

ETT KVARTAL MED FOKUS PÅ FRAMTIDEN

JANUARI-MARS 2019

- Intäkterna uppgick till 1 480 Mkr (1 485)
- Rörelseresultatet uppgick till 18 Mkr (52)
- Periodens resultat uppgick till 10 Mkr (39)
- Resultat per aktie efter utspädning uppgick till 0,44 kr (1,66)
- Soliditeten uppgick till 39,9 procent (42,7)
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -262 Mkr (209)
- Orderingången uppgick till 1 177 Mkr (1 128)
- Orderstocken uppgick till 5 973 Mkr (7 671)

Mkr	Jan-mar 2019	Jan-mar 2018	Apr-mar 2018/2019	Jan-dec 2018
Intäkter	1 480	1 485	6 511	6 516
Rörelseresultat	18	52	561	595
Rörelsemarginal, %	1,2	3,5	8,6	9,1
Periodens resultat	10	39	575	604
Resultat per aktie, kr före utspädning	0,45	1,68	25,33	26,37
Resultat per aktie, kr efter utspädning	0,44	1,66	25,13	26,16
Eget kapital per aktie, kr efter utspädning	99,81	79,39	99,81	100,47
Soliditet, %	39,9	42,7	39,9	40,9
Nettolåneskuld	1 057	58	1 057	552
Nettolåneskuld/EBITDA	1,7	0,1	1,7	0,9
Nettoskuldsättningsgrad, %	46,8	3,1	46,8	24,3
Orderingång	1 177	1 128	4 741	4 692
Orderstock	5 973	7 671	5 973	6 382

VD HAR ORDET

Inledningen av 2019 präglades av en fortsatt avmattning i marknaden vad gäller bostadsbyggandet. Trots en ökande befolkning och stor bostadsbrist i våra tillväxtregioner minskar antalet påbörjade bostäder enligt prognoserna. Jag vill hävda att denna utveckling i grunden innebär något positivt eftersom vi nu kan återgå från en okontrollerad prisuppgång till en situation med mer normala nivåer och en sundare konkurrens om personal och underleverantörer.

Trots avmattningen i bostadsrättssegmentet ser vi ett underliggande behov av bostäder, planerade nödvändiga satsningar på infrastruktur samt en stor efterfrågan på samhällsfastigheter och lokaler. Lägg därtill relativt starka offentliga finanser och en fortsatt stark orderbok i vårt bolag. Detta gör att vi sammantaget känner oss trygga inför framtiden.

Orderingången i första kvartalet uppgick till 1177 miljoner kronor, en liten ökning jämfört med samma period året innan (1128), vilket visar att vi genom ett starkt erbjudande inom våra affärsområden kan kompensera för nedgången inom bostadsrättssegmentet. Vi fortsätter vår inriktning på större projekt i samverkan med beställaren – avtal som möjliggör bättre projekt men som avspeglas i orderboken med fördröjning. Under kvartalet har vi bland annat tecknat ett samverkansavtal i Arvika i vår nyetablerade region Mitt samt inlett en första entreprenad i vår långa samverkan kring Svenska Mässans utveckling i Göteborg.

Koncernens intäkter uppgick i årets första kvartal till 1480 (1485) miljoner kronor och vårt rörelseresultat landade på 18 miljon kronor.

I affärsområde Bygg, där tillväxten uppgick till 6 procent i kvartalet och rörelsemarginalen var knappa 2 procent, var den vikande konjunkturen den främsta förklaringen till de lägre siffrorna. En avvaktande hållning i marknaden har gjort att vissa större projekt inte har kommit igång som planerat.

Affärsområde Anläggning, som präglats av en stark tillväxt under en tid, ökade i första kvartalet 2019 med 12 procent. Nya satsningar i organisationen för att möta samhällets kommande stora investeringar i infrastruktur har påverkat resultatet negativt.



Inom Projektutveckling är det dels förändrade redovisningsprinciper för bostadsutveckling genom bostadsrätter, dels uteblivna transaktioner under kvartalet som påverkat både intäkter och rörelseresultat. Här har det pågående arbetet med optimering och omstrukturering av projekt Karlastaden varit i fokus under kvartalet.

För affärsområde Fastighet har avyttringen av Sävefastigheten inneburit att en större tillgång som genererade intäkter har försvunnit och därmed påverkat omsättningen.

För fortsättningen av 2019 kommer vi att fokusera på lönsamhet, kostnadskontroll och att utnyttja synergier mellan våra affärsområden som ger oss möjligheten att verka i hela värdekedjan inom entreprenad och fastighetsutveckling. Arbetet med att optimera projekt Karlastaden och komma vidare med ett genomförande blir ett annat fokusområde. Vi fortsätter också vårt långsiktiga arbete för att lägga en tydlig strategi och kurs framåt. En viktig del i detta blir självklart att fortsätta utveckla vårt erbjudande till våra nuvarande och kommande anställda. För nästa generation byggare är utvecklingen mot större mångfald och hållbarhet en självklar riktning i samhället i stort. Där måste vi som bolag sträva efter att visa vägen, för att skapa förutsättningar för egen hållbar tillväxt och ett bättre samhälle.

Ola Serneke, VD och koncernchef

KONCERNENS UTVECKLING

ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK

Orderingången under första kvartalet uppgick till 1 177 Mkr (1 128) vilket är en ökning med 4 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år. Orderingången för perioden är främst hänförlig till Bygg som tilldelats flera uppdrag inom bostäder och offentliga byggnader.

