

## Delårsrapport 1 januari – 30 juni 2007

- Nettoomsättningen ökade med 31 procent och uppgick till 530 mkr (403).
- Rörelseresultatet förbättrades till 29,5 mkr (20,4). Resultatet efter finansiella poster ökade med 39 procent och uppgick till 26,8 mkr (19,3).
- Rörelsemarginalen förbättrades till 5,6 procent (5,1).
- Resultatet efter skatt uppgick till 19,1 mkr (13,8), vilket motsvarar 3:16 kronor (2:29) per aktie.
- Kassaflödet från den löpande verksamheten exklusive förvärv av exploateringsfastigheter uppgick till 37,0 mkr (74,9). Inklusivt förvärv av exploateringsfastigheter uppgick motsvarande kassaflöde till -2,9 mkr (22,1).
- Koncernens produktionskapacitet utökas med 10-15 procent under hösten 2007.

### Första halvåret i korthet

	<b>April-juni 2007</b>	April-juni 2006	<b>Jan - juni 2007</b>	Jan - juni 2006	<b>Juli-juni 2006/07</b>	Jan-dec 2006
Nettoomsättning, mkr	<b>282,1</b>	220,6	<b>530,0</b>	403,3	<b>956,5</b>	829,8
Rörelseresultat, mkr	<b>13,9</b>	9,7	<b>29,5</b>	20,4	<b>46,1</b>	37,0
Rörelsemarginal, %	<b>4,9</b>	4,4	<b>5,6</b>	5,1	<b>4,8</b>	4,5
Resultat efter finansiella poster, mkr	<b>12,7</b>	9,1	<b>26,8</b>	19,3	<b>41,7</b>	34,2
Periodens resultat, mkr	<b>9,0</b>	6,5	<b>19,1</b>	13,8	<b>29,5</b>	24,2
Resultat per aktie, kronor	<b>1:49</b>	1:08	<b>3:16</b>	2:29	<b>4:87</b>	4:00

## **Forshemkoncernen**

Forshemkoncernen i sin nuvarande form bildades den 30 juni 2006 genom att Forshem Group förvärvade de bolag som då ingick i Westergyllens affärsområde Bygg/Miljö. Forshems B-aktier är sedan den 23 november 2006 listade på First North.

Forshem Group är genom dotterbolagen Götenehus och Sjäodalshus en av de större aktörerna på småhusmarknaden i Sverige. Koncernens småhusrörelse består av två verksamhetsområden, Projekt som exploaterar gruppområden från inköp av mark till försäljning av nyckelfärdigt hus och Styckehus som marknadsför och bygger enskilda styckehus.

Koncernens övriga verksamhet består av Forshem Industri som hanterar de flesta av koncernens gemensamma funktioner som konstruktion, produktion och administration, Forshem Biobränsle som tillverkar bränslebriketter för fastbränsleanläggningar och Forshem Fastighets AB som äger och förvaltar koncernens industriområde i Götene.

Forshem har valt att från och med verksamhetsåret 2007 redovisa verksamhetsområdena Projekt, Styckehus och Övrigt som primära segment enligt IAS 14 Segmentrapportering.

## **Marknad**

Efterfrågan på den svenska småhusmarknaden ligger på en god nivå. Priserna på begagnade småhus ökade enligt SCB med drygt fyra procent under det andra kvartalet 2007. Under den senaste 12-månadersperioden har huspriserna på riksnivå ökat med nio procent. Den goda utvecklingen har dock medfört ökande materialpriser och resursknapphet när det gäller personal och entreprenörer.

Den senaste tidens turbulens på de finansiella marknaderna har hittills inte påverkat efterfrågan på bostäder i Sverige i någon väsentlig grad. Nyproduktionen av bostäder i Sverige har de senaste 20 åren legat på en låg nivå i förhållande till vad andra länder har byggt och även i förhållande till den produktionsvolym som krävs för att långsiktigt behålla den bostadsstandard vi idag har i landet. Den underliggande efterfrågan på bostäder, och då framförallt på markbostäder, bedöms därför långsiktigt vara god i Sverige.

