

ETT KVARTAL KÄNNETECKNAT AV TRANSAKTIONER OCH STARK ORDERINGÅNG

OKTOBER – DECEMBER 2019

- Orderingången uppgick till 2 969 Mkr (1 000)
- Intäkterna uppgick till 2 253 Mkr (1 991)
- Rörelseresultatet uppgick till -97 Mkr (509)
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 83 Mkr (264). Kassaflödet har påverkats negativt av investeringar i brf-produktioner och i Karlstaden om 157 Mkr
- Periodens resultat uppgick till -63 Mkr (572)
- Slutuppgörelse om Säve för reglering av resterande tilläggsköpeskillingar stärker kassan med 300 Mkr och innebär en negativ effekt på rörelseresultatet om 90 mkr

JANUARI – DECEMBER 2019

- Orderingången uppgick till 8 601 Mkr (4 692) och orderstocken uppgick till 8 943 Mkr (6 382)
- Intäkterna uppgick till 6 725 Mkr (6 516)
- Rörelseresultatet uppgick till -84 Mkr (595)
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -645 Mkr (265). Kassaflödet har påverkats negativt av investeringar i brf-produktioner och i Karlstaden om 484 Mkr
- Periodens resultat uppgick till -82 Mkr (604)
- Vid omräkning enligt tidigare redovisningsprincip avseende bostadsrättsprojekt och ett antagande om Karlstaden som externt skulle intäkterna istället uppgått till 7 228 Mkr och rörelseresultatet -29 Mkr
- Styrelsen bekräftar bolagets utdelningspolicy men väljer att avvakta utfallet från aktuella transaktioner innan rekommendation om utdelning för 2019 meddelas i kallelsen till årsstämman

Mkr	Okt-dec 2019	Okt-dec 2018	Jan-dec 2019	Jan-dec 2018
Intäkter	2 253	1 991	6 725	6 516
Rörelseresultat	-97	509	-84	595
Rörelsemarginal, %	-4,3	25,6	-1,2	9,1
Periodens resultat	-63	572	-82	604
Resultat per aktie, kr före utspädning	-2,81	25,34	-3,66	26,37
Resultat per aktie, kr efter utspädning	-2,81	25,14	-3,66	26,16
Eget kapital per aktie, kr efter utspädning	96,94	100,47	96,94	100,47
Soliditet, %	38,0	40,9	38,0	40,9
Nettolåneskuld	1 224	552	1 224	552
Nettolåneskuld/EBITDA	-36,0	0,9	-36,0	0,9
Nettoskuldsättningsgrad, %	56,2	24,3	56,2	24,3
Orderingång	2 969	1 000	8 601	4 692
Orderstock	8 943	6 382	8 943	6 382

VD HAR ORDET

2019 är ett år som kännetecknats av stora utmaningar, både av intern och extern karaktär. Året har även avspeglat bolagets inställning att ha modet att våga förändra, även om besluten är svåra i stunden. Vi har med kraft tagit i frågor som skapar långsiktig förbättring organisatoriskt samt ger ett mer lönsamt bolag.

Det är därför glädjande att känna att vi går in i ett nytt decennium med flera av dessa utmaningar bakom oss. Det hårda arbetet har burit frukt och mycket av det vi fokuserat på under året har, särskilt under det fjärde kvartalet, fallit på plats.

De faktorer som har påverkat resultatet negativt är: kapacitet som varit på "standby" på Karlastaden, vår långsiktiga satsning på samverkansavtal, resultatet från anläggningsverksamheten, omställningskostnader med den nya organisationen, ändrade redovisningsregler samt sist men inte minst slutavräkningen av försäljningen av Säve flygplatsområde.

Säve har varit en bra affär och har över tid genererat totalt cirka 625 Mkr i vinst - men en periodiseringsförlust i fjärde kvartalet 2019 på 90 Mkr ingår. Vår långsiktiga inriktning på samverkansavtal kommer att återgäldas under år 2020, men har under år 2018 - 2019 belastat vinsten.

Anläggningsverksamheten har nu också strukturerats om in i den nya organisationen. Den samlade negativa resultatpåverkan från dessa omständigheter under 2019 uppgår till cirka 380 Mkr samt cirka 2,3 miljarder kronor i omsättning.

I fjärde kvartalet slutförde vi tre större transaktioner: vi avyttrade en hyresrättsportfölj till Tenum till ett sammanlagt värde av 1,6 miljarder kronor, slutförde försäljningen av en fastighet till Göteborgs kommun för cirka 170 Mkr samt nådde en slutuppgörelse med Castellum avseende Säve. Dessa och liknande affärer är en viktig del av vår affärsidé och vi har vid flera tillfällen visat vår styrka i att utveckla fastigheter och därmed skapa värden som sedan avyttrats. Vi har en attraktiv portfölj och ser fram emot liknande affärer framöver, framförallt att fortsätta försäljningen av de återstående attraktiva 150 000 kvadratmetrarna i Karlastaden.

Under det fjärde kvartalet fortsatte förhandlingarna med ny partner i projekt Karlatornet. Förhandlingarna har krävt stort arbete från ledningen och varit i fokus för omvärldens uppmärksamhet. Det är därför väldigt glädjande att vi nyligen kunnat presentera en överenskommelse med Oaktree Capital Management om försäljning av en majoritetsandel i Karlatornet - en affär som säkrar full finansiering och ett kvalitativt genomförande av projektet. Utöver att det kommer att få positiva effekter på kassaflöde och resultat, så innebär överenskommelsen också att vi tecknar ett entreprenadkontrakt



till ett värde av drygt 3 miljarder och fortsatt har huvudansvar för byggnationen.

Som jag nämnde tidigare har vi under året genomfört en översyn av vår verksamhet vilket resulterat i en ny organisation. Framöver samlar vi vår kärnverksamhet i Serneke Sverige och genom att flytta ut ökat ansvar och mandat till regionerna stärker vi entreprenörskapet och kommer närmare kunderna och affären. Därmed anser vi att de problem vi haft med lönsamheten i entreprenadverksamheten generellt och anläggningsverksamheten i synnerhet, kan adresseras på ett kraftfullt sätt. Omorganisationen är också ett sätt att anpassa kostnadskostymen avseende overheadkostnader så att de bli än mer optimerade. Vid inledningen av det nya året kunde vi presentera Anders Arfvén som VD för Serneke Sverige och därmed ytterst ansvarig för vår svenska verksamhet.

Trots att vi under året sett en fortsatt avmattning i bostadsbyggandet kan vi glädjande nog konstatera att orderingången under fjärde kvartalet nästan tredubblats till 2 969 Mkr (1 000). Ur ett helårsperspektiv har orderingången ökat till 8 601 Mkr (4 692) och orderstocken uppgår vid årets utgång till 8 943 Mkr (6 382). Vål värt att notera, samverkansavtal ingår inte i dessa värden och inte heller Karlatornet.

