



Delårsrapport 1 januari – 30 juni 2013

- Omfattande åtgärdsprogram för ökad lönsamhet. Sammanslagning av verksamheterna inom Götenehus och VårsåsVillan. Årliga besparingar förväntas totalt uppgå till minst 30 mkr per år.
- Engångskostnader för åtgärdsprogrammet och sammanslagningen har belastat rörelseresultatet för det andra kvartalet med 17,0 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 73,8 mkr netto i eget kapital.
- Nettoomsättningen ökade med 22,6 procent till 315 mkr (257). Under andra kvartalet ökade nettoomsättningen med 28,6 procent till 162 mkr (126).
- Rörelseresultatet exklusive engångsposter uppgick under perioden till 0,7 mkr (-13,7). Motsvarande rörelseresultat uppgick under andra kvartalet till -0,6 mkr (-4,7).
- Rörelseresultatet, inklusive engångsposter på 17,0 mkr, uppgick till -16,3 mkr (-13,7). Resultatet efter finansiella poster uppgick till -25,5 mkr (-22,2). Under andra kvartalet uppgick rörelseresultatet, inklusive engångsposter, till -17,6 mkr (-4,7). Resultatet efter finansiella poster uppgick under andra kvartalet till -21,8 mkr (-8,7). Resultatet per aktie uppgick till -0:68 kronor (-2:79).
- Efter beslutade åtgärder och avsättningar bedöms utsikterna som goda att redovisa lönsamhet under det andra halvåret 2013.
- Minskad kapitalbindning i omsättningsfastigheter och pågående arbeten. Kassaflödet från den löpande verksamheten ökade och uppgick till 57,5 mkr (-12,1). Nettolåneskulden minskade med 138,5 mkr till 309,1 mkr (447,6).

Resultat i korthet

	Apr-jun 2013	Apr-jun 2012	Jan-jun 2013	Jan-jun 2012	Jul-jun 2012/13	Jan-dec 2012
<i>Kvarvarande verksamheter</i>						
Nettoomsättning, mkr	162,2	126,1	315,1	256,5	600,0	541,4
Rörelseresultat exkl engångsposter, mkr	-0,6	-4,7	0,7	-13,7	0,7	-13,7
Rörelsemarginal exkl engångsposter, %	-0,4	-3,7	0,2	-5,3	0,1	-2,5
Avsättning åtgärdsprogram/nedskrivningar, mkr	-17,0	-	-17,0	-	-34,7	-17,7
Rörelseresultat inkl engångsposter, mkr	-17,6	-4,7	-16,3	-13,7	-34,0	-31,4
Resultat efter finansiella poster inkl engångsposter, mkr	-21,8	-8,7	-25,5	-22,2	-53,2	-49,9
Resultat efter skatt, mkr	-17,9	-6,9	-17,9	-16,9	-40,9	-39,9
Resultat per aktie, kronor	-1:55	-1:14	-0:68	-2:79	-2:53	-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 för ökad lönsamhet

Bolagets verksamhet har under en period haft otillräcklig lönsamhet. Götenehus har därför beslutat om ett omfattande åtgärdsprogram för att anpassa verksamheten till de rådande marknadsförutsättningarna. Åtgärdsprogrammet består dels av en sammanslagning av Götenehus och Vårsåsvillan, dels av en översyn av bolagets inriktning och organisation.

Sammanslagning av Götenehus och Vårsåsvillan

Götenehus och Vårsåsvillans verksamheter har under andra kvartalet samordnats och slagits samman till en enhet. Samordningen av verksamheterna bedöms medföra effektiviseringar inom administration, marknad, produktion och inköp. De årliga synergieffekterna bedöms uppgå till cirka 10 mkr.

Vårsåsvillans verksamhet flyttades under andra kvartalet till Götenehus anläggning i Götene. Den tidigare använda anläggningen i Lundsbrunn har avvecklats och avyttrats. All verksamhet bedrivs nu i Götenehus AB. Villor marknadsförs under varumärket Götenehus och fritidshus under varumärket Vårsåsvillan. Samordningen av verksamheterna bedöms ha belastat resultatet under andra kvartalet med cirka 2,0 mkr i form av flyttkostnader, produktionsbortfall, uppstartskostnader m m.