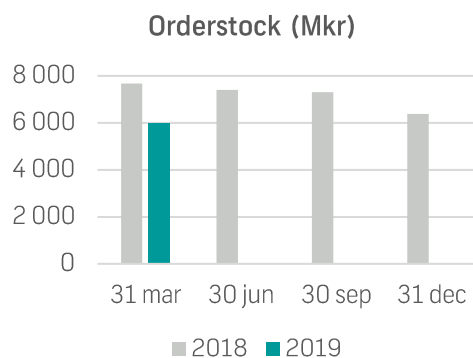
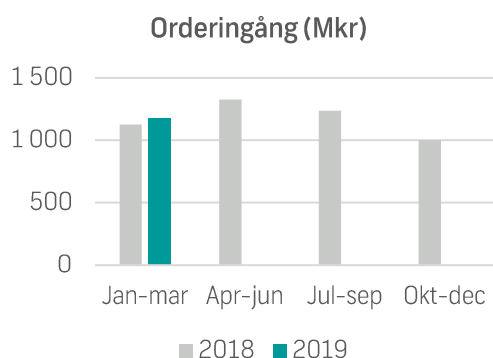
Marknaden bedöms vara fortsatt stabil och det finns ett underliggande behov av såväl bostäder som publika byggnader dock upplever koncernen en inbromsning inom vissa segment. Stockholm, Göteborg och Malmö med omnejd fortsätter att vara koncernens viktigaste marknader även om koncernen expanderar geografiskt till regionala tillväxtregioner. Koncernen arbetar med strategin att öka antalet samverkansavtal. Dessa avtal

inkluderas först i orderingången när projekteringsstadiet har passerats och projektet övergår till produktionsfas. I kvartalet har ett par nya samverkansavtal tecknats. Vidare har koncernen tilldelats markanvisningar, avsiktsförklaringar och samarbetsavtal med ambitionen att utveckla dessa till entreprenadprojekt i framtiden.

Orderstocken för koncernen vid utgången av första kvartalet uppgick till 5 973 Mkr (7 671). Vid inledningen av 2019 ändrade koncernen en redovisningsprincip som innebär att våra bostadsrättsprojekt numera konsolideras vilket medför att orderstocken från dessa projekt har lyfts bort. Det har haft en negativ påverkan på orderstocken med 407 Mkr.

Orderingång Mkr	Jan-mar 2019	Jan-mar 2018	Apr-mar 2018	Jan-dec 2018
Bygg	1 096	927	4 240	4 071
Anläggning	81	201	501	621
Koncernen	1 177	1 128	4 741	4 692

Orderstock Mkr	31 mar 2019	31 mar 2018	31 dec 2018
Bygg	5 790	7 316	6 190
Anläggning	183	355	192
Koncernen	5 973	7 671	6 382



NYA UPPDRAG UNDER PERIODEN JANUARI-MARS 2019

Nedan listas koncernens nya uppdrag med ordervärde över 100 Mkr:

Uppdrag	Ort	Ordervärde (Mkr)	Förväntad byggstart
Bostadsrätter	Solna	280	Första kvartalet 2019
Bostäder/lokaler	Göteborg	315	Fjärde kvartalet 2019

INTÄKTER OCH RESULTAT

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

Mkr	Jan-mar 2019	Jan-mar 2018	Apr-mar 2018/2019	Jan-dec 2018
Intäkter	1 480	1 485	6 511	6 516
Rörelseresultat	18	52	561	595
Finansnetto	-10	-3	-44	-37
Resultat efter finansiella poster	8	49	517	558
Skatt	2	-10	58	46
Periodens resultat	10	39	575	604

JANUARI-MARS 2019

Koncernens intäkter uppgick till 1 480 Mkr (1 485) vilket är en minskning om mindre än 1 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år. Det är främst två faktorer som påverkat omsättningen negativt. Återköp av resterande aktier i projekt Karlastaden innebär att intäkterna för detta projekt nu till fullo elimineras samt att koncernen ändrat redovisningsprincip inom Projektutveckling där man numera vinstavräknar bostadsrättsprojekten i samband med färdigställande av bostäderna. Dessa två faktorer har inte kompenseras fullt ut av övrig tillväxt inom koncernen. I kvartalet har Bygg och Anläggning ökat sina intäkter medan PU och Fastighet haft negativ tillväxt.

Rörelseresultatet minskade under kvartalet och uppgick till 18 Mkr (52). Bygg har genererat ett positivt resultat om 26 Mkr (35), Anläggning genererar ett nollresultat medan övriga affärsområden har genererat negativa resultat för perioden. I föregående års resultat ingår en positiv engångseffekt om 20 Mkr hänförligt till en tvist som föll ut till Sernekes fördel vilket redovisades inom koncerngemensamt.

Finansnettot uppgick till -10 Mkr (-3) och förändringen avser främst ökade kostnader av långfristiga räntebärande skulder.

Koncernen redovisade en beräknad skatt på 2 Mkr (-10). Den positiva skatteeffekten förklaras dels av att koncernen haft ej skattepliktiga intäkter samt förändring av uppskjuten skatt relaterat till underskottsavdrag.

Periodens resultat uppgick till 10 Mkr (39) och resultat per aktie efter utspädning för kvartalet var 0,44 kr (1,66).

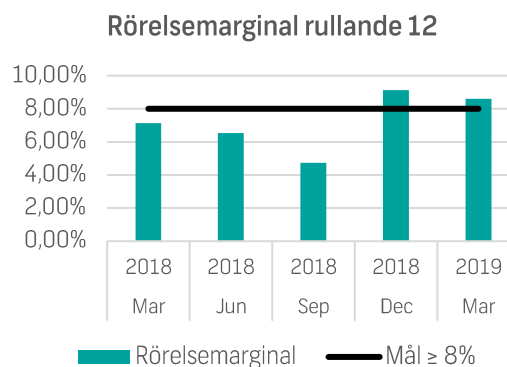
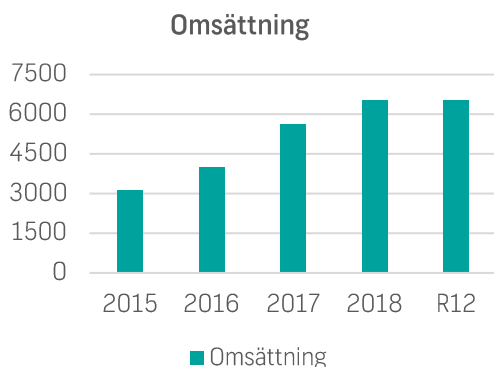


Serneke skrev avtal med Framtiden Byggutveckling AB om byggnation av 125 lägenheter, lokaler samt äldreboende kring Selma Lagerlöfs Torg i Göteborg. Ordersumman uppgår till cirka 315 miljoner kronor. Avtalet omfattar även option på ytterligare en etapp på 101 lägenheter värd cirka 168 miljoner kronor.