Inom Forshem har orderingången på styckehus varit väsentligt högre än förra året och också högre än årets leveransvolym. Storleken på projektportföljen har under året uppgått till cirka 450 byggrätter. Utvecklingen av projektportföljen följer delmålet att projektverksamheten fram till 2009 skall växa kraftigt och nå en volym om cirka 300 enheter.

## **Utökad produktionskapacitet**

Forshem har beslutat att investera cirka 2,5 mkr i utbyggd produktionskapacitet vid anläggningen i Götene. Utbyggnaden beräknas vara klar under hösten 2007 och bedöms öka den totala produktionskapaciteten från dagens nivå med 10-15 procent.

## **Fakturering och resultat**

Koncernens nettoomsättning ökade under första halvåret med cirka 31 procent jämfört med motsvarande period förra året och uppgick till 530 mkr (403). Antalet levererade enheter ökade med 14 procent och uppgick till 278 (244).

Rörelseresultatet för första halvåret förbättrades till 29,5 mkr (20,4). Resultatet efter finansiella poster ökade med 39 procent och uppgick till 26,8 mkr (19,3). Rörelsemarginalen ökade till 5,6 procent (5,1).

### *Andra kvartalet*

Koncernens nettoomsättning ökade under kvartalet med cirka 28 procent jämfört med motsvarande period förra året och uppgick till 282 mkr (221). Antalet levererade enheter ökade med åtta procent och uppgick till 131 (121).

Rörelseresultatet för kvartalet förbättrades till 13,9 mkr (9,7). Resultatet efter finansiella poster ökade med 39 procent och uppgick till 12,7 mkr (9,1). Rörelsemarginalen ökade till 4,9 procent (4,4).

Antalet arbetsdagar var under det andra kvartalet sex dagar färre än under det första kvartalet. Detta har påverkat både leveransvolymen och resultatet för det andra kvartalet i jämförelse med årets första kvartal.

### Utvecklingen per verksamhetsområde

<b>Projekt</b>	<b>April-juni</b>	April-juni	<b>Jan - juni</b>	Jan - juni	<b>Juli-juni</b>	Jan-dec
Mkr	<b>2007</b>	2006	<b>2007</b>	2006	<b>2006/07</b>	2006
Nettoomsättning	<b>118,2</b>	69,1	<b>207,2</b>	127,3	<b>374,4</b>	294,5
Rörelseresultat	<b>8,9</b>	3,0	<b>15,6</b>	7,4	<b>26,5</b>	18,3
Rörelsemarginal, %	<b>7,6</b>	4,3	<b>7,5</b>	5,8	<b>7,1</b>	6,2

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

Inom Projekt har projektportföljen successivt byggts upp under de senaste åren. Antalet byggrätter i projektportföljen motsvarade vid periodens slut 456 småhus. Denna nivå följer den långsiktiga målsättningen att nå en leveransvolym under 2009 på cirka 300 enheter. Drygt hälften av byggrätterna är belägna i Skåne.

Nettoomsättningen för första halvåret inom Projekt ökade med drygt 60 % och uppgick till 207,2 mkr (127,3). Rörelseresultatet förbättrades till 15,6 mkr (7,4). Rörelsemarginalen uppgick till 7,5 procent (5,8).

Leveransvolymen ökade med 31 procent och uppgick till 91 enheter (69).

#### *Andra kvartalet*

Nettoomsättningen under andra kvartalet ökade med drygt 70 procent och uppgick till 118,2 mkr (69,1). Rörelseresultatet nästan tredubblades och uppgick till 8,9 mkr (3,0). Leveransvolymen ökade till 42 enheter (30).

### Styckehus

	<b>April-juni</b>	April-juni	<b>Jan - juni</b>	Jan - juni	<b>Juli-juni</b>	Jan-dec
Mkr	<b>2007</b>	2006	<b>2007</b>	2006	<b>2006/07</b>	2006
Nettoomsättning	<b>161,2</b>	152,5	<b>318,8</b>	277,5	<b>572,7</b>	531,4
Rörelseresultat	<b>7,1</b>	6,8	<b>14,8</b>	12,3	<b>20,7</b>	18,2
Rörelsemarginal, %	<b>4,4</b>	4,5	<b>4,6</b>	4,4	<b>3,6</b>	3,4

Verksamheten inom Styckehus består av marknadsföring och byggnation av enskilda styckehus. Koncernens produkter marknadsförs genom två fristående varumärken, Götenehus och Sjödalshus. Båda varumärkena erbjuder kunderna trygghet, kvalitet, flexibilitet och attraktiv design. Götenehus är profilerad mot en mer modern arkitektur medan Sjödalshus står för en klassisk stil.

