

Bokslutskommuniké 1 januari – 31 december 2012



Styrelsen föreslår nyemissioner om högst 82,1 mkr

- Styrelsen föreslår en nyemission av B-aktier med företrädesrätt för aktieägarna på 60,5 mkr före emissionskostnader. Styrelsen föreslår också en riktad emission till ägarna av bolagets konvertibla lån på 21,6 mkr med erbjudande om kvittning av lån mot B-aktier i bolaget.

Verksamheten

- Styrelsen har beslutat att strategiskt bredda bolagets verksamhet inom projektutveckling till att även kunna omfatta projektutveckling av flerfamiljshus och kommersiella projekt.
- Nettoomsättningen under 2012 minskade till 541 mkr (634).
- Rörelseresultatet, exklusive nedskrivningar av engångskaraktär, uppgick under det fjärde kvartalet till 1,9 mkr (-5,6). Motsvarande resultat efter finansiella poster uppgick till -3,3 mkr (-9,7), vilket är i nivå med tidigare lämnad prognos.
- Nedskrivningar av engångskaraktär gällande koncernens innehav av omsättningsfastigheter på 22,0 mkr och goodwill hänförlig till avvecklad verksamhet på 8,0 mkr har belastat koncernens resultat under det fjärde kvartalet.
- Rörelseresultatet, inklusive nedskrivningar på 22,0 mkr, minskade till -31,4 mkr (2,6). Resultatet efter finansiella poster, inklusive nedskrivningar, uppgick till -49,9 mkr (-10,8). Resultatet efter skatt för kvarvarande verksamheter uppgick till -39,9 mkr (-8,2), vilket motsvarar -6:60 kronor (-1:36) per aktie.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -35,3 mkr (-87,3). Under det fjärde kvartalet uppgick kassaflödet till -2,9 mkr (-26,0).
- Verksamheterna inom Götenehus och VårsåsVillan samordnas och koncentreras till Götene.
- Styrelsen föreslår att ingen utdelning ska utgå för räkenskapsåret 2012.

Resultat i korthet

	Okt-dec 2012	Okt-dec 2011	Jan-dec 2012	Jan-dec 2011
<i>Kvarvarande verksamheter</i>				
Nettoomsättning, mkr	179,7	153,5	541,4	633,8
Rörelseresultat exkl engångsposter, mkr	1,9	-5,6	-13,7	2,6
Rörelsemarginal exkl engångsposter, %	1,1	-3,6	-2,5	0,4
Resultat efter finansiella poster exkl engångsposter, mkr	-3,3	-9,7	-32,2	-10,8
Rörelseresultat inkl engångsposter, mkr	-20,1	-5,6	-31,4	2,6
Resultat efter finansiella poster inkl engångsposter, mkr	-25,3	-9,7	-49,9	-10,8
Resultat efter skatt, mkr	-22,5	-7,2	-39,9	-8,2
Resultat per aktie, kronor	-3:73	-1:20	-6:60	-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 villor och fritidshus.

Styckehus och projekthus marknadsförs under varumärket Götenehus. Fritidshus marknadsförs under varumärket VårsåsVillan.

Nyemissioner

Götenehus styrelse har fattat beslut att föreslå en extra bolagsstämma att genomföra ett program av emissioner för att stärka bolagets finansiella ställning och därmed skapa en mer balanserad fördelning mellan eget kapital och räntebärande skulder. Styrelsen föreslår också en emission av teckningsoptioner till säljarna av VårsåsVillan AB i linje med tidigare lämnad information.

Kontant företrädesemission på 60,5 mkr

Styrelsen föreslår en kontant nyemission av B-aktier med företrädesrätt för aktieägarna till villkoren 10:1 och emissionskursen 1,00 kr per aktie (Företrädesemissionen). Genom emissionen kommer bolaget att tillföras högst 60,5 mkr före emissionskostnader. Antalet aktier kommer vid full teckning att öka med 60 510 000 B-aktier. Emissionskostnaderna för samtliga föreslagna emissioner, inklusive kostnader för emissionsgaranter, uppskattas till cirka 7 mkr. Emissionslikviden kommer att stärka bolagets finansiella ställning och likviditet. Några krav på extra amorteringar från koncernens kreditgivare finns inte.

Företrädesemissionen är till cirka 80 procent säkerställd genom teckningsförbindelser och emissionsgarantier.

Riktad emission på 21,6 mkr till ägarna av bolagets konvertibla lån

Styrelsen föreslår en riktad emission till ägarna av bolagets konvertibla lån med ett erbjudande att kvitta det konvertibla lånet mot B-aktier till kursen 1,00 kr per aktie. Genom emissionen kommer bolaget att tillföras högst 21,6 mkr i eget kapital. Antalet aktier kommer vid full teckning att öka med 21 576 420 B-aktier. Bolaget tillförs inga likvida medel genom emissionen.

