

# Götenehus



## Delårsrapport 1 januari – 30 september 2013

- Nettoomsättningen ökade med 13,7 procent till 411 mkr (362). Under tredje kvartalet uppgick nettoomsättningen till 96 mkr (105).
- Rörelseresultatet för det tredje kvartalet ökade till 4,4 mkr (2,4). Resultatet efter finansiella poster uppgick under tredje kvartalet till 0,5 mkr (-2,4).
- Rörelseresultatet, exklusive engångsposter, uppgick under perioden till 5,1 mkr (-15,6). Rörelseresultatet, inklusive engångsposter på -17,0 mkr (4,3), uppgick till -11,9 mkr (-11,3). Resultatet efter finansiella poster inklusive engångsposter uppgick till -25,0 mkr (-24,6). Resultatet per aktie uppgick till -0:38 kronor (-2:87).
- Minskad kapitalbindning i omsättningsfastigheter och pågående arbeten. Kassaflödet från den löpande verksamheten ökade och uppgick till 36,7 mkr (-32,4). Nettolåneskulden minskade med 119 mkr till 328,6 mkr (447,6).
- Större delen av det under andra kvartalet beslutade åtgärdsprogrammet genomfört. Götenehus och VårsåsVillans verksamheter har slagits samman. Årliga besparingar förväntas totalt uppgå till minst 30 mkr.
- Den under perioden genomförda företrädesemissionen på 60,5 mkr tecknades till 100 procent. Kvittningsemissionen till ägare av konvertibler tecknades till 94,6 procent. Genom emissionerna tillfördes bolaget 73,6 mkr netto i eget kapital.
- Den tidigare bedömningen att utsikterna är goda för att redovisa lönsamhet under det andra halvåret 2013 kvarstår.

### Resultat i korthet

<i>Kvarvarande verksamheter</i>	<b>Jul-sep 2013</b>	Jul-sep 2012	<b>Jan-sep 2013</b>	Jan-sep 2012	<b>Okt-sep 2012/13</b>	Jan-dec 2012
Nettoomsättning, mkr	<b>96,1</b>	105,2	<b>411,2</b>	361,7	<b>590,9</b>	541,4
Rörelseresultat exkl engångsposter, mkr	<b>4,4</b>	-1,9	<b>5,1</b>	-15,6	<b>7,0</b>	-13,7
Rörelsemarginal exkl engångsposter, %	<b>4,6</b>	-1,8	<b>1,2</b>	-4,3	<b>1,2</b>	-2,5
Engångsposter, mkr	-	4,3	<b>-17,0</b>	4,3	<b>-39,0</b>	-17,7
Rörelseresultat inkl engångsposter, mkr	<b>4,4</b>	2,4	<b>-11,9</b>	-11,3	<b>-32,0</b>	-31,4
Resultat efter finansiella poster inkl engångsposter, mkr	<b>0,5</b>	-2,4	<b>-25,0</b>	-24,6	<b>-50,3</b>	-49,9
Resultat efter skatt, mkr	<b>0,4</b>	-0,5	<b>-17,5</b>	-17,4	<b>-40,0</b>	-39,9
Resultat per aktie, kronor	<b>0:01</b>	-0:08	<b>-0:38</b>	-2:87	<b>-1:10</b>	-6:60

## **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.

## **Åtgärdsprogram**

Under andra kvartalet beslutades om ett omfattande åtgärdsprogram för att anpassa koncernens verksamhet till de rådande marknadsförutsättningarna. Åtgärdsprogrammet består dels av en sammanslagning av Götenehus och VårsåsVillan, dels av en översyn av bolagets inriktning, organisation och kostnader.

Större delen av åtgärdsprogrammet är nu genomfört. Götenehus och VårsåsVillans verksamheter har samordnats och slagits samman till en enhet. VårsåsVillans verksamhet flyttades under andra kvartalet till Götenehus anläggning i Götene. Den tidigare använda anläggningen i Lundsbrunn har avvecklats och avyttrats. Koncernens småhusverksamhet bedrivs nu i Götenehus AB. Villor marknadsförs under varumärket Götenehus och fritidshus under varumärket VårsåsVillan. En allmän översyn av verksamheten och organisationen har också genomförts, vilket medfört att antalet anställda kommer att minska med 28 personer. Verksamheten kommer att fokuseras på kärnaffären i Sverige.