Utvecklingen på den svenska marknaden har varit god under perioden. Verksamheten i Tyskland, som utgör cirka 15 procent av Styckehus, har däremot haft en svag utveckling.

Orderingången under första halvåret var god och cirka 15 procent högre än leveransvolymen. Jämfört med samma tid förra året ökade orderingången under perioden med drygt 18 procent.

Nettoomsättningen ökade under perioden med 15 procent och uppgick till 318,8 mkr (277,5). Rörelseresultatet ökade till 14,8 mkr (12,3). Rörelsemarginalen uppgick till 4,6 procent (4,4). Den tyska verksamheten har belastat områdets resultat under perioden.

Leveransvolymen ökade med sju procent och uppgick till 187 enheter (175).

#### *Andra kvartalet*

Nettoomsättningen under andra kvartalet ökade med knappt sex procent och uppgick till 161,2 mkr (152,5). Rörelseresultatet uppgick till 7,1 mkr (6,8). Leveransvolymen uppgick till 89 enheter (91).

#### **Övrigt**

Verksamhetsområdet Övrigt består av Forshem Fastighets AB, Forshem Biobränsle, Forshem Industri och moderbolaget. Nettoomsättningen uppgick under första halvåret till 4,0 mkr (-1,5). Rörelseresultatet uppgick till -0,9 mkr (0,7).

#### **Investeringar**

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

#### **Finansiell ställning och likviditet**

Balansomslutningen i Forshemkoncernen, som har ökat med cirka 71 mkr sedan årsskiftet, uppgick till 524,4 mkr (453,1). Den enskilt största tillgångsposten var exploateringsfastigheter som under året ökat med cirka 40 mkr och uppgick till 185,8 mkr (146,0). Ökningen är i övrigt hänförlig till den högre leveransvolymen.

Kassaflödet från den löpande verksamheten exklusive förvärv av exploateringsfastigheter, som i regel finansieras med långfristiga krediter, uppgick till 37,0 mkr (74,9). Inklusiva förvärv av exploateringsfastigheter uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till -2,9 mkr (22,1). Kassaflödet efter investeringar uppgick till -7,2 mkr (-10,9).

Likviditeten var vid utgången av perioden god. Likvida medel inklusive ej utnyttjade checkkrediter uppgick till 92,6 mkr jämfört med 109,4 mkr vid årsskiftet.

Nettolåneskulden uppgick till 90,9 mkr (75,0). Ökningen av nettolåneskulden är hänförlig till den ökade tomtbanken.

Det egna riskbärande kapitalet uppgick till 117,1 mkr (105,4), vilket motsvarade 22,3 procent (23,3) av balansomslutningen. Soliditeten uppgick till 21,0 procent (21,8).

#### **Personal**

Medelantalet anställda uppgick under perioden till 262 personer (252).

#### **Moderbolaget**

Moderbolagets nettoomsättning uppgick till 2,1 mkr (0,0). Resultatet efter finansiella poster uppgick till 49,9 mkr (0,0). I resultatet ingår utdelningar från dotterbolag med 50,8 mkr (0,0).

Soliditeten uppgick vid periodens slut till 35,1 procent jämfört med 20,1 vid årsskiftet. Moderbolagets likvida medel inklusive ej utnyttjade checkkrediter uppgick till 81,9 mkr (103,9).

#### **Transaktioner med närstående**

Götenehus har tecknat avtal om att förvärva 15 byggrätter vid Backa Säteri i Nödinge, Ale kommun. För tjänster rörande projektet har avtal träffats med ett av styrelseledamoten Ulf Runmarker delägt bolag om ersättning på marknadsmässiga grunder.

### **Redovisningsprinciper**

Forshem tillämpar internationella redovisningsstandarder, International Financial Reporting Standards (IFRS). Denna delårsrapport har upprättats enligt IAS 34, Delårsrapportering och RR 31 från Redovisningsrådet.

