

STARK TILLVÄXT INOM SAMTLIGA AFFÄRSOMRÅDEN

JULI–SEPTEMBER 2017

- Intäkterna uppgick till 1 271 Mkr (802), en ökning med 58 procent
- Rörelseresultatet uppgick till 67 Mkr (65) och rörelsemarginalen uppgick till 5,3 procent (8,1)
- Nettoresultatet uppgick till 51 Mkr (52)
- Resultat per aktie efter utspädning uppgick till 2,18 kr (2,95)
- Entreprenadverksamheternas rörelseresultat uppgick till 45 Mkr (12) och rörelsemarginalen till 3,6 procent (1,5)
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 84 Mkr (-59)
- Orderingången uppgick till 691 Mkr (920)

JANUARI–SEPTEMBER 2017

- Intäkterna uppgick till 3 873 Mkr (2 712), en ökning med 43 procent
- Rörelseresultatet uppgick till 209 Mkr (377) och rörelsemarginalen uppgick till 5,4 procent (13,9)
- Nettoresultatet uppgick till 171 Mkr (368)
- Resultat per aktie efter utspädning uppgick till 7,31 kr (20,91)
- Soliditeten uppgick till 42,1 procent (28,8)
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 185 Mkr (97)
- Orderingången uppgick till 4 502 Mkr (3 889)
- Orderstocken uppgick till 7 765 Mkr (6 629)

Mkr	Jul-sep 2017	Jul-sep 2016	Jan-sep 2017	Jan-sep 2016	Okt-sep 2016/2017	Jan-dec 2016
Intäkter	1 271	802	3 873	2 712	5 139	3 978
Rörelseresultat	67	65	209	377	243	411
Rörelsemarginal, %	5,3	8,1	5,4	13,9	4,7	10,3
Periodens resultat	51	52	171	368	197	394
Resultat per aktie, kr före utspädning	2,19	3,14	7,39	22,21	8,75	22,40
Resultat per aktie, kr efter utspädning	2,18	2,95	7,31	20,91	8,60	21,22
Eget kapital per aktie, kr efter utspädning	71,24	46,45	71,24	46,45	71,24	62,83
Soliditet, %	42,1	28,8	42,1	28,8	42,1	42,7
Nettolåneskuld	-76	453	-76	453	-76	-37
Nettoskultsättningsgrad, %	-4,6	55,1	-4,6	55,1	-7,6	-2,5
Orderingång	691	920	4 502	3 889	6 152	5 539
Orderstock	7 765	6 629	7 765	6 629	7 765	7 041

VD HAR ORDET

Fortsatt stark och lönsam tillväxt utan tecken på avmattning

Koncernen Serneke växer i samtliga fyra affärsområden och uppvisar en tillväxt på 58 procent i tredje kvartalet. Intäkterna ökar till 1 271 Mkr (802) med ett rörelseresultat om 67 Mkr (65). I resultatet ingår värdeförändring på förvaltningsfastigheter om 11 Mkr (42). Störst ökning står affärsområde Bygg för som i det enskilda kvartalet ökar intäkterna 63 procent till 1 113 Mkr (683) med en fortsatt förbättrad rörelsemarginal på 3,8 procent (2,8). Mycket positivt också att se affärsområde Anläggning som ökar intäkterna 16 procent till 140 Mkr (121) och som nu definitivt vänt en tidigare negativ trend med ett positivt resultat i kvartalet på 3 Mkr (-7).

Med över 90 procent av koncernens intäkter genererade från entreprenadverksamheten känns det otroligt glädjande att både Bygg och Anläggning nu visar stark och lönsam tillväxt i linje med våra förväntningar. Det skapar förutsättningar och stabilitet för hela koncernen. Inom såväl Bygg som Anläggning upplever vi en god efterfrågan utan tecken på avmattning. Även om vår bransch de senaste åren producerat fler bostäder än tidigare så är vi långt ifrån det ackumulerade underskott som över tid skapats av ökad befolkning och urbanisering. Lägg därtill stora och nödvändiga satsningar inom infrastruktur och samhällsfastigheter samt ett fundamentalt gynnsamt ekonomiskt läge så är vår bedömning att förutsättningar finns för att efterfrågan ska vara fortsatt god.

Den positiva utvecklingen i entreprenadrörelsen lyfter också kassaflödet från den löpande verksamheten som i perioden uppgick till 84 Mkr (-59). I kombination med en fortsatt stark kassa och en soliditet på 42,1 procent (28,8) står vi väl rustade för fortsatt expansion. Antalet medarbetare närmar sig tusen och uppgår vid periodens slut till 970 (800). Att behålla våra engagerade medarbetare och att fylla på med nya talanger är fortsatt vår största och viktigaste utmaning.

Orderbok för långsiktigt hållbar tillväxt

Affärsområde Bygg har de senaste åren medvetet valt att prioritera marknaden för stora projekt då vi tror att det långsiktigt och affärsmässigt är strategiskt rätt. Stora kontrakt ger orderstocken ökad duration och bygger långsiktiga relationer med våra beställare, vilket ger oss längre framförhållning och motverkar eventuella effekter av konjunktursvängningar i en cykliskt präglad bransch. Idag är 50 procent av värdet i Byggs orderstock på 7,3 Mdr uppbyggt av projekt med ordervärde över 300 Mkr. För projekt med ordervärde över 100 Mkr är siffran 88 procent. Majoriteten av våra kunder återfinns inom den offentliga sektorn och resterande del består i princip uteslutande av stora välrenommerade fastighetsbolag. Produkterna vi levererar är i första hand hyresrätter och samhällsfastigheter.

För oss är orderstockens komposition ett medvetet val för att säkerställa att koncernens långsiktiga tillväxt vilar på en stabil grund.

Att orderingången på 691 Mkr för innevarande kvartal är lägre än föregående år (920) är en konsekvens av längre ledtider



vid upphandling av stora projekt. Orderstockens uppbyggnad bör därför ses över en längre tidscykel för att tillåta en relevant jämförelse.

Vi ser även en tydlig trend mot ökad samverkan i stora projekt och allt fler upphandlingar sker nu i form av partnering eller samverkansentreprenader där vi och beställaren tillsammans utvecklar projektet. Lägre risk för oss och bättre förutsättningar för att slutprodukten, i både kvalitet och pris, överträffar kundens förväntningar. Mer än 25 procent av den totala orderstocken utgörs idag av denna typ av avtal.

Flertalet egna projekt på väg ut i marknaden

Affärsområde Projektutveckling har sedan 2015 fokuserat på att bygga upp en organisation och utveckla en väl riskavvägd projektportfölj. Under 2017 börjar vi se effekterna av arbetet då intäkterna i innevarande kvartal ökar till 56 Mkr (11). Förutom det unika projektet Karlastaden i Göteborg är ett antal projekt på orter som Helsingborg, Trollhättan, Borås och Landskrona på väg ut i marknaden. Strategin är och har alltid varit att engagera sig i projekt till rätt pris och i lägen som över tid har en god avsättning i marknaden. Vi har undvikit spekulativa budgivning och istället fokuserat på projekt där vårt kunnande och projektens innehåll mer kommer till sin rätt som till exempel i kommunala markanvisningstävlingar eller i samverkansavtal med privata markägare.

I en tid då delar av marknaden, främst premiumsegmentet i och runt Stockholm/Mälardalen, håller på att justera sig efter en tid av stort utbud ser vi generellt ingen dämpad efterfrågan när det gäller rätt projekt i rätt lägen. Projektutveckling har ett antal projekt på gång ut i marknaden där förhandsintresset ger positiva indikationer men än mer positivt för koncernen Serneke är att vi inte investerat mer initialt än att vi kan vara selektiva med var och när vi väljer att börja producera.

För mig är det en del av styrkan med koncernsamverkan och helhetserbjudandet i våra fyra affärsområden. En i grunden sund och stabil egen entreprenadverksamhet i kombination med utveckling av egna fastigheter låter oss själva bestämma när och hur vi satsar.

Ola Serneke, VD och koncernchef

KONCERNENS UTVECKLING

ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK

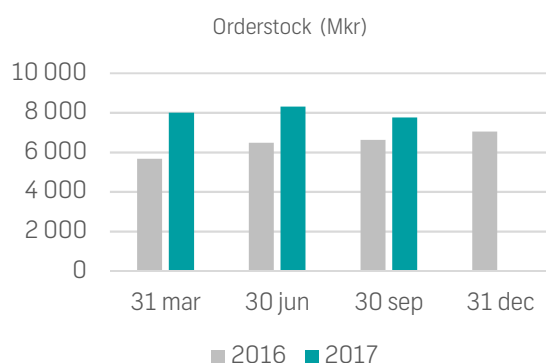
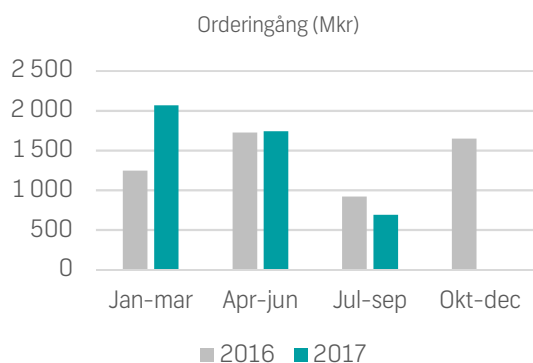
Orderingången under årets tredje kvartal uppgick till 691 Mkr (920). Koncernen upplever en fortsatt hög efterfrågan i marknaden men orderingången varierar mellan kvartalen beroende på när kontraktsskrivning sker, särskilt gäller detta för den typ av stora projekt som bolaget valt att prioritera. Orderingången under tredje kvartalet 2017 utgjordes främst av bostadsprojekt i

tätortsregionerna. Storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö med omnejd fortsätter att vara koncernens viktigaste marknader.

