



Erbjudande till aktieägarna i  
Götenehus Group AB (publ)

Den 16 november 2023 lämnade EHF AB, org.nr 556525-1104 ("**EHF**") ett kontanterbjudande till övriga aktieägare i Götenehus Group AB (publ), org.nr 556313-4484 ("**Götenehus**" eller "**Bolaget**") att till EHF överlåta samtliga aktier i Götenehus, i enlighet med de villkor som anges i denna erbjudandehandling ("**Erbjudandet**").

Informationen i denna erbjudandehandling avses vara korrekt, om än inte fullständig, endast per dagen för erbjudandehandlingens offentliggörande. Det lämnas ingen försäkran om att den har varit eller kommer att vara korrekt vid någon annan tidpunkt. Informationen i erbjudandehandlingen lämnas endast med anledning av Erbjudandet och får inte användas i något annat syfte.

Informationen om Götenehus på sidorna 12 – 48 är baserad på information som offentliggjorts av Götenehus och har granskats av Götenehus oberoende budkommitté. EHF garanterar därför inte att informationen häri avseende Götenehus är korrekt eller fullständig och tar inget ansvar för att sådan information är korrekt eller fullständig. Med undantag för där det uttryckligen anges att så har skett har ingen information i denna erbjudandehandling granskats eller reviderats av revisorer.

Vissa siffror i denna erbjudandehandling kan ha avrundats. Detta kan medföra att vissa tabeller till synes inte summerar korrekt.

### **Tillämplig lag och tvister**

Svensk lag är tillämplig på Erbjudandet. För Erbjudandet gäller Aktiemarknadens självregleringskommittés takeover-regler för vissa handelsplattformar ("**takeover-reglerna**") och Aktiemarknadsnämndens besked om tolkning och tillämpning av takeover-reglerna. Tvist rörande, eller som uppkommer i anslutning till, Erbjudandet ska avgöras av svensk domstol exklusivt, med Stockholms tingsrätt som första instans.

### **Framtidsinriktad information**

Information i denna erbjudandehandling som rör framtida förhållanden eller omständigheter, inklusive information om framtida resultat, tillväxt och andra utvecklingsprognoser samt effekter av Erbjudandet, utgör framtidsinriktad information. Sådan information kan exempelvis kännetecknas av att den innehåller orden "bedöms", "avses", "förväntas", "tros", eller liknande uttryck. Framtidsinriktad information är föremål för risker och osäkerhetsmoment, eftersom den avser förhållanden och är beroende av omständigheter som inträffar i framtiden. Framtida förhållanden kan avsevärt komma att avvika från vad som uttryckts eller antytts i den framtidsinriktade informationen på grund av många faktorer, vilka i stor utsträckning ligger utom EHF:s och Götenehus kontroll. All sådan framtidsinriktad information gäller endast för den dag den förmedlas och EHF har ingen skyldighet (och åtar sig ingen sådan skyldighet) att uppdatera eller revidera någon sådan information på grund av ny information, framtida händelser eller liknande, förutom vad som krävs enligt gällande lagar och bestämmelser.

## Innehållsförteckning

|                                                                     |    |
|---------------------------------------------------------------------|----|
| Erbjudande till aktieägarna i Götenehus .....                       | 4  |
| Bakgrund och motiv till Erbjudandet .....                           | 6  |
| Villkor och anvisningar.....                                        | 7  |
| Information om EHF.....                                             | 11 |
| Information om Götenehus Group AB.....                              | 12 |
| Historisk finansiell information i sammandrag .....                 | 13 |
| Aktiekapital och ägarstruktur.....                                  | 17 |
| Götenehus styrelse, ledning och revisor.....                        | 19 |
| Götenehus bolagsordning .....                                       | 23 |
| Götenehus delårsrapport för perioden januari – september 2023 ..... | 26 |
| Redogörelse från den oberoende budkommittén för Götenehus.....      | 49 |
| Skattefrågor i Sverige.....                                         | 50 |
| Adresser .....                                                      | 52 |

## Erbjudandet i sammandrag

|                                          |                                |
|------------------------------------------|--------------------------------|
| Pris per aktie                           | 3,25 kronor kontant            |
| Acceptfrist                              | 17 november – 15 december 2023 |
| Beräknad dag för utbetalning av vederlag | 22 december 2023               |

## **Erbjudande till aktieägarna i Götenehus**

EHF lämnade den 16 november 2023 ett kontanterbjudande till aktieägarna i Götenehus avseende samtliga aktier i Götenehus oavsett aktieslag. Götenehus B-aktier handlas på Nasdaq First North Growth Market ("First North").

EHF erbjuder 3,25 kronor kontant för varje aktie i Götenehus oavsett aktieslag.<sup>1</sup>

Erbjudandet är ovillkorat och innebär:

- en premie om cirka 17,8 procent jämfört med slutkursen 2,76 kronor för Götenehus B-aktie på First North den 15 november 2023, den sista handelsdagen före Erbjudandets offentliggörande;
- en premie om cirka 23,0 procent jämfört med den volymviktade genomsnittskursen för Götenehus B-aktie på First North under de senaste 30 handelsdagarna fram till och med den 15 november 2023; och
- en premie om cirka 27,7 procent jämfört med den volymviktade genomsnittskursen för Götenehus B-aktie på First North under de senaste 180 handelsdagarna fram till och med den 15 november 2023.

Erbjudandet värderar aktierna i Götenehus till totalt cirka 398 miljoner kronor.<sup>2</sup> Courtage utgår inte i Erbjudandet.

Acceptfristen för Erbjudandet inleds den 17 november 2023 och avslutas den 15 december 2023. Utbetalning av vederlag beräknas ske omkring den 22 december 2023.

## **Intressekonflikter, fairness opinion och uttalande från styrelsen i Götenehus**

Erik Hemberg är styrelseordförande i Götenehus samt styrelseledamot och ägare i EHF. Johan Carlberg är styrelseledamot i Götenehus och styrelseordförande Trähusstaden Sverige AB, som är ett intressebolag till EHF. Erik Hemberg och Johan Carlberg har således intressekonflikter som innebär att de inte får delta i Götenehus-styrelsens handläggning av frågor relaterade till Erbjudandet. Erbjudandet omfattas mot denna bakgrund också av avsnitt IV i takeover-reglerna. Det betyder bland annat att Götenehus ska inhämta och senast två veckor före acceptfristens utgång offentliggöra ett värderingsutlåtande (fairness opinion). Götenehus styrelse ska också senast två veckor före acceptfristens utgång offentliggöra sin egen uppfattning om Erbjudandet.

## **EHF:s aktieägende i Götenehus**

EHF äger per idag 1 033 740 A-aktier och 88 526 633 B-aktier i Götenehus och Erik Hemberg privat (inklusive närstående) äger 440 423 B-aktier i Götenehus, vilket sammanlagt motsvarar cirka 73,4 procent av aktierna och cirka 74,9 procent av rösterna i Götenehus ("EHF:s Befintliga Innehav").<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Om Götenehus betalar vinstutdelning eller genomför annan värdeöverföring till aktieägarna i Götenehus, för vilken avstämningsdagen inträffar innan utbetalning av vederlag i Erbjudandet har skett, eller före utbetalningen av vederlag i Erbjudandet ger ut nya aktier (eller genomför annan liknande bolagsåtgärd) som resulterar i att värdet per aktie i Götenehus minskar, kommer vederlaget i Erbjudandet att reduceras i motsvarande mån.

<sup>2</sup> Baserat på 122 613 516 aktier, vilket är det totala antalet aktier i Götenehus.

<sup>3</sup> Baserat på 122 613 516 aktier, vilket är det totala antalet aktier i Götenehus.

Vidare har Karl-Johan Blank (via Nordea Liv & Pension) (9 925 022 aktier; motsvarande cirka 8,1 procent av aktierna och cirka 7,5 procent av rösterna) och Claes Hansson (1 205 000 aktier; motsvarande cirka 1,0 procent av aktierna och cirka 0,9 procent av rösterna) ovillkorligen åtagit sig att acceptera Erbjudandet (de ”**Bindande Åtagandena**”). Totalt 11 130 022 aktier, motsvarande totalt cirka 9,1 procent av aktierna och cirka 8,4 procent av rösterna, omfattas således av de Bindande Åtagandena.

Utöver EHF:s Befintliga Innehav och de Bindande Åtagandena kontrollerar varken EHF eller närstående till EHF några aktier i Götenehus, eller andra finansiella instrument som ger en finansiell exponering motsvarande ett innehav av aktier i Götenehus. EHF eller närstående till EHF har inte heller förvärvat aktier i Götenehus under de sex senaste månaderna före Erbjudandets offentliggörande.

EHF har under perioden mellan Erbjudandets offentliggörande och offentliggörandet av denna erbjudandehandling förvärvat 1 715 367 B-aktier i Götenehus utanför Erbjudandet. Förvärven av dessa aktier, som ingår i EHF:s Befintliga Innehav enligt vad som anges ovan, har gjorts till ett pris per aktie som inte överstiger Erbjudandepriiset. EHF kan komma att utanför Erbjudandet förvärva ytterligare aktier i Götenehus till ett pris per aktie som inte överstiger Erbjudandepriiset.

### **Teckningsoptioner utgivna av Götenehus**

Erbjudandet omfattar inte teckningsoptioner utställda av Götenehus inom ramen för Götenehus incitamentsprogram. Optionsinnehaven kommer att hanteras utanför Erbjudandet.

### **Villkor för Erbjudandet**

EHF uppställer inga villkor för Erbjudandets fullföljande.

### **Finansiering**

Erbjudandet är inte föremål för något finansieringsvillkor. EHF finansierar Erbjudandet med en kombination av egna medel och bankmedel på sedvanliga villkor.

### **Inlösen och avnotering**

För det fall EHF, i samband med Erbjudandet eller på annat sätt, blir ägare till aktier motsvarande mer än 90 procent av aktierna i Götenehus avser EHF att påkalla inlösen i enlighet med aktiebolagslagen i syfte att förvärva samtliga utestående aktier i Götenehus. I samband härmed avser EHF att verka för att Götenehus-aktien avnoteras från First North.

### **Rådgivare**

EHF har anlitat Avanza Bank som finansiell rådgivare och Vinge som legal rådgivare.

## Bakgrund och motiv till Erbjudandet

Sedan 2013 har EHF varit Götenehus enskilt största aktieägare och konsekvent agerat med ett långsiktigt perspektiv och stegvis ökat ägandet och engagemanget i Götenehus. Under 2017 lämnade EHF ett offentligt uppköpserbjudande avseende aktierna i Götenehus enligt reglerna om budplikt.

Genom aktieägandet och engagemanget i Götenehus är EHF redan väl bekant med Götenehus och dess verksamhet. EHF ser ett antal skäl till att Götenehus skulle passa bättre som ett onoterat bolag med en stark och fokuserad ägarbild, än som ett noterat bolag. Bolaget har idag tre affärsområden som samtliga står inför utmaningar i det vikande ekonomiska klimatet med hög och ihållande inflation samt stigande räntor. Det är EHF:s uppfattning att Götenehus, och samtliga tre affärsområden, behöver genomföra förändringar för att skapa en stabilare plattform för framtida tillväxt och lönsamhet. Bolagets deltagande i en fortsatt konsolidering, av såväl hustillverkningsmarknaden som fastighetsförvaltningen inom Forshem, lär initialt ha negativa resultateffekter och kan genomföras både snabbare och mer kraftfullt under privat ägande. Sådana initiativ är enligt EHF:s uppfattning nödvändiga för att stärka bolagets framtida konkurrenskraft och för att skapa bästa möjliga förutsättningar för bolaget och dess anställda.

Vidare ser EHF både en fördel och en kostnadsbesparing i att bolagets ledning helt kan fokusera på att utveckla verksamheten istället för att även behöva hantera aktiemarknadsfrågor. I rådande klimat, innefattande bland annat en mycket begränsad likviditet i aktien samt ett ogynnsamt sentiment för både hustillverkare och fastighetsbolag, har inte Götenehus möjlighet att dra fördel av det en marknadsnotering av aktien kan erbjuda. Vidare har EHF en långsiktig tro på Götenehus som bolag. Götenehus har ett attraktivt erbjudande och fantastiska medarbetare och EHF tror att det finns en potential att lyfta bolaget till nästa nivå, ett lyft som blir lättare att genomföra i en onoterad miljö.

EHF sätter stort värde på Götenehus ledning och anställda, som fortsatt förväntas ha en viktig roll i bolagets utveckling. EHF förutser inte några väsentliga förändringar till följd av Erbjudandet med avseende på Götenehus ledning och anställda (inklusive anställningsvillkor) eller för sysselsättningen och verksamheten på de platser där bolaget bedriver verksamhet.

*I övrigt hänvisas till informationen i denna erbjudandehandling, vilken har upprättats av EHF med anledning av Erbjudandet. Informationen avseende Götenehus på sidorna 12 – 48 i denna erbjudandehandling har, i enlighet med uttalandet på sidan 49, granskats av Götenehus oberoende budkommitté. Styrelsen i EHF försäkrar att, så vitt styrelsen känner till, de uppgifter avseende EHF som förekommer i erbjudandehandlingen överensstämmer med de faktiska förhållandena.*

Uddevalla den 17 november 2023

**EHF AB**

Styrelsen

## Villkor och anvisningar

### Erbjudandet

EHF erbjuder 3,25 kronor kontant för varje aktie i Götenehus.

Erbjudandet är ovillkorat och innebär:

- en premie om cirka 17,8 procent jämfört med slutkursen 2,76 kronor för Götenehus B-aktie på First North den 15 november 2023, den sista handelsdagen före Erbjudandets offentliggörande;
- en premie om cirka 23,0 procent jämfört med den volymviktade genomsnittskursen för Götenehus B-aktie på First North under de senaste 30 handelsdagarna fram till och med den 15 november 2023; och
- en premie om cirka 27,7 procent jämfört med den volymviktade genomsnittskursen för Götenehus B-aktie på First North under de senaste 180 handelsdagarna fram till och med den 15 november 2023.

Erbjudandet värderar aktierna i Götenehus till totalt cirka 398 miljoner kronor.<sup>4</sup> Courtage utgår inte i Erbjudandet.

### Villkor för Erbjudandet

EHF uppställer inga villkor för Erbjudandets fullföljande.

### Accept

*Aktieägare vars aktier är direktregistrerade hos Euroclear*

Aktieägare vars aktier är direktregistrerade hos Euroclear Sweden AB ("**Euroclear**") och som önskar acceptera Erbjudandet ska under perioden från och med den 17 november 2023 till och med den 15 december 2023 klockan 15.00 underteckna och lämna in korrekt ifylld anmälningssedel till Avanza Bank AB (publ) ("**Avanza Bank**") till den på anmälningssedeln angivna adressen (i original per post eller inskannad kopia per e-mail).

Anmälningssedeln måste lämnas in eller sändas i god tid före sista dagen under acceptfristen för att kunna vara Avanza Bank tillhanda i original, eller inskannad kopia per e-mail, senast klockan 15.00 den 15 december 2023. Anmälningssedeln i original kan även lämnas in till bankkontor eller levereras till andra värdepappersinstitut i Sverige för vidarebefordran till Avanza Bank, förutsatt att anmälningssedeln lämnas in eller levereras i sådan tid före den sista anmälningssdagen att den är Avanza Bank tillhanda i original senast klockan 15.00 den 15 december 2023.

En förtryckt anmälningssedel och ett svarskuvert kommer att sändas till direktregistrerade aktieägare. VP-konto och aktuellt aktieinnehav i Götenehus kommer att vara förtryckt på anmälningssedeln. Varje aktieägare som erhåller en anmälningssedel bör kontrollera att de förtryckta uppgifterna är korrekta.

---

<sup>4</sup> Baserat på 122 613 516 aktier, vilket är det totala antalet aktier i Götenehus.

Vänligen observera att felaktiga eller ofullständiga anmälningssedlar kan komma att lämnas utan avseende. Inga ändringar får göras i texten på den förtryckta anmälningssedeln. Aktieägare som accepterar Erbjudandet bemyndigar och instruerar Avanza Bank att leverera deras aktier i Götenehus till EHF i enlighet med villkoren för Erbjudandet.

#### *Förvaltarregistrerade innehav*

Aktieägare i Götenehus vars aktier är förvaltarregistrerade, det vill säga hos en bank eller annan förvaltare, erhåller inte någon förtryckt anmälningssedel. Accept från sådana aktieägare ska ske i enlighet med instruktioner från respektive förvaltare.

#### *Pantsatta aktier*

Är aktier i Götenehus som ska överlåtas registrerade som pantsatta i Euroclear-systemet måste såväl aktieägaren som panthavaren underteckna anmälningssedeln och bekräfta att panträtten upphör om Erbjudandet fullföljs. Panträtten måste således vara avregistrerad i Euroclear-systemet avseende berörda aktier i Götenehus när dessa ska överlåtas till EHF. De som är upptagna i förteckningen över panthavare och förmyndare kommer inte att erhålla någon anmälningssedel, utan kommer i stället att meddelas separat.

#### **Erbjudandehandling**

Erbjudandehandlingen kommer att hållas tillgänglig på EHF:s webbplats <https://www.ehfab.se>.

#### **Acceptfrist och rätt till förlängning av Erbjudandet**

Acceptfristen för Erbjudandet löper från och med den 17 november 2023 till och med den 15 december 2023.

EHF förbehåller sig rätten att förlänga acceptfristen för Erbjudandet och att senarelägga tidpunkten för utbetalning av vederlag.

#### **Rätt att återkalla accept**

Aktieägare i Götenehus har rätt att återkalla lämnad accept av Erbjudandet om sådan återkallelse skriftligen har kommit Avanza Bank tillhanda på adress: Avanza Bank, Att: Corpemissioner/Götenehus, Box 1399, 111 93 Stockholm, senast klockan 15.00 den sista dagen av acceptfristen. Aktieägare i Götenehus vars aktier är förvaltarregistrerade som önskar återkalla lämnad accept ska följa instruktioner från förvaltaren.

#### **Bekräftelse och överföring av aktier i Götenehus till spärrade VP-konton**

Efter det att Avanza Bank har mottagit och registrerat korrekt ifylld och undertecknad anmälningssedel kommer aktierna i Götenehus att överföras till ett för varje aktieägare i Götenehus nyöppnat spärrat VP-konto, ett så kallat apportkonto. I samband med detta skickar Euroclear en avi ("VP-avi") som utvisar det antal aktier i Götenehus som bokats ut från det ursprungliga VP-kontot samt en VP-avi som utvisar det antal aktier i Götenehus som bokats in på det nyöppnade spärrade VP-kontot.