Resultatet i det andra kvartalet belastades med kostnader för åtgärdsprogrammet på 17 mkr.

Sammantaget bedöms det nu genomförda åtgärdsprogrammet innebära totala besparingar på minst 30 mkr per år från och med 2014.

## **Nyemissioner**

En extra bolagsstämma i Götenehus Group AB beslutade den 4 april 2013 att genomföra en nyemission av B-aktier med företrädesrätt för befintliga aktieägare samt en kvittningsemission av B-aktier riktad till bolagets ägare av konvertibler. Stämman beslutade även att emittera teckningsoptioner till säljarna av VårsåsVillan AB enligt tidigare lämnad information.

Företrädesemissionen, som uppgick till högst 60,5 mkr före emissionskostnader, tecknades till 100 procent. Kvittningsemissionen tecknades till 94,6 procent, vilket motsvarade 20,4 mkr. Genom kvittningsemissionen minskade bolagets konvertibla lån från nominellt 21,6 mkr till 1,2 mkr. Företrädesemissionen tillförde bolaget 54,1 mkr i likvida medel efter avdrag för emissionskostnader på 6,3 mkr. Genom emissionerna ökade bolagets egna kapital med netto 73,6 mkr.

Antalet aktier i Götenehus uppgår efter emissionerna till 86 981 812, fördelat på 1 099 740 A-aktier och 85 882 072 B-aktier.

Konverteringskursen på det konvertibla lånet har räknats om efter genomförda emissioner. Den omräknade konverteringskursen är 2:89 kronor per aktie.

Emissionen av teckningsoptioner till säljarna av VårsåsVillan medför en rätt att senast i april 2018 teckna 3 000 000 nyemitterade B-aktier. Teckningskursen har fastställts till 1,99 kr per aktie.

## **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 totalt byggts cirka 25 000 bostäder årligen i landet. Befolkningen i Sverige har 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. I fler och fler regioner har aktiviteten ökat den senaste tiden, vilket indikerar att marknaden nu har bottnat.

### Fakturering och resultat

Koncernens nettoomsättning uppgick i perioden till 411 mkr (362). I jämförbara enheter uppgick nettoomsättningen till 389 mkr (357). Antalet levererade hus ökade till 161 (131). I jämförbara enheter uppgick antalet leveranser till 122 (125).

Rörelseresultatet uppgick till -11,9 mkr (-11,3). Periodens resultat har belastats med kostnader av engångskaraktär för beslutat åtgärdsprogram på -17,0 mkr (4,3). Exklusive engångsposter förbättrades rörelseresultatet med 20,7 mkr och uppgick till 5,1 mkr (-15,6).

Resultatet efter finansiella poster, exklusive engångsposter, uppgick till -8,0 mkr (-28,9). Motsvarande resultat, inklusive engångsposter, uppgick till -25,0 mkr (-24,6). Periodens resultat efter skatt uppgick till -17,5 mkr (-17,4), vilket motsvarar ett resultat per aktie på -0:38 kronor (-2:87).

### Tredje kvartalet

Koncernens nettoomsättning uppgick under det tredje kvartalet till 96 mkr (105). Antalet leveranser uppgick till 40 enheter (42). I jämförbara enheter uppgick antalet leveranser till 32 enheter (36).

Rörelseresultatet för det tredje kvartalet uppgick till 4,4 mkr (2,4). Resultatet förra året påverkades positivt av engångsposter på 4,3 mkr.

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 0,5 mkr (-2,4). Resultatet efter skatt uppgick till 0,4 mkr (-0,5).