Vid utgången av tredje kvartalet uppgick orderstocken för koncernen till 7 765 Mkr (6 629).

Orderingång	Jul-sep	Jul-sep	Jan-sep	Jan-sep	Okt-sep	Jan-dec
Mkr	2017	2016	2017	2016	2016/2017	2016
Bygg	561	858	3 997	3 665	5 361	5 029
Anläggning	130	62	505	224	791	510
Koncernen	691	920	4 502	3 889	6 152	5 539

Orderstock	30 sep	30 sep	31 dec
Mkr	2017	2016	2016
Bygg	7 342	6 478	6 753
Anläggning	423	151	288
Koncernen	7 765	6 629	7 041



NYA UPPDRAG UNDER PERIODEN JULI–SEPTEMBER 2017

Nedan listas koncernens nya uppdrag med ordervärde över 100 Mkr:

Uppdrag	Ort	Beställare	Ordervärde (Mkr)	Förväntad byggstart
Nyproduktion lägenheter	Malmö	Magnolia Fastigheter AB	266	Första kvartalet 2018

INTÄKTER OCH RESULTAT

Verksamheten i Serneke-koncernen är organiserad i fyra affärsområden: Bygg, Anläggning, Projektutveckling och Fastighet.

KONCERNEN						
	Jul-sep	Jul-sep	Jan-sep	Jan-sep	Okt-sep	Jan-dec
Mkr	2017	2016	2017	2016	2016/2017	2016
Intäkter	1 271	802	3 873	2 712	5 139	3 978
Rörelseresultat	67	65	209	377	243	411
Finansnetto	-5	-5	-14	-12	-19	-17
Resultat efter finansiella poster	62	60	195	365	224	394
Periodens resultat	51	52	171	368	197	394

JULI-SEPTEMBER 2017

Koncernens intäkter uppgick till 1 271 Mkr (802) vilket är en ökning om 58 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år. Samtliga affärsområden ökade sin omsättning under kvartalet. Entreprenadverksamheterna hade en fortsatt mycket hög aktivitet och ökade omsättningen med 56 procent.

Rörelseresultatet uppgick till 67 Mkr (65) vilket är en ökning med 3 procent. Entreprenadverksamheterna visade en kraftigt förbättrad lönsamhet och rörelseresultatet uppgick till 45 Mkr (12) med en rörelsemarginal om 3,6 procent (1,5). Av rörelseresultatet utgjorde värdeförändring på förvaltningsfastigheter 11 Mkr (42) och resultatandel i intresseföretag och joint ventures uppgick till 3 Mkr (6).

Finansnettot uppgick till -5 Mkr (-5) och koncernen redovisade en skattekostnad på -11 Mkr (-8) vilket främst förklaras av förändring i uppskjuten skatt hänförlig till underskottsavdrag.

Resultat efter skatt uppgick till 51 Mkr (52) och resultat per aktie för kvartalet var 2,19 kr (3,14).

JANUARI-SEPTEMBER 2017

Koncernens intäkter uppgick till 3 873 Mkr (2 712), vilket är en ökning om 43 procent jämfört med motsvarande period föregående år.

Rörelseresultatet uppgick till 209 Mkr (377). Under perioden har värdeförändringar på förvaltningsfastigheter påverkat rörelseresultatet positivt med 29 Mkr (42) och resultatandel i intresseföretag och joint ventures uppgick till 52 Mkr (-4).

Under andra kvartalet 2016 genomförde bolaget sin hittills största transaktion då 50 procent av projekt Karlstaden avyttrades vilket genererade intäkter om 318 Mkr och rörelseresultat om 444 Mkr vilket påverkar jämförelsesiffrorna.

Finansnettot uppgick till -14 Mkr (-12) och koncernen redovisade en skattekostnad på -24 Mkr (3) vilket främst förklaras av förändring i uppskjuten skatt hänförlig till underskottsavdrag.

Resultat efter skatt uppgick till 171 Mkr (368) och resultatet per aktie var för perioden 7,39 kr (22,21).

Intäkter

	Jul-sep	Jul-sep	Jan-sep	Jan-sep	Okt-sep	Jan-dec
Mkr	2017	2016	2017	2016	2016/2017	2016
Bygg	1 113	683	3 408	2 140	4 497	3 229
Anläggning	140	121	415	293	577	455
Projektutveckling	56	11	159	336	196	373
Fastighet	12	4	33	7	41	15
Koncerngemensamt	30	34	71	72	98	99
Eliminering	-80	-51	-213	-136	-270	-193
Summa	1 271	802	3 873	2 712	5 139	3 978

Rörelseresultat

	Jul-sep	Jul-sep	Jan-sep	Jan-sep	Okt-sep	Jan-dec
Mkr	2017	2016	2017	2016	2016/2017	2016
Bygg	42	19	127	46	167	86
Anläggning	3	-7	-3	-27	-12	-36
Projektutveckling	3	-6	50	329	55	334
Fastighet	17	46	31	27	41	37
Koncerngemensamt	2	13	4	2	-8	-10
Summa	67	65	209	377	243	411
Finansnetto	-5	-5	-14	-12	-19	-17
Resultat efter finansiella poster	62	60	195	365	224	394

SÄSONGSVARIATIONER

Sernekes verksamhet saknar till övervägande del tydliga säsongseffekter. Entreprenadverksamheterna (affärsområdena Bygg och Anläggning) upplever normalt lägre aktivitet under första kvartalet på grund av färre antal produktionsdagar samt påverkas i större

utsträckning än normalt av väderpåverkan under vintermånaderna. Därutöver påverkas resultatet också av om allmänna helgdagar infaller inom en viss delårsperiod som leder till färre produktionsdagar.



Serneke ska på uppdrag av Magnolia bygga 275 lägenheter i Arlöv, strax norr om Malmö. Byggstart är planerad direkt efter årsskiftet 2017/2018 och projektet ska vara klart före sommaren 2020.

FINANSIELL STÄLLNING

	30 sep 2017	30 sep 2016	31 dec 2016
Mkr			
Summa tillgångar	3 968	2 858	3 437
Summa eget kapital	1 669	822	1 469
Nettolåneskuld	-76	453	-37
Likvida medel	651	211	571
Soliditet, %	42,1	28,8	42,7

Soliditeten per den 30 september 2017 uppgick till 42,1 procent (42,7). Koncernens disponibla likvida medel, inklusive ej utnyttjade kreditlöften, uppgick vid periodens slut till 853 Mkr (771).

Eget kapital har ökat under perioden och uppgick den 30 september 2017 till 1 669 Mkr (1 469).

Nettolåneskulden uppgick per den 30 september 2017 till -76 Mkr (-37). Nettoskuldssättningsgraden uppgick till -4,6 procent (-2,5) och den genomsnittliga räntan uppgick till 4,41 procent (4,49). Outnyttjade bindande kreditlöften uppgick till 202 Mkr (200) vid periodens utgång. Checkräkningskredit hos Nordea löper med en kovenant som innebär att koncernen ska ha en soliditet om 25 procent.

KASSAFLÖDE

JULI – SEPTEMBER 2017

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 84 Mkr (-59). Förändringen förklaras främst av förbättrat underliggande rörelseresultat och av minskad kapitalbindning jämfört med motsvarande kvartal föregående år. Kassaflödet från investeringar uppgick till -94 Mkr (-46). Främsta förklaringen till förändringen är förvärv av förvaltningsfastigheten Säve Depå om -98 Mkr och föregående år skedde förvärv av en förvaltningsfastighet om -45 Mkr. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 103 Mkr (291) och avser i huvudsak nyupptagna lån. Periodens kassaflöde uppgick till 93 Mkr (186).

MEDARBETARE

Medelantalet anställda var 970 personer under perioden juli–september 2017, att jämföra med 800 under samma period föregående år.

JANUARI – SEPTEMBER 2017

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 185 Mkr (97). Förändringen förklaras främst av förändringar i rörelsekapitalet mot motsvarande period föregående år.

Kassaflödet från investeringar uppgick till -151 Mkr (-190). Främsta förklaringen är förvärv av förvaltningsfastigheter men även förändring av investeringsverksamheten och i huvudsak investeringar i övriga materiella anläggningstillgångar.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 46 Mkr (293) och avser i huvudsak förändring i upplåning. Periodens kassaflöde uppgick till 80 Mkr (200).

