

TRANSAKTIONER STÄRKER RESULTATET

OKTOBER–DECEMBER 2018

- Intäkterna uppgick till 1 991 Mkr (1 732), en ökning med 15 procent
- Rörelseresultatet uppgick till 509 Mkr (210)
- Periodens resultat uppgick till 572 Mkr (152)
- Resultat per aktie efter utspädning uppgick till 25,14 kr (6,49)
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 264 Mkr (-138)
- Orderingången uppgick till 1 000 Mkr (1 898)
- Försäljning av Säve flygplats genererade ett rörelseresultat om 271 Mkr
- Förvärvet av återstående 50 procent av projekt Karlastaden genererade en omvärderingseffekt om 229 Mkr

JANUARI–DECEMBER 2018

- Intäkterna uppgick till 6 516 Mkr (5 605), en ökning med 16 procent
- Rörelseresultatet uppgick till 595 Mkr (419) och rörelsemarginalen uppgick till 9,1 procent (7,5)
- Periodens resultat uppgick till 604 Mkr (323)
- Resultat per aktie efter utspädning uppgick till 26,16 kr (13,81)
- Soliditeten uppgick till 40,9 procent (41,3)
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 265 Mkr (47)
- Orderingången uppgick till 4 692 Mkr (6 400)
- Orderstocken uppgick till 6 382 Mkr (7 965)
- Styrelsen bekräftar bolagets utdelningspolicy men väljer att avvakta utfallet från aktuella transaktioner innan rekommendation om utdelning för 2018 meddelas i kallelsen till årsstämman

Mkr	Okt-dec 2018	Okt-dec 2017	Jan-Dec 2018	Jan-Dec 2017
Intäkter	1 991	1 732	6 516	5 605
Rörelseresultat	509	210	595	419
Rörelsemarginal, %	25,6	12,1	9,1	7,5
Periodens resultat	572	152	604	323
Resultat per aktie, kr före utspädning	25,34	6,54	26,37	13,94
Resultat per aktie, kr efter utspädning	25,14	6,49	26,16	13,81
Eget kapital per aktie, kr efter utspädning	100,47	77,73	100,47	77,73
Soliditet, %	40,9	41,3	40,9	41,3
Nettolåneskuld	552	254	552	254
Nettolåneskuld/EBITDA	0,9	0,6	0,9	0,6
Nettoskuldssättningsgrad, %	24,3	13,9	24,3	13,9
Orderingång	1 000	1 898	4 692	6 400
Orderstock	6 382	7 965	6 382	7 965

VD HAR ORDET

En summering av 2018 visar på en omsättning som uppgår till 6 516 miljoner kronor, motsvarande en ökning med 16 procent. Årets rörelseresultat landar på 595 miljoner kronor (419) motsvarande en marginal på 9,1 procent.

När vi sammanfattar vårt fjärde kvartal är det några händelser som utmärker sig. Två stora transaktioner samt en återhämtning i byggverksamheten. Vi kan också konstatera att trenden med minskad tillväxt fortsätter under det fjärde kvartalet. Vi upplever en ökad försiktighet i marknaden och vi ser att ledtider ökar fram till beslut hos våra kunder. När vi går ur 2018 har vi dock en orderstock som är i nivå med nuvarande årsomsättning och till detta flera spännande samverkansprojekt.

Intäkterna under fjärde kvartalet uppgår till 1 991 miljoner kronor, motsvarande en ökning med 15 procent jämfört med fjärde kvartalet 2017. Koncernens rörelseresultat för det fjärde kvartalet är 509 miljoner kronor, inkluderande dels de positiva effekterna från Sävetransaktionen om 271 miljoner kronor, dels en orealiserad vinst till följd av omvärderingen av vår tidigare aktieandel i Karlastaden Holding AB (50 procent) till verkligt värde, motsvarande 229 miljoner kronor.

Affärsområdet Bygg når en omsättning om 1 680 miljoner kronor (1 511) i kvartalet motsvarande en ökning på cirka 11 procent och vänder åter till ett positivt resultat om 54 miljoner kronor motsvarande en marginal om 3,2 procent. Det orderbokförda samverkansprojektet kring nytt hotell i Sundsvall för Diös samt ramavtalet med Specialfastigheter är två tydliga uttryck för vår fokusering på större samverkansprojekt och offentliga beställare.

Under fjärde kvartalet har vi säkerställt att de åtgärder som vidtogs efter nedskrivningarna av två byggprojekt i kvartal tre var erforderliga. Vi ser med tillförsikt fram emot en lönsamhetsstabilisering till följd av pågående åtgärdsprogram med fokus på lönsamhet och högre grad av kontroll.

Affärsområdet Anläggning har under året fortsatt att gradvis förbättra marginalen och har vuxit med nästan 40 procent. Under 2019 kommer fokus att öka på infrastruktur där en satsning på järnväg och spårteknik ingår.

I december såldes fastighetsbeståndet kring Säve flygplats i Göteborg till fastighetsbolaget Castellum. Affären visar att vår strategi att bedriva en aktiv, värdeskapande utveckling av fastigheter är framgångsrik.



Den andra större transaktionen i kvartalet avser vårt förvärv av utestående aktier i Karlastaden Holding AB. Genom förvärvet har vi skaffat full rådighet över den fortsatta utvecklingen av Göteborgs nya stadsdel Karlastaden. I syfte att optimera potentialen i samtliga kommande ytor ser vi nu över våra 240 000 kvadratmeter byggrätter vad avser såväl användning som kvartersindelning. För den del av projektet som ligger närmast färdigställande, Karlatornet, har såväl det inledande grundarbetet som försäljning av bostadsrätter utvecklats väl och 80 procent av samtliga lägenheter är idag sålda. Under den tid den nämnda översynen pågår kommer vi dock att sänka aktivitetsnivån i de pågående arbetena ute på Lindholmen. Trots att detta kan komma att leda till viss försening i projektet finns det ingenting som idag tyder på att inflyttningstiden för de boende skulle förskjutas.

Under året har 251 medarbetare börjat på Serneke och vår totala personalstyrka uppgick per 31 december 2018 till 1 110 personer. Detta i en tid när konkurrensen om arbetskraften i branschen är stenhård. Det gläder mig självklart oerhört att vi lyckas vara en attraktiv arbetsgivare och att det finns en genuin vilja, både hos nuvarande och tillkommande kollegor, att sluta upp kring de kärnvärden som definierar bolaget. Vi fortsätter att jobba ännu hårdare för att bli marknadens mest attraktiva arbetsgivare. Det aktiesparprogram som sjösattes under 2018 var ett steg i den riktningen och glädjande nog har nästan 400 anställda anslutit sig till programmet.

Vi ser med tillförsikt fram emot 2019 och känner att våra kunder uppskattar vårt engagemang och erbjudande.

Ola Serneke, VD och koncernchef

KONCERNENS UTVECKLING

ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK

Orderingången under fjärde kvartalet uppgick till 1 000 Mkr (1 898) vilket är en minskning med 47 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år. Orderingången för perioden är hänförlig till Bygg då Anläggning haft en negativ orderingång beroende på att Anläggnings orderstock inkluderade order från projekt Karlastaden om 155 Mkr. I samband med förvärvet har den orderstocken lyfts bort då det numera inte räknas som en extern order.

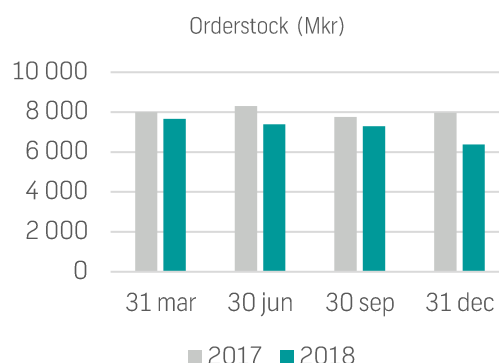
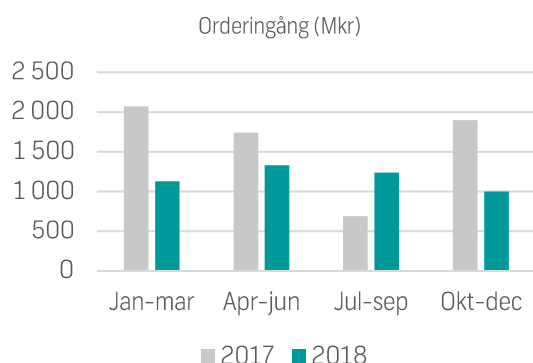
Den underliggande marknaden bedöms vara fortsatt stabil även om koncernen upplever en inbromsning inom vissa segment. Koncernen har ett fortsatt fokus på samverkansavtal vilket inkluderas först i orderingången när

projekteringsstadiet har passerats och projektet övergår till produktionsfas. Stockholm, Göteborg och Malmö med omnejd fortsätter att vara koncernens viktigaste marknader även om koncernens expanderar geografiskt och vinner betydelsefulla uppdrag i regionala tillväxtregioner. I kvartalet har ett samverkansavtal övergått till produktionsfas i Sundsvall vilket blir Sernekes första uppdrag i den regionen. Projektets storlek uppgår till 357 Mkr vilket inkluderats i orderingången i fjärde kvartalet.

Orderstocken för koncernen vid utgången av fjärde kvartalet uppgick till 6 382 Mkr (7 965).