Ägare till konvertibler motsvarande cirka 70 procent av samtliga utestående konvertibler har förbundit sig att kvitta konvertibler mot B-aktier.

Riktad emission av teckningsoptioner

Styrelsen föreslår i enlighet med tidigare lämnad information en emission av 3 000 000 teckningsoptioner till säljarna av VårsåsVillan AB, Anders Borgenhard och Ka-Jo Förvaltning AB. Teckningsoptionerna är en del av köpeskillingen för bolaget. Teckningsoptionerna ska medföra en rätt att senast i april 2018 teckna 3 000 000 nyemitterade B-aktier till en kurs som uppgår till 150 procent av den vägda genomsnittskursen under Företrädesemissionens teckningstid.

Aktier i Götenehus

Antalet aktier i Götenehus kommer vid full teckning av Företrädesemissionen och den riktade emissionen till ägare av konvertibler att öka från 6 051 000 till 88 137 420 aktier, fördelat på 1 099 740 A-aktier och 87 037 680 B-aktier. Vid fullt utnyttjande av teckningsoptionernas rätt tillkommer 3 000 000 B-aktier, motsvarande en utspädning på 3,3 procent.

Extra bolagsstämma

Styrelsen kommer inom två veckor att kalla till en extra bolagsstämma för beslut om emissioner enligt ovan. Bolagets röstmässigt fyra största ägare, med ett innehav motsvarande cirka 72 procent av samtliga röster, stödjer styrelsens förslag.

Breddad verksamhet inom projektutveckling

Götenehus har bedrivit småhusverksamhet i Sverige i över 80 år och är därmed ett av de äldsta bolagen i branschen. Utöver produktion och byggnation av småhus har koncernen erfarenhet av att bygga äldreboenden, gruppboendestäder, kontor m m. Götenehus är en relativt välkänd och etablerad aktör hos kommuner, arkitekter, byggbolag, fastighetsförvaltare m m. Styrelsen har under en tid diskuterat förutsättningarna för att bredda koncernens verksamhet från att i princip bara omfatta projektutveckling av småhus till att även omfatta projektutveckling av flerfamiljshus och kommersiella projekt.

Götenehus har nu beslutat att komplettera nuvarande verksamhet enligt ovan och har med anledning av detta träffat en överenskommelse om samarbete med Erik Hemberg Fastigheter AB. I samband med detta har Götenehus träffat en principöverenskommelse med Erik Hemberg Fastigheter AB om förvärv av tre fastigheter som bedöms vara intressanta att utveckla enligt den nya breddade inriktningen. Bolaget har inom ramen för samma överenskommelse avtalat om att till Erik Hemberg Fastigheter AB överlåta två industrianläggningar som koncernen inte längre kommer att driva egen verksamhet i. Götenehus kommer efter överlåtelsen att ha ett hyresåtagande för dessa fastigheter. Därutöver överläts även några mindre markområden som inte bedöms komma att bli exploateringsbara de närmaste åren. Förvärvade och överlåtna fastigheter har värderats av oberoende part. Det underliggande värdet på köpta och sålda fastigheter är cirka 40 mkr. Transaktionerna bedöms inte få någon effekt på Götenehus likviditet.

Erik Hemberg Fastigheter AB har också uttalat ett intresse av att bli en långsiktig delägare i Götenehus och medverkar därför som emissionsgarant i den föreslagna Företrädesemissionen med 25 mkr.

Förvärv och samordning 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 idag i egna lokaler i Lundsbrunn, Götene kommun. Kontor och produktionsanläggning ligger cirka en mil från Götenehus industriområde i Götene.

Nettoomsättningen i VårsåsVillan uppgick under 2012 till 83 mkr. Antalet anställda var vid årsskiftet 30 personer.

Köpeskillingen för förvärvet uppgick till en krona. Effekten på koncernens nettoomsättning är sedan förvärvstidpunkten 27,0 mkr. Koncernens resultat efter finansiella poster har sedan förvärvet påverkats positivt med 10,6 mkr, varav 6 mkr genom en intäkt av engångskaraktär.

Förvärvskalkyl

Förvärvade tillgångar (mkr)	Redovisat i bolaget	Justering	Redovisat i koncernen
Varumärke	0,0	8,5	8,5
Materiella anläggningstillgångar	16,8	-	16,8
Finansiella anläggningstillgångar	0,1	3,2	3,3
Varulager m m	33,1	-5,3	27,8
Kortfristiga fordringar	8,0	-1,0	7,0
Likvida medel	0,1	-	0,1
Skulder	-63,5	-	-63,5
Förvärvade tillgångar netto	-5,4	5,4	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 omgående får en starkt marknadsposition när det gäller fritidshus.