AFFÄRSOMRÅDE BYGG

I affärsområde Bygg bedrivs all byggrelaterad verksamhet i koncernen. Affärsområdet utför entreprenader åt både externa kunder samt affärsområde Projektutveckling och affärsområde Fastighet.

	Jul-sep	Jul-sep	Jan-sep	Jan-sep	Okt-sep	Jan-dec
Mkr	2017	2016	2017	2016	2016/2017	2016
Intäkter	1 113	683	3 408	2 140	4 497	3 229
Rörelseresultat	42	19	127	46	167	86
Rörelsemarginal, %	3,8	2,8	3,7	2,1	3,7	2,7
Orderingång	561	858	3 997	3 665	5 361	5 029
Orderstock	7 342	6 478	7 342	6 478	7 342	6 753
Medelantal anställda	711	605	684	574	-	593

JULI – SEPTEMBER 2017

Intäkterna uppgick till 1 113 Mkr (683), en ökning med 63 procent och rörelseresultatet uppgick till 42 Mkr (19) vilket motsvarar en ökning om 121 procent. Rörelsemarginalen uppgick till 3,8 procent (2,8). Resultat- och marginalförbättringen jämfört med motsvarande kvartal 2016 förklaras främst av fler och större projekt i full produktion med bättre rörelsemarginal.

Orderingången uppgick till 561 Mkr (858). Affärsområde Bygg ser en fortsatt god efterfrågan i marknaden och fortsätter den strategiska planen att konkurrera med marknadsledarna om stora projekt. Beroende på när kontraktsskrivning sker fluktuerar orderingången mellan kvartalen. Nya uppdrag under kvartalet återfinns i huvudsak inom bostadssektorn.

JANUARI – SEPTEMBER 2017

Intäkterna uppgick till 3 408 Mkr (2 140), en ökning med 59 procent och rörelseresultatet uppgick till 127 Mkr (46) vilket motsvarar en ökning om 176 procent. Rörelsemarginalen för perioden uppgick till 3,7 procent (2,1). Resultat- och marginalförbättringen jämfört med motsvarande period 2016 förklaras främst av fler och större projekt i full produktion med bättre rörelsemarginal.

Orderingången under perioden uppgick till 3 997 Mkr (3 665) och vid periodens utgång uppgick den totala orderstocken till 7 342 Mkr (6 478).

AFFÄRSOMRÅDE ANLÄGGNING

I affärsområde Anläggning bedrivs all anläggnings- och infrastrukturrelaterad verksamhet i koncernen. Affärsområdet arbetar på lokala marknader med både nationella och regionala infrastrukturprojekt och underhållstjänster. Affärsområdet utför entreprenader åt både externa kunder och samtliga övriga affärsområden i koncernen.

	Jul-sep 2017	Jul-sep 2016	Jan-sep 2017	Jan-sep 2016	Okt-sep 2016/2017	Jan-dec 2016
Mkr						
Intäkter	140	121	415	293	577	455
Rörelseresultat	3	-7	-3	-27	-12	-36
Rörelsemarginal, %	2,1	-5,8	-0,7	-9,2	-2,1	-7,9
Orderingång	130	62	505	224	791	510
Orderstock	423	151	423	151	423	288
Medelantal anställda	152	124	138	119	-	118

JULI – SEPTEMBER 2017

Intäkterna uppgick till 140 Mkr (121), en ökning med 16 procent jämfört med tredje kvartalet 2016. Rörelseresultatet uppgick till 3 Mkr (-7) och rörelsemarginalen för tredje kvartalet uppgick till 2,1 procent (-5,8). Det åtgärdsprogram som initierades under våren 2016 i syfte att successivt förbättra lönsamheten i affärsområdet Anläggning börjar att ge effekt. Det är en fortsatt tydlig trend att pågående projekt under 2017 visar en bättre lönsamhet än de som avslutades under föregående år.

Orderingången uppgick till 130 Mkr (62) och vid periodens utgång uppgick den totala orderstocken till 423 Mkr (151). Nya uppdrag under tredje kvartalet återfinns i huvudsak inom kommunal- och statlig verksamhet.

JANUARI – SEPTEMBER 2017

Intäkterna uppgick till 415 Mkr (293), en ökning med 42 procent jämfört med samma period 2016. De ökade intäkterna beror på fler större projekt i produktion jämfört med motsvarande period föregående år. Rörelseresultatet uppgick till -3 Mkr (-27) och rörelsemarginalen uppgick till -0,7 procent (-9,2).

Orderingången uppgick till 505 Mkr (224) och vid periodens utgång uppgick den totala orderstocken till 423 Mkr (151), vilket är en ökning med 180 procent.

AFFÄRSOMRÅDE PROJEKTUTVECKLING

Affärsområde Projektutveckling innefattar Sernekes utveckling av bostäder och kommersiella fastigheter. Projektutveckling bedrivs i helägda projekt eller i samarbete med tredje part via intresseföretag och joint ventures.

Mkr	Jul-sep 2017	Jul-sep 2016	Jan-sep 2017	Jan-sep 2016	Okt-sep 2016/2017	Jan-dec 2016
Intäkter	56	11	159	336	196	373
Resultatandel i intresseföretag/joint ventures	-1	-	38	-	38	-
Rörelseresultat	3	-6	50	329	55	334
Medelantal anställda	35	22	31	19	-	20

JULI – SEPTEMBER 2017

Intäkterna uppgick till 56 Mkr (11) vilket är en ökning med 409 procent. Intäktsökningen förklaras av att det är fler projekt igång jämfört med motsvarande period föregående år. Rörelseresultatet uppgick till 3 Mkr (-6) vilket förklaras av positiva resultat i pågående projekt. Resultatandel i intresseföretag och joint ventures har påverkat resultatet med -1 Mkr (-).

JANUARI – SEPTEMBER 2017

Intäkterna uppgick under perioden till 159 Mkr (336) och är hänförliga till projektintäkter främst avseende bostadsrättsprojekt, försäljningen av projekt Mälardalens högskola samt en intern bolagsförsäljning till affärsområdet Fastighet. Rörelseresultatet uppgick till 50 Mkr (329) och av det var 61 Mkr hänförligt till projekt Mälardalens Högskola, varav 38 Mkr redovisas som resultatandel i intresseföretag och joint ventures.

Under andra kvartalet 2016 genomförde bolaget sin hittills största transaktion då 50 procent av projekt Karlstad avyttrades vilket genererade intäkter om 318 Mkr och rörelseresultat om 444 Mkr vilket påverkar jämförelsesiffrorna.

JV Karlastaden

Serneke är delägare i ett joint venture tillsammans med NREP där parterna har ett ägande om 50 procent vardera. Serneke redovisar sitt innehav i koncernbalansräkningen som andelar i joint ventures.

Karlastaden är ett projekt som ska inrymma cirka 2 000 bostäder samt 70 000 kvadratmeter kommersiell yta. Området kommer även ge plats för Nordens högsta bostadshus, Karlatornet. Projektet är i en intensiv fas där kommunfullmäktige i Göteborgs stad den 16 juni 2017 antog detaljplanen för projektet. Det uppskattade projektvärdet är cirka 13 miljarder kronor och löper över en femårsperiod. Genom JV-bolaget planeras bygggrätsförsäljningar att ske i slutet av 2017.

Koncernens andel av JV Karlastaden

	30 sep	30 sep	31 dec
Mkr	2017	2016	2016
Ägarandel %	50	50	50
Kapitalandel	340	318	330
Resultatandel	-1	0	0

Resultaträkning JV

	Jul-sep	Jul-sep
Mkr	2017	2016
Hyresintäkter	1	0
Årets resultat	-1	0

Balansräkning JV

	30 sep	31 dec
Mkr	2017	2016
TILLGÅNGAR		
Fastigheter	533	333
Övriga tillgångar	70	19
Summa tillgångar	603	352
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	53	10
Räntebärande skulder	467	302
Övriga skulder	83	40
Summa eget kapital och skulder	603	352



Karlastaden och Karlatornet på Lindholmen i Göteborg.