Orderingång	Okt-dec	Okt-dec	Jan-Dec	Jan-Dec
Mkr	2018	2017	2018	2017
Bygg	1 053	1 818	4 071	5 815
Anläggning	-53	80	621	585
Koncernen	1 000	1 898	4 692	6 400

Orderstock	31 dec	31 dec
Mkr	2018	2017
Bygg	6 190	7 649
Anläggning	192	316
Koncernen	6 382	7 965



NYA UPPDRAG UNDER PERIODEN OKTOBER-DECEMBER 2018

Nedan listas koncernens nya uppdrag med ordervärde över 100 Mkr:

Uppdrag	Ort	Ordervärde (Mkr)	Förväntad byggstart
Bostadsrätter	Kungälv	150	Fjärde kvartalet 2018
Hotell	Sundsvall	357	Andra kvartalet 2019

INTÄKTER OCH RESULTAT

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

Mkr	Okt-dec 2018	Okt-dec 2017	Jan-Dec 2018	Jan-Dec 2017
Intäkter	1 991	1 732	6 516	5 605
Rörelseresultat	509	210	595	419
Finansnetto	-8	-4	-37	-18
Resultat efter finansiella poster	501	206	558	401
Skatt	71	-54	46	-78
Periodens resultat	572	152	604	323

OKTOBER-DECEMBER 2018

Koncernens intäkter uppgick till 1 991 Mkr (1 732) vilket är en ökning om 15 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år. Kvartalet har präglats av en hög produktion i befintliga projekt och samtliga affärsområden har ökat sin omsättning jämfört med fjärde kvartalet föregående år. Omsättningsökningen var främst driven av Bygg som står 84 procents av kvartalets intäkter.

Rörelseresultatet ökade kraftigt under kvartalet och uppgick till 509 Mkr (210). Det påverkades positivt av försäljningen av Säve flygplats som genererade ett rörelseresultat om 271 Mkr men även av en omvärderingseffekt som skedde i samband med förvärvet av de återstående 50 procenten av projekt Karlastaden om 229 Mkr då befintligt innehav värderas om till verkligt värde. Föregående års rörelseresultat påverkades av en orealiserad värdeförändring av förvaltningsfastigheter om 209 mkr.

Utöver dessa transaktioner har entreprenadverksamheterna bidragit med 56 Mkr (60) varav Bygg 54 Mkr (56) och Anläggning 2 Mkr (4),

Finansnettot uppgick till -8 Mkr (-4).

Koncernen redovisade en beräknad skatt på 71 Mkr (-54) vilket främst beror på en skattefri försäljning av Säve flygplats samt en skattefri omvärderingseffekt hänförligt till projekt Karlastaden. Den positiva skatten förklaras vidare av vändning av uppskjuten skatteskuld hänförlig till fastigheterna i Säve.

Periodens resultat uppgick till 572 Mkr (152) och resultat per aktie efter utspädning för kvartalet var 25,14 kr (6,49).

JANUARI-DECEMBER 2018

Koncernens intäkter uppgick till 6 516 Mkr (5 605) vilket är en ökning med 16 procent. Rörelseresultatet uppgick till 595 Mkr (419) och påverkades positivt från försäljningen av Säve flygplats om 271 Mkr och omvärderingseffekt vid förvärv av återstående 50 procent av projekt Karlastaden om 229 Mkr. Föregående års rörelseresultat påverkades av en orealiserad värdeförändring av förvaltningsfastigheter om 238 Mkr.

Entreprenadverksamheterna genererade ett rörelseresultat om 100 Mkr (184). Bygg påverkades negativt av projektnedskrivningarna om -70 Mkr som redovisades i det tredje kvartalet.

Finansnettot uppgick till -37 Mkr (-18) vilket har påverkats av den utökade obligationen som emitterades i juni om 700 Mkr.

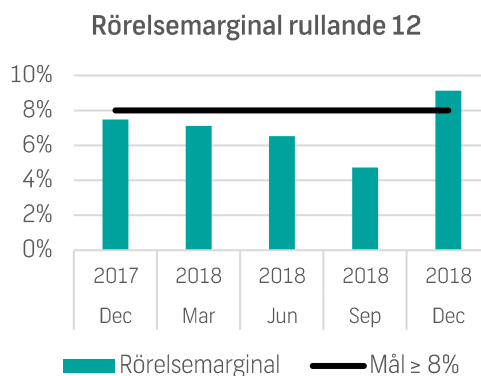
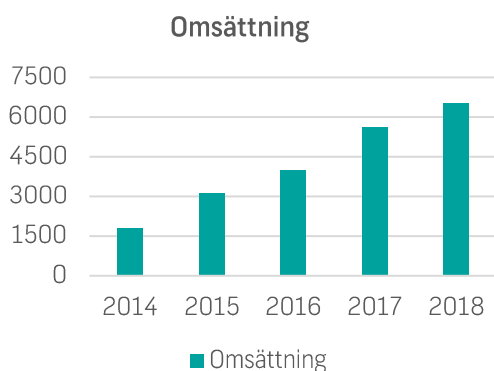
Koncernens beräknade skatt uppgick till 46 Mkr (-78) vilket främst beror på en skattefri försäljning av Säve flygplats samt en skattefri omvärderingseffekt hänförligt till projekt Karlastaden. Den positiva skatten förklaras vidare av vändning av uppskjuten skatteskuld hänförlig till fastigheterna i Säve.

Periodens resultat uppgick till 604 Mkr (323) och resultat per aktie efter utspädning 26,16 (13,81).

KONCERNENS TILLVÄXT- OCH LÖNSAMHETSMÅL

Sernekes långsiktiga tillväxtmål är att nå intäkter om 10 miljarder kronor år 2020 genom främst organisk tillväxt kompletterat med selektiva förvärv.

Det långsiktiga lönsamhetsmålet i koncernen är en rörelsemarginal som uppgår till 8 procent.



INTÄKTER

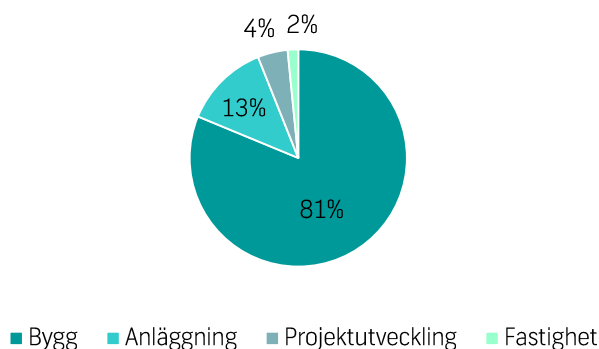
	Okt-dec 2018	Okt-dec 2017	Jan-Dec 2018	Jan-Dec 2017
Mkr				
Bygg	1 680	1 511	5 530	4 919
Anläggning	284	208	866	623
Projektutveckling	121	53	304	212
Fastighet	29	18	107	51
<i>Eliminering och koncerngemensamt</i>	<i>-123</i>	<i>-58</i>	<i>-291</i>	<i>-200</i>
Summa	1 991	1 732	6 516	5 605

RÖRELSERESULTAT

	Okt-dec 2018	Okt-dec 2017	Jan-Dec 2018	Jan-Dec 2017
Mkr				
Bygg	54	56	90	183
Anläggning	2	4	10	1
Projektutveckling	237	15	230	65
Fastighet	222	182	257	213
<i>Koncerngemensamt</i>	<i>-6</i>	<i>-47</i>	<i>8</i>	<i>-43</i>
Summa	509	210	595	419
Finansnetto	-8	-4	-37	-18
Resultat efter finansiella poster	501	206	558	401

* Koncerngemensamt: Övrig verksamhet redovisas under koncerngemensamt och består av centrala bolag, koncernfunktioner samt internvinstelimineringar. I första kvartalet 2018 gjordes en återföring om 20 Mkr avseende en reservering för en tvist som utföll till bolagets fördel.

Omsättning per segment Jan-dec



SÄSONGSVARIATIONER

Sernekes verksamhet påverkas till viss del av 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 väder under vintermånaderna. Därutöver påverkas resultatet också av hur allmänna helgdagar infaller vilket påverkar antalet produktionsdagar.

FINANSIELL STÄLLNING

Mkr	31 dec 2018	31 dec 2017
Summa tillgångar	5 555	4 404
Summa eget kapital	2 272	1 821
Nettolåneskuld	552	254
Nettolåneskuld/EBITDA	0,9	0,6
Likvida medel	389	431
Soliditet, %	40,9	41,3

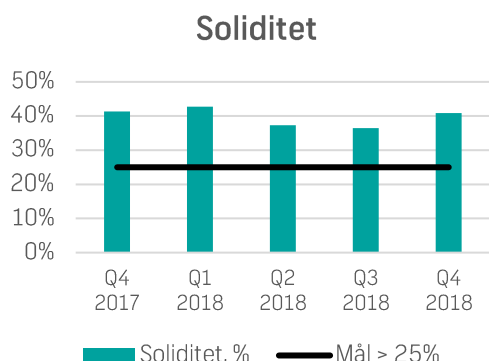
Koncernens balansomslutning uppgick per den 31 december till 5 555 Mkr (4 404) och soliditeten uppgick till 40,9 procent (41,3). Koncernens disponibla likvida medel, inklusive ej utnyttjade kreditlöften, uppgick vid periodens slut till 789 Mkr (631).

Eget kapital uppgick per den 31 december till 2 272 Mkr (1 821). Förändringar utgörs av årets resultat som bidragit med 604 Mkr samtidigt som utdelning och återköp av aktier belastat eget kapital med -93 Mkr respektive -65 Mkr. Vidare har minoritetsandel och aktiesparprogram bidragit med 4 Mkr respektive 1 Mkr.

Nettolåneskulden uppgick per den 31 december till 552 Mkr (254). Nettolåneskuld i relation till EBITDA ligger på 0,9 (0,6) och förändringen i nettolåneskuld är främst en ökning av räntebärande skulder hänförligt till en ökning av obligationslån om 400 Mkr. Outnyttjade bindande kreditlöften uppgick till 400 Mkr (200) vid periodens utgång.

KONCERNENS KAPITALSTRUKTUR

Ett av koncernens finansiella mål är att soliditeten ska överstiga 25 procent.



Likviditetsreserven ska uppgå till minst 5 procent av intäkterna under den senaste tolv månadersperioden.



KASSAFLÖDE

OKTOBER– DECEMBER 2018

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 264 Mkr (-138). Förändringen är till största del hänförlig till en minskad kapitalbindning. Kassaflödet från investeringar uppgick till -293 Mkr (-168) vilket främst utgörs av förvärv av projekt Karlastaden och försäljning av fastigheterna på Säve flygplats. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -46 Mkr (86) och avser främst återköp av aktier hänförligt till Sernekes aktiesparprogram. Periodens kassaflöde uppgick till -75 Mkr (-220).