### Utveckling per verksamhetsområde

#### Projektutveckling

	<b>Jul-sep</b>	Jul-sep	<b>Jan-sep</b>	Jan-sep	<b>Okt-sep</b>	Jan-dec
	<b>2013</b>	2012	<b>2013</b>	2012	<b>2012/13</b>	2012
Nettoomsättning, mkr	<b>29,7</b>	38,8	<b>176,6</b>	117,4	<b>240,4</b>	181,2
Rörelseresultat före engångsposter, mkr	<b>1,3</b>	-0,3	<b>6,6</b>	-9,8	<b>8,1</b>	-8,3
Avsättning åtgärdsprogram/nedskrivningar, mkr	-	-1,7	<b>-3,1</b>	-1,7	<b>-20,4</b>	-19,0
Rörelseresultat efter engångsposter, mkr	<b>1,3</b>	-2,0	<b>3,5</b>	-11,5	<b>-12,3</b>	-27,3
Rörelsemarginal före engångsposter, %	<b>4,4</b>	-0,8	<b>3,7</b>	-8,3	<b>3,4</b>	-4,6

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, Stockholms-området och Västra Götaland.

Nettoomsättningen inom verksamhetsområdet uppgick till 176,6 mkr (117,4). Leveransvolymen ökade och uppgick till 50 enheter (42). Rörelseresultatet uppgick till 3,5 mkr (-11,5). Resultatet har belastats med kostnader av engångskaraktär för det beslutade åtgärdsprogrammet på 3,1 mkr (1,7). Exklusive engångsposter förbättrades resultatet och uppgick till 6,6 mkr (-9,8).

### Tredje kvartalet

Nettoomsättningen för Projektutveckling minskade under det tredje kvartalet till 29,7 mkr (38,8). Leveransvolymen uppgick till 9 enheter (15). Rörelseresultatet uppgick till 1,3 mkr (-2,0).

### Styckehus

	<b>Jul-sep</b>	Jul-sep	<b>Jan-sep</b>	Jan-sep	<b>Okt-sep</b>	Jan-dec
	<b>2013</b>	2012	<b>2013</b>	2012	<b>2012/13</b>	2012
Nettoomsättning, mkr	<b>62,6</b>	64,1	<b>222,1</b>	236,0	<b>334,7</b>	348,6
Rörelseresultat före engångsposter, mkr	<b>2,8</b>	-1,8	<b>-1,7</b>	-4,3	<b>-1,6</b>	-4,2
Avsättning åtgärds paket/nedskrivningar, mkr	-	-	<b>-13,9</b>	-	<b>-18,6</b>	-4,7
Rörelseresultat efter engångsposter, mkr	<b>2,8</b>	-1,8	<b>-15,6</b>	-4,3	<b>-20,2</b>	-8,9
Rörelsemarginal före engångsposter, %	<b>4,5</b>	-2,8	<b>-0,8</b>	-1,8	<b>-0,5</b>	-1,2

Verksamheten inom Styckehus är i huvudsak fokuserad mot den svenska marknaden och består av marknadsföring och byggnation av enskilda styckehus. Villor marknadsförs under varumärket Götenehus och fritidshus under varumärket VårsåsVillan.

Nettoomsättningen inom verksamhetsområdet uppgick under perioden till 222,1 mkr (236,0). Leveransvolymen ökade till 111 enheter (89). Rörelseresultatet uppgick till -15,6 mkr (-4,3). Resultatet har belastats med kostnader av engångskaraktär för det beslutade åtgärdsprogrammet på 13,9 mkr. Exklusive engångsposter uppgick rörelseresultatet till -1,7 mkr (-4,3).

### Tredje kvartalet

Nettoomsättningen för Styckehus uppgick under det tredje kvartalet till 62,6 mkr (64,1). Leveransvolymen ökade till 31 enheter (27). Rörelseresultatet uppgick till 2,8 mkr (-1,8).

### Övrigt

Verksamhetsområdet Övrigt består av Forshem Fastighets AB, Forshem Biobränsle AB, Böja Trä AB och moderbolaget. Nettoomsättningen uppgick under perioden till 12,5 mkr (8,3). Rörelseresultatet uppgick till 0,2 mkr (4,5). I resultatet förra året ingick intäkter av engångskaraktär på 6,0 mkr.