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

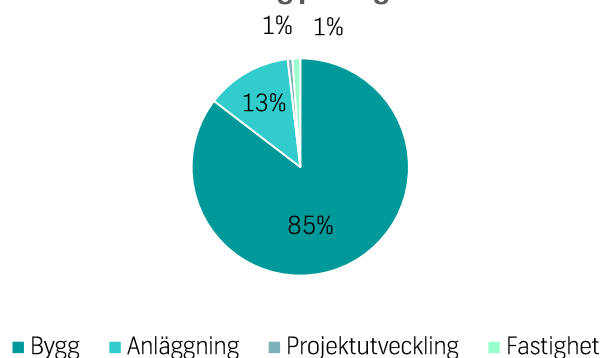
	Jan-mar 2019	Jan-mar 2018	Apr-mar 2018/2019	Jan-dec 2018
Mkr				
Bygg	1 339	1 260	5 609	5 530
Anläggning	200	179	887	866
Projektutveckling	11	62	253	304
Fastighet	18	21	104	107
<i>Eliminering och koncerngemensamt</i>	-88	-37	-342	-291
Summa	1 480	1 485	6 511	6 516

RÖRELSERESULTAT

	Jan-mar 2019	Jan-mar 2018	Apr-mar 2018/2019	Jan-dec 2018
Mkr				
Bygg	26	35	81	90
Anläggning	0	1	9	10
Projektutveckling	-8	9	213	230
Fastighet	-1	-10	266	257
<i>Koncerngemensamt</i>	1	17	-8	8
Summa	18	52	561	595
Finansnetto	-10	-3	-44	-37
Resultat efter finansiella poster	8	49	517	558

* 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 Sernekes fördel.

Omsättning per segment



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 mar 2019	31 mar 2018	31 dec 2018
Summa tillgångar	5 652	4 352	5 555
Summa eget kapital	2 257	1 860	2 272
Nettolåneskuld	1 057	58	552
Nettolåneskuld/EBITDA	1,7	0,1	0,9
Likvida medel	210	625	389
Soliditet, %	39,9	42,7	40,9

Koncernens balansomslutning uppgick per den 31 mars till 5 652 Mkr (5 555) och soliditeten uppgick till 39,9 procent (40,9). Koncernens disponibla likvida medel, inklusive ej utnyttjade kreditlöften, uppgick vid periodens slut till 610 Mkr (789).

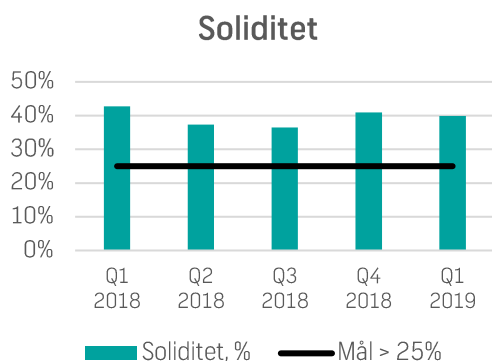
Eget kapital uppgick per den 31 mars till 2 257 Mkr (2 272). Förändringar utgörs av årets resultat som bidragit med 10 Mkr samtidigt som en förändrad redovisningsprincip avseende bostadsrättsprojekt påverkat negativt med -25 Mkr.

Nettolåneskulden uppgick per den 31 mars till 1 057 Mkr (552). Nettolåneskuld i relation till EBITDA ligger på 1,7 (0,9) och förändringen i nettolåneskuld är främst en ökning av räntebärande skulder hänförligt till numera konsoliderade bostadsrättsprojekten samt en lägre kassa. Outnyttjade bindande kreditlöften uppgick till 400 Mkr (400) 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

Mkr	Jan-mar 2019	Jan-mar 2018	Apr-mar 2018/2019	Jan-dec 2018
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-262	209	-206	265
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-12	-11	-478	-477
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	95	-4	269	170
Periodens kassaflöde	-179	194	-415	-42
Likvida medel vid periodens början	389	431	625	431
Likvida medel vid periodens slut	210	625	210	389

JANUARI- MARS 2019

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -262 Mkr (209). Förändringen är till största del hänförlig till en ökad kapitalbindning. I kvartalet har bostadsrättsprojekten konsoliderats vilket innebär att posten projektfastigheter har påverkat rörelsekapitalet negativt med 84 Mkr. Kassaflödet från investeringar uppgick till -12 Mkr (-11) och utgörs främst av investeringar i materiella anläggningstillgångar. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 95 Mkr (-4) och avser huvudsakligen nyupptagna byggkreditiv hänförligt till de konsoliderade bostadsrättsprojekten. Periodens kassaflöde uppgick till -179 Mkr (194).