Ökad samordning mellan Götenehus och VårsåsVillan

Avsikten med förvärvet av VårsåsVillan var dels att etablera koncernen i ett nytt marknadssegment, dels att effektivisera den förvärvade verksamheten genom att samordna den med Götenehus.

Götenehus och VårsåsVillans verksamheter kommer under första halvåret att koncentreras till Götenehus anläggning i Götene. Detta innebär att VårsåsVillans nuvarande kontor och produktion flyttas till Götene.

Koncernens samlade småhusverksamhet kommer att bedrivas i Götenehus AB. VårsåsVillans verksamhet kommer att drivas som en bifirma till Götenehus AB. Samordningen av verksamheterna bedöms medföra effektiviseringar inom administration, marknad, produktion och inköp. De årliga synergieffekterna bedöms uppgå till cirka 10 mkr.

Förvärv av rörelsen i Böja Trä

Böja Trä AB är ett hyvleri som sedan flera år tillbaka driver verksamhet på Götenehus industriområde i Götene. Götenehus är bolagets största kund.

Götenehus har förvärvat rörelsen i Böja Trä och kommer också att driva verksamheten under samma firma. Tillträdesdatum var den 1 februari 2013. Det nya Böja Trä har i samband med övertagandet anställt två personer från den gamla rörelsen och kommer i övrigt att driva rörelsen med befintlig personal inom koncernen.

Den förvärvade rörelsens omsättning uppgår till cirka 25 mkr.

Försäljning av Mellby Garage

Götenehus avyttrade den 6 juli 2012 rörelsen i Mellby Garage AB. Den industrifastighet som Mellby Garage bedriver sin verksamhet i ingick 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.

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

I tidigare lämnade delårsrapporter gjordes bedömningen att den goodwill bolaget redovisat i samband med förvärvet av Mellby Garage AB kunde motiveras genom det 15-åriga hyresavtalet ovan. Hyresavtalet löper med en hyra som är högre än marknadsmässig hyra för fastigheten. I samband med årsbokslutet har en omvärdering av detta gjorts, vilket innebär att förvärvad goodwill har skrivits ner med 8,0 mkr. Nedskrivningen är redovisad som resultat från avvecklad verksamhet.

Marknaden

Småhusmarknaden i Sverige

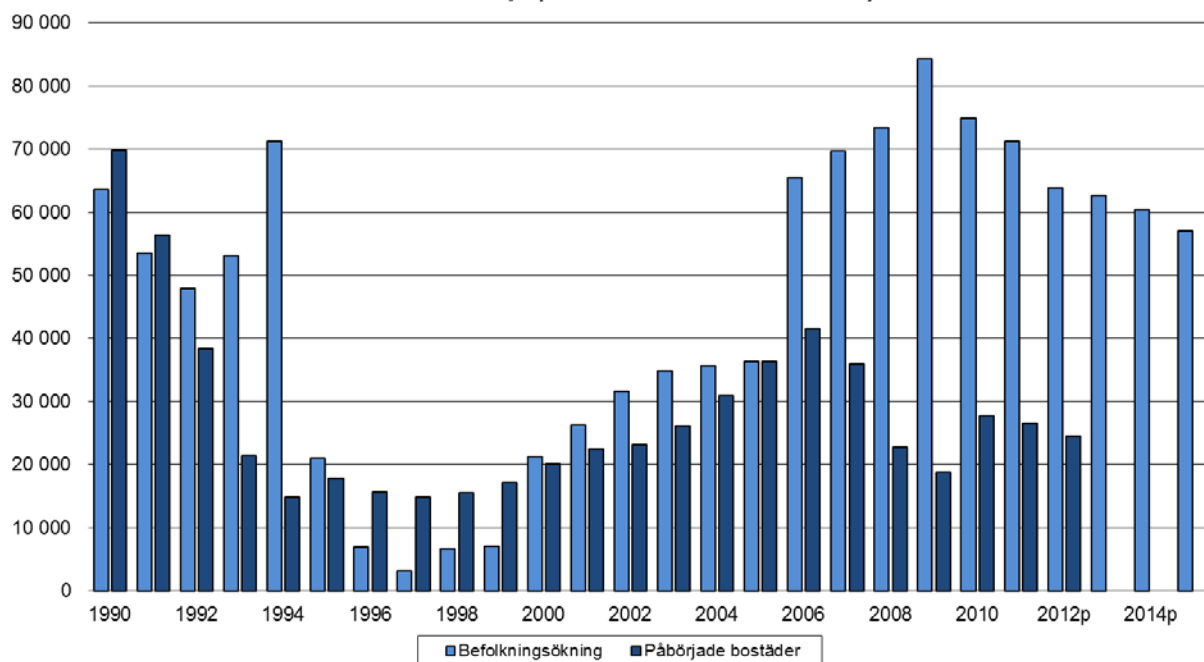
Nyproduktionen av bostäder i form av lägenheter och småhus har under flera år varit låg i Sverige jämfört med utvecklingen i många andra europeiska länder. De senaste åren har det byggts cirka 25 000 bostäder årligen i landet. Som framgår av diagrammet nedan har befolkningen i Sverige ökat kraftigt varje 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.