JANUARI–DECEMBER 2018

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 265 Mkr (47). Förändringen är främst hänförlig till en minskad kapitalbindning. Kassaflödet från investeringar uppgick till -477 Mkr (-319) vilket främst utgörs av förvärv av projekt Karlastaden och försäljning av fastigheterna på Säve flygplats, investeringar i förvaltningsfastigheter samt investeringar i materiella anläggningstillgångar. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 170 Mkr (132) och avser i huvudsak nyupptagna lån i form av obligation, förtida lösen av tidigare obligation, utbetald utdelning samt återköp av aktier hänförligt till aktiesparprogram. Periodens kassaflöde uppgick till -42 Mkr (-140).

MEDARBETARE

Medelantalet anställda var 1 110 personer under perioden oktober – december 2018, att jämföra med 1 001 under samma period föregående år.

AFFÄRSOMRÅDE BYGG

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

Mkr	Okt-dec 2018	Okt-dec 2017	Jan-Dec 2018	Jan-Dec 2017
Intäkter	1 680	1 511	5 530	4 919
Rörelseresultat	54	56	90	183
Rörelsemarginal, %	3,2	3,7	1,6	3,7
Orderingång	1 053	1 818	4 071	5 815
Orderstock	6 190	7 649	6 190	7 649
Medelantal anställda	778	734	761	696

OKTOBER– DECEMBER 2018

Intäkterna uppgick till 1 680 Mkr (1 511), en ökning med 11 procent. Under kvartalet har det varit en god produktionstakt i befintliga projekt men tillväxten är något lägre än tidigare som en effekt av en lägre orderstock.

Rörelseresultatet uppgick till 54 Mkr (56) och rörelsemarginalen landade på 3,2 procent (3,7).

Orderingången uppgick till 1 053 Mkr (1 818) vilket är en minskning med 42 procent. Det är främst en inbromsning inom bostadsmarknaden där det sker fördröjningar från beställare som gör att orderingången går ner. Nya uppdrag under kvartalet återfinns i huvudsak inom bostäder och en hotellfastighet.

JANUARI – DECEMBER 2018

Intäkterna uppgick till 5 530 Mkr (4 919), en ökning med 12 procent. Rörelseresultatet uppgick till 90 Mkr (183) och rörelsemarginalen till 1,6 procent (3,7). Marginalen påverkades negativt av projektnedskrivningarna om -70 Mkr som redovisades i det tredje kvartalet.

Orderingången under perioden uppgick till 4 071 Mkr (5 815) och vid periodens utgång uppgick den totala orderstocken till 6 190 Mkr (7 649).

FINANSIELLT MÅL

Det långsiktiga målet inom Bygg är en rörelsemarginal på 5 procent. Rörelsemarginalen för rullande 12 uppgick till 1,6 procent.



Serneke har tecknat avtal med Riksbyggen för byggnation av 46 lägenheter i Kungälv. Seniorbostäderna för Bonum Brf Blåregnet ska byggas i den nya stadsdelen Kongahälla där Serneke har ett flertal projekt sedan tidigare. Ordersumma är om cirka 150 Mkr.

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.

	Okt-dec 2018	Okt-dec 2017	Jan-dec 2018	Jan-Dec 2017
Mkr				
Intäkter	284	208	866	623
Rörelseresultat	2	4	10	1
Rörelsemarginal, %	0,7	1,9	1,2	0,2
Orderingång	-53	80	621	585
Orderstock	192	316	192	316
Medelantal anställda	182	151	172	141

OKTOBER– DECEMBER 2018

Intäkterna uppgick till 284 Mkr (208), vilket är en ökning med 37 procent drivet främst av Stockholmsområdet.

Rörelseresultatet uppgick till 2 Mkr (4) och rörelsemarginalen uppgick till 0,7 procent (1,9).

Orderingången uppgick till -53 Mkr (80) och är negativ för kvartalet beroende på förvärvet av projekt Karlstaden som skedde den 28 december. Orderstocken inkluderade order från projekt Karlstaden om 155 Mkr vilket har lyfts bort i samband med förvärvet då det numera inte räknas som en extern order. Marknadsutsikterna bedöms som fortsatt goda med en tillfredsställande efterfrågan på infrastrukturprojekt. Affärsområdet har satsat på nya rekryteringar med järnvägs kompetens för att vara med och konkurrera om de stora satsningar staten ska göra på järnvägen. Nya uppdrag under årets andra kvartal återfinns i huvudsak inom mark och betong.

JANUARI – DECEMBER 2018

Intäkterna uppgick till 866 Mkr (623), en ökning med 39 procent. Rörelseresultatet uppgick till 10 Mkr (1) och rörelsemarginalen uppgick till 1,2 procent (0,2).

Orderingången uppgick till 621 Mkr (585) en ökning med 6 procent och vid periodens utgång uppgick den totala orderstocken till 192 Mkr (316).

FINANSIELLT MÅL

Det långsiktiga målet inom Anläggning är en rörelsemarginal på 5 procent. Rörelsemarginal för rullande 12 uppgick till 1,2 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	Okt-dec 2018	Okt-dec 2017	Jan-dec 2018	Jan-dec 2017
Intäkter	121	53	304	212
Resultatandel i intresseföretag/joint ventures	-5	1	-15	38
Rörelseresultat	237	15	230	65
Rörelsemarginal, %	195,9	28,3	75,7	30,7
Medelantal anställda	54	41	50	34

OKTOBER – DECEMBER 2018

Intäkterna uppgick till 121 Mkr (53) vilket är en ökning med 128 procent. De ökade intäkterna förklaras av att det är fler bostadsrättsprojekt i produktion. Under kvartalet har ett bostadsrättsprojekt projektstartats och affärsområdet hade vid utgången av kvartalet sammanlagt fyra produktioner igång omfattandes totalt 150 bostäder av vilka 120 är sålda med i snitt ett drygt år kvar till inflyttning. I samband med förvärvet av 50 procent av aktierna i Karlastaden och slutuppgörelsen med NREP har 30 Mkr redovisats inom övriga intäkter.

Resultatandel i intresseföretag och joint ventures uppgick till -5 Mkr (1) och avser internvinstelmineringar om -3 Mkr och resultatandel om -2 Mkr.

Rörelseresultatet uppgick till 237 Mkr (15). I rörelseresultatet ingår en omvärderingseffekt som skedde i samband med förvärvet av de återstående 50 procenten av projekt Karlastaden om 229 Mkr då befintligt innehav värderas om till verkligt värde.

Projektutvecklingsportföljen

Per den 31 december 2018 uppgick det totala bokförda värdet på projektutvecklingsportföljen till 2 507 Mkr (283) vilket redovisas som projekt- och exploateringsfastigheter i balansräkningen. Av det utgör innehavet av projekt Karlastaden 2162 Mkr vilket till största del förklarar ökningen från föregående år.

JANUARI – DECEMBER 2018

Intäkterna uppgick till 304 Mkr (212) vilket är en ökning med 43 procent. Där ingår 30 Mkr som en övrig intäkt hänförligt till slutuppgörelsen med NREP.

Rörelseresultatet uppgick till 230 Mkr (65). I rörelseresultatet ingår en omvärderingseffekt om 229 Mkr.

Resultatandel i intresseföretag och joint ventures uppgick till -15 Mkr (38) vilket avser internvinstelmineringar om -11 Mkr och resultatandel om -4 Mkr. Föregående år gjordes en realisationsvinst om 38 Mkr hänförligt till försäljning av projektet Mälardalens Högskola via ett joint venture bolag.

FINANSIELLT MÅL

Projektutveckling strävar efter en avkastning på sysselsatt kapital om 20 procent. Avkastning på sysselsatt kapital baserat på 12 månaders rullande resultat per den 31 december 2018 uppgick till 24,5 procent.

AFFÄRSOMRÅDE FASTIGHET

Affärsområde Fastighet förvaltar och utvecklar fastigheter för långsiktig värdestegring. Förvaltning sker av kommersiella fastigheter. Affärsområdet arbetar 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.

Mkr	Okt-dec 2018	Okt-dec 2017	Jan-dec 2018	Jan-dec 2017
Intäkter	29	18	107	51
Förvaltningsresultat	-18	-4	-33	-7
Värdeförändringar fastigheter	240	209	281	228
Resultatandel i intresseföretag/joint ventures	0	-23	9	-8
Rörelseresultat	222	182	257	213
Medelantal anställda	20	14	18	14

OKTOBER – DECEMBER 2018

Intäkterna uppgick till 29 Mkr (18) vilket är en ökning med 61 procent genererat från det ökade fastighetsbeståndet samt hotellintäkter.

Förvaltningsresultatet uppgick till -18 Mkr (-4) vilket förklaras av en ökning av allokerad overhead.

Försäljningen av Säve flygplats har påverkat rörelseresultatet med 271 Mkr och inneburit att stora realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheterna nu har realiserats. Värdeförändringar på förvaltningsfastigheterna uppgick till 240 Mkr (209) i kvartalet. Från försäljningen av Säve flygplats realiserades värdeförändringar om 260 Mkr samt internvinster om 11 Mkr. Övriga förvaltningsfastigheter genererade realiserade värdeförändringar på -20 Mkr.

Resultatandel från intresseföretag uppgick till 0 Mkr (-23). Förvaltningsresultatet i intresseföretaget Änglagården Holding AB, uppgår till 3 Mkr men har samtidigt påverkats negativt av en omvärdering av fastigheten med -3 Mkr.

JANUARI – DECEMBER 2018

Intäkterna uppgick till 107 Mkr (51) vilket är en ökning med 110 procent.

Förvaltningsresultatet uppgick till -33 Mkr (-7) vilket förklaras av en ökning av allokerad overhead.

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheterna uppgick till 281 Mkr (228). Av värdeförändringen är 302 Mkr realiserade (varav 42 Mkr redovisats som orealiserat från tidigare kvartal) och hänförligt till försäljningen av Säve flygplats. Realiserade värdeförändring utgör -21 Mkr avseende koncernens övriga förvaltningsfastigheter och baseras på externa värderingar.