### **Utbetalning av vederlag**

Utbetalning av vederlag beräknas kunna påbörjas omkring den 22 december 2023 för de som har accepterat Erbjudandet senast klockan 15.00 den 15 december 2023. Utbetalning av vederlag sker genom att de som accepterat Erbjudandet tillsänds en avräkningsnota.

Likvidbeloppet betalas till det avkastningskonto som är anslutet till aktieägarens VP-konto. Om avkastningskontot är felaktigt, om aktieägaren inte har något avkastningskonto eller om avkastningskontot är ett PlusGiro-konto kommer utbetalning av vederlag att ske i enlighet med anvisningar på utsänd avräkningsnota. I samband med utbetalning av vederlag bokas aktierna i Götenehus ut från det spärrade VP-kontot som därmed avslutas. VP-avi som redovisar utbokningen från det spärrade VP-kontot skickas inte ut.

Observera att även om aktierna i Götenehus är pantsatta sker utbetalning till avkastningskontot som är kopplat till aktieägarens VP-konto.

Om innehavet är förvaltarregistrerat sker utbetalning av vederlag genom respektive förvaltare i enlighet med deras rutiner.

### **Inlösen och avnotering**

För det fall EHF, i samband med Erbjudandet eller på annat sätt, blir ägare till aktier motsvarande mer än 90 procent av aktierna i Götenehus avser EHF att påkalla inlösen i enlighet med aktiebolagslagen i syfte att förvärva samtliga utestående aktier i Götenehus. I samband härmed avser EHF att verka för att Götenehus-aktien avnoteras från First North.

### **Viktig information angående NID och LEI vid accept**

#### *Krav på NID-nummer för fysiska personer*

Nationellt ID eller National Client Identifier ("NID-nummer") är en global identifieringskod för privatpersoner. Enligt Europaparlamentets och rådets direktiv 2014/65/EU (i dess ändrade lydelse) ("MiFID II") behöver du som investerare från och med den 3 januari 2018 ha ett NID-nummer för att kunna genomföra en värdepapperstransaktion. För fysiska personer med enbart svenskt medborgarskap består NID-numret av beteckningen "SE" följt av personnumret. Vid flera eller något annat medborgarskap än svenskt kan NID-numret vara någon annan typ av nummer. NID-numret behöver anges på anmälningssedeln om den berörda Götenehus-aktieägaren inte är svensk medborgare. Om sådant NID-nummer inte anges kan Avanza Bank vara förhindrad att genomföra transaktionen. För mer information om hur NID-nummer erhålls bör aktieägare kontakta sin bank.

#### *Krav på LEI-kod för juridiska personer*

Legal Entity Identifier ("LEI") är en global identifieringskod för juridiska personer. Enligt MiFID II behöver juridiska personer från och med den 3 januari 2018 ha en LEI-kod för att kunna göra en värdepapperstransaktion. Om en aktiv LEI-kod saknas kan Avanza Bank vara förhindrad att genomföra transaktionen. Registrering av LEI-kod kan tillhandahållas av någon av de leverantörer som finns på marknaden. Tänk på att registrera LEI-kod i god tid då den behöver bekräftas på anmälningssedeln.

### **Information om behandling av personuppgifter**

Personuppgifter som lämnas till Avanza Bank, till exempel kontaktuppgifter och personnummer eller som i övrigt registreras i samband med förberedelse eller administration av Erbjudandet, behandlas av Avanza Bank, som är personuppgiftsansvarig, för administration och utförande av uppdraget. Behandling av personuppgifter sker också för att Avanza Bank ska kunna fullgöra sina förpliktelser enligt lag.

Personuppgifter kan för angivna ändamål – med beaktande av reglerna om banksekretess – ibland komma att lämnas ut till andra bolag inom Avanza Bank eller till företag som Avanza Bank samarbetar med, inom och utanför EU/EES i enlighet med EU:s godkända och lämpliga skyddsåtgärder. I vissa fall är Avanza Bank också skyldig enligt lag att lämna ut uppgifter, exempelvis till Finansinspektionen och Skatteverket.

Lagen (2004:297) om bank- och finansieringsrörelse innehåller, liksom lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, en sekretessbestämmelse enligt vilken alla anställda hos Avanza Bank är bundna av tystnadsplikt avseende Avanza Banks kunder och andra uppdragsgivare. Tystnadsplikten gäller även mellan och inom de olika bolagen i Avanza-koncernen.

Information om vilka personuppgifter som behandlas av Avanza Bank, radering av personuppgifter, begränsning av behandling av personuppgifter, dataportabilitet eller rättelse av en personuppgift kan begäras hos Avanza Banks skyddsombud. Det går även bra att kontakta dataskyddsombudet om tecknare vill ha ytterligare information om Avanza Banks behandling av personuppgifter. I de fall förvärvaren vill lämna ett klagomål avseende behandling av personuppgifter har denne rätt att vända sig till Datainspektionen i egenskap av tillsynsmyndighet.

Personuppgifter raderas om de inte längre är nödvändiga för de ändamål för vilka de samlats in eller på annat sätt behandlats, förutsatt att Avanza Bank inte är rättsligt förpliktigad att bevara personuppgifterna. Normal lagringstid för personuppgifter är tio år.

Adress till Avanza Banks dataskyddsombud: Avanza Bank AB, Att: Dataskyddsombud, Box 1399, SE-111 93 Stockholm.

### **Övrig information**

Ingen kundrelation uppstår mellan aktieägare som accepterar Erbjudandet och Avanza Bank på grund av Avanza Banks roll som mottagande institut avseende Erbjudandet.

### **Frågor om Erbjudandet**

För mer information om Erbjudandet, se EHF:s webbplats <https://www.ehfab.se>. För administrativa frågor om Erbjudandet, ombuds aktieägare att i första hand kontakta sin bank om aktierna förvaras i depå (förvaltarregistrerat innehav), i övriga fall är aktieägare välkomna att kontakta Avanza Bank på telefonnummer 08-409 421 22 eller via e-post till [corpemissioner@avanza.se](mailto:corpemissioner@avanza.se).

## **Information om EHF**

EHF AB är ett svenskt aktiebolag med organisationsnummer 556525-1104. EHF har säte i Götene och huvudkontor i Uddevalla. Bolaget bildades 1994 ägs av Erik Hemberg. EHF är en företagskoncern som bygger, utvecklar och förvaltar fastighetsbestånd runt om i Sverige. EHF-koncernens nettoomsättning under 2022 uppgick till cirka 1,6 miljarder kronor, resultatet efter finansiella poster uppgick till cirka 23,4 miljoner kronor och balansomslutningen uppgick den 31 december 2022 till cirka 1,8 miljarder kronor. Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgick under 2022 till cirka -1,5 miljoner kronor. För mer information, se [www.ehfab.se](http://www.ehfab.se).

## **Information om Götenehus Group AB**

Följande är en sammanfattande beskrivning av Götenehus. Informationen om Götenehus på sidorna 12 – 48 i denna erbjudandehandling är baserad på Götenehus senast publicerade delårsrapport för tredje kvartalet 2023, årsredovisningar för räkenskapsåren 2022 och 2021, samt information från Götenehus webbplats, om inget annat anges.

## **Götenehus i korthet**

Götenehus är en etablerad aktör med en stark position på den svenska fastighets- och bostadsmarknaden där koncernen bedriver fastighetsutveckling, bostadsutveckling och småhusverksamhet. Verksamheten bedrivs under varumärkena Forshem Fastigheter, Trähusstaden och Götenehus. Vidare är Götenehus verksamhet indelad i de tre olika affärsområdena fastighetsutveckling, bostadsutveckling samt villor och fritidshus.

### *Fastighetsutveckling*

Verksamheten inom fastighetsutveckling innefattar ägande, förvaltning och utveckling av kommersiella fastigheter genom bolaget Forshem Fastigheter. Affärsområdet Fastighetsutveckling innehåller också det delägda fastighetsbolaget Trähusstaden som äger, förvaltar och utvecklar hyresbostäder. Under 2022 stod fastighetsutveckling för 41 procent av koncernens rörelseresultat.

### *Bostadsutveckling*

Inom affärsområdet bostadsutveckling utvecklar, projekterar, säljer och bygger man bostäder på egen eller annans mark genom varumärket Götenehus Bostad. Verksamheten drivs från kontor i Götene, Lund, Göteborg och Stockholm. Under 2022 stod bostadsutveckling för 50 procent av koncernens rörelseresultat.

### *Villor och fritidshus*

I affärsområdet villor och fritidshus ingår marknadsföring, försäljning och byggnation av monteringsfärdiga småhus. Husen marknadsförs under varumärket Götenehus. Under 2022 stod villor och fritidshus för nio procent av koncernens rörelseresultat.

## **Affärsidé, vision och utdelningspolicy**

### *Affärsidé*

Götenehus affärsidé är att med fokus på den svenska marknaden utveckla och bygga hållbara boenden och miljöer.

### *Vision*

Götenehus vision är att tillhöra marknadsledarna när det gäller projektering, byggnation och utveckling av hus, bostadsområden och kommersiella fastigheter i Sverige. Koncernen ska ligga i framkant inom utveckling och design samt vara top of mind hos kunder och intressenter.

### *Utdelningspolicy*

Götenehus utdelningspolicy är att utdelningen baseras på koncernens resultatutveckling med beaktande av framtida utvecklingsmöjligheter och finansiell ställning. Den långsiktiga målsättningen är att utdelningen ska ha en jämn utveckling och uppgå till cirka 30 procent av resultatet efter skatt.

## Historisk finansiell information i sammandrag

Nedanstående information avseende Götenehus är hämtad från de reviderade årsredovisningarna för räkenskapsåren 2022 och 2021<sup>5</sup>, samt delårsrapporten för perioden januari – september 2023.<sup>6</sup>

Götenehus delårsrapport för perioden januari – september 2023 har upprättats enligt IAS 34, Delårsrapportering. Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och vidare har Rådet för finansiell rapportering RFR, Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats. Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med principerna för den föregående årsredovisningen.

## Koncernens resultaträkning i sammandrag, årsbasis

| <b>Resultaträkning</b>                              | <b>2022</b>  | <b>2021</b>  | <b>2020</b>  |
|-----------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Mkr</b>                                          |              |              |              |
| Intäkter                                            | 1 356,1      | 1 437,5      | 1 076,4      |
| Produktions- och driftskostnader                    | -1 192,3     | -1 271,6     | -912,2       |
| <b>Bruttoresultat</b>                               | <b>163,8</b> | <b>165,9</b> | <b>164,2</b> |
| Försäljningskostnader                               | -121,5       | -101,8       | -100,8       |
| Administrationskostnader                            | -30,9        | -30,7        | -26,9        |
| Övriga rörelseintäkter                              | 0,0          | 0,1          | 0,8          |
| Övriga rörelsekostnader                             | 0,0          | 0,0          | 0,0          |
| Resultatandelar i intresseföretag                   | 15,0         | 3,2          | -            |
| <b>Rörelseresultat</b>                              | <b>26,6</b>  | <b>36,6</b>  | <b>37,3</b>  |
| Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter | 28,4         | -            | -            |
| Finansiella intäkter                                | 0,4          | 0,0          | 0,0          |
| Finansiella kostnader                               | -10,0        | -4,7         | -4,3         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>            | <b>45,3</b>  | <b>32,0</b>  | <b>33,0</b>  |
| Skatter                                             | -2,2         | -4,7         | -10,4        |
| <b>Årets resultat</b>                               | <b>43,2</b>  | <b>27,2</b>  | <b>22,6</b>  |
| Hänförligt till moderbolagets aktieägare            | 43,2         | 27,2         | 22,6         |

## Koncernens resultaträkning i sammandrag, niomånadersbasis

| <b>Resultaträkning</b>           | <b>Jan-sep 2023</b> | <b>Jan-sep 2022</b> |
|----------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Mkr</b>                       |                     |                     |
| Intäkter                         | 855,9               | 883,9               |
| Produktions- och driftskostnader | -716,9              | -772,1              |
| <b>Bruttoresultat</b>            | <b>139,0</b>        | <b>111,8</b>        |
| Försäljningskostnader            | -83,4               | -88,2               |
| Administrationskostnader         | -23,3               | -23,6               |
| Övriga rörelseintäkter/kostnader | 1,1                 | -                   |

<sup>5</sup> Årsredovisningen för 2021 innehåller jämförbara siffror för räkenskapsåret 2020.

<sup>6</sup> Delårsrapporten innehåller jämförbara siffror för perioden januari – september 2022.

|                                           |             |             |
|-------------------------------------------|-------------|-------------|
| Resultatandelar i intressebolag           | 0,5         | 15,1        |
| - varav förvaltningsresultat              | 0,6         | 0,4         |
| - varav värdeförändringar                 | -           | 14,7        |
| <b>Rörelseresultat</b>                    | <b>33,9</b> | <b>15,1</b> |
| Värdeförändringar förvaltningsfastigheter | 17,6        | 1,4         |
| Finansiella intäkter                      | 0,6         | -           |
| Finansiella kostnader                     | -28,0       | -5,2        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>  | <b>24,1</b> | <b>11,3</b> |
| Skatter                                   | 0,3         | 2,5         |
| <b>Årets resultat</b>                     | <b>24,4</b> | <b>13,8</b> |
| Hänförligt till moderbolagets aktieägare  | 24,4        | 13,8        |

### Koncernens balansräkning i sammandrag, årsbasis

| Balansräkning                                           | 31 dec         | 31 dec         | 31 dec       |
|---------------------------------------------------------|----------------|----------------|--------------|
| Mkr                                                     | 2022           | 2021           | 2020         |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                       |                |                |              |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                            |                |                |              |
| Immateriella tillgångar                                 | 18,4           | 15,8           | 14,4         |
| Förvaltningsfastigheter                                 | 636,6          | -              | -            |
| Rörelsefastigheter / byggnader och mark                 | 117,3          | 117,2          | 98,4         |
| Maskiner och inventarier                                | 38,1           | 43,7           | 44,5         |
| Nyttjanderätter                                         | 17,1           | 15,9           | 10,9         |
| Andelar i intresseföretag                               | 33,6           | 5,2            | 2,0          |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav                  | 1,0            | 1,0            | 1,0          |
| Långfristiga fordringar                                 | -              | -              | 0,1          |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                      | <b>862,1</b>   | <b>198,8</b>   | <b>171,2</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                            |                |                |              |
| Varulager                                               | 53,0           | 57,4           | 42,6         |
| Omsättningsfastigheter                                  | 315,4          | 280,0          | 258,0        |
| Pågående arbeten                                        | 319,4          | 114,9          | 58,9         |
| Förskott på varor och tjänster                          | 2,5            | 7,9            | -            |
| Kundfordringar                                          | 40,1           | 81,5           | 76,7         |
| Fordran hos intressebolag                               | 8,8            | 3,5            | -            |
| Skattefordran                                           | 3,7            | 5,4            | 2,4          |
| Avtalstillgångar                                        | 17,6           | 32,7           | 13,0         |
| Övriga fordringar                                       | 3,2            | 17,0           | 13,2         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter            | 23,3           | 17,1           | 14,8         |
| Likvida medel                                           | 150,8          | 185,6          | 135,7        |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                      | <b>937,7</b>   | <b>803,0</b>   | <b>615,3</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                 | <b>1 799,8</b> | <b>1 001,8</b> | <b>786,6</b> |
| <b>EGET KAPITAL</b>                                     |                |                |              |
| <b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare</b> |                |                |              |
| Aktiekapital                                            | 122,6          | 92,6           | 92,6         |
| Övrigt tillskjutet kapital                              | 118,4          | 28,4           | 27,1         |
| Reserver                                                | 0,1            | 0,1            | 0,1          |
| Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat         | 229,1          | 190,5          | 176,6        |

|                                              |                |                |              |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|--------------|
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>470,3</b>   | <b>311,7</b>   | <b>296,5</b> |
| <b>SKULDER</b>                               |                |                |              |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                |                |              |
| Avsättningar för pensioner                   | 30,9           | 41,2           | 42,7         |
| Övriga långfristiga avsättningar             | 12,4           | 11,3           | 10,0         |
| Uppskjutna skatteskulder                     | 16,5           | 13,8           | 11,4         |
| Långfristiga räntebärande skulder            | 570,1          | 181,2          | 117,5        |
| Leasingskulder                               | 11,6           | 10,5           | 6,6          |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            | <b>641,6</b>   | <b>258,0</b>   | <b>188,3</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                |                |              |
| Kortfristiga avsättningar                    | 2,8            | 1,6            | 1,2          |
| Räntebärande skulder                         | 215,2          | 56,2           | 58,1         |
| Leasingskulder                               | 5,6            | 5,4            | 4,3          |
| Förskott från kunder                         | 8,2            | 3,7            | 7,3          |
| Leverantörsskulder                           | 131,4          | 119,1          | 75,8         |
| Avtalsskulder                                | 81,7           | 134,8          | 62,8         |
| Skulder till koncernföretag                  | 66,4           | -              | -            |
| Övriga skulder                               | 20,1           | 8,2            | 5,5          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 156,7          | 103,0          | 86,6         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>687,9</b>   | <b>432,1</b>   | <b>301,8</b> |
| <b>Summa skulder</b>                         | <b>1 329,5</b> | <b>690,1</b>   | <b>490,1</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>1 799,8</b> | <b>1 001,8</b> | <b>786,6</b> |

### Koncernens balansräkning i sammandrag, niomånadersbasis

|                                       |                    |                    |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Balansräkning</b>                  | <b>30 sep 2023</b> | <b>30 sep 2022</b> |
| <b>Mkr</b>                            |                    |                    |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                     |                    |                    |
| Immateriella anläggningstillgångar    | 12,9               | 17,6               |
| Materiella anläggningstillgångar      | 166,7              | 172,8              |
| Förvaltningsfastigheter               | 835,4              | 75,0               |
| Finansiella anläggningstillgångar     | 35,1               | 34,7               |
| Omsättningsfastigheter                | 274,1              | 325,1              |
| Övriga omsättningstillgångar          | 495,9              | 612,5              |
| Kassa och bank                        | 48,6               | 125,2              |
| <b>Summa tillgångar</b>               | <b>1 868,7</b>     | <b>1 362,9</b>     |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>       |                    |                    |
| Eget kapital                          | 494,7              | 311,5              |
| Långfristiga skulder                  | 784,2              | 336,2              |
| Kortfristiga skulder                  | 589,8              | 715,2              |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b> | <b>1 868,7</b>     | <b>1 362,9</b>     |

### Aktiedata

|                         |                         |             |             |             |
|-------------------------|-------------------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Jan-sep<br/>2023</b> | <b>Jan-sep<br/>2022</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|-------------------------|-------------------------|-------------|-------------|-------------|

|                                                       |         |        |         |        |        |
|-------------------------------------------------------|---------|--------|---------|--------|--------|
| Eget kapital per aktie, SEK <sup>7</sup>              | 4:29    | 3:76   | 4:07    | 3:45   | 3:21   |
| Resultat per aktie före utspädning, SEK               | 0:23    | 0:46   | 0:52    | 0:37   | 0:12   |
| Resultat per aktie efter utspädning, SEK              | 0:23    | 0:46   | 0:52    | 0:37   | 0:12   |
| Utestående antal aktier vid periodens slut, tusental  | 122 614 | 92 614 | 122 614 | 92 614 | 92 614 |
| Genomsnittligt antal aktier före utspädning, tusental | 122 614 | 92 614 | 122 614 | 92 614 | 92 614 |

## Nyckeltal

|                                                     | Jan-sep<br>2023 | Jan-sep<br>2022 | 2022  | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-------|------|------|
| Rörelsemarginal, % <sup>8</sup>                     | 4,2             | 4,0             | 3,1   | 2,9  | 2,2  |
| Räntabilitet på sysselsatt kapital <sup>9</sup> , % | 7,8             | 4,5             | 9,2   | 8,4  | 4,8  |
| Räntabilitet på eget kapital, %                     | 10,1            | 13,2            | 15,5  | 11,1 | 3,7  |
| Soliditet, %                                        | 33,0            | 32,5            | 31,9  | 34,3 | 40,6 |
| Nettolåneskuld, Mkr                                 | 715,6           | 230,9           | 488,7 | 61,3 | 48,7 |

## Finansiella definitioner

|                                    |                                                                                                                                        |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Eget kapital per aktie             | Eget kapital dividerat med utestående antal aktier                                                                                     |
| Resultat per aktie                 | Periodens resultat dividerat med vägt genomsnitt av antal aktier under perioden.                                                       |
| Rörelsemarginal                    | Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen.                                                                                        |
| Räntabilitet på sysselsatt kapital | Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader i procent av genomsnittligt sysselsatt kapital, kvarvarande verksamheter. |
| Räntabilitet på eget kapital       | Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital                                                                            |
| Soliditet                          | Eget kapital i procent av balansomslutningen.                                                                                          |
| Nettolåneskuld                     | Räntebärande skulder, inklusive avsättningar för pensioner med avdrag för likvida medel.                                               |

<sup>7</sup> Informationen i denna tabell är hämtad ifrån Götenehus segmentsredovisning.