MEDARBETARE

Medelantalet anställda var 1 134 personer under perioden januari - mars 2019, att jämföra med 1 022 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	Jan-mar 2019	Jan-mar 2018	Apr-mar 2018/2019	Jan-dec 2018
Intäkter	1 339	1 260	5 609	5 530
Rörelseresultat	26	35	81	90
Rörelsemarginal, %	1,9	2,8	1,4	1,6
Orderingång	1 096	927	4 240	4 071
Orderstock	5 790	7 316	5 790	6 190
Medelantal anställda	796	744	774	761

JANUARI – MARS 2019

Intäkterna uppgick till 1 339 Mkr (1 260), en ökning med 6 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 26 Mkr (35) och rörelsemarginalen landade på 1,9 procent (2,8). Den försämrade marginalen beror på ökade omkostnader hänförligt till satsningar på expansion.

Orderingången uppgick till 1 096 Mkr (927) vilket är en ökning med 18 procent. Under kvartalet har Bygg erhållit

flertalet projekt inom främst bostadsproduktion och offentliga byggnader. Utöver det har det tecknats ett par samverkansavtal där orderingången först inkluderas när projektet övergår till produktionsfas. Under kvartalet har ett samverkansavtal övergått till produktionsfas vilket är första steget i det utvecklingsprojekt som parterna driver tillsammans.

FINANSIELLT MÅL

Det långsiktiga målet inom Bygg är en rörelsemarginal på 5 procent. Rörelsemarginalen för rullande 12 uppgick till 1,4 procent.



Serneke tecknade entreprenadavtal med Riksbyggen om att bygga vidare i den nya stadsdelen Kongahälla i Kungälv. Avtalet omfattar nybyggnation av 61 lägenheter och är värt omkring 78 miljoner kronor.

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.

	Jan-mar	Jan-mar	Apr-mar	Jan-dec
Mkr	2019	2018	2018/2019	2018
Intäkter	200	179	887	866
Rörelseresultat	0	1	9	10
Rörelsemarginal, %	0,0	0,6	1,0	1,2
Orderingång	81	201	501	621
Orderstock	183	355	183	192
Medelantal anställda	182	155	179	172

JANUARI – MARS 2019

Intäkterna uppgick till 200 Mkr (179), vilket är en ökning med 12 procent drivet främst av Stockholmsregionen. Under kvartalet har det varit en god produktionstakt i befintliga projekt men tillväxttakten avtar jämfört med tidigare kvartal som en effekt av en lägre orderstock.

Rörelseresultatet uppgick till 0 Mkr (1) och rörelsemarginalen uppgick till 0 procent (0,6). Resultatet har påverkats negativt av ökade omkostnader hänförligt till expansionsåtgärder som gjorts och då främst inom satsningen på järnväg.

Orderingången uppgick till 81 Mkr (201) och orderstocken uppgick till 183 Mkr (355) vilket är en minskning med 48 procent. En hög produktionstakt i kombination med en försämrad orderingång har lett till

den minskade orderstocken. Trots detta bedöms marknadsutsikterna som fortsatt goda med en tillfredsställande efterfrågan på infrastrukturprojekt. Affärsområdet har flertalet större och mindre projekt i pågående anbudsprocesser och det finns många projekt att lämna anbud på. Affärsområdet har satsat på nya rekryteringar med järnvägskompetens för att vara med och konkurrera om de stora satsningar staten ska göra på järnvägen.

FINANSIELLT MÅL

Det långsiktiga målet inom Anläggning är en rörelsemarginal på 5 procent. Rörelsemarginal för rullande 12 uppgick till 1,0 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	Jan-mar 2019	Jan-mar 2018	Apr-mar 2018/2019	Jan-dec 2018
Intäkter	11	62	253	304
Resultatandel i intresseföretag/joint ventures	-1	-4	-12	-15
Rörelseresultat	-8	9	213	230
Rörelsemarginal, %	-72,7	14,5	84,2	75,7
Medelantal anställda	54	44	57	50

JANUARI – MARS 2019

Intäkterna uppgick till 11 Mkr (62). De minskade intäkterna förklaras främst av ändrade redovisningsprinciper från och med den 1 januari 2019 vilket fått en negativ effekt på intäkterna om 41 Mkr och 6 Mkr på rörelseresultatet. För ytterligare information se under ändrade redovisningsprinciper nedan.

Under kvartalet har två bostadsrättsprojekt projektstartats varav ett via ett joint venture. Affärsområdet hade vid utgången av kvartalet sammanlagt fem produktioner igång omfattandes totalt 198 bostäder av vilka 162 eller 82 procent är sålda.

Resultatandel i intresseföretag och joint ventures uppgick till -1 Mkr (-4).

Rörelseresultatet uppgick till -8 Mkr (9).

Projektutvecklingsportföljen

Per den 31 mars 2019 uppgick det totala bokförda värdet på projektutvecklingsportföljen till 2 846 Mkr (300) vilket redovisas som projekt- och exploateringsfastigheter i balansräkningen. Av det utgör innehavet av projekt Karlstaden 2 177 Mkr vilket till största del förklarar ökningen från föregående år.

Ändrade redovisningsprinciper

Från och med den 1 januari 2019 tillämpas en ny redovisningsprincip för bostadsutveckling genom bostadsrätter. Den nya principen innebär bland annat att bostadsrättsföreningarna konsolideras i koncernredovisningen och att intäkter och resultat från genomförda projekt redovisas vid den tidpunkt den enskilda bostadsrättsköparen tillträder bostaden och kontrollen övergår till köparen.

Förändringen har inte inneburit någon väsentlig påverkan på koncernens ställning och resultat i tidigare redovisade perioder varför någon omräkning ej har gjorts av jämförelsetalen. Bytet av princip har inneburit en justering av nettoresultatet före skatt i eget kapital om 25 Mkr hänförligt till perioderna 2016–2018. Av dessa utgör 8 Mkr räkenskapsår 2018.

Den ändrade redovisningsprincipen är enlighet med det ställningstagande Stockholmsbörsen Nasdaq gjorde den 10 december 2018.