Resultatandel från intresseföretag uppgick till 9 Mkr (-8) vilket främst är hänförligt till förvaltningsresultatet i Änglagården Holding.

Per den 31 december uppgick det totala bokförda värdet på förvaltningsfastigheterna till 213 Mkr jämfört med 895 Mkr vid årets början. Förändringen förklaras främst av försäljningen av Säve flygplats.

FINANSIELLT MÅL

Fastighet strävar efter en avkastning på eget kapital om 20 procent. Avkastning på eget kapital baserat på 12 månaders rullande resultat per den 31 december 2018 uppgick till 56,2 procent.

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	31 dec 2018	31 dec 2017
Ägarandel i procent	40	40
Intressebolagsandel *	92	83
Resultatandel	9	-8
Varav:		
Förvaltningsresultat	12	20
Värdet förändring Fastighet	-3	-28

*) Koncernens intresseföretagsandel i Änglagården Holding beräknas utifrån det egna kapitalet reducerat med den preferensutdelningsrätt om 32 Mkr (55) som föreligger för de övriga delägarna, därefter reduceras utgående värde med en internvinst om 19 Mkr (19).

Resultaträkning Änglagården Holding AB Mkr	Okt- dec 2018	Okt- dec 2017	Jan- dec 2018	Jan- dec 2017
Intäkter	17	22	64	81
Årets resultat	1	-56	23	-20

Balansräkning Änglagården Holding AB Mkr	31 dec 2018	31 dec 2017
TILLGÅNGAR		
Fastigheter	790	799
Övriga tillgångar	164	207
Summa tillgångar	954	1 006
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	309	310
Räntebärande skulder	447	478
Övriga skulder	198	218
Summa eget kapital och skulder	954	1 006

Övriga förvaltningsfastigheter

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



Serneke har undertecknat avtal med Diös om totalentreprenad för nytt hotell i Sundsvall. Ordervärdet på omkring 350 miljoner

MODERBOLAGET

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

Intäkterna för oktober – december uppgick till 30 Mkr (33) och bestod i huvudsak av koncerninterna tjänster. Rörelseresultatet för samma period uppgick till -14 Mkr (-22).

Intäkterna för januari – december uppgick till 143 Mkr (117) och rörelseresultatet uppgick till 30 Mkr (-19), vilket till största del är hänförlig till upplösning av avsättning hänförlig till tvist avseende förvärv av Värmdö Byggentreprenader AB.

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

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Karaktären och omfattningen av transaktioner av närstående framgår av årsredovisningen 2017, not 34. Närstående transaktioner har skett med fastighetsbolaget Adapta AB, Ola Serneke Invest AB, tidigare JV Karlastaden, JV Sersund AB, intresseföretaget Änglagården, Mjörnvallen Ekonomisk förening, och Michael Berglin. Transaktioner med närstående har skett på marknadsmässiga villkor.

Transaktioner med Adapta AB anses utgöra närstående transaktioner då Adaptas huvudägare, Ludwig Mattsson, är styrelseledamot i Serneke Group AB. Transaktionerna utgörs främst av entreprenadintäkter och hyra av Sernekes huvudkontor och per den 31 december 2018 uppgick försäljningen till 540 Mkr och inköpen till 12 Mkr. Transaktioner med Ola Serneke Invest AB anses utgöra närstående transaktioner då Ola Serneke är huvudägare, Vd och styrelseledamot i Serneke Group AB. Transaktionerna per den 31 december 2018 utgörs av förvärv av en förvaltningsfastighet till ett underliggande fastighetsvärde om 26 Mkr. Förvärvet skedde genom ett bolagsförvärv och innefattar även en tilläggsköpeskilling om 10 Mkr som är villkorad att en ny detaljplan för området vinner laga kraft. Serneke har bedömt det som sannolikt varför avsättning för tilläggsköpeskilling har redovisats. Intäkter från Ola Serneke Invest AB utgörs främst av hyror och per 31 december 2018 uppgick försäljningen till 1 Mkr. JV Karlastaden förvärvades den 28 december 2018 och transaktioner till och med det datumet inkluderas som närstående transaktioner. Därefter finns ingen närståenderelation då Karlastaden är helägt av Serneke.

Transaktioner utgörs främst av projektintäkter och per 28 december 2018 uppgick försäljningen till 351 Mkr. Transaktioner med JV Sersund AB utgörs av entreprenadintäkter om 2 mkr. Transaktioner med intresseföretaget Änglagården utgörs främst av uthyrd personal, lokalhyra samt hyra för arenanamn och per 31 december 2018 uppgick intäkten till 3 Mkr samt inköpen till 16 Mkr. Transaktioner med Mjörnvallen Ekonomisk förening anses utgöra närstående transaktioner då Ola Serneke varit styrelsemedlem i föreningen. Transaktionerna utgörs av entreprenadintäkter om 8 Mkr. Tillgången har sedan köpts över av Serneke Fastighet AB. Transaktioner med Michael Berglin anses utgöra närstående transaktioner då Michael Berglin ingår i koncernledningen för Serneke Group AB. Transaktionerna utgörs av entreprenadintäkter och per den 31 december 2018 uppgick försäljningen till 3 Mkr.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

I Sernekes verksamhet finns flera olika typer av risker, såväl operationella som finansiella. De operationella riskerna är kopplade till den dagliga verksamheten och kan gälla anbud eller projektutveckling, bedömning av projektens vinstutveckling, risker kopplade till produktion eller prisutveckling. Operationella risker hanteras av den interna verksamhetsstyrning som har utvecklats inom koncernen. Identifiering och hantering av Sernekes risker är av fundamental betydelse för koncernens lönsamhet. Varje affärsområde hanterar sina risker utifrån verksamhetsstyrningen och av utvecklade rutiner och processer. Sernekes finansiella risker såsom ränte-, likviditet-, finansiering-, och kreditrisker hanteras centralt i syfte att minimera och kontrollera riskexponeringen.

För ytterligare information om risker samt kritiska uppskattningar och bedömningar, se årsredovisningen för 2017 och avsnittet förvaltningsberättelse samt not 3 och 4. Beskrivningarna i årsredovisningen är fortfarande relevant. Årsredovisningen är publicerad på www.serneke.group.

ÖVRIGA VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RAPPORTPERIODEN

Försäljning av Säve flygplats

Den 21 december ingick Serneke avtal med Castellum om försäljning av fastigheterna på Säve flygplats. Serneke erhåller en fast köpeskilling om 1,1 miljarder kronor varav 750 miljoner kronor erläggs i samband med tillträde och resterande del erläggs senast 2030. Skulle detaljplan och bygglov vinna laga kraft innan 2030 betalas köpeskilling ut proportionerligt för respektive aktuell markyta.

Därutöver tillkommer tilläggsköpeskillingar om ytterligare maximalt 910 miljoner kronor beroende på utfallet av nya detaljplaner och bygglov förutsatt att dessa har antagits senast 2030.

Transaktionen har genererat en rörelsevinst om 271 Mkr samt en positiv effekt på uppskjuten skatt om 76 Mkr och således 347 Mkr på årets resultat.

Förvärv av återstående 50 procent projekt Karlastaden

Den 28 december förvärvade Serneke samtliga NREP:s aktier i Karlastaden Holding AB, vilket utgjorde 50 procent av det totala antalet aktier. Köpeskillingen uppgick till 600 miljoner kronor och betalades i samband med tillträdet. Då Serneke äger 100 procent av aktierna har Karlastaden Holding AB med tillhörande dotterbolag konsoliderats från och med tillträdesdagen.

Förvärvet utgör ett stegvis rörelseförvärv vilket innebär att Serneke ska värdera det sedan tidigare 50 procentiga innehavet till verkligt värde. Det har inneburit en omvärderingseffekt om 229 Mkr som påverkar rörelseresultatet positivt med motsvarande belopp. Omvärderingen motsvarar skillnaden mellan erlagt förvärvspris om 600 Mkr och det tidigare bokförda andelsvärdet om 371 Mkr per tillträdet den 28 mars.

SERNEKE-AKTIE (SRNKE)

Serneke Group AB (publ) har två aktieslag, A- respektive B-aktie. Serneke hade den 31 december 2018 cirka 6 200 aktieägare och stängningskursen den 31 december 2018 var 60,1 kronor.

Sernekes tio största aktieägare, 31 december 2018

Namn	Aktier av serie A	Aktier av serie B	Totalt antal aktier	Andel aktier, %	Andel röster, %
Ola Serneke Invest AB	3 710 000	2 342 399	6 052 399	27,01%	56,91%
Lommen Holding AB	540 000	3 457 803	3 997 803	17,84%	12,78%
Christer Larsson i Trollhättan AB	380 000	497 000	877 000	3,91%	6,20%
Ledge Ing AB	330 000	459 980	789 980	3,52%	5,43%
Vision Group i väst AB	250 000	536 000	786 000	3,51%	4,38%
Svolder Aktiebolag	-	1 203 941	1 203 941	5,37%	1,74%
Cliens fonder	-	855 000	855 000	3,82%	1,23%
Handelsbanken fonder	-	670 441	670 441	2,99%	0,97%
BNY Mellon	-	345 932	345 932	1,54%	0,50%
Bert-Åke Eriksson	-	271 684	271 684	1,21%	0,39%
Madeleine Olsson Eriksson	-	271 684	271 684	1,21%	0,39%
Totalt, 10 största	5 210 000	10 911 864	16 121 864	71,94%	90,93%
Övriga aktieägare	-	6 288 944	6 288 944	28,06%	9,07%
Totalt utestående aktier	5 210 000	17 200 808	22 410 808	100,00%	100,00%
Återköp egna aktier	-	814 987	814 987		
Totalt registrerade aktier	5 210 000	18 015 795	23 225 795		

Källa: Euroclear och Serneke

Aktieslag, antal aktier och röster, 31 december 2018

Aktieslag	Aktier	Röster
A-aktier	5 210 000	5 210 000
B-aktier	17 200 808	17 200 808
Summa	22 410 808	6 930 080,80

FINANSIELL KALENDER

Delårsrapport januari-mars	17 april 2019
Årsstämma	8 maj 2019
Delårsrapport januari-juni	17 juli 2019
Delårsrapport januari-september	25 oktober 2019
Bokslutskommuniké 2019	5 februari 2020

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.

