slut till 95,7 procent (88,7).

Händelser efter rapportperiodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens utgång.

Närståendetransaktioner

Det har inte skett några transaktioner mellan Götenehus och närstående som väsentligen påverkat koncernens ställning och resultat under perioden.

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.

Personal

Vid periodens slut hade koncernen 193 anställda (280). När lagda varsel genomförts kommer antalet anställda under fjärde kvartalet att uppgå till cirka 135.

Finansiell översikt

Koncernens resultaträkning, segmentsredovisning

Mkr	Q2		Jan-jun		Jul-jun	Jan-dec
	2023	2022	2023	2022	2022/23	2022
Intäkter	332,6	424,9	655,4	816,8	1 378,7	1 540,1
Produktions- och driftkostnader	-281,2	-378,6	-566,1	-729,7	-1 190,9	-1 354,5
Bruttoresultat	51,4	46,3	89,3	87,1	187,8	185,6
Försäljningskostnader	-30,1	-34,9	-58,0	-64,3	-115,1	-121,4
Administrationskostnader	-8,7	-8,6	-16,6	-17,1	-30,4	-30,9
Övriga rörelseintäkter/kostnader	0,6	-	0,6	-	0,6	-
Resultatandelar i intressebolag	0,1	0,1	0,2	14,9	0,3	15,0
- varav förvaltningsresultat	0,1	0,1	0,2	0,2	0,3	0,3
- varav värdeförändringar	-	-	-	14,7	-	14,7
Rörelseresultat	13,3	2,9	15,5	20,6	43,2	48,3
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	14,5	-	14,5	1,4	41,5	28,4
Finansiella intäkter	2,3	-	2,5	-	2,9	0,4
Finansiella kostnader	-9,3	-1,5	-16,7	-2,9	-23,5	-9,7
Resultat efter finansiella poster	20,8	1,4	15,8	19,1	64,1	67,4
Skatter	-3,8	2,1	-0,4	2,6	-7,0	-4,0
Periodens resultat	17,0	3,5	15,4	21,7	57,1	63,4
Övrigt totalresultat, netto	-	-	-	-	9,3	9,3
Totalresultat	17,0	3,5	15,4	21,7	66,4	72,7
Resultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare	17,0	3,5	15,4	21,7	66,4	72,7
Resultat per aktie före utspädning (kr)	0:14	0:04	0:13	0:23	0:50	0:52
Resultat per aktie efter utspädning (kr)	0:14	0:04	0:13	0:23	0:50	0:52
Utestående antal aktier vid periodens slut (tusental)	122 614	92 614	122 614	92 614	122 614	122 614
Genomsnittligt antal aktier före utspädning (tusental)	122 614	92 614	122 614	92 614	122 614	122 614

Koncernens balansräkning i sammandrag, segmentsredovisning

Mkr	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	17,8	17,6	18,4
Materiella anläggningstillgångar	151,8	158,7	155,4
Förvaltningsfastigheter	830,2	75,0	636,6
Finansiella anläggningstillgångar	34,9	34,5	34,6
Omsättningsfastigheter	288,4	295,5	296,4
Övriga omsättningstillgångar	245,2	403,6	284,1
Kassa och bank	82,2	67,7	137,6
Summa tillgångar	1 650,5	1 052,6	1 563,1
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	513,9	327,5	498,5
Långfristiga skulder	778,1	330,9	632,0
Kortfristiga skulder	358,5	394,2	432,6
Summa eget kapital och skulder	1 650,5	1 052,6	1 563,1

Förändringar av koncernens eget kapital i sammandrag, segmentsredovisning

Mkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	92,6	28,4	198,7	319,7
Periodens totalresultat	-	-	21,7	21,7
Transaktioner med bolagets ägare				
Utdelning	-	-	-13,9	-13,9
Utgående eget kapital 2022-06-30	92,6	28,4	206,5	327,5
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
Utgående eget kapital 2022-12-31	122,6	118,4	257,5	498,5
Periodens totalresultat	-	-	15,4	15,4
Utgående eget kapital 2023-06-30	122,6	118,4	272,9	513,9

