

SÄKRAD FINANSIERING AV KARLATORNET

OKTOBER – DECEMBER 2020

- Orderingången uppgick till 4 852 Mkr (2 969)
- Intäkterna uppgick till 2 166 Mkr (2 253)
- Rörelseresultatet uppgick till -47 Mkr (-97)
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 204 Mkr (83)
- Periodens resultat uppgick till -72 Mkr (-63)
- Serneke och Balder ingick den 17 december 2020 ett aktieöverlåtelseavtal innebärande att Balder förvärfvar 50 procent av aktierna i Karlatornet AB ("JV-Bolaget"). JV-Bolaget är ett nystartat bolag som har förvärvat samtliga Karlatornet-tillgångar från Serneke till dess bokförda värde om 1,6 Mdkr mot en revers i form av räntebärande aktieägarlån om 1,4 Mdkr vilket genererade ett rörelseresultat om 2 Mkr vilket har redovisats netto på raden "resultateffekt av etablering av joint ventures" i resultaträkningen
- Försäljning av byggrätter i Karlastaden till Tosito genererade ett rörelseresultat om 45 Mkr

JANUARI – DECEMBER 2020

- Orderingången uppgick till 10 639 Mkr (8 601) och orderstocken uppgick till 13 619 Mkr (8 943)
- Intäkterna uppgick till 6 871 Mkr (6 725)
- Rörelseresultatet uppgick till -414 Mkr (-84) varav engångsposter utgör -365 Mkr
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -352 Mkr (-645)
- Tillgängliga likvida medel vid periodens utgång uppgick till 646 Mkr (692)
- Periodens resultat uppgick till -358 Mkr (-82)
- Soliditeten uppgick till 32,5 procent (38,0), inklusive företrädesemissionen som redovisas 2021 uppgår soliditeten till 34,3 procent
- Styrelsen föreslår att ingen utdelning sker för 2020

Mkr	Okt-dec 2020	Okt-dec 2019	Jan-dec 2020	Jan-dec 2019
Intäkter	2 166	2 253	6 871	6 725
Rörelseresultat	-47	-97	-414	-84
Rörelsemarginal, %	-2,2	-4,3	-6,0	-1,2
Periodens resultat	-72	-63	-358	-82
Resultat per aktie, kr före utspädning	-3,10	-2,81	-15,82	-3,66
Resultat per aktie, kr efter utspädning	-3,10	-2,81	-15,82	-3,66
Eget kapital per aktie, kr efter utspädning	78,68	96,92	78,68	96,92
Soliditet, %	32,5	38,0	32,5	38,0
Nettolåneskuld	20	1 224	20	1 224
Nettolåneskuld/EBITDA	-0,1	-36,0	-0,1	-36,0
Nettoskldsättningsgrad, %	1,0	56,2	1,0	56,2
Orderingång	4 852	2 969	10 639	8 601
Orderstock	13 619	8 943	13 619	8 943

VD HAR ORDET

Den 24 februari beslutade Ola Serneke efter samtal med styrelsen att lämna sin post som VD och koncernchef för bolaget. Han lämnade samtidigt även sin plats i bolagets styrelse.

Nästan 20 år har gått sedan bolaget startades och vi har på många sätt haft en fantastisk resa, starkt präglad av ett driv att positionera bolaget som en av de större aktörerna i vår bransch. Med utgångspunkt i den affärsplan vi presenterade september 2020 är vi nu redo att ta bolaget in i nästa fas där förändringen av bolagets yttersta ledning också behöver ses som en naturlig del i bolagets utveckling. Olas bedrift och insatser för bolaget som ledare, entreprenör och inspiratör kan inte undervärderas. Nu kommer hans kvaliteter att skapa fortsatt värde för bolaget och aktieägare som ansvarig för våra större stadsutvecklingsprojekt i Serneke Invest.

Förändringen på ledningsnivå kan ses som kulmen på ett år som innehållit stora utmaningar, genomgripande åtgärder och ett definierande vägval. Förutom att vi alla levt under den stora osäkerhet som den globala pandemin skapat, har 2020 för oss inneburit ett nödvändigt stålbad. Vår omstrukturering av bolaget, kostnadseffektiveringar och ett ofrivilligt produktionstapp i vårt största projekt Karlatornet har bidragit till rörelseresultatet för 2020 på -414 Mkr. Ökade intäkter under året och en rekordstor orderbok på 13,6 miljarder kronor ger oss dock trygghet framåt. Vi ser att efterfrågan på både bostäder och samhällsfastigheter fortsätter, trots en viss osäkerhet i marknaden kring pandemins långsiktiga effekter.

Vi nådde en milstolpe i företagets historia när vi i fjärde kvartalet genomförde en större strukturaffär med Balder. Då fick vi inte bara en stabil och långsiktig partner i Karlatornet, utan också en långsiktig delägare i bolaget som vi ser spännande möjligheter att samarbeta med framöver.

Bolagets fulla fokus ligger nu på att skapa en kontinuerligt stabil och lönsam affär genom en kombination av egenutvecklade projekt och entreprenader, det som är kärnan



i vår affärsmodell. Jag känner en stor tillförsikt i att bolaget som helhet är på rätt väg. Det finns en sund självinsikt om vad vi behöver förbättra och en stark vilja att förflytta bolaget till nästa nivå. Flera åtgärder är redan vidtagna och mycket arbete återstår men jag är övertygad om att vi tillsammans håller på att bygga ett starkare Serneke och att vi har mod, beredskap och handlingskraft att vidta de åtgärder som krävs för att ta oss dit.

Avslutningsvis tack till alla medarbetare som visat stort stöd och engagemang genom de prövningar det senaste året inneburit. Vår resa är inte spikrak och allt är ännu inte på plats men vi lär oss och tar steg i rätt riktning. Jag är säker på att vi, i mer än ett avseende, går mot ljusare tider.

Michael Berglin, t.f. VD och koncernchef

ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK

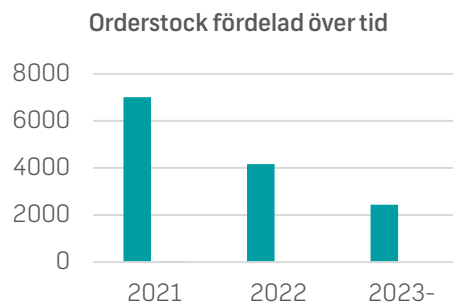
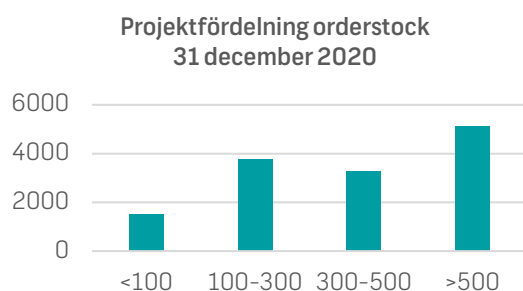
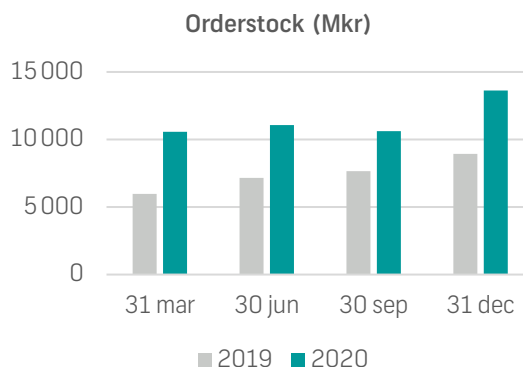
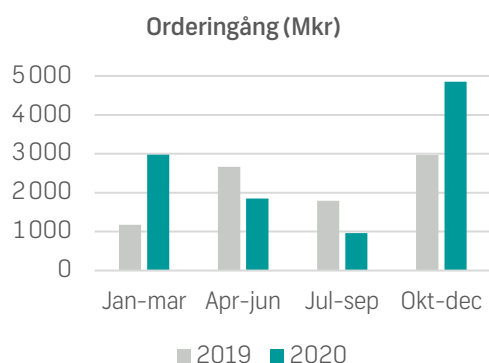
Orderingång Mkr	okt-dec 2020	okt-dec 2019	jan-dec 2020	jan-dec 2019	Orderstock Mkr	31 dec 2020	31 dec 2019
Entreprenad	4 852	2 969	10 639	8 601	Entreprenad	13 619	8 943

Den externa orderingången för kvartalet uppgick till 4 852 Mkr (2 969). Tyngdpunkten på erhållna uppdrag i kvartalet utgörs till stor del av samhällsfastigheter och bostadsproduktioner.