Om 2019 präglades av stora utmaningar, så präglas 2020 av stora möjligheter. Tillsammans med våra engagerade och handlingskraftiga medarbetare går vi nu in i en ny fas för bolaget där vi kommer att fokusera än mer på våra kärnvärden och därmed skapa den starka grund som är en förutsättning för vår fortsatta expansion.

Ola Serneke, VD och koncernchef

KONCERNENS UTVECKLING

ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK

Den externa orderingången under fjärde kvartalet uppgick till 2 969 Mkr (1 000) vilket är en ökning med 197 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år. Det är främst byggverksamheten som står för den starka orderingången och under kvartalet har bostadsproduktioner utgjort merparten av de erhållna projekten. Den enskilt största ordern uppgick till 840 Mkr och består av ett bostadsprojekt i Lund.

Efterfrågan på den svenska byggmarknaden bedöms vara stabil och det finns ett underliggande behov

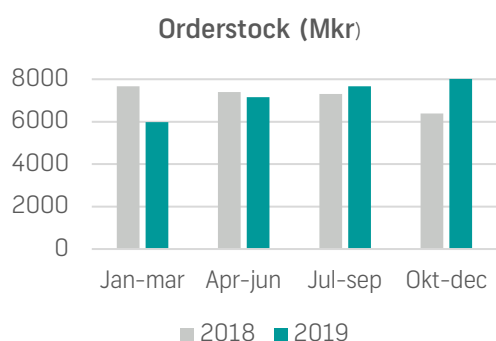
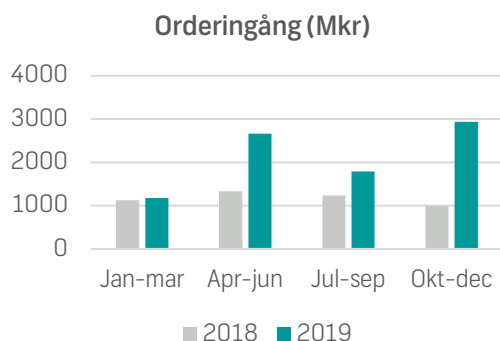
av såväl bostäder som samhällsfastigheter.

Storstadsregionerna med omnejd är koncernens viktigaste marknader vilket visar sig i vunna order för perioden. Samtidigt fortsätter koncernen sin expansion geografiskt och under kvartalet etablerades ett nytt kontor i Luleå vilket innebär att koncernen nu finns i hela landet.

Den externa orderstocken för koncernen vid utgången av fjärde kvartalet uppgick till 8 943 Mkr (6 382).

Orderingång	Okt-dec	Okt-dec	Jan-dec	Jan-dec
Mkr	2019	2018	2019	2018
Bygg	2 938	1 053	8 124	4 071
Anläggning	31	-53	477	621
Koncernen	2 969	1 000	8 601	4 692

Orderstock	31 dec	31 dec
Mkr	2019	2018
Bygg	8 659	6 190
Anläggning	284	192
Koncernen	8 943	6 382



NYA UPPDRAG UNDER PERIODEN OKTOBER-DECEMBER 2019

Nedan listas koncernens nya uppdrag med ordervärde över 100 Mkr:

Uppdrag	Ort	Ordervärde (Mkr)	Förväntad byggstart
Bostäder	Upplands Väsby	255	Fjärde kvartalet 2019
Bostäder	Trollhättan	150	Fjärde kvartalet 2019
Bostäder	Varberg	265	Tredje kvartalet 2020
Long-stay-hotell/lägenheter	Falkenberg	151	Fjärde kvartalet 2019
Bostäder	Lund	840	Första kvartalet 2020

INTÄKTER OCH RESULTAT

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

Mkr	Okt-dec 2019	Okt-dec 2018	Jan-dec 2019	Jan-dec 2018
Intäkter	2 253	1 991	6 725	6 516
Rörelseresultat	-97	509	-84	595
Finansnetto	12	-8	-27	-37
Resultat efter finansiella poster	-85	501	-111	558
Skatt	22	71	29	46
Periodens resultat	-63	572	-82	604

OKTOBER - DECEMBER 2019

Koncernens intäkter uppgick till 2 253 Mkr (1 991) vilket är en ökning med 13 procent. Bygg ökade intäkterna med 3 procent medan Anläggning minskade intäkterna med 53 procent. Den största intäktsökningen stod Projektutveckling för, med en ökning om 223 procent, vilket förklaras av att affärsområdet genomförde flera transaktioner i kvartalet. Transaktionerna, om totalt 459 Mkr, utgjorde både försäljning av projektfastigheter samt ett bostadsrättsprojekt som överlämnats till kund.

Rörelseresultatet uppgick till -97 Mkr (509). Bygg har genererat ett positivt resultat om 4 Mkr (54) vilket innebar en rörelsemarginal om 0,2 procent (3,2). Anläggning och Projektutveckling har genererat negativa resultat med respektive -42 mkr och -32 mkr. Projektutveckling har i kvartalet belastats negativt med 90 mkr avseende uppgörelsen med Castellum där man reglerade den resterande tilläggsköpeskillingen. I samband med uppgörelsen förstärktes koncernens kassa med 300 mkr. Genomförda transaktionerna bidrog med 97 mkr till rörelseresultatet.

Finansnettot uppgick till 12 Mkr (-8). Under kvartalet har låneutgifter aktiverats på projektfastigheter om 37 Mkr vilket tidigare redovisats som räntekostnader.

Koncernen redovisade en beräknad skatt på 22 Mkr (71). Den positiva skatteeffekten förklaras dels av att koncernen haft ej skattepliktiga intäkter samt förändring av uppskjuten skatt relaterat till underskottsavdrag.

Periodens resultat uppgick till -63 Mkr (572) och resultat per aktie efter utspädning för kvartalet var -2,81 kr (25,14).

JANUARI - DECEMBER 2019

Koncernens intäkter uppgick till 6 725 Mkr (6 516), vilket är en ökning med 3 procent. Bygg ökade med 6 procent medan Anläggning minskade sin omsättning med 23 procent vilket förklaras av en successivt minskande orderstock. För entreprenadverksamheten totalt sett har det inneburit en intäktsökning om 2 procent. Projektutvecklings intäkter ökade med 38 procent vilket är drivet av genomförda transaktioner om 459 mkr.

Rörelseresultatet uppgick till -84 Mkr (595). Bygg genererade ett rörelseresultat om 95 Mkr (90) vilket gav en rörelsemarginal på 1,6 procent (1,6). Anläggning och Projektutveckling har redovisat negativa resultat om -65 Mkr (10) respektive -55 Mkr (487). Föregående års resultat i Projektutveckling avspeglade försäljning av Säve flygplats och omvärderingseffekt i Projekt Karlastaden om 500 mkr.