Nyckeltal, segmentsredovisning

		Jan-jun 2023	Jan-jun 2022	Jan-dec 2022
Rörelsemarginal	%	2,4	2,5	3,1
Räntabilitet på sysselsatt kapital ¹⁾	%	9,0	5,2	9,2
Räntabilitet på eget kapital ¹⁾	%	13,1	8,5	15,5
Soliditet	%	31,1	31,1	31,9
Nettolåneskuld	Mkr	685,1	246,8	488,7
Investeringar exkl aktier	Mkr	182,2	81,6	618,0
Medelantalet anställda		216	286	266
Eget kapital per aktie	kr	4:19	3:54	4:07
Antal sålda bostäder	st	61	157	222
Antal produktionsstartade bostäder	st	70	295	485

¹⁾ Rullande tolv månader

Koncernens kassaflöde i sammandrag, segmentsredovisning

Mkr	Q2		Jan-jun		Jul-jun	Jan-dec
	2023	2022	2023	2022	2022/23	2022
Resultat efter finansnetto	20,8	1,4	15,8	19,1	64,1	67,4
Justeringsposter	-8,6	3,4	-7,9	-9,1	-39,5	-40,7
Betald skatt	-5,2	-3,1	-2,4	-13,9	12,7	1,2
Förändring av rörelsekapital	43,9	-77,5	-23,6	-97,0	23,0	-50,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	50,9	-75,8	-18,1	-100,9	60,3	-22,5
Investering i dotterbolag	-44,5	-	-44,5	-46,9	-173,1	-175,5
Avyttring av dotterbolag	-	-	-	31,9	13,7	45,6
Investeringar i andelar i intresseföretag	-	-	-	-13,4	-	-13,4
Investering i övriga anläggningstillgångar	-13,2	-3,3	-20,2	-6,6	-28,7	-15,1
Försäljning av anläggningstillgångar	1,9	-	1,9	-	2,6	0,7
Återstår efter anläggningsinvesteringar	-4,9	-79,1	-80,9	-135,9	-125,2	-180,2
Uptagna lån	185,2	41,8	200,2	71,8	207,2	78,8
Amortering av skulder	-172,4	-10,2	-174,7	-29,3	-187,5	-42,1
Nyemission	-	-	-	-	120,0	120,0
Utdelning	-	-13,9	-	-13,9	-	-13,9
Periodens kassaflöde	7,9	-61,4	-55,4	-107,3	14,5	-37,4
Likvida medel vid periodens början	74,3	129,1	137,6	175,0	67,7	175,0
Likvida medel vid periodens slut	82,2	67,7	82,2	67,7	82,2	137,6

Kvartalsvärden koncernen, segmentsredovisning

Mkr	2023		2022				2021			
	Kv2	Kv1	Kv4	Kv3	Kv2	Kv1	Kv4	Kv3	Kv2	Kv1
Intäkter	332,6	322,8	401,1	321,2	424,9	391,9	423,3	320,6	419,6	315,3
Produktions- och driftkostnader	-281,2	-284,9	-358,0	-265,9	-378,6	-351,1	-388,0	-284,0	-365,3	-268,5
Bruttoresultat	51,4	37,9	43,1	55,3	46,3	40,8	35,3	36,6	54,3	46,8
Försäljnings- och administrationskostnader	-38,8	-35,8	-40,4	-30,4	-43,5	-37,9	-34,3	-29,4	-35,5	-33,5
Övriga rörelseposter	0,7	0,1	-0,1	0,2	0,1	14,8	0,1	-0,1	0,1	3,1
Rörelseresultat	13,3	2,2	2,6	25,1	2,9	17,7	1,1	7,1	18,9	16,4
Finansnetto	7,5	-7,2	22,7	-2,1	-1,5	-	-1,3	-1,1	-1,1	-0,9
Resultat efter finansiella poster	20,8	-5,0	25,3	23,0	1,4	17,7	-0,2	6,0	17,8	15,5
Skatter	-3,8	3,4	-4,7	-1,9	2,1	0,5	0,9	-0,9	-2,8	-1,9
Periodens resultat	17,0	-1,6	20,6	21,1	3,5	18,2	0,7	5,1	15,0	13,6

