

PÅ RÄTT VÄG

OKTOBER – DECEMBER 2021

- Orderingången uppgick till 1 749 Mkr (4 852)
- Intäkterna uppgick till 2 543 Mkr (2 166)
- Rörelseresultatet uppgick till 71 Mkr (-47)
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -140 Mkr (204)
- Periodens kassaflöde uppgick till -28 Mkr (153)
- Periodens resultat uppgick till 87 Mkr (-72)
- Soliditeten uppgick till 35,7 procent (32,5)
- Försäljning av kvarter Aries till JV-bolaget Karlstad Group AB som samägs av Serneke och Fastighets AB Balder.

JANUARI – DECEMBER 2021

- Orderingången uppgick till 6 345 Mkr (10 639) och orderstocken uppgick till 12 101 Mkr (13 619)
- Intäkterna uppgick till 8 735 Mkr (6 871)
- Rörelseresultatet uppgick till 235 Mkr (-414)
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 115 Mkr (-352)
- Tillgängliga likvida medel vid periodens utgång uppgick till 775 Mkr (646)
- Periodens resultat uppgick till 349 Mkr (-358)
- Soliditeten uppgick till 35,7 procent (32,5)
- Styrelsen har vid tidpunkten för bokslutskommunikéns offentliggörande ännu inte fattat beslut angående förslag till eventuell utdelning för räkenskapsåret 2021. Styrelsen kommer att återkomma i denna fråga senast 30 mars 2022 i samband med avgivandet av årsredovisningen för 2021.

Mkr	okt-dec 2021	okt-dec 2020	jan-dec 2021	jan-dec 2020
Intäkter	2 543	2 166	8 735	6 871
Rörelseresultat	71	-47	235	-414
Rörelsemarginal, %	2,8	-2,2	2,7	-6,0
Periodens resultat	87	-72	349	-358
Resultat per aktie, kr före utspädning	3,10	-3,10	12,48	-15,82
Resultat per aktie, kr efter utspädning	3,10	-3,10	12,48	-15,82
Eget kapital per aktie, kr efter utspädning	87,85	78,68	87,85	78,68
Soliditet, %	35,7	32,5	35,7	32,5
Nettolåneskuld/fordran	-873	20	-873	20
Nettolåneskuld alt fordran/EBITDA	-2,8	-0,1	-2,8	-0,1
Nettoskuldsättningsgrad, %	-35,4	1,0	-35,4	1,0
Orderingång	1 749	4 852	6 345	10 639
Orderstock	12 101	13 619	12 101	13 619

VD HAR ORDET

Fjärde kvartalet bekräftar den positiva trend som präglat bolagets utveckling 2021. Kärnverksamheten är stabilare i sin leverans och vi har en kontinuerlig avyttring från vår projektportfölj. Jag är stolt över förflyttningen vi gjort och framför allt hur våra medarbetare visat vilja och förmåga att förändra. Vi är inte framme men vi stänger 2021 med ett kvartal som bekräftar att vi är på rätt väg.

Entreprenadverksamheten i Serneke Sverige fortsätter stabiliseras och fjärde kvartalet uppvisar ett rörelseresultat om 32 Mkr. Vi är mer selektiva i vårt orderintag och kontrollerade i vår leverans. Hårt arbete lönar sig och i denna verksamhet finns inga genvägar – disciplin och fokus är nödvändigt för att fortsätta förbättra lönsamheten.

Trots ett antal osäkerhetsfaktorer i omvärlden med pandemi, transportproblem och nu senast en politisk och militär oro och ökad inflation, har vi sett en återhämtning i konjunkturen under året med ett ökat byggande. Det underliggande behovet av bostäder och samhällsfastigheter finns kvar. Marknadsläget är en orsak till att vi under året ökat koncernens omsättning till drygt 8,7 (6,9) miljarder kronor. Samtidigt är det viktigt att poängtera strategin där lönsamhet och stabilitet är prioriterat före tillväxt. Stor del av omsättningsökningen drivs av att affärsmodellen levererar med flera stora projekt som genererats från vår egen projektutveckling, Karlatornet givetvis som den enskilt största.

Vi har under senaste kvartalet haft en orderingång på 1,7 miljarder och vi går ur året med en stark orderbok på drygt 12 miljarder kronor. Detta ger oss fortsatt trygghet och arbetsro framåt. Att skapa tillväxt genom vår egen projektutveckling och att vara selektiva i den reguljära marknaden är fortsatt en prioritet.