Finansnettot uppgick till -27 Mkr (-37) och har påverkats positivt av låneutgifter som aktiverats på projektfastigheter om 37 Mkr vilket tidigare redovisats som räntekostnader.

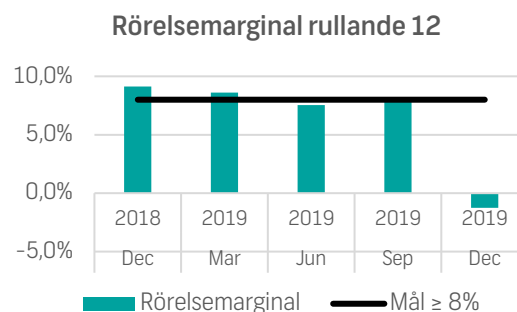
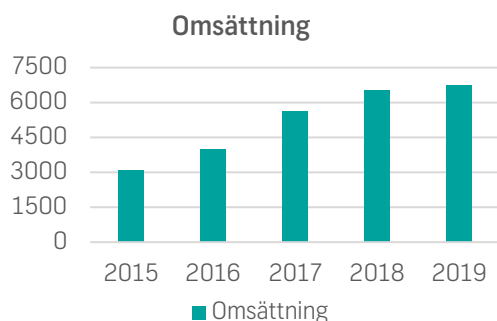
Koncernen redovisade en beräknad skatt på 29 Mkr (46). Den positiva skatteeffekten förklaras dels av att koncernen haft ej skattepliktiga intäkter samt förändring av uppskjuten skatt relaterat till underskottsavdrag.

Periodens resultat uppgick till -82 Mkr (604) och resultat per aktie efter utspädning för perioden var -3,66 kr (26,16).

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

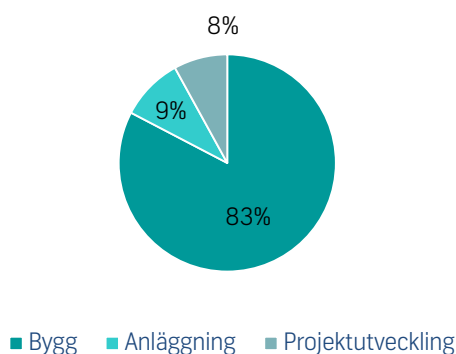
	Okt-dec 2019	Okt-dec 2018	Jan-dec 2019	Jan-dec 2018
Mkr				
Bygg	1 728	1 680	5 867	5 530
Anläggning	132	284	663	866
Projektutveckling	484	150	568	411
<i>Eliminering och koncerngemensamt</i>	<i>-91</i>	<i>-123</i>	<i>-373</i>	<i>-291</i>
Summa	2 253	1 991	6 725	6 516

RÖRELSERESULTAT

	Okt-dec 2019	Okt-dec 2018	Jan-dec 2019	Jan-dec 2018
Mkr				
Bygg	4	54	95	90
Anläggning	-42	2	-65	10
Projektutveckling	-32	459	-55	487
<i>Koncerngemensamt</i>	<i>-27</i>	<i>-6</i>	<i>-59</i>	<i>8</i>
Summa	-97	509	-84	595
Finansnetto	12	-8	-27	-37
Resultat efter finansiella poster	-85	501	-111	558

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

Omsättning per segment



SÄSONGSVARIATIONER

Sernekas 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 2019	31 dec 2018
Summa tillgångar	5 734	5 555
Summa eget kapital	2 179	2 272
Nettolåneskuld	1 224	552
Nettolåneskuld/EBITDA	-36,0	0,9
Likvida medel	162	389
Soliditet, %	38,0	40,9

Koncernens balansomslutning uppgick per den 31 december till 5 734 Mkr (5 555) och soliditeten uppgick till 38,0 procent (40,9). Likvida medel uppgick vid periodens slut till 162 Mkr (389) och utöver det har koncernen en kreditram om 530 Mkr. Totala disponibla likvida medel vid periodens slut uppgick till 692 Mkr (789).

Eget kapital uppgick per den 31 december till 2 179 Mkr (2 272). Förändringen utgörs av årets resultat om -82 Mkr, förändrad redovisningsprincip avseende bostadsrättsprojekt påverkat om -25 Mkr, aktierelaterad ersättning om 15 Mkr, samt konvertering konvertibelt skuldebrev om -1 mkr.

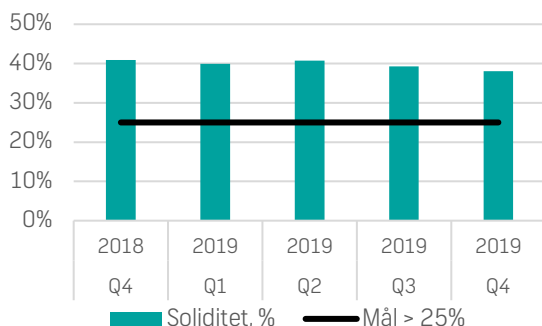
Nettolåneskulden uppgick per den 31 december till 1 224 Mkr (552). Nettolåneskuld i relation till EBITDA ligger på -36,0 (0,9) och förändringen i nettolåneskuld är främst en ökning av räntebärande skulder hänförligt till numera konsoliderade bostadsrättsprojekt om 308 Mkr, räntebärande leasingskulder i och med IFRS 16 om 199 Mkr samt en lägre kassa. Den totala låneskulden för brf-projekten uppgick till 308 Mkr (0) per den 31 december.

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 månaders perioden.

Soliditet



Likviditetsreserv



KASSAFLÖDE

Mkr	Okt-dec 2019	Okt-dec 2018	Jan-dec 2019	Jan-dec 2018
Kassaflöde från den löpande verksamheten	83	264	-645	265
Kassaflöde från investeringsverksamheten	286	-293	211	-477
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-207	-46	207	170
Periodens kassaflöde	162	-75	-227	-42
Likvida medel vid periodens början	0	464	389	431
Likvida medel vid periodens slut	162	389	162	389

OKTOBER – DECEMBER 2019

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 83 Mkr (264), varav kassaflöde från förändringar i rörelsekapital uppgick till 55 Mkr (192). Förändringen av rörelsekapitalet har påverkats positivt av transaktioner om 238 mkr samtidigt som bostadsrättsproduktioner i egen regi och investeringar i Projekt Karlastaden påverkat negativt om 157 Mkr.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 286 Mkr (-293) och utgörs främst av förtidslösen av tilläggsköpeskillningar i uppgörelsen med Castellum om 300 Mkr.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -207 Mkr (-46) och avser huvudsakligen förändringar i låneportföljen samt en återbetalning av checkräkningskrediten om 150 Mkr.

Periodens kassaflöde uppgick till 162 Mkr (-75).