Koncernens resultaträkning, IFRS

Mkr	Q2		Jan-jun		Jul-jun	Jan-dec
	2023	2022	2023	2022	2022/23	2022
Intäkter	319,6	311,9	608,3	636,5	1 327,9	1 356,1
Produktions- och driftkostnader	-270,3	-279,0	-527,2	-570,8	-1 148,7	-1 192,3
Bruttoresultat	49,3	32,9	81,1	65,7	179,2	163,8
Försäljningskostnader	-30,2	-34,9	-58,1	-64,3	-115,2	-121,4
Administrationskostnader	-8,8	-8,6	-16,6	-17,1	-30,4	-30,9
Övriga rörelseintäkter/kostnader	0,6	-	0,6	-	0,6	-
Resultatandelar i intressebolag	0,1	0,1	0,2	14,9	0,4	15,1
- varav förvaltningsresultat	0,1	0,1	0,2	0,2	0,4	0,4
- varav värdeförändringar	-	-	-	14,7	-	14,7
Rörelseresultat	11,0	-10,5	7,2	-0,8	34,6	26,6
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	14,5	-	14,5	1,4	41,5	28,4
Finansiella intäkter	2,3	-	2,5	-	2,9	0,4
Finansiella kostnader	-9,3	-1,6	-16,8	-3,0	-23,8	-10,0
Resultat efter finansiella poster	18,5	-12,1	7,4	-2,4	55,2	45,4
Skatter	-3,3	3,2	0,7	3,9	-5,3	-2,1
Periodens resultat kvarvarande verksamheter	15,2	-8,9	8,1	1,5	49,9	43,3
Periodens resultat	15,2	-8,9	8,1	1,5	49,9	43,3
Resultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare	15,2	-8,9	8,1	1,5	49,9	43,3

Koncernens rapport över totalresultat, IFRS

Mkr	Q2		Jan-jun		Jul-jun	Jan-dec
	2023	2022	2023	2022	2022/23	2022
Resultat efter skatt	15,2	-8,9	8,1	1,5	49,9	43,3
Övrigt totalresultat						
Poster som inte kommer att omklassificeras till resultaträkning						
Omvärdering av förmånsbestämda pensionsplaner	-	-	-	-	9,3	9,3
Skatt	-	-	-	-	-	-
Övrigt totalresultat, netto	-	-	-	-	-	-
Totalresultat	15,2	-8,9	8,1	1,5	59,2	52,6
Resultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare	15,2	-8,9	8,1	1,5	59,2	52,6
Resultat per aktie före utspädning (kr)	0:12	-0:10	0:07	0:02	0:43	0:35
Resultat per aktie efter utspädning (kr)	0:12	-0:10	0:07	0:02	0:43	0:35
Utestående antal aktier vid periodens slut (tusental)	122 614	92 614	122 614	92 614	122 614	122 614
Genomsnittligt antal aktier före utspädning (tusental)	122 614	92 614	122 614	92 614	122 614	122 614
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning (tusental)	122 614	92 614	122 614	92 614	122 614	122 614

Koncernens balansräkning i sammandrag, IFRS

Mkr	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	17,8	17,6	18,4
Materiella anläggningstillgångar	168,8	173,8	172,5
Förvaltningsfastigheter	830,2	75,0	636,6
Finansiella anläggningstillgångar	34,8	34,5	34,6
Omsättningsfastigheter	288,4	340,2	315,4
Övriga omsättningstillgångar	528,3	503,5	471,5
Kassa och bank	87,9	131,8	150,8
Summa tillgångar	1 956,2	1 276,4	1 799,8
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	478,4	299,2	470,3
Långfristiga skulder	786,4	339,3	641,6
Kortfristiga skulder	691,4	637,9	687,9
Summa eget kapital och skulder	1 956,2	1 276,4	1 799,8

Förändringar av koncernens eget kapital i sammandrag, IFRS

Mkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	92,6	28,4	190,6	311,6
Periodens totalresultat	-	-	1,5	1,5
Transaktioner med bolagets ägare				
Utdelning	-	-	-13,9	-13,9
Utgående eget kapital 2022-06-30	92,6	28,4	178,2	299,2
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
Utgående eget kapital 2022-12-31	122,6	118,4	229,3	470,3
Periodens totalresultat	-	-	8,1	8,1
Utgående eget kapital 2023-06-30	122,6	118,4	237,4	478,4