Karlstaden växer fram. Av åtta kvarter, totalt cirka 300 000 kvadratmeter bygggrätter, är nu sex sålda och återstående två, cirka 90 000 kvadratmeter, ingår i en pågående försäljningsprocess. Vi upplever fortsatt en stark efterfrågan och stort intresse för vad som kommer bli en unik stadsdel. Produktionen i Karlatornet följer plan där vi lyfter husets stomme och kärna ett våningsplan i veckan samtidigt som arbetena med fasaden och invändigt följer med längre ned. I andra ändan av stadsdelen är stommen för kvarteret Capella monterad och arbeten med kvarteren Callisto, Lynx och Virgo påbörjas i första kvartalet 2022.



Vi går in i 2022 stärkta av vad vi gemensamt åstadkommit under 2021. Kursen ligger fast med fokus på god kontroll och ett bolag med en ytterligare stärkt kultur. Utvecklingen det senaste året bevisar verkligen styrkan hos medarbetarna i vårt bolag. Vi välkomnar samtidigt en delvis ny koncernledning som ska accelerera arbetet med att leverera ett erbjudande som är effektivare, mer hållbart och ännu tydligare visar att Serneke är nästa generation bolag. Jag är stolt men inte nöjd, samtidigt otroligt laddad för vad vi kommer kunna göra under 2022.

Michael Berglin, VD och koncernchef

ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK

Orderingång	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec	Orderstock	31 dec	31 dec
Mkr	2021	2020	2021	2020	Mkr	2021	2020
Entreprenad	1 749	4 852	6 345	10 639	Entreprenad	12 101	13 619

Den externa orderingången för kvartalet uppgick till 1 749 Mkr (4 852) vilket är en minskning med 64 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år. Förklaringen till minskningen mot motsvarande kvartal föregående år har att göra med affären med Balder avseende Karlatornet AB (JV-bolaget) där entreprenadarbeten om cirka 2 900 Mkr inkluderades i orderingången för de fjärde kvartalet 2020.

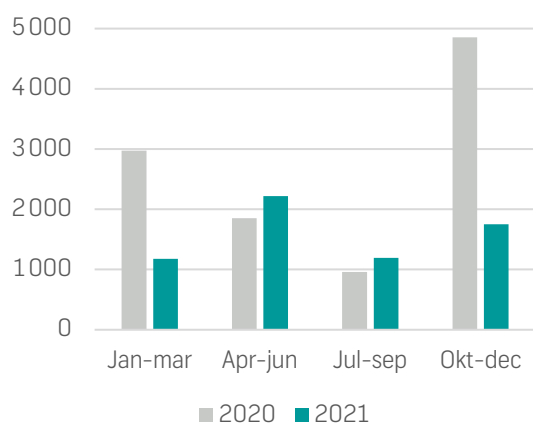
Tyngdpunkten på erhållna uppdrag i kvartalet utgörs framför allt av bostadsproduktioner. Den största ordern i kvartalet uppgick till 350 Mkr och avser tecknat totalentreprenadsavtal med Specialfastigheter för utveckling av kvinnoanstalten Sagsjön i Lindome söder om Göteborg. Projektet beräknas vara klart under kvartal ett 2024.

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.

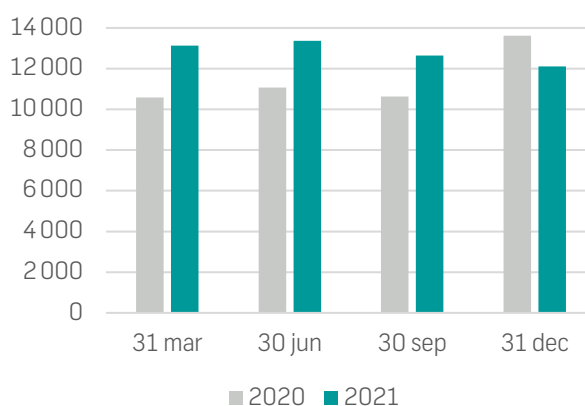
Den externa orderstocken vid utgången av fjärde kvartalet uppgick till 12 101 Mkr (13 619). Det innebär en minskning om 11 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år.

2 413 Mkr av orderstocken de kommande åren utgörs av gröna projekt. Projekten avser byggnation av fastigheter som byggs enligt uppställda certifieringskrav vilket är i överensstämmelse med Sernekes gröna ramverk.

