



Delårsrapport 1 januari – 30 september 2012

- Nettoomsättningen minskade till 362 mkr (480).
- Rörelseresultatet minskade till -11,3 mkr (8,2). Resultatet efter finansiella poster uppgick till -24,6 mkr (-1,1). Under tredje kvartalet uppgick rörelseresultatet till 2,4 mkr (1,0). Resultatet efter finansiella poster uppgick under tredje kvartalet till -2,4 mkr (-2,5). Resultatet i kvartalet har påverkats positivt med 4,3 mkr av poster av engångskaraktär.
- Resultatet efter skatt uppgick till -17,4 mkr (-1,0), vilket motsvarar -2,87 kronor (-0:16) per aktie.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -32,4 mkr (-61,3). Under tredje kvartalet uppgick kassaflödet till -20,3 mkr (-24,9). Ökad aktivitet i pågående arbeten under tredje kvartalet är största förklaringen till kassafloedets utveckling.
- Götenehus har förvärvat VårsåsVillan AB, en av Sveriges ledande tillverkare av fritidshus, och avser att strukturera och samordna verksamheten med Götenehus nuvarande verksamhet.

Resultat i korthet

	Jul-Sep	Jul-Sep	Jan-sep	Jan-sep	Okt-sep	Jan-dec
<i>Kvarvarande verksamheter</i>	2012	2011	2012	2011	2011/12	2011
Nettoomsättning, mkr	105,2	115,5	361,7	480,3	515,2	633,8
Rörelseresultat, mkr	2,4	1,0	-11,3	8,2	-16,9	2,6
Rörelsemarginal, %	2,3	0,9	-3,1	1,7	-3,2	0,4
Resultat efter finansiella poster, mkr	-2,4	-2,5	-24,6	-1,1	-34,3	-10,8
Resultat efter skatt, mkr	-0,5	-1,8	-17,4	-1,0	-24,6	-8,2
Resultat per aktie, kronor	-0:08	-0:30	-2:87	-0:16	-4:07	-1:36

Götenehuskoncernen

Götenehus Groups B-aktie är sedan den 23 november 2006 listad på First North som är en del av NASDAQ OMX Stockholm.

Götenehus är en av de större aktörerna på småhusmarknaden i Sverige. Koncernens småhusrörelse består av två verksamhetsområden, Projektutveckling som exploaterar grupphusområden från inköp av mark till försäljning av nyckelfärdigt hus och Styckehus som marknadsför och bygger enskilda småhus.

Förvärv av VårsåsVillan

Götenehus förvärvade den 5 september 2012 samtliga aktier i VårsåsVillan AB som är en av Sveriges ledande tillverkare av fritidshus. Förutom fritidshus tillverkar VårsåsVillan styckehus och bedriver projektutveckling. Verksamheten bedrivs i egna lokaler i Lundsbrunn, Götene kommun. Kontor och produktionsanläggning ligger cirka en mil från Götenehus industriområde i Götene.

Nettoomsättningen i VårsåsVillan uppgick under 2011 till 132 mkr. Under perioden jan – juni 2012 uppgick nettoomsättningen till 42 mkr. Antalet anställda är 38 personer.

VårsåsVillans verksamhet har de senaste åren påverkats av de försämrade marknadsförutsättningarna, vilket medfört att bolaget har haft en svag ekonomisk utveckling. Götenehus avsikt är att genomföra en strukturerings av verksamheten och samordna denna med Götenehus nuvarande verksamhet. Stora synergieffekter bedöms finnas inom marknad, produktion, administration och inköp. De årliga synergieffekterna bedöms uppgå till cirka 10 mkr.

Köpeskillingen för förvärvet uppgår till en krona. Effekten på koncernens nettoomsättning är sedan förvärvstidpunkten 5,0 mkr. Koncernens resultat har sedan förvärvet påverkats positivt med 6,0 mkr genom en intäkt av engångskaraktär. Den löpande verksamheten i VårsåsVillan har sedan förvärvet inte påverkat koncernens resultat. Eftersom bakgrunden till förvärvet är att verksamheten ska omstruktureras och samordnas med Götenehus är det praktiskt ogenomförbart att lämna upplysning om hur intäkter och resultat hade påverkats om förvärvet hade skett vid ingången av verksamhetsåret.