SAMMANSTÄLLNING AV PROJEKTPORTFÖLJEN PER DEN 30 SEPTEMBER 2017

Bedömda ytor förklaras av att nya detaljplaner ännu ej är beslutade

Projekt	Kommun	Bedömd yta (BTA kvm)	Typ	Planskede	Typ av tillgång	Kapitalandel (%)
Utby 20:1 (del av)	Ale	8 130	Bostäder	Pågående planarbete	Avtalade ej tillträdde byggrätter	100
Ingared 5:274 och 5:240, (del av)	Alingsås	561	Bostäder	Detaljplan	Byggrätter i egen balansräkning	100
Jägaren 10	Alingsås	2 720	Bostäder	Pågående planarbete	Byggrätter i egen balansräkning	100
Björnflokan 5	Borås	17 000	Bostäder	Pågående planarbete	Byggrätter i egen balansräkning	100
Karlstaden	Göteborg	238 799	Bostäder/Kommersiellt	Pågående planarbete	Joint Venture	50
Gårdsten 7:1, 45:1 (del av) och 10:10 (del av)	Göteborg	26 500	Bostäder/Kommersiellt	Pågående planarbete	Avtalade ej tillträdde byggrätter	100
Gårdsten 45:24	Göteborg	82 100	Industri/Lager	Detaljplan	Byggrätter i egen balansräkning	100
Lorensberg 706:32	Göteborg	25 000	Bostäder/Kommersiellt	Inför planarbete	Avtalade ej tillträdde byggrätter	100
Oceanhamnen, Kvarter 3A	Helsingborg	4 750	Bostäder	Detaljplan	Avtalade ej tillträdde byggrätter	100
Jäntan 2	Landskrona	19 700	Bostäder/Kommersiellt	Pågående planarbete	Avtalade ej tillträdde byggrätter	100
Tomaten 1 del av	Landskrona	8 000	Bostäder	Detaljplan	Avtalade ej tillträdde byggrätter	100
Sege Park	Malmö	10 000	Bostäder	Pågående planarbete	Avtalade ej tillträdde byggrätter	100
Vägeröd 1:69	Lysekil	20 000	Bostäder	Pågående planarbete	Avtalade ej tillträdde byggrätter	100
Törnskogen 4:14 och Törnskogen 4:15	Sollentuna	8 396	Bostäder	Pågående planarbete	Byggrätter i egen balansräkning	100
Fjällbacka 136:2 och 136:3	Tanum	2 500	Bostäder	Pågående planarbete	Avtalade ej tillträdde byggrätter	6
Koholmen 1:89	Tjörn	300	Bostäder	Detaljplan	Byggrätter i egen balansräkning	100
Järfälla Idrottsstad	Järfälla	134 000	Bostäder/Kommersiellt	Inför planarbete	Avtalade ej tillträdde byggrätter	100
Fotkvarnen	Trollhättan	3 000	Bostäder	Pågående planarbete	Byggrätter i egen balansräkning	100
Gullön 8	Trollhättan	2 000	Bostäder	Detaljplan	Byggrätter i egen balansräkning	100
Gullön 10	Trollhättan	3 000	Bostäder	Pågående planarbete	Avtalade ej tillträdde byggrätter	100
Nabbensberg	Vänersborg	1 900	Bostäder	Detaljplan	Byggrätter i egen balansräkning	100
Offerhällsparken	Trollhättan	1 700	Bostäder	Detaljplan överklagad	Avtalade ej tillträdde byggrätter	100
Sadelmakaren	Strömstad	4 000	Bostäder	Detaljplan	Byggrätter i egen balansräkning	100
Kv Haren	Vänersborg	4 400	Bostäder	Detaljplan överklagad	Avtalade ej tillträdde byggrätter	100
Onsjö	Vänersborg	9 000	Bostäder	Detaljplan	Avtalade ej tillträdde byggrätter	100
637 456						

Per 30 september 2017 uppgick det totala bokförda värdet på projektutvecklingsportföljen till 319 Mkr vilket redovisas som projekt- och exploateringsfastigheter i balansräkningen. Innehavet av projekt Karlstaden redovisas som ett joint venture inom andelar i intresseföretag och joint ventures i balansräkningen till ett värde om 340 Mkr per 30 september 2017.

Sernekes bedömda värde på projektportföljen uppgick till cirka 1 725 Mkr som baseras på en extern värdering gjord under tredje kvartalet 2016 med tillägg för förvärv samt

aktiveringar som skett därefter. Serneke har som princip att ta in en extern värdering på projektutvecklingsportföljen minst en gång per år vilket kommer att ske inför årsbokslutet 2017.

Av det bedömda värdet på projektportföljen om 1 725 Mkr utgör 210 Mkr värdet av byggrätter i egen balansräkning, avtalade ej tillträdde byggrätter bedöms till cirka 663 Mkr och byggrätter ägda via joint ventures eller intresseföretag bedöms till cirka 852 Mkr.

Av den totala projektutvecklingsportföljen om 637 456 kvadratmeter uppskattad bruttoarea utgjorde byggrätter på option, det vill säga avtalade men ej tillträdde byggrätter, 43 procent. Optionerna avser fastigheter som är belägna i olika delar av landet och avtalen är tecknade

med olika parter. Optionerna kan utnyttjas när detaljplanen för respektive fastighet vinner laga kraft eller bygglov beviljas. Först då sker tillträde och betalning.



Projekt Tre Vågor i Helsingborg. Det blir 49 lägenheter på första parkett mot Öresund i nya stadsdelen Oceanhamnen. Serneke var först ut att säljstarta i Oceanhamnen i början av september och intresset var stort.

AFFÄRSOMRÅDE FASTIGHET

Affärsområde Fastighet förvaltar och utvecklar fastigheter för långsiktig värdestegring. Förvaltning sker av kommersiella fastigheter. Affärsområdet arbetar aktivt med att förvärva fastigheter med utvecklingspotential och skapa tillväxt genom att investera och utveckla samt att effektivisera och rationalisera fastighetsförvaltningen. Förvaltningsfastigheterna drivs i helägda bolag eller i samarbete med tredje part via intresseföretag.

	Jul-sep 2017	Jul-sep 2016	Jan-sep 2017	Jan-sep 2016	Okt-sep 2016/2017	Jan-dec 2016
Mkr						
Intäkter	12	4	33	7	41	15
Förvaltningsresultat	2	-2	-3	-11	-1	-9
Värdeförändringar fastigheter	11	42	19	42	19	42
Resultatandel i intresseföretag/joint ventures	4	6	15	-4	23	4
Rörelseresultat	17	46	31	27	41	37
Medelantal anställda	14	0	14	0	-	3

JULI – SEPTEMBER 2017

Intäkterna uppgick till 12 Mkr (4) vilket är en ökning med 200 procent. Intäktsökningen förklaras främst av ökade hyresintäkter inom Sæve flygplats och kringliggande fastigheter.

Förvaltningsresultatet uppgick till 2 Mkr (-2).

Fastigheterna värderas i samband med varje kvartalsbokslut internt genom en tioårig kassaflödesmodell. Årligen genomförs en extern värdering av alla fastigheter i syfte att kvalitetssäkra den interna värderingen. Den senaste externa värderingen gjordes under tredje kvartalet 2016 med undantag för Sæve Flygplats där extern värdering skett den 30 september 2017. I samband med årsbokslutet kommer extern värdering göras för samtliga fastigheter. För tredje kvartalet har netto värdeförändring om 11 Mkr (42) redovisats.

Resultatandel från intresseföretag uppgick till 4 Mkr (6) och är främst hänförligt till intresseföretaget Änglagården Holding AB, vilket förvaltar Prioritet Serneke Arena. Av resultatandelen är hela beloppet om 4 Mkr hänförligt till förvaltningsresultat i intresseföretag.

Per den 30 september 2017 uppgick det totala bokförda värdet på förvaltningsfastigheterna till 486 Mkr, att jämföra med 234 Mkr i september 2016.

JANUARI – SEPTEMBER 2017

Intäkterna uppgick under perioden till 33 Mkr (7) vilket är en ökning med 371 procent. Intäktsökningen förklaras främst av ökade hyresintäkter inom Sæve flygplats och kringliggande fastigheter.

Förvaltningsresultatet uppgick till -3 Mkr (-11) varav en engångskostnad om -11 Mkr avseende en avsättning för driftsnettogaranti hänförligt till intresseföretaget Änglagården belastat perioden. Justerat för driftsnettogarantin genererar affärsområdets fastigheter ett positivt driftsnetto.

Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 19 Mkr (42) och periodens resultatandel från intresseföretag uppgick till 15 Mkr (-4) vilket främst är hänförligt till Änglagården Holding AB.

SAMMANSTÄLLNING AV FASTIGHETSPORTFÖLJEN PER DEN 30 SEPTEMBER 2017

Projekt	Fastighet	Kommun	Markareal (kvm)	Uthyrningsbar yta (kvm)		Uthyrnings- grad (%)	Ägarandel (%)
				Bostäder	Kommersiellt		
Förvaltningsfastigheter							
Consinum	Kinna 24:133	Mark	39 866	0	4 722	47	75
Serneke Industrifastigheter	Krattan 1	Alingsås	7 250	0	2 429	12	100
Säve Flygplats Fastighet	Åseby	Göteborg	2 100 225	0	22 999	82	100
Änglagården	Kviberg 741:191	Göteborg	20 248	0	44 769	98	40
Härbärgat	Åseby 9:1	Göteborg	17 470	0	6 325	51	100
HB Nolvik	Nolvik 9:1	Göteborg	15 470	0	15 470	51	100
Tallhyddan	Sörhaga 2:1	Alingsås	5 100	0	350	0	100
Conpol	Golczewo	Polen	81 651	0	0	0	100
Säve Depå	Åseby 7:2	Göteborg	1 138 300	0	5 337	47	100
Rörelsefastigheter							
Alingsås Plåtmekano	Bulten 7	Alingsås	7 419	0	1 074	100	100
Nybergsgruppens Fastighet	Bulten 13	Alingsås	18 449	0	2 800	100	100
7H Bil AB	Kinna 24:191	Mark	6 529	0	2 502	100	30

Änglagården Holding

Affärsområde Fastighet äger 40 procent av Änglagården Holding AB som i sin tur äger Prioritet Serneke Arena. Övriga delägare är Prioritet Finans, som äger 50 procent, och Lommen Holding, som äger 10 procent.