### Omsättningsfastigheter

Götenehus omsättningsfastigheter består av visningshus, projekthus som byggs i egen regi och obebyggd exploateringsmark för verksamhetsområdena Projektutveckling och Styckehus. Det totala innehavet i omsättningsfastigheter uppgick till 320,7 mkr jämfört med 368,9 vid årsskiftet.

Omsättningsfastigheterna består av följande poster:

Mkr	2013-09-30	2012-12-31
Exploateringsmark	268,8	286,3
Visningshus	8,3	15,2
Färdigbyggda projekthus	27,7	42,4
Projekthus under uppförande	15,9	25,0
<b>Summa</b>	<b>320,7</b>	<b>368,9</b>

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

### Investeringar

Koncernens investeringar i programvara, byggnader och mark, maskiner och inventarier uppgick till 0,8 mkr (3,2).

### Finansiell ställning och likviditet

Koncernens balansomsättning uppgick vid periodens slut till 586,7 mkr (608,8). Den största tillgångsposten var omsättningsfastigheter som uppgick till 320,7 mkr (368,9). Den finansiella ställningen i koncernen har förbättrats väsentligt efter de nyemissioner som genomförts under andra kvartalet. Det egna kapitalet uppgick vid perioden slut till 106,9 mkr (50,4), vilket motsvarade en soliditet på 18,2 procent (8,3).

Under perioden har kapitalbindningen i pågående arbeten och omsättningsfastigheter minskat med cirka 60 mkr. Kassaflödet från den löpande verksamheten ökade och uppgick till 36,7 mkr (-32,4). Motsvarande kassaflöde efter investeringar uppgick till 35,9 mkr (-35,9). Det löpande kassaflödet i tredje kvartalet uppgick till -20,8 mkr (-20,3).

Likvida medel inklusive utnyttjad checkkredit uppgick till 70,7 mkr jämfört med 34,5 mkr vid årsskiftet.

Koncernens nettolåneskuld minskade under perioden med 119,0 mkr och uppgick vid periodens slut till 328,6 mkr (447,6). De emissioner som har genomförts har minskat nettolåneskulden med 74,6 mkr under perioden. Resterande minskning på 44,4 mkr är hänförlig till minskad kapitalbindning i pågående arbeten och omsättningsfastigheter.

### **Personal**

Vid periodens slut hade koncernen 162 anställda jämfört med 176 personer vid årsskiftet. Medelantalet anställda i koncernen uppgick under perioden till 170 personer (179).

### **Moderbolaget**

Moderbolaget handlägger förutom centrala ledningsfrågor även koncernstödande verksamheter såsom finansiering och ekonomisk kontroll. Moderbolagets nettoomsättning uppgick till 3,5 mkr (3,6). Resultatet efter finansiella poster uppgick till 5,4 mkr (-2,7). I resultatet ingår utdelning från dotterbolag med 1,0 mkr (0,0) och vinst vid försäljning av aktier i dotterbolag med 6,7 mkr (0,0). Soliditeten uppgick vid periodens slut till 81,7 procent (47,0). Moderbolagets likvida medel inklusive utnyttjad checkkredit uppgick till 67,6 mkr (30,8).

### **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.

Koncernen använder sig av samma redovisningsprinciper som beskrivs i årsredovisningen för 2012. Med undantag av den ändrade versionen av IAS 19 har nya eller ändrade rekommendationer med tillämpning från och med 2013 inte haft någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna.

Från 1 januari 2013 tillämpar Götenehus de nya reglerna avseende IAS 19, Ersättningar till anställda, i koncernen. Genom förändringen i IAS 19 elimineras möjligheten att använda den så kallade korridor metoden avseende aktuariella vinster och förluster hänförliga till förmånsbestämda pensionsplaner. Resultateffekterna av de löpande omvärderingarna av pensionskulden ska istället redovisas i övrigt totalresultat i den period då de uppstår. Enligt övergångsreglerna ska tillämpningen av den förändrade redovisningsprincipen göras retroaktivt, vilket innebär att jämförelseperioden ska anpassas till förändringen. Engångseffekten på eget kapital uppgick 2012-01-01 till -8,8 mkr.