JANUARI – DECEMBER 2019

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -645 Mkr (265), varav kassaflöde från förändringar i rörelsekapital uppgick till -593 Mkr (272). Förändringen av rörelsekapitalet har påverkats positivt av transaktioner om 238 mkr samtidigt som bostadsrättsproduktioner i egen regi och investeringar i Projekt Karlastaden påverkat negativt om 484 Mkr.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 211 Mkr (-477) och utgörs främst av förtidslösen av tilläggsköpeskillningar i uppgörelsen med Castellum om 300 Mkr.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 207 Mkr (170) och avser huvudsakligen nyupptagna byggkreditiv hänförligt till pågående bostadsrättsprojekt.

Periodens kassaflöde uppgick till -227 Mkr (-42).

AFFÄRSOMRÅDE BYGG

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

Mkr	Okt-dec 2019	Okt-dec 2018	Jan-dec 2019	Jan-dec 2018
Intäkter	1 728	1 680	5 867	5 530
Rörelseresultat	4	54	95	90
Rörelsemarginal, %	0,2	3,2	1,6	1,6
Orderingång	2 938	1 053	8 124	4 071
Orderstock	8 659	6 190	8 659	6 190
Medelantal anställda	784	778	794	761

OKTOBER – DECEMBER 2019

Intäkterna uppgick till 1 728 Mkr (1680), en ökning med 3 procent. Under kvartalet har det varit en god produktionstakt i befintliga projekt där framförallt region Syd upplever en kraftig tillväxt jämfört med motsvarande kvartal föregående år. Den nyetablerade region Mitt har även produktionsstartat ett par projekt under kvartalet.

Rörelseresultatet uppgick till 4 Mkr (54) och rörelsemarginalen landade på 0,2 procent (3,2). Marginalen har påverkats negativt under kvartalet till följd av ökade reserveringar i tvistiga projekt.

Orderingången uppgick till 2 938 Mkr (1 053) vilket är en ökning med 179 procent. Under kvartalet har det vunnits flertalet nya order inom främst bostadsproduktion men även uppdrag inom den offentliga sektorn i form av samhällsfastigheter. Expansionen fortsätter geografiskt och region Norr har etablerats med regionkontor i Luleå.

JANUARI – DECEMBER 2019

Intäkterna uppgick till 5 867 Mkr (5 530), vilket är en ökning med 6 procent.

Rörelseresultatet uppgick till 95 Mkr (90) och rörelsemarginalen landade på 1,6 procent (1,6). Föregående år påverkades Bygg negativt av två projektnedskrivningar om 70 mkr. Årets marginal har påverkats negativt till följd av ökade reserveringar i tvistiga projekt.

Orderingången under perioden uppgick till 8 124 Mkr (4 071) vilket är en ökning med 100 procent. Vid periodens utgång uppgick orderstocken till 8 659 Mkr (6 190).

FINANSIELLT MÅL

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



*Serneke och Varbergs Bostad
tecknade avtal om att bygga
200 hyreslägenheter på
Brunnsberg i Varberg.*

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.

Mkr	Okt-dec 2019	Okt-dec 2018	Jan-dec 2019	Jan-dec 2018
Intäkter	132	284	663	866
Rörelseresultat	-42	2	-65	10
Rörelsemarginal, %	-31,8	0,7	-9,8	1,2
Orderingång	31	-53	477	621
Orderstock	284	192	284	192
Medelantal anställda	174	182	179	172

OKTOBER – DECEMBER 2019

Intäkterna uppgick till 132 Mkr (284), vilket är en minskning med 54 procent. En del produktioner har avslutats och intäkterna minskar som en effekt av en lägre orderstock.

Rörelseresultatet uppgick till -42 Mkr (2) vilket innebär en rörelsemarginal på -31,8 procent (0,7).

Rörelsemarginalen har påverkats av nedskrivningar i befintliga projekt samtidigt som omkostnaderna ökat i relation till den minskade omsättningen.

Orderingången uppgick till 31 Mkr (-53). Anledningen till den negativa orderingången i föregående års kvartal berodde på förvärvet av projekt Karlstad då 155 mkr lyftes bort från orderstocken och klassificerad som intern order.

JANUARI – DECEMBER 2019

Intäkterna uppgick till 663 Mkr (866), vilket är en minskning med 23 procent. Intäktsminskningen beror på färre projekt i produktion till följd av en lägre orderstock.

Rörelseresultatet uppgick till -65 Mkr (10) och rörelsemarginalen -9,8 procent (1,2). Rörelsemarginalen har påverkats av nedskrivningar i befintliga projekt, ökade omkostnader hänförligt till expansionsåtgärder samtidigt som omkostnaderna ökat i relation till den minskade omsättningen.

Orderingången uppgick till 477 Mkr (621) och orderstocken 284 Mkr (192).

FINANSIELLT MÅL

Det långsiktiga målet inom Anläggning är en rörelsemarginal på 5 procent. Rörelsemarginal för rullande 12 uppgick till -9,8 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 2019	Okt-dec 2018	Jan-dec 2019	Jan-dec 2018
Intäkter	484	150	568	411
Resultatandel i intresseföretag/joint ventures	4	-5	12	-6
Värdeförändringar fastigheter*	-	240	-	281
Rörelseresultat	-32	459	-55	487
Rörelsemarginal, %	-6,6	306,0	-9,7	118,5
Medelantal anställda	114	74	115	68

*Värdeförändringar fastigheter avser värdeförändringar på de förvaltningsfastigheter som tidigare redovisades inom affärsområde Fastighet och som nu klassificeras som projekt- och exploateringsfastigheter

OKTOBER – DECEMBER 2019

Intäkterna uppgick till 484 Mkr (150) vilket är en ökning med 223 procent. De ökade intäkterna förklaras av genomförda transaktioner om totalt 459 mkr.

Affärsområdet hade vid utgången av kvartalet sammanlagt sex produktioner igång exklusive Karlstaden, varav ett via Joint venture, omfattandes totalt 257 bostäder av vilka 246 eller 85 procent är sålda. Under fjärde kvartalet överlämnades ett bostadsrättsprojekt bestående av 33 lägenheter till kund. Samtliga lägenheter i projektet var sålda.

Resultatandel i intresseföretag och joint ventures uppgick till 4 Mkr (-5).

Rörelseresultatet uppgick till -32 Mkr (459). Under kvartalet har en slutuppgörelse avseende Säve flygplats tecknats med köparen Castellum. Uppgörelsen innebar en slutreglering av den resterande tilläggsköpeskillingen vilket påverkade resultatet negativt med -90 mkr samtidigt som kassan stärktes med 300 mkr och koncernens miljöansvar över området upphörde. Genomförda försäljningar i kvartalet påverkade resultatet med 97 mkr.

JANUARI – DECEMBER 2019

Intäkterna uppgick till 568 Mkr (411) vilket är en ökning om 38 procent. Ökningen förklaras av genomförda försäljningar i det fjärde kvartalet. Ändrade redovisningsprinciper avseende bostadsutveckling genom bostadsrätter har inneburit en negativ effekt på intäkterna om 145 Mkr och 19 Mkr på rörelseresultatet.