<sup>8</sup> Informationen i denna tabell är hämtad ifrån Götenehus segmentsredovisning.

<sup>9</sup> Rullande tolv månader.



## Aktiekapital och ägarstruktur

### Aktien

Götenehus B-aktier är listad på Nasdaq First North Growth Market under symbolen GHUS B, med ISIN-nummer SE0001799636.

### Aktiekapitalet

Aktiekapitalet uppgår per dagen för denna erbjudandehandling till 122 613 516 kronor, fördelat på 122 613 516 aktier, varav 1 099 740 A-aktier och 121 513 776 B-aktier, med ett kvotvärde om 1 krona per aktie. Varje A-aktie ger rätt till en röst och varje B-aktie ger rätt till en tiondels röst.

Per dagen för denna erbjudandehandling innehar Götenehus inga egna aktier.

Per den 27 september 2023 uppgick antalet aktieägare i Götenehus till cirka 2 000.

### Götenehus tio största aktieägare per den 27 september 2023

De tio största aktieägarna per den 27 september 2023 listas nedan.

| Aktieägare                             | Antal A-aktier   | Antal B-aktier     | Totalt             | Procent av röster | Procent av kapital |
|----------------------------------------|------------------|--------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| Erik Hemberg inkl. bolag               | 1 033 740        | 87 211 266         | 88 245 006         | 73,6              | 72,0               |
| Nordea Liv & Pension PBI               | 0                | 9 957 872          | 9 957 872          | 7,5               | 8,1                |
| Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension | 0                | 2 334 991          | 2 334 991          | 1,8               | 1,9                |
| Kent Molin                             | 66 000           | 1 453 589          | 1 519 589          | 1,6               | 1,2                |
| Claes Hansson                          | 0                | 1 205 000          | 1 205 000          | 0,9               | 1,0                |
| Roland Danielsson                      | 0                | 794 682            | 794 682            | 0,6               | 0,6                |
| Torbjörn Rösth                         | 0                | 690 666            | 690 666            | 0,5               | 0,6                |
| Anders Borgenhard                      | 0                | 634 256            | 634 256            | 0,5               | 0,5                |
| Jan Olsson                             | 0                | 537 000            | 537 000            | 0,4               | 0,4                |
| Andreas Gustafsson                     | 0                | 522 056            | 522 056            | 0,4               | 0,4                |
| Övriga                                 | 0                | 16 172 398         | 16 172 398         | 12,2              | 13,2               |
| <b>Summa</b>                           | <b>1 099 740</b> | <b>121 513 776</b> | <b>122 613 516</b> | <b>100</b>        | <b>100</b>         |

Källa: Holdings, 2023-11-08

### Teckningsoptioner utgivna av Götenehus

Götenehus har utestående teckningsoptioner i enlighet med ett incitamentprogram som bolagsstämman fattade beslut om den 28 april 2021. Antalet utestående teckningsoptioner under teckningsoptionsprogrammet uppgår till 3 000 000 och varje teckningsoption ger innehavaren rätt att teckna en B-aktie i Götenehus till en kurs om 6,24 kronor per aktie. Teckning av aktier med stöd av teckningsoptionerna kan äga rum under perioden från och med den 13 maj 2024 till och med den 5 juni 2024.

### Aktieägaravtal

Götenehus årsredovisning för räkenskapsåret 2022 nämner inga befintliga avtal mellan större aktieägare i Götenehus eller mellan större aktieägare och Götenehus.

### **Väsentliga avtal**

Götenehus årsredovisning för räkenskapsåret 2022 nämner inga väsentliga avtal vilka Götenehus är part i som skulle kunna påverkas, ändras eller sägas upp till följd av att kontrollen över Götenehus förändras som ett resultat av ett offentligt uppköpserbjudande.

### **Bemyndigande att fatta beslut om nyemission**

Vid Götenehus årsstämma 2023, som hölls den 11 maj 2023, beslutades att bemyndiga styrelsen att i samband med förvärv av verksamheter, bolag eller fastigheter, vid ett eller flera tillfällen, under tiden fram till nästa årsstämma, fatta beslut om nyemission av B-aktier och/eller konvertibla skuldebrev och/eller teckningsoptioner som berättigar till konvertering till, respektive nyteckning av, eller innebär utgivande av ett antal B-aktier motsvarande högst tio procent av Bolagets utestående B-aktier vid tidpunkten för emissionsbeslutet.

Emission ska få ske med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt och/eller med bestämmelse om apport, kvittning eller andra villkor i enlighet med aktiebolagslagen.

Emissionskursen vid beslut i enlighet med bemyndigandet ska fastställas på marknadsmässiga villkor. Styrelsen ska äga rätt att bestämma villkoren i övrigt för emissioner som görs under bemyndigandet samt vem som ska äga rätt att teckna värdepapperen.

Skälet till att styrelsen ska kunna fatta beslut om emission med avvikelse från aktieägares företrädesrätt och/eller bestämmande av apport, kvittning eller andra villkor i enlighet med aktiebolagslagen är att bolaget ska kunna införskaffa kapital på ett tids- och kostnadseffektivt sätt och för att genomföra strategiskt motiverade förvärv av verksamheter, bolag och/eller fastigheter.

## Götenehus styrelse, ledning och revisor

### Styrelse

#### **Erik Hemberg**

Position:

Styrelseordförande.

Invald:

Styrelseordförande sedan 2023, styrelseledamot sedan 2013.

Född:

1963.

Övriga uppdrag:

Styrelseledamot i EHF AB med dotterbolag samt Trähusstaden Sverige AB.

Innehav i Götenehus:

1 033 740 A-aktier (via bolag), 86 811 266 B-aktier (via bolag), 400 000 B-aktier (privat).

#### **Johan Carlberg**

Position:

Styrelseledamot.

Invald:

2019.

Född:

1963.

Övriga uppdrag:

Styrelseordförande i Trähusstaden Sverige AB med dotterbolag.

Innehav i Götenehus:

-

#### **Fabian Dahl**

Position:

Styrelseledamot.

Invald:

2022.

Född:

1973.

Övriga uppdrag:

Partner och Fondförvaltare vid Simplicity AB.

Innehav i Götenehus:

30 000 B-aktier.

#### **Anna Hernefrid**

Position:

Styrelseledamot.

Invald:

2023.

Född:

1978.

Övriga uppdrag:

-

Innehav i Götenehus:

-

#### **Marcus Westdahl**

Position:

Styrelseledamot och arbetstagarrepresentant för LO.

Invald:

2020.

|                      |                                                                                           |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Född:                | 1974.                                                                                     |
| Övriga uppdrag:      | VD Setra Group AB. Styrelseledamot i TMF – Trä- och Möbelföretagen samt Belid Holding AB. |
| Innehav i Götenehus: | 180 685 B-aktier.                                                                         |

#### **Magnus Andersson**

|                      |                                                     |
|----------------------|-----------------------------------------------------|
| Position:            | Styrelseledamot och arbetstagarrepresentant för LO. |
| Invalid:             | 2023.                                               |
| Född:                | 1972.                                               |
| Övriga uppdrag:      | -                                                   |
| Innehav i Götenehus: | -                                                   |

#### **Johan Skarp**

|                      |                                                      |
|----------------------|------------------------------------------------------|
| Position:            | Styrelseledamot och arbetstagarrepresentant för PTK. |
| Invalid:             | 2019.                                                |
| Född:                | 1970.                                                |
| Övriga uppdrag:      | -                                                    |
| Innehav i Götenehus: | -                                                    |

#### **Joakim Johansson**

|                      |                                                       |
|----------------------|-------------------------------------------------------|
| Position:            | Styrelsesuppleant och arbetstagarrepresentant för LO. |
| Invalid:             | 2023.                                                 |
| Född:                | 1973.                                                 |
| Övriga uppdrag:      | -                                                     |
| Innehav i Götenehus: | 5 000 B-aktier.                                       |

#### **Karolin Strandhag**

|                      |                                                        |
|----------------------|--------------------------------------------------------|
| Position:            | Styrelsesuppleant och arbetstagarrepresentant för PTK. |
| Invalid:             | 2023.                                                  |
| Född:                | 1979.                                                  |
| Övriga uppdrag:      | -                                                      |
| Innehav i Götenehus: | -                                                      |

### **Ledande befattningshavare**

#### **Andreas Gustafsson**

|                 |                                         |
|-----------------|-----------------------------------------|
| Position:       | Verkställande direktör och koncernchef. |
| Anställningsår: | 2019.                                   |

Andra uppdrag: Ägare och styrelseledamot i Isa G AB.  
Styrelseordförande och styrelseledamot i flera av  
Götenehus Group AB hel- och delägda bolag.  
Innehav i Götenehus: 125 000 B-aktier (via bolag), 397 056 B-aktier  
(privat), 400 000 teckningsoptioner.

### **Helena Ekman**

Position: HR-chef.  
Anställningsår: 2019.  
Andra uppdrag: -  
Innehav i Götenehus: 20 000 B-aktier, 175 000 teckningsoptioner.

### **Kristina Gradin**

Position: Affärsområdeschef bostadsutveckling.  
Anställningsår: 2022.  
Andra uppdrag: -  
Innehav i Götenehus: -

### **Martin Klaesson**

Position: Affärsområdeschef fastighetsutveckling.  
Anställningsår: 2021.  
Andra uppdrag: VD i Trähusstaden Sverige AB. Styrelseledamot i flera av  
Götenehus Group AB hel- och delägda bolag.  
Innehav i Götenehus: 90 000 B-aktier, 175 000 teckningsoptioner.

### **Mattias Larsson**

Position: CFO.  
Anställningsår: 2022.  
Andra uppdrag: Styrelseledamot och suppleant i flera av Götenehus Group  
AB helägda bolag.  
Innehav i Götenehus: 66 500 B-aktier, 75 000 teckningsoptioner.

### **Tobias Nordendorph**

Position: Affärsområdeschef villor och fritidshus.  
Anställningsår: 2023.  
Andra uppdrag: -

Innehav i Götenehus:

-

### **David Ulinder**

Position:

Teknik- och hållbarhetschef.

Anställningsår:

2004.

Andra uppdrag:

Styrelseledamot och suppleant i flera av Götenehus Group AB helägda bolag.

Innehav i Götenehus:

230 000 B-aktier, 175 000 teckningsoptioner.

### **Revisor**

Årsstämman som hölls den 11 maj 2023 valde den registrerade revisionsfirman Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB till revisor för perioden intill nästa årsstämma. Auktoriserad revisor Bengt Kron är huvudansvarig revisor.

## Götenehus bolagsordning

*Bolagsordning antagen vid årsstämma 2021-04-28*

### § 1

Bolagets företagsnamn är Götenehus Group AB. Bolaget är publikt (publ).

### § 2

Styrelsen skall ha sitt säte i Götene kommun, Västra Götalands län.

### § 3

Föremålet för bolagets verksamhet är att självt och/eller genom hel- eller delägda bolag dels idka försäljning, projektering och tillverkning av monteringsfärdiga byggnader, byggnads-material och inredningar ävensom därmed sammanhängande entreprenadverksamhet, dels idka förvaltning och uthyrning av fast och lös egendom, dels idka handel med värdepapper, samt bedriva annan med nu sagda verksamheter förenlig verksamhet.

### § 4

Aktiekapitalet skall utgöra lägst 50 000 000 kronor och högst 200 000 000 kronor.

Aktier skall utges i två serier, dels serie A, vilka aktier kan utges till ett antal av högst 30 000 000, dels serie B, vilka aktier kan utges till ett antal av högst 200 000 000.

Aktier av serie A medför en röst och aktier av serie B en tiondels röst. Alla aktier har lika rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst.

A-aktie skall kunna omvandlas (konverteras) till B-aktie efter skriftlig framställning därom av ägare till sådan aktie hos bolagets styrelse. Därvid skall anges hur många aktier som önskas omvandlade och – om omvandlingen inte avser vederbörandes hela aktieinnehav av A-aktier – vilka av dessa omvandlingen avser. Styrelsen för bolaget är skyldig att omgående behandla frågor om omvandling till B-aktier av de A-aktier, vars ägare framställt begäran om sådan omvandling. Omvandlingen skall utan dröjsmål anmälas för registrering.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya aktier av serie A och serie B, skall ägare av aktier av serie A och serie B äga företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknats med primär företrädesrätt skall erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om inte sålunda erbjudna aktier räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, skall aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och i den mån detta inte kan ske, genom lottnings.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut aktier endast av serie A eller serie B, skall samtliga aktieägare, oavsett om deras aktier är av serie A eller serie B, äga företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier de förut äger.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut teckningsoptioner eller konvertibler har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av optionsrätten respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas ut mot.

Vad som ovan sagts skall inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Vid ökning av aktiekapitalet genom fondemission skall nya aktier emitteras av varje aktieslag i förhållande till det antal aktier av samma slag som finns sedan tidigare. Därvid skall gamla aktier av visst aktieslag medföra rätt till nya aktier av samma aktieslag. Vad nu sagts skall inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

## § 5

Antalet aktier skall vara lägst 50 000 000 aktier och högst 200 000 000 aktier.

## § 6

Bolagets räkenskapsår skall vara kalenderår.

## § 7

Envar äger på bolagsstämma rösta för fulla antalet av honom ägda och företrädde aktier.

## § 8

Styrelsen skall bestå av 3-10 ledamöter med högst samma antal suppleanter som ordinarie ledamöter.

## § 9

1-2 revisorer med eller utan suppleanter eller ett registrerat revisionsbolag utses på årsstämma.

Styrelsen får utse en eller flera särskilda revisorer för granskning enligt 13 kap 8 §, 14 kap 10 §, 15 kap 10 §, 20 kap 14 §, 23 kap 11 och 29 §§ samt 24 kap 13 § aktiebolagslagen (2005:551). Till sådan särskild revisor skall i så fall utses auktoriserad revisor eller registrerat revisionsbolag.

## § 10

Styrelsens ordförande eller den styrelsen därtill utser öppnar bolagsstämman och leder förhandlingarna till dess ordförande vid stämman valts.

## § 11

Bolagsstämma skall hållas i antingen Götene, Skara, Skövde, Lidköping eller Göteborg.

På årsstämma skall följande ärenden förekomma:

1. val av ordförande på stämman
2. upprättande och godkännande av röstlängd
3. godkännande av dagordning
4. val av minst en justeringsman



5. prövning av huruvida stämman blivit behörigen sammankallad
6. framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse samt koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse
7. beslut om
  - a. fastställande av resultat- och balansräkning samt koncernresultaträkning och koncernbalansräkning
  - b. disposition av bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
  - c. ansvarsfrihet för styrelseledamöter och verkställande direktör
8. fastställande av arvoden till styrelse och, i förekommande fall, revisor
9. bestämmande av antalet styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och, i förekommande fall, revisorer och revisorssuppleanter
10. val av styrelseledamöter och i förekommande fall, styrelsesuppleanter, revisionsbolag eller revisorer samt eventuella revisorssuppleanter
11. annat ärende som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

## § 12

Kallelse till bolagsstämma skall ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Att kallelse skett skall annonseras i Svenska Dagbladet.

## § 13

Bolagets aktier skall vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.

## § 14

För att äga rätt att delta i bolagsstämman skall aktieägarna anmäla sig hos bolaget senast den dag som anges i kallelsen. Sistnämnda dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och ej infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

Aktieägare får vid bolagsstämman medföra ett eller två biträden, dock endast om aktieägaren till bolaget anmäler antalet biträden på det sätt som anges i föregående stycke.

Den som inte är aktieägare i bolaget har i den mån styrelsen beslutar därom rätt att enligt 7 kap 6 § aktiebolagslagen närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid bolagsstämman.

## § 15

Styrelsen får samla in fullmakter enligt det förfarande som anges i 7 kap. 4 § andra stycket aktiebolagslagen (2005:551).

Styrelsen får inför en bolagsstämma besluta att aktieägarna skall kunna utöva sin rösträtt per post före bolagsstämman.