### **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**

Under de senaste åren har den finansiella oron i Europa, införandet av bolånetaket och andra regleringar bidragit till en avvaktande marknad för nyproduktion av bostäder i Sverige. 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.

Det låga ränteläget och en lugnare utveckling på de finansiella marknaderna har inneburit att det nu finns tecken på att efterfrågan på nya bostäder börjar öka. Generellt har aktiviteten på visningar och förfrågningar ökat den senaste tiden. Försäljningsprocessen är fortfarande långsam och det går lång tid mellan första kundkontakt och tecknande av kontrakt. Bedömningen är ändå att marknaden nu har bottnat och att aktiviteten och efterfrågan på bostäder successivt kommer att öka.

Götenehus innehav av omsättningsfastigheter och pågående arbeten har minskat under året och bedöms fortsätta att minska under resten av året. De genomförda nyemissionerna har stärkt likviditeten och den finansiella ställningen.

Det beslutade åtgärdsprogrammet och den genomförda samordningen av Götenehus och VårsåsVillan bedöms på årsbasis innebära besparingar på minst 30 mkr från 2014.

Sammantaget bedöms koncernens resultat, exklusive avsättningar för åtgärdsprogrammet, för helåret 2013 bli bättre än utfallet exklusive nedskrivningar förra året. Den tidigare bedömningen att utsikterna är goda för att redovisa lönsamhet under det andra halvåret 2013 kvarstår. Koncernens kapitalbindning och nettolåneskuld bedöms fortsätta att minska under resten av året.

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

### **Årsstämma**

Årsstämma hålls den 24 april 2014.

### **Ekonomisk information**

Bokslutskommuniké för helåret 2013 lämnas den 27 februari 2014.

Delårsrapport för det första kvartalet 2014 lämnas den 14 maj 2014.

Delårsrapport för det andra kvartalet 2014 lämnas den 28 augusti 2014.

Delårsrapport för det tredje kvartalet 2014 lämnas den 30 oktober 2014.

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

Götene den 25 oktober 2013

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](mailto:claes.hansson@gotenehus.se)

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	Jul-sep 2013	Jul-sep 2012 *	Jan-sep 2013	Jan-sep 2012 *	Okt-sep 2012/13	Jan-dec 2012 *
Nettoomsättning	96,1	105,2	411,2	361,7	590,9	541,4
Kostnad för sålda varor	-77,3	-92,1	-352,8	-322,0	-506,3	-475,5
<b>Bruttoresultat</b>	<b>18,8</b>	13,1	<b>58,4</b>	39,7	<b>84,6</b>	65,9
Försäljningskostnader	-11,3	-11,8	-41,7	-45,0	-61,1	-64,4
Administrationskostnader	-3,1	-3,2	-12,5	-10,9	-18,3	-16,7
Avsättning åtgärdspaket/nedskrivningar	0,0	4,3	-17,0	4,3	-43,3	-22,0
Övriga rörelseintäkter/kostnader	0,0	0,0	0,9	0,6	6,1	5,8
<b>Rörelseresultat</b>	<b>4,4</b>	2,4	<b>-11,9</b>	-11,3	<b>-32,0</b>	-31,4
Finansiella intäkter	-0,1	0,0	0,0	0,1	0,0	0,1
Finansiella kostnader	-3,8	-4,8	-13,1	-13,4	-18,3	-18,6
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>0,5</b>	-2,4	<b>-25,0</b>	-24,6	<b>-50,3</b>	-49,9
Skatter	-0,1	1,9	7,5	7,2	10,3	10,0
<b>Årets resultat kvarvarande verksamheter</b>	<b>0,4</b>	-0,5	<b>-17,5</b>	-17,4	<b>-40,0</b>	-39,9
Årets resultat verksamhet under avveckling	0,0	-0,1	0,0	-1,7	-8,0	-9,7
<b>Årets resultat</b>	<b>0,4</b>	-0,6	<b>-17,5</b>	-19,1	<b>-48,0</b>	-49,6
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	0,4	-0,6	-17,5	-19,1	-48,0	-49,6
<b>Övrigt totalresultat</b>						
<i>Poster som inte kommer att omklassificeras till resultaträkning</i>						
Omvärdering av förmånsbestämda pensionsplaner	0,1	0,6	0,2	1,6	0,7	2,1
	0,1	0,6	0,2	1,6	0,7	2,1
<i>Poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkning</i>						
Omräkningsdifferenser	0,2	0,0	0,2	0,0	0,2	0,0
<b>Summa totalresultat</b>	<b>0,7</b>	0,0	<b>-17,1</b>	-17,5	<b>-47,1</b>	-47,5
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	0,7	0,0	-17,1	-17,5	-47,1	-47,5
Resultat per aktie kvarvarande verksamheter före och efter utspädning (kr)	0:01	-0:08	-0:38	-2:87	-1:10	-6:60
Utestående antal aktier vid periodens slut (tusental)	86 982	6 051	86 982	6 051	86 982	6 051
Genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning (tusental)	86 982	6 051	46 517	6 051	36 400	6 051