Preliminär förvärvskalkyl

	Redovisat i		Redovisat i
Förvärvade tillgångar (mkr)	bolaget	Justering	koncernen
Varumärke	0,0	8,5	8,5
Övriga immateriella anläggningstillgångar	0,0	-	0,0
Materiella anläggningstillgångar	16,8	-0,5	16,3
Finansiella anläggningstillgångar	0,1	3,2	3,3
Varulager m m	30,3	-3,2	27,1
Kortfristiga fordringar	8,0	-1,5	6,5
Likvida medel	0,1	-	0,1
Skulder	-61,8	-	-61,8
Förvärvade tillgångar netto	-6,5	6,5	0,0
Köpeskillning			0,0

Genom förvärvet har immateriella anläggningstillgångar ökat med 8,5 mkr. Beloppet avser varumärket VårsåsVillan som är ett välkänt och mycket inarbetat varumärke i Sverige när det gäller fritidshus. Förvärvet innebär att koncernens totala säljorganisation får tillgång till varumärket VårsåsVillan och att koncernen därmed omgäende får en starkt marknadsposition när det gäller fritidshus.

Försäljning av Mellby Garage

Götenehus avyttrade den 6 juli 2012 rörelsen i Mellby Garage AB. Den industrifastighet som Mellby Garage bedriver sin verksamhet i ingår inte i överlåtelsen. Det nya bolag som förvärvat Mellby Garage har tecknat ett 15-årigt hyresavtal gällande industrifastigheten. Nettoomsättningen i Mellby Garage uppgick under 2011 till 26,1 mkr. Bolaget har 14 anställda. Avyttringen av Mellby Garage har inte haft någon väsentlig effekt på Götenehus resultat.

Resultatet från Mellby Garage redovisas i delårsrapporten som verksamhet under avveckling. Jämförelseåret 2011 har omräknats på motsvarande sätt.

Marknad

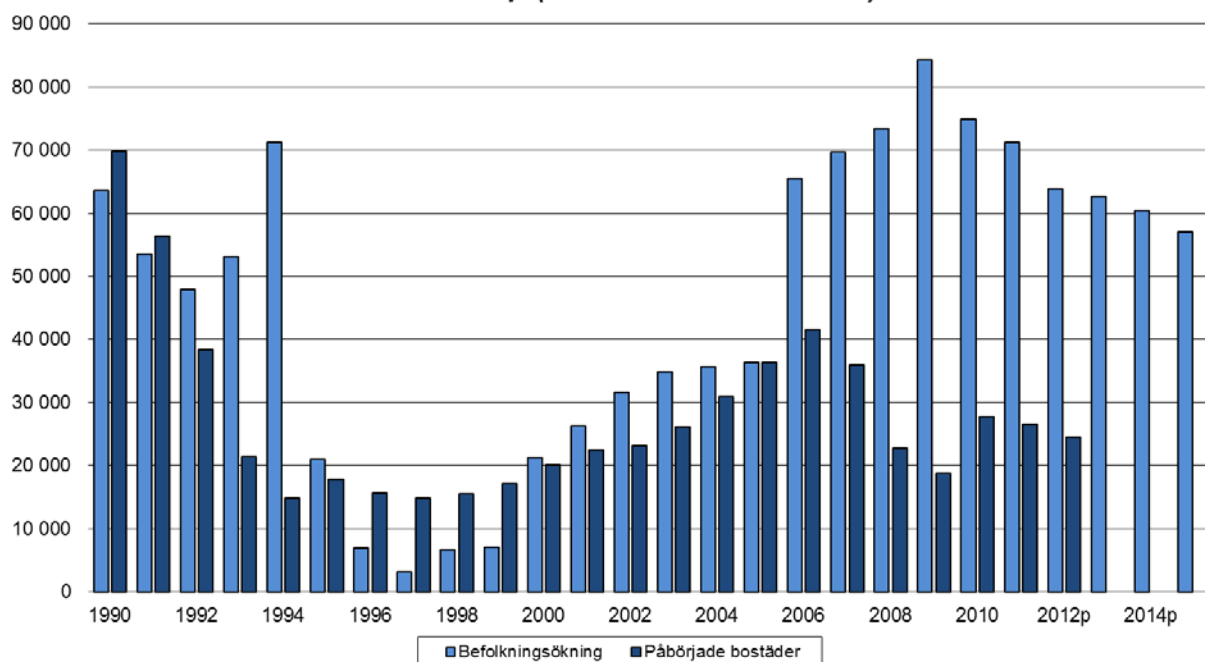
Nyproduktionen av bostäder i form av lägenheter och småhus har under flera år varit låg i Sverige jämfört med utvecklingen i många andra europeiska länder. De senaste åren har det byggts cirka 25 000 bostäder årligen i landet. Som framgår av diagrammet nedan har befolkningen i Sverige ökat kraftigt varje år sedan 2006 samtidigt som bostadsbyggandet har sjunkit. Förklaringen till den låga nyproduktionen är sannolikt den finansiella oron i världen som började med finanskrisen 2008 och som senare övergick i den så kallade eurokrisen. När det gäller nyproduktionen av småhus har bristen på byggbar mark, ökade kostnader för bygglov och anslutningsavgifter, införande av bolånetak och andra regleringar ytterligare försvagat marknaden. Den totala marknaden för nyproducerade småhus i Sverige har sedan 2007 minskat med cirka 65 procent.