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 mars 2019 uppgick till 20,4 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.

	Jan-mar	Jan-mar	Apr-mar	Jan-dec
Mkr	2019	2018	2018/2019	2018
Intäkter	18	21	104	107
Förvaltningsresultat	-4	-12	-25	-33
Värdeförändringar fastigheter	-	-	281	281
Resultatandel i intresseföretag/joint ventures	3	2	10	9
Rörelseresultat	-1	-10	266	257
Medelantal anställda	22	16	20	18

JANUARI – MARS 2019

Intäkterna uppgick till 18 Mkr (21) vilket är en minskning med 14 procent. Det beror främst på ett minskat fastighetsbestånd som en följd av försäljningen av förvaltningsfastigheter som skedde i fjärde kvartalet 2018.

Förvaltningsresultatet uppgick till -4 Mkr (-12).

Föregående år belastades förvaltningsresultatet bland annat av en engångskostnad om -4 Mkr.

Resultatandel från intresseföretag uppgick till 3 Mkr (2) vilket främst är hänförligt till förvaltningsresultatet i intresseföretaget Änglagården Holding AB om 2 Mkr.

Per den 31 mars uppgick det bokförda värdet på förvaltningsfastigheterna till 214 Mkr (905) och förändringen förklaras av försäljningen av förvaltningsfastigheter som skedde i fjärde kvartalet 2018.

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 mars 2019 uppgick till 57,8 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 mars 2019	31 mars 2018	31 dec 2018
Ägarandel i procent	40	40	40
Intressebolagsandel *	95	85	92
Resultatandel	2	2	9
Varav:			
Förvaltningsresultat	2	2	12
Värdeförändring Fastighet	-	-	-3

*) 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	Jan-mar 2019	Jan-mar 2018
Intäkter	14	15
Årets resultat	6	4

Balansräkning Änglagården Holding AB Mkr	31 mar 2019	31 mar 2018	31 dec 2018
TILLGÅNGAR			
Fastigheter	790	800	790
Övriga tillgångar	171	193	164
Summa tillgångar	961	993	954
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	316	314	309
Räntebärande skulder	438	473	447
Övriga skulder	207	206	198
Summa eget kapital och skulder	961	993	954

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 skrev avtal med Wählin Fastigheter om att bygga 100 nya lägenheter samt renovera drygt 70 befintliga i projektet Bellona i Solna. Entreprenaden är värd omkring 280 miljoner kronor.

MODERBOLAGET

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

Intäkterna för januari – mars uppgick till 44 Mkr (38) och bestod i huvudsak av koncerninterna tjänster. Rörelseresultatet för samma period uppgick till –1 Mkr (37).

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 2018, not 36. Närstående transaktioner har skett med fastighetsbolaget Adapta AB, Ola Serneke Invest AB, JV Sersund AB och intresseföretaget Änglagården. 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 mars 2019 uppgick försäljningen till 102 Mkr och inköpen till 3 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 mars 2019 utgörs främst av hyror och försäljningen uppgick till 1 Mkr. Transaktioner med JV Sersund AB utgörs av entreprenadintäkter om 4 Mkr. Transaktioner med intresseföretaget Änglagården utgörs främst av uthyrd personal, lokalhyra samt hyra för arenanamn och per 31 mars 2019 uppgick intäkten till 1 Mkr samt inköpen till 4 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 2018 och avsnittet förvaltningsberättelse samt not 3 och 4. Beskrivningarna i årsredovisningen är fortfarande relevant. Årsredovisningen är publicerad på www.serneke.group.

ÖVRIGA VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RAPPORTPERIODEN

Inga övriga väsentliga händelser att rapportera under kvartalet.

SERNEKE-AKTIE (SRNKE)

Serneke Group AB (publ) har två aktieslag, A- respektive B-aktie. Serneke hade den 31 mars 2019 cirka 6 900 aktieägare och stängningskursen den 31 mars 2019 var 59,7 kronor.

Sernekes tio största aktieägare, 31 mars 2019

Namn	Aktier av serie A	Aktier av serie B	Totalt antal aktier	Andel utestående aktier, %	Andel röster, %
Ola Serneke Invest AB	3 710 000	2 378 954	6 088 954	27,14%	56,95%
Lommen Holding AB	540 000	3 457 803	3 997 803	17,82%	12,78%
Christer Larsson i Trollhättan AB	380 000	497 000	877 000	3,91%	6,20%
Ledge Ing AB	330 000	463 273	793 273	3,54%	5,43%
Vision Group i väst AB	250 000	536 000	786 000	3,50%	4,38%
Svolder Aktiebolag	0	1 253 941	1 253 941	5,59%	1,81%
Cliens fonder	0	855 000	855 000	3,81%	1,23%
Handelsbanken fonder	0	461 919	461 919	2,06%	0,67%
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	0	274 422	274 422	1,22%	0,40%
Bert-Åke Eriksson	0	271 687	271 687	1,21%	0,39%
Totalt, 10 största	5 210 000	10 449 999	15 659 999	69,80%	90,24%
Övriga aktieägare	0	6 773 466	6 773 466	30,20%	9,76%
Totalt utestående aktier	5 210 000	17 223 465	22 433 465	100,00%	100,00%
Återköp egna aktier	0	814 987	814 987		
Totalt registrerade aktier	5 210 000	18 038 452	23 248 452		

Källa: Euroclear och Serneke

Aktieslag, antal aktier och röster, 31 mars 2019

Aktieslag	Aktier	Röster
A-aktier	5 210 000	5 210 000
B-aktier	17 223 465	17 223 465
Summa	22 433 465	69 323 465

FINANSIELL KALENDER

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 17 april 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 17 april 2019, klockan 08.00.