## NETTOOMSÄTTNING OCH RÖRELSERESULTAT PER VERKSAMHETSOMRÅDE

	Jul-sep 2013	Jul-sep 2012	Jan-sep 2013	Jan-sep 2012	Okt-sep 2012/13	Jan-dec 2012
<b>Projektutveckling</b>						
Nettoomsättning, mkr	29,7	38,8	176,6	117,4	240,4	181,2
Rörelseresultat före engångsposter, mkr	1,3	-0,3	6,6	-9,8	8,1	-8,3
Avsättning åtgärdspaket/nedskrivningar, mkr	-	-1,7	-3,1	-1,7	-20,4	-19,0
Rörelseresultat efter engångsposter, mkr	1,3	-2,0	3,5	-11,5	-12,3	-27,3
Rörelsemarginal före engångsposter, %	4,4	-0,8	3,7	-8,3	3,4	-4,6
<b>Styckehus</b>						
Nettoomsättning, mkr	62,6	64,1	222,1	236,0	334,7	348,6
Rörelseresultat före engångsposter, mkr	2,8	-1,8	-1,7	-4,3	-1,6	-4,2
Avsättning åtgärdspaket/nedskrivningar, mkr	-	-	-13,9	-	-18,6	-4,7
Rörelseresultat efter engångsposter, mkr	2,8	-1,8	-15,6	-4,3	-20,2	-8,9
Rörelsemarginal före engångsposter, %	4,5	-2,8	-0,8	-1,8	-0,5	-1,2
<b>Övrigt (Mkr)</b>						
Nettoomsättning	3,8	2,3	12,5	8,3	15,8	11,6
Rörelseresultat	0,3	6,2	0,2	4,5	0,5	4,8

\*Jämförelsetal för kvartal 1-3 2012 samt helår 2012 har justerats pga ändrad redovisningsprincip av pensioner enligt IAS 19.

## KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2013-09-30	2012-09-30	2012-12-31
<b>Tillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	23,6	18,6	28,5
Materiella anläggningstillgångar	56,0	91,3	72,1
Finansiella anläggningstillgångar	25,2	10,5	12,3
Omsättningsfastigheter	320,7	403,7	368,9
Övriga omsättningstillgångar	130,5	131,8	122,5
Kassa och bank	30,7	8,8	4,5
<b>Summa tillgångar</b>	<b>586,7</b>	<b>664,7</b>	<b>608,8</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	106,9	80,4	50,4
Konvertibelt förlagslån	1,2	20,4	20,4
Övriga långfristiga skulder	308,8	364,8	303,5
Kortfristiga skulder	169,8	199,1	234,5
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>586,7</b>	<b>664,7</b>	<b>608,8</b>