Den allmänna bedömningen är att det bör byggas cirka 40 000 nya bostäder per år för att möta en efterfrågan baserad på att befolkningen ökar och för att ersätta äldre bostäder. Vakansgraden i det svenska bostadsbeståndet är idag väldigt låg. I flera kommuner är det bostadsbrist. Detta gäller framförallt i de större tillväxtregionerna. Småhusbyggandet har de senaste 20 åren i genomsnitt uppgått till cirka 40 procent av den totala bostadsproduktionen. Om denna andel blir oförändrad skulle behovet av nyproducerade småhus uppgå till cirka 15 000 enheter per år i Sverige.

I det korta perspektivet kommer nyproduktionen av småhus att minska. Under 2011 minskade antalet påbörjade småhus med 25 procent och uppgick till 6 700 enheter. För 2012 gör TMF (Trä- och Möbelföretagen) bedömningen att antalet påbörjade småhus minskar med drygt 30 procent till cirka 4 500 enheter. På sikt är det ohållbart att befolkningen ökar betydligt mer än nyproduktionen av bostäder. Allt talar därför för en successivt stigande bostadsproduktion i landet. I några regioner, exempelvis Stockholmsområdet, har aktiviteten ökat den senaste tiden, vilket kan indikera att marknaden har bottnat. Hur fort marknaden återhämtar sig är däremot svårbedömt.

Götenehus ordergång under 2012 bedöms motsvara marknadens utveckling.

**Befolkningsökning, och antal påbörjade bostäder
1990 - 2015p (källa: SCB och Boverket)**



Export

Under 2010 avvecklade Götenehus sin verksamhet i Tyskland som bedrevs genom ett helägt dotterbolag. Under 2012 har avtal tecknats med en fristående agent som marknadsför bolagets produkter i Tyskland. Götenehus bedriver ingen egen verksamhet i Tyskland utan kommer endast att leverera material i form av byggsatser till agenten.

I början av 2012 tecknades ett avtal med samma upplägg som i Tyskland med en agent i Storbritannien.

Under året har Götenehus också startat upp ett dotterbolag i Norge. Den norska marknaden har varit betydligt stabilare än den svenska de senaste åren.

Leveranser till de nya exportmarknaderna har startats upp under andra halvåret 2012.

Fakturerings och resultat

Det senaste årets svaga marknad för småhus i Sverige har påverkat utvecklingen under perioden. Leveransvolymen minskade med drygt 35 procent och faktureringen med 25 procent. Detta i kombination med försämrade marginaler och ökade räntekostnader medförde att periodens resultat blev svagt.

För att anpassa koncernens verksamhet till den svagare marknaden har Götenehus under året genom naturlig avgång, pensioneringar och uppsägningar minskat antalet anställda. Vid årets slut bedöms antalet anställda i Götenehus AB ha minskat med cirka 30 personer jämfört med antalet i början av året. Neddragningarna får inte full effekt förrän nästa år. Bolagets kostnader bedöms genom neddragningarna minska med cirka 10 mkr på årsbasis. Av dessa bedöms 3,0 mkr påverka årets resultat.

Koncernens nettoomsättning uppgick till 362 mkr (480). Antalet levererade enheter inom småhusverksamheten minskade till 131 (209).

Rörelseresultatet minskade under perioden till -11,3 mkr (8,2), vilket motsvarar en rörelsemarginal på -3,1 procent (1,7). Resultatet efter finansiella poster för kvarvarande verksamheter uppgick till -24,6 mkr (-1,1). Intäkter och kostnader av engångskaraktär på netto 4,3 mkr har påverkat periodens resultat. Intäkterna består av ett underhandsackord på 6,0 mkr som erhållits i slutet av september 2012 i det förvärvade bolaget VårsåsVillan. Kostnaderna avser nedskrivningar av fordringar av engångskaraktär i Götenehus på 1,7 mkr.

Periodens resultat för kvarvarande verksamheter efter skatt uppgick till -17,4 mkr (-1,0), vilket motsvarar ett resultat per aktie på -2,87 kronor (-0:16). Resultatet inklusive verksamhet under avveckling uppgick till -19,1 mkr (-1,1).

Tredje kvartalet

Koncernens nettoomsättning uppgick under kvartalet till 105 mkr (115). Antalet leveranser sjönk till 42 enheter (47).