Övriga åtgärder

Åtgärdsprogrammet innefattar i övrigt en allmän översyn av verksamheten med syfte att skapa en kostnadseffektiv organisation. Åtgärdsprogrammet bedöms medföra att personalstyrkan reduceras med cirka 30 personer. Verksamheten kommer att fokuseras på kärnaffären i Sverige.

Bedömt resultat av åtgärdsprogrammet

De årliga besparingarna av åtgärdsprogrammet, utöver synergieffekterna av sammanslagningen av Götenehus och Vårsåsvillan, bedöms uppgå till minst 20 mkr per år. Sammantaget bedöms åtgärderna innebära att de totala besparingarna överstiger 30 mkr per år från och med 2014. Besparingarna uppstår genom att produktion och administration koncentreras till en enhet, en mindre och mer kostnadseffektiv organisation samt en fokusering på kärnaffären i Sverige.

Totalt har 15 mkr reserverats för åtgärdsprogrammet i andra kvartalet. Reserveringen omfattar en bedömning av avvecklingskostnaderna för personal, avveckling av verksamheter på några exportmarknader samt tillkommande kostnader för att samordna verksamheterna i Götenehus och Vårsåsvillan.

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. Garanter tecknade cirka 43 procent av emissionen. Erik Hemberg Fastighets AB tecknade i samråd med övriga garanter 21,0 mkr i emissionen och blev därmed Götenehus största ägare med en ägarandel på 21,7 procent av rösterna och 24,1 procent av kapitalet. 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 54,2 mkr i likvida medel efter avdrag för emissionskostnader på 6,3 mkr. Genom emissionerna ökade bolagets egna kapital med netto 73,8 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.

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. Hur fort marknaden återhämtar sig är däremot svårbedömt. Eftersläpningen från order till leverans av ett småhus är ofta åtta till tolv månader beroende på var i landet man bygger. Detta innebär att antalet påbörjade småhus sannolikt kommer att fortsätta minska under 2013 och plana ut under första halvåret 2014.

Fakturering och resultat

Koncernens nettoomsättning uppgick i perioden till 315 mkr (257). I jämförbara enheter uppgick nettoomsättningen till 292 mkr (257). Antalet levererade hus ökade till 121 (89). I jämförbara enheter uppgick antalet leveranser till 90 (89).

Rörelseresultatet uppgick till -16,3 mkr (-13,7). Rörelseresultatet har belastats med kostnader av engångskaraktär för beslutat åtgärdsprogram på 17,0 mkr (0,0). Exklusive engångsposter förbättrades rörelseresultatet med 14,4 mkr och uppgick till 0,7 mkr (-13,7).

Resultat efter finansiella poster, inklusive engångsposter, uppgick till -25,5 mkr (-22,2). Periodens resultat efter skatt uppgick till -17,9 mkr (-16,9), vilket motsvarar ett resultat per aktie på -0,68 kronor (-2,79).

Andra kvartalet

Koncernens nettoomsättning ökade under kvartalet till 162 mkr (126). Antalet leveranser ökade till 65 enheter (44). I jämförbara enheter uppgick antalet leveranser till 48 enheter (44).

Rörelseresultatet för det andra kvartalet uppgick till -17,6 mkr (-4,7). Exklusive engångsposter enligt ovan uppgick rörelseresultatet till -0,6 mkr (-4,7).

Resultatet efter finansiella poster, inklusive engångsposter, uppgick till -21,8 mkr (-8,7). Resultatet efter skatt uppgick till -17,9 mkr (-6,9). Bolagets uppskjutna skattefordran per 2013-03-31 har omvärderats och belastat resultatet för det andra kvartalet med 1,1 mkr.