Nyckeltal, IFRS

		Jan-jun 2023	Jan-jun 2022	Jan-dec 2022
Rörelsemarginal	%	1,2	-0,1	2,0
Räntabilitet på sysselsatt kapital ¹⁾	%	7,1	2,7	5,8
Räntabilitet på eget kapital ¹⁾	%	12,3	4,9	11,0
Soliditet	%	27,1	23,4	26,1
Nettolåneskuld	Mkr	946,2	340,2	682,7
Investeringar exkl aktier	Mkr	187,0	83,8	638,8
Eget kapital per aktie	st	3,90	3,23	3,84

¹⁾ Rullande tolv månader

Koncernens kassaflöde i sammandrag, IFRS

Mkr	Q2		Jan-jun		Jul-jun	Jan-dec
	2023	2022	2023	2022	2022/23	2022
Resultat efter finansnetto	18,5	-12,1	7,4	-2,4	55,2	45,4
Justeringsposter	-7,3	3,9	-5,7	-7,4	-34,6	-36,3
Betald skatt	-4,8	-2,1	-1,3	-12,6	14,3	3,0
Förändring av rörelsekapital	24,2	-55,6	-82,6	-122,1	-67,8	-107,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	30,6	-65,9	-82,2	-144,5	-32,9	-95,2
Investering i dotterbolag	-44,5	-	-44,5	-46,9	-173,1	-175,5
Avyttring av dotterbolag	-	-	-	31,9	13,7	45,6
Investering i övriga anläggningstillgångar	-16,8	-4,5	-25,0	-8,8	-38,7	-22,5
Investeringar i andelar i intresseföretag	-	-0,1	-	-13,5	0,1	-13,4
Minskning av långfristiga fordringar	-	-	-	-	0,7	0,7
Försäljning av anläggningstillgångar	3,6	-	3,6	-	3,6	-
Återstår efter anläggningsinvesteringar	-27,1	-70,5	-148,1	-181,8	-226,6	-260,3
Upptagna lån	208,2	77,8	259,8	171,9	362,0	274,1
Amortering av skulder	-174,9	-10,2	-174,7	-29,3	-301,4	-156,0
Förändring av leasingskulder, netto	2,6	-0,2	0,1	-0,7	2,1	1,3
Nyemission	-	-	-	-	120,0	120,0
Utdelning	-	-13,9	-	-13,9	-	-13,9
Periodens kassaflöde	8,8	-17,0	-62,9	-53,8	-43,9	-34,8
Likvida medel vid periodens början	79,1	148,8	150,8	185,6	131,8	185,6
Likvida medel vid periodens slut	87,9	131,8	87,9	131,8	87,9	150,8

Kvartalsvärden koncernen, IFRS

Mkr	2023		2022				2021			
	Kv2	Kv1	Kv4	Kv3	Kv2	Kv1	Kv4	Kv3	Kv2	Kv1
Intäkter	319,6	288,7	472,2	247,4	311,9	324,6	515,2	313,9	347,4	261,0
Produktions- och driftkostnader	-270,3	-256,9	-420,2	-201,3	-279,0	-291,8	-465,1	-282,6	-302,3	-221,6
Bruttoresultat	49,3	31,8	52,0	46,1	32,9	32,8	50,1	31,3	45,1	39,4
Försäljnings- och administrationskostnader	-39,0	-35,7	-40,5	-30,4	-43,5	-37,9	-34,3	-29,3	-35,4	-33,5
Övriga rörelseposter	0,7	0,1	-	0,2	0,1	14,8	0,1	-0,1	0,1	3,1
Rörelseresultat	11,0	-3,8	11,5	15,9	-10,5	9,7	15,9	1,9	9,8	9,0
Finansnetto	7,5	-7,3	22,6	-2,2	-1,6	-	-1,4	-1,2	-1,1	-1,0
Resultat efter finansiella poster	18,5	-11,1	34,1	13,7	-12,1	9,7	14,5	0,7	8,7	8,0
Skatter	-3,3	4,0	-4,6	-1,4	3,2	0,7	-1,1	-0,5	-2,1	-1,0
Periodens resultat	15,2	-7,1	29,5	12,3	-8,9	10,4	13,4	0,2	6,6	7,0