Affären med Balder avseende Karlatornet AB (JV-bolaget) innebär att Serneke fortsätter som huvudentreprenör och ett totalentreprenadavtal har tecknats med JV-Bolaget avseende entreprenadarbeten till ett fast pris om cirka 2 900 Mkr och inkluderas i orderingången för de fjärde kvartalet 2020. Utöver detta är återstående projektutvecklingsarbeten cirka 300 Mkr.

Det råder en fortsatt osäkerhet kring marknadsutvecklingen och utsikterna är förhållandevis oförändrade jämfört med föregående kvartal. Det finns fortfarande en underliggande efterfrågan även om det sker ett visst skifte från de privata bostadsbeställarna till de kommunala i form av mer offentliga lokaler och samhällsfastigheter.

Den externa orderstocken vid utgången av fjärde kvartalet uppgick till 13 619 Mkr (8 943). Det innebär en ökning om 52 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år.



NYA UPPDRAG MED ORDERVÄRE ÖVER 100 MKR UNDER PERIODEN OKTOBER- DECEMBER 2020

Uppdrag	Ort	Ordervärde (Mkr)	Förväntad byggstart
Bostäder	Göteborg	2 900	Fjärde kvartalet 2020
Bostäder	Sundsvall	405	Fjärde kvartalet 2020
Bostäder	Kiruna	370	Andra kvartalet 2021
Publika byggnader	Jönköping	223	Fjärde kvartalet 2020
Publika byggnader	Örebro	200	Fjärde kvartalet 2020
Bostäder	Kungälv	183	Första kvartalet 2021
Industri	Tranås	105	Fjärde kvartalet 2020

INTÄKTER OCH RESULTAT

Mkr	okt-dec 2020	okt-dec 2019	jan-dec 2020	jan-dec 2019
Intäkter	2 166	2 253	6 871	6 725
Rörelseresultat	-47	-97	-414	-84
Finansnetto	-72	12	-88	-27
Resultat efter finansiella poster	-119	-85	-502	-111
Skatt	47	22	144	29
Periodens resultat	-72	-63	-358	-82

OKTOBER - DECEMBER 2020

Koncernens intäkter uppgick till 2 166 Mkr (2 253) vilket är en minskning med 4 procent. Affärsområde Sverige minskade intäkterna med 3 procent till 2 025 Mkr (2 095). Affärsområde Invests intäkter minskade med 11 procent och uppgick till 223 Mkr (250) och intäkterna består till största del av försäljning av byggrätter i Karlastaden om 190 Mkr.

Rörelseresultatet uppgick till -47 Mkr (-97) och har främst påverkats positivt i affärsområde Invest av försäljning av byggrätter i Karlastaden till Tosito om 45 Mkr men negativt av försäljning av Karlatornet om -35 Mkr. Försäljningen av Karlatornet har dock medfört en vändning av tidigare internvinstelimineringar på koncernnivå som har påverkat koncernens resultat med 37 Mkr, det vill säga den totala resultateffekten på rörelseresultatet av försäljningen uppgår till 2 Mkr. Utöver detta har rörelseresultat påverkats negativt av en lönsamhetsanalys av pågående projekt som inneburit nedskrivningar i ett antal projekt.

Finansnettot uppgick till -72 Mkr (12) och har påverkats av försäljningen av Karlatornet där aktieägarlånet om 1,4 Mdkr har marknadsvärderats och diskonterats med en ränta uppgående till skillnaden mellan bedömd marknadsränta och avtalad ränta. Detta har haft en effekt på -66 Mkr i kvartalet. I takt med att projektet fortgår enligt prognostiserad kalkyl kommer motsvarande belopp att gradvis påverka räntenettet positivt. Under föregående års kvartal aktiverades också låneutgifter på projektfastigheter om 37 Mkr vilket tidigare kvartal under år 2019 redovisades som räntekostnader.

Koncernen redovisade en beräknad skatt på 47 Mkr (22). Den positiva skatteeffekten förklaras främst av försäljning av Karlatornet om 31 Mkr samt försäljning av byggrätter i Karlastaden om 16 Mkr.

Periodens resultat uppgick till -72 Mkr (-63) och resultat per aktie efter utspädning för kvartalet var -3,10 kr (-2,81).

JANUARI - DECEMBER 2020

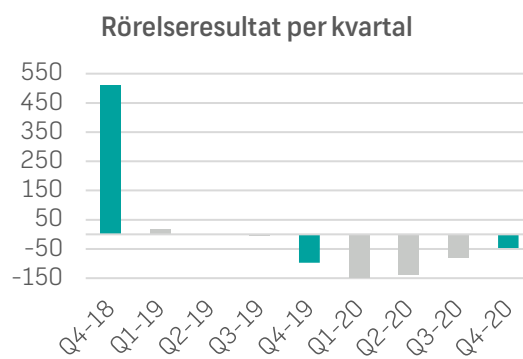
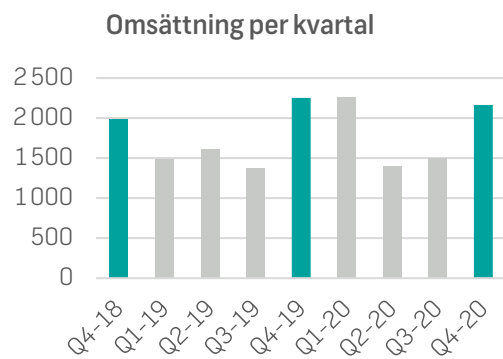
Koncernens intäkter för perioden uppgick till 6 871 Mkr (6 725), vilket är en ökning med 2 procent. Affärsområde Sverige ökade intäkterna med 4 procent till 6 990 Mkr (6 693). Under perioden har fyra bostadsrättsprojekt överlämnats till kund vilket genererade 477 Mkr (84). Invests intäkter uppgick till 325 Mkr (405) och har minskat med 20 procent där 190 Mkr (177) avser försäljning av genomförd transaktion och minskningen är till stor del hänförlig till minskad aktivitet på grund av coronapandemin.

Rörelseresultatet uppgick till -414 Mkr (-84) och har påverkats negativt av pågående strukturförändringar, som redovisats i denna och tidigare kvartalsrapporter under innevarande år. Tillsammans uppgår dessa engångskostnader till -365 Mkr fördelade på en ökad reserver för tvister, avveckling av PU-projekt och anläggningsprojekt, transaktionskostnader för Karlatornet samt omvärderingar av projektportföljen. Försäljningar av byggrätter i Karlastaden till Tosito bidrog med 45 Mkr och genomförda försäljningar av bostadsrättsprojekt bidrog med 91 Mkr.

Finansnettot uppgick till -88 Mkr (-27) och har påverkats av försäljningen av Karlatornet om -66 Mkr där aktieägarlånet om 1,4 Mdkr har marknadsvärderats och diskonterats med en ränta uppgående till skillnaden mellan bedömd marknadsränta och avtalad ränta. Under perioden har också låneutgifter aktiverats på projektfastigheter med 59 Mkr (51).