Götenehus delårsrapport för perioden januari – september 2023



# Starkt resultat i avvaktande marknad

Q3  
2023

## VD Andreas Gustafsson kommenterar:

"Det tredje kvartalet redovisar vi ett starkt resultat. Rörelseresultatet exklusive engångseffekter ökar till 27,3 mkr (25,1). Den svenska bostadsmarknaden är fortsatt avvaktande men vi kan samtidigt märka ett visst trendskifte med ökat intresse för nya bostäder från slutet av det tredje kvartalet. Fastighetsutvecklingen är stabil och fortsätter att utvecklas positivt"

## Juli-september 2023

- Intäkterna uppgick till 231,1 mkr (322,2).
- Rörelseresultatet uppgick till 21,7 mkr (25,1). Resultatandelar från fastighetsbolaget Trähusstaden ingår med 0,2 mkr (0,2).
- Rörelsemarginalen ökade till 9,4 procent (7,8).
- Under kvartalet har nedskrivningar av engångskaraktär av goodwill och varumärke belastat rörelseresultatet med 5,6 mkr. Se sidan 6. Rörelseresultatet, exklusive nedskrivningar av engångskaraktär av goodwill och varumärke, ökade till 27,3 mkr (25,1) vilket motsvarar en rörelsemarginal på 11,8 procent (7,8).
- Resultatet efter finansiella poster uppgick till 11,8 mkr (23,0) varav 3,1 mkr (0,0) avser orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.
- Antalet sålda bostäder uppgick till 24 (39).
- Antalet produktionsstartade bostäder uppgick till 44 (88).
- Resultat per aktie uppgick till 0:10 kr (0:23).

## Januari-september 2023

- Intäkterna uppgick till 886,5 mkr (1139,0).
- Rörelseresultatet uppgick till 37,2 mkr (45,7).
- Rörelseresultatet, exklusive nedskrivningar av engångskaraktär av goodwill och varumärke, uppgick till uppgick till 42,8 mkr (45,7).
- I rörelseresultatet ingår resultatandelar från fastighetsbolaget Trähusstaden med 0,5 mkr (15,1) varav 0,0 mkr (14,7) avser orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.
- Rörelsemarginalen ökade till 4,2 procent (4,0).
- Resultatet efter finansiella poster uppgick till 27,6 mkr (42,1).
- Antalet sålda bostäder uppgick till 85 (196).
- Antalet produktionsstartade bostäder uppgick till 215 (383).
- Resultat per aktie uppgick till 0:23 kr (0:46).

|                                        | Q3    |       | Jan-sep |         | Ok-tsep | Jan-dec |
|----------------------------------------|-------|-------|---------|---------|---------|---------|
|                                        | 2023  | 2022  | 2023    | 2022    | 2022/23 | 2022    |
| Intäkter, mkr                          | 231,1 | 322,2 | 886,5   | 1 139,0 | 1 287,6 | 1 540,1 |
| Rörelseresultat, mkr                   | 21,7  | 25,1  | 37,2    | 45,7    | 39,8    | 48,3    |
| Rörelsemarginal, %                     | 9,4   | 7,8   | 4,2     | 4,0     | 3,1     | 3,1     |
| Resultat efter finansiella poster, mkr | 11,8  | 23,0  | 27,6    | 42,1    | 52,9    | 67,4    |
| Periodens resultat efter skatt, mkr    | 12,3  | 21,1  | 27,7    | 42,8    | 48,3    | 63,4    |
| Resultat per aktie, kronor             | 0:10  | 0:23  | 0:23    | 0:46    | 0:42    | 0:52    |
| Antal sålda bostäder, st               | 24    | 39    | 85      | 196     | 111     | 222     |
| Antal produktionsstartade bostäder, st | 44    | 88    | 215     | 383     | 317     | 485     |
| Intäkter enligt IFRS, mkr              | 247,6 | 247,4 | 855,9   | 883,9   | 1 328,1 | 1 356,1 |
| Rörelseresultat enligt IFRS, mkr       | 26,7  | 15,9  | 33,9    | 15,1    | 45,4    | 26,6    |
| Resultat per aktie enligt IFRS, kr     | 0:13  | 0:13  | 0:20    | 0:15    | 0:47    | 0:35    |

Definitioner av nyckeltal återfinns på sida 22. I denna rapport baseras belopp och kommentarer på segmentsredovisning om inget annat framgår. Koncernen tillämpar olika redovisningsprinciper i segmentsredovisningen jämfört med redovisningen enligt IFRS för egenutvecklade bostadsprojekt och för IFRS 16 leasingavtal. För mer information avseande nya redovisningsprinciper samt skillnader mellan segmentsredovisningen och redovisningen enligt IFRS se not 1 och 2.

## VD-ord – Starkt resultat i avvaktande marknad

Det tredje kvartalet redovisar vi ett starkt resultat och en rekordhög rörelsemarginal. Detta är glädjande i en tid då både bostads- och fastighetsmarknaden präglas av fortsatt oro på grund av rådande konjunkturläge med stigande räntor och hög inflation. Den svenska bostadsmarknaden är fortsatt avvaktande och årstakten för antalet påbörjade bostäder i Sverige är nu nere på cirka 21 000 bostäder vilket är den lägsta nivån på över tio år och motsvarar endast en tredjedel av behovet för kommande år.

De snabbt förändrade förutsättningarna på bostadsmarknaden har medfört fortsatt översyn av koncernens kostnadsstruktur. Under det tredje kvartalet startades ett nytt besparingsprogram för att sänka kostnaderna på årsbasis med ytterligare 30 mkr vilket också medfört varsel av ytterligare 25 medarbetare.

### Starkt rörelseresultat

Rörelseresultatet under det tredje kvartalet uppgick till 21,7 mkr (25,1) vilket motsvarar en rörelsemarginal på 9,4 procent (7,8). Resultatet har belastats av nedskrivningar av engångskaraktär av immateriella anläggningstillgångar om totalt 5,6 mkr. Nedskrivningarna är en konsekvens av genomförda effektiviseringsåtgärder där bland annat produktbudget minskats och all bostadsutveckling har samlats under ett varumärke. Resultatet exklusive engångseffekter ökade till 27,3 mkr (25,1) vilket motsvarar en rörelsemarginal på 11,8 procent (7,8).

Andelen sålda bostäder i pågående produktion är fortsatt hög och uppgår till 87 procent. För att minska kapitalbindningen och förbättra likviditeten har vi inlett försäljning av byggrätter som inte ligger i strategiskt prioriterade lägen. Under det tredje kvartalet såldes bland annat ett markområde i Bålsta vilket genererade en reavinst på 8,5 mkr. Koncernens finansiella ställning är fortsatt stark och soliditeten har under kvartalet ökat till 33 procent (32).

### Stabil Fastighetsutveckling

Alfärsområde Fastighetsutveckling fortsätter att utvecklas positivt. Fokuset på kort sikt är att utveckla och effektivisera det befintliga beståndet. Vi minskar vakanser och samordnar drift och förvaltningen för att öka driftsnittet. Vi håller också en tät dialog med kommuner och hyresgäster för att vara en självklar del i att utveckla hållbara stadskärnor i de prioriterade orter där vi verkar.

### Positiva signaler i avvaktande bostadsmarknad

Även om bostadsmarknaden är svag så märks under de senaste månaderna ett visst trendskifte. Intresset för att köpa villor och fritidshus ökar och vi märker ökad aktivitet bland



potentiella husköpare. Försäljningen av villor och fritidshus var under september, trots lägre volym än normalt, den starkaste sedan februari 2022. Även under inledningen av det fjärde kvartalet märks en ökad aktivitet bland husköpare.

Intresset för nyproducerade bostadsrätter är fortsatt avvaktande. Det är dock glädjande att vi trots detta gjort klart för byggstart av en ny bostadsrättsförening i Jönköping där intresset varit stort och endast 3 av 15 bostäder återstår att sälja innan byggstart. Detta visar att det finns en marknad för prisvärda bostäder i attraktiva lägen även i svårare marknadsförhållanden.

### Framtidsutsikter

Det rådande marknadsklimatet bjuder på både utmaningar och möjligheter. De fundamentala och långsiktiga förutsättningarna för våra affärer är bra. Vi förväntar oss att bostadsmarknaden kommer vara fortsatt svag under den närmsta tiden men ser små tecken på viss återhämtning och en ökad aktivitet bland bostadsköpare. Vi har stort fokus på försäljning av bostäder och är fortsatt öppna för strategiskt bra fastighetsförvärv. Kortsiktigt vidtar vi de åtgärder som är nödvändiga för att bibehålla en god likviditet och stark finansiell ställning så att vi står starka när marknaden återhämtat sig.

Andreas Gustafsson Vd och koncernchef



## Marknadsutveckling

### Marknaden

Under det tredje kvartalet har den svenska bostadsmarknaden varit fortsatt avvaktande och efterfrågan på bostäder har varit låg, dock sågs tecken på trendskifte med något ökad aktivitet under slutet av kvartalet. Den höga inflationen tillsammans med stigande räntor, fortsätter att påverka bostadsmarknaden negativt.

Under 2023 har villapriserna i Sverige minskat med 6 procent medan priserna för bostadsrätter ökat med 1 procent enligt Mäklarstatistik för september.

Sett över de senaste tre månaderna är priserna på riksnivå så gott som oförändrade för både bostadsrätter och villor. Antalet sålda bostäder för både bostadsrätter och villor fortsätter att vara lågt.

Enligt Byggbankens byggsindex så steg bostadsbyggandet med 1,4 procent mellan augusti och september. Under de senaste 12 månaderna har byggsindex fallit med 39 procent.

Bland de svenska hushållen finns indikationer på att förra årets kraftiga prisnedgång bromsat in vilket Boprisindex från SEB visar där index stigit från som lägst minus 35 till plus 6 under oktober 2023. Det underliggande behovet av nyproducerade bostäder är stort - Sverige behöver fler bostäder. De förändrade flyttkedjorna är starka och sju av tio vill bo i villa enligt undersökningar som gjorts av bostadsföretagens branschorganisation, TMF.

Fastighetsmarknaden påverkas av inflations- och ränteläget samt hur konsumtion och arbetsmarknad utvecklas framåt. Under det första halvåret har det varit trögare på transaktionsmarknaden. Enligt Newsec Property Outlook för hösten 2023 så prognostiseras den totala transaktionsvolymen att landa på 150 mdr SEK för 2023 (2022 219,5 mdr).

### Prisutveckling

Byggbankens index för flerbostadshus sjönk enligt SCB med 0,2 procent i september 2023 jämfört med månaden innan. För perioden september 2022 till september 2023 steg byggbankens index med 7,5 procent (9,0 procent i Augusti). I takt med att materialpriserna har ökat har Götenehus genomfört flera prishöjningar för både villor och fritidshus. Prishöjningarna har fått effekt på produktionsstarter som påbörjats under året. Effekten motverkas dock delvis av att byggbankens index fortsatt ligger på en hög nivå. Bostäder i egna bostadsprojekt och bostäder som säljs till professionella kunder har kortare ledtider och prissätts löpande utifrån rådande marknads- och projektförutsättningar.



*Bara Backar, Svedala, säljstart oktober 2023, läs mer på [Götenehus Bostad](#)*

# Försäljning och produktionsstarter

## Juli-september 2023

Antalet sålda bostäder under det tredje kvartalet uppgick till 24 (39). De stigande räntorna tillsammans med inflationen påverkar fortsatt bostadsmarknaden negativt. Dock kunde små tecken på återhämtning ses i slutet av kvartalet.

Antalet produktionsstartade bostäder under det tredje kvartalet uppgick till 44 (88).

Andelen sålda bostäder i pågående produktion är hög och uppgår till 87 procent.

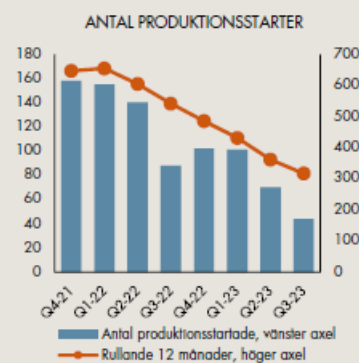
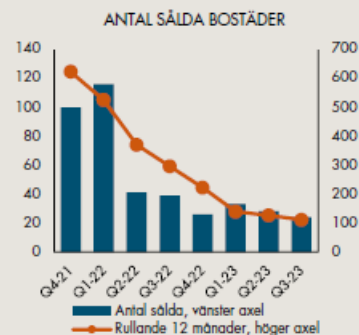
Antalet osålda färdigställda bostäder är lågt och uppgår till åtta varav fem är visningshus.

## Januari-september 2023

Antalet sålda bostäder under januari-september uppgick till 85 (196). Försäljningen till konsumenter har fortsatt varit svag under perioden vilket lett till färre sålda bostäder både inom Villor och fritidshus och Bostadsutveckling.

Antalet produktionsstartade bostäder under årets första nio månader uppgick till 215 (383).

| Försäljning och produktion                                       | Q3   |      | Jan-sep |      | Oktober |      | Jan-dec |      |
|------------------------------------------------------------------|------|------|---------|------|---------|------|---------|------|
|                                                                  | 2023 | 2022 | 2023    | 2022 | 2022/23 | 2022 | 2022    | 2022 |
| Antal sålda bostäder, st                                         | 24   | 39   | 85      | 196  | 111     | 222  |         |      |
| Antal produktionsstartade bostäder, st                           | 44   | 88   | 215     | 383  | 317     | 485  |         |      |
| Andel sålda bostäder i pågående produktion vid periodens slut, % | 87   | 94   | 87      | 94   | 87      | 92   |         |      |
| Antal osålda färdigställda bostäder, st                          | 8    | 5    | 8       | 5    | 8       | 5    |         |      |
| - varav visningshus                                              | 5    | 5    | 5       | 5    | 5       | 5    |         |      |



# Finansiell utveckling

## Intäkter och resultat

### Nedskrivningar av engångskaraktär

Resultatet har under perioden belastats av nedskrivningar av immateriella anläggningstillgångar om totalt 5,6 mkr. 2,7 mkr avser goodwill som en effekt av avsmalmandet av villasortimentet för att skapa en mer kostnadseffektiv och lönsam affär. 2,9 mkr avser varumärke för Swebostad då vi från tredje kvartalet samordnat bostadsutvecklingsverksamheten under varumärket Götenehus Bostad.

### Juli-september 2023

Koncernens intäkter uppgick till 231,1 mkr (322,2). För Bostadsutveckling uppgick intäkterna till 95,3 mkr (139,9). För Villor och fritidshus uppgick intäkterna till 115,0 mkr (180,8). För Fastighetsutveckling ökade intäkterna till 20,8 mkr (1,6).

Koncernens rörelseresultat uppgick till 21,7 mkr (25,1), vilket motsvarar en rörelsemarginal på 9,4 procent (7,8). Rörelseresultatet, exklusive nedskrivningar av engångskaraktär av goodwill och varumärke, ökade till 27,3 mkr (25,1) vilket motsvarar en rörelsemarginal på 11,8 procent (7,8).

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 11,8 mkr (23,0) varav 3,1 mkr (0,0) avser orealiserade värdetförändringar på förvaltningsfastigheter. Koncernens finansnetto uppgick till -9,9 mkr. Periodens resultat efter skatt uppgick till 12,3 mkr (21,1), vilket motsvarar ett resultat per aktie på 0:10 kronor (0:23).

### Januari-september 2023

Koncernens intäkter uppgick till 886,5 mkr (1 139,0). För Bostadsutveckling uppgick intäkterna till 358,7 mkr (633,2). För Villor och fritidshus uppgick intäkterna till 474,6 mkr (501,0). För Fastighetsutveckling ökade intäkterna till 53,2 mkr (4,7).

Koncernens rörelseresultat uppgick till 37,2 mkr (45,7 inklusive orealiserade värdetförändringar på 14,7), vilket motsvarar en rörelsemarginal på 4,2 procent (4,0).

Resultat efter finansiella poster uppgick till 27,6 mkr (42,1). Koncernens finansnetto uppgick till -9,6 mkr (-3,6). Periodens resultat efter skatt uppgick till 27,7 mkr (42,8), vilket motsvarar ett resultat per aktie på 0:23 kronor (0:46).

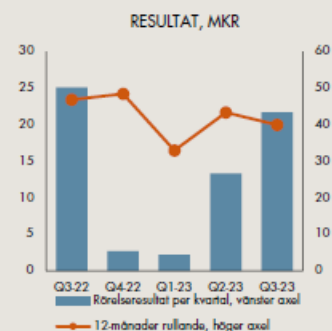
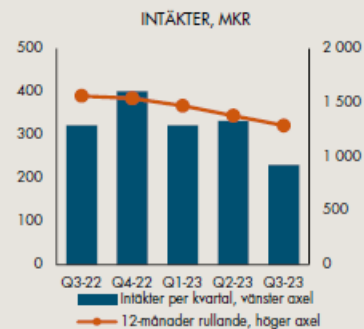
### Omsättningsfastigheter och markinnehav

Koncernens omsättningsfastigheter består av visningshus, projekthus som byggs i egen regi och obebyggd exploateringsmark.

Innehavet av omsättningsfastigheter uppgick vid periodens slut till 274,1 mkr (296,4).

#### Omsättningsfastigheter består av följande poster, mkr

|                                | 2023-09-30   | 2022-09-30   | 2022-12-31   |
|--------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Exploateringsmark för bostäder | 242,3        | 265,6        | 260,0        |
| Visningshus                    | 12,8         | 11,3         | 12,8         |
| Färdigbyggda projekthus        | 3,7          | 3,6          | 5,8          |
| Projekthus under uppförande    | 15,3         | 13,1         | 17,8         |
| <b>Summa</b>                   | <b>274,1</b> | <b>293,6</b> | <b>296,4</b> |



### Finansiell ställning och likviditet

Koncernens finansiella ställning är god. Koncernens balansomslutning uppgick vid periodens slut till 1 594,7 mkr (1 563,1).

Det egna kapitalet ökade till 526,2 mkr (498,5). Soliditeten ökade till 33,0 procent (31,9).

Kassaflödet från den löpande verksamheten var under tredje kvartalet negativt med -4,7 mkr (16,2).

För perioden januari-september uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till -22,8 mkr (-84,7). Detta beror på minskade rörelseskulder både för kvartalet och för perioden januari-september.

Likvida medel inklusive outnyttjad checkkredit uppgick vid periodens slut till 87,1 mkr (177,6). Koncernens nettolåneskuld ökade till 715,6 mkr (488,7). Ökningen är hänförlig till nya investeringar i förvaltningsfastigheter.