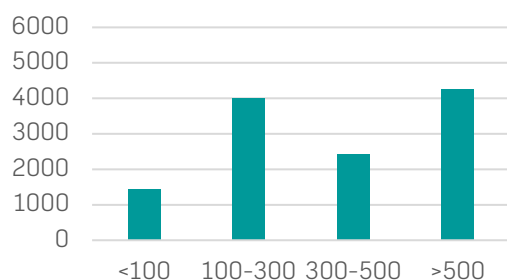
Orderingång (Mkr)



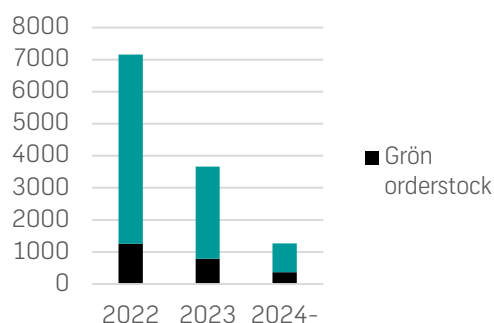
Orderstock (Mkr)



Projektfördelning orderstock
31 december 2021



Orderstock fördelad över tid



UPPDRAG MED ORDERVÄRE ÖVER 100 MKR UNDER PERIODEN OKTOBER - DECEMBER 2021

Uppdrag	Ort	Ordervärde (Mkr)	(Förväntad) byggstart
Samhällsfastigheter	Lindome	350	Fjärde kvartalet 2021
Bostäder	Karlstad	342	Fjärde kvartalet 2021
Bostäder	Uppsala	291	Fjärde kvartalet 2021
Industri	Borås	270	Fjärde kvartalet 2021
Samhällsfastigheter	Deje	137	Första kvartalet 2022
Bostäder	Luleå	105	Första kvartalet 2022



Serneke tecknade ett totalentreprenadavtal med Albør Fastigheter om att bygga 302 lägenheter i tre etapper i stadsdelen Kasernhöjden nära Karlstad centrum. Ordervärdet uppgick till 342 miljoner kronor.

INTÄKTER OCH RESULTAT

Mkr	okt-dec 2021	okt-dec 2020	jan-dec 2021	jan-dec 2020
Intäkter	2 543	2 166	8 735	6 871
Rörelseresultat	71	-47	235	-414
Finansnetto	3	-72	21	-88
Resultat efter finansiella poster	74	-119	256	-502
Skatt	13	47	93	144
Periodens resultat	87	-72	349	-358

OKTOBER – DECEMBER 2021

Koncernens intäkter uppgick till 2 543 Mkr (2 166) vilket är en ökning med 17 procent. Affärsområde Sverige ökade intäkterna med 18 procent till 2 389 Mkr (2 025). Affärsområde Invests intäkter ökade till 580 Mkr (223) och ökningen består i första hand av försäljning av kvarter Aries till JV-bolaget Karlastaden Group AB samt av entreprenadintäkter mot Karlatornet AB (JV-bolaget) om 319 Mkr. Koncerninterna elimineringsuppgår till 468 Mkr och avser i första hand interna leveranser till Karlastaden.

Rörelseresultatet uppgick till 71 Mkr (-47) och har främst påverkats positivt av affärsområdet Invest genom försäljning av kvarter Aries till JV-bolaget Karlastaden Group AB. Även entreprenadverksamheten inom Sverige påverkar rörelseresultatet positivt. Marginalen i våra pågående projekt för kvartalet jämfört med föregående år visar på att rörelseresultatet utvecklas i rätt riktning.

Finansnettot uppgick till 3 Mkr (-72). Föregående periods finansnetto påverkades negativt av marknadsvärdering och diskontering av aktieägarlån som uppstod i samband med försäljningen av Karlatornet under fjärde kvartalet 2020 om ca 1,4 Mdkr. I takt med att projektet fortgår enligt prognostiserad kalkyl kommer motsvarande belopp att gradvis påverka räntenettet positivt, vilket till stor del förklarar periodens positiva finansnetto.

Koncernen redovisade en beräknad skatt på 13 Mkr (47). Den positiva skatteeffekten för perioden förklaras främst av ej skattepliktiga intäkter samt uppskjutna skatteeffekter från transaktioner.

Periodens resultat uppgick till 87 Mkr (-72) och resultat per aktie efter utspädning för kvartalet var 3,10 kr (-3,10).

JANUARI – DECEMBER 2021

Koncernens intäkter uppgick till 8 735 Mkr (6 871) vilket är en ökning med 27 procent. Affärsområde Sverige ökade intäkterna med