Koncernen redovisade en beräknad skatt på 144 Mkr (29). Den positiva skatteeffekten förklaras främst av försäljning av Karlatornet om 31 Mkr och försäljning av byggrätter i Karlastaden om 16 Mkr samt förändring av uppskjuten skatt relaterat till underskottsavdrag.

Periodens resultat uppgick till -358 Mkr (-82) och resultat per aktie efter utspädning för perioden var -15,82 kr (-3,66).



Serneke ska bygga ny domstolsbyggnad i Jönköping för Castellum och Domstolsverket. En order värd 223 miljoner kronor.

FINANSIELL STÄLLNING

Mkr	31 dec 2020	31 dec 2019
Summa tillgångar	5 992	5 734
Summa eget kapital	1 946	2 179
Nettolåneskuld	20	1 224
Nettolåneskuld/EBITDA	-0,1	-36,0
Likvida medel	234	162
Soliditet, %	32,5	38,0

Koncernens balansomslutning uppgick per den 31 december till 5 992 Mkr (5 734) och soliditeten uppgick till 32,5 procent (38,0). Likvida medel uppgick vid periodens slut till 234 Mkr (162) och utöver det har koncernen en kreditfacilitet om 500 Mkr varav 88 Mkr av dessa är utnyttjade av ställda garantier. Totala disponibla likvida medel vid periodens slut uppgick till 646 Mkr (692). Koncernen har också outnyttjade beviljade byggnadskrediter om 110 Mkr.

Eget kapital uppgick per den 31 december till 1 946 Mkr (2 179). Förändringen utgörs av årets resultat om -358 Mkr, nyemission om 121 Mkr och aktierelaterad ersättning om 4 Mkr.

Nettolåneskulden uppgick per den 31 december till 20 Mkr (1 224). Den främsta förändringen avser ökade räntebärande fordringar vilket uppstod i samband med att Serneke och Balder ingick ett aktieöverlåtelseavtal som innebär att Balder förvärvar 50 procent av aktierna i Karlatornet AB (JV-bolaget).

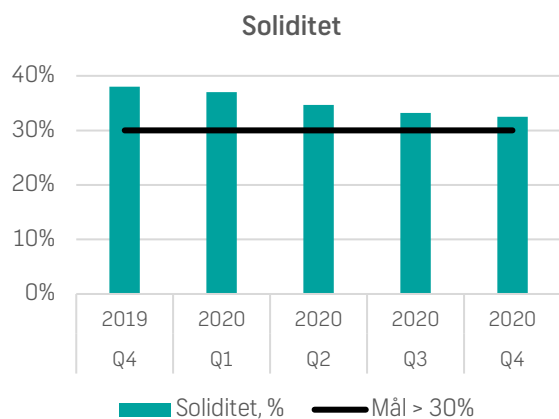
JV-bolaget har förvärvat samtliga Karlatornet-tillgångar från Serneke till dess bokförda värde, där projekt och exploateringsfastigheter uppgick till 1 574 Mkr, mot en revers i form av räntebärande aktieägarlån om 1 386 Mkr.

Nettolåneskuld Mkr	31 dec 2020	31 dec 2019
Banklån	204	169
Utnyttjad checkräkningskredit	-	-
Byggekreditiv bostadsrättsprojekt	42	308
Obligationer	719	695
Finansiella leasingskulder	82	85
Tillkommande leasingskulder IFRS 16	286	158
Lån från Skatteverket	275	-
Övriga räntebärande skulder	-	8
Räntebärande fordringar	-1 354	-37
Likvida medel	-234	-162
Nettolåneskuld	20	1 224

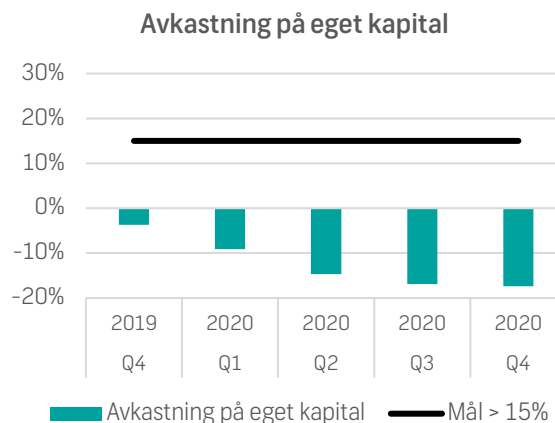
Kreditfaciliteten hos Nordea om 500 Mkr löper med en kovenant som innebär att koncernen ska ha en soliditet om 30 procent samt en EBITDA-kovenant, EBITDA-kovenantens första referensdag är 2021-03-31. Vid rapporteringstillfället 31 december 2020 uppfylls kovenanten.

KONCERNENS FINANSIELLA MÅL

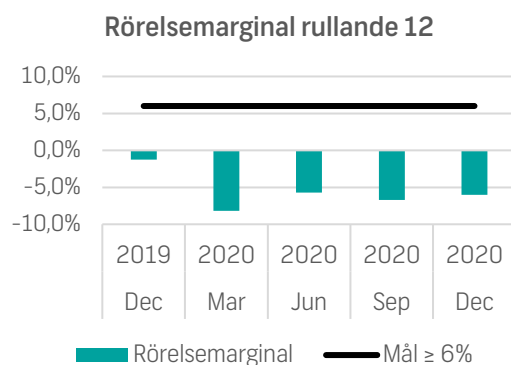
Soliditeten ska överstiga 30 procent.



Avkastning på eget kapital ska överstiga 15 procent.



Rörelsemarginalen ska överstiga 6 procent.



positivt operativt kassaflöde varje kvartal rullande 6 månader.



KASSAFLÖDE

Mkr	Okt-dec 2020	Okt-dec 2019	Jan-dec 2020	Jan-dec 2019
Kassaflöde från den löpande verksamheten	204	83	-352	-645
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-12	286	-20	211
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-39	-207	444	207
Periodens kassaflöde	153	162	72	-227
Likvida medel vid periodens början	81	0	162	389
Likvida medel vid periodens slut	234	162	234	162

OKTOBER – DECEMBER 2020

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 204 Mkr (83), varav kassaflöde från förändringar i rörelsekapital uppgick till 215 Mkr (55). Förändringen av rörelsekapitalet har påverkat positivt av transaktioner om 61 Mkr.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -12 Mkr (286). Föregående års kassaflöde utgörs främst av tilläggsköpeskillingar i uppgörelsen med Castellum om 300 Mkr.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -39 Mkr (-207) och förklaras främst av en minskad utnyttjad checkräkningskredit om -176 Mkr jämfört med tredje kvartalet samt nyemission om 122 Mkr.

Periodens kassaflöde uppgick till 153 Mkr (162).

JANUARI – DECEMBER 2020

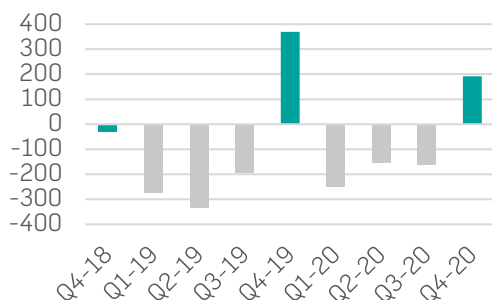
Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -352 Mkr (-645), varav kassaflöde från förändringar i rörelsekapital uppgick till 7 Mkr (-593).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -20 Mkr (211). Föregående års kassaflöde utgörs främst av tilläggsköpeskillingar i uppgörelsen med Castellum om 300 Mkr.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 444 Mkr (207) och förklaras främst av lån från Skatteverket på grund av coronapandemin om 275 Mkr, inbetalda insatser i bostadsrättsföreningar om 300 Mkr, amortering av lån i bostadsrättsföreningar om -307 Mkr samt nyemission om 122 Mkr.