### Finansiella mål och utdelningspolicy

Götenehus Groups övergripande målsättning är att skapa värde för aktieägare och övriga intressenter genom tillväxt och uthållig stabil lönsamhet. Koncernen ska sträva efter att ha en stark kapitalbas och en skuldsättning som säkerställer tillgång till kapital för att möjliggöra en framtida tillväxt.

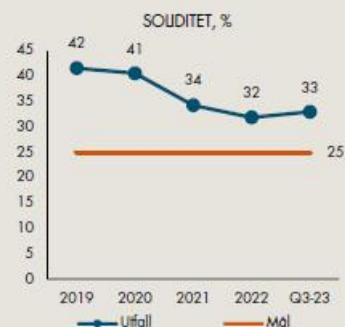
Koncernens utdelningspolicy är att utdelningen ska baseras på resultatutveckling med beaktande av framtida utvecklingsmöjligheter och den finansiella ställningen. Den långsiktiga målsättningen är att bolagets utdelning ska ha en jämn utveckling över tid och uppgå till cirka 30 procent av resultatet efter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

### Investeringar

Koncernens investeringar i byggnader och mark, maskiner, inventarier och programvara uppgick till 5,3 mkr (9,8). Investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 181,3 mkr (608,2).



Bygg ditt Varnhem på [Götenehus byggonline](#)





# Fastighetsutveckling

Tredje kvartalet och perioden januari-september 2023.

## Marknaden

Affärsområdet Fastighetsutveckling består av Forshem Fastigheter AB, som innehar kommersiella fastigheter i Nordvästra Götaland. Inom Fastighetsutveckling ingår också intressebolaget Trähusstaden Sverige AB som utvecklar och förvaltar nyproducerade hyresbostäder. Fastighetsförvärv utgör grunden för en pågående satsning på att bli en ledande stadsutvecklare i Nordvästra Götaland. Ambitionen är att förvärva högavkastande fastigheter med goda kassaflöden och utnyttja den omfattande återindustrialiseringen som kommer att ske i regionen de närmaste åren.

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

## Intäkter och resultat

Intäkterna för det tredje kvartalet ökade till 20,8 mkr (1,6). Rörelseresultatet ökade till 13,0 mkr (1,2). I rörelseresultatet ingår resultatandelar från intressebolag med 0,2 mkr (0,2) avseende Trähusstaden Sverige AB.

Förvaltningsresultatet ökade till 5,9 mkr (1,0) och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 91,0 procent (83,1).

Räntetäckningsgraden för det tredje kvartalet uppgick till 1,8 ggr.

Värdet förändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 3,1 mkr under perioden.

Intäkterna för perioden januari-september ökade till 53,2 mkr (4,7).

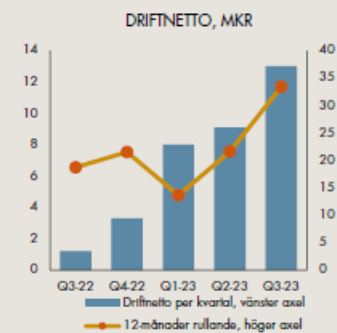
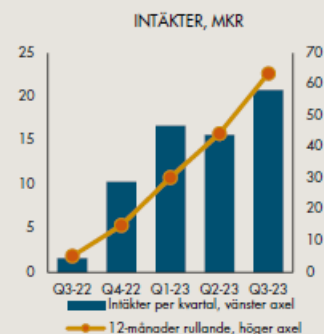
Rörelseresultatet ökade till 30,1 mkr (18,2 inklusive realiserade värdeförändringar). I rörelseresultatet ingår resultatandelar från intressebolag med 0,5 mkr (15,1) avseende Trähusstaden Sverige AB varav 0,0 mkr (14,7) avser realiserade värdeförändringar på fastigheter.

Förvaltningsresultatet ökade till 13,0 mkr (3,1).

Räntetäckningsgraden uppgick till 1,7 ggr under perioden januari-september.

Redovisat värde på förvaltningsfastigheter är 835,4 mkr per 2023-09-30.

| Fastighetsutveckling                        | Q3    |      | Jan-sep |       | Ökt-sep | Jan-dec |
|---------------------------------------------|-------|------|---------|-------|---------|---------|
|                                             | 2023  | 2022 | 2023    | 2022  | 2022/23 | 2022    |
| Intäkter, mkr                               | 20,8  | 1,6  | 53,2    | 4,7   | 63,5    | 15,0    |
| Driftnetto, mkr                             | 13,0  | 1,2  | 30,1    | 18,2  | 33,4    | 21,5    |
| Finansiella poster, mkr                     | -7,3  | -0,3 | -17,8   | -0,5  | -20,0   | -2,7    |
| Förvaltningsresultat, mkr                   | 5,9   | 1,0  | 13,0    | 3,1   | 14,0    | 4,1     |
| Rörelseresultat, mkr                        | 13,0  | 1,2  | 30,1    | 18,2  | 33,4    | 21,5    |
| Rörelsemarginal, %                          | 62,5  | 75,0 | 56,6    | 387,2 | 52,6    | 143,3   |
| Värdet förändringar förvaltningsfastigheter | 3,1   | -    | 17,6    | 1,4   | 44,6    | 28,4    |
| Redovisat värde förvaltningsfastigheter     | 835,4 | 75,0 | 835,4   | 75,0  | 835,4   | 636,6   |
| Ekonomisk uthyrningsgrad                    | 91,0  | 83,1 | 91,0    | 88,2  | 90,7    | 89,1    |
| Räntetäckningsgrad, ggr                     | 1,8   | 6,8  | 1,7     | 7,2   | 1,6     | 2,5     |



# Bostadsutveckling

## Tredje kvartalet och perioden januari-september 2023.

### Marknaden

Marknaden för nybyggda lägenheter och radhus har varit fortsatt avaktande under det tredje kvartalet som en följd av omvärldsläget och makrosituationen med hög inflation, stigande räntor och ökade levnadskostnader.

Det är brist på bostäder på den svenska bostadsmarknaden men kortsiktigt påverkas marknaden av det rådande marknadsekonomiska läget. Götenehus Group står väl positionerat med attraktivt erbjudande, stark tomtportfölj och projektstock när marknaden stabiliserats.

### Försäljning och produktionsstarter

Under det tredje kvartalet uppgick antalet sålda bostäder till 5 (16). För perioden januari-september uppgick antalet sålda bostäder till 19 (70). Rullande 12 månader uppgick antalet sålda bostäder till 29. Försäljningen av lägenheter och radhus inom Bostadsutveckling har fokuserats på egenutvecklade bostadsområden. Det har under perioden varit få bostäder ute till försäljning samtidigt som den avaktande bostadsmarknaden har negativ påverkan på efterfrågan. Under perioden har en ny bostadsrättsförening med 15 radhus i Jönköping byggstartats.

Under det tredje kvartalet uppgick antalet produktionsstartade bostäder till 13 (32). För perioden januari-september uppgick antalet produktionsstartade bostäder till 66 (201). För rullande tolv månader uppgick antalet produktionsstartade bostäder till 105.

### Intäkter och resultat

Intäkterna under det tredje kvartalet uppgick till 95,3 mkr (139,9). De minskade intäkterna är hänförliga till en minskning av antalet produktionsstartade bostäder.

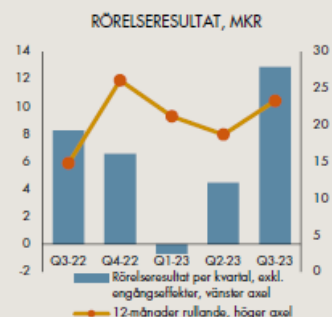
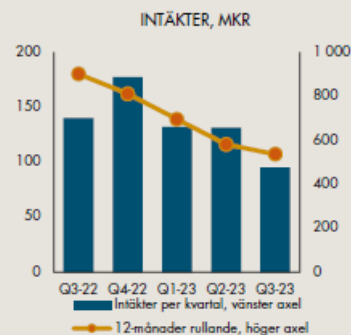
Rörelseresultatet ökade till 10,0 mkr (8,3). Rörelsemarginalen ökade till 10,5 procent (5,9). Under kvartalet har ett tomtområde i Bålsta avyttrats som medfört en reavinst på 8,5mkr.

Rörelseresultatet, exklusive nedskrivningar av engångskaraktär av varumärke, ökade till 12,9 mkr (8,3) vilket motsvarar en justerad rörelsemarginal på 13,5 procent (5,9).

Intäkterna för perioden januari-september uppgick till 358,7 mkr (633,2). De minskade intäkterna är hänförliga till en minskning av antalet produktionsstartade bostäder.

Rörelseresultatet uppgick till 13,8 mkr (19,5). Rörelsemarginalen ökade till 3,8 procent (3,1).

| Bostadsutveckling                 | Q3   |       | Jan-sep |       | Öld-sep | Jan-dec |
|-----------------------------------|------|-------|---------|-------|---------|---------|
|                                   | 2023 | 2022  | 2023    | 2022  | 2022/23 | 2022    |
| Intäkter, mkr                     | 95,3 | 139,9 | 358,7   | 633,2 | 535,9   | 810,4   |
| Rörelseresultat, mkr              | 10,0 | 8,3   | 13,8    | 19,5  | 20,4    | 26,1    |
| Rörelsemarginal, %                | 10,5 | 5,9   | 3,8     | 3,1   | 3,8     | 3,2     |
| Sålda bostäder, st                | 5    | 16    | 19      | 70    | 29      | 80      |
| Produktionsstartade bostäder, st  | 13   | 32    | 66      | 201   | 105     | 240     |
| Osålda färdigställda bostäder, st | 4    | 1     | 6       | 1     | 6       | 1       |
| - varav visningshus               | 1    | 1     | 1       | 1     | 1       | 1       |



# Villor och fritidshus

## Tredje kvartalet och perioden januari-september 2023.

### Marknaden

Marknaden för nybyggda villor och fritidshus har varit avaktande under det tredje kvartalet som en följd av omvärldsläget och makrosituationen med hög inflation, stigande räntor och ökade levnadskostnader.

Det är brist på bostäder på den svenska bostadsmarknaden men kortsiktigt påverkas marknaden av den rådande situationen. Efterfrågan på villor har de senaste året förändrats mot större och mer påkostade bostäder vilket sannolikt förändras framåt på grund rådande marknadsläge. Det underliggande behovet av fler bostäder är stort och Götenehus är väl positionerat för framtiden med ett brett och attraktivt utbud av villor och fritidshus.

### Försäljning och produktionsstartar

Under det tredje kvartalet uppgick antalet sålda bostäder till 19 (23). För perioden januari-september uppgick antalet sålda bostäder till 66 (126). För rullande tolv månader uppgick antal sålda bostäder till 82.

Under det tredje kvartalet uppgick antalet produktionsstartade bostäder till 31 (56). För perioden januari-september uppgick antalet produktionsstartade bostäder till 149 (182). För rullande tolv månader uppgick antalet produktionsstartade bostäder till 212.

Orderstocken inom affärsområdet uppgår till 124 bostäder vilket motsvarar cirka tio månaders produktionsbeläggning.

### Intäkter och resultat

Intäkterna i det tredje kvartalet uppgick till 115,0 mkr (180,8).

Rörelseresultatet under det tredje kvartalet uppgick till -0,2 mkr (16,6).

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

Rörelseresultatet, exklusive nedskrivningar av engångskaraktär av goodwill, uppgick till 2,5mkr (16,6). Justerad rörelsemarginal uppgick till 2,2 procent (9,2).

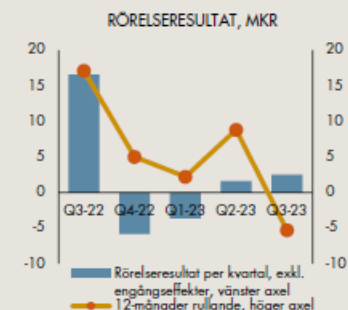
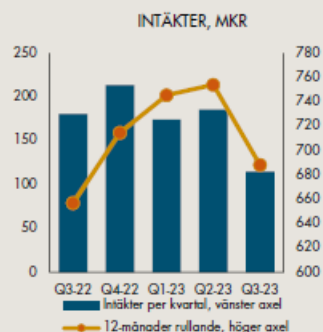
De senaste årens prishöjningar har påverkat omsättning och rörelseresultatet positivt, dock belastas resultatet av lägre beläggningsgrad i produktionen. Personalminskningen från det lagda varslat under andra kvartalet 2023 har börjat påverka kostnaderna positivt under det tredje kvartalet och väntas få full effekt under fjärde kvartalet i år.

Intäkterna för perioden januari-september uppgick till 474,6 mkr (501,0).

Rörelseresultatet under januari-september uppgick till -2,2 mkr (10,8). Omsättning och rörelseresultatet har påverkats positivt av prishöjningar, men resultatet har belastats av lägre beläggning i produktionen och höga materialkostnader.

Rörelsemarginalen uppgick till -0,5 procent (2,2).

| Villor och fritidshus             | Q3    |       | Jan-sep |       | Öst-sep | Jan-dec |
|-----------------------------------|-------|-------|---------|-------|---------|---------|
|                                   | 2023  | 2022  | 2023    | 2022  | 2022/23 | 2022    |
| Intäkter, mkr                     | 115,0 | 180,8 | 474,6   | 501,0 | 688,2   | 714,6   |
| Rörelseresultat, mkr              | -0,2  | 16,6  | -2,2    | 10,8  | -8,0    | 5,0     |
| Rörelsemarginal, %                | neg   | 9,2   | neg     | 2,2   | neg     | 0,7     |
| Sålda bostäder, st                | 19    | 23    | 66      | 126   | 82      | 142     |
| Produktionsstartade bostäder, st  | 31    | 56    | 149     | 182   | 212     | 245     |
| Osålda färdigställda bostäder, st | 4     | 4     | 4       | 4     | 4       | 4       |
| - varav visningshus               | 4     | 4     | 4       | 4     | 4       | 4       |
| Orderstock, st                    | 124   | 285   | 124     | 285   | 124     | 229     |



### Delägare i Trähusstaden Sverige AB

Götenehus Group äger Trähusstaden tillsammans med Julakoncernens fastighetsbolag G&K Blanks Fastigheter AB och rapporteras i Götenehus Groups redovisning som ett intressebolag. Götenehus Groups andel uppgår till 50 procent.

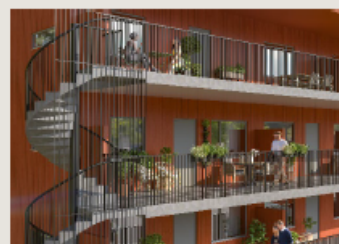
Trähusstadens målsättning är att succesivt bygga upp ett bestånd av nyproducerade och hållbara bostäder som hyresrätt för att långsiktigt äga och förvalta. Bostäderna ska i första hand produceras av Götenehus. Bolaget lägger stort fokus på att bygga lönsamma bostadsområden med hyresrätter med fokus på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

Trähusstaden äger och förvaltar idag fastigheter med 109 lägenheter. Under 2023 har ett nytt LSS-boende i Lidköping med sex lägenheter färdigställt.

Kvarteret Parasollen i Skövde består av 45 hyreslägenheter som färdigställdes 2019. Kvarteret Staketet i Skövde består av 58 hyreslägenheter som färdigställdes under 2022. Sylörten i Lidköping är ett LSS-boende som består av sex lägenheter. Redovisat värde på Trähusstadens fastigheter är 185 mkr.

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

Götenehus Groups andel av Trähusstadens resultat för perioden januari-september uppgick till 0,5 mkr.



| Trähusstaden Sverige AB<br>Nyckeltal               | jan-sep<br>2023 |
|----------------------------------------------------|-----------------|
| Intäkter perioden, mkr                             | 8,9             |
| Driftsnetto, mkr                                   | 6,5             |
| Antal förvaltade bostäder, st                      | 109             |
| Förvaltningsresultat, mkr                          | 3,4             |
| Värdetförändringar<br>förvaltningsfastigheter, mkr | 0               |
| Vakansgrad                                         | 0%              |

## Övrigt

### Moderbolaget

Moderbolaget handlägger förutom centrala ledningsfrågor även koncernstödande verksamheter såsom finansiering och ekonomisk kontroll.

Moderbolagets intäkter uppgick till 4,2 mkr (3,7). Resultatet efter finansiella poster uppgick till 54,5 mkr (-2,9).

Soliditeten uppgick vid periodens slut till 96,0 procent (90,0).

### Händelser efter rapportperiodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens utgång.

### Närstående-transaktioner

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

### Risker och osäkerhetsfaktorer

Götenehus Group är utsatt för ett antal riskfaktorer som helt eller delvis ligger utanför koncernens kontroll, men som kan ha inverkan på koncernens resultat. För utförligare beskrivning av koncernens riskfaktorer och finansiella risker hänvisas till årsredovisningen för 2022.

### Personal

Vid periodens slut hade koncernen 154 anställda (286). När lagda varsel genomförts kommer antalet anställda under fjärde kvartalet att uppgå till cirka 135.