Koncernens andel av Änglagården Holding AB Mkr	30 sep 2017	30 sep 2016	31 dec 2016
Ägarandel i procent	40	40	40
Intressebolagsandel *	106	78	91
Resultatandel för perioden	15	-5	3
Varav:			
Förvaltningsresultat	15	12	18
Värdeförändring Fastighet	0	-17	-15

*) Koncernens intresseföretagsandel i Änglagården Holding beräknas utifrån det egna kapitalet reducerat med den preferensutdelningsrätt om 55 Mkr (77) som föreligger för de övriga delägarna. Därefter reduceras utgående värde med en internvinst om 19 Mkr (19).

Resultaträkning Änglagården Holding AB Mkr	Jul-sep 2017	Juli-sep 2016
Hyresintäkter	19	14
Årets resultat	10	13

Balansräkning Änglagården Holding AB Mkr	30 sep 2017	30 sep 2016	31 dec 2016
TILLGÅNGAR			
Fastigheter	889	880	888
Övriga tillgångar	195	201	215
Summa tillgångar	1 084	1 081	1 103

EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	367	332	352
Räntebärande skulder	472	490	488
Övriga skulder	245	259	263
Summa eget kapital och skulder	1 084	1 081	1 103

Övriga förvaltningsfastigheter

Inom affärsområdet förvaltas några mindre fastigheter där uthyrning av lager, garage och industrilokaler sker till kommunal verksamhet och privat verksamhet via helägda dotterbolag.

MODERBOLAGET

Serneke Group AB (publ):s verksamhet omfattar i huvudsak koncernledning och koncerngemensamma tjänster.

Intäkterna för juli–september 2017 uppgick till 28 Mkr (31) och rörelseresultatet uppgick till 3 Mkr (11).

Moderbolaget påverkas indirekt av de risker som beskrivs i avsnittet väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Närståendetransaktioner inom Serneke-koncernen hänförs i normalfallet till entreprenaduppdrag, finansiering och inköp av konsulttjänster. Syftet är främst att skapa fler affärer framförallt i form av byggprojekt. Dessa varierar beroende på aktivitetsnivå inom projekt-verksamheten.

Karaktären och omfattningen av transaktioner av närstående framgår av årsredovisningen 2016, not 34. Betydande närståendetransaktioner har skett med fastighetsbolaget Adapta AB, JV Karlstad och JV Projekt Mälardalens Högskola. Transaktioner med närstående har skett på marknadsmässiga villkor. Transaktioner med Adapta AB anses utgöra närståendetransaktioner då Adaptas huvudägare, Ludwig Mattsson, är styrelseledamot i Serneke Group AB. Transaktionerna utgörs främst av entreprenadintäkter och hyra av Sernekes huvudkontor och per 30 september 2017 uppgick försäljningen till 267 Mkr och inköpen till 9 Mkr. Transaktioner med JV Karlstad utgörs främst av projektintäkter och per 30 september 2017 uppgick försäljningen till 44 Mkr.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

All affärsverksamhet är förenad med risker. Risker som hanteras väl kan leda till möjligheter och värdeskapande, medan risker som inte hanteras rätt kan medföra skador och förluster. Ett kontrollerat risktagande är avgörande för god lönsamhet. Serneke arbetar med riskhantering ur både ett koncernperspektiv och ett operativt perspektiv. Förmågan att identifiera, utvärdera, hantera och följa upp risker utgör en viktig del av styrningen och kontrollen av Sernekes affärsverksamhet.

Nedan redogörs för några väsentliga risker.

Omvärldsrisker

- Politiska beslut, såsom ändrade skatteregler, villkor för upplåtelseformer, ändrade regler för bostadsbyggande, investeringar i infrastruktur och kommunal planering, kan förändra förutsättningarna för marknaden och Sernekes verksamhet.

Operativa risker

- Projektrisker; Serneke är verksamt i en bransch där olika risker gällande såväl beställare som underentreprenörer förekommer. Större och komplicerade tvister kan vara kostsamma, tids- och resurskrävande och kan komma att störa den normala verksamheten.
- Transaktionen avseende försäljningen av 50 procent av projektet Karlstad innefattar operativa risker. Köpeskillingen är beräknad baserat på antagandet att byggrätterna ovan jord kommer att uppgå till ett visst antal kvadratmeter multiplicerat med ett på förhand bestämt pris per kvadratmeter. Köpeskillingen kommer att justeras för det fall antalet möjliga kvadratmeter som byggrätterna omfattar i slutlig detaljplan avviker från bolagets antagande. Vidare kan köpeskillingen komma att justeras för det fall att vidareförsäljning av byggrätter sker till ett pris understigande det pris som parterna överenskommit för bestämmande av köpeskillingen. Serneke ska enligt avtalet med NREP även svara för kostnader hänförliga till fastighetsbildning och för vissa andra åtaganden och tjänster avseende framdrivandet av projektet, innefattande bland annat kostnader för sanering, rivning och exploateringsåtgärder. Serneke har estimerat vad slutkostnaden förväntas bli. Avtalet villkoras av att en detaljplan antas vilket gjordes av Göteborgs kommunfullmäktige den 16 juni 2017. Detaljplanen kan vinna laga kraft efter överklagandeperioden utgått. I den händelse Sernekes kostnader och åtaganden blir dyrare än förväntat, detaljplanen uteblir, detaljplanen väsentligt försenas eller i betydande del avviker mot det förväntade kan detta få en negativ effekt på Sernekes verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Finansiella risker

- Ränterisker; förändringar i räntenivåer kan få negativ effekt på resultat och ställning.
- Likviditet; med likviditetsrisk avses risken att inte kunna fullgöra sina betalningsåtaganden.
- Finansiering; Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte kan erhållas eller förnyas vid utgången av dess löptid, eller endast kan erhållas eller förnyas till kraftigt ökade kostnader vilket skulle ha en väsentligt negativ inverkan på bolagets verksamhet och finansiella ställning.
- Kreditrisker; med kreditrisk avses risk att bolagets kunder samt leverantörer och underentreprenörer inte kan fullgöra sina åtaganden
- Risker i den finansiella rapporteringen; Sernekes finansiella rapportering baseras på koncernens redovisningsprinciper, där bland annat uppskattningar och bedömningar sker dels av olika balansposters värde dels av när och hur intäkter rapporteras. För vissa områden, återfinns en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under kommande perioder, vilket i sin tur kan påverka väsentliga nyckeltal.

För ytterligare information om risker och osäkerhetsfaktorer, se publicerad årsredovisning för 2016 på www.serneke.group.

ÖVRIGA VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RAPPORTPERIODEN

I juni förvärvade Serneke en fastighet vid Säve Depå, via ett bolagsförvärv, till ett underliggande fastighetsvärde om 98 Mkr och den 1 september genomfördes tillträdet. Det aktuella markområdet omfattar omkring 1 miljon kvadratmeter och ligger i direkt anslutning till Säve flygplats som Serneke förvärvade i maj 2016.

Förändringar i koncernledningen

Serneke Group AB har utsett Anders Düring som ny CFO. Anders har mångårig erfarenhet som CFO från bolag som KappAhl, Volvo IT och Ballingslöv. Anders kommer att rapportera till VD och ingå i Sernekes koncernledning. Han tillträder tjänsten som CFO för Serneke under hösten, dock senast i januari 2018.

HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har ägt rum efter rapportperiodens utgång.

PRESSMEDDELANDEN UNDER TREDJE KVARTALET 2017

- 1 juli Serneke bygger lägenheter och förskola i Lund
- 11 juli Serneke Anläggning får uppdrag i Upplands Väsby
- 18 juli Delårsrapport januari-juni 2017
- 24 juli Anders Düring utsedd till CFO för Serneke Group AB
- 14 sept. Serneke bygger 275 lägenheter i Arlöv

SERNEKE-AKTIE (SRNKE)

Serneke Group AB (publ) har två aktieslag, A- respektive B-aktier. Den 24 november 2016 introducerades bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. Serneke hade den 30 september 2017 över 5 500 aktieägare och stängningskursen den 30 september 2017 var 126 kronor.