Periodens kassaflöde uppgick till 72 Mkr (-227).

Kassaflöde före finansiering



ÖVERSIKT AFFÄRSOMRÅDEN

Under inledningen av 2020 gjordes en omorganisation och förändringen innebar en ny segmentsredovisning som tillämpas från och med den 30 september 2020 och har i enlighet med IAS 8 justerats retroaktivt. Det innebär att hänförliga poster från tidigare perioder har klassificerats om för korrekt jämförbarhet.

Omklassificeringarna har inte medfört några effekter på koncernens tidigare rapporterade nyckeltal.

Sernekekoncernen är indelad i tre affärsområden; Sverige, Invest och International vilka rapporteras som enskilda rörelsesegment.

I affärsområde Sverige bedrivs entreprenad inom bygg, anläggning- och infrastrukturrelaterad verksamhet samt projektutvecklingsverksamhet genom utveckling av projekt- och exploateringsfastigheter. Affärsområdet

utför entreprenader åt såväl externa kunder som åt affärsområde Invest.

Affärsområde Invest bedriver utvecklingsprojekt med en högre grad av komplexitet, högre transaktionsrisk och större behov av kapitalbindning. Affärsområdet skapar interna uppdrag för Serneke Sveriges entreprenadverksamhet.

International är det affärsområde som samlar koncernens internationella satsningar. Affärsområdet är under uppstart och består idag av en intresseandel i ett entreprenadbolag i Australien samt en pågående satsning av projektexport. I denna rapport kommer segmentet, på grund av dess nuvarande omfattning, inte att beskrivas mer än i tabellerna nedan på denna sida samt i "flerårsöversikten" på sidan 17.

I Koncerngemensamt redovisas övrig verksamhet vilket främst består av koncernfunktioner.

INTÄKTER

Mkr	okt-dec 2020	okt-dec 2019	jan-dec 2020	jan-dec 2019
Sverige	2 025	2 095	6 990	6 693
Invest	223	250	325	405
International	0	0	0	0
Koncerngemensamt	17	43	88	147
Elimineringar	-99	-135	-532	-520
Summa	2 166	2 253	6 871	6 725

RÖRELSERESULTAT

Mkr	okt-dec 2020	okt-dec 2019	jan-dec 2020	jan-dec 2019
Sverige	-65	43	-331	88
Invest	-4	-118	-91	-134
International	-3	0	-13	-1
Koncerngemensamt	-6	-12	0	1
Elimineringar	31	-10	21	-38
Summa	-47	-97	-414	-84

*Jämförelsetalen har räknats om enligt ny segmentsredovisning

SÄSONGSVARIATIONER

Sernekes verksamhet påverkas till viss del av säsongeffekter. Entreprenadverksamheten 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

SVERIGE

Mkr	okt-dec 2020	okt-dec 2019	jan-dec 2020	jan-dec 2019
Intäkter	2 025	2 095	6 990	6 693
Rörelseresultat	-65	43	-331	88
Rörelsemarginal, %	-3,2	2,1	-4,7	1,3

OKTOBER – DECEMBER 2020

Intäkterna uppgick till 2 025 Mkr (2 095), en minskning med 3 procent.

Rörelseresultatet uppgick till -65 Mkr (43) och rörelsemarginalen landade på -3,2 procent (2,1). Marginalen har påverkats negativt av en lönsamhetsanalys av pågående projekt som inneburit nedskrivningar i ett antal projekt.

Projekt- och exploateringsfastigheter

Per den 31 december 2020 uppgick det totala bokförda värdet på projektutvecklingsportföljen i Sverige till 259 Mkr.

Byggrätter Antal (BTA)	31 dec 2020
Byggrätter i egen balans	18 066
Byggrätter via joint ventures	2 300
Avtalade ej tillträdde byggrätter	259 527
Totalt	279 893

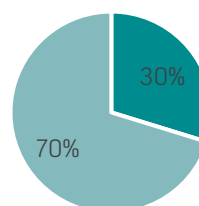
Egenutvecklade bostadsproduktioner	31 dec 2020
Antal under perioden produktionsstartade bostäder	24
Antal under perioden sålda bostäder	23
Totalt antal bostäder i produktion vid periodens slut	107
Antal återköpta bostäder i egen balansräkning vid periodens slut	4

JANUARI – DECEMBER 2020

Intäkterna uppgick till 6 990 Mkr (6 693), en ökning med 4 procent. Under perioden har fyra bostadsrättsprojekt överlämnats till kund vilket genererade 477 Mkr (84) vilket förklarar intäktsökningen jämfört med föregående år.

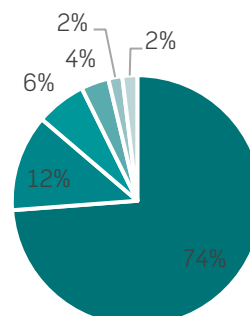
Rörelseresultatet uppgick till -331 Mkr (88) och rörelsemarginalen landade på -4,7 procent (1,3). Marginalen har påverkats negativt av den pågående omorganisationen men också av en lönsamhetsanalys av pågående projekt som inneburit nedskrivningar i ett antal projekt.

Orderstock per beställare



■ Offentlig beställare ■ Privat beställare

Orderstock per produktmix



■ Bostäder
■ Publika byggnader (Hälsovård/sjukvård)
■ Kontor
■ Om- och tillbyggnad
■ Industri
■ Övrigt

INVEST

Mkr	okt-dec 2020	okt-dec 2019	jan-dec 2020	jan-dec 2019
Intäkter	223	250	325	405
Resultatandel i intresseföretag/joint ventures	-2	0	14	10
Rörelseresultat	-4	-118	-91	-134
Rörelsemarginal, %	-1,8	-47,2	-28,0	-33,1

OKTOBER – DECEMBER 2020

Intäkterna uppgick till 223 Mkr (250), en minskning med 11 procent. Intäkterna består till största del av försäljning av byggrätter i Karlastaden om 190 Mkr. Utöver detta utgörs intäkterna främst av entreprenadintäkter inom tillverkning och montering av stålkonstruktioner samt hotellintäkter.

Resultatandel i intresseföretag och joint ventures uppgick till -2 Mkr (0).

Rörelseresultatet uppgick till -4 Mkr (-118). Försäljning av byggrätter i Karlastaden till Tosito bidrog om 45 Mkr och försäljningen av Karlatornet innebar en negativ effekt om -35 Mkr. Försäljningen av Karlatornet har dock medfört en vändning av tidigare internvinstelminimeringar på koncernnivå som har påverkat koncernens resultat med 37 Mkr, det vill säga den totala resultateffekten på rörelseresultatet av försäljningen uppgår till 2 Mkr. Utöver detta täcker inte övriga intäkter kostnadsbasen.

Projekt- och exploateringsfastigheter

Per den 31 december 2020 uppgick det totala bokförda värdet på projektutvecklingsportföljen i Invest till 1 481 Mkr.

Byggrätter Antal (BTA)	31 dec 2020
Byggrätter i egen balans	227 621
Byggrätter via joint ventures	50 000
Avtalade ej tillträdde byggrätter	359 129
Totalt	636 750

Egenutvecklade bostadsproduktioner	31 dec 2020
Antal under perioden produktionsstartade bostäder	0
Antal under perioden sålda bostäder	0
Totalt antal bostäder i produktion vid periodens slut	594
Antal återköpta bostäder i egen balansräkning vid periodens slut	0

JANUARI – DECEMBER 2020

Intäkterna uppgick till 325 Mkr (405), en minskning med 20 procent. Intäkterna består av försäljning av byggrätter i Karlastaden om 190 Mkr. Utöver detta utgörs intäkterna främst av entreprenadintäkter inom tillverkning och montering av stålkonstruktioner samt hotellintäkter. Minskningen är till stor del hänförlig till minskad aktivitet på grund av coronapandemin.