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

Göteborg den 6 februari 2019
Serneke Group AB (publ)

Styrelsen

Kent Sander
Ordförande

Mari Broman
Ledamot

Ludwig Mattsson
Ledamot

Ola Serneke
Verkställande direktör

Anna-Karin Celsing
Ledamot

För ytterligare information:

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

Anders Düring, CFO
E-post: anders.during@serneke.se
tel: 070 88 87 733

Informationen är sådan som Serneke Group AB (publ) ska offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades för offentliggörande den 6 februari 2018, klockan 08.00.

KVARTALSDATA OCH FLERÅRSÖVERSIKT

Mkr	Okt-dec 2018	Jul-sep 2018	Apr-jun 2018	Jan-mar 2018	Okt-dec 2017	Jul-sep 2017	Apr-jun 2017	Jan-mar 2017
Intäkter								
Bygg	1 680	1 153	1 437	1 260	1 511	1 113	1 292	1 003
Anläggning	284	213	190	179	208	140	152	123
Projektutveckling	121	32	89	62	53	56	53	50
Fastighet	29	30	27	21	18	12	9	12
<i>Eliminering och koncerngemensamt</i>	-123	-69	-62	-37	-58	-50	-42	-50
Summa	1 991	1 359	1 681	1 485	1 732	1 271	1 464	1 138
Rörelseresultat								
Bygg	54	-41	42	35	56	42	44	41
Anläggning	2	5	2	1	4	3	-2	-4
Projektutveckling	237	-10	-6	9	15	3	47	0
Fastighet	222	3	42	-10	182	17	3	11
<i>Koncerngemensamt</i>	-6	3	-6	17	-47	2	3	-1
Summa	509	-40	74	52	210	67	95	47
Rörelsemarginal, %	25,6	-2,9	4,4	3,5	12,1	5,3	6,5	4,1
Resultat efter finansnetto	501	-50	58	49	206	62	93	40
Periodens resultat	572	-55	48	39	152	51	87	33
Balansräkning								
Anläggningstillgångar	1 094	1 998	1 944	1 725	1 682	1 353	1 274	1 212
Omsättningstillgångar	4 461	2 725	2 798	2 627	2 722	2 615	2 514	2 393
Summa tillgångar	5 555	4 723	4 742	4 352	4 404	3 968	3 788	3 605
Eget kapital	2 272	1 721	1 770	1 860	1 821	1 669	1 621	1 530
Långfristiga skulder	1 289	1 317	1 387	972	980	920	738	725
Kortfristiga skulder	1 994	1 685	1 585	1 520	1 603	1 379	1 429	1 350
Summa eget kapital och skulder	5 555	4 723	4 742	4 352	4 404	3 968	3 788	3 605
Order								
Orderingång	1 000	1 236	1 328	1 128	1 898	691	1 742	2 069
Orderstock	6 382	7 303	7 398	7 671	7 965	7 765	8 308	7 995
Personal								
Medelantalet anställda	1 110	1 096	1 051	1 022	1 001	970	919	878

NYCKELTAL

IFRS-baserade nyckeltal

Mkr	Okt-dec 2018	Okt-dec 2017	Jan-Dec 2018	Jan-Dec 2017
Intäkter	1 991	1 732	6 516	5 605
Resultat per aktie, kr före utspädning	25,34	6,54	26,37	13,94
Resultat per aktie, kr efter utspädning	25,14	6,49	26,16	13,81
Vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning	22 570 127	23 248 452	22 905 389	23 169 394
Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning	22 750 130	23 428 455	23 085 392	23 396 120

Övriga nyckeltal

Mkr	Okt-dec 2018	Okt-dec 2017	Jan-Dec 2018	Jan-Dec 2017
Rörelseresultat	509	210	595	419
Tillväxt, %	15,0	36,8	16,3	40,9
Orderingång	1 000	1 898	4 692	6 400
Orderstock	6 382	7 965	6 382	7 965
Organisk tillväxt, %	14,9	34,8	16,2	39,1
Rörelsemarginal, %	25,6	12,1	9,1	7,5
Kassaflöde före finansiering	-29	-306	-212	-272
Kassaflöde från verksamheten per aktie, kr före utspädning	11,70	-5,94	11,57	2,03
Kassaflöde från verksamheten per aktie, kr efter utspädning	11,60	-5,89	11,48	2,01
Eget kapital per aktie, kr före utspädning	101,28	78,33	101,28	78,33
Eget kapital per aktie, kr efter utspädning	100,47	77,73	100,47	77,73
Rörelsekapital	2 467	1 119	2 467	1 119
Sysselsatt kapital	3 264	2 516	3 264	2 516
Avkastning på sysselsatt kapital, %	21,9	21,6	21,9	21,6
Avkastning på eget kapital efter skatt, %	29,5	19,6	29,5	19,6
Soliditet, %	40,9	41,3	40,9	41,3
Nettolåneskuld	552	254	552	254
Nettoskuldsättningsgrad, %	24,3	13,9	24,3	13,9
Nettolåneskuld/EBITDA	0,9	0,6	0,9	0,6

FINANSIELLA RAPPORTER I SAMMANDRAG

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	Okt-dec 2018	Okt-dec 2017	Jan-Dec 2018	Jan-Dec 2017
Intäkter	1 991	1 732	6 516	5 605
Produktions- och förvaltningskostnader	-1 894	-1 634	-6 273	-5 299
Bruttoresultat	97	98	243	306
Försäljnings- och administrationskostnader	-44	-71	-134	-151
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	240	209	281	238
Omvärdering tidigare innehav i joint ventures	229	-	229	-
Resultatandel i intresseföretag och joint ventures	-13	-26	-24	26
Rörelseresultat	509	210	595	419
Finansnetto	-8	-4	-37	-18
Resultat efter finansiella poster	501	206	558	401
Skatt	71	-54	46	-78
Periodens resultat	572	152	604	323
Hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare	575	152	607	323
Innehav utan bestämmande inflytande	-3	0	-3	0
Resultat per aktie före utspädning, kr	25,34	6,54	26,37	13,94
Resultat per aktie efter utspädning, kr	25,14	6,49	26,16	13,81
Snitt antal aktier före utspädning	22 570 127	23 248 452	22 905 389	23 169 394
Snitt antal aktier efter utspädning	22 750 130	23 428 455	23 085 392	23 396 120

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	Okt-dec 2018	Okt-dec 2017	Jan-Dec 2018	Jan-Dec 2017
Periodens resultat	572	152	604	323
Övrigt totalresultat	0	0	0	0
Summa totalresultat	572	152	604	323

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	31 dec 2018	31 dec 2017
Tillgångar		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Immateriella anläggningstillgångar	23	23
Förvaltningsfastigheter	213	895
Övriga materiella anläggningstillgångar	122	95
Andelar i intresseföretag / joint ventures	122	446
Långfristiga räntebärande fordringar	51	10
Övriga långfristiga fordringar	563	213
Summa anläggningstillgångar	1 094	1 682
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Projekt- och exploateringsfastigheter	2 507	283
Varulager	1	1
Kundfordringar	972	845
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	398	319
Övriga kortfristiga fordringar	194	843
Kassa och bank	389	431
Summa omsättningstillgångar	4 461	2 722
Summa tillgångar	5 555	4 404
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	2 272	1 821
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga räntebärande skulder	826	641
Övriga långfristiga skulder	83	152
Uppskjuten skatteskuld	157	29
Övriga avsättningar	223	158
Summa långfristiga skulder	1 289	980
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga räntebärande skulder	166	54
Aktuella skatteskulder	13	8
Leverantörsskulder	991	799
Fakturerade men ej upparbetade intäkter	532	297
Övriga kortfristiga skulder	292	445
Summa kortfristiga skulder	1 994	1 603
Summa eget kapital och skulder	5 555	4 404

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Mkr	31 dec 2018	31 dec 2017
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		
Ingående balans vid periodens början	1 821	1 469
Konvertering konvertibelt lån	-	29
Utdelning	-93	-
Återköp av aktier	-65	-
Aktierelaterad ersättning	1	-
Periodens totalresultat	604	323
Innehav utan bestämmande inflytande		
Förvärv innehav utan bestämmande inflytande	4	-
Periodens totalresultat	-3	-
Utgående balans vid periodens slut	2 272	1 821

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

Mkr	Okt-dec 2018	Okt-dec 2017	Jan-Dec 2018	Jan-Dec 2017
<i>Löpande verksamheten</i>				
Kassaflöde innan förändring av rörelsekapital	72	36	-7	179
Förändring av rörelsekapital	192	-174	272	-132
Kassaflöde från den löpande verksamheten	264	-138	265	47
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-150	-26	-248
Förvärv av rörelse	-587	-	-592	-8
Sålda dotterbolag	222	-	222	-
Ökning/minskning av investeringsverksamheten	72	-18	-81	-63
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-293	-168	-477	-319
Kassaflöde före finansiering	-29	-306	-212	-272
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Konvertibelt lån	-	-	-	8
Nyupptagna lån	-	102	691	218
Nyemission	-	-	-	-
Amortering av skuld	-2	-5	-338	-79
Återköp av aktier	-20	-	-65	-
Utdelning	-	-	-93	-
Ökning/minskning av finansieringsverksamheten	-24	-11	-25	-15
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-46	86	170	132
Periodens kassaflöde	-75	-220	-42	-140
Likvida medel vid periodens början	464	651	431	571
Likvida medel vid periodens slut	389	431	389	431

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	Okt-dec 2018	Okt-dec 2017	Jan-Dec 2018	Jan-Dec 2017
Intäkter	30	33	143	117
Försäljnings- och administrationskostnader	-44	-55	-113	-136
Rörelseresultat	-14	-22	30	-19
Finansnetto	-15	-6	-50	-23
Resultat efter finansiella poster	-29	-28	-20	-42
Bokslutsdispositioner	22	33	22	33
Resultat före skatt	-7	5	2	-9
Skatt	-17	-27	-19	-24
Periodens resultat	-24	-22	-17	-33

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	Okt-dec 2018	Okt-dec 2017	Jan-Dec 2018	Jan-Dec 2017
Periodens resultat	-24	-22	-17	-33
Övrigt totalresultat	0	0	0	0
Summa totalresultat	-24	-22	-17	-33

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	31 dec 2018	31 dec 2017
Tillgångar		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Materiella anläggningstillgångar	12	5
Andelar i koncernföretag	162	127
Andelar i intresseföretag och joint ventures	10	-
Uppskjuten skattefordran	10	29
Övriga långfristiga fordringar	2	2
Summa anläggningstillgångar	196	163
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Projekt- och exploateringsfastigheter	3	3
Övriga kortfristiga fordringar	1 572	918
Kassa och bank	310	392
Summa omsättningstillgångar	1 885	1 313
Summa tillgångar	2 081	1 476
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	505	679
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga räntebärande skulder	702	321
Övriga avsättningar	-	20
Summa långfristiga skulder	702	341
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga räntebärande skulder	16	1
Leverantörsskulder	18	14
Övriga kortfristiga skulder	840	441
Summa kortfristiga skulder	874	456
Summa eget kapital och skulder	2 081	1 476

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. I rapporten tillämpas ESMA:s riktlinjer avseende alternativa nyckeltal.