Sernekes tio största aktieägare, 30 september 2017

Namn	Aktier av serie A	Aktier av serie B	Totalt antal aktier	Andel aktier, %	Andel röster, %
Ola Serneke Invest AB	3 710 000	2 295 527	6 005 527	25,8	55,1
Lommen Holding AB	540 000	3 457 803	3 997 803	17,2	12,4
Christer Larsson i Trollhättan AB	380 000	497 000	877 000	3,8	6
Ledge Ing AB	330 000	450 000	780 000	3,4	5,3
Vision Group i väst AB	250 000	536 000	786 000	3,4	4,3
AB Stratio	150 000	0	150 000	0,7	2,1
Carnegie Fonder	0	1 364 126	1 364 126	5,9	1,9
Svolder Aktiebolag	0	1 150 000	1 150 000	4,9	1,6
Cliens fonder	0	923 976	923 976	4	1,3
AMF Aktiefond småbolag	0	396 855	396 855	1,7	0,6
Totalt, 10 största	5 360 000	11 071 287	16 431 287	70,8	90,6
Övriga aktieägare	0	6 817 165	6 817 165	29,2	9,4
Totalt	5 360 000	17 888 452	23 248 452	100	100

Källa: Euroclear och Serneke

Aktieslag, antal aktier och röster, 30 september 2017

Aktieslag	Aktier	Röster
A-aktier	5 360 000	5 360 000,0
B-aktier	17 888 452	1 788 845,2
Summa	23 248 452	7 148 195,2

INCITAMENTSPROGRAM

Vid extra bolagsstämma den 29 juni 2016 beslutades att emittera konvertibler till ett nominellt belopp om cirka 15,9 Mkr. Konvertiblerna har en löptid till och med den 26 augusti 2019 och löper med 1,6 procents årlig ränta och med en konverteringskurs om 120 kronor. Vid konvertering kan högst 132 350 aktier av serie B tillkomma och aktiekapitalet öka med högst 13 235 kronor. Innehavarna äger rätt att vid vissa tillfällen under löptiden påkalla konvertering till nya aktier av serie B. Per 30 september 2017 har totalt 850 konvertibler konverterats till B-aktier och 131 500 konvertibler återstår.

Vid årsstämman den 3 maj 2017 antogs ett långsiktigt incitamentsprogram i form av personalkonvertibler för anställda i koncernen. Programmet innebar att bolaget skulle uppta ett konvertibelt lån om nominellt högst 20 Mkr genom emission av konvertibler. Tecknat belopp uppgick till cirka 7,6 Mkr vilket innebär att högst 48 503 aktier av serie B kan tillkomma aktiekapitalet öka med högst 4 850,3 kr vid full konvertering. Konverteringskursen fastställdes till 157,70 kr. Konvertiblerna förfaller till betalning den 8 september 2020 i den mån konvertering dessförinnan inte ägt rum. Konvertiblerna ska löpa med en årlig ränta om 2,60 procent.

Beslut om att erbjuda samtliga anställda konvertibler har gjorts på marknadsmässiga villkor där varje anställd gavs rätt att teckna sig för konvertibler. Syftet med erbjudandena har varit att skapa ett ökat långsiktigt ekonomiskt engagemang bland Sernekes anställda. De anställda har betalat marknadspris för de erhållna konvertiblerna och programmen är inte förenade med några villkor om fortsatt anställning eller prestationer från de anställdas sida.

Serneke har gjort bedömningen att emissionen har genomförts på marknadsmässiga villkor samt att villkoren i konvertibelprogrammet är utformat på ett sådant sätt att ingen förmån föreligger för de anställda. *Således har ingen kostnad, utöver ränta, redovisats relaterat till konvertiblerna.*

FINANSIELL KALENDER

Bokslutskommuniké 2017	9 februari 2018
Årsredovisning 2017	v. 14 2018
Delårsrapport januari-mars 2018	3 maj 2018
Årsstämma 2017	3 maj 2018
Delårsrapport januari-juni 2018	17 juli 2018
Delårsrapport januari-september 2018	25 okt 2018

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att denna delårsrapport ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som Serneke står inför.

Göteborg den 27 oktober 2017

Serneke Group AB (publ)

Styrelsen

Kent Sander
Ordförande

Mari Broman
Ledamot

Ludwig Mattsson
Ledamot

Ola Serneke
Verkställande direktör

Anders Wennergren
Ledamot

Kristina Willgård
Ledamot

För ytterligare information:

Michael Berglin, vVD
E-post: michael.berglin@serneke.se
tel: 031 712 97 00

Anders Antonsson, investor relations
E-post: anders.antonsson@serneke.se
tel: 0709 994 970

Informationen är sådan som Serneke Group AB (publ) ska offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades för offentliggörande den 27 oktober 2017, klockan 08.00.

REVISORS GRANSKNINGSRAPPORT

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för SERNEKE Group AB (publ) för perioden 1 januari 2017 till 30 september 2017. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

SLUTSATS

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Göteborg den 27 oktober 2017
Deloitte AB

Harald Jagner
Auktoriserad revisor

KVARTALSDATA OCH FLERÅRSÖVERSIKT

	Jul-sep	Apr-jun	Jan-mar	Okt-dec	Jul-sep	Apr-jun	Jan-mar	Okt-dec
Mkr	2017	2017	2017	2016	2016	2016	2016	2015
Intäkter								
Bygg	1 113	1 292	1 003	1 089	683	809	648	701
Anläggning	140	152	123	162	121	93	79	117
Projektutveckling	56	53	50	37	11	323	2	363
Fastighet	12	9	12	8	4	2	1	1
Koncerngemensamt	30	33	8	27	34	20	18	3
Eliminering	-80	-75	-58	-57	-51	-38	-47	-175
Summa	1 271	1 464	1 138	1 266	802	1 209	701	1 010
Rörelseresultat								
Bygg	42	44	41	40	19	13	14	14
Anläggning	3	-2	-4	-9	-7	-12	-8	-16
Projektutveckling	3	47	0	5	-6	343	-8	172
Fastighet	17	3	11	10	46	-19	0	-1
Koncerngemensamt	2	3	-1	-12	13	-7	-4	-47
Summa	67	95	47	34	65	318	-6	122
Rörelsemarginal, %	5,3	6,5	4,1	2,7	8,1	26,3	-0,9	12,1
Resultat efter finansnetto	62	93	40	29	60	313	-8	119
Periodens resultat	51	87	33	26	52	321	-5	138
Balansräkning								
Anläggningstillgångar	1 353	1 274	1 212	1 160	1 032	986	340	408
Omsättningstillgångar	2 615	2 514	2 393	2 277	1 826	1 520	1 405	1 244
Summa tillgångar	3 968	3 788	3 605	3 437	2 858	2 506	1 745	1 652
Eget kapital	1 669	1 621	1 530	1 469	822	769	448	453
Långfristiga skulder	920	738	725	764	919	662	403	398
Kortfristiga skulder	1 379	1 429	1 350	1 204	1 117	1 075	894	801
Summa eget kapital och skulder	3 968	3 788	3 605	3 437	2 858	2 506	1 745	1 652
Order								
Orderingång	691	1 742	2 069	1 650	920	1 724	1 245	1 988
Orderstock	7 765	8 308	7 995	7 041	6 629	6 480	5 666	5 125
Personal								
Medelantalet anställda	970	919	878	847	800	759	713	665

NYCKELTAL

IFRS-baserade nyckeltal

Mkr	Jul-sep 2017	Jul-sep 2016	Jan-sep 2017	Jan-sep 2016	Okt-sep 2016/2017	Jan-dec 2016
Intäkter	1 271	802	3 873	2 712	5 139	3 978
Resultat per aktie, kr före utspädning	2,19	3,14	5,20	22,21	8,75	22,40
Resultat per aktie, kr efter utspädning	2,18	2,95	5,13	20,91	8,60	21,22
Vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning	23 248 452	16 565 785	23 143 041	16 565 785	22 523 571	17 590 630
Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning	23 396 120	17 654 018	23 385 342	17 595 196	22 910 510	18 567 901

Övriga nyckeltal

Mkr	Jul-sep 2017	Jul-sep 2016	Jan-sep 2017	Jan-sep 2016	Okt-sep 2016/2017	Jan-dec 2016
Rörelseresultat	67	65	209	377	243	411
Tillväxt, %	58,5	-1,6	42,8	29,3	25,0	28,0
Orderingång	691	920	4 502	3 889	6 152	5 539
Orderstock	7 765	6 629	7 765	6 629	7 765	7 041
Organisk tillväxt, %	56,5	-1,6	41,7	29,3	37,2	28,0
Rörelsemarginal, %	5,3	8,1	5,4	13,9	4,7	10,3
Kassaflöde före finansiering	-10	-105	34	-93	-29	-156
Kassaflöde från verksamheten per aktie, kr före utspädning	3,61	-3,56	1,94	5,86	5,90	2,56
Kassaflöde från verksamheten per aktie, kr efter utspädning	3,59	-3,34	1,92	5,51	5,81	2,42
Eget kapital per aktie, kr före utspädning	71,79	49,62	71,79	49,62	71,79	64,67
Eget kapital per aktie, kr efter utspädning	71,24	46,45	71,24	46,45	71,24	62,83
Rörelsekapital	1 236	709	1 236	709	1 236	1 073
Sysselsatt kapital	2 242	1 466	2 242	1 466	2 242	1 985
Avkastning på sysselsatt kapital, %	15,4	46,9	15,4	46,9	15,4	31,8
Avkastning på eget kapital efter skatt, %	15,8	88,9	15,8	88,9	15,8	41,0
Soliditet, %	42,1	28,8	42,1	28,8	42,1	42,7
Nettolåneskuld	-76	453	-76	453	-76	-37
Nettoskuldsättningsgrad, %	-4,6	55,1	-4,6	55,1	-4,6	-2,5