Resultatandel i intresseföretag och joint ventures uppgick till 12 Mkr (-6).

Rörelseresultatet uppgick till -55 Mkr (487). Resultatet har påverkats negativt av uppgörelsen med Castellum om netto 62 mkr då uppgörelsen även innebar att avsättningar för kvarstående saneringsåtaganden kunde lösas upp.

Projektutvecklingsportföljen

Per den 31 december 2019 uppgick det totala bokförda värdet på projektutvecklingsportföljen till 3 274 Mkr (2 507). Innehavet utgörs främst av projekt Karlstaden om 2 499 Mkr. Den främsta ökningen beror på ändrad redovisningsprincip för bostadsutveckling genom bostadsrätter samt under året gjorda investeringar.

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 2019 uppgick till -1,5 procent.

Änglagården Holding

Affärsområde Projektutveckling 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 2019	31 dec 2018
Ägarandel i procent	40	40
Intressebolagsandel *	107	92
Resultatandel	14	9
Varav:		
Driftsresultat	14	12
Värdeförändring Fastighet	0	-3

*) Koncernens intresseföretagsandel i Änglagården Holding beräknas utifrån det egna kapitalet reducerat med den preferensutdelningsrätt om 7 Mkr (32) som föreligger för de övriga delägarna, därefter reduceras utgående värde med en internvinst om 19 Mkr (19).

Resultaträkning Änglagården Holding AB Mkr	Okt-dec 2019	Okt-dec 2018	Jan-dec 2019	Jan-dec 2018
Intäkter	17	17	68	64
Årets resultat	12	1	36	23

Balansräkning Änglagården Holding AB Mkr	31 dec 2019	31 dec 2018
TILLGÅNGAR		
Projekt- och exploateringsfastigheter	806	790
Övriga tillgångar	128	164
Summa tillgångar	934	954
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	321	309
Räntebärande skulder	426	447
Övriga skulder	187	198
Summa eget kapital och skulder	934	954

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 utgjorde 8 Mkr räkenskapsår 2018.

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

MODERBOLAGET

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

Intäkterna för oktober – december uppgick till 44 Mkr (30) och bestod i huvudsak av koncerninterna tjänster. Ökningen är hänförligt till att behovet av koncerttjänster har ökat till följd av en större organisation. Rörelseresultatet för samma period uppgick till -15 Mkr (-14).

Intäkterna för januari – december uppgick till 178 Mkr (143) och rörelseresultatet uppgick till -14 Mkr (30). Under första kvartalet 2018 gjordes en återföring om 20 Mkr avseende en reservering för en tvist som utföll till Sernekes fördel.

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. Närståendetransaktioner under året har skett med fastighetsbolaget Adapta AB, Ola Serneke Invest AB, JV Sersund AB, intresseföretaget Änglagården, Michael Berglin, Serneke Midroc Holding AB, intresseföretaget Fjäternvålen AB och intresseföretaget 7H Bil AB. Transaktioner med närstående har skett på marknadsmässiga villkor.

Transaktioner med Adapta AB anses utgöra närståendetransaktioner då Adaptas huvudägare, Ludwig Mattsson, är styrelseledamot i Serneke Group AB. Transaktionerna utgörs främst av entreprenadintäkter och hyra av Sernekes huvudkontor och per den 31 december 2019 uppgick intäkterna till 152 Mkr och inköpen till 12 Mkr. Transaktioner med Ola Serneke Invest AB anses utgöra närståendetransaktioner då Ola Serneke är huvudägare, Vd och styrelseledamot i Serneke Group AB. Intäkterna per den 31 december 2019 utgörs främst av hyror och uppgick till 1 Mkr och kostnaderna utgörs främst av en reservering för en tvist om 4 Mkr. Transaktioner med JV Sersund AB utgörs av entreprenadintäkter om 54 Mkr. Transaktioner med intresseföretaget Änglagården utgörs främst av uthyrd personal, lokalhyra samt hyra för arenanamn och per 31 december 2019 uppgick intäkterna till 14 Mkr samt inköpen till 18 Mkr. Transaktioner med Michael Berglin anses utgöra närståendetransaktioner då Michael Berglin ingår i koncernledningen för Serneke Group AB.

Transaktionerna utgörs av entreprenadintäkter och per den 31 december uppgick försäljningen till 5 Mkr. Transaktioner med JV Serneke Midroc Holding AB utgörs av uthyrd personal om 1 Mkr. Transaktioner med intresseföretaget Fjäternvålen utgörs av projektintäkter om 4 Mkr. Transaktioner med intresseföretaget 7H Bil utgörs av entreprenadintäkter om 1 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. Den likvida situationen bedöms löpande. Vid utgången av det fjärde kvartalet ingår ett antal transaktioner i denna bedömning. Jämte detta finns finansiell beredskap för att säkerställa verksamhetens fortsatta handlingsutrymme.

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 HÄNDELSER UNDER RAPPORTPERIODEN

Uppgörelse med Castellum avseende Säve flygplats

Den 23 december avtalades om att reglera den resterande köpeskillingen i Säve flygplats-affären som genomfördes mellan bolagen i december 2018. Den finansiella effekten innebar en negativ resultatpåverkan i det fjärde kvartalet om 90 miljoner kronor samt en positiv likviditet om 300 miljoner kronor. Genom uppgörelsen upphör även Sernekes ansvar avseende sanering av föroreningar på området.

ÖVRIGA VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RAPPORTPERIODEN

Ny organisation från och med den 1 januari 2020

Från och med årsskiftet organiserar koncernen sin kärnverksamhet i fem regioner: Syd, Väst, Öst, Mitt och Norr. Ansvar för en gemensam affär med en stark lokal förankring ligger hos regionerna som får fullt ansvar och befogenheter att driva hela erbjudandet till kunderna, vilket omfattar såväl bygg-, anläggnings- och projektutvecklingsverksamhet. Den 10 januari offentliggjordes att Anders Arfvén blir VD för Serneke Sverige och får det nationella huvudansvaret för alla fem regioner.

Serneke har nått en överenskommelse om försäljning av en majoritetsdel av Karlatornet till Oaktree

Serneke har nått en överenskommelse med Oaktree Capital Management ("Oaktree") gällande försäljning av 80 procent av Karlatornet, i stadsdelen Karlastaden på Lindholmen i Göteborg. Serneke fortsätter som huvudentreprenör i projektet och ingår avtal om totalentreprenad med ordervärde på drygt 3 miljarder kronor, vilket kommer att inkluderas i Sernekes orderingång i det kvartal affären slutförs. Affären slutförs när bankfinansiering och transaktionsdokumentation är på plats samt sedvanliga villkor är uppfyllda.