Rörelseresultatet för det tredje kvartalet uppgick till 2,4 mkr (1,0). Rörelsemarginalen uppgick till 2,3 procent (0,9). Resultatet efter finansiella poster uppgick till -2,4 mkr (-2,5). Resultatet efter skatt för kvarvarande verksamheter uppgick till -0,5 mkr (-1,8). Intäkter och kostnader av engångskaraktär på netto 4,3 mkr enligt ovan har påverkat resultatet det tredje kvartalet.

Utveckling per verksamhetsområde

Projektutveckling

	Jul-sep 2012	Jul-sep 2011	Jan-sep 2012	Jan-sep 2011	Okt-sep 2011/12	Jan-dec 2011
Nettoomsättning, mkr	38,8	46,2	117,4	227,7	173,6	283,9
Rörelseresultat, mkr	-2,0	0,9	-11,5	8,7	-16,4	3,8
Rörelsemarginal, %	-5,2	1,9	-9,8	3,8	-9,5	1,3

Verksamheten inom Projektutveckling består i huvudsak av marknadsföring och byggnation av gruppbyggda småhus. Projektutveckling av småhus innebär ett åtagande som sträcker sig hela vägen från inköp av råmark till försäljning av nyckelfärdigt hus. De upplåtelseformer som förekommer är äganderätt, bostadsrätt och hyresrätt. Den vanligaste formen är äganderätt. Verksamheten domineras av projekt som innehåller i storleksordningen 10-35 hus. Marknaden för Projektutveckling utgörs i första hand av Skåne, Stockholmsområdet och Västra Götaland.

Inom Projektutveckling har projektportföljen successivt byggts upp under de senaste åren. Intresset för koncernens projekt är generellt bra men försäljningsprocessen tar på grund av den osäkra konjunkturen och oron på de finansiella marknaderna längre tid. Införandet av bolånetaket har också medfört att den naturliga flyttkedjan har avstannat. Många får inte sålt sina befintliga bostäder eftersom köparna inte uppfyller kraven när det gäller bolånetaket.

Nettoomsättningen inom verksamhetsområdet minskade och uppgick till 117,4 mkr (227,7). På grund av den osäkra marknaden har leveranser till flera planerade projekt framflyttats. Leveransvolymen minskade med cirka

60 procent och uppgick till 42 enheter (108). Rörelseresultatet uppgick till -11,5 mkr (8,7). Rörelsemarginalen minskade till -9,8 procent (3,8). Resultatet har belastats med nedskrivningar av engångskaraktär på 1,7 mkr.

Tredje kvartalet

Nettoomsättningen för Projektutveckling minskade under det tredje kvartalet till 38,8 mkr (46,2). Leveransvolymen uppgick till 15 enheter (13). Rörelseresultatet försämrades till -2,0 mkr (0,9). Rörelsemarginalen uppgick till -5,2 procent (1,9). Resultatet har belastats med nedskrivningar av engångskaraktär på 1,7 mkr.

Styckehus

	Jul-sep	Jul-sep	Jan-sep	Jan-sep	Okt-sep	Jan-dec
	2012	2011	2012	2011	2011/12	2011
Nettoomsättning, mkr	64,1	68,4	236,0	246,4	329,1	339,5
Rörelseresultat, mkr	-1,8	1,3	-4,3	2,1	-4,3	2,1
Rörelsemarginal, %	-2,8	1,9	-1,8	0,9	-1,3	0,6

Verksamheten inom Styckehus är i huvudsak fokuserad mot den svenska marknaden och består av marknadsföring och byggnation av enskilda styckehus. Götenehus är en av få aktörer i branschen som erbjuder totalentreprenad på hela sortimentet.

Efterfrågan på styckehus har i likhet med efterfrågan på projekthus påverkats av den svaga konjunkturen, oron på finansmarknaderna samt bolånetaket.

Nettoomsättningen uppgick under perioden till 236,0 mkr (246,4). Leveransvolymen minskade med cirka tolv procent till 89 enheter (100). Rörelseresultatet minskade till -4,3 mkr (2,1). Rörelsemarginalen uppgick till -1,8 procent (0,9).

Tredje kvartalet

Nettoomsättningen för Styckehus uppgick under tredje kvartalet till 64,1 mkr (68,4). Rörelseresultatet försämrades till -1,8 mkr (1,3). Rörelsemarginalen uppgick till -2,8 procent (1,9). Leveransvolymen minskade till 28 enheter (34).

Övrigt

Verksamhetsområdet Övrigt består av Forshem Fastighets AB, Forshem Fastigheter i Mellby AB, Forshem Biobränsle AB och moderbolaget. Nettoomsättningen uppgick under perioden till 8,3 mkr (6,2). Rörelseresultatet uppgick till 4,5 mkr (-2,6). Det erhållna underhandsackordet på 6,0 mkr i VårsåsVillan har på grund av sin finansiella karaktär redovisats i verksamhetsområdet Övrigt och ingår i periodens resultat.