FINANSIELLA RAPPORTER I SAMMANDRAG

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	Jul-sep 2017	Jul-sep 2016	Jan-sep 2017	Jan-sep 2016	Okt-sep 2016/2017	Jan-dec 2016
Intäkter	1 271	802	3 873	2 712	5 139	3 978
Produktions- och förvaltningskostnader	-1 193	-765	-3 665	-2 535	-4 868	-3 738
Bruttoresultat	78	37	208	177	271	240
Försäljnings- och administrationskostnader	-25	-20	-80	-64	-113	-97
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	11	42	29	42	29	42
Omvärdering av joint ventures	-	-	-	226	-	226
Resultatandel i intresseföretag och joint ventures	3	6	52	-4	56	0
Rörelseresultat	67	65	209	377	243	411
Finansnetto	-5	-5	-14	-12	-19	-17
Resultat efter finansiella poster	62	60	195	365	224	394
Skatt	-11	-8	-24	3	-27	0
Periodens resultat	51	52	171	368	197	394
Hänförligt till:						
Moderföretagets aktieägare	51	52	171	368	197	394
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0	0	0
Resultat per aktie före utspädning, kr	2,19	3,14	7,39	22,21	8,75	22,40
Resultat per aktie efter utspädning, kr	2,18	2,95	7,31	20,91	8,60	21,22
Snitt antal aktier före utspädning	23 248 452	16 565 785	23 143 041	16 565 785	22 523 571	17 590 630
Snitt antal aktier efter utspädning	23 396 120	17 654 018	23 385 342	17 595 196	22 910 510	18 567 901

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	Jul-sep 2017	Jul-sep 2016	Jan-sep 2017	Jan-sep 2016	Okt-sep 2016/2017	Jan-dec 2016
Periodens resultat	51	52	171	368	197	394
Övrigt totalresultat	0	0	0	0	0	0
Summa totalresultat	51	52	171	368	197	394

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	30 sep 2017	30 sep 2016	31 dec 2016
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	23	23	23
Förvaltningsfastigheter	486	234	329
Övriga materiella anläggningstillgångar	89	72	75
Andelar i intresseföretag / joint ventures	452	407	424
Uppskjuten skattefordran	23	43	48
Långfristiga räntebärande fordringar	21	22	30
Övriga långfristiga fordringar	259	231	231
Summa anläggningstillgångar	1 353	1 032	1 160
Omsättningstillgångar			
Projekt- och exploateringsfastigheter	319	226	242
Varulager	2	4	2
Kundfordringar	729	587	589
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	217	208	252
Övriga kortfristiga fordringar	697	590	621
Kassa och bank	651	211	571
Summa omsättningstillgångar	2 615	1 826	2 277
Summa tillgångar	3 968	2 858	3 437
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 669	822	1 469
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	550	491	436
Övriga långfristiga skulder	225	317	208
Övriga avsättningar	145	111	120
Summa långfristiga skulder	920	919	764
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	46	195	128
Aktuella skatteskulder	5	14	10
Leverantörsskulder	671	439	541
Fakturerade men ej upparbetade intäkter	343	243	172
Övriga kortfristiga skulder	314	226	353
Summa kortfristiga skulder	1 379	1 117	1 204
Summa eget kapital och skulder	3 968	2 858	3 437

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Mkr	30 sep 2017	30 sep 2016	31 dec 2016
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare			
Ingående balans vid periodens början	1 469	453	453
Nyemission	-	-	598
Konvertering konvertibelt lån	29	-	23
Konvertibla skuldebrev - eget kapitaldel	-	1	1
Periodens totalresultat	171	368	394
Utgående balans vid periodens slut	1 669	822	1 469

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

Mkr	Jul-sep 2017	Jul-sep 2016	Jan-sep 2017	Jan-sep 2016	Okt-sep 2016/2017	Jan-dec 2016
Löpande verksamheten						
Kassaflöde innan förändring av rörelsekapital	72	24	143	-31	163	-11
Förändring av rörelsekapital	12	-83	42	128	-30	56
Kassaflöde från den löpande verksamheten	84	-59	185	97	133	45
Investeringsverksamheten						
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-98	-45	-98	-175	-98	-175
Förvärv av rörelse	-	-	-8	-10	-8	-10
Ökning/minskning av investeringsverksamheten	4	-1	-45	-5	-56	-16
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-94	-46	-151	-190	-162	-201
Kassaflöde före finansiering	-10	-105	34	-93	-29	-156
Finansieringsverksamheten						
Konvertibelt lån	8	16	8	16	8	16
Nyupptagna lån	98	305	116	547	116	547
Nyemission	-	-	-	-	598	598
Amortering av skuld	-4	-33	-74	-289	-212	-427
Ökning/minskning av finansieringsverksamheten	1	3	-4	19	-41	-18
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	103	291	46	293	469	716
Periodens kassaflöde	93	186	80	200	440	560
Likvida medel vid periodens början	558	25	571	11	211	11
Likvida medel vid periodens slut	651	211	651	211	651	571

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	Jul-sep 2017	Jul-sep 2016	Jan-sep 2017	Jan-sep 2016	Okt-sep 2016/2017	Jan-dec 2016
Intäkter	28	31	84	64	108	88
Försäljnings- och administrationskostnader	-25	-20	-81	-64	-114	-97
Rörelseresultat	3	11	3	0	-6	-9
Finansnetto	-6	-1	-17	-5	-21	-9
Resultat efter finansiella poster	-3	10	-14	-5	-27	-18
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-39	-39
Resultat före skatt	-3	10	-14	-5	-66	-57
Skatt	1	-2	3	1	11	9
Periodens resultat	-2	8	-11	-4	-55	-48

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	Jul-sep 2017	Jul-sep 2016	Jan-sep 2017	Jan-sep 2016	Okt-sep 2016/2017	Jan-dec 2016
Periodens resultat	-2	8	-11	-4	-55	-48
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat	-2	8	-11	-4	-55	-48

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	30 sep 2017	30 sep 2016	31 dec 2016
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	5	5	6
Andelar i koncernföretag	101	54	75
Uppskjuten skattefordran	56	38	54
Övriga långfristiga fordringar	2	2	1
Summa anläggningstillgångar	164	99	136
Omsättningstillgångar			
Projekt- och exploateringsfastigheter	3	3	3
Övriga kortfristiga fordringar	809	728	721
Kassa och bank	521	187	476
Summa omsättningstillgångar	1 333	918	1 200
Summa tillgångar	1 497	1 017	1 336
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	701	107	683
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	320	311	312
Summa långfristiga skulder	320	311	312
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	1	53	27
Leverantörsskulder	7	8	15
Övriga kortfristiga skulder	468	538	299
Summa kortfristiga skulder	476	599	341
Summa eget kapital och skulder	1 497	1 017	1 336

NOTER

NOT 1 – Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34, Delårsrapportering. Delårsrapporten är upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS), samt tolkningar av gällande standards International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) såsom de är antagna av EU. Moderbolagets rapporter har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för Finansiell Rapportering RFR 2, Redovisning för juridiska personer. Nya standarder och tolkningar har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning. Från och med juni 2016 tillämpas ESMA:s riktlinjer avseende alternativa nyckeltal.

Under perioden har koncernen förvärvat och sålt tillgångar via bolag som inte bedömts vara förvärv/avyttring av rörelse. IFRS saknar specifik vägledning för sådana transaktioner. Koncernen har därför vid fastställande av en redovisningsprincip som ger en rättvisande bild och återspeglar innebörden i dessa transaktioner, i enlighet med IAS 8, sökt vägledning i andra standarder som hanterar liknande transaktioner. Koncernen har mot bakgrund av detta valt att tillämpa relevanta delar av standarden för rörelseförvärv, IFRS 3, vid redovisningen av förvärv och försäljningar av tillgångar via bolag.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder, ersätter från och med 2018 existerande standarder relaterade till intäktsredovisning. Serneke planerar inte att förtidstillämpa IFRS 15. Analys av effekterna av IFRS 15 pågår, men ännu har inga väsentliga effekter identifierats men analysen måste färdigställas innan slutliga effekter kan kvantifieras.

IFRS 9 Finansiella instrument ersätter IAS 39 Finansiella instrument; Redovisning och värdering, från och med 2018. Serneke arbetar för närvarande med att analysera effekterna av IFRS 9, men ännu har inga väsentliga effekter identifierats men analysen måste färdigställas innan slutliga effekter kan kvantifieras.

I övrigt har delårsrapporten upprättats enligt samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som i årsredovisningen för 2016.

För detaljerad information beträffande redovisningsprinciperna hänvisas till Sernekes årsredovisning för 2016, se www.serneke.group.

NOT 2 – Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde

Finansiella tillgångar och finansiella skulder som värderas till verkligt värde i balansräkningen klassificeras i någon av tre nivåer baserat på den information som används för att fastställa det verkliga värdet. Koncernen har bara finansiella tillgångar och skulder som värderas i nivå 3, varpå nivå 1 och 2 har utelämnats i tabellen nedan. Under perioderna har det inte skett några överföringar mellan nivåerna. En mer utförlig beskrivning av nivåerna återfinns i årsredovisningen för 2016, not 4.