Enligt SCB uppgick antalet påbörjade småhus under 2012 till 4 750 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 fler och fler regioner har aktiviteten ökat den senaste tiden, vilket indikerar att marknaden har bottenat. Hur fort marknaden återhämtar sig är däremot svårbedömt.

Götenehus orderingång under första halvåret 2012 bedöms motsvara marknadens utveckling. Under andra halvåret 2012 bedöms Götenehus orderingång ha varit något bättre än småhusmarknaden som helhet.

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 startades upp under andra halvåret 2012.

Fakturering och resultat

Det senaste årets svaga marknad för småhus i Sverige har påverkat utvecklingen under perioden. Leveransvolymen minskade med knappt 30 procent och faktureringen med 15 procent. Detta i kombination med försämrade marginaler, ökade räntekostnader och nedskrivningar av engångskaraktär medförde att årets resultat blev mycket 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 var antalet anställda i Götenehus drygt 30 personer färre jämfört med antalet i början av året. Bolagets kostnader bedöms genom detta minska med cirka 20 mkr på årsbasis, varav cirka hälften har påverkat 2012.

Götenehus har ett stort innehav av omsättningsfastigheter i form av visningshus, projekthus som byggs i egen regi och exploateringsmark. Innehavet kommer genom exploatering och avyttring att minska successivt de kommande åren. Innehavet har vid årsskiftet omvärderats och bokförda värdet har av försiktighetsskäl justerats ner med en nedskrivning av engångskaraktär på 22,0 mkr. Bedömningen är att detta bidrar till att osäkerheten om framtida eventuella nedskrivningsbehov bortfaller.

Koncernens nettoomsättning uppgick till 541 mkr (634). Antalet levererade enheter inom småhusverksamheten minskade till 194 (272).

Rörelseresultatet exklusive nedskrivningar och andra poster av engångskaraktär uppgick till -13,7 mkr (2,6), vilket motsvarar en rörelsemarginal på -2,5 procent (0,4). Motsvarande resultat efter finansiella poster för kvarvarande verksamheter uppgick till -32,2 mkr (-10,8). Intäkter och kostnader av engångskaraktär på netto -17,7 mkr har påverkat årets resultat. Intäkterna består av ett underhandsackord på 6,0 mkr som erhöles i slutet

av september 2012 i det förvärvade bolaget VårsåVillan samt nedskrivningar av engångskaraktär på totalt 23,7 mkr, varav 22,0 mkr avser nedskrivningar av omsättningsfastigheter i fjärde kvartalet.

Rörelseresultatet inklusive engångsposter uppgick till -31,4 mkr (2,6). Motsvarande resultat efter finansiella poster för kvarvarande verksamheter uppgick till -49,9 mkr (-10,8).

Årets resultat för kvarvarande verksamheter efter skatt uppgick till -39,9 mkr (-8,2), vilket motsvarar ett resultat per aktie på -6:60 kronor (-1:36). Resultatet inklusive verksamhet under avveckling uppgick till -49,6 mkr (-7,7).

Fjärde kvartalet

Koncernens nettoomsättning uppgick under kvartalet till 180 mkr (154). Antalet leveranser uppgick till 63 enheter (63).

Rörelseresultatet exklusive nedskrivningar av engångskaraktär uppgick till 1,9 mkr (-5,6), vilket motsvarar en rörelsemarginal på 1,1 procent (-3,6). Motsvarande resultat efter finansiella poster uppgick till -3,3 mkr (-9,7), vilket är i nivå med tidigare lämnad prognos. Resultatet efter finansiella poster för kvarvarande verksamheter inklusive engångsposter uppgick till -25,3 mkr (-9,7). Resultatet efter skatt för kvarvarande verksamheter uppgick till -22,5 mkr (-7,2).

Utveckling per verksamhetsområde

Projektutveckling

	Okt-dec 2012	Okt-dec 2011	Jan-dec 2012	Jan-dec 2011
Nettoomsättning, mkr	63,8	56,2	181,2	283,9
Rörelseresultat före nedskrivningar, mkr	1,5	-4,9	-8,3	3,8
Nedskrivningar av omsättningsfastigheter m m, mkr	-17,3	-	-19,0	-
Rörelseresultat efter nedskrivningar, mkr	-15,8	-4,9	-27,3	3,8
Rörelsemarginal före nedskrivningar, %	2,4	-8,7	-4,6	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.