Resultatandel i intresseföretag och joint ventures uppgick till 14 Mkr (10).

Rörelseresultatet uppgick till -91 Mkr (-134). Försäljning av byggrätter i Karlastaden till Tosito bidrog om 45 Mkr och försäljningen av Karlatornet innebar en negativ effekt om -35 Mkr. Försäljningen av Karlatornet har dock medfört en vändning av tidigare internvinstelminimeringar på koncernnivå som har påverkat koncernens resultat med 37 Mkr, det vill säga den totala resultateffekten på rörelseresultatet av försäljningen uppgår till 2 Mkr. Rörelseresultatet har också påverkats negativt av transaktionskostnader hänförliga till Karlatornet om -17 Mkr samt att hotellverksamhetens intäkter har gått sämre på grund av coronapandemin, där kostnadsbasen inte reducerats i motsvarande mån.

MODERBOLAGET

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

Intäkterna för oktober–december uppgick till 17 Mkr (44) och bestod i huvudsak av koncerninterna tjänster. De minskade intäkterna förklaras av den pågående omorganisationen där centrala funktionerna minskar. Rörelseresultatet för samma period uppgick till -6 Mkr (-15).

Intäkterna för januari – december uppgick till 88 Mkr (178) och rörelseresultatet uppgick till -7 Mkr (-14).

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 2019, not 36. Närstående transaktioner under året har skett med Lommen Sjöbefälet AB, Ludwig Mattsson, Ola Serneke Holding AB, Kviberg Skidanläggning AB, Limestone Management AB, JV Sersund AB, intresseföretaget Änglagården, intresseföretaget Fjätervålen AB samt JV Fastighets AB Österskans. Transaktioner med närstående har skett på marknadsmässiga villkor.

Nedan presenteras transaktioner som Serneke genomfört med närstående sedan den 1 januari 2020 fram till 31 december 2020;

Transaktioner med Lommen Sjöbefälet AB anses utgöra närstående transaktioner då bolagets huvudägare, Ludwig Mattsson, är styrelseledamot i Serneke Group AB. Transaktionerna utgörs främst av entreprenadintäkter och hyra av Sernekes huvudkontor och intäkterna uppgick till 3 Mkr och inköpen till 12 Mkr. Transaktioner med Ludwig Mattsson privat har skett avseende entreprenadintäkter om 3 Mkr. Transaktioner med Ola Serneke Holding AB anses utgöra närstående transaktioner då Ola Serneke är huvudägare, f.d. Vd och styrelseledamot i Serneke Group AB. Intäkterna utgörs främst av hyror och uppgick till 0,4 Mkr och inköp uppgick till 0,4 Mkr. Ola Serneke Holding AB äger i sin tur bolaget Kviberg Skidanläggning AB och transaktioner med Kvibergs Skidanläggning AB anses därmed utgöra närstående transaktioner. Försäljningen avser främst hyra samt intäkter hänförliga till avräkning av inkråmsförvärv om 4 Mkr. Inköp har uppstått vid inkråmsförvärv inkluderat varumärke, inventarier samt kostnader i samband med avräkningen av inkråmsförvärdet om 3 Mkr. Transaktioner med

Limestone Management AB, Per Åkermans konsultbolag, anses utgöra närstående transaktioner då Per Åkerman är styrelseledamot i Bolaget. Transaktionerna avser konsultersättning för arbetsuppgifter utanför styrelseuppdraget och uppgår till 2 Mkr. Transaktioner med JV Sersund AB anses utgöra närstående transaktioner då Serneke äger 50 procent av Sersund och transaktionerna utgörs främst av intäkter från entreprenadtjänster om 91 Mkr. Transaktioner med intresseföretaget Änglagården anses utgöra närstående transaktioner då Serneke äger 40 procent av Änglagården. Transaktionerna utgörs främst av uthyrd personal, lokalhyra respektive hyra för arenan. Intäkterna uppgick till 3 Mkr och inköpen uppgick till 21 Mkr. Vidare hyrde tidigare Kviberg Skidanläggning AB, som ägs av Ola Serneke Holding AB, Skidome av intresseföretaget Änglagården. Efter diskussion om hyresavtalets innehåll och driften av skidanläggningen kom parterna under september 2020 överens om att hyresavtalet skulle upphöra och att Kviberg Skidanläggning AB har rätt till hyresreducering. Hyran, efter hyresreducering, uppgick under 2020 sammanlagt till 0 Mkr. Sedan oktober 2020 hyr Serneke Skidome av intressebolaget Änglagården och hyran har under 2020 hittills uppgått till sammanlagt 2 Mkr. Transaktioner med intresseföretaget Fjätervålen AB anses utgöra närstående transaktioner då Serneke äger 46,64 procent av Fjätervålen och utgörs av projektintäkter om 1 Mkr. Transaktioner med JV Fastighets AB Österskans anses utgöra närstående transaktioner då Serneke äger 50 procent av Fastighets AB Österskans och transaktionerna utgörs främst av projektintäkter om 0,6 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 segment 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 av styrelsen och koncernledningen. Arbete med försäljningar av koncernens projektportfölj är en del av

Sernekes verksamhet och fortgår bl.a. i syfte att balansera kapitalbindning och frigöra likviditet. Styrelsens bedömning är att Serneke agerar utifrån god affärsordning och säkerställer att tillräcklig likviditet erhålls för att säkerställa fortsatt drift.

För ytterligare information om risker samt kritiska uppskattningar och bedömningar, se årsredovisningen för 2019 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

Säkrad finansiering av Karlatornet

Serneke och Balder ingick den 17 december 2020 ett aktieöverlåtelseavtal innebärande att Balder förvärvat 50 procent av aktierna i Karlatornet AB ("JV-Bolaget"). JV-Bolaget är ett nystartat bolag som har förvärvat samtliga Karlatornet-tillgångar från Serneke till dess bokförda värde om 1,6 Mdkr mot en revers i form av räntebärande aktieägarlån om 1,4 Mdkr. Karlatornet blir fullt finansierat genom ytterligare aktieägarlån från Balder om 500 Mkr samt ett byggnadskreditiv från Nordea om cirka 3 Mdkr. För Balders åtagande att investera 500 Mkr i Karlatornet samt ställa solidarisk borgen för byggnadskreditivet om 3 Mdkr berättigar Balders aktier i JV-Bolaget en fast preferensutdelning om 600 Mkr. Utdelningen erläggs enligt en vattenfallsprincip efter att Nordeas byggnadskreditiv och Balders aktieägarlån plus ränta har återbetalats. När projektet är färdigställt och ovan nämnda lån och utdelning har återbetalats kommer Serneke att återvinna sitt investerade kapital om 1,4 Mdkr plus ränta tillsammans med återstående projektvinst i JV-Bolaget. Återbetalningen förutsätter att underliggande kalkyler fortlöper enligt prognos och om avvikelse skulle uppstå som innebär att disponerade vinstmedel saknas för att möjliggöra utdelningen till Balder har Serneke förbundit sig att omvandla aktieägarlånet till ett villkorat aktieägartillskott. Serneke fortsätter som huvudentreprenör och ingick vid affären ett totalentreprenadavtal med JV-Bolaget avseende projektets återstående projektutvecklings- och entreprenadarbeten till ett fast pris om cirka 3,2 Mdkr.

Som en del av affären har Balder tecknat sammanlagt 2 300 000 aktier av serie B i Serneke till en teckningskurs om 53 kronor per aktie, vilket innebar ett likviditillskott för Serneke om totalt cirka 122 Mkr före emissionskostnader. Detta har inneburit att Sernekes

aktiekapital har ökat med 230 000 kronor till 2 554 845 kronor. Det totala antalet aktier kommer att öka med 2 300 000 aktier till 25 548 452 aktier.