Förutom att koncernens verksamhetsområden från och med 2007 redovisas som segment överensstämmer redovisningsprinciperna i moderbolaget och koncernen med dem som är använda i den senaste årsredovisningen.

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

### **Utsikter inför 2007**

Marknadsförutsättningarna under 2007 bedöms i nuvarande konjunkturläge som goda. Turbulensen på de finansiella marknaderna den senaste tiden påverkar kortsiktigt inte aktiviteten på småhusmarknaden. Den underliggande efterfrågan på markbostäder bedöms långsiktigt vara god i Sverige.

Den tidigare aviserade målsättningen att växa med minst 15 procent under 2007 står fast.

### **Ekonomisk information 2007**

Delårsrapport för det tredje kvartalet lämnas den 31 oktober 2007.  
Bokslutskommuniké för verksamhetsåret 2007 lämnas i februari 2008.

Götene den 23 augusti 2007

Claes Hansson  
VD och koncernchef

### **För ytterligare information kontakta:**

Claes Hansson, VD och koncernchef  
Telefon: 0511-34 53 04, 0708-35 09 68  
E-post: [claes.hansson@forshem.com](mailto:claes.hansson@forshem.com)

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	April-juni 2007	April-juni 2006	Jan-juni 2007	Jan-juni 2006	Juli-juni 2006/07	Jan-dec 2006
Nettoomsättning	282,1	220,6	530,0	403,3	956,5	829,8
Kostnad för sålda varor	-234,6	-179,7	-436,6	-322,0	-786,2	-671,6
<b>Bruttoresultat</b>	<b>47,5</b>	40,9	<b>93,4</b>	81,3	<b>170,3</b>	158,2
Försäljningskostnader	-27,4	-25,8	-51,8	-50,5	-100,4	-99,1
Administrationskostnader	-6,2	-5,4	-12,4	-10,4	-24,2	-22,2
Övriga rörelseintäkter/kostnader	0,0	0,0	0,3	0,0	0,4	0,1
<b>Rörelseresultat</b>	<b>13,9</b>	9,7	<b>29,5</b>	20,4	<b>46,1</b>	37,0
Finansiella intäkter	0,4	0,3	0,7	0,5	1,5	1,3
Finansiella kostnader	-1,6	-0,9	-3,4	-1,6	-5,9	-4,1
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>12,7</b>	9,1	<b>26,8</b>	19,3	<b>41,7</b>	34,2
Skatter	-3,7	-2,6	-7,7	-5,5	-12,2	-10,0
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>9,0</b>	6,5	<b>19,1</b>	13,8	<b>29,5</b>	24,2
Avskrivningar som belastat resultatet	1,6	1,2	3,1	2,4	6,5	5,8
Resultat per aktie (kr)	1:49	1:08	3:16	2:29	4:87	4:00
Antal aktier (tusen)	6 051	6 051	6 051	6 051	6 051	6 051

## NETTOOMSÄTTNING PER VERKSAMHETSGREN

Mkr	April-juni 2007	April-juni 2006	Jan-juni 2007	Jan-juni 2006	Juli-juni 2006/07	Jan-dec 2006
Projekt	118,2	69,1	207,2	127,3	374,4	294,5
Styckehus	161,2	152,5	318,8	277,5	572,7	531,4
Övrigt	2,7	-1,0	4,0	-1,5	9,4	3,9
<b>Summa</b>	<b>282,1</b>	220,6	<b>530,0</b>	403,3	<b>956,5</b>	829,8

## RÖRELSERESULTAT PER VERKSAMHETSGREN

Mkr	April-juni 2007	April-juni 2006	Jan-juni 2007	Jan-juni 2006	Juli-juni 2006/07	Jan-dec 2006
Projekt	8,9	3,0	15,6	7,4	26,5	18,3
Styckehus	7,1	6,8	14,8	12,3	20,7	18,2
Övrigt	-2,1	-0,1	-0,9	0,7	-1,1	0,5
<b>Summa</b>	<b>13,9</b>	9,7	<b>29,5</b>	20,4	<b>46,1</b>	37,0

## KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2007-06-30	2006-06-30	2006-12-31
<b>Tillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	10,1	10,1	10,1
Materiella anläggningstillgångar	63,8	58,8	62,7
Finansiella anläggningstillgångar	0,8	0,8	0,8
Omsättningsfastigheter	185,8	155,0	146,0
Övriga omsättningstillgångar	201,3	145,7	154,1
Kassa och bank inkl koncernkonto	62,6	80,7	79,4
<b>Summa tillgångar</b>	<b>524,4</b>	451,1	453,1
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	110,3	88,5	98,7
Långfristiga skulder	158,1	119,4	158,6
Kortfristiga skulder	256,0	243,2	195,8
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>524,4</b>	451,1	453,1

## KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Mkr	Jan-juni 2007	Jan-juni 2006	Jan-dec 2006
Resultat efter finansnetto	26,8	19,3	34,2
Justeringsposter	4,4	4,0	8,3
Betald skatt	-5,0	-5,6	-9,0
Förändring av rörelsekapital	-29,1	4,4	-42,2
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-2,9</b>	22,1	-8,7
Investering i dotterbolag	-	-32,9	-32,9
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-4,3	-2,2	-9,7
Försäljning av anläggningstillgångar	0,0	2,1	2,3
<b>Återstår efter anläggningsinvesteringar</b>	<b>-7,2</b>	-10,9	-49,0
Förändring av räntebärande lån	-2,2	26,4	63,4
Utdelning	-7,5	-15,0	-15,0
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-16,9</b>	0,5	-0,6
Likvida medel vid årets början	79,4	80,2	80,2
Kursdifferenser i likvida medel	0,1	0,0	-0,2
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>62,6</b>	80,7	79,4

## FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Mkr	Jan-juni 2007	Jan-juni 2006	Jan-dec 2006
Ingående balans	98,7	89,7	89,7
Omräkningsdifferenser	0,0	0,0	-0,2
Utdelning	-7,5	-15,0	-15,0
Periodens resultat	19,1	13,8	24,2
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>110,3</b>	88,5	98,7

## KVARTALSVÄRDEN KONCERNEN

	<b>Kv 2</b>	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1	Kv 4	Kv 3	Kv 2	Kv 1
Mkr	<b>2007</b>	2007	2006	2006	2006	2006	2005	2005	2005	2005
Nettoomsättning	<b>282,1</b>	247,9	261,1	165,4	220,6	182,7	194,5	137,3	205,0	150,7
Kostnad för sålda varor	<b>-234,6</b>	-202,0	-214,5	-135,1	-179,7	-142,3	-154,0	-110,0	-170,6	-124,0
<b>Bruttoresultat</b>	<b>47,5</b>	45,9	46,6	30,3	40,9	40,4	40,5	27,3	34,4	26,7
Förs.- och adm.kostnader	<b>-33,6</b>	-30,6	-34,3	-26,1	-31,2	-29,7	-30,7	-21,1	-27,8	-24,1
Övriga rörelseposter	<b>0,0</b>	0,3	0,0	0,1	0,0	0,0	0,5	0,0	0,1	0,1
<b>Rörelseresultat</b>	<b>13,9</b>	15,6	12,3	4,3	9,7	10,7	10,3	6,2	6,7	2,7
Finansnetto	<b>-1,2</b>	-1,5	-0,8	-0,9	-0,6	-0,5	-0,3	-0,5	-0,6	-0,4
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>12,7</b>	14,1	11,5	3,4	9,1	10,2	10,0	5,7	6,1	2,3
Skatter	<b>-3,7</b>	-4,0	-3,3	-1,2	-2,6	-2,9	-2,9	-1,6	-1,7	-0,7
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>9,0</b>	10,1	8,2	2,2	6,5	7,3	7,1	4,1	4,4	1,6

## NYCKELTAL

		<b>Jan-juni</b>	Jan-juni	Jan-dec
		<b>2007</b>	2006	2006
Rörelsemarginal	%	<b>5,6</b>	5,1	4,5
Andel riskbärande kapital	%	<b>22,3</b>	20,5	23,3
Soliditet	%	<b>21,0</b>	19,6	21,8
Nettolåneskuld	Mkr	<b>90,9</b>	36,0	75,0
Investeringar exkl aktier	Mkr	<b>4,3</b>	2,3	9,9
Medelantalet anställda		<b>262</b>	240	252
Eget kapital per aktie	kr	<b>18:23</b>	14:61	16:32