KVARTALSDATA OCH FLERÅRSÖVERSIKT

	Jan-mar	Okt-dec	Jul-sep	Apr-jun	Jan-mar	Okt-dec	Jul-sep	Apr-jun
Mkr	2019	2018	2018	2018	2018	2017	2017	2017
Intäkter								
Bygg	1 339	1 680	1 153	1 437	1 260	1 511	1 113	1 292
Anläggning	200	284	213	190	179	208	140	152
Projektutveckling	11	121	32	89	62	53	56	53
Fastighet	18	29	30	27	21	18	12	9
<i>Eliminering och koncerngemensamt</i>	-88	-123	-69	-62	-37	-58	-50	-42
Summa	1 480	1 991	1 359	1 681	1 485	1 732	1 271	1 464
Rörelseresultat								
Bygg	26	54	-41	42	35	56	42	44
Anläggning	0	2	5	2	1	4	3	-2
Projektutveckling	-8	237	-10	-6	9	15	3	47
Fastighet	-1	222	3	42	-10	182	17	3
<i>Koncerngemensamt</i>	1	-6	3	-6	17	-47	2	3
Summa	18	509	-40	74	52	210	67	95
Rörelsemarginal, %	1,2	25,6	-2,9	4,4	3,5	12,1	5,3	6,5
Resultat efter finansnetto	8	501	-50	58	49	206	62	93
Periodens resultat	10	572	-55	48	39	152	51	87
Balansräkning								
Anläggningstillgångar	1 106	1 094	1 998	1 944	1 725	1 682	1 353	1 274
Omsättningstillgångar	4 546	4 461	2 725	2 798	2 627	2 722	2 615	2 514
Summa tillgångar	5 652	5 555	4 723	4 742	4 352	4 404	3 968	3 788
Eget kapital	2 257	2 272	1 721	1 770	1 860	1 821	1 669	1 621
Långfristiga skulder	1 573	1 289	1 317	1 387	972	980	920	738
Kortfristiga skulder	1 822	1 994	1 685	1 585	1 520	1 603	1 379	1 429
Summa eget kapital och skulder	5 652	5 555	4 723	4 742	4 352	4 404	3 968	3 788
Order								
Orderingång	1 177	1 000	1 236	1 328	1 128	1 898	691	1 742
Orderstock	5 973	6 382	7 303	7 398	7 671	7 965	7 765	8 308
Personal								
Medelantalet anställda	1 134	1 110	1 096	1 051	1 022	1 001	970	919

NYCKELTAL

IFRS-baserade nyckeltal

Mkr	Jan-mar 2019	Jan-mar 2018	Apr-mar 2019	Jan-dec 2018
Intäkter	1 480	1 485	6 511	6 516
Resultat per aktie, kr före utspädning	0,45	1,68	25,33	26,37
Resultat per aktie, kr efter utspädning	0,44	1,66	25,13	26,16
Vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning	22 433 465	23 248 452	22 701 642	22 905 389
Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning	22 613 468	23 428 455	22 881 645	23 085 392

Övriga nyckeltal

Mkr	Jan-mar 2019	Jan-mar 2018	Apr-mar 2019	Jan-dec 2018
Rörelseresultat	18	52	561	595
Tillväxt, %	-0,3	30,5	9,4	16,3
Orderingång	1 177	1 128	4 741	4 692
Orderstock	5 973	7 671	5 973	6 382
Organisk tillväxt, %	-0,3	30,5	9,4	16,2
Rörelsemarginal, %	1,2	3,5	8,6	9,1
Kassaflöde före finansiering	-274	198	-212	-212
Kassaflöde från verksamheten per aktie, kr före utspädning	-11,68	8,99	-9,07	11,57
Kassaflöde från verksamheten per aktie, kr efter utspädning	-11,59	8,92	-9,00	11,48
Eget kapital per aktie, kr före utspädning	2 769,37	80,01	2 769,37	101,28
Eget kapital per aktie, kr efter utspädning	99,81	79,39	99,81	100,47
Rörelsekapital	2 724	1 107	2 724	2 467
Sysselsatt kapital	3 551	2 553	3 551	3 264
Avkastning på sysselsatt kapital, %	19,5	21,6	19,5	21,9
Avkastning på eget kapital efter skatt, %	27,9	19,4	27,9	29,5
Soliditet, %	39,9	42,7	39,9	40,9
Nettolåneskuld	1 057	58	1 057	552
Nettoskuldsättningsgrad, %	46,8	3,1	46,8	24,3
Nettolåneskuld/EBITDA	1,7	0,1	1,7	0,9

FINANSIELLA RAPPORTER I SAMMANDRAG

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	Jan-mar 2019	Jan-mar 2018	Apr-mar 2018/2019	Jan-dec 2018
Intäkter	1 480	1 485	6 511	6 516
Produktions- och förvaltningskostnader	-1 420	-1 397	-6 296	-6 273
Bruttoresultat	60	88	215	243
Försäljnings- och administrationskostnader	-45	-31	-148	-134
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	-	281	281
Omvärdering tidigare innehav i joint ventures	-	-	229	229
Resultatandel i intresseföretag och joint ventures	3	-5	-16	-24
Rörelseresultat	18	52	561	595
Finansnetto	-10	-3	-44	-37
Resultat efter finansiella poster	8	49	517	558
Skatt	2	-10	58	46
Periodens resultat	10	39	575	604
Hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare	10	39	575	607
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	-3
Resultat per aktie före utspädning, kr	0,45	1,68	25,33	26,37
Resultat per aktie efter utspädning, kr	0,44	1,66	25,13	26,16
Snitt antal aktier före utspädning	22 433 465	23 248 452	22 701 642	22 905 389
Snitt antal aktier efter utspädning	22 613 468	23 428 455	22 881 645	23 085 392

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	Jan-mar 2019	Jan-mar 2018	Apr-mar 2018/2019	Jan-dec 2018
Periodens resultat	10	39	575	604
Övrigt totalresultat	0	0	0	0
Summa totalresultat	10	39	575	604