Nettoomsättningen inom verksamhetsområdet minskade och uppgick till 181,2 mkr (283,9). På grund av den osäkra marknaden har leveranser till flera planerade projekt framflyttats. Leveransvolymen minskade med cirka 60 procent och uppgick till 54 enheter (136). Rörelseresultatet exklusive nedskrivningar av engångskaraktär uppgick till -8,3 mkr (3,8), vilket motsvarar en rörelsemarginal på -4,6 procent (1,3).

Fjärde kvartalet

Nettoomsättningen för Projektutveckling ökade under det fjärde kvartalet till 63,8 mkr (56,2). Leveransvolymen uppgick till 12 enheter (28). Rörelseresultatet exklusive nedskrivningar av engångskaraktär uppgick till 1,5 mkr (-4,9), vilket motsvarar en rörelsemarginal på 2,4 procent (-8,7).

Styckehus

	Okt-dec 2012	Okt-dec 2011	Jan-dec 2012	Jan-dec 2011
Nettoomsättning, mkr	112,6	93,1	348,6	339,5
Rörelseresultat före nedskrivningar, mkr	0,1	0,0	-4,2	2,1
Nedskrivningar av omsättningsfastigheter, mkr	-4,7	-	-4,7	-
Rörelseresultat efter nedskrivningar, mkr	-4,6	0,0	-8,9	2,1
Rörelsemarginal före nedskrivningar, %	0,1	0,0	-1,2	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.

Nettoomsättningen uppgick under perioden till 348,6 mkr (339,5). Leveransvolymen uppgick till 140 enheter (136). Rörelseresultatet exklusive nedskrivningar av engångskaraktär uppgick till -4,2 mkr (2,1), vilket motsvarar en rörelsemarginal på -1,2 procent (0,6).

Fjärde kvartalet

Nettoomsättningen för Styckehus uppgick under fjärde kvartalet till 112,6 mkr (93,1). Leveransvolymen ökade till 51 enheter (36). Rörelseresultatet exklusive nedskrivningar av engångskaraktär uppgick till 0,1 mkr (0,0), vilket motsvarar en rörelsemarginal på 0,1 procent (0,0).

Övrigt

Verksamhetsområdet Övrigt består av Forshem Fastighets AB, Forshem Fastigheter i Mellby AB, Forshem Biobränsle AB och moderbolaget. Nettoomsättningen uppgick under året till 11,6 mkr (10,4). Rörelseresultatet uppgick till 4,8 mkr (-3,3). Det erhållna underhandsackordet på 6,0 mkr i VårsåsVillan har på grund av sin finansiella karaktär redovisats i verksamhetsområdet Övrigt och ingår i årets resultat.

Omsättningsfastigheter

Götenehus omsättningsfastigheter består av visningshus, projekthus som byggs i egen regi och obebyggd exploateringsmark för verksamhetsområdena Projektutveckling och Styckehus. Innehavet kommer genom exploatering och avyttring att minska successivt de kommande åren. Innehavet har vid årsskiftet omvärderats och bokförda värdet har av försiktighetsskäl justerats ner med en nedskrivning av engångskaraktär på 22,0 mkr. Det totala innehavet i omsättningsfastigheter uppgick vid årsskiftet till 368,9 mkr (372,3). Av detta utgör 24,8 mkr omsättningsfastigheter hänförliga till förvärvet av VårsåsVillan.

Marknadsvärdet bedöms överstiga det bokförda värdet.

Omsättningsfastigheterna består av följande poster:

Mkr	2012-12-31	2011-12-31
Exploateringsmark	286,3	263,9
Visningshus	15,2	32,6
Färdigbyggda projekthus	42,4	42,5
Projekthus under uppförande	25,0	33,3
Summa	368,9	372,3

Under 2013 kommer endast något enstaka markområde att tillrädas samtidigt som flera befintliga områden kommer att exploateras och avyttras. Under 2013 bedöms därför innehavet av omsättningsfastigheter bli betydligt reducerat och minska med minst 100 mkr.

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

Investeringar

Koncernens investeringar i byggnader och mark, maskiner och inventarier uppgick till 3,5 mkr (5,3).

Finansiell ställning och likviditet

Koncernens balansomslutning uppgick vid periodens slut till 606,9 mkr (627,5). Den största tillgångsposten var omsättningsfastigheter som uppgick till 368,9 mkr (372,3). Det egna riskbärande kapitalet uppgick till 57,1 mkr (110,1), vilket motsvarade 9,4 procent (17,5) av balansomslutningen. Soliditeten uppgick till 9,4 procent (17,0).