Koncernen har 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.

Rörelseförvärv

Den 28 december förvärvade Serneke samtliga NREP:s aktier i Karlastaden Holding AB, vilket utgjorde 50 procent av det totala antalet aktier. Köpeskillingen uppgick till 600 miljoner kronor och betalades i samband med tillträdet. Då Serneke äger 100 procent av aktierna har Karlastaden Holding AB med tillhörande dotterbolag konsoliderats från och med tillträdesdagen.

Förvärvet utgör ett stegvis rörelseförvärv vilket innebär att Serneke behöver värdera det sedan tidigare 50 procentiga innehavet till verkligt värde. Det har inneburit en omvärderingseffekt om 229 Mkr som påverkar rörelseresultatet positivt med motsvarande belopp. Omvärderingen motsvarar skillnaden mellan erlagt förvärvspris om 600 Mkr och det tidigare bokförda andelsvärdet om 371 Mkr per tillträdet den 28 mars. Till följd av det stegvisa rörelseförvärvet uppstod en negativ goodwillpost om 2 Mkr, vilket har realiserats över resultaträkningen.

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. Det uppskattade projektvärdet är cirka 13 miljarder kronor och löper över en femårsperiod.

Resultaträkning för Karlastaden

	28-31 Dec	Jan-Dec
Mkr	2018	2018
Intäkter	0	0
Produktions- och förvaltningskostnader	0	-1
Bruttoresultat	0	-1
Försäljnings- och administrationskostnader	0	-3
Rörelseresultat	0	-4
Skatt	0	0
Periodens resultat	0	-4

Balansräkning för Karlastaden

	28 dec	31 dec
Mkr	2018	2018
Tillgångar		
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Projekt- och exploateringsfastigheter	1 314	1 314
Övriga kortfristiga fordringar	28	28
Kassa och bank	13	13
Summa omsättningstillgångar	1 355	1 355
Summa tillgångar	1 355	1 355
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	529	529
<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder	82	82
Summa långfristiga skulder	82	82
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga räntebärande skulder	590	590
Leverantörsskulder	8	8
Övriga kortfristiga skulder	146	146
Summa kortfristiga skulder	744	744
Summa eget kapital och skulder	1 355	1 355

IFRS 16 Leasingavtal

Serneke kommer att börja tillämpa IFRS 16 Leasingavtal från och med den 1 jan 2019 och kommer således inte att tillämpa standarden retroaktivt. Redovisade nyttjanderättstillgångar kommer att äsättas samma värde som den redovisade leasingskulden per den 1 jan 2019. Sernekes bedömning är att övergången till IFRS 16 inte kommer få någon väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning samt kassaflödesanalys. I egenskap av leasetagare har Serneke gjort en detaljerad genomgång och analys av koncernens leasingavtal, varvid hyresavtal identifierades som de enskilt mest väsentliga. Utöver hyresavtal har ett antal mindre leasingavtal identifierats, så som exempelvis fordon, maskiner och entreprenadredskap. Effekten avseende leasingskulden per den 1 januari 2019 uppgår till 103 Mkr där en motsvarande nyttjanderättstillgång redovisas.

Implementering av nya redovisningsstandarder;

Nya standarder och tolkningar har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

Den nya standarden IFRS 15 utfärdades den 28 maj 2014 och trädde i kraft den 1 januari 2018 och har ersatt IAS 11 Entreprenadavtal, IAS 18 Intäkter och IFRIC 15 Avtal om uppförande av fastigheter. IFRS 15 innebär en modell för intäktsredovisning för alla intäkter som uppkommer genom avtal med kunder, med undantag för leasingavtal, finansiella instrument och försäkringsavtal. Grundprincipen för intäktsredovisning enligt IFRS 15 är att ett företag ska redovisa en intäkt på det sätt som återspeglar överföringen av den utlovade varan eller tjänsten till kunden, till det belopp som företaget förväntar sig rätt att erhålla i utbyte mot varan eller tjänsten. En intäkt redovisas då kunden erhåller kontroll över varan eller tjänsten.

Intäkter redovisas enligt IFRS 15 enligt en femstegsmodell;

I steg ett identifieras kundavtal. Om två eller flera avtal har ingåtts samtidigt med en kund och prissättningen av ett avtal är beroende av ett annat avtal kombineras dessa avtal. En avtalsändring innebär en förändring av ett avtal som har godkänts av avtalsparterna och föreligger när avtalsparterna godkänner en ändring som antingen skapar nya eller ändrar befintliga rättigheter och skyldigheter för parterna i avtalet. En avtalsändring ska redovisas som ett separat avtal när avtalets omfattning ökar på grund av tillägg av utlovade varor eller tjänster som är distinkta och när priset på avtalet stiger med ett ersättningsbelopp som återspeglar företagets fristående försäljningspriser för de ytterligare varor eller tjänster som

utlovats. Om parterna inte har godkänt en avtalsändring ska företaget fortsätta att tillämpa standarden på det befintliga avtalet till dess att avtalsändringen godkänts.

I steg två identifieras vilket eller vilka prestationsåtaganden som det avtalas om i kontraktet. Ett prestationsåtagande är ett löfte om att till kunden överföra en vara eller tjänst som är distinkt, eller en serie distinkta varor och tjänster som i allt väsentligt är desamma och följer samma mönster för överföring till kund. En vara eller tjänst är distinkt om kunden kan dra nytta av varan eller tjänsten separat eller tillsammans med andra resurser som finns tillgängliga för kunden och om företagets löfte att överföra varan eller tjänsten till kunden kan särskiljas från andra löften i avtalet.

I steg tre fastställs transaktionspriset. Hänsyn tas till fast avtalat pris, rörlig ersättning, eventuell tilläggsköpeskilling, avdrag, vinstpåslag, rabatter och viten. Det rörliga ersättningsbeloppet uppskattas genom det mest sannolika beloppet vilket är det mest sannolika beloppet i ett intervall av möjliga ersättningsbelopp eller det förväntade värdet vilket är summan av sannolikhetsbedömda belopp i ett intervall av möjliga ersättningsbelopp. Om avtalet innehåller en betydande finansieringskomponent ska transaktionspriset justeras för effekten av pengars tidsvärde.

I steg fyra fördelas transaktionspriset på de olika prestationsåtagandena i avtalet om fler än ett åtagande finns. Det allokerade transaktionspriset för varje enskilt åtagande ska återspegla det ersättningsbelopp som företaget förväntar sig ha rätt till i utbyte mot överföringen av de utlovade varorna eller tjänsterna till kunden, baserat på ett fristående försäljningspris.

Intäkt redovisas, i steg fem, när prestationsåtagandet är utfört, antingen över tid eller vid en specifik tidpunkt, och när kunden får kontroll över tillgången. Intäkten redovisas över tid när kunden samtidigt erhåller och förbrukar de fördelar som tillhandahålls genom företagets prestation, när företagets prestation skapar eller förbättrar en tillgång som kunden kontrollerar eller när företagets prestation inte skapar en tillgång med alternativ användning för företaget och företaget dessutom har rätt till betalning för hittills utförd prestation vilket innefattar nedlagda utgifter inklusive vinstmarginal. Serneke tillämpar inputmetoden konsekvent på liknande prestationsåtaganden och metoden redovisar intäkter på basis av företagets insatser eller input för att uppfylla ett prestationsåtagande i förhållande till total förväntad input för uppfyllandet av prestationsåtagandet. Undantag från denna kostnadsbaserade inputmetod kan vara kostnader som är hänförliga till betydande ineffektivitet i företagets

prestation eller när kostnader som uppstått inte står i proportion till förloppet när det gäller att uppfylla åtagandet. Om ett prestationsåtagande inte uppfylls över tid enligt ovan så uppfyller företaget åtagandet vid en viss tidpunkt. Det sker vid den tidpunkt som kunden får kontroll över den utlovade tillgången. Indikatorer för kontroll kan vara att företaget har rätt till betalning för tillgången, kunden har den legala äganderätten till tillgången, företaget har överfört det fysiska innehavet av tillgången, kunden har de betydande risker och fördelar som är förknippade med ägandet av tillgången eller att kunden har godkänt tillgången. Utgifter för att erhålla ett avtal, det vill säga utgifter som företaget inte skulle haft om det inte erhållit avtalet, redovisas som en tillgång endast om företaget förväntar sig att få täckning för de utgifterna. Förlustkontrakt kostnadsförs direkt och avsättning för förlust görs för återstående arbeten och redovisas enligt IAS 37 Avsättningar.