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	31 mar 2019	31 mar 2018	31 dec 2018
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	23	23	23
Förvaltningsfastigheter	215	905	213
Övriga materiella anläggningstillgångar	219	97	122
Andelar i intresseföretag / joint ventures	128	477	122
Långfristiga räntebärande fordringar	27	10	51
Övriga långfristiga fordringar	494	213	563
Summa anläggningstillgångar	1 106	1 725	1 094
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Projekt- och exploateringsfastigheter	2 846	300	2 507
Varulager	1	1	1
Kundfordringar	923	787	972
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	379	388	398
Övriga kortfristiga fordringar	187	526	194
Kassa och bank	210	625	389
Summa omsättningstillgångar	4 546	2 627	4 461
Summa tillgångar	5 652	4 352	5 555
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	2 257	1 860	2 272
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga räntebärande skulder	1 107	643	826
Övriga långfristiga skulder	104	153	83
Uppskjuten skatteskuld	155	39	157
Övriga avsättningar	207	137	223
Summa långfristiga skulder	1 573	972	1 289
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga räntebärande skulder	187	50	166
Aktuella skatteskulder	6	4	13
Leverantörsskulder	803	776	991
Fakturerade men ej upparbetade intäkter	563	317	532
Övriga kortfristiga skulder	263	373	292
Summa kortfristiga skulder	1 822	1 520	1 994
Summa eget kapital och skulder	5 652	4 352	5 555

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Mkr	31 mar 2019	31 mar 2018	31 dec 2018
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare			
Ingående balans vid periodens början	2 272	1 821	1 821
Utdelning	-	-	-93
Återköp av aktier	-	-	-65
Aktierelaterad ersättning	0	-	1
Förändrad redovisningsprincip	-25	-	-
Periodens totalresultat	10	39	607
Innehav utan bestämmande inflytande			
Förvärv innehav utan bestämmande inflytande	0	-	4
Periodens totalresultat	0	-	-3
Utgående balans vid periodens slut	2 257	1 860	2 272

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

Mkr	Jan-mar 2019	Jan-mar 2018	Apr-mar 2018/2019	Jan-dec 2018
<i>Löpande verksamheten</i>				
Kassaflöde innan förändring av rörelsekapital	-34	36	-77	-7
Förändring av rörelsekapital	-228	173	-129	272
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-262	209	-206	265
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-	-26	-26
Förvärv av rörelse	-	-	-592	-592
Sålda dotterbolag	-	-	222	222
Ökning/minskning av investeringsverksamheten	-12	-11	-82	-81
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-12	-11	-478	-477
Kassaflöde före finansiering	-274	198	-684	-212
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Nyupptagna lån	82	-	773	691
Amortering av skuld	0	-4	-334	-338
Återköp av aktier	-	-	-65	-65
Utdelning	-	-	-93	-93
Ökning/minskning av finansieringsverksamheten	13	0	-12	-25
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	95	-4	269	170
Periodens kassaflöde	-179	194	-415	-42
Likvida medel vid periodens början	389	431	625	431
Likvida medel vid periodens slut	210	625	210	389

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	Jan-mar 2019	Jan-mar 2018	Apr-mar 2018/2019	Jan-dec 2018
Intäkter	44	38	149	143
Försäljnings- och administrationskostnader	-45	-1	-157	-113
Rörelseresultat	-1	37	-8	30
Finansnetto	-10	-5	-55	-50
Resultat efter finansiella poster	-11	32	-63	-20
Bokslutsdispositioner	-	-	22	22
Resultat före skatt	-11	32	-41	2
Skatt	2	-7	-10	-19
Periodens resultat	-9	25	-51	-17

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	Jan-mar 2019	Jan-mar 2018	Apr-mar 2018/2019	Jan-dec 2018
Periodens resultat	-9	25	-51	-17
Övrigt totalresultat	0	0	0	0
Summa totalresultat	-9	25	-51	-17

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	31 mar 2019	31 mar 2018	31 dec 2018
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar	13	5	12
Andelar i koncernföretag	201	127	162
Andelar i intresseföretag och joint ventures	10	-	10
Uppskjuten skattefordran	12	22	10
Övriga långfristiga fordringar	2	5	2
Summa anläggningstillgångar	238	159	196
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Projekt- och exploateringsfastigheter	3	3	3
Övriga kortfristiga fordringar	1 632	813	1 572
Kassa och bank	123	525	310
Summa omsättningstillgångar	1 758	1 341	1 885
Summa tillgångar	1 996	1 500	2 081
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	497	704	505
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga räntebärande skulder	704	321	702
Summa långfristiga skulder	704	321	702
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga räntebärande skulder	16	1	16
Leverantörsskulder	14	11	18
Övriga kortfristiga skulder	765	463	840
Summa kortfristiga skulder	795	475	874
Summa eget kapital och skulder	1 996	1 500	2 081

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.

Implementering av nya redovisningsstandarder

IFRS 16 Leasingavtal

I januari 2016 publicerade IASB den nya standarden IFRS 16 Leasingavtal, som godkändes av EU i november 2017 och ska tillämpas från och med räkenskapsåret 2019. Till skillnad mot nuvarande IAS 17 Leasingavtal innebär standarden att Serneke som leasetagare även vid operationella leasingkontrakt, med undantag för mindre och kortare leasingkontrakt, måste redovisa leasingkontrakten i Rapport över finansiell ställning. Serneke tillämpar IFRS 16 Leasingavtal från och med den 1 jan 2019 och har valt att inte tillämpa standarden retroaktivt. Redovisade nyttjanderättstillgångar har åsatts samma värde som den redovisade leasingkulden 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 leasingkulden per den 1 januari 2019 uppgår till 103 Mkr där en motsvarande nyttjanderättstillgång redovisas.