Styrelsen har föreslagit en företrädesemission samt en riktad emission för att lösa bolagets konvertibla förlagslån. Vid full teckning av emissionerna bedöms det egna kapitalet öka med cirka 74 mkr. Efter genomförda och fulltecknade emissioner kommer koncernens finansiella ställning att förbättras väsentligt. Koncernens soliditet bedöms initialt förbättras med cirka 10 procentenheter genom emissionerna. Utöver detta kommer den finansiella ställningen att förstärkas ytterligare under året genom minskad kapitalbindning, vilket innebär att soliditeten i slutet av året bedöms överstiga 20 procent.

Koncernens kassaflöde påverkas mycket av verksamheten inom Projektutveckling. Flera projekt finansieras av Götenehus under byggtiden genom byggnadskreditiv. Antalet tillträden av färdiga hus under 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 året till -35,3 mkr (-87,3). Motsvarande kassaflöde efter investeringar uppgick till -30,4 mkr (-92,4). Det negativa kassaflödet är hänförligt till resultatet och ökat rörelsekapital.

Likvida medel inklusive outnyttjad checkkredit uppgick till 35,5 mkr jämfört med 73,2 mkr vid årsskiftet.

Nettolåneskulden uppgick till 439,0 mkr (366,7). Av nettolåneskulden utgjorde 40,1 mkr (96,8) finansiering av pågående projekt för kunders räkning. Nettolåneskulden ökade under året med 72,3 mkr, varav 39,1 mkr var hänförligt till förvärvet av VårsåsVillan. Resterande ökning är hänförligt till finansiering av exploateringsmark och pågående projekt. Under det fjärde kvartalet minskade nettolåneskulden med 4,8 mkr.

Nettolåneskulden är starkt kopplad till innehavet av omsättningsfastigheter och finansieringen av pågående projekt. Under 2013 bedöms innehavet av omsättningsfastigheter minska med minst 100 mkr. Detta tillsammans med föreslagna emissioner innebär att nettolåneskulden under året bedöms minska med cirka 150 mkr.

Personal

Vid periodens slut hade koncernen 176 anställda jämfört med 191 personer vid årsskiftet. Medelantalet anställda i koncernen uppgick under perioden till 179 personer (215).

Moderbolaget

Moderbolaget handlägger förutom centrala ledningsfrågor även koncernstödande verksamheter såsom finansiering och ekonomisk kontroll. Moderbolagets nettoomsättning uppgick till 5,0 mkr (5,0). Resultatet efter finansiella poster uppgick till -18,3 mkr (0,0). I resultatet ingår nedskrivningar av aktier i dotterbolag med 14,8 mkr (0,0). Soliditeten uppgick vid periodens slut till 47,0 procent (49,2). Moderbolagets likvida medel inklusive outnyttjad checkkredit uppgick till 30,8 mkr (71,7).

Utdelning

Styrelsen föreslår att ingen utdelning (0) ska utgå för verksamhetsåret 2012.

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.

Den ändrade versionen av IAS 19 ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2013 eller senare. Möjligheten att skjuta upp redovisningen av aktuariella vinster och förluster genom den så kallade "korridormetoden" kommer därmed att försvinna. Standarden förväntas ha en inverkan på koncernens finansiella rapporter. För 2012 skulle förändringen ha ökat pensionsskulderna inklusive löneskatt med cirka 8,6 mkr och reducerat eget kapital med cirka 6,7 mkr efter avdrag för uppskjuten skattefordran.

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 2012.

Utsikter

Den finansiella oron i världen i kombination med införandet av bolånetaket samt ökade avgifter och regleringar har de senaste åren 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. Enligt den senaste statistiken från SCB minskade antalet påbörjade småhus i Sverige under 2012 med 39 procent från 7 750 enheter till cirka 4 750 enheter.

Den så kallade eurokrisen har den senaste tiden avtagit något. Räntenivån har samtidigt stabiliserats på en låg nivå. I fler och fler regioner har aktiviteten ökat den senaste tiden, vilket indikerar att marknaden har bottnat. 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 innehav av omsättningsfastigheter bedöms under 2013 minska med minst 100 mkr. Styrelsen har föreslagit nyemissioner för att ytterligare förbättra den finansiella ställningen. Genomförda kostnadsbesparingar samt den pågående samordningen av Götenehus och VårsåsVillan kommer successivt att påverka koncernens resultat positivt.

Sammantaget bedöms koncernens resultat bli väsentligt bättre under 2013 jämfört med förra året. Koncernens nettolåneskuld bedöms minska kraftigt och den finansiella ställningen bedöms bli betydligt starkare.

Koncernen bedöms efter genomförda åtgärder stå väl rustad när marknaden vänder.