Utveckling per verksamhetsområde

Projektutveckling

	Apr-jun 2013	Apr-jun 2012	Jan-jun 2013	Jan-jun 2012	Jul-jun 2012/13	Jan-dec 2012
Nettoomsättning, mkr	82,2	37,2	146,9	78,6	249,5	181,2
Rörelseresultat före engångsposter, mkr	1,2	-4,2	5,3	-9,5	6,5	-8,3
Avsättning åtgärdsprogram/nedskrivningar, mkr	-3,1	-	-3,1	-	-22,1	-19,0
Rörelseresultat efter engångsposter, mkr	-1,9	-4,2	2,2	-9,5	-15,6	-27,3
Rörelsemarginal före engångsposter, %	1,5	-11,3	3,6	-12,1	2,6	-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 146,9 mkr (78,6). Leveransvolymen ökade och uppgick till 41 enheter (27). Rörelseresultatet uppgick till 2,2 mkr (-9,5). Resultatet har belastats med kostnader av engångskaraktär för det beslutade åtgärdsprogrammet på 3,1 mkr. Exklusive engångsposter förbättrades resultatet och uppgick till 5,3 mkr (-9,5).

Andra kvartalet

Nettoomsättningen för Projektutveckling ökade under det andra kvartalet till 82,2 mkr (37,2). Leveransvolymen ökade till 23 enheter (17). Rörelseresultatet före engångsposter uppgick till 1,2 mkr (-4,2).

Styckehus

	Apr-jun 2013	Apr-jun 2012	Jan-jun 2013	Jan-jun 2012	Jul-jun 2012/13	Jan-dec 2012
Nettoomsättning, mkr	74,4	86,1	159,5	171,9	336,2	348,6
Rörelseresultat före engångsposter, mkr	-2,2	0,6	-4,5	-2,5	-6,2	-4,2
Avsättning åtgärdsprogram/nedskrivningar, mkr	-13,9	-	-13,9	-	-18,6	-4,7
Rörelseresultat efter engångsposter, mkr	-16,1	0,6	-18,4	-2,5	-24,8	-8,9
Rörelsemarginal före engångsposter, %	-3,0	0,7	-2,8	-1,5	-1,8	-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 159,5 mkr (171,9). Leveransvolymen ökade till 80 enheter (61). Rörelseresultatet uppgick till -18,4 mkr (-2,5). Resultatet har belastats med kostnader av engångskaraktär för det beslutade åtgärdsprogrammet på 13,9 mkr. Exklusive engångsposter uppgick rörelseresultatet till -4,5 mkr (-2,5).

Andra kvartalet

Nettoomsättningen för Styckehus uppgick under det andra kvartalet till 74,4 mkr (86,1). Leveransvolymen ökade till 42 enheter (26). Rörelseresultatet före engångsposter uppgick till -2,2 mkr (0,6).

Övrigt

Verksamhetsområdet Övrigt består av Forshem Fastighets AB, Forshem Biobränsle AB, Böja Trä AB och moderbolaget. Nettoomsättningen uppgick under perioden till 8,7 mkr (6,0). Rörelseresultatet uppgick till -0,1 mkr (-1,7).

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 327,4 mkr jämfört med 368,9 vid årsskiftet.

Omsättningsfastigheterna består av följande poster:

Mkr	2013-06-30	2012-12-31
Exploateringsmark	269,6	286,3
Visningshus	18,6	15,2
Färdigbyggda projekthus	27,5	42,4
Projekthus under uppförande	11,7	25,0
Summa	327,4	368,9

Under andra halvåret 2013 kommer endast något enstaka nytt markområde att tillträdas samtidigt som flera befintliga områden kommer att exploateras och avyttras. Under 2013 bedöms därför innehavet av omsättningsfastigheter bli ytterligare reducerat.

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 0,5 mkr (3,1).

Finansiell ställning och likviditet

Koncernens balansomslutning uppgick vid periodens slut till 610,4 mkr (608,8). Den största tillgångsposten var omsättningsfastigheter som uppgick till 327,4 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 106,4 mkr (50,4), vilket motsvarade en soliditet på 17,4 procent (8,3).