Omsättningsfastigheter

Götenehus omsättningsfastigheter består av visningshus, projekthus som byggs i egen regi och obebbyggd exploateringsmark för verksamhetsområdena Projektutveckling och Styckehus. Det totala innehavet i omsättningsfastigheter uppgick till 403,7 mkr jämfört med 372,3 mkr vid årsskiftet. Ökningen av innehavet är i stort hänförligt till förvärvet av VårsåsVillan. Marknadsvärdet bedöms överstiga det bokförda värdet.

Omsättningsfastigheterna består av följande poster:

Mkr	2012-09-30	2011-09-30	2011-12-31
Exploateringsmark	283,3	210,6	263,9
Visningshus	28,1	36,8	32,6
Färdigbyggda projekthus	62,2	28,8	42,5
Projekthus under uppförande	30,1	54,0	33,3
Summa	403,7	330,2	372,3

Under fjärde kvartalet kommer ett attraktivt markområde i Täby Kyrkby att tillträdas. Förvärvet uppgår till cirka 25 mkr och är fullt finansierat. Exploatering av detta område kommer att starta omgående efter tillträdet och bedöms medföra leveranser redan under mitten av 2013. Det totala innehavet av omsättningsfastigheter bedöms som helhet minska något till årsskiftet. Under nästa år kommer endast något enstaka markområde att tillträdas. Det befintliga innehavet av projektmark bedöms i stort motsvara behovet de närmaste åren. Under 2013 bedöms därför innehavet av omsättningsfastigheter bli betydligt reducerat.

Innehavet av exploateringsmark utgör en förutsättning för utvecklingen av Götenehus verksamhetsområde Projektutveckling.

Investeringar

Koncernens investeringar i byggnader och mark, maskiner och inventarier uppgick till 3,2 mkr (4,1).

Finansiell ställning och likviditet

Koncernens balansomslutning uppgick vid periodens slut till 662,8 mkr (627,5). Den största tillgångsposten var omsättningsfastigheter som uppgick till 403,7 mkr (372,3). Det egna riskbärande kapitalet uppgick till 87,7 mkr (110,1), vilket motsvarade 13,2 procent (17,5) av balansomslutningen. Soliditeten uppgick till 13,2 procent (17,0). Under slutet av 2011 genomfördes en emission av ett konvertibelt förlagslån om 20,3 mkr efter emissionskostnader. Inklusive det konvertibla förlagslånet uppgick andelen riskbärande kapital till 16,3 procent (20,8) och soliditeten till 16,3 procent (20,2).

Koncernens kassaflöde påverkas mycket av verksamheten inom Projektutveckling. De flesta projekt finansieras under byggtiden av Götenehus genom byggnadskreditiv. Förutom en tidigt erlagd handpenning betalar kunden hela köpesumman vid tillträdet av huset. Antalet tillträden av färdiga hus en period jämfört med produktionen av nya enheter varierar över tiden. Detta medför att kassaflödet kan variera kraftigt mellan kvartalen. Kassaflödet från den löpande verksamheten för kvarvarande verksamheter uppgick under perioden till -32,4 mkr (-61,3). Motsvarande kassaflöde efter investeringar uppgick till -35,9 mkr (-65,4). Det negativa kassaflödet är hänförligt till resultatet och ökat rörelsekapital. Under det tredje kvartalet ökade aktiviteten i pågående projekt, vilket påverkade kassaflödet negativt. Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under kvartalet till -20,3 mkr (-24,9).

Likvida medel inklusive outnyttjad checkkredit uppgick till 40,8 mkr jämfört med 73,2 mkr vid årsskiftet.

Nettolåneskulden uppgick till 443,8 mkr (366,7). Av nettolåneskulden utgjorde 34,2 mkr (96,8) finansiering av pågående projekt för kunders räkning. Nettolåneskulden ökade under tredje kvartalet med 59,2 mkr, varav 41,3 mkr var hänförligt till förvärvet av VårsåsVillan. Resterande ökning är hänförligt till finansiering av exploateringsmark och pågående projekt. Nettolåneskulden är starkt kopplad till innehavet av omsättningsfastigheter och finansieringen av pågående projekt. Under 2013 bedöms innehavet av omsättningsfastigheter minska kraftigt, vilket kommer att påverka även nettolåneskulden positivt.

Personal

Vid periodens slut hade koncernen 187 heltidsanställda jämfört med 191 personer vid årsskiftet. Medelantalet anställda i koncernen uppgick under perioden till 176 personer (215).

Moderbolaget

Moderbolaget handlägger förutom centrala ledningsfrågor även koncernstödande verksamheter såsom finansiering och ekonomisk kontroll. Moderbolagets nettoomsättning uppgick till 3,6 mkr (4,1). Resultatet efter finansiella poster uppgick till -1,2 mkr (-0,6). Soliditeten uppgick vid periodens slut till 54,2 procent (49,2). Moderbolagets likvida medel inklusive outnyttjad checkkredit uppgick till 31,6 mkr (71,7).