Serneke har valt att implementera standarden med framåtriktad retroaktiv övergångsmetod. En analys av effekterna har utförts av Serneke vilket visar att de nya reglerna inte ger några väsentliga omräkningseffekter eller omklassificeringar i intäktssredovisningen. Det innebär att tillämpningen av IFRS 15 inte påverkar ingående balans av eget kapital 2018 utan är lika med utgående balans av eget kapital, vilket per 31 december 2017 uppgick till 1821 Mkr.

Uppdelning av intäkter redovisas i not 4.

IFRS 9 Finansiella instrument

Den nya standarden IFRS 9 Finansiella instrument utfärdades den 24 juli 2014 och trädde i kraft den 1 januari 2018 och har ersatt IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. Standarden är mer principbaserad än regelbaserad och innehåller nya krav för klassificering och värdering av finansiella instrument, en framåtblickad nedskrivningsmodell och generella regler för säkringsredovisning. De nya reglerna för säkringsredovisning påverkar inte Serneke då säkringsredovisning inte tillämpas. De nya reglerna för klassificering och värdering innebär, på samma sätt som i IAS 39, att finansiella tillgångar klassificeras i olika kategorier, varav vissa värderas till upplupet anskaffningsvärde och andra till verkligt värde. Undantag från tillämpning enligt IFRS 9 är bland annat andelar i dotterbolag, intressebolag och joint ventures, leasingavtal, rättigheter i anställningsavtal, egna aktier, finansiella instrument som lyder under IFRS 2 och skyldigheter inom IFRS 15 förutom för sådana rättigheter i IFRS 15 där krav på nedskrivning enligt IFRS 9 gäller.

Serneke har genomfört en analys av effekterna av IFRS 9 och denna visar att de nya reglerna inte ger några väsentliga omräkningseffekter. Detta innebär att tillämpningen av IFRS 9 inte påverkar ingående balans av eget kapital 2018 utan är lika med utgående balans av eget kapital 2017, 1821 Mkr. Serneke tillämpar IFRS 9 retroaktivt med hjälp av de praktiska lätttnadsreglerna som anges i standarden, vilket innebär att jämförelsetal inte räknas om samt att Serneke har valt att tillämpa den förenklade metoden vid beräkning av förväntade kreditförluster.

Alla finansiella instrument redovisas som en finansiell tillgång eller en finansiell skuld i rapport över finansiell ställning när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Klassificering av finansiella tillgångar och finansiella skulder

Finansiella tillgångar

Klassificering av finansiella tillgångar görs i följande värderingskategorier:

- De som ska värderas till verkligt värde (antingen via övrigt totalresultat eller över resultaträkningen), och
- De som ska värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Klassificeringen beror på bolagets affärsmodell för hantering av finansiella tillgångar och avtalsvillkor för kassaflödena. En finansiell tillgång värderas till upplupet anskaffningsvärde om tillgången innehåller inom ramen för en affärsmodell vars mål är att innehålla finansiella tillgångar i syfte att inkassera avtalsenliga kassaflöden och kassaflödet vid bestämda tidpunkter endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. En finansiell tillgång värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat om tillgången innehåller enligt en affärsmodell vars mål kan uppnås både genom att samla in avtalsenliga kassaflöden och sälja finansiella tillgångar samt att kassaflödena endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. En finansiell tillgång värderas till verkligt värde via resultatet om den inte värderas till upplupet anskaffningsvärde eller till verkligt värde via övrigt totalresultat.

Investeringar i egetkapitalinstrument värderas till verkligt värde i rapporten över finansiell ställning och värdeförändringar redovisas direkt i resultatet. Undantag kan tillämpas i form av ett oåterkalleligt alternativ att istället redovisa värderingar i övrigt totalresultat. Det innebär att alla värdeförändringar därefter redovisas i

övrigt totalresultat, förutom utdelningsintäkter som redovisas i resultaträkningen.

Finansiella skulder

Alla finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde, med undantag av:

- finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet (sådana skulder, inklusive derivat som är skulder, ska därefter värderas till verkligt värde)
- finansiella skulder som uppkommer när en överföring av en finansiell tillgång inte uppfyller villkoren för att tas bort från rapporten över finansiell ställning eller när fortsatt engagemang är tillämpligt
- finansiella garantiavtal
- ett åtagande om ett lån till en ränta som ligger under marknadsränta
- villkorad tilläggsköpeskilling som erkänns av en förvärvare i samband med ett rörelseförvärv som omfattas av IFRS 3 (sådan villkorad tilläggsköpeskilling värderas därefter till verkligt värde med förändringar som redovisas i resultatet)

Endast när ett företag byter affärsmodell för förvaltning av finansiella tillgångar ska företaget omklassificera alla berörda finansiella tillgångar. Finansiella skulder får inte omklassificeras. Finansiella tillgångar och skulder ska vid första redovisningstillfället värderas till verkligt värde plus eller minus transaktionskostnader vid förvärv av en finansiell tillgång eller finansiell skuld, när det gäller en finansiell tillgång eller finansiell skuld som inte värderas till verkligt värde via resultat. Kundfordringar, som inte har en betydande finansieringskomponent, värderas vid första redovisningstillfället till transaktionspris. Efter det första redovisningstillfället ska finansiella tillgångar och skulder värderas enligt ovan nämnda värderingskategorierna.

Finansiella instrument som redovisas i Sernekes finansiella rapporter är likvida medel, lånefordringar, kundfordringar, leverantörsskulder samt låneskulder. Samtliga finansiella instrument inom Serneke är klassificerade och värderade till upplupet anskaffningsvärde, med undantag av andra långfristiga fordringar som kan säljas och övriga korta och långa skulder, tilläggsköpeskillingar, som klassificeras och värderas till verkligt värde via resultaträkningen. De nya reglerna avseende klassificering och värdering får ingen påverkan på Serneke.

En finansiell tillgång tas bort från rapporten över finansiell ställning när de avtalsenliga rättigheterna till kassaflödena från den finansiella tillgången upphör eller när företaget överför de avtalsenliga rättigheterna att erhålla

kassaflöden från den finansiella tillgången eller behåller de avtalsenliga rättigheterna att erhålla kassaflöden men påtar sig en avtalsenlig förpliktelse att betala kassaflöden till en eller flera mottagare. En finansiell skuld tas bort från rapport över finansiell ställning endast när förpliktelsen i avtalet fullgörs, annulleras eller upphör.

Nedskrivningar

Bedömning görs av förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar och en reserv redovisas som ett avdrag på tillgången. Vid varje balansdag ska förlustreserven värderas till ett belopp som motsvarar de förväntade kreditförlusterna för återstående löptid, om kreditrisken har ökat betydligt sedan det första redovisningstillfället. Om kreditrisken inte har ökat betydligt sedan det första redovisningstillfället ska förlustreserven värderas till ett belopp som motsvarar 12 månaders förväntade kreditförluster. För kundfordringar gäller att förlustreserven alltid ska värderas till ett belopp som motsvarar återstående löptid. Värderingen av förväntade kreditförluster ska återspegla ett objektivt och sannolikhetsvägt belopp, pengars tidvärde, rimliga och verifierbara uppgifter för tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. Serneke har valt att tillämpa den förenklade metoden vid beräkning av förväntade kreditförluster under hela livstiden. Som grund för att prognosticera förväntade kreditförluster används historisk information och erfarenhet av tidigare kreditförluster. De nya reglerna för nedskrivningar har inte påverkar Sernekes kreditförluster väsentligt vilket innebär att ingående nedskrivningar 2018 är lika med utgående nedskrivningar 2017.

I övrigt har delårsrapporten upprättats enligt samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som i årsredovisningen för 2017.

För detaljerad information beträffande redovisningsprinciperna hänvisas till Sernekes årsredovisning för 2017, 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 2017, 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.

	31 dec 2018	31 dec 2017
Koncernen Mkr		
Finansiella tillgångar		
Finansiella tillgångar som kan säljas*	78	2
Summa finansiella tillgångar	78	2
Finansiella skulder		
Övriga korta och långa skulder	58	84
Varav tilläggsköpeskillingar**	58	84
Summa finansiella skulder	58	84

* Vid beräkning av verkligt värde av finansiella tillgångar som kan säljas i nivå 3 har ortsprismetoden och avkastningsvärdeansatsen 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 och förvärv där bland annat olika driftsgarantier kan uppkomma samt fullgörandegarantier för kommande entreprenader och bostadsrättsprojekt. 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:

	31 dec 2018	31 dec 2017
Koncernen		
Ställda säkerheter	1 941	724
Eventualförpliktelser	570	547
Moderbolaget		
Ställda säkerheter	500	320
Eventualförpliktelser	1 205	1 192

Not 4 – Uppdelning av intäkter

Okt-dec 2018, Mkr	Bygg	Anläggning	Projektutveckling	Fastighet	Eliminering och Koncerngemensamt	Total
Entreprenadintäkter	1 676	284	91	-	-123	1 928
Försäljning av fastigheter och byggrätter	-	-	-	-	-	0
Hysesintäkter	0	-	-	16	-	16
Övriga intäkter	4	0	30	13	-	47
Totala intäkter	1 680	284	121	29	-123	1 991
Tidpunkt för intäktsredovisning:						
Vid en tidpunkt	4	0	30	13	-	47
Över tid	1 676	284	91	16	-123	1 944
Totala intäkter	1 680	284	121	29	-123	1 991

Okt-dec 2017 Mkr	Bygg	Anläggning	Projektutveckling	Fastighet	Eliminering och Koncerngemensamt	Total
Entreprenadintäkter	1 510	208	53	-	-58	1 713
Försäljning av fastigheter och byggrätter	-	-	0	-	0	0
Hysesintäkter	0	-	-	7	-	7
Övriga intäkter	1	0	-	11	-	12
Totala intäkter	1 511	208	53	18	-58	1 732
Tidpunkt för intäktsredovisning:						
Vid en tidpunkt	1	0	-	11	-	12
Över tid	1 510	208	53	7	-58	1 720
Totala intäkter	1 511	208	53	18	-58	1 732