# Finansiell översikt

## Koncernens resultaträkning, segmentsredovisning

| Mkr                                                    | Q3          |             | Jan-sep      |              | Old-sep      | Jan-dec      |
|--------------------------------------------------------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                                                        | 2023        | 2022        | 2023         | 2022         | 2022/23      | 2022         |
| Intäkter                                               | 231,1       | 322,2       | 886,5        | 1 139,0      | 1 287,6      | 1 540,1      |
| Produktions- och driftkostnader                        | -178,2      | -266,8      | -744,3       | -996,5       | -1 102,3     | -1 354,5     |
| <b>Bruttoreultat</b>                                   | <b>52,9</b> | <b>55,4</b> | <b>142,2</b> | <b>142,5</b> | <b>185,3</b> | <b>185,6</b> |
| Försäljningskostnader                                  | -25,4       | -24,0       | -83,4        | -88,3        | -116,5       | -121,4       |
| Administrationskostnader                               | -6,6        | -6,5        | -23,2        | -23,6        | -30,5        | -30,9        |
| Övriga rörelseintäkter/kostnader                       | 0,5         | -           | 1,1          | -            | 1,1          | -            |
| Resultatandelar i intressebolag                        | 0,3         | 0,2         | 0,5          | 15,1         | 0,4          | 15,0         |
| - varav förvaltningsresultat                           | 0,3         | 0,2         | 0,5          | 0,4          | 0,4          | 0,3          |
| - varav värdeförändringar                              | -           | -           | -            | 14,7         | -            | 14,7         |
| <b>Rörelseresultat</b>                                 | <b>21,7</b> | <b>25,1</b> | <b>37,2</b>  | <b>45,7</b>  | <b>39,8</b>  | <b>48,3</b>  |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter                | 3,1         | -           | 17,6         | 1,4          | 44,6         | 28,4         |
| Finansiella intäkter*                                  | -1,9        | -           | 0,6          | -            | 1,0          | 0,4          |
| Finansiella kostnader                                  | -11,1       | -2,1        | -27,8        | -5,0         | -32,5        | -9,7         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>               | <b>11,8</b> | <b>23,0</b> | <b>27,6</b>  | <b>42,1</b>  | <b>52,9</b>  | <b>67,4</b>  |
| Skatter                                                | 0,5         | -1,9        | 0,1          | 0,7          | -4,6         | -4,0         |
| <b>Periodens resultat</b>                              | <b>12,3</b> | <b>21,1</b> | <b>27,7</b>  | <b>42,8</b>  | <b>48,3</b>  | <b>63,4</b>  |
| Övrigt totalresultat, netto                            | -           | -           | -            | -            | 9,3          | 9,3          |
| <b>Totalresultat</b>                                   | <b>12,3</b> | <b>21,1</b> | <b>27,7</b>  | <b>42,8</b>  | <b>57,6</b>  | <b>72,7</b>  |
| Resultat hänförligt till:                              |             |             |              |              |              |              |
| Moderbolagets aktieägare                               | 12,3        | 21,1        | 27,7         | 42,8         | 57,6         | 72,7         |
| Resultat per aktie före utspädning (kr)                | 0:10        | 0:23        | 0:23         | 0:46         | 0:42         | 0:52         |
| Resultat per aktie efter utspädning (kr)               | 0:10        | 0:23        | 0:23         | 0:46         | 0:42         | 0:52         |
| Utestående antal aktier vid periodens slut (tusental)  | 122 614     | 92 614      | 122 614      | 92 614       | 122 614      | 122 614      |
| Genomsnittligt antal aktier före utspädning (tusental) | 122 614     | 92 614      | 122 614      | 92 614       | 122 614      | 122 614      |

\*Omklassificering från finansiell intäkt till värdeförändring förvaltningsfastigheter

### Koncernens balansräkning i sammandrag, segmentsredovisning

| Mkr                                   | 2023-09-30     | 2022-09-30     | 2022-12-31     |
|---------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Tillgångar</b>                     |                |                |                |
| Immateriella anläggningstillgångar    | 12,9           | 17,7           | 18,4           |
| Materiella anläggningstillgångar      | 150,6          | 156,9          | 155,4          |
| Förvaltningsfastigheter               | 835,4          | 75,0           | 636,6          |
| Finansiella anläggningstillgångar     | 35,1           | 34,7           | 34,6           |
| Omsättningsfastigheter                | 274,1          | 293,6          | 296,4          |
| Övriga omsättningstillgångar          | 239,5          | 416,7          | 284,1          |
| Kassa och bank                        | 47,1           | 78,9           | 137,6          |
| <b>Summa tillgångar</b>               | <b>1 594,7</b> | <b>1 073,5</b> | <b>1 563,1</b> |
| <b>Eget kapital och skulder</b>       |                |                |                |
| Eget kapital                          | 526,2          | 348,6          | 498,5          |
| Långfristiga skulder                  | 774,3          | 327,6          | 632,0          |
| Kortfristiga skulder                  | 294,2          | 397,3          | 432,6          |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b> | <b>1 594,7</b> | <b>1 073,5</b> | <b>1 563,1</b> |

### Förändringar av koncernens eget kapital i sammandrag, segmentsredovisning

| Mkr                                     | Aktie-<br>kapital | Övrigt<br>tillskötet<br>kapital | Balanserad<br>vinst | Totalt<br>eget kapital |
|-----------------------------------------|-------------------|---------------------------------|---------------------|------------------------|
| <b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b> | <b>92,6</b>       | <b>28,4</b>                     | <b>198,7</b>        | <b>319,7</b>           |
| Periodens totalresultat                 | -                 | -                               | 42,8                | 42,8                   |
| Transaktioner med bolagets ägare        |                   |                                 |                     |                        |
| Utdelning                               | -                 | -                               | -13,9               | -13,9                  |
| <b>Utgående eget kapital 2022-09-30</b> | <b>92,6</b>       | <b>28,4</b>                     | <b>227,6</b>        | <b>348,6</b>           |
| Ingående eget kapital 2022-01-01        | 92,6              | 28,4                            | 198,7               | 319,7                  |
| Årets totalresultat                     | -                 | -                               | 72,7                | 72,7                   |
| Transaktioner med bolagets ägare        |                   |                                 |                     |                        |
| Nyemission                              | 30,0              | 90,0                            | -                   | 120,0                  |
| Utdelning                               | -                 | -                               | -13,9               | -13,9                  |
| <b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b> | <b>122,6</b>      | <b>118,4</b>                    | <b>257,5</b>        | <b>498,5</b>           |
| Periodens totalresultat                 | -                 | -                               | 27,7                | 27,7                   |
| <b>Utgående eget kapital 2023-09-30</b> | <b>122,6</b>      | <b>118,4</b>                    | <b>285,2</b>        | <b>526,2</b>           |

### Nyckeltal, segmentsredovisning

|                                                 |     | Jan-sep<br>2023 | Jan-sep<br>2022 | Jan-dec<br>2022 |
|-------------------------------------------------|-----|-----------------|-----------------|-----------------|
| Rörelsemarginal                                 | %   | 4,2             | 4,0             | 3,1             |
| Räntabilitet på sysselsatt kapital <sup>1</sup> | %   | 7,8             | 4,5             | 9,2             |
| Räntabilitet på eget kapital <sup>1</sup>       | %   | 10,1            | 13,2            | 15,5            |
| Soliditet                                       | %   | 33,0            | 32,5            | 31,9            |
| Nettolåneskuld                                  | Mkr | 715,6           | 230,9           | 488,7           |
| Investeringar exkl aktier                       | Mkr | 186,3           | 7,8             | 618,0           |
| Medelantalet anställda                          |     | 200             | 286             | 266             |
| Eget kapital per aktie                          | kr  | 4:29            | 3:76            | 4:07            |
| Antal sålda bostäder                            | st  | 85              | 196             | 222             |
| Antal produktionsstartade bostäder              | st  | 215             | 383             | 485             |

<sup>1</sup> Rullande tolv månader

### Koncernens kassaflöde i sammandrag, segmentsredovisning

| Mkr                                             | Q3           |             | Jan-sep       |               | Ok-tsep       | Jan-dec       |
|-------------------------------------------------|--------------|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                                 | 2023         | 2022        | 2023          | 2022          | 2022/23       | 2022          |
| Resultat efter finansnetto                      | 11,8         | 23,0        | 27,6          | 42,1          | 52,9          | 67,4          |
| Justeringsposter                                | 4,8          | 4,3         | -3,1          | -4,8          | -39,0         | -40,7         |
| Betald skatt                                    | -0,4         | 5,6         | -2,8          | -8,3          | 6,7           | 1,2           |
| Förändring av rörelsekapital                    | -20,9        | -16,7       | -44,5         | -113,7        | 18,8          | -50,4         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b> | <b>-4,7</b>  | <b>16,2</b> | <b>-22,8</b>  | <b>-84,7</b>  | <b>39,4</b>   | <b>-22,5</b>  |
| Investering i dotterbolag                       | 0,5          | -           | -159,7        | -46,9         | -288,3        | -175,5        |
| Avyttring av dotterbolag                        | -            | -           | -             | 31,9          | 13,7          | 45,6          |
| Investeringar i andelar i intresseföretag       | -            | -           | -             | -13,4         | -             | -13,4         |
| Investering i övriga anläggningstillgångar      | -6,4         | -1,2        | -26,6         | -7,8          | -33,9         | -15,1         |
| Försäljning av anläggningstillgångar            | -            | -           | 1,9           | -             | 2,6           | 0,7           |
| <b>Ätastär efter anläggningsinvesteringar</b>   | <b>-10,6</b> | <b>15,7</b> | <b>-207,2</b> | <b>-120,2</b> | <b>-267,2</b> | <b>-180,2</b> |
| Upptagna lån                                    | -            | 4,3         | 200,2         | 76,1          | 202,9         | 78,8          |
| Amortering av skulder                           | -24,5        | -8,8        | -83,5         | -38,1         | -87,5         | -42,1         |
| Nyemission                                      | -            | -           | -             | -             | 120,0         | 120,0         |
| Utdelning                                       | -            | -           | -             | -13,9         | -             | -13,9         |
| <b>Periodens kassaflöde</b>                     | <b>-35,1</b> | <b>11,2</b> | <b>-90,5</b>  | <b>-96,1</b>  | <b>-31,8</b>  | <b>-37,4</b>  |
| Likvida medel vid periodens början              | 82,2         | 67,7        | 137,6         | 175,0         | 137,6         | 175,0         |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>         | <b>47,1</b>  | <b>78,9</b> | <b>47,1</b>   | <b>78,9</b>   | <b>105,8</b>  | <b>137,6</b>  |

### Kvartalsvärden koncernen, segmentsredovisning

| Mkr                                        | 2023        |             |             | 2022        |             |             |             | 2021        |             |             |             |
|--------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                                            | Kv3         | Kv2         | Kv1         | Kv4         | Kv3         | Kv2         | Kv1         | Kv4         | Kv3         | Kv2         | Kv1         |
| Intäkter                                   | 231,1       | 332,6       | 322,8       | 401,1       | 321,2       | 424,9       | 391,9       | 423,3       | 320,6       | 419,6       | 315,3       |
| Produktions- och driftkostnader            | -178,1      | -281,2      | -284,9      | -358,0      | -265,9      | -378,6      | -351,1      | -388,0      | -284,0      | -365,3      | -268,5      |
| <b>Bruttoreultat</b>                       | <b>53,0</b> | <b>51,4</b> | <b>37,9</b> | <b>43,1</b> | <b>55,3</b> | <b>46,3</b> | <b>40,8</b> | <b>35,3</b> | <b>36,6</b> | <b>54,3</b> | <b>46,8</b> |
| Försäljnings- och administrationskostnader | -32,1       | -38,8       | -35,8       | -40,4       | -30,4       | -43,5       | -37,9       | -34,3       | -29,4       | -35,5       | -33,5       |
| Övriga rörelseposter                       | 0,8         | 0,7         | 0,1         | -0,1        | 0,2         | 0,1         | 14,8        | 0,1         | -0,1        | 0,1         | 3,1         |
| <b>Rörelseresultat</b>                     | <b>21,7</b> | <b>13,3</b> | <b>2,2</b>  | <b>2,6</b>  | <b>25,1</b> | <b>2,9</b>  | <b>17,7</b> | <b>1,1</b>  | <b>7,1</b>  | <b>18,9</b> | <b>16,4</b> |
| Finansnetto                                | -9,9        | 7,5         | -7,2        | 22,7        | -2,1        | -1,5        | -           | -1,3        | -1,1        | -1,1        | -0,9        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   | <b>11,8</b> | <b>20,8</b> | <b>-5,0</b> | <b>25,3</b> | <b>23,0</b> | <b>1,4</b>  | <b>17,7</b> | <b>-0,2</b> | <b>6,0</b>  | <b>17,8</b> | <b>15,5</b> |
| Skatter                                    | 0,5         | -3,8        | 3,4         | -4,7        | -1,9        | 2,1         | 0,5         | 0,9         | -0,9        | -2,8        | -1,9        |
| <b>Periodens resultat</b>                  | <b>12,3</b> | <b>17,0</b> | <b>-1,6</b> | <b>20,6</b> | <b>21,1</b> | <b>3,5</b>  | <b>18,2</b> | <b>0,7</b>  | <b>5,1</b>  | <b>15,0</b> | <b>13,6</b> |



## Koncernens resultaträkning, IFRS

| Mkr                                                | Q3          |             | Jan-sep      |              | Ok-sep       | Jan-dec      |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                                                    | 2023        | 2022        | 2023         | 2022         | 2022/23      | 2022         |
| Intäkter                                           | 247,6       | 247,4       | 855,9        | 883,9        | 1 328,1      | 1 356,1      |
| Produktions- och driftkostnader                    | -189,7      | -201,3      | -716,9       | -772,1       | -1 137,1     | -1 192,3     |
| <b>Bruttoreultat</b>                               | <b>57,9</b> | <b>46,1</b> | <b>139,0</b> | <b>111,8</b> | <b>191,0</b> | <b>163,8</b> |
| Försäljningskostnader                              | -25,3       | -23,9       | -83,4        | -88,2        | -116,6       | -121,4       |
| Administrationskostnader                           | -6,7        | -6,5        | -23,3        | -23,6        | -30,6        | -30,9        |
| Övriga rörelseintäkter/kostnader                   | 0,5         | -           | 1,1          | -            | 1,1          | -            |
| Resultatandelar i intressebolag                    | 0,3         | 0,2         | 0,5          | 15,1         | 0,5          | 15,1         |
| - varav förvaltningsresultat                       | 0,4         | 0,2         | 0,6          | 0,4          | 0,6          | 0,4          |
| - varav värdeförändringar                          | -           | -           | -            | 14,7         | -            | 14,7         |
| <b>Rörelseresultat</b>                             | <b>26,7</b> | <b>15,9</b> | <b>33,9</b>  | <b>15,1</b>  | <b>45,4</b>  | <b>26,6</b>  |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter            | 3,1         | -           | 17,6         | 1,4          | 44,6         | 28,4         |
| Finansiella intäkter*                              | -1,9        | -           | 0,6          | -            | 1,0          | 0,4          |
| Finansiella kostnader                              | -11,2       | -2,2        | -28,0        | -5,2         | -32,8        | -10,0        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>           | <b>16,7</b> | <b>13,7</b> | <b>24,1</b>  | <b>11,3</b>  | <b>58,2</b>  | <b>45,4</b>  |
| Skatter                                            | -0,4        | -1,4        | 0,3          | 2,5          | -4,3         | -2,1         |
| <b>Periodens resultat kvarvarande verksamheter</b> | <b>16,3</b> | <b>12,3</b> | <b>24,4</b>  | <b>13,8</b>  | <b>53,9</b>  | <b>43,3</b>  |
| <b>Periodens resultat</b>                          | <b>16,3</b> | <b>12,3</b> | <b>24,4</b>  | <b>13,8</b>  | <b>53,9</b>  | <b>43,3</b>  |
| <b>Resultat hänförligt till:</b>                   |             |             |              |              |              |              |
| Moderbolagets aktieägare                           | 16,3        | 12,3        | 24,4         | 13,8         | 53,9         | 43,3         |

\* Omklassificering från finansiell intäkt till värdeförändring förvaltningsfastigheter

## Koncernens rapport över totalresultat, IFRS

| Mkr                                                             | Q3          |             | Jan-sep     |             | Ok-sep      | Jan-dec     |
|-----------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                                                                 | 2023        | 2022        | 2023        | 2022        | 2022/23     | 2022        |
| <b>Resultat efter skatt</b>                                     | <b>16,3</b> | <b>12,3</b> | <b>24,4</b> | <b>13,8</b> | <b>53,9</b> | <b>43,3</b> |
| <b>Övrigt totalresultat</b>                                     |             |             |             |             |             |             |
| Poster som inte kommer att omklassificeras till resultaträkning |             |             |             |             |             |             |
| Omvärdering av förmånsbestämda pensionsplaner                   | -           | -           | -           | -           | 9,3         | 9,3         |
| Skatt                                                           | -           | -           | -           | -           | -           | -           |
| <b>Övrigt totalresultat, netto</b>                              | <b>-</b>    | <b>-</b>    | <b>-</b>    | <b>-</b>    | <b>-</b>    | <b>-</b>    |
| <b>Totalresultat</b>                                            | <b>16,3</b> | <b>12,3</b> | <b>24,4</b> | <b>13,8</b> | <b>53,9</b> | <b>52,6</b> |
| <b>Resultat hänförligt till:</b>                                |             |             |             |             |             |             |
| Moderbolagets aktieägare                                        | 16,3        | 12,3        | 24,4        | 13,8        | 59,2        | 52,6        |
| Resultat per aktie före utspädning (kr)                         | 0:13        | 0:13        | 0:20        | 0:15        | 0:47        | 0:35        |
| Resultat per aktie efter utspädning (kr)                        | 0:13        | 0:13        | 0:20        | 0:15        | 0:47        | 0:35        |
| Utestående antal aktier vid periodens slut (tusental)           | 122 614     | 92 614      | 122 614     | 92 614      | 122 614     | 122 614     |
| Genomsnittligt antal aktier före utspädning (tusental)          | 122 614     | 92 614      | 122 614     | 92 614      | 122 614     | 122 614     |
| Genomsnittligt antal aktier efter utspädning (tusental)         | 122 614     | 92 614      | 122 614     | 92 614      | 122 614     | 122 614     |



### Koncernens balansräkning i sammandrag, IFRS

| Mkr                                   | 2023-09-30     | 2022-09-30     | 2022-12-31     |
|---------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Tillgångar</b>                     |                |                |                |
| Immateriella anläggningstillgångar    | 12,9           | 17,6           | 18,4           |
| Materiella anläggningstillgångar      | 166,7          | 172,8          | 172,5          |
| Förvaltningsfastigheter               | 835,4          | 75,0           | 636,6          |
| Finansiella anläggningstillgångar     | 35,1           | 34,7           | 34,6           |
| Omsättningsfastigheter                | 274,1          | 325,1          | 315,4          |
| Övriga omsättningstillgångar          | 495,9          | 612,5          | 471,5          |
| Kassa och bank                        | 48,6           | 125,2          | 150,8          |
| <b>Summa tillgångar</b>               | <b>1 868,7</b> | <b>1 362,9</b> | <b>1 799,8</b> |
| <b>Eget kapital och skulder</b>       |                |                |                |
| Eget kapital                          | 494,7          | 311,5          | 470,3          |
| Långfristiga skulder                  | 784,2          | 336,2          | 641,6          |
| Kortfristiga skulder                  | 589,8          | 715,2          | 687,9          |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b> | <b>1 868,7</b> | <b>1 362,9</b> | <b>1 799,8</b> |