Årsstämma

Enligt tidigare lämnad information avsåg styrelsen att kalla till årsstämma den 18 april 2013. Med anledning av föreslagna nyemissioner och extra bolagsstämma har styrelsen beslutat att flytta fram årsstämman till den 23 maj 2013. Årsstämman hålls i Götene.

Valberedning

Valberedningens uppgift inför årsstämman 2013 är att lämna förslag på styrelseledamöter samt arvoden till styrelsen och revisorerna. Valberedningen inför årsstämman 2013 består av Bo Nilsson, Lars Runmarker och Thomas Öster.

Årsredovisning

Götenehus årsredovisning beräknas vara klar i början av april 2013 och kommer att finnas tillgänglig på företaget och på Götenehus webbplats, www.gotenehus.com.

Ekonomisk information

Enligt tidigare lämnad information avsåg bolaget att lämna delårsrapport för det första kvartalet den 8 maj 2013. Med anledning av de föreslagna nyemissionerna har styrelsen beslutat att tidigarelägga denna rapport och kommer därför att lämna ekonomisk information under 2013 enligt följande:

Delårsrapport för det första kvartalet 2013 lämnas den 26 april 2013.

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

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

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

Götene den 28 februari 2013
Götenehus Group AB (publ)

Styrelsen

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	Okt-dec 2012	Okt-dec 2011	Jan-dec 2012	Jan-dec 2011
Nettoomsättning	179,7	153,5	541,4	633,8
Kostnad för sålda varor	-153,5	-135,6	-475,5	-546,4
Bruttoresultat	26,2	17,9	65,9	87,4
Försäljningskostnader	-19,4	-19,9	-64,4	-70,0
Administrationskostnader	-5,8	-3,6	-16,7	-15,1
Nedskrivningar av omsättningsfastigheter m m	-22,0	-	-22,0	-
Övriga rörelseintäkter/kostnader	0,9	0,0	5,8	0,3
Rörelseresultat	-20,1	-5,6	-31,4	2,6
Finansiella intäkter	0,0	0,0	0,1	0,1
Finansiella kostnader	-5,2	-4,1	-18,6	-13,5
Resultat efter finansiella poster	-25,3	-9,7	-49,9	-10,8
Skatter	2,8	2,5	10,0	2,6
Årets resultat kvarvarande verksamheter	-22,5	-7,2	-39,9	-8,2
Årets resultat verksamhet under avveckling	-8,0	0,6	-9,7	0,5
Årets resultat	-30,5	-6,6	-49,6	-7,7
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	-30,5	-6,6	-49,6	-7,7
<i>Övrigt totalresultat</i>				
Omräkningsdifferenser	0,0	-0,3	0,0	-0,3
Summa totalresultat	-30,5	-6,9	-49,6	-8,0
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	-30,5	-6,9	-49,6	-8,0
Resultat per aktie kvarvarande verksamheter före och efter utspädning (kr)	-3:73	-1:20	-6:60	-1:36
Utestående antal aktier vid periodens slut (tusental)	6 051	6 051	6 051	6 051
Genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning (tusen)	6 051	6 051	6 051	6 051

NETTOOMSÄTTNING OCH RÖRELSERESULTAT PER VERKSAMHETSOMRÅDE

Mkr	Okt-dec 2012	Okt-dec 2011	Jan-dec 2012	Jan-dec 2011
Projektutveckling (Mkr)				
Nettoomsättning	63,8	56,2	181,2	283,9
Rörelseresultat före nedskrivningar	1,5	-4,9	-8,3	3,8
Nedskrivningar av omsättningsfastigheter m m	-17,3	-	-19,0	-
Rörelseresultat efter nedskrivningar	-15,8	-4,9	-27,3	3,8
Styckehus (Mkr)				
Nettoomsättning	112,6	93,1	348,6	339,5
Rörelseresultat före nedskrivningar	0,1	0,0	-4,2	2,1
Nedskrivningar av omsättningsfastigheter	-4,7	-	-4,7	-
Rörelseresultat efter nedskrivningar	-4,6	0,0	-8,9	2,1
Övrigt (Mkr)				
Nettoomsättning	3,3	4,2	11,6	10,4
Rörelseresultat	0,3	-0,7	4,8	-3,3

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	28,5	27,4
Materiella anläggningstillgångar	72,1	62,8
Finansiella anläggningstillgångar	10,4	0,7
Omsättningsfastigheter	368,9	372,3
Övriga omsättningstillgångar	122,5	131,1
Kassa och bank	4,5	33,2
Summa tillgångar	606,9	627,5
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	57,2	106,8
Konvertibelt förlagslån	20,4	20,3
Övriga långfristiga skulder	294,9	306,4
Kortfristiga skulder	234,4	194,0
Summa eget kapital och skulder	606,9	627,5