Karlatornets resa mot sina 73 våningar pågår. Tornet ska i genomsnitt växa med en våning i veckan. Foto: Kasper Dudzik

SERNEKE-AKTIE (SRNKE)

Serneke Group AB (publ) har två aktieslag, A- respektive B-aktie. Serneke hade den 31 december 2019 cirka 7 300 aktieägare och stängningskursen den 31 december 2019 var 61,7 kronor.

Sernekes tio största aktieägare, 31 december 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	2 382 844	6 092 844	27,16%	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	476 061	806 061	3,59%	5,45%
Vision Group i väst AB	250 000	552 288	802 288	3,58%	4,40%
Svolder Aktiebolag	-	1 293 400	1 293 400	5,77%	1,87%
Cliens fonder	-	855 000	855 000	3,81%	1,23%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	-	354 379	354 379	1,58%	0,51%
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	-	299 397	299 397	1,33%	0,43%
Bert-Åke Eriksson	-	271 687	271 687	1,21%	0,39%
Totalt, 10 största	5 210 000	10 439 859	15 649 859	69,76%	90,21%
Övriga aktieägare	-	5 968 619	5 968 619	30,24%	9,79%
Totalt utestående aktier	5 210 000	16 408 478	21 618 478	100,00%	100,00%
Återköp egna aktier	-	814 987	814 987		
Totalt registrerade aktier	5 210 000	17 223 465	22 433 465		

Källa: Euroclear och Serneke

Aktieslag, antal aktier och röster, 31 december 2019

Aktieslag	Aktier	Röster
A-aktier	5 210 000	5 210 000
B-aktier	17 223 465	1 722 346,5
Summa	22 433 465	6 932 346,5

FINANSIELL KALENDER

Delårsrapport januari-mars	5 maj 2020
Årsstämma	5 maj 2020
Delårsrapport januari-juni	20 augusti 2020
Delårsrapport januari-september	5 november 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 5 februari 2020
Serneke Group AB (publ)

Styrelsen

Kent Sander
Ordförande

Mari Broman
Ledamot

Ludwig Mattsson
Ledamot

Ola Serneke
Verkställande direktör

Anna-Karin Celsing
Ledamot

Anna Belfrage
Ledamot

Fredrik Alvarsson
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 5 februari 2020, klockan 08.00.

KVARTALSDATA OCH FLERÅRSÖVERSIKT

	Okt-dec	Jul-sep	Apr-jun	Jan-mar	Okt-dec	Jul-sep	Apr-jun	Jan-mar
Mkr	2019	2019	2019	2019	2018	2018	2018	2018
Intäkter								
Bygg	1 728	1 302	1 498	1 339	1 680	1 153	1 437	1 260
Anläggning	132	130	201	200	284	213	190	179
Projektutveckling	484	29	26	29	150	62	116	83
<i>Eliminering och koncerngemensamt</i>	-91	-85	-109	-88	-123	-69	-62	-37
Summa	2 253	1 376	1 616	1 480	1 991	1 359	1 681	1 485
Rörelseresultat								
Bygg	5	25	40	26	54	-41	42	35
Anläggning	-42	-20	-3	0	2	5	2	1
Projektutveckling	-32	0	-14	-9	459	-7	36	-1
<i>Koncerngemensamt</i>	-27	-10	-23	1	-6	3	-6	17
Summa	-97	-5	0	18	509	-40	74	52
Rörelsemarginal, %	-4,3	-0,4	0,0	1,2	25,6	-2,9	4,4	3,5
Resultat efter finansnetto	-85	-30	-3	8	501	-50	58	49
Periodens resultat	-63	-27	-2	10	572	-55	48	39
Balansräkning								
Anläggningstillgångar	661	941	910	1 106	1 094	1 998	1 944	1 725
Omsättningstillgångar	5 072	4 753	4 654	4 546	4 461	2 725	2 798	2 627
Summa tillgångar	5 734	5 694	5 564	5 652	5 555	4 723	4 742	4 352
Eget kapital	2 179	2 238	2 263	2 257	2 272	1 721	1 770	1 860
Långfristiga skulder	1 719	1 615	1 669	1 573	1 289	1 317	1 387	972
Kortfristiga skulder	1 835	1 841	1 632	1 822	1 994	1 685	1 585	1 520
Summa eget kapital och skulder	5 734	5 694	5 564	5 652	5 555	4 723	4 742	4 352
Order								
Orderingång	2 969	1 792	2 663	1 177	1 000	1 236	1 328	1 128
Orderstock	8 943	7 662	7 149	5 973	6 382	7 303	7 398	7 671
Personal								
Medelantalet anställda	1 153	1 173	1 178	1 175	1 110	1 096	1 051	1 022

NYCKELTAL

IFRS-baserade nyckeltal

Mkr	Okt-dec 2019	Okt-dec 2018	Jan-dec 2019	Jan-dec 2018
Intäkter	2 253	1 991	6 725	6 516
Resultat per aktie, kr före utspädning	-2,81	25,34	-3,66	26,37
Resultat per aktie, kr efter utspädning	-2,81	25,14	-3,66	26,16
Vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning	22 433 465	22 570 127	22 433 465	22 905 389
Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning	22 481 968	22 750 130	22 558 676	23 085 392

Övriga nyckeltal

Mkr	Okt-dec 2019	Okt-dec 2018	Jan-dec 2019	Jan-dec 2018
Rörelseresultat	-97	509	-84	595
Tillväxt, %	13,2	15,0	3,2	16,3
Orderingång	2 969	1 000	8 601	4 692
Orderstock	8 943	6 382	8 943	6 382
Organisk tillväxt, %	13,2	14,9	3,2	16,2
Rörelsemarginal, %	-4,3	25,6	-1,2	9,1
Kassaflöde före finansiering	369	-29	-434	-212
Kassaflöde från verksamheten per aktie, kr före utspädning	3,70	11,70	-28,75	11,57
Kassaflöde från verksamheten per aktie, kr efter utspädning	3,69	11,60	-28,75	11,48
Eget kapital per aktie, kr före utspädning	97,13	101,28	97,13	101,28
Eget kapital per aktie, kr efter utspädning	96,92	100,47	96,92	100,47
Rörelsekapital	3 237	2 467	3 237	2 467
Sysselsatt kapital	3 603	3 264	3 603	3 264
Avkastning på sysselsatt kapital, %	-2,2	21,9	-2,2	21,9
Avkastning på eget kapital efter skatt, %	-3,7	29,5	-3,7	29,5
Soliditet, %	38,0	40,9	38,0	40,9
Nettolåneskuld	1 224	552	1 224	552
Nettoskuldsättningsgrad, %	56,2	24,3	56,2	24,3
Nettolåneskuld/EBITDA	-36,0	0,9	-36,0	0,9