### Förändringar av koncernens eget kapital i sammandrag, IFRS

| Mkr                                     | Aktie-<br>kapital | Övrigt<br>tillskjutet<br>kapital | Balanserad<br>vinst | Totalt<br>eget kapital |
|-----------------------------------------|-------------------|----------------------------------|---------------------|------------------------|
| <b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b> | <b>92,6</b>       | <b>28,4</b>                      | <b>190,6</b>        | <b>311,6</b>           |
| Periodens totalresultat                 | -                 | -                                | 13,8                | 13,8                   |
| Transaktioner med bolagets ägare        |                   |                                  |                     |                        |
| Utdelning                               | -                 | -                                | -13,9               | -13,9                  |
| <b>Utgående eget kapital 2022-09-30</b> | <b>92,6</b>       | <b>28,4</b>                      | <b>190,5</b>        | <b>311,5</b>           |
| Ingående eget kapital 2022-01-01        | 92,6              | 28,4                             | 190,6               | 311,6                  |
| Årets totalresultat                     | -                 | -                                | 52,6                | 52,6                   |
| Transaktioner med bolagets ägare        |                   |                                  |                     |                        |
| Nyemission                              | 30,0              | 90,0                             | -                   | 120,0                  |
| Utdelning                               | -                 | -                                | -13,9               | -13,9                  |
| <b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b> | <b>122,6</b>      | <b>118,4</b>                     | <b>229,3</b>        | <b>470,3</b>           |
| Periodens totalresultat                 | -                 | -                                | 24,4                | 24,4                   |
| <b>Utgående eget kapital 2023-09-30</b> | <b>122,6</b>      | <b>118,4</b>                     | <b>253,7</b>        | <b>494,7</b>           |

### Nyckeltal, IFRS

|                                                  |     | Jan-sep<br>2023 | Jan-sep<br>2022 | Jan-dec<br>2022 |
|--------------------------------------------------|-----|-----------------|-----------------|-----------------|
| Rörelsemarginal                                  | %   | 4,0             | 6,4             | 2,0             |
| Räntabilitet på sysselsatt kapital <sup>1)</sup> | %   | 8,0             | 4,5             | 5,8             |
| Räntabilitet på eget kapital <sup>1)</sup>       | %   | 12,1            | 8,8             | 11,0            |
| Soliditet                                        | %   | 26,5            | 22,9            | 26,1            |
| Nettoläneskuld                                   | Mkr | 963,0           | 387,3           | 682,7           |
| Investeringar exkl aktier                        | Mkr | 192,2           | 8,8             | 638,8           |
| Eget kapital per aktie                           | st  | 4,03            | 3,36            | 3,84            |

<sup>1)</sup> Rullande tolv månader

### Koncernens kassaflöde i sammandrag, IFRS

| Mkr                                             | Q3           |              | Jan-sep       |               | Ok-sep        | Jan-dec       |
|-------------------------------------------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                                 | 2023         | 2022         | 2023          | 2022          | 2022/23       | 2022          |
| Resultat efter finansnetto                      | 16,7         | 13,6         | 24,1          | 11,2          | 58,3          | 45,4          |
| Justeringsposter                                | 7,1          | 3,1          | 1,4           | -4,3          | -30,6         | -36,3         |
| Betald skatt                                    | -1,3         | 6,1          | -2,6          | -6,5          | 6,9           | 3,0           |
| Förändring av rörelsekapital                    | -12,9        | -67,3        | -95,5         | -189,4        | -13,4         | -107,3        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b> | <b>9,6</b>   | <b>-44,5</b> | <b>-72,6</b>  | <b>-189,0</b> | <b>21,2</b>   | <b>-95,2</b>  |
| Investering i dotterbolag                       | 0,5          | -            | -159,7        | -46,9         | -288,3        | -175,5        |
| Avyttring av dotterbolag                        | -            | -            | -             | 31,9          | 13,7          | 45,6          |
| Investering i övriga anläggningstillgångar      | -7,5         | -3,4         | -32,5         | -12,2         | -42,8         | -22,5         |
| Investeringar i andelar i intresseföretag       | -            | -            | -             | -13,5         | 0,1           | -13,4         |
| Minskning av långfristiga fordringar            | -            | 0,7          | -             | 0,7           | -             | 0,7           |
| Försäljning av anläggningstillgångar            | 0,4          | -            | 4,0           | -             | 4,0           | -             |
| <b>Återstår efter anläggningsinvesteringar</b>  | <b>3,0</b>   | <b>-47,2</b> | <b>-260,8</b> | <b>-229,0</b> | <b>-292,1</b> | <b>-260,3</b> |
| Upptagna lån                                    | -16,9        | 48,6         | 242,9         | 220,5         | 296,5         | 274,1         |
| Amortering av skulder                           | -25,4        | -8,8         | -84,4         | -38,1         | -202,3        | -156,0        |
| Förändring av leasingkulder, netto              | -            | 0,8          | 0,1           | 0,1           | 1,3           | 1,3           |
| Nyemission                                      | -            | -            | -             | -             | 120,0         | 120,0         |
| Utdelning                                       | -            | -            | -             | -13,9         | -             | -13,9         |
| <b>Periodens kassaflöde</b>                     | <b>-39,3</b> | <b>-6,6</b>  | <b>-102,2</b> | <b>-60,4</b>  | <b>-76,6</b>  | <b>-34,8</b>  |
| Likvida medel vid periodens början              | 87,9         | 131,8        | 150,8         | 185,6         | 150,8         | 185,6         |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>         | <b>48,6</b>  | <b>125,2</b> | <b>48,6</b>   | <b>125,2</b>  | <b>74,2</b>   | <b>150,8</b>  |

### Kvartalsvärden koncernen, IFRS

| Mkr                                        | 2023        |             |              | 2022        |             |              |             | 2021        |             |             |             |
|--------------------------------------------|-------------|-------------|--------------|-------------|-------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                                            | Kv3         | Kv2         | Kv1          | Kv4         | Kv3         | Kv2          | Kv1         | Kv4         | Kv3         | Kv2         | Kv1         |
| Intäkter                                   | 247,6       | 319,6       | 288,7        | 472,2       | 247,4       | 311,9        | 324,6       | 515,2       | 313,9       | 347,4       | 261,0       |
| Produktions- och driftkostnader            | -189,7      | -270,3      | -256,9       | -420,2      | -201,3      | -279,0       | -291,8      | -465,1      | -282,6      | -302,3      | -221,6      |
| <b>Bruttoreultat</b>                       | <b>57,9</b> | <b>49,3</b> | <b>31,8</b>  | <b>52,0</b> | <b>46,1</b> | <b>32,9</b>  | <b>32,8</b> | <b>50,1</b> | <b>31,3</b> | <b>45,1</b> | <b>39,4</b> |
| Försäljnings- och administrationskostnader | -32,0       | -39,0       | -35,7        | -40,5       | -30,4       | -43,5        | -37,9       | -34,3       | -29,3       | -35,4       | -33,5       |
| Övriga rörelseposter                       | 0,8         | 0,7         | 0,1          | -           | 0,2         | 0,1          | 14,8        | 0,1         | -0,1        | 0,1         | 3,1         |
| <b>Rörelseresultat</b>                     | <b>26,7</b> | <b>11,0</b> | <b>-3,8</b>  | <b>11,5</b> | <b>15,9</b> | <b>-10,5</b> | <b>9,7</b>  | <b>15,9</b> | <b>1,9</b>  | <b>9,8</b>  | <b>9,0</b>  |
| Finansnetto                                | -10,0       | 7,5         | -7,3         | 22,6        | -2,2        | -1,6         | -           | -1,4        | -1,2        | -1,1        | -1,0        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   | <b>16,7</b> | <b>18,5</b> | <b>-11,1</b> | <b>34,1</b> | <b>13,7</b> | <b>-12,1</b> | <b>9,7</b>  | <b>14,5</b> | <b>0,7</b>  | <b>8,7</b>  | <b>8,0</b>  |
| Skatter                                    | -0,4        | -3,3        | 4,0          | -4,6        | -1,4        | 3,2          | 0,7         | -1,1        | -0,5        | -2,1        | -1,0        |
| <b>Periodens resultat</b>                  | <b>16,3</b> | <b>15,2</b> | <b>-7,1</b>  | <b>29,5</b> | <b>12,3</b> | <b>-8,9</b>  | <b>10,4</b> | <b>13,4</b> | <b>0,2</b>  | <b>6,6</b>  | <b>7,0</b>  |

### Moderbolagets resultaträkning

| Mkr                                      | Q3          |             | Jan-sep     |             | Ok-sep      | Jan-dec     |
|------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                                          | 2023        | 2022        | 2023        | 2022        | 2022/23     | 2022        |
| Intäkter                                 | 1,3         | 0,7         | 4,2         | 3,7         | 5,2         | 4,7         |
| Administrationskostnader                 | -2,3        | -1,7        | -8,7        | -6,6        | -11,1       | -9,0        |
| <b>Rörelseresultat</b>                   | <b>-1,0</b> | <b>-1,0</b> | <b>-4,5</b> | <b>-2,9</b> | <b>-5,9</b> | <b>-4,3</b> |
| Resultat från andelar i dotterbolag      | -           | -           | 58,9        | -           | 83,5        | 24,6        |
| Finansiella kostnader                    | -           | -           | 0,1         | -           | 0,1         | -           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> | <b>-1,0</b> | <b>-1,0</b> | <b>54,5</b> | <b>-2,9</b> | <b>77,7</b> | <b>20,3</b> |
| Bokslutsdispositioner                    | -           | -           | -           | -           | 0,8         | 0,8         |
| <b>Resultat före skatt</b>               | <b>-1,0</b> | <b>-1,0</b> | <b>54,5</b> | <b>-2,9</b> | <b>78,5</b> | <b>21,1</b> |
| Skatter                                  | 0,8         | 0,2         | 0,9         | 0,6         | 0,3         | -           |
| <b>Periodens resultat *)</b>             | <b>-0,2</b> | <b>-0,8</b> | <b>55,4</b> | <b>-2,3</b> | <b>78,8</b> | <b>21,1</b> |

\*) Periodens totalresultat överensstämmer med periodens resultat.

### Moderbolagets balansräkning i sammandrag

| Mkr                                   | 2023-09-30   | 2022-09-30   | 2022-12-31   |
|---------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Tillgångar</b>                     |              |              |              |
| Finansiella anläggningstillgångar     | 249,7        | 127,2        | 249,7        |
| Omsättningstillgångar                 | 104,1        | 30,8         | 42,3         |
| Kassa och bank                        | -            | -            | -            |
| <b>Summa tillgångar</b>               | <b>353,8</b> | <b>158,0</b> | <b>292,0</b> |
| <b>Eget kapital och skulder</b>       |              |              |              |
| Eget kapital                          | 328,0        | 129,1        | 272,6        |
| Obeskattade reserver                  | 11,8         | 12,6         | 11,8         |
| Kortfristiga skulder                  | 14,0         | 16,3         | 7,6          |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b> | <b>353,8</b> | <b>158,0</b> | <b>292,0</b> |

## Noter

### Not 1. Redovisningsprinciper

Götenehus tillämpar internationella redovisningsstandarder, International Financial Reporting Standards, IFRS så som antagen av EU. Denna delårsrapport har för koncernen upprättats enligt IAS 34, Delårsrapportering och Årsredovisningslagen och för moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen samt Rådet för finansiell rapportering RFR 2, Redovisning för juridiska personer. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med de som beskrivs i årsredovisningen 2022.

### Förändring av segmentsredovisningen

Under kvartal 1 2022 har Götenehus Group adderat ett nytt affärsområde Fastighetsutveckling som redovisas under IAS 40. Götenehus har överfört affärsverksamheten från affärsområdet Övrigt till affärsområdet Villor och Fritidshus. Moderbolaget redovisas vidare under Koncern elimineringar.

För att få en rättvis bild av förändringen har omräkning skett av jämförelsetal som påverkat respektive affärsområde i segmentsredovisningen.

### Skilnader mellan segmentsredovisningen och redovisning enligt IFRS

Koncernen rapporteras i tre affärsområden Bostadsutveckling, Villor och fritidshus och Fastighetsutveckling. Affärsområdena motsvaras av rörelsesegment. Segmentsredovisningen är den modell Götenehus, anser bäst beskriver Götenehus verksamhet både vad det gäller intern styrning och riskprofil, och det är också så styrelse och ledning följer verksamheten.

För affärsområdet Bostadsutveckling redovisas i segmentsredovisningen intäkter och resultat i takt med att

bostadsprojekten successivt färdigställs. Detta gäller bostadsrättsföreningar och egna hem. I redovisningen enligt IFRS redovisas bostadsprojekten vid den tidpunkt då de slutliga bostadsköparna tillträder sina lägenheter. Affärsområdet Villor och fritidshus redovisar intäkter och resultat i tid och över tid i både segmentsredovisningen och redovisning enligt IFRS. För affärsområdet Fastighetsutveckling redovisas ingen skillnad mellan segmentsredovisningen och redovisning enligt IFRS.

### IFRS 10 koncernredovisning

Götenehus konsoliderar under produktionsfasen pågående bostadsrättsprojekt för svenska bostadsrättsföreningar. Koncernens balans- och resultaträkning inkluderar därmed bostadsrättsföreningarnas samtliga tillgångar, eget kapital och skulder samt intäkter och kostnader. Detta innebär enligt IFRS att intäkter och kostnader för projekten redovisas i takt med att bostadsköparna tillträder bostäderna.

### IFRS 16, leasingavtal

I segmentsredovisningen för samtliga affärsområden redovisas leasingavgifter och hyror inom rörelseresultatet som kostnad linjärt över leasingperioden för IFRS 16. Tillämpningen av IFRS 16 redovisas endast som en total för koncernen.

### Finansiella nyckeltal i segmentsredovisningen

Finansiella nyckeltal som sysselsatt kapital, soliditet, nettolåneskuld och resultat per aktie redovisas i segmentsredovisningen med hänsyn tagen till ovanstående förutsättningar.

## Not 2. Segmentsredovisning

| Mkr                                      | Bostads-<br>utveckling |              | Villor och<br>Fritidshus |              | Fästighets-<br>utveckling |             | Koncern-<br>eliminering |             | Koncern<br>Segment |              | Justering<br>IFRS |              | Koncernen<br>IFRS |              |
|------------------------------------------|------------------------|--------------|--------------------------|--------------|---------------------------|-------------|-------------------------|-------------|--------------------|--------------|-------------------|--------------|-------------------|--------------|
|                                          | 2023                   | 2022         | 2023                     | 2022         | 2023                      | 2022        | 2023                    | 2022        | 2023               | 2022         | 2023              | 2022         | 2023              | 2022         |
| <b>Jul-sep 2023</b>                      |                        |              |                          |              |                           |             |                         |             |                    |              |                   |              |                   |              |
| Intäkter - externt                       | 95,4                   | 139,9        | 115,3                    | 181,0        | 20,8                      | 1,6         | 1,3                     | 0,6         | 232,8              | 323,1        | 16,5              | -74,8        | 249,3             | 248,3        |
| Intäkter - internt                       | -0,1                   | -            | -0,3                     | -0,2         | -                         | -           | -1,3                    | -0,7        | -1,7               | -0,9         | -                 | -            | -1,7              | -0,9         |
| <b>Summa intäkter</b>                    | <b>95,3</b>            | <b>139,9</b> | <b>115,0</b>             | <b>180,8</b> | <b>20,8</b>               | <b>1,6</b>  | <b>-</b>                | <b>-0,1</b> | <b>231,1</b>       | <b>322,2</b> | <b>16,5</b>       | <b>-74,8</b> | <b>247,6</b>      | <b>247,4</b> |
| Rörelseresultat                          | 10,0                   | 8,3          | -0,2                     | 16,6         | 13,0                      | 1,2         | -1,1                    | -1,0        | 21,7               | 25,1         | 5,0               | -9,2         | 26,7              | 15,9         |
| Finansiella poster                       |                        |              |                          |              |                           |             |                         |             | -9,9               | -2,1         | -0,1              | -0,1         | -10,0             | -2,2         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> |                        |              |                          |              |                           |             |                         |             | <b>11,8</b>        | <b>23,0</b>  | <b>4,9</b>        | <b>-9,3</b>  | <b>16,7</b>       | <b>13,7</b>  |
| <b>Rörelse-<br/>marginal, %</b>          | <b>10,5</b>            | <b>5,9</b>   | <b>-0,2</b>              | <b>9,2</b>   | <b>62,5</b>               | <b>75,0</b> |                         |             | <b>9,4</b>         | <b>7,8</b>   |                   |              | <b>10,8</b>       | <b>6,4</b>   |

| Mkr                                      | Bostads-<br>utveckling |              | Villor och<br>Fritidshus |              | Fästighets-<br>utveckling |              | Koncern-<br>eliminering |            | Koncern<br>Segment |                | Justering<br>IFRS |               | Koncernen<br>IFRS |              |
|------------------------------------------|------------------------|--------------|--------------------------|--------------|---------------------------|--------------|-------------------------|------------|--------------------|----------------|-------------------|---------------|-------------------|--------------|
|                                          | 2023                   | 2022         | 2023                     | 2022         | 2023                      | 2022         | 2023                    | 2022       | 2023               | 2022           | 2023              | 2022          | 2023              | 2022         |
| <b>Jan-sep</b>                           |                        |              |                          |              |                           |              |                         |            |                    |                |                   |               |                   |              |
| Intäkter - externt                       | 358,9                  | 633,2        | 475,7                    | 501,7        | 53,2                      | 4,7          | 3,8                     | 3,6        | 891,6              | 1 143,2        | -30,6             | -255,1        | 861,0             | 888,1        |
| Intäkter - internt                       | -0,2                   | -            | -1,1                     | -0,7         | -                         | -            | -3,8                    | -3,5       | -5,1               | -4,2           | -                 | -             | -5,1              | -4,2         |
| <b>Summa intäkter</b>                    | <b>358,7</b>           | <b>633,2</b> | <b>474,6</b>             | <b>501,0</b> | <b>53,2</b>               | <b>4,7</b>   | <b>-</b>                | <b>0,1</b> | <b>886,5</b>       | <b>1 139,0</b> | <b>-30,6</b>      | <b>-255,1</b> | <b>855,9</b>      | <b>883,9</b> |
| Rörelseresultat                          | 13,8                   | 19,5         | -2,2                     | 10,8         | 30,1                      | 18,2         | -4,5                    | -2,8       | 37,2               | 45,7           | -3,3              | -30,6         | 33,9              | 15,1         |
| Finansiella poster                       |                        |              |                          |              |                           |              |                         |            | -9,6               | -3,6           | -0,2              | -0,2          | -9,8              | -3,8         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> |                        |              |                          |              |                           |              |                         |            | <b>27,6</b>        | <b>42,1</b>    | <b>-25,9</b>      | <b>-31,2</b>  | <b>24,1</b>       | <b>11,3</b>  |
| <b>Rörelse-<br/>marginal, %</b>          | <b>3,8</b>             | <b>3,1</b>   | <b>-0,5</b>              | <b>2,2</b>   | <b>56,6</b>               | <b>387,2</b> |                         |            | <b>4,2</b>         | <b>4,0</b>     |                   |               | <b>4,0</b>        | <b>1,7</b>   |