Försäljning byggrätter Karlastaden till Tosito

Den 18 december 2020 sålde Serneke 15 000 kvadratmeter byggrätter i Karlastaden till fastighetsbolaget Tosito för utveckling av i huvudsak bostäder för 190 Mkr vilket motsvarar ett byggrättsvärde om cirka 13 000 kronor per kvadratmeter.

Coronapandemin

Serneke följer utvecklingen av coronapandemin noggrant för att bedöma effekterna i det korta- och långa perspektivet. Hela ekonomin påverkas men i vilken omfattning och på vilket sätt det påverkar Sernekes verksamhet i det långa perspektivet är svårt att bedöma. Effekterna i det korta perspektivet är begränsade och har inte haft någon större inverkan på pågående produktioner.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODEN

Företrädesemission

Den 17 december beslutade Serneke om en fullt garanterad företrädesemission. Teckningsperioden i företrädesemissionen löpte ut den 13 januari 2021 och var fulltecknad och inga garantiåtaganden behövde utnyttjas. Genom företrädesemissionen erhåller Serneke cirka 170 Mkr före emissionskostnader. Till följd av företrädesemissionen kommer Sernekes aktiekapital att öka med 320 478 kronor till 2 875 323 kronor. Det totala antalet aktier kommer att öka med 3 204 780 aktier till 28 753 232 aktier.

Försäljning byggrätter till Balder

Serneke och Balder ingick den 17 december 2020 ett avtal om att Serneke säljer byggrätter till Balder på motsvarande så kallat forward-funding för ett underliggande fastighetsvärde om totalt cirka 3,2 Mdkr. Upplägget garanterar Serneke avsättning för projekten till attraktiva villkor med tillhörande entreprenad och utan krav på ytterligare finansiering. De aktuella byggrätterna, omfattande sammanlagt cirka 100 000 kvadratmeter och fördelade på 10 projekt. Ramavtalet om byggrättsförsäljning förväntas ge ett samlat positivt likviditetstillskott om cirka 250 Mkr som faller ut vid respektive projekts tillträdestidpunkt. Fyra projekt hade tillträde 15 januari 2021 och gav en positiv likviditetseffekt om 105 Mkr.

Ola Serneke lämnar rollen som VD för Serneke Group

Efter samtal med styrelsen i Serneke Group beslutade Ola Serneke att 24 februari lämna rollen som VD och koncernchef för Serneke Group. Samtidigt lämnade han även sin post som ledamot i bolagets styrelse. Ola Serneke fortsätter som ansvarig för bolagets större projekt inom stadsutveckling i sin roll som VD för Serneke Invest. Michael Berglin, vice VD i Serneke Group, tillträdde som tillförordnad VD och koncernchef. Förändringarna i ledningen för Serneke Group föranleddes av Ola Sernekes aktivitet i diskussionsforum på internet under pseudonym. En extern oberoende granskning tillsatt av styrelsen visade att inget brott mot reglementen har skett men att agerandet var uttryck för dåligt omdöme.



I februari 2021 återupptogs gjutningarna av kärna och stomme på Karlatorget och byggnaden fortsatte växa mot sina 73 våningar.

SERNEKE-AKTIE (SRNKE)

Serneke Group AB (publ) har två aktieslag, A- respektive B-aktie. Serneke hade den 31 december 2020 cirka 8 700 aktieägare och stängningskursen den 31 december 2020 var 57,6 kronor.

Sernekes tio största aktieägare, 31 december 2020

	Aktier av serie A	Aktier av serie B	Totalt antal aktier	Andel utestående aktier, %	Andel röster, %
Ola Serneke Invest AB	3 710 000	2 404 205	6 114 205	24,72%	55,16%
Lommen Holding AB	540 000	3 457 803	3 997 803	16,16%	12,37%
Christer Larsson i Trollhättan AB	380 000	497 000	877 000	3,55%	6,00%
Ledge Ing AB	330 000	456 763	786 763	3,18%	5,25%
Vision Group i väst AB	250 000	551 000	801 000	3,24%	4,26%
Fastighets AB Balder	-	2 300 000	2 300 000	9,30%	3,21%
Svolder Aktiebolag	-	1 327 609	1 327 609	5,37%	1,85%
Cliens fonder	-	795 000	795 000	3,21%	1,11%
Försäkringsaktiebolaget Avanza	-	352 886	352 886	1,43%	0,49%
Michael Berglin	-	270 781	270 781	1,09%	0,38%
Totalt, 10 största	5 210 000	12 413 047	17 623 047	71,25%	90,07%
Övriga aktieägare	-	7 110 418	7 110 418	28,75%	9,93%
Totalt utestående aktier	5 210 000	19 523 465	24 733 465	100,00%	100,00%
Återköp egna aktier	-	814 987	814 987		
Totalt registrerade aktier	5 210 000	20 338 452	25 548 452		

Källa: Euroclear och Serneke

Aktieslag, antal aktier och röster, 31 december 2020.

Aktieslag	Aktier	Röster
A-aktier	5 210 000,00	5 210 000,00
B-aktier	19 523 465,00	1 952 346,50
Summa	24 733 465,00	7 162 346,50

FINANSIELL KALENDER

Delårsrapport januari-mars	6 maj 2021
Årsstämma	6 maj 2021
Delårsrapport januari-juni	19 augusti 2021
Delårsrapport januari-september	10 november 2021

Styrelsen 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 26 februari 2021
Serneke Group AB (publ)

Styrelsen

Jan C. Johansson
Ordförande

Mari Broman
Ledamot

Ludwig Mattsson
Ledamot

Veronica Rörsgård
Ledamot

Anna Belfrage
Ledamot

Fredrik Alvarsson
Ledamot

Per Åkerman
Ledamot

För ytterligare information:

Michael Berglin, VD
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 26 februari 2021, klockan 08.00.

KVARTALSDATA OCH FLERÅRSÖVERSIKT

	okt-dec	jul-sep	apr-jun	jan-mar	okt-dec	jul-sep	apr-jun	jan-mar
Mkr	2020	2020	2020	2020	2019	2019	2019	2019
Intäkter								
Sverige	2025	1 592	1 461	1 912	2095	1 421	1 661	1517
Invest	223	28	28	46	250	40	64	51
International	0	0	0	0	0	0	0	0
Koncerngemensamt	17	20	14	39	43	44	45	14
Elimineringar	-99	-142	-110	-183	-135	-129	-154	-102
Summa	2 166	1 498	1 393	1 814	2 253	1 376	1 616	1 480
Rörelseresultat								
Sverige	-65	-62	-134	-70	43	-2	26	21
Invest	-4	-10	-4	-73	-118	2	-10	-8
International	-3	-3	-3	-4	0	0	-1	0
Koncerngemensamt	-6	0	5	1	-12	2	-4	15
Elimineringar	31	-4	-3	-3	-10	-7	-11	-10
Summa	-47	-79	-139	-149	-97	-5	0	18
Rörelsemarginal, %	-2,2	-5,3	-10,0	-8,2	-4,3	-0,4	0,0	1,2
Resultat efter finansnetto	-119	-82	-147	-154	-85	-30	-3	8
Periodens resultat	-72	-66	-114	-106	-63	-27	-2	10
Balansräkning								
Anläggningstillgångar	2156	757	779	678	661	941	910	1 106
Omsättningstillgångar	3836	4962	4872	4927	5 073	4753	4654	4 546
Summa tillgångar	5 992	5 719	5 651	5 605	5 734	5 694	5 564	5 652
Eget kapital	1 946	1 896	1 959	2 074	2 179	2 238	2 263	2 257
Långfristiga skulder	1058	1 245	1 262	1 430	1 719	1 615	1 669	1 573
Kortfristiga skulder	2988	2 578	2 430	2 101	1 836	1 841	1 632	1 822
Summa eget kapital och skulder	5 992	5 719	5 651	5 605	5 734	5 694	5 564	5 652
Order								
Orderingång	4 852	961	1 851	2 975	2 969	1 792	2 663	1 177
Orderstock	13 619	10 623	11 072	10 576	8 943	7 662	7 149	5 973
Personal								
Medelantalet anställda	1 161	1 180	1 202	1 195	1 153	1 173	1 178	1 134