## KONCERNENS KASSAFLÖDE I SAMMANDRAG

Mkr	Jan-sep 2013	Jan-sep 2012	Jan-dec 2012
Resultat efter finansnetto	-25,0	-24,6	-49,9
Justeringsposter	13,4	4,6	20,2
Betald skatt	-1,7	4,4	4,0
<b>Löpande kassaflöde från den kvarvarande verksamheten</b>	<b>-13,3</b>	<b>-15,6</b>	<b>-25,7</b>
Kassaflöde från verksamhet under avveckling inkl justeringsposter	0,0	-2,2	-2,1
Förändring av rörelsekapital	50,0	-14,6	-7,5
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>36,7</b>	<b>-32,4</b>	<b>-35,3</b>
Investeringar i anläggningstillgångar	-0,8	-3,2	-3,4
Förändring av långfristiga fordringar	0,0	-4,5	0,4
Försäljning av anläggningstillgångar	0,0	4,2	7,9
<b>Återstår efter anläggningsinvesteringar</b>	<b>35,9</b>	<b>-35,9</b>	<b>-30,4</b>
Nyemission	54,1	-	-
Förändring av räntebärande lån	-63,8	11,6	1,7
Utdelning	-	-	-
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>26,2</b>	<b>-24,3</b>	<b>-28,7</b>
Likvida medel vid periodens början	4,5	33,2	33,2
Kursdifferenser i likvida medel	0,0	0,0	0,0
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>30,7</b>	<b>8,9</b>	<b>4,5</b>

## FÖRÄNDRINGAR AV KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Mkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2012-01-01	24,2	19,0	63,5	106,7
Byte av redovisningsprincip, IAS 19			-8,8	-8,8
<b>Justerad ingående balans 2012-01-01</b>			<b>54,7</b>	<b>97,9</b>
Årets resultat			-47,5	-47,5
<b>Utgående eget kapital 2012-12-31</b>	<b>24,2</b>	<b>19,0</b>	<b>7,2</b>	<b>50,4</b>
Nyemissioner	62,8		10,8	73,6
Årets resultat			-17,1	-17,1
<b>Utgående eget kapital 2013-09-30</b>	<b>87,0</b>	<b>19,0</b>	<b>0,9</b>	<b>106,9</b>



## KVARTALSVÄRDEN KONCERNEN

Mkr	2013			2012				2011			
	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1
Nettoomsättning	96,1	162,2	152,9	179,7	105,2	126,1	130,4	153,5	115,5	187,0	177,8
Kostnad för sålda varor	-77,3	-145,7	-129,8	-153,5	-92,1	-111,1	-118,8	-135,6	-95,7	-161,0	-154,1
<b>Bruttoresultat</b>	<b>18,8</b>	16,5	23,1	26,2	13,1	15,0	11,6	17,9	19,8	26,0	23,7
Försäljning och adm.kostnader	-14,4	-18,0	-21,8	-25,2	-15,0	-20,3	-20,6	-23,5	-18,8	-22,4	-20,4
Engångsposter	0,0	-17,0	-	-22,0	-	-	-	-	-	-	-
Övriga rörelseposter	0,0	0,9	-	0,9	4,3	0,6	0,0	0,0	0,0	-0,1	0,4
<b>Rörelseresultat</b>	<b>4,4</b>	-17,6	1,3	-20,1	2,4	-4,7	-9,0	-5,6	1,0	3,5	3,7
Finansnetto	-3,9	-4,2	-5,0	-5,2	-4,8	-4,0	-4,5	-4,1	-3,5	-3,1	-2,7
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>0,5</b>	-21,8	-3,7	-25,3	-2,4	-8,7	-13,5	-9,7	-2,5	0,4	1,0
Skatter	-0,1	3,9	3,7	2,8	1,9	1,8	3,5	2,5	0,7	-0,6	0,0
<b>Resultat kvarvarande verksamheter</b>	<b>0,4</b>	-17,9	0,0	-22,5	-0,5	-6,9	-10,0	-7,2	-1,8	-0,2	1,0
Resultat verksamhet under avveckling	0,0	0,0	0,0	-8,0	-0,1	-0,7	-0,9	0,6	0,7	0,1	-0,9
<b>Periodens resultat</b>	<b>0,4</b>	-17,9	0,0	-30,5	-0,6	-7,6	-10,9	-6,6	-1,1	-0,1	0,1