FINANSIELLA RAPPORTER I SAMMANDRAG

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	Okt-dec 2019	Okt-dec 2018	Jan-dec 2019	Jan-dec 2018
Intäkter	2 253	1 991	6 725	6 516
Produktions- och förvaltningskostnader	-2 297	-1 894	-6 620	-6 273
Bruttoresultat	-44	97	105	243
Försäljnings- och administrationskostnader	-53	-44	-197	-134
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	240	-	281
Omvärdering tidigare innehav i joint ventures	-	229	-	229
Resultatandel i intresseföretag och joint ventures	0	-13	8	-24
Rörelseresultat	-97	509	-84	595
Finansnetto	12	-8	-27	-37
Resultat efter finansiella poster	-85	501	-111	558
Skatt	22	71	29	46
Periodens resultat	-63	572	-82	604
Hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare	-63	575	-85	607
Innehav utan bestämmande inflytande	0	-3	3	-3
Resultat per aktie före utspädning, kr	-2,81	25,34	-3,66	26,37
Resultat per aktie efter utspädning, kr	-2,81	25,14	-3,66	26,16
Snitt antal aktier före utspädning	22 433 465	22 570 127	22 433 465	22 905 389
Snitt antal aktier efter utspädning	22 481 968	22 750 130	22 558 676	23 085 392

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	Okt-dec 2019	Okt-dec 2018	Jan-dec 2019	Jan-dec 2018
Periodens resultat	-63	572	-82	604
Övrigt totalresultat	0	0	0	0
Summa totalresultat	-63	572	-82	604

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	31 dec 2019	31 dec 2018
Tillgångar		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Immateriella anläggningstillgångar	23	23
Förvaltningsfastigheter	-	213
Övriga materiella anläggningstillgångar	298	122
Andelar i intresseföretag / joint ventures	145	122
Långfristiga räntebärande fordringar	37	51
Övriga långfristiga fordringar	158	563
Summa anläggningstillgångar	661	1 094
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Projekt- och exploateringsfastigheter	3 274	2 507
Varulager	1	1
Kundfordringar	825	972
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	560	398
Övriga kortfristiga fordringar	251	194
Kassa och bank	162	389
Summa omsättningstillgångar	5 073	4 461
Summa tillgångar	5 734	5 555
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	2 179	2 272
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga räntebärande skulder	1 246	826
Övriga långfristiga skulder	162	83
Uppskjuten skatteskuld	128	157
Övriga avsättningar	183	223
Summa långfristiga skulder	1 719	1 289
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga räntebärande skulder	177	166
Aktuella skatteskulder	12	13
Leverantörsskulder	958	991
Fakturerade men ej upparbetade intäkter	347	532
Övriga kortfristiga skulder	342	292
Summa kortfristiga skulder	1 836	1 994
Summa eget kapital och skulder	5 734	5 555

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Mkr	31 dec 2019	31 dec 2018
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		
Ingående balans vid periodens början	2 272	1 821
Utdelning	-	-93
Återköp av aktier	-	-65
Aktierelaterad ersättning	15	1
Konvertering konvertibelt lån	-1	-
Förändrad redovisningsprincip	-25	-
Periodens totalresultat	-82	607
Innehav utan bestämmande inflytande		
Förvärv innehav utan bestämmande inflytande	0	4
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	0	0
Periodens totalresultat	0	-3
Utgående balans vid periodens slut	2 179	2 272

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

Mkr	Okt-dec 2019	Okt-dec 2018	Jan-dec 2019	Jan-dec 2018
<i>Löpande verksamheten</i>				
Kassaflöde innan förändring av rörelsekapital	28	72	-52	-7
Förändring av rörelsekapital	55	192	-593	272
Kassaflöde från den löpande verksamheten	83	264	-645	265
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-	-	-26
Förvärv av rörelse	-	-587	-	-592
Sålda dotterbolag	-	222	-	222
Ökning/minskning av investeringsverksamheten	286	72	211	-81
Kassaflöde från investeringsverksamheten	286	-293	211	-477
Kassaflöde före finansiering	369	-29	-434	-212
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Nyupptagna lån	240	-	446	691
Amortering av skuld	-241	-2	-258	-338
Återköp av aktier	-	-20	-	-65
Utdelning	-	-	-	-93
Ökning/minskning av finansieringsverksamheten	-206	-24	19	-25
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-207	-46	207	170
Periodens kassaflöde	162	-75	-227	-42
Likvida medel vid periodens början	0	464	389	431
Likvida medel vid periodens slut	162	389	162	389

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	Okt-dec 2019	Okt-dec 2018	Jan-dec 2019	Jan-dec 2018
Intäkter	44	30	178	143
Försäljnings- och administrationskostnader	-59	-44	-192	-113
Rörelseresultat	-15	-14	-14	30
Finansnetto	-39	-15	-91	-50
Resultat efter finansiella poster	-54	-29	-105	-20
Bokslutsdispositioner	0	22	0	22
Resultat före skatt	-54	-7	-105	2
Skatt	-4	-17	3	-19
Periodens resultat	-58	-24	-102	-17

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	Okt-dec 2019	Okt-dec 2018	Jan-dec 2019	Jan-dec 2018
Periodens resultat	-58	-24	-102	-17
Övrigt totalresultat	0	0	0	0
Summa totalresultat	-58	-24	-102	-17

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	31 dec 2019	31 dec 2018
Tillgångar		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Materiella anläggningstillgångar	13	12
Andelar i koncernföretag	300	162
Andelar i intresseföretag och joint ventures	-	10
Uppskjuten skattefordran	13	10
Övriga långfristiga fordringar	3	2
Summa anläggningstillgångar	329	196
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Projekt- och exploateringsfastigheter	2	3
Övriga kortfristiga fordringar	1 726	1 572
Kassa och bank	66	310
Summa omsättningstillgångar	1 794	1 885
Summa tillgångar	2 123	2 081
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	417	505
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga räntebärande skulder	699	702
Övriga avsättningar	2	0
Summa långfristiga skulder	701	702
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga räntebärande skulder	10	16
Leverantörsskulder	20	18
Övriga kortfristiga skulder	975	840
Summa kortfristiga skulder	1 005	874
Summa eget kapital och skulder	2 123	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.

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 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 leasingskulden per den 1 jan 2019. Övergången till IFRS 16 har inte fått 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.

Nyttjanderättstillgången redovisas under materiella anläggningstillgångar och leasingskulden under långa- och korta räntebärande skulder.