NYCKELTAL

IFRS-baserade nyckeltal

Mkr	okt-dec 2020	okt-dec 2019	jan-dec 2020	jan-dec 2019
Intäkter	2 166	2 253	6 871	6 725
Resultat per aktie, kr före utspädning	-3,10	-2,81	-15,82	-3,66
Resultat per aktie, kr efter utspädning	-3,10	-2,81	-15,82	-3,66
Vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning	23 200 132	22 433 465	22 625 132	22 433 465
Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning	23 200 132	22 481 968	22 657 467	22 558 676

Övriga nyckeltal

Mkr	okt-dec 2020	okt-dec 2019	jan-dec 2020	jan-dec 2019
Rörelseresultat	-47	-97	-414	-84
Tillväxt, %	-3,9	13,2	2,2	3,2
Orderingång	4 852	2 969	10 639	8 601
Orderstock	13 619	8 943	13 619	8 943
Organisk tillväxt, %	-3,9	13,2	2,2	3,2
Rörelsemarginal, %	-2,2	-4,3	-6,0	-1,2
Kassaflöde före finansiering	192	369	-372	-434
Kassaflöde från verksamheten per aktie, kr före utspädning	8,79	3,70	-15,56	-28,75
Kassaflöde från verksamheten per aktie, kr efter utspädning	8,79	3,69	-15,56	-28,75
Eget kapital per aktie, kr före utspädning	78,68	97,13	78,68	97,13
Eget kapital per aktie, kr efter utspädning	78,68	96,92	78,68	96,92
Rörelsekapital	848	3 237	848	3 237
Sysselsatt kapital	3 539	3 602	3 539	3 602
Avkastning på sysselsatt kapital, %	-11,4	-2,2	-11,4	-2,2
Avkastning på eget kapital efter skatt, %	-17,4	-3,7	-17,4	-3,7
Soliditet, %	32,5	38,0	32,5	38,0
Nettolåneskuld	20	1 224	20	1 224
Nettoskuldssättningsgrad, %	1,0	56,2	1,0	56,2
Nettolåneskuld/EBITDA	-0,1	-36,0	-0,1	-36,0

FINANSIELLA RAPPORTER I SAMMANDRAG

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	okt-dec 2020	okt-dec 2019	jan-dec 2020	jan-dec 2019
Intäkter	2 166	2 253	6 871	6 725
Produktions- och förvaltningskostnader	-2 191	-2 325	-7 218	-6 732
Bruttoresultat	-25	-72	-347	-7
Försäljnings- och administrationskostnader	-23	-25	-80	-85
Resultateffekt av etablering av joint ventures	2	-	2	-
Resultatandel i intresseföretag och joint ventures	-1	0	11	8
Rörelseresultat	-47	-97	-414	-84
Finansnetto	-72	12	-88	-27
Resultat efter finansiella poster	-119	-85	-502	-111
Skatt	47	22	144	29
Periodens resultat	-72	-63	-358	-82
Hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare	-72	-63	-358	-85
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	3
Resultat per aktie före utspädning, kr	-3,10	-2,81	-15,82	-3,66
Resultat per aktie efter utspädning, kr	-3,10	-2,81	-15,82	-3,66
Snitt antal aktier före utspädning	23 200 132	22 433 465	22 625 132	22 433 465
Snitt antal aktier efter utspädning	23 200 132	22 481 968	22 657 467	22 558 676

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	okt-dec 2020	okt-dec 2019	jan-dec 2020	jan-dec 2019
Periodens resultat	-72	-63	-358	-82
Övrigt totalresultat	0	0	0	0
Summa totalresultat	-72	-63	-358	-82

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	31 dec 2020	31 dec 2019
Tillgångar		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Immateriella anläggningstillgångar	24	23
Övriga materiella anläggningstillgångar	416	298
Andelar i intresseföretag / joint ventures	148	145
Uppskjuten skattefordran	15	-
Långfristiga räntebärande fordringar	1 354	37
Övriga långfristiga fordringar	199	158
Summa anläggningstillgångar	2 156	661
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Projekt- och exploateringsfastigheter	1 740	3 274
Varulager	1	1
Kundfordringar	1 012	825
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	420	560
Övriga kortfristiga fordringar	429	251
Kassa och bank	234	162
Summa omsättningstillgångar	3 836	5 073
Summa tillgångar	5 992	5 734
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	1 946	2 179
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga räntebärande skulder	840	962
Övriga långfristiga skulder	31	185
Uppskjuten skatteskuld	-	128
Övriga avsättningar	187	160
Summa långfristiga skulder	1 058	1 435
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga räntebärande skulder	768	461
Aktuella skatteskulder	2	12
Leverantörsskulder	1 058	958
Fakturerade men ej upparbetade intäkter	618	347
Övriga kortfristiga skulder	542	342
Summa kortfristiga skulder	2 988	2 120
Summa eget kapital och skulder	5 992	5 734

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Mkr	2020	2019
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		
Ingående balans vid periodens början	2 179	2 272
Nyemission	121	-
Utdelning	-	-
Aktierelaterad ersättning	4	15
Konvertering konvertibelt lån	-	-1
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	0	4
Förändrad redovisningsprincip	-	-25
Periodens totalresultat	-358	-85
Innehav utan bestämmande inflytande		
Förvärv innehav utan bestämmande inflytande	-	-4
Periodens totalresultat	-	3
Utgående balans vid periodens slut	1 946	2 179

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

Mkr	okt-dec 2020	okt-dec 2019	jan-dec 2020	jan-dec 2019
<i>Löpande verksamheten</i>				
Kassaflöde innan förändring av rörelsekapital	-11	28	-359	-52
Förändring av rörelsekapital	215	55	7	-593
Kassaflöde från den löpande verksamheten	204	83	-352	-645
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Ökning/minskning av investeringsverksamheten	-12	286	-20	211
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-12	286	-20	211
Kassaflöde före finansiering	192	369	-372	-434
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Nyupptagna lån	58	240	137	446
Nyemission	122	-	122	-
Amortering av skuld	-79	-241	-375	-258
Ökning/minskning av övriga finansieringsverksamheten	-140	-206	560	19
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-39	-207	444	207
Periodens kassaflöde	153	162	72	-227
Likvida medel vid periodens början	81	0	162	389
Likvida medel vid periodens slut	234	162	234	162

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	okt-dec 2020	okt-dec 2019	jan-dec 2020	jan-dec 2019
Intäkter	17	44	88	178
Försäljnings- och administrationskostnader	-23	-59	-95	-192
Rörelseresultat	-6	-15	-7	-14
Finansnetto	-13	-39	-108	-91
Resultat efter finansiella poster	-19	-54	-115	-105
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-
Resultat före skatt	-19	-54	-115	-105
Skatt	-18	-4	0	3
Periodens resultat	-37	-58	-115	-102

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	okt-dec 2020	okt-dec 2019	jan-dec 2020	jan-dec 2019
Periodens resultat	-37	-58	-115	-102
Övrigt totalresultat	0	0	0	0
Summa totalresultat	-37	-58	-115	-102

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	31 dec 2020	31 dec 2019
Tillgångar		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Materiella anläggningstillgångar	9	13
Andelar i koncernföretag	306	300
Uppskjuten skattefordran	13	13
Övriga långfristiga fordringar	3	3
Summa anläggningstillgångar	331	329
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Projekt- och exploateringsfastigheter	2	2
Övriga kortfristiga fordringar	1 378	1 726
Kassa och bank	115	66
Summa omsättningstillgångar	1 495	1 794
Summa tillgångar	1 826	2 123
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	428	417
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga räntebärande skulder	722	699
Övriga avsättningar	2	2
Summa långfristiga skulder	724	701
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga räntebärande skulder	7	10
Leverantörsskulder	9	20
Övriga kortfristiga skulder	658	975
Summa kortfristiga skulder	674	1 005
Summa eget kapital och skulder	1 826	2 123

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.