Brygga från operationella leasingavtal enligt IAS 17 till leasingkulda enligt IFRS 16

Åtaganden för operationella leasingavtal per 31 december 2018	88
Diskontering med koncernens vägda genomsnittliga marginella låneränta 2,79 %	-7
Tillkommer: skulder för finansiella leasingavtal per 31 december 2018	71
Avgår: leasingavtal för vilka den underliggande tillgången är av lågt värde som kostnadsförs linjärt	-2
Tillkommer: justeringar p.g.a. annan hantering av optioner att förlänga respektive säga upp avtal	18

Leasingkulda redovisad per 1 januari 2019 168

I övrigt har delårsrapporten upprättats enligt samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som i årsredovisningen för 2018.

För detaljerad information beträffande redovisningsprinciperna hänvisas till Sernekes årsredovisning för 2018, 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 2018, 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 mar 2019	31 mar 2018	31 dec 2018
Koncernen Mkr			
Finansiella tillgångar			
Finansiella tillgångar som kan säljas*	2	2	2
Summa finansiella tillgångar	2	2	2
Finansiella skulder			
Övriga korta och långa skulder	58	84	58
Varav tilläggsköpeskillingar**	58	84	58
Summa finansiella skulder	58	84	58

* 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. 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 mar 2019	31 mar 2018	31 dec 2018
Koncernen			
Ställda säkerheter	2 089	631	1 941
Eventualförpliktelser	395	557	450
Moderbolaget			
Ställda säkerheter	500	200	500
Eventualförpliktelser	1 254	1 242	1 205

Not 4 – Uppdelning av intäkter

Jan-mar 2019, Mkr	Bygg	Anläggning	Projekt- utveckling	Fastighet	Eliminering och koncerngemensamt	Total
Entreprenadintäkter	1 337	200	11	-	-88	1 460
Hysesintäkter	0	-	-	15	-	15
Övriga intäkter	2	0	0	3	-	5
Totala intäkter	1 339	200	11	18	-88	1 480

Tidpunkt för intäktsredovisning:

Vid en tidpunkt	2	-	0	3	-	5
Över tid	1 337	200	11	15	-88	1 475
Totala intäkter	1 339	200	11	18	-88	1 480

Jan-mar 2018 Mkr	Bygg	Anläggning	Projekt- utveckling	Fastighet	Eliminering och Koncerngemensamt	Total
Entreprenadintäkter	1 257	179	62	-	-37	1 461
Hysesintäkter	0	-	-	11	-	11
Övriga intäkter	3	0	-	10	-	13
Totala intäkter	1 260	179	62	21	-37	1 485

Tidpunkt för intäktsredovisning:

Vid en tidpunkt	3	-	-	10	-	13
Över tid	1 257	179	62	11	-37	1 472
Totala intäkter	1 260	179	62	21	-37	1 485

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.

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 uppfyllt 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
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		Jan-mar Jan-mar Apr-mar Jan-dec
		2019 2018 2019 2018
Intäkter innevarande period		1 480 1 485 6 511 6 516
Intäkter motsvarande föregående period		1 485 1 138 5 952 5 605
Intäkter förändring		-5 347 559 911
Justeringsstruktureffekt		0 0 -1 -1
Total organisk tillväxt		-5 347 558 910
Total organisk tillväxt (%)		-0,3% 30,5% 9,4% 16,2%
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.
Rörelsemarginal	Rörelseresultat dividerat med intäkter.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma bolagets lönsamhet.
Rörelsekapital	Omsättningstillgångar minus kortfristiga skulder.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma bolagets kapitalbindning i förhållande till dess konkurrenter.
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 långgivare.
Beräkning av sysselsatt kapital		31 mar 31 mar 31 dec
		2019 2018 2018
Summa tillgångar		5 652 4 352 5 555
Uppskjutna skattefordringar		- - -
Avdrag för icke räntebärande skulder inklusive uppskjutna skatteskulder		-2 101 -1 799 -2 291
Sysselsatt kapital		3 551 2 553 3 264

Nyckeltal	Definition	Syfte
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 långgivare.
		31 mar 31 mar 31 dec
	Beräkning av genomsnittligt sysselsatt kapital	2019 2018 2018
	31 mar 2019 (3 551) + 31 mar 2018 (2 553) / 2	3 052
	31 mar 2018 (2 553) + 31 mar 2017 (2 022) / 2	2 288
	31 dec 2018 (3 264) + 31 dec 2017 (2 516) / 2	2 890
		31 mar 31 mar 31 dec
	Beräkning av avkastning på sysselsatt kapital	2019 2018 2018
	Resultat efter finansnetto	517 410 558
	Tillägg för finansiella kostnader	78 85 75
	Genomsnittligt sysselsatt kapital	3 052 2 288 2 890
	Avkastning på sysselsatt kapital	19,5% 21,6% 21,9%
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.
Nettoskldsättningsgrad	Räntebärande nettolåneskuld dividerat med eget kapital.	Nettoskldsättningsgrad 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 Investerares på www.serneke.se.

Serneke Group AB (publ)

Huvudkontor:

Kvarnbergsgatan 2

411 05 Göteborg

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

Presentation av delårsrapport januari–mars 2019

Den 17 april 2019, kl. 09:00 (CET), kommenterar Serneke Group denna delårsrapport i en telefonkonferens med webb-presentation för investerare, analytiker och medier. Presentationen sker på svenska och kan följas i direktsändning via en webbsändning på <https://tv.streamfabriken.com/serneke-q1-2019>. Presentationsmaterial inför presentationen kommer att finnas tillgängligt på webbplatsen omkring en timme före webbsändningen startar.

För att delta, vänligen ring: +46 8 51 99 93 83