KONCERNENS KASSAFLÖDE I SAMMANDRAG

Mkr	Jan-dec 2012	Jan-dec 2011
Resultat efter finansnetto	-49,9	-10,8
Justeringsposter	20,2	4,0
Betald skatt	4,0	-3,8
Löpande kassaflöde från den kvarvarande verksamheten	-25,7	-10,6
Kassaflöde från verksamhet under avveckling inkl justeringsposter	-2,1	0,8
Förändring av rörelsekapital	-7,5	-77,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-35,3	-87,3
Investeringar i anläggningstillgångar	-3,4	-5,3
Förändring av långfristiga fordringar	0,4	0,1
Försäljning av anläggningstillgångar	7,9	0,1
Återstår efter anläggningsinvesteringar	-30,4	-92,4
Förändring av räntebärande lån	1,7	95,3
Utdelning	-	-
Årets kassaflöde	-28,7	2,9
Likvida medel vid periodens början	33,2	30,3
Kursdifferenser i likvida medel	0,0	0,0
Likvida medel vid periodens slut	4,5	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			-49,6	-49,6
Utgående eget kapital 2012-12-31	24,2	19,0	14,0	57,2

KVARTALSVÄRDEN KONCERNEN

Mkr	2012				2011			
	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1
Nettoomsättning	179,7	105,2	126,1	130,4	153,5	115,5	187,0	177,8
Kostnad för sålda varor	-153,5	-92,1	-111,1	-118,8	-135,6	-95,7	-161,0	-154,1
Bruttoresultat	26,2	13,1	15,0	11,6	17,9	19,8	26,0	23,7
Försäljning och adm.kostnader	-25,2	-15,0	-20,3	-20,6	-23,5	-18,8	-22,4	-20,4
Nedskrivningar	-22,0	-	-	-	-	-	-	-
Övriga rörelseposter	0,9	4,3	0,6	0,0	0,0	0,0	-0,1	0,4
Rörelseresultat	-20,1	2,4	-4,7	-9,0	-5,6	1,0	3,5	3,7
Finansnetto	-5,2	-4,8	-4,0	-4,5	-4,1	-3,5	-3,1	-2,7
Resultat efter finansiella poster	-25,3	-2,4	-8,7	-13,5	-9,7	-2,5	0,4	1,0
Skatter	2,8	1,9	1,8	3,5	2,5	0,7	-0,6	0,0
Årets resultat kvarvarande verksamheter	-22,5	-0,5	-6,9	-10,0	-7,2	-1,8	-0,2	1,0
Årets resultat verksamhet under avveckling	-8,0	-0,1	-0,7	-0,9	0,6	0,7	0,1	-0,9
Årets resultat	-30,5	-0,6	-7,6	-10,9	-6,6	-1,1	-0,1	0,1

NYCKELTAL

		Jan-dec 2012	Jan-dec 2011
Rörelsemarginal före engångsposter	%	-2,5	0,4
Rörelsemarginal efter engångsposter	%	-5,8	0,4
Räntabilitet på sysselsatt kapital	%	-6,2	0,6
Räntabilitet på eget kapital	%	-60,6	-6,9
Andel riskbärande kapital	%	9,4	17,5
Soliditet	%	9,4	17,0
Nettolåneskuld	Mkr	439,0	366,7
Investeringar exkl aktier	Mkr	3,5	5,3
Medelantalet anställda		179	215
Eget kapital per aktie	kr	9:44	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	Okt-dec 2012	Okt-dec 2011	Jan-dec 2012	Jan-dec 2011
Nettoomsättning	1,4	0,9	5,0	5,0
Kostnad för sålda varor	-	-	-	-
Bruttoresultat	1,4	0,9	5,0	5,0
Administrationskostnader	-1,8	-1,7	-6,6	-6,4
Rörelseresultat	-0,4	-0,8	-1,6	-1,4
Intäkter från dotterbolag	-	1,4	-	1,4
Nedskrivning av aktier i dotterbolag	-14,8	-	-14,8	-
Finansiella intäkter	0,1	0,1	0,2	0,5
Finansiella kostnader	-0,5	-0,1	-2,1	-0,5
Resultat efter finansiella poster	-15,6	0,6	-18,3	0,0
Skatter	0,8	-	0,8	-
Resultat efter skatt *)	-14,8	0,6	-17,5	0,0

*) Redovisat resultat efter skatt överensstämmer med moderbolagets totalresultat.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar		
Materiella anläggningstillgångar	0,0	0,0
Finansiella anläggningstillgångar	84,9	98,6
Omsättningstillgångar	33,3	18,6
Kassa och bank	0,3	31,7
Summa tillgångar	118,5	148,9
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	55,7	73,2
Konvertibelt förlagslån	20,4	20,3
Kortfristiga skulder	42,4	55,4
Summa eget kapital och skulder	118,5	148,9