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	Q2		Jan-jun		Jul-jun	Jan-dec
	2023	2022	2023	2022	2022/23	2022
Intäkter	1,2	1,8	2,9	3,0	4,6	4,7
Administrationskostnader	-3,2	-2,1	-6,4	-4,9	-10,5	-9,0
Rörelseresultat	-2,0	-0,3	-3,5	-1,9	-5,9	-4,3
Resultat från andelar i dotterbolag	58,9	-	58,9	-	83,5	24,6
Finansiella kostnader	-	-	0,1	-	0,1	-
Resultat efter finansiella poster	56,9	-0,3	55,5	-1,9	77,7	20,3
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	0,8	0,8
Resultat före skatt	56,9	-0,3	55,5	-1,9	78,5	21,1
Skatter	-0,2	0,1	0,1	0,4	-0,3	-
Periodens resultat *)	56,7	-0,2	55,6	-1,5	78,2	21,1

*) Periodens totalresultat överensstämmer med periodens resultat.

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
Tillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar	249,7	127,2	249,7
Omsättningstillgångar	105,7	30,6	42,3
Kassa och bank	-	-	-
Summa tillgångar	355,4	157,8	292,0
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	328,2	130,0	272,6
Obeskattade reserver	11,8	12,6	11,8
Kortfristiga skulder	15,4	15,2	7,6
Summa eget kapital och skulder	355,4	157,8	292,0

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 Group 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 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 styrelse 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
Apr-jun 2023														
Intäkter - externt	131,5	245,8	186,3	177,1	15,7	1,7	0,8	2,1	334,3	426,7	-13,0	-113,0	321,3	313,7
Intäkter - internt	-0,1	-	-0,8	-0,2	-	-	-0,8	-1,6	-1,7	-1,8	-	-	-1,7	-1,8
Summa intäkter	131,4	245,8	185,5	176,9	15,7	1,7	-	0,5	332,6	424,9	-13,0	-113,0	319,6	311,9
Rörelseresultat	4,5	7,0	1,6	-5,0	9,1	1,1	-1,9	-0,2	13,3	2,9	-2,3	-13,4	11,0	-10,5
Finansiella poster									7,5	-1,5	-	-0,1	7,5	-1,6
Resultat efter finansiella poster									20,8	1,4	-2,3	-13,5	18,5	-12,1
Rörelse- marginal, %	3,4	2,8	0,9	-2,8	58,0	64,7			4,0	0,7			3,4	-3,4

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-jun														
Intäkter - externt	263,5	493,3	360,4	320,7	32,4	3,1	2,5	3,0	658,8	820,1	-47,1	-180,3	611,7	639,8
Intäkter - internt	-0,1	-	-0,8	-0,5	-	-	-2,5	-2,8	-3,4	-3,3	-	-	-3,4	-3,3
Summa intäkter	263,4	493,3	359,6	320,2	32,4	3,1	-	0,2	655,4	816,8	-47,1	-180,3	608,3	636,5
Rörelseresultat	3,8	11,2	-2,0	-5,8	17,1	17,0	-3,4	-1,8	15,5	20,6	-8,3	-21,4	7,2	-0,8
Finansiella poster									0,3	-1,5	-0,1	-0,1	0,2	-1,6
Resultat efter finansiella poster									15,8	19,1	-33,1	-35,4	7,4	-2,4
Rörelse- marginal, %	1,4	2,3	-0,6	-1,8	52,8	548,4			2,4	2,5			1,2	-0,1

Mkr	Bostads- utveckling		Villor och Fritidshus		Fastighets- utveckling		Koncern- eliminering		Koncern Segment		Justering IFRS		Koncernen IFRS	
	Jul-jun	Helår	Jul-jun	Helår	Jul-jun	Helår	Jul-jun	Helår	Jul-jun	Helår	Jul-jun	Helår	Jul-jun	Helår
Jul-jun	22/23	2022	22/23	2022	22/23	2022	22/23	2022	22/23	2022	22/23	2022	22/23	2022
Intäkter - externt	580,6	810,4	755,3	715,6	44,3	15,0	4,1	4,6	1 384,3	1 545,6	-50,8	-184,0	1 333,5	1 361,6
Intäkter - internt	-0,1	-	-1,3	-1,0	-	-	-4,2	-4,5	-5,6	-5,5	-	-	-5,6	-5,5
Summa intäkter	580,5	810,4	754,0	714,6	44,3	15,0	-0,1	0,1	1 378,7	1 540,1	-50,8	-184,0	1 327,9	1 356,1
Rörelseresultat	18,7	26,1	8,8	5,0	21,6	21,5	-5,9	-4,3	43,2	48,3	-8,6	-21,7	34,6	26,6
Finansiella poster									20,9	19,1	-0,3	-0,3	20,6	18,8
Resultat efter finansiella poster									64,1	67,4	-33,1	-22,0	55,2	45,4
Rörelse- marginal, %	3,2	3,2	1,2	0,7	48,8	143,3			3,1	3,1			2,6	2,0