Delårsrapporten har upprättats enligt samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som i årsredovisningen för 2019 med tillägg av IAS 20 som framgår nedan. För detaljerad information beträffande redovisningsprinciperna hänvisas till Sernekes årsredovisning för 2019, se www.serneke.group.

IAS 20 Redovisning av statliga bidrag och upplysningar om statliga stöd

Serneke har i samband med coronapandemin tagit emot statligt stöd, främst i form av möjlighet till anstånd med inbetalning av skatter och avgifter, tillfälligt sänkta arbetsgivaravgifter, stöd för korttidsarbete samt ersättning för sjuklönekostnader.

Serneke har valt att redovisa stöd för korttidsarbete, omställningsstöd och sjuklönekostnader under övriga intäkter (15 Mkr). Redovisningen sker när det är rimligt säkert att bidragen kommer att erhållas och eventuella villkor för bidragen är uppfyllda.

Anstånd med inbetalning av skatter och avgifter uppgår till 275 Mkr och redovisas under kortfristiga räntebärande skulder.

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 2019, 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 2020	31 dec 2019
Koncernen Mkr		
Finansiella tillgångar		
Långfristiga räntebärande fordringar*	1 320	-
Finansiella tillgångar som kan säljas**	2	2
Summa finansiella tillgångar	1 322	2
Finansiella skulder		
Övriga korta och långa skulder	23	23
Varav tilläggsköpeskillingar***	23	23
Summa finansiella skulder	23	23

* Vid beräkning av verkligt värde av aktieägarlånet mot Karlatornet har en bedömd marknadsmässig ränta använts. Värderingen bygger på de observerbara räntor och utdelningar som överenskommit med mer seniora krediterna från Nordea och Balder inom ramen för finansiering av Karlatornet.

** 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.

Aktieägarlånet mot Karlatornet om 1 386 Mkr har marknadsvärderats och diskonterats med en ränta uppgående till skillnaden mellan bedömd marknadsränta och avtalad ränta vid första redovisningstillfället utifrån de kraven som ställs i IFRS 10 gällande när ett dotterföretag blir intresseföretag. Marknadsvärdet på aktieägarlånet mot Karlatornet uppgår till 1 320 Mkr per 31 december 2020. En förändring av diskonteringsräntan med 100 bp skulle öka/minska verkligt värde med 42 Mkr.

Verkligt värde för obligationen uppgår till 700 Mkr. 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
	2020	2019
Koncernen		
Ställda säkerheter	2 017	2 044
Eventualförpliktelser	888	350
Moderbolaget		
Ställda säkerheter	500	500
Eventualförpliktelser	2 628	2 262

Not 4 – Uppdelning av intäkter

okt-dec 2020, Mkr	Sverige	Invest	International	Koncerngemensamt	Eliminering	Total
Entreprenadintäkter	1 933	22	-	-	-82	1 873
Försäljning av fastigheter och byggrätter	87	190	-	-	-	277
Hysesintäkter	0	2	-	3	-3	2
Övriga intäkter	5	9	-	14	-14	14
Totala intäkter	2 025	223	0	17	-99	2 166

Tidpunkt för intäktsredovisning:

Vid en tidpunkt	92	199	-	14	-14	291
Över tid	1 933	24	-	3	-85	1 875
Totala intäkter	2 025	223	0	17	-99	2 166

okt-dec 2019, Mkr	Sverige	Invest	International	Koncerngemensamt	Eliminering	Total
Entreprenadintäkter	1 804	50	-	0	-91	1 763
Försäljning av fastigheter och byggrätter	286	177	-	-	-	463
Hysesintäkter	0	3	-	-	-	3
Övriga intäkter	5	20	-	43	-44	24
Totala intäkter	2 095	250	0	43	-135	2 253

Tidpunkt för intäktsredovisning:

Vid en tidpunkt	291	197	-	43	-44	487
Över tid	1 804	53	-	-	-91	1 766
Totala intäkter	2 095	250	0	43	-135	2 253

jan-dec 2020, Mkr	Sverige	Invest	International	Koncerngemensamt	Eliminering	Total
Entreprenadintäkter	6 415	93	-	-	-444	6 064
Försäljning av fastigheter och byggrätter	553	190	-	-	-	743
Hysesintäkter	0	8	-	12	-12	8
Övriga intäkter	22	34	-	76	-76	56
Totala intäkter	6 990	325	0	88	-532	6 871

Tidpunkt för intäktsredovisning:

Vid en tidpunkt	575	224	-	76	-76	799
Över tid	6 415	101	-	12	-456	6 072
Totala intäkter	6 990	325	0	88	-532	6 871

jan-dec 2019, Mkr	Sverige	Invest	International	Koncerngemensamt	Eliminering	Total
Entreprenadintäkter	6388	143	-	-	-373	6 158
Försäljning av fastigheter och byggrätter	286	180	-	-	-	466
Hysesintäkter	0	17	-	-	-	17
Övriga intäkter	19	65	-	147	-147	84
Totala intäkter	6 693	405	0	147	-520	6 725
Tidpunkt för intäktsredovisning:						
Vid en tidpunkt	305	245	-	147	-147	550
Över tid	6 388	160	-	-	-373	6 175
Totala intäkter	6 693	405	0	147	-520	6 725

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.

Hysesintäkter

Bland intäkter redovisas även hysesintäkter, vilket är att beakta som operationella leasingavtal. Hysesintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hysesintäkter. 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 hysesintäkter 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 Intäkter innevarande period Intäkter motsvarande föregående period Intäkter förändring Justering struktureffekt Total organisk tillväxt Total organisk tillväxt (%)		okt-dec okt-dec jan-dec jan-dec 2020 2019 2020 2019 2 166 2 253 6 871 6 725 2 253 1 991 6 725 6 516 -87 262 146 209 - - - - -87 262 146 209 -3,9% 13,2% 2,2% 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 Entreprenad 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 Entreprenad 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.	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 Summa tillgångar Uppskjutna skattefordringar Avdrag för icke räntebärande skulder inklusive uppskjutna skatteskulder Sysselsatt kapital		31 dec 31 dec 2020 2019 5 992 5 734 -15 - -2 438 -2 132 3 539 3 602

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	2020 2019
	31 dec 2020 (3 539) + 31 dec 2019 (3 602) / 2	3 571
	31 dec 2019 (3 602) + 31 dec 2018 (3 264) / 2	3 433
		31 dec 31 dec
	Beräkning av avkastning på sysselsatt kapital	2020 2019
	Resultat efter finansnetto	-502 -111
	Tillägg för finansiella kostnader	96 39
	Genomsnittligt sysselsatt kapital	3 571 3 433
	Avkastning på sysselsatt kapital	-11,4% -2,1%
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 och levererar heltäckande tjänster inom entreprenad 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 2020

Den 26 februari 2021, kl. 09:00 (CET), kommenterar Serneke Group denna delårsrapport i en telefonkonferens med webbpresentation för investerare, analytiker och medier. Presentationen sker på svenska och kan följas i direktsändning via en webbsändning på <https://tv.streamfabriken.com/serneke-q4-2020>. Presentationsmaterial inför presentationen kommer att finnas tillgängligt på webbplatsen omkring en timme före webbsändningen startar.

För att delta, vänligen ring: +46 8 56 64 27 05