Redovisningsprinciper

Götenehus tillämpar internationella redovisningsstandarder, International Financial Reporting Standards (IFRS). 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. Ett antal nya tillägg till IFRS-standarder och tolkningsuttalanden från IFRIC har trätt i kraft från och med 1 januari 2012. Ingen av de förändringar som trätt i kraft har haft någon väsentlig påverkan på Götenehus finansiella rapporter. Resultatet från verksamheten i Mellby Garage redovisas i denna rapport som verksamhet under avveckling. Jämförelseåret 2011 har omräknats på motsvarande sätt. Tillämpade redovisningsprinciper och värderingsmetoder är i övrigt oförändrade från dem som tillämpades i 2011 års årsredovisning.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Götenehus 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 2011.

Utsikter

Den finansiella oron i världen i kombination med införandet av bolånetaket samt ökade avgifter och regleringar har inneburit en avvaktande marknad för nyproduktion av bostäder. Förstagångsköparna har på grund av kreditrestriktioner nu svårare att komma in på bostadsmarknaden. Det innebär i sin tur att hela bostadsmarknaden försvagas eftersom den naturliga kedjan av byten av bostäder bryts. TMF (Trä- och

Möbelföretagen) har gjort prognosen att antalet påbörjade småhus under 2012 kommer att minska med drygt 30 procent från 6 700 enheter till cirka 4 500 enheter.

Utvecklingen av den så kallade eurokrisen påverkar den svenska bostadsmarknaden. Räntenivån har nu stabiliserats på en låg nivå. I vissa regioner, som exempelvis Stockholmsområdet, märks nu en ökad aktivitet på marknaden. Befolkningen i Sverige ökar betydligt mer än nyproduktionen av bostäder. Detta talar för en successivt stigande bostadsproduktion i landet. Hur fort marknaden återhämtar sig är däremot svårbedömt. Götenehus har flera projekt som redan är projekterade och som snabbt kan sättas igång vid en förbättrad marknad.

Verksamhetsåret 2012 kommer som helhet att bli ett svagt år för koncernen. Leveransvolymerna och marginalerna bedöms öka något under det fjärde kvartalet. Kapitalbindningen i visningshus och projekt i egen regi bedöms successivt minska och ligga på en lägre nivå i slutet av året. I förra delårsrapporten gjordes bedömningen att ett positivt resultat kommer att redovisas under det fjärde kvartalet. Den svaga marknaden har medfört att flera projektleveranser blivit framflyttade. Nu görs därför bedömningen att rörelseresultatet blir positivt det fjärde kvartalet och att resultatet efter finansiella poster blir i nivå med resultatet under det tredje kvartalet.

Under nästa år bedöms koncernens kapitalbindning i omsättningsfastigheter minska kraftigt och medföra en lägre nettolåneskuld.

Årsstämma

Årsstämma hålls den 18 april 2013.

Ekonomisk information

Bokslutskommuniké för helåret 2012 lämnas den 28 februari 2013.

Delårsrapport för det första kvartalet 2013 lämnas den 8 maj 2013.

Delårsrapport för det andra kvartalet 2013 lämnas den 28 augusti 2013.

Delårsrapport för det tredje kvartalet 2013 lämnas den 25 oktober 2013.

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

Götene den 25 oktober 2012

Götenehus Group AB (publ)

Claes Hansson
Verkställande direktör

För ytterligare information kontakta:

Claes Hansson, VD och koncernchef

Telefon: 0511-34 53 04, 0708-35 09 68

E-post: claes.hansson@gotenehus.se

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	Jul-sep 2012	Jul-sep 2011	Jan-sep 2012	Jan-sep 2011	Okt-sep 2011/12	Jan-dec 2011
Nettoomsättning	105,2	115,5	361,7	480,3	515,2	633,8
Kostnad för sålda varor	-92,1	-95,7	-322,0	-410,8	-457,6	-546,4
Bruttoresultat	13,1	19,8	39,7	69,5	57,6	87,4
Försäljningskostnader	-11,8	-15,2	-45,0	-50,1	-64,9	-70,0
Administrationskostnader	-3,2	-3,6	-10,9	-11,5	-14,5	-15,1
Övriga rörelseintäkter/kostnader	4,3	0,0	4,9	0,3	4,9	0,3
Rörelseresultat	2,4	1,0	-11,3	8,2	-16,9	2,6
Finansiella intäkter	0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1
Finansiella kostnader	-4,8	-3,5	-13,4	-9,4	-17,5	-13,5
Resultat efter finansiella poster	-2,4	-2,5	-24,6	-1,1	-34,3	-10,8
Skatter	1,9	0,7	7,2	0,1	9,7	2,6
Årets resultat kvarvarande verksamheter	-0,5	-1,8	-17,4	-1,0	-24,6	-8,2
Årets resultat verksamhet under avveckling	-0,1	0,7	-1,7	-0,1	-1,1	0,5
Årets resultat	-0,6	-1,1	-19,1	-1,1	-25,7	-7,7
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	-0,6	-1,1	-19,1	-1,1	-25,7	-7,7
<i>Övrigt totalresultat</i>						
Omräkningsdifferenser	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,3	-0,3
Summa totalresultat	-0,6	-1,1	-19,1	-1,1	-26,0	-8,0
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	-0,6	-1,1	-19,1	-1,1	-26,0	-8,0
Resultat per aktie kvarvarande verksamheter före och efter utspädning (kr)	-0:08	-0:30	-2:87	-0:16	-4:07	-1:36
Utestående antal aktier vid periodens slut (tusental)	6 051	6 051	6 051	6 051	6 051	6 051
Genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning (tusen)	6 051	6 051	6 051	6 051	6 051	6 051

NETTOOMSÄTTNING PER VERKSAMHETSOMRÅDE

Mkr	Jul-sep 2012	Jul-sep 2011	Jan-sep 2012	Jan-sep 2011	Okt-sep 2011/12	Jan-dec 2011
Projektutveckling	38,8	46,2	117,4	227,7	173,6	283,9
Styckehus	64,1	68,4	236,0	246,4	329,1	339,5
Övrigt	2,3	0,9	8,3	6,2	12,5	10,4
Summa	105,2	115,5	361,7	480,3	515,2	633,8

RÖRELSERESULTAT PER VERKSAMHETSOMRÅDE

Mkr	Jul-sep 2012	Jul-sep 2011	Jan-sep 2012	Jan-sep 2011	Okt-sep 2011/12	Jan-dec 2011
Projektutveckling	-2,0	0,9	-11,5	8,7	-16,4	3,8
Styckehus	-1,8	1,3	-4,3	2,1	-4,3	2,1
Övrigt	6,2	-1,2	4,5	-2,6	3,8	-3,3
Summa	2,4	1,0	-11,3	8,2	-16,9	2,6

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2012-09-30	2011-09-30	2011-12-31
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	18,6	27,4	27,4
Materiella anläggningstillgångar	91,3	63,8	62,8
Finansiella anläggningstillgångar	8,6	4,9	0,7
Omsättningsfastigheter	403,7	330,3	372,3
Övriga omsättningstillgångar	131,8	166,8	131,1
Kassa och bank	8,8	16,6	33,2
Summa tillgångar	662,8	609,8	627,5
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	87,7	113,8	106,8
Konvertibelt förlagslån	20,4	-	20,3
Övriga långfristiga skulder	355,6	273,6	306,4
Kortfristiga skulder	199,1	222,4	194,0
Summa eget kapital och skulder	662,8	609,8	627,5

KONCERNENS KASSAFLÖDE I SAMMANDRAG

Mkr	Jan-sep 2012	Jan-sep 2011	Jan-dec 2011
Resultat efter finansnetto	-24,6	-1,1	-10,7
Justeringsposter	4,6	3,2	4,0
Betald skatt	4,4	-2,0	-4,0
Löpande kassaflöde från den kvarvarande verksamheten	-15,6	0,1	-10,7
Kassaflöde från verksamhet under avveckling inkl justeringsposter	-2,2	-0,3	0,9
Förändring av rörelsekapital	-14,6	-61,1	-77,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-32,4	-61,3	-87,3
Investeringar i anläggningstillgångar	-3,2	-4,1	-5,3
Förändring av långfristiga fordringar	-4,5	-0,4	0,1
Försäljning av anläggningstillgångar	4,2	0,4	0,1
Återstår efter anläggningsinvesteringar	-35,9	-65,4	-92,4
Förändring av räntebärande lån	11,6	51,7	95,3
Utdelning	-	-	-
Årets kassaflöde	-24,3	-13,7	2,9
Likvida medel vid periodens början	33,2	30,3	30,3
Kursdifferenser i likvida medel	0,0	0,0	0,0
Likvida medel vid periodens slut	8,9	16,6	33,2

FÖRÄNDRINGAR AV KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Mkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2011-01-01	24,2	19,0	71,6	114,8
Årets resultat			-8,0	-8,0
Utgående eget kapital 2011-12-31	24,2	19,0	63,6	106,8
Årets resultat			-19,1	-19,1
Utgående eget kapital 2012-09-30	24,2	19,0	44,5	87,7