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
Apr-jun 2023														
Tidpunkt för intäktsredovisning														
Fakturering vid en tidpunkt	6,2	5,3	1,4	2,7	-	-	-	0,2	7,6	8,2	55,8	-	63,4	8,2
Fakturering över tid	125,2	240,6	183,9	174,2	-	-	-	-	309,1	414,8	-68,8	-113,0	240,3	301,8
Hyror	-	-	0,2	0,2	15,7	1,7	-	-	15,9	1,9	-	-	15,9	1,9
Summa intäkter	131,4	245,9	185,5	177,1	15,7	1,7	-	0,2	332,6	424,9	-13,0	-113,0	319,6	311,9

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-jun														
Fakturering vid en tidpunkt	10,0	5,3	2,8	11,2	-	-	-	0,2	12,8	16,7	113,3	-	126,1	16,7
Fakturering över tid	253,4	488,0	356,5	308,6	-	-	-	-	609,9	796,6	-160,4	-180,3	449,5	616,3
Hyror	-	-	0,3	0,4	32,4	3,1	-	-	32,7	3,5	-	-	32,7	3,5
Summa intäkter	263,4	493,3	359,6	320,2	32,4	3,1	-	0,2	655,4	816,8	-47,1	-180,3	608,3	636,5

Mkr	Bostads- utveckling		Villor och fritidshus		Fastighets- utveckling		Koncern- eliminering		Koncern Segment		Justering IFRS		Koncernen IFRS	
	Jul-jun	Helår	Jul-jun	Helår	Jul-jun	Helår	Jul-jun	Helår	Jul-jun	Helår	Jul-jun	Helår	Jul-jun	Helår
12 månader	22/23	2022	22/23	2022	22/23	2022	22/23	2022	22/23	2022	22/23	2022	22/23	2022
Fakturering vid en tidpunkt	10,0	5,3	45,6	54,0	-	-	0,6	0,8	56,2	60,1	299,8	186,5	356,0	246,6
Fakturering över tid	570,5	805,1	708,2	660,3	-	-	-0,7	-0,7	1 278,0	1 464,7	-350,6	-370,5	927,4	1 094,2
Hyror	-	-	0,2	0,3	44,3	15,0	-	-	44,5	15,3	-	-	44,5	15,3
Summa intäkter	580,5	810,4	754,0	714,6	44,3	15,0	-0,1	0,1	1 378,7	1 540,1	-50,8	-184,0	1 327,9	1 356,1

Not 4. Förvaltningsfastigheter

Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 30 juni 2023 till 830,2 Mkr.

Under det andra kvartalet så förvärvades två centrala fastigheter i Trollhättan till ett överenskommet fastighetsvärde om 161,4 mkr före avdrag för latent skatt.

Mkr	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
Ingående verkligt värde	636,6	-	-
Orealiserade värdeförändringar	14,5	1,7	28,4
Omklassificeringar	-	-	-
Investeringar och förvärv	179,1	73,3	608,2
Avyttring	-	-	-
Utgående verkligt värde	830,2	75,0	636,6

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.
Investeringar exkl. aktier	Totala investeringar i immateriella och materiella anläggningstillgångar.
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 slutbesiktningsdag.
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
Räntetäckningsgrad	Förvaltningsresultat ökat med finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.

Koncernen Götenehus Group

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 marknadsförs och bygger enskilda villor och fritidshus under varumärket Götenehus. Verksamheten är fokuserad till den svenska marknaden.

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

Ekonomisk information

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 31 augusti 2023

Götenehus Group AB (publ)

Styrelsen

För ytterligare information kontakta:

Andreas Gustafsson, VD och koncernchef

Telefon: +46 72-241 21 15

E-post: andreas.gustafsson@gotenehus.se

Mattias Larsson, CFO

Telefon: +46 70-092 92 70

E-post: 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 31 augusti 2023 kl. 08.00.