Nivå 1 – Värdering sker enligt priser på en aktiv marknad för samma instrument.

Nivå 2 – Finansiella instrument där verkligt värde fastställs utifrån värderingsmodeller som baseras på tredje observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1.

Nivå 3 – Finansiella instrument där verkligt värde fastställs utifrån värderingsmodeller där väsentliga indata baseras på icke observerbara data.

Koncernen Mkr	30 sep 2017	31 dec 2016
Finansiella tillgångar		
Finansiella tillgångar som kan säljas*	1	1
Summa finansiella tillgångar	1	1
Finansiella skulder		
Övriga korta och långa skulder	48	31
Varav tilläggsköpeskillingar**	48	31
Summa finansiella skulder	48	31

* Vid beräkning av verkligt värde av finansiella tillgångar som kan säljas i nivå 3 har ortsprismetoden använts.

** Vid beräkning av verkligt värde av tilläggsköpeskillingar i nivå 3 har projektkalkyler, budgetar och prognoser använts.

För koncernens övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder bedöms de redovisade värdena i allt väsentligt överensstämma med de verkliga värdena. Inga väsentliga förändringar i värderingsmodeller eller av antaganden eller indata har skett under perioden.

Not 3 – Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser

Koncernen ställer säkerheter för externa krediter. Koncernens eventualförpliktelser uppkommer primärt vid olika fastighetsförsäljningar där bland annat olika driftsgarantier kan uppkomma samt fullgörandegarantier för kommande entreprenader. Serneke Group AB (publ) har också ingått ett garantiåtagande som innebär att

delägarna i Prioritet Serneke Arena är solidariskt ansvariga för det rätta fullgörandet av ränta samt amortering av intresseföretagets skulder gentemot kreditinstitutet i det fall intresseföretaget inte kan betala.

I koncernbalansräkningen ställda säkerheter respektive eventualförpliktelser:

	30 sep 2017	30 sep 2016	31 dec 2016
Koncernen			
Ställda säkerheter	662	928	920
Eventualförpliktelser/Ansvarsförbindelser	406	235	243
Moderbolaget			
Ställda säkerheter	321	225	222
Eventualförpliktelser/Ansvarsförbindelser	985	609	519

FINANSIELLA DEFINITIONER

Nyckeltal	Definition	Syfte																																																								
Intäkter	Inom entreprenadrörelsen redovisas intäkter enligt principen för successiv vinstavräkning. Dessa intäkter redovisas i takt med att entreprenadprojekten inom bolaget successivt färdigställts. För projektutveckling redovisas intäkter och resultat av försäljningar av mark och byggrätter per den tidpunkt då väsentliga risker och förmåner överförs till köparen, vilket normalt sammanfaller med ägandets övergång samt övriga intäkter såsom hyresintäkter. I moderbolaget motsvaras intäkter av fakturerad omsättning av koncerngemensamma tjänster och hyresintäkter.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma Bolagets intjäningsförmåga.																																																								
Tillväxt	Periodens intäkter minus föregående periods intäkter dividerat med föregående periods intäkter.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma Bolagets förmåga att öka sina intäkter.																																																								
Organisk tillväxt	Periodens intäkter justerad för förvärvad tillväxt minus föregående periods intäkter justerad för förvärvad tillväxt dividerat med föregående periods intäkter justerad för förvärvad tillväxt.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma Bolagets förmåga att öka sina intäkter utan att genomföra förvärv av rörelsedrivande bolag.																																																								
<table><tr><td></td><td>Juli-sep</td><td>Juli-sep</td><td>Jan-sep</td><td>Jan-sep</td><td>Okt-sep</td><td>Jan-dec</td></tr><tr><td>Beräkning av organisk tillväxt</td><td>2017</td><td>2016</td><td>2017</td><td>2016</td><td>2016/2017</td><td>2016</td></tr><tr><td>Intäkter innevarande period</td><td>1 271</td><td>802</td><td>3 873</td><td>2 712</td><td>5 139</td><td>3 978</td></tr><tr><td>Intäkter motsvarande föregående period</td><td>802</td><td>815</td><td>2 712</td><td>2 097</td><td>3 722</td><td>3 107</td></tr><tr><td>Intäkter förändring</td><td>469</td><td>-13</td><td>1 161</td><td>615</td><td>1 417</td><td>871</td></tr><tr><td>Justering struktureffekt</td><td>-16</td><td>0</td><td>-31</td><td>0</td><td>-31</td><td>0</td></tr><tr><td>Total organisk tillväxt</td><td>453</td><td>-13</td><td>1 130</td><td>615</td><td>1 386</td><td>871</td></tr><tr><td>Total organisk tillväxt (%)</td><td>56,5%</td><td>-1,6%</td><td>41,7%</td><td>29,3%</td><td>37,2%</td><td>28,0%</td></tr></table>			Juli-sep	Juli-sep	Jan-sep	Jan-sep	Okt-sep	Jan-dec	Beräkning av organisk tillväxt	2017	2016	2017	2016	2016/2017	2016	Intäkter innevarande period	1 271	802	3 873	2 712	5 139	3 978	Intäkter motsvarande föregående period	802	815	2 712	2 097	3 722	3 107	Intäkter förändring	469	-13	1 161	615	1 417	871	Justering struktureffekt	-16	0	-31	0	-31	0	Total organisk tillväxt	453	-13	1 130	615	1 386	871	Total organisk tillväxt (%)	56,5%	-1,6%	41,7%	29,3%	37,2%	28,0%	
	Juli-sep	Juli-sep	Jan-sep	Jan-sep	Okt-sep	Jan-dec																																																				
Beräkning av organisk tillväxt	2017	2016	2017	2016	2016/2017	2016																																																				
Intäkter innevarande period	1 271	802	3 873	2 712	5 139	3 978																																																				
Intäkter motsvarande föregående period	802	815	2 712	2 097	3 722	3 107																																																				
Intäkter förändring	469	-13	1 161	615	1 417	871																																																				
Justering struktureffekt	-16	0	-31	0	-31	0																																																				
Total organisk tillväxt	453	-13	1 130	615	1 386	871																																																				
Total organisk tillväxt (%)	56,5%	-1,6%	41,7%	29,3%	37,2%	28,0%																																																				
Orderingång	Värdet på nya projekt och förändringar i befintliga projekt under perioden.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma Bolagets försäljning i affärsområde Bygg och affärsområde Anläggning under aktuell period.																																																								
Orderstock	Värdet på bolagets olevererade beställningar i slutet av perioden.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma Bolagets intäkter i affärsområde Bygg och affärsområde Anläggning under kommande perioder.																																																								
Rörelse-marginal	Rörelseresultat dividerat med intäkter.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma Bolagets lönsamhet.																																																								
Rörelse-kapital	Omsättningstillgångar minus kortfristiga skulder.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma Bolagets kapitalbindning i förhållande till dess konkurrenter.																																																								

Nyckeltal	Definition	Syfte
Sysselsatt kapital	Koncernens balansomslutning reducerat med uppskjutna skattefordringar minus icke räntebärande skulder inklusive uppskjutna skatteskulder. För affärsområden reduceras även nettot av koncerninterna fordringar och skulder.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma det totala kapital som ställts till Bolagets förfogande från aktieägare och långivare.
Avkastning på sysselsatt kapital	Resultat efter finansnetto med tillägg för finansiella kostnader dividerat med genomsnittligt sysselsatt kapital för perioden. Delårsperioder baseras på rullande 12 månaders resultat.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma Bolagets förmåga att skapa avkastning på det totala kapital som ställts till Bolagets förfogande från aktieägare och långivare.

Nyckeltal	Definition	Syfte
Avkastning på eget kapital	Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital. Delårsperioder baseras på rullande 12 månaders resultat.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma Bolagets förmåga att skapa avkastning på det kapital som aktieägarna ställt till Bolagets förfogande.

KORT OM SERNEKE

Serneke är en snabbt växande koncern verksam inom bygg, anläggning, projektutveckling och fastighetsförvaltning med cirka 950 anställda. Genom att tänka nytt driver vi utvecklingen och skapar effektivare och mer innovativa lösningar för ett ansvarsfullt byggande. Verksamheten har en god fördelning mellan

offentliga och kommersiella uppdrag, vilket är en styrka över konjunkturcykler.

Sernekes årsredovisningar och övrig finansiell information finns tillgängliga under fliken Investerares på www.serneke.group.

Serneke Group AB (publ)

Huvudkontor:

Kvarnbergsgatan 2

411 05 Göteborg

Telefon 031-712 97 00 | info@serneke.se

Presentation av delårsrapporten januari–september 2017

Den 27 oktober 2017, kl. 09:00 (CET), kommenterar Serneke Group denna delårsrapport i en telefonkonferens med webbpresentation för investerare, analytiker och medier. Presentationen sker på svenska och kan följas i direktsändning via en webbsändning på www.serneke.group. Presentationsmaterial inför presentationen kommer att finnas tillgängligt på webbplatsen omkring en timme före webbsändningen startar.

För att delta, vänligen ring:

Från Sverige: 08-5664 2700

Från Storbritannien: +44 20 3008 9803