## NYCKELTAL

		Jan-sep 2013	Jan-sep 2012	Jan-dec 2012
Rörelsemarginal	%	-2,8	-3,1	-5,8
Räntabilitet på sysselsatt kapital	%	-5,3	-3,2	-6,2
Räntabilitet på eget kapital	%	-61,1	-28,5	-66,9
Andel riskbärande kapital	%	18,2	12,1	8,3
Soliditet	%	18,2	12,1	8,3
Nettolåneskuld	Mkr	328,6	453,1	447,6
Investeringar exkl aktier	Mkr	0,8	3,2	3,5
Medelantalet anställda		170	176	179
Eget kapital per aktie	kr	1:23	13:30	8:33

## DEFINITIONER NYCKELTAL

<b>Rörelsemarginal</b>	Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen.
<b>Eget riskbärande kapital</b>	Summan av redovisat eget kapital, minoritetsintresse och uppskjuten skatteskuld.
<b>Andel riskbärande kapital</b>	Eget riskbärande kapital i procent av balansomslutningen.
<b>Soliditet</b>	Eget kapital inklusive minoritetsintresse i procent av balansomslutning.
<b>Räntabilitet på sysselsatt kapital</b>	Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader i procent av genomsnittligt sysselsatt kapital.
<b>Sysselsatt kapital</b>	Totalt kapital enligt balansräkningen minskat med inte räntebärande skulder och inte räntebärande avsättningar.
<b>Räntabilitet på eget kapital</b>	Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.
<b>Nettolåneskuld</b>	Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel.
<b>Resultat per aktie</b>	Resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt antal aktier under under perioden.

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	Jul-sep 2013	Jul-sep 2012	Jan-sep 2013	Jan-sep 2012	Okt-sep 2012/13	Jan-dec 2012
Nettoomsättning	0,8	0,8	3,5	3,6	4,9	5,0
Kostnad för sålda varor	-	-	-	-	-	-
<b>Bruttoresultat</b>	<b>0,8</b>	<b>0,8</b>	<b>3,5</b>	<b>3,6</b>	<b>4,9</b>	<b>5,0</b>
Administrationskostnader	-1,4	-1,3	-5,0	-4,8	-6,8	-6,6
Övriga rörelseintäkter	-	-	6,7	-	6,7	-
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-0,6</b>	<b>-0,5</b>	<b>5,2</b>	<b>-1,2</b>	<b>4,8</b>	<b>-1,6</b>
Intäkter från dotterbolag	-	-	1,0	-	1,0	-
Nedskrivning av aktier i dotterbolag	-	-	-	-	-14,8	-14,8
Finansiella intäkter	0,1	0,0	0,3	0,1	0,4	0,2
Finansiella kostnader	-0,1	-0,5	-1,1	-1,6	-1,6	-2,1
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-0,6</b>	<b>-1,0</b>	<b>5,4</b>	<b>-2,7</b>	<b>-10,2</b>	<b>-18,3</b>
Skatter	0,1	-	0,5	-	1,3	0,8
<b>Resultat efter skatt *)</b>	<b>-0,5</b>	<b>-1,0</b>	<b>5,9</b>	<b>-2,7</b>	<b>-8,9</b>	<b>-17,5</b>

\*) Redovisat resultat efter skatt överensstämmer med moderbolagets totalresultat.

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2013-09-30	2012-09-30	2012-12-31
<b>Tillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar	0,0	0,0	0,0
Finansiella anläggningstillgångar	76,7	98,6	84,9
Omsättningstillgångar	61,1	31,1	33,3
Kassa och bank	27,6	0,3	0,3
<b>Summa tillgångar</b>	<b>165,4</b>	<b>130,0</b>	<b>118,5</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	135,1	70,5	55,7
Konvertibelt förlagslån	1,2	20,4	20,4
Kortfristiga skulder	29,1	39,1	42,4
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>165,4</b>	<b>130,0</b>	<b>118,5</b>