Under perioden minskade kapitalbindningen i pågående arbeten och omsättningsfastigheter. Kassaflödet från den löpande verksamheten ökade och uppgick till 57,5 mkr (-12,1). Motsvarande kassaflöde efter investeringar uppgick till 57,1 mkr (-17,6). Det löpande kassaflödet i andra kvartalet uppgick till 39,7 mkr (12,6).

Likvida medel inklusive outnyttjad checkkredit uppgick till 92,4 mkr jämfört med 35,5 mkr vid årsskiftet.

Koncernens nettolåneskuld minskade under perioden med 138,5 mkr och uppgick vid periodens slut till 309,1 mkr (447,6). De emissioner som har genomförts har minskat nettolåneskulden med 74,6 mkr under perioden. Resterande minskning på 63,9 mkr är hänförlig till minskad kapitalbindning i pågående arbeten och omsättningsfastigheter. Nettolåneskulden är starkt kopplad till innehavet av omsättningsfastigheter och finansieringen av pågående projekt. Under resten av 2013 bedöms både innehavet av omsättningsfastigheter och nettolåneskulden fortsätta att minska.

Personal – Förändringar i ledningen

Kerstin Frimodig har utsetts till ny ekonomichef efter Joakim Gannholt som lämnade sin tjänst i juni 2013. Jonas Borgenhard, som är försäljningschef inom affärsområdet Styckehus, har också utsetts till chef för affärsområdet efter marknadsdirektören Tor Fjaestad som lämnade sin tjänst i juni 2013.

Vid periodens slut hade koncernen 169 anställda jämfört med 176 personer vid årsskiftet. Medelantalet anställda i koncernen uppgick under perioden till 173 personer (179).

Moderbolaget

Moderbolaget handlägger förutom centrala ledningsfrågor även koncernstödande verksamheter såsom finansiering och ekonomisk kontroll. Moderbolagets nettoomsättning uppgick till 2,7 mkr (2,8). Resultatet efter finansiella poster uppgick till 6,0 mkr (-1,7). 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 81,4 procent (47,0). Moderbolagets likvida medel inklusive outnyttjad checkkredit uppgick till 91,0 mkr (30,8).

Närståendetransaktioner

Den under året genomförda företrädesemissionen var till största del garanterad. Erik Hemberg Fastighets AB garanterade 25 mkr av nyemissionen. Bland övriga garanterna fanns AB Westergyllen, verkställande direktören, den dåvarande styrelseordföranden samt den nuvarande styrelseordföranden. Garantiersättning har utbetalts till dessa med sammanlagt 2,5 mkr.

Redovisningsprinciper

Götenehus tillämpar internationella redovisningsstandards, 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 korridormetoden avseende aktuariella vinster och förluster hänförliga till förmånsbestämda pensionsplaner. Resultateffekterna av de löpande omvärderingarna av pensionsskulden 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. Den långa ledtiden mellan order och leverans innebär sannolikt att antalet påbörjade småhus kommer att fortsätta att minska under 2013. Bedömningen är att den ökade aktiviteten i marknaden innebär att antalet påbörjade småhus planar ut under första halvåret 2014 och därefter successivt kommer att öka. Hur fort marknaden återhämtar sig är däremot svårt att bedöma.

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 pågående 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. Efter beslutade åtgärder och avsättningar bedöms utsikterna som mycket goda att redovisa lönsamhet igen under det andra halvåret 2013. Koncernens kapitalbindning och nettolåneskuld bedöms fortsätta att minska under resten av året.

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

Ekonomisk information

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

Bokslutskommuniké för helåret 2013 lämnas den 27 februari 2014.