Jan-dec 2018, Mkr	Bygg	Anläggning	Projektutveckling	Fastighet	Eliminering och Koncerngemensamt	t	Total
Entreprenadintäkter	5 519	866	274	-	-291		6 368
Försäljning av fastigheter och byggrätter	-	-	-	-	-		0
Hysesintäkter	0	-	-	56	-		56
Övriga intäkter	11	0	30	51	-		92
Totala intäkter	5 530	866	304	107	-291		6 516
Tidpunkt för intäktsredovisning:							
Vid en tidpunkt	11	0	30	51	-		92
Över tid	5 519	866	274	56	-291		6 424
Totala intäkter	5 530	866	304	107	-291		6 516

Jan-dec 2017 Mkr	Bygg	Anläggning	Projektutveckling	Fastighet	Eliminering och Koncerngemensamt	t	Total
Entreprenadintäkter	4 914	622	192	-	-180		5 548
Försäljning av fastigheter och byggrätter	-	-	20	-	-20		0
Hysesintäkter	0	-	-	38	-		38
Övriga intäkter	5	1	-	13	-		19
Totala intäkter	4 919	623	212	51	-200		5 605
Tidpunkt för intäktsredovisning:							
Vid en tidpunkt	5	1	20	13	-20		19
Över tid	4 914	622	192	38	-180		5 586
Totala intäkter	4 919	623	212	51	-200		5 605

Entreprenadintäkter

Intäkter från entreprenadavtal redovisas enligt IFRS 15 *Intäkter från avtal med kunder* antingen genom att prestationsåtagandet uppfylls över tid (d.v.s. successivt) eller vid en tidpunkt. Entreprenadavtalen innebär att entreprenaden utförs på kundens mark där en tillgång skapas som kunden kontrollerar i takt med att tillgången färdigställs. Detta innebär att redovisning av intäkten görs med tillämpning av successiv vinstavräkning (över tid). Vid tillämpning av successiv vinstavräkning tillämpas inputmetoden där intäkten redovisas på basis av färdigställandegraden som beräknas som förhållandet mellan nedlagda uppdragsutgifter för utfört arbete vid rapportperiodens slut och beräknade totala uppdragsutgifter. Omvärderingar av projektens slutprognoser medför korrigeringar av tidigare upparbetat resultat. Då det är sannolikt att de totala uppdragsutgifterna kommer att överstiga den totala uppdragsinkomsten, ska den befarade förlusten omgående redovisas som en kostnad i sin helhet. Ändrings- och tilläggsbeställningar ingår i uppdragsinkomsten i den utsträckning de är godkända av kund.

Vid produktionsstart av bostadsrättsprojekt, med en bostadsrättsförening som beställare, i de fall där fastigheten redan ägs av Serneke, överförs fastigheten till bokfört värde till entreprenadprojektet och inräknas i projektets övriga produktionskostnader. Projektavtalen mot bostadsrättsföreningen möter de krav som ställs av IFRS 15 avseende att redovisas över tid där projektet skapas av Serneke men kontrolleras av bostadsrättsföreningen. Intäkten baseras på upparbetsgrad och resultat och beräknas utifrån samma principer som ovan. Risker förknippade med åtaganden till bostadsrättsföreningen vad gäller osålda lägenheter är beaktade i det upparbetade resultatet.

Försäljning av fastigheter och byggrätter

Vid avyttring av fastigheter eller byggrätter direkt eller indirekt genom en aktieförsäljning, redovisas i koncernen som intäkt, den underliggande fastighetens eller byggrättens värde. Försäljningsintäkten av fastighetsförsäljningar redovisas vid tillträdet. När avtal inkluderar både försäljningar av fastigheter och byggrätter

samt entreprenadavtal för planerad byggnad åt köparen, sker en bedömning om fastighets- och/eller byggrättstransaktionerna respektive entreprenadavtalet är separata prestationsåtaganden. Beroende på avtalets utformning och villkor kan försäljningen ses som ett eller fler prestationsåtaganden. Försäljningar redovisas per den tidpunkt då kontroll överförs till köparen. Kontroll överförs över tid om säljaren inte har någon alternativ användning av den sålda fastigheten och säljaren har rätt till betalning från kunden för utfört arbete. I sådana fall redovisas intäkten med tillämpning av successiv vinstavräkning. Om något av ovanstående kriterium inte är uppfyllda redovisas intäkten vid en tidpunkt, vid färdigställande och överlämnade till kund.

Försäljningar av byggrätter kan vara beroende av beslut om framtida detaljplaner. En bedömning sker då av sannolikheten för respektive detaljplan. Försäljningsintäkt och resultat redovisas när sannolikheten bedöms vara mycket hög. När försäljningsintäkt redovisas, beaktas även samtliga kvarstående åtaganden i försäljningsresultatet. Det förekommer också att fastighetsprojekt säljs med garantier om viss uthyrning och vid försäljningstidpunkten redovisas eventuella hyresgarantier som en reserv i projektet som sedan påverkar den successiva vinstavräkningen positivt i takt med att uthyrning sker.

Hyresintäkter

Bland intäkter redovisas även hyresintäkter, vilket är att beakta som operationella leasingavtal enligt IAS 17. Hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. I de fall hyreskontraktet under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under kontraktets löptid.

Övriga intäkter

Övriga intäkter avser intäkter som inte klassas som entreprenadintäkter, försäljning av fastigheter och byggrätter eller hyresintäkter så som bland annat hotellintäkter eller intäkter från centrala bolag.

FINANSIELLA DEFINITIONER

Nyckeltal	Definition	Syfte
Intäkter	Inom entreprenadrörelsen och projektutveckling redovisas intäkter enligt successiv vinstavräkning då entreprenaden utförs på kundens mark där en tillgång skapas som kunden kontrollerar i takt med att tillgången färdigställs. Dessa intäkter redovisas i takt med att entreprenadprojekten inom bolaget successivt färdigställs. 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.
Beräkning av organisk tillväxt		
	Okt-dec	Okt-dec Jan-Dec Jan-Dec
	2018	2017 2018 2017
Intäkter innevarande period	1 991	1 732 6 516 5 605
Intäkter motsvarande föregående period	1 732	1 266 5 605 3 978
Intäkter förändring	259	466 911 1 627
Justering struktureffekt	-1	-26 -1 -70
Total organisk tillväxt	258	440 910 1 557
Total organisk tillväxt (%)	14,9%	34,8% 16,2% 39,1%
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 exklusive samverkansavtal.	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.
		31 dec 31 dec
	Beräkning av sysselsatt kapital	2018 2017
	Summa tillgångar	5 555 4 404
	Uppskjutna skattefordringar	- -
	Avdrag för icke räntebärande skulder inklusive uppskjutna skatteskulder	-2 291 -1 888
	Sysselsatt kapital	3 264 2 516
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.
		31 dec 31 dec
	Beräkning av genomsnittligt sysselsatt kapital	2018 2017
	31 dec 2018 (3 264) + 31 dec 2017 (2 516) / 2	2 890
	31 dec 2017 (2 516) + 31 dec 2016 (1 985) / 2	2 251
		31 dec 31 dec
	Beräkning av avkastning på sysselsatt kapital	2018 2017
	Resultat efter finansnetto	558 401
	Tillägg för finansiella kostnader	75 85
	Genomsnittligt sysselsatt kapital	2 890 2 251
Avkastning på sysselsatt kapital	21,9% 21,6%	
Eget kapital per aktie, före/efter utspädning	Totalt eget kapital enligt balansräkning dividerat med antal utestående aktier per bokslutsdagen. Skillnaden mellan före och efter utspädning är koncernens utställda konvertibler.	Bolaget anser att nyckeltalet ger investerare en bättre förståelse för historisk avkastning per aktie vid bokslutsdagen.
Kassaflöde från verksamheten per aktie, före/efter utspädning	Kassaflöde från löpande verksamheten dividerat med genomsnittligt antal aktier under perioden. Skillnaden mellan före och efter utspädning är koncernens utställda konvertibler.	Bolaget anser att nyckeltalet ger investerare en bättre förståelse för verksamhetens kassaflöde ställt i relation till antalet aktier justerat för förändringar i antalet aktier under perioden.
Resultat per aktie, före/efter utspädning	Periodens resultat dividerat med genomsnittligt antal aktier under perioden. Skillnaden mellan före och efter utspädning är koncernens utställda konvertibler.	Bolaget anser att nyckeltalet ger investerare en bättre förståelse för resultatet per aktie.

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.
Soliditet	Eget kapital inklusive minoritet i procent av balansomslutningen.	Soliditet visar hur stor andel av balansomslutningen som utgörs av eget kapital och har inkluderats för att investerare ska kunna bedöma bolagets kapitalstruktur.
Nettolåneskuld	Räntebärande skulder minus likvida tillgångar minus räntebärande fordringar.	Nettolåneskuld är ett mått som bedöms vara relevant för kreditgivare och kreditvärderingsinstitut.
Nettoskuldsättningsgrad	Räntebärande nettolåneskuld dividerat med eget kapital.	Nettoskuldsättningsgrad är ett mått som bedöms vara relevant för kreditgivare och kreditvärderingsinstitut.
EBITDA	Rörelseresultat exklusive avskrivningar.	EBITDA är ett mått som bedöms ge investerare bättre förståelse för bolagets resultat.
Nettolåneskuld/EBITDA	Räntebärande skulder minus likvida tillgångar minus räntebärande fordringar dividerat med EBITDA.	Nettolåneskuld/EBITDA är ett mått som bedöms vara relevant för kreditgivare och kreditvärderingsinstitut.

KORT OM SERNEKE

Serneke är en snabbt växande koncern verksam inom bygg, anläggning, projektutveckling och fastighetsförvaltning med över 1 100 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 Investera på www.serneke.se.

Serneke Group AB (publ)

Huvudkontor:

Kvarnbergsgatan 2

411 05 Göteborg

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

Presentation av bokslutskommuniké januari–december 2018

Den 6 februari 2018, 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 <https://tv.streamfabriken.com/serneke-q4-2018>. Presentationsmaterial inför presentationen kommer att finnas tillgängligt på webbplatsen omkring en timme före webbsändningen startar.

För att delta, vänligen ring:

Från Sverige: +46 85664 2707