| Mkr                                      | Bostads-<br>utveckling |               | Villor och<br>Fritidshus |               | Fästighets-<br>utveckling |               | Koncern-<br>eliminering |               | Koncern<br>Segment |                | Justering<br>IFRS |               | Koncernen<br>IFRS |                |
|------------------------------------------|------------------------|---------------|--------------------------|---------------|---------------------------|---------------|-------------------------|---------------|--------------------|----------------|-------------------|---------------|-------------------|----------------|
|                                          | Okäsep<br>22/23        | Helår<br>2022 | Okäsep<br>22/23          | Helår<br>2022 | Okäsep<br>22/23           | Helår<br>2022 | Okäsep<br>22/23         | Helår<br>2022 | Okäsep<br>22/23    | Helår<br>2022  | Okäsep<br>22/23   | Helår<br>2022 | Okäsep<br>22/23   | Helår<br>2022  |
| <b>Okäsep</b>                            |                        |               |                          |               |                           |               |                         |               |                    |                |                   |               |                   |                |
| Intäkter - externt                       | 536,1                  | 810,4         | 689,6                    | 715,6         | 63,5                      | 15,0          | 4,8                     | 4,6           | 1 294,0            | 1 545,6        | 40,5              | -184,0        | 1 334,5           | 1 361,6        |
| Intäkter - internt                       | -0,2                   | -             | -1,4                     | -1,0          | -                         | -             | -4,8                    | -4,5          | -6,4               | -5,5           | -                 | -             | -6,4              | -5,5           |
| <b>Summa intäkter</b>                    | <b>535,9</b>           | <b>810,4</b>  | <b>688,2</b>             | <b>714,6</b>  | <b>63,5</b>               | <b>15,0</b>   | <b>-</b>                | <b>0,1</b>    | <b>1 287,6</b>     | <b>1 540,1</b> | <b>40,5</b>       | <b>-184,0</b> | <b>1 328,1</b>    | <b>1 356,1</b> |
| Rörelseresultat                          | 20,4                   | 26,1          | -8,0                     | 5,0           | 33,4                      | 21,5          | -6,0                    | -4,3          | 39,8               | 48,3           | 5,6               | -21,7         | 45,4              | 26,6           |
| Finansiella poster                       |                        |               |                          |               |                           |               |                         |               | 13,1               | 19,1           | -0,3              | -0,3          | 12,8              | 18,8           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> |                        |               |                          |               |                           |               |                         |               | <b>52,9</b>        | <b>67,4</b>    | <b>-25,9</b>      | <b>-22,0</b>  | <b>58,2</b>       | <b>45,4</b>    |
| <b>Rörelse-<br/>marginal, %</b>          | <b>3,8</b>             | <b>3,2</b>    | <b>-1,2</b>              | <b>0,7</b>    | <b>52,6</b>               | <b>143,3</b>  |                         |               | <b>3,1</b>         | <b>3,1</b>     |                   |               | <b>3,4</b>        | <b>2,0</b>     |

## Not 3. Fördelning av intäkter

| Mkr                             | Bostads-<br>utveckling |              | Villor och<br>fritidshus |              | Fästighets-<br>utveckling |            | Koncern-<br>eliminering |             | Koncern<br>Segment |              | Justering<br>IFRS |              | Koncernen<br>IFRS |              |
|---------------------------------|------------------------|--------------|--------------------------|--------------|---------------------------|------------|-------------------------|-------------|--------------------|--------------|-------------------|--------------|-------------------|--------------|
|                                 | 2023                   | 2022         | 2023                     | 2022         | 2023                      | 2022       | 2023                    | 2022        | 2023               | 2022         | 2023              | 2022         | 2023              | 2022         |
| <b>Jul-sep 2023</b>             |                        |              |                          |              |                           |            |                         |             |                    |              |                   |              |                   |              |
| Tidpunkt för intäktsredovisning |                        |              |                          |              |                           |            |                         |             |                    |              |                   |              |                   |              |
| Fakturerad vid en tidpunkt      | 34,3                   | -            | 1,2                      | 32,3         | -                         | -          | -                       | 0,6         | 35,5               | 32,9         | 52,6              | -            | 88,1              | 32,9         |
| Fakturerad över tid             | 61,0                   | 139,9        | 112,9                    | 148,3        | -                         | -          | -                       | -0,7        | 173,9              | 287,5        | -36,1             | -74,8        | 137,8             | 212,7        |
| Hyrar                           | -                      | -            | 0,9                      | 0,2          | 20,8                      | 1,6        | -                       | -           | 21,7               | 1,8          | -                 | -            | 21,7              | 1,8          |
| <b>Summa intäkter</b>           | <b>95,3</b>            | <b>139,9</b> | <b>115,0</b>             | <b>180,8</b> | <b>20,8</b>               | <b>1,6</b> | <b>-</b>                | <b>-0,1</b> | <b>231,1</b>       | <b>322,2</b> | <b>16,5</b>       | <b>-74,8</b> | <b>247,6</b>      | <b>247,4</b> |

| Mkr                           | Bostads-<br>utveckling |              | Villor och<br>fritidshus |              | Fastighets-<br>utveckling |            | Koncern-<br>eliminering |            | Koncern<br>Segment |                | Justering<br>FRS |               | Koncernen<br>FRS |              |
|-------------------------------|------------------------|--------------|--------------------------|--------------|---------------------------|------------|-------------------------|------------|--------------------|----------------|------------------|---------------|------------------|--------------|
| Järsep                        | 2023                   | 2022         | 2023                     | 2022         | 2023                      | 2022       | 2023                    | 2022       | 2023               | 2022           | 2023             | 2022          | 2023             | 2022         |
| Fakturerat vid en<br>tidpunkt | 44,3                   | 5,3          | 4,0                      | 43,5         | -                         | -          | -                       | 0,8        | 48,3               | 49,6           | 165,9            | -             | 214,2            | 49,6         |
| Fakturerat över tid           | 314,4                  | 627,9        | 469,4                    | 456,9        | -                         | -          | -                       | -0,7       | 783,8              | 1 084,1        | -196,5           | -255,1        | 587,3            | 829,0        |
| Hyrar                         | -                      | -            | 1,2                      | 0,6          | 53,2                      | 4,7        | -                       | -          | 54,4               | 5,3            | -                | -             | 54,4             | 5,3          |
| <b>Summa intäkter</b>         | <b>358,7</b>           | <b>633,2</b> | <b>474,6</b>             | <b>501,0</b> | <b>53,2</b>               | <b>4,7</b> | <b>-</b>                | <b>0,1</b> | <b>886,5</b>       | <b>1 139,0</b> | <b>-30,6</b>     | <b>-255,1</b> | <b>855,9</b>     | <b>883,9</b> |

| Mkr                           | Bostads-<br>utveckling |              | Villor och<br>fritidshus |              | Fastighets-<br>utveckling |             | Koncern-<br>eliminering |             | Koncern<br>Segment |                | Justering<br>FRS |               | Koncernen<br>FRS |                |
|-------------------------------|------------------------|--------------|--------------------------|--------------|---------------------------|-------------|-------------------------|-------------|--------------------|----------------|------------------|---------------|------------------|----------------|
|                               | Oksep                  | Helär        | Oksep                    | Helär        | Oksep                     | Helär       | Oksep                   | Helär       | Oksep              | Helär          | Oksep            | Helär         | Oksep            | Helär          |
| <b>12 månader</b>             | <b>22/23</b>           | <b>2022</b>  | <b>22/23</b>             | <b>2022</b>  | <b>22/23</b>              | <b>2022</b> | <b>22/23</b>            | <b>2022</b> | <b>22/23</b>       | <b>2022</b>    | <b>22/23</b>     | <b>2022</b>   | <b>22/23</b>     | <b>2022</b>    |
| Fakturerat vid en<br>tidpunkt | 44,3                   | 5,3          | 14,5                     | 54,0         | -                         | -           | -                       | 0,8         | 58,8               | 60,1           | 352,4            | 186,5         | 411,2            | 246,6          |
| Fakturerat över tid           | 491,6                  | 805,1        | 672,8                    | 660,3        | -                         | -           | -                       | -0,7        | 1 164,4            | 1 464,7        | -311,9           | -370,5        | 852,5            | 1 094,2        |
| Hyrar                         | -                      | -            | 0,9                      | 0,3          | 63,5                      | 15,0        | -                       | -           | 64,4               | 15,3           | -                | -             | 64,4             | 15,3           |
| <b>Summa intäkter</b>         | <b>535,9</b>           | <b>810,4</b> | <b>688,2</b>             | <b>714,6</b> | <b>63,5</b>               | <b>15,0</b> | <b>-</b>                | <b>0,1</b>  | <b>1 287,6</b>     | <b>1 540,1</b> | <b>40,5</b>      | <b>-184,0</b> | <b>1 328,1</b>   | <b>1 356,1</b> |

#### Not 4. Förvaltningsfastigheter

Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 30 september 2023 till 835,4 Mkr.

| Mkr                            | 2023-09-30   | 2022-09-30  | 2022-12-31   |
|--------------------------------|--------------|-------------|--------------|
| Ingående verkligt värde        | 636,6        | -           | -            |
| Orealiserade värdeförändringar | 17,6         | 1,7         | 28,4         |
| Omklassificeringar             | -            | -           | -            |
| Investeringar och förvärv      | 181,2        | 73,3        | 608,2        |
| Avyttring                      | -            | -           | -            |
| <b>Utgående verkligt värde</b> | <b>835,4</b> | <b>75,0</b> | <b>636,6</b> |

## Definitioner nyckeltal

|                                     |                                                                                                                   |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rörelsemarginal                     | Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen.                                                                   |
| Räntabilitet på sysselsatt kapital  | Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader i procent av genomsnittligt sysselsatt kapital.      |
| Sysselsatt kapital                  | Totalt kapital enligt balansräkningen minskat med inte räntebärande skulder och inte räntebärande avsättningar.   |
| Räntabilitet på eget kapital        | Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.                                                      |
| Soliditet                           | Eget kapital plus i förekommande fall eget kapitalandelen i obeskattade reserver i procent av balansomslutningen. |
| Nettolåneskuld                      | Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel.                                                                |
| Investeringar exkl. aktier          | Totala investeringar i immateriella och materiella anläggningstillgångar.                                         |
| Eget kapital per aktie              | Eget kapital dividerat med utestående antal aktier.                                                               |
| Resultat per aktie                  | Resultat per aktie kvarvarande verksamheter efter utspädning.                                                     |
| Såld bostad                         | Bostad där bindande avtal är tecknat med slutkund. Avser nettoförsäljning.                                        |
| Produktionsstartad bostad           | Dag för byggsatsleverans från husfabrik.                                                                          |
| Färdigställd bostad                 | Från slutbesiktningsdag.                                                                                          |
| Orderstock                          | Antalet sålda och ej produktionsstartade bostäder                                                                 |
| Driftsnetto förvaltningsfastigheter | Totala intäkter med avdrag för fastighetskostnader exklusive avskrivningar                                        |
| Förvaltningsresultat                | Rörelseresultat före jämförelsestörande poster och värdeförändringar minus finansiella intäkter och kostnader     |
| Ekonomisk uthyringsgrad             | Hysesintäkter i förhållande till hyresvärde                                                                       |
| Räntetäckningsgrad                  | Förvaltningsresultat ökat med finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.                          |



### Koncernen Götenehus Group

Koncernen är indelad i tre affärsområden: Fastighetsutveckling, Bostadsutveckling och Villor och fritidshus.

Fastighetsutveckling omfattar att äga, utveckla och förvalta egna kommersiella fastigheter samt samhällsfastigheter. Affärsområdet omfattar också att äga och förvalta nyproducerade hyresrättsbostäder och bedrivs genom det delägda fastighetsbolaget Trähusstaden.

Bostadsutveckling omfattar nyproduktion av gruppbyggda småhus, radhus och lägenheter. Åtagandet sträcker sig hela vägen från inköp av mark till försäljning av nyckelfärdig bostad. Marknaden är koncentrerad till den svenska marknaden. Bostäderna marknadsförs under varumärket Götenehus Bostad.

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

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

### Ekonomisk information

Bokslutskommuniké för helåret 2023 lämnas den 22 februari 2024.

Delårsrapport för januari-mars 2024 lämnas den 7 maj 2024.

Delårsrapport för januari-juni 2024 lämnas den 30 augusti 2024.

Delårsrapport för januari-september 2024 lämnas den 25 oktober 2024.

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

Götene den 8 november 2023

Götenehus Group AB (publ)

Andreas Gustafsson

VD och koncernchef

### För ytterligare information kontakta:

Andreas Gustafsson, VD och koncernchef

Telefon: +46 72-241 21 15

E-post: [andreas.gustafsson@gotenehus.se](mailto:andreas.gustafsson@gotenehus.se)

Mattias Larsson, CFO

Telefon: +46 70-092 92 70

E-post: [mattias.larsson@gotenehus.se](mailto:mattias.larsson@gotenehus.se)

Informationen i detta pressmeddelande är sådan information som Götenehus Group AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades enligt ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 8 november 2023 kl. 08.00.





**Redogörelse från den oberoende budkommittén för Götenehus**

Redogörelsen för Götenehus på sidorna 12 – 48 i denna erbjudandehandling har granskats av Götenehus oberoende budkommitté. Det är kommitténs uppfattning att denna kortfattade beskrivning av Götenehus ger en korrekt och rättvisande, om än inte fullständig, bild av Götenehus.

17 november 2023

**Götenehus Group AB (publ)**

*Den oberoende budkommittén*

## Skattefrågor i Sverige

*Nedan sammanfattas vissa svenska skattefrågor som aktualiseras med anledning av Erbjudandet för aktieägare i Götenehus som är obegränsat skattskyldiga i Sverige, om inte annat anges. Sammanfattningen är baserad på nu gällande lagstiftning och är avsedd endast som generell information.*

*Sammanfattningen behandlar inte:*

- situationer då aktier innehas som lagertillgång i näringsverksamhet,
- situationer då aktier innehas av kommandit- eller handelsbolag,
- situationer då aktier förvaras på ett investeringssparkonto,
- de särskilda regler om skattefri kapitalvinst (inklusive avdragsförbud vid kapitalförlust) i bolagssektorn som kan bli tillämpliga då investeraren innehar aktier i Götenehus som anses vara näringsbetingade (skattemässigt),
- de särskilda regler som i vissa fall kan bli tillämpliga på aktier i bolag som är eller har varit fåmansföretag eller på aktier som förvärvats med stöd av sådana aktier,
- de särskilda regler som kan bli tillämpliga för fysiska personer som gör eller återför investeraravdrag,
- utländska företag som bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige, eller
- utländska företag som har varit svenska företag.

*Särskilda skatteregler gäller vidare för vissa företagskategorier. Den skattemässiga behandlingen av varje enskild aktieägare beror på dennes speciella situation. Varje aktieägare bör rådfråga oberoende skatterådgivare om de skattekonsekvenser som Erbjudandet kan medföra för dennes del, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och skatteavtal.*

## Beskattning i Sverige vid avyttring av aktier i Götenehus

För aktieägare i Götenehus som accepterar Erbjudandet och avyttrar sina aktier i Götenehus aktualiseras kapitalvinstbeskattning. Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet och ska redovisas i inkomstdeklarationen. Omkostnadsbeloppet för samtliga aktier av samma slag och sort läggs samman och beräknas gemensamt med tillämpning av genomsnittsmetoden. Vid försäljning av marknadsnoterade aktier, såsom aktier i Götenehus, får alternativt schablonmetoden användas. Denna metod innebär att omkostnadsbeloppet får bestämmas till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter.

## Fysiska personer

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige beskattas kapitalinkomster såsom räntor, utdelningar och kapitalvinster i inkomstslaget kapital. Skattesatsen i inkomstslaget kapital är 30 procent. Kapitalförlust på marknadsnoterade aktier, såsom aktierna i Götenehus, får dras av fullt ut mot skattepliktiga kapitalvinster som uppkommer samma år dels på aktier, dels på marknadsnoterade värdepapper som beskattas som aktier (dock inte andelar i värdepappersfonder eller specialfonder som innehåller endast svenska fordringsrätter, så kallade räntefonder). Av kapitalförlust som inte dragits av genom nu nämnda kvittningsmöjlighet medges avdrag i inkomstslaget kapital med 70 procent av förlusten. Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges reduktion av skatten på inkomst av tjänst och näringsverksamhet samt fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Skattereduktionen är 30 procent av den del av underskottet som inte

överstiger 100 000 kronor och 21 procent av det återstående underskottet. Underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

### **Aktiebolag**

För aktiebolag beskattas all inkomst, inklusive skattepliktiga kapitalvinster och skattepliktiga utdelningar, i inkomstslaget näringsverksamhet med 20,6 procents skatt. Avdrag för avdragsgill kapitalförlust på aktier medges endast mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier. Kapitalförlust på aktier som inte har kunnat utnyttjas ett visst år, får sparas (hos det aktiebolag som haft förlusten) och dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden. Om en kapitalförlust inte kan dras av hos det företag som gjort förlusten, får den dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier hos ett annat företag i samma koncern, om det föreligger koncernbidragsrätt mellan företagen och båda företagen begär det för ett beskattningsår som har samma deklarationstidpunkt (eller som skulle ha haft det om inte något av företagens bokföringsskyldighet upphör). Särskilda skatteregler kan vara tillämpliga på vissa företagskategorier eller vissa juridiska personer, exempelvis investmentföretag och livförsäkringsföretag.

### **Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige**

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige kapitalvinstbeskattas normalt inte i Sverige vid avyttring av aktier. Aktieägare kan emellertid bli föremål för beskattning i sin hemviststat. Enligt en särskild regel är dock fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige föremål för kapitalvinstbeskattning i Sverige vid avyttring av aktier i Götenehus, om de vid något tillfälle under det kalenderår då avyttringen sker eller under de föregående tio kalenderåren har varit bosatta i Sverige eller stadigvarande vistats i Sverige. Tillämpligheten av regeln är dock i flera fall begränsad genom skatteavtal.

## **Adresser**

### **EHF AB**

Box 92  
451 15 Uddevalla  
[www.ehfab.se](http://www.ehfab.se)

### **Götenehus Group AB (publ)**

Kraftgatan 5  
533 32 Götene  
[www.gotenehusgroup.se](http://www.gotenehusgroup.se)

### **Avanza Bank AB (publ)**

Regeringsgatan 103  
111 39 Stockholm

### **Advokatfirman Vinge KB**

Smålandsgatan 20  
111 46 Stockholm