Brygga från operationella leasingavtal enligt IAS 17 till leasingskuld 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

Leasingskuld 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 dec	31 dec
Koncernen Mkr	2019	2018
Finansiella tillgångar		
Finansiella tillgångar som kan säljas*	2	2
Summa finansiella tillgångar	2	2
Finansiella skulder		
Övriga korta och långa skulder	23	58
Varav tilläggsköpeskillingar**	23	58
Summa finansiella skulder	23	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 dec	31 dec
Koncernen	2019	2018
Ställda säkerheter	2 044	1 941
Eventualförpliktelser	350	450
Moderbolaget		
Ställda säkerheter	500	500
Eventualförpliktelser	2 262	1 205

Not 4 – Uppdelning av intäkter

Okt-dec 2019, Mkr	Bygg	Anläggning	Projekt- utveckling	Eliminering/ koncerngemensamt	Total
Entreprenadintäkter	1 724	131	1	-91	1 765
Försäljning av fastigheter och byggrätter	0	0	463	0	463
Hysesintäkter	0	0	2	0	2
Övriga intäkter	4	1	18	0	23
Totala intäkter	1 728	132	484	-91	2 253

Tidpunkt för intäktsredovisning:

Vid en tidpunkt	4	1	481	0	486
Över tid	1 724	131	3	-91	1 767
Totala intäkter	1 728	132	484	-91	2 253

Okt-dec 2018, Mkr	Bygg	Anläggning	Projekt- utveckling	Eliminering/ koncerngemensamt	Total
Entreprenadintäkter	1 676	284	91	-123	1 928
Försäljning av fastigheter och byggrätter	0	0	0	0	0
Hysesintäkter	0	0	16	0	16
Övriga intäkter	4	0	43	0	47
Totala intäkter	1 680	284	150	-123	1 991

Tidpunkt för intäktsredovisning:

Vid en tidpunkt	4	0	43	0	47
Över tid	1 676	284	107	-123	1 944
Totala intäkter	1 680	284	150	-123	1 991

Jan-dec 2019 Mkr	Bygg	Anläggning	Projekt- utveckling	Eliminering/ koncerngemensamt	Total
Entreprenadintäkter	5 850	661	18	-373	6 156
Försäljning av fastigheter och byggrätter	0	0	466	0	466
Hysesintäkter	0	0	17	0	17
Övriga intäkter	17	2	67	0	86
Totala intäkter	5 867	663	568	-373	6 725

Tidpunkt för intäktsredovisning:

Vid en tidpunkt	17	2	533	0	552
Över tid	5 850	661	35	-373	6 173
Totala intäkter	5 867	663	568	-373	6 725

Jan-dec 2018 Mkr	Bygg	Anläggning	Projekt- utveckling	Eliminering/ koncerngemensamt	Total
Entreprenadintäkter	5 519	866	274	-291	6 368
Försäljning av fastigheter och byggrätter	0	0	0	0	0
Hysesintäkter	0	0	56	0	56
Övriga intäkter	11	0	81	0	92
Totala intäkter	5 530	866	411	-291	6 516
Tidpunkt för intäktsredovisning:					
Vid en tidpunkt	11	0	81	0	92
Över tid	5 519	866	330	-291	6 424
Totala intäkter	5 530	866	411	-291	6 516

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. 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		<table><tr><th>Okt-dec</th><th>Okt-dec</th><th>Jan-dec</th><th>Jan-dec</th></tr><tr><th>2019</th><th>2018</th><th>2019</th><th>2018</th></tr><tr><td colspan="4"></td></tr><tr><td>Intäkter innevarande period</td><td>2 253</td><td>1 991</td><td>6 725</td></tr><tr><td>Intäkter motsvarande föregående period</td><td>1 991</td><td>1 732</td><td>6 516</td></tr><tr><td>Intäkter förändring</td><td>262</td><td>259</td><td>209</td></tr><tr><td>Justering struktureffekt</td><td>0</td><td>-1</td><td>0</td></tr><tr><td>Total organisk tillväxt</td><td>262</td><td>258</td><td>209</td></tr><tr><td>Total organisk tillväxt (%)</td><td>13,2%</td><td>14,9%</td><td>3,2%</td></tr></table>	Okt-dec	Okt-dec	Jan-dec	Jan-dec	2019	2018	2019	2018					Intäkter innevarande period	2 253	1 991	6 725	Intäkter motsvarande föregående period	1 991	1 732	6 516	Intäkter förändring	262	259	209	Justering struktureffekt	0	-1	0	Total organisk tillväxt	262	258	209	Total organisk tillväxt (%)	13,2%	14,9%	3,2%
Okt-dec	Okt-dec	Jan-dec	Jan-dec																																			
2019	2018	2019	2018																																			
Intäkter innevarande period	2 253	1 991	6 725																																			
Intäkter motsvarande föregående period	1 991	1 732	6 516																																			
Intäkter förändring	262	259	209																																			
Justering struktureffekt	0	-1	0																																			
Total organisk tillväxt	262	258	209																																			
Total organisk tillväxt (%)	13,2%	14,9%	3,2%																																			
Order-ingång	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.																																				
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.	<table><tr><td colspan="2">Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma det totala kapital som ställts till bolagets förfogande från aktieägare och långgivare.</td></tr><tr><td>31 dec</td><td>31 dec</td></tr><tr><td>2019</td><td>2018</td></tr><tr><td colspan="2">Beräkning av sysselsatt kapital</td></tr><tr><td>Summa tillgångar</td><td>5 734</td></tr><tr><td>Uppskjutna skattefordringar</td><td>0</td></tr><tr><td>Avdrag för icke räntebärande skulder inklusive uppskjutna skatteskulder</td><td>-2 132</td></tr><tr><td>Sysselsatt kapital</td><td>3 603</td></tr></table>	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma det totala kapital som ställts till bolagets förfogande från aktieägare och långgivare.		31 dec	31 dec	2019	2018	Beräkning av sysselsatt kapital		Summa tillgångar	5 734	Uppskjutna skattefordringar	0	Avdrag för icke räntebärande skulder inklusive uppskjutna skatteskulder	-2 132	Sysselsatt kapital	3 603																				
Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma det totala kapital som ställts till bolagets förfogande från aktieägare och långgivare.																																						
31 dec	31 dec																																					
2019	2018																																					
Beräkning av sysselsatt kapital																																						
Summa tillgångar	5 734																																					
Uppskjutna skattefordringar	0																																					
Avdrag för icke räntebärande skulder inklusive uppskjutna skatteskulder	-2 132																																					
Sysselsatt kapital	3 603																																					

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 långivare.
		31 dec 31 dec
	Beräkning av genomsnittligt sysselsatt kapital	2019 2018
	31 dec 2019 (3 603) + 31 dec 2018 (3 264) / 2	3 433
	31 dec 2018 (3 264) + 31 dec 2017 (2 516) / 2	2 890
		31 dec 31 dec
	Beräkning av avkastning på sysselsatt kapital	2019 2018
	Resultat efter finansnetto	-111 558
	Tillägg för finansiella kostnader	36 75
	Genomsnittligt sysselsatt kapital	3 433 2 890
	Avkastning på sysselsatt kapital	-2,2% 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.
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 växande koncern verksam inom bygg, anläggning och projektutveckling 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–december 2019

Den 5 februari 2020, 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-q4-2019>. Presentationsmaterial inför presentationen kommer att finnas tillgängligt på webbplatsen omkring en timme före webbsändningen startar.

För att delta, vänligen ring: +46 8 50 55 83 59