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

Götene den 28 augusti 2013

Götenehus Group AB (publ)

Nils-Erik Danielsson
Styrelseordförande

Erik Hemberg
Styrelseledamot

Svante Nilsson
Styrelseledamot

Ulf Runmarker
Styrelseledamot

Mikael Björk
Styrelseledamot

Tobias Forslund
Styrelseledamot

Claes Hansson
Verkställande direktör/
Styrelseledamot

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	Apr-jun 2013	Apr-jun 2012 *	Jan-jun 2013	Jan-jun 2012 *	Jul-jun 2012/13	Jan-dec 2012 *
Nettoomsättning	162,2	126,1	315,1	256,5	600,0	541,4
Kostnad för sålda varor	-145,7	-111,1	-275,5	-229,9	-521,1	-475,5
Bruttoresultat	16,5	15,0	39,6	26,6	78,9	65,9
Försäljningskostnader	-13,6	-16,2	-30,4	-33,2	-61,6	-64,4
Administrationskostnader	-4,4	-4,1	-9,4	-7,7	-18,4	-16,7
Avsättning åtgärds paket/nedskrivningar	-17,0	0,0	-17,0	0,0	-39,0	-22,0
Övriga rörelseintäkter/kostnader	0,9	0,6	0,9	0,6	6,1	5,8
Rörelseresultat	-17,6	-4,7	-16,3	-13,7	-34,0	-31,4
Finansiella intäkter	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Finansiella kostnader	-4,3	-4,1	-9,3	-8,6	-19,3	-18,6
Resultat efter finansiella poster	-21,8	-8,7	-25,5	-22,2	-53,2	-49,9
Skatter	3,9	1,8	7,6	5,3	12,3	10,0
Årets resultat kvarvarande verksamheter	-17,9	-6,9	-17,9	-16,9	-40,9	-39,9
Årets resultat verksamhet under avveckling	0,0	-0,7	0,0	-1,6	-8,1	-9,7
Årets resultat	-17,9	-7,6	-17,9	-18,5	-49,0	-49,6
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	-17,9	-7,6	-17,9	-18,5	-49,0	-49,6
Övrigt totalresultat						
<i>Poster som inte kommer att omklassificeras till resultaträkning</i>						
Omvärdering av förmånsbestämda pensionsplaner	0,1	0,5	0,1	1,0	1,2	2,1
	0,1	0,5	0,1	1,0	1,2	2,1
<i>Poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkning</i>						
Omräkningsdifferenser	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa totalresultat	-17,8	-7,1	-17,8	-17,5	-47,8	-47,5
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	-17,8	-7,1	-17,8	-17,5	-47,8	-47,5
Resultat per aktie kvarvarande verksamheter före och efter utspädning (kr)	-1:55	-1:14	-0:68	-2:79	-2:53	-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)	11 517	6 051	26 284	6 051	16 167	6 051

NETTOOMSÄTTNING OCH RÖRELSERESULTAT PER VERKSAMHETSOMRÅDE

	Apr-jun 2013	Apr-jun 2012	Jan-jun 2013	Jan-jun 2012	Jul-jun 2012/13	Jan-dec 2012
Projektutveckling						
Nettoomsättning, mkr	82,2	37,2	146,9	78,6	249,5	181,2
Rörelseresultat före engångsposter, mkr	1,2	-4,2	5,3	-9,5	6,5	-8,3
Avsättning åtgärds paket/nedskrivningar, mkr	-3,1	-	-3,1	-	-22,1	-19,0
Rörelseresultat efter engångsposter, mkr	-1,9	-4,2	2,2	-9,5	-15,6	-27,3
Rörelsemarginal före engångsposter, %	1,5	-11,3	3,6	-12,1	2,6	-4,6
Styckehus						
Nettoomsättning, mkr	74,4	86,1	159,5	171,9	336,2	348,6
Rörelseresultat före engångsposter, mkr	-2,2	0,6	-4,5	-2,5	-6,2	-4,2
Avsättning åtgärds paket/nedskrivningar, mkr	-13,9	-	-13,9	-	-18,6	-4,7
Rörelseresultat efter engångsposter, mkr	-16,1	0,6	-18,4	-2,5	-24,8	-8,9
Rörelsemarginal före engångsposter, %	-3,0	0,7	-2,8	-1,5	-1,8	-1,2
Övrigt (Mkr)						
Nettoomsättning	5,6	2,8	8,7	6,0	14,3	11,6
Rörelseresultat	0,4	-1,1	-0,1	-1,7	6,4	4,8

*Jämförelsetal för kvartal 1 och 2 2012 samt helår 2012 har justerats pga ändrad redovisningsprincip av pensioner enligt IAS 19.