KVARTALSVÄRDEN KONCERNEN

Mkr	2012			2011				2010			
	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1
Nettoomsättning	105,2	126,1	130,4	153,5	115,5	187,0	177,8	219,3	156,5	207,5	135,8
Kostnad för sålda varor	-92,1	-111,1	-118,8	-135,5	-95,7	-161,0	-154,1	-185,7	-129,6	-175,3	-116,0
Bruttoresultat	13,1	15,0	11,6	18,0	19,8	26,0	23,7	33,6	26,9	32,2	19,8
Försäljning och adm.kostnader	-15,0	-20,3	-20,6	-23,5	-18,8	-22,4	-20,4	-28,0	-19,8	-25,3	-22,6
Övriga rörelseposter	4,3	0,6	0,0	0,0	0,0	-0,1	0,4	0,3	-0,3	0,6	0,9
Rörelseresultat	2,4	-4,7	-9,0	-5,5	1,0	3,5	3,7	5,9	6,8	7,5	-1,9
Finansnetto	-4,8	-4,0	-4,5	-4,0	-3,5	-3,1	-2,7	-2,4	-2,1	-2,1	-1,6
Resultat efter finansiella poster	-2,4	-8,7	-13,5	-9,5	-2,5	0,4	1,0	3,5	4,7	5,4	-3,5
Skatter	1,9	1,8	3,5	2,4	0,7	-0,6	0,0	-1,3	-1,2	-1,4	0,9
Årets resultat kvarvarande verksamheter	-0,5	-6,9	-10,0	-7,1	-1,8	-0,2	1,0	2,2	3,5	4,0	-2,6
Årets resultat verksamhet under avveckling	-0,1	-0,7	-0,9	0,5	0,7	0,1	-0,9	-7,6	-3,0	-3,7	-1,6
Årets resultat	-0,6	-7,6	-10,9	-6,6	-1,1	-0,1	0,1	-5,4	0,5	0,3	-4,2

NYCKELTAL

		Jan-sep 2012	Jan-sep 2011	Jan-dec 2011
Rörelsemarginal	%	-3,1	1,7	0,4
Räntabilitet på sysselsatt kapital	%	-3,2	3,2	0,6
Räntabilitet på eget kapital	%	-26,2	-5,7	-6,9
Andel riskbärande kapital	%	13,2	19,5	17,5
Soliditet	%	13,2	18,6	17,0
Nettolåneskuld	Mkr	443,8	339,8	366,7
Investeringar exkl aktier	Mkr	3,2	4,1	5,3
Medelantalet anställda		176	224	215
Eget kapital per aktie	kr	14:49	18:79	17:64

DEFINITIONER NYCKELTAL

Rörelsemarginal	Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen.
Eget riskbärande kapital	Summan av redovisat eget kapital, minoritetsintresse och uppskjuten skatteskuld.
Andel riskbärande kapital	Eget riskbärande kapital i procent av balansomslutningen.
Soliditet	Eget kapital inklusive minoritetsintresse i procent av balansomslutning.
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	Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.
Nettolåneskuld	Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	Jul-sep 2012	Jul-sep 2011	Jan-sep 2012	Jan-sep 2011	Okt-sep 2011/12	Jan-dec 2011
Nettoomsättning	0,8	1,4	3,6	4,1	4,5	5,0
Kostnad för sålda varor	-	-	-	-	-	-
Bruttoresultat	0,8	1,4	3,6	4,1	4,5	5,0
Administrationskostnader	-1,3	-1,6	-4,8	-4,7	-6,5	-6,4
Rörelseresultat	-0,5	-0,2	-1,2	-0,6	-2,0	-1,4
Intäkter från dotterbolag	-	-	-	-	1,4	1,4
Finansiella intäkter	0,0	0,1	0,1	0,4	0,2	0,5
Finansiella kostnader	-0,5	-0,1	-1,6	-0,4	-1,7	-0,5
Resultat efter finansiella poster	-1,0	-0,2	-2,7	-0,6	-2,1	0,0
Skatter	-	-	-	-	-	-
Resultat efter skatt *)	-1,0	-0,2	-2,7	-0,6	-2,1	0,0

*) Redovisat resultat efter skatt överensstämmer med moderbolagets totalresultat.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2012-09-30	2011-09-30	2011-12-31
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	0,0	0,0	0,0
Finansiella anläggningstillgångar	98,6	98,6	98,6
Omsättningstillgångar	31,1	18,8	18,6
Kassa och bank	0,3	15,4	31,7
Summa tillgångar	130,0	132,8	148,9
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	70,5	72,6	73,2
Konvertibelt förlagslån	20,4	-	20,3
Kortfristiga skulder	39,1	60,2	55,4
Summa eget kapital och skulder	130,0	132,8	148,9