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2013-06-30	2012-06-30	2012-12-31
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	23,5	27,4	28,5
Materiella anläggningstillgångar	57,3	61,0	72,1
Finansiella anläggningstillgångar	25,8	5,3	12,3
Omsättningsfastigheter	327,4	380,0	368,9
Övriga omsättningstillgångar	124,0	111,1	122,5
Kassa och bank	52,4	2,8	4,5
Summa	610,4	587,6	608,8
Tillgångar som innehas för försäljning	-	5,1	-
Summa tillgångar	610,4	592,7	608,8
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	106,4	80,4	50,4
Konvertibelt förlagslån	1,2	20,3	20,4
Övriga långfristiga skulder	308,1	307,7	303,5
Kortfristiga skulder	194,7	184,3	234,5
Summa eget kapital och skulder	610,4	592,7	608,8

KONCERNENS KASSAFLÖDE I SAMMANDRAG

Mkr	Jan-jun 2013	Jan-jun 2012	Jan-dec 2012
Resultat efter finansnetto	-25,5	-22,2	-49,9
Justeringsposter	17,2	7,3	20,2
Betald skatt	-0,9	4,3	4,0
Löpande kassaflöde från den kvarvarande verksamheten	-9,2	-10,6	-25,7
Kassaflöde från verksamhet under avveckling inkl justeringsposter	0,0	-1,7	-2,1
Förändring av rörelsekapital	66,7	0,2	-7,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	57,5	-12,1	-35,3
Investeringar i anläggningstillgångar	-0,4	-3,1	-3,4
Förändring av långfristiga fordringar	0,0	-2,4	0,4
Försäljning av anläggningstillgångar	0,0	0,0	7,9
Återstår efter anläggningsinvesteringar	57,1	-17,6	-30,4
Nyemission	54,3	-	-
Förändring av räntebärande lån	-63,5	-12,8	1,7
Utdelning	-	-	-
Årets kassaflöde	47,9	-30,4	-28,7
Likvida medel vid periodens början	4,5	33,2	33,2
Kursdifferenser i likvida medel	0,0	0,0	0,0
Likvida medel vid periodens slut	52,4	2,8	4,5

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
Justerad ingående balans 2012-01-01			54,7	97,9
Årets resultat			-47,5	-47,5
Utgående eget kapital 2012-12-31	24,2	19,0	7,2	50,4
Nyemissioner	62,7		11,1	73,8
Årets resultat			-17,8	-17,8
Utgående eget kapital 2013-06-30	86,9	19,0	0,5	106,4

KVARTALSVÄRDEN KONCERNEN

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

NYCKELTAL

		Jan-jun 2013	Jan-jun 2012	Jan-dec 2012
Rörelsemarginal	%	-5,2	-5,3	-5,8
Räntabilitet på sysselsatt kapital	%	-7,0	-3,7	-6,2
Räntabilitet på eget kapital	%	-62,5	-29,5	-66,9
Andel riskbärande kapital	%	17,4	13,6	8,3
Soliditet	%	17,4	13,6	8,3
Nettolåneskuld	Mkr	309,1	394,6	447,6
Investeringar exkl aktier	Mkr	0,5	3,1	3,5
Medelantalet anställda		173	181	179
Eget kapital per aktie	kr	1:22	13:30	8:33

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.
Resultat per aktie	Resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt antal aktier under perioden.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

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

*) Redovisat resultat efter skatt överensstämmer med moderbolagets totalresultat.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2013-06-30	2012-06-30	2012-12-31
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	0,0	0,0	0,0
Finansiella anläggningstillgångar	76,5	98,6	84,9
Omsättningstillgångar	39,3	20,3	33,3
Kassa och bank	51,0	0,3	0,3
Summa tillgångar	166,8	119,2	118,5
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	135,8	71,5	55,7
Konvertibelt förlagslån	1,1	20,3	20,4
Kortfristiga skulder	29,9	27,4	42,4
Summa eget kapital och skulder	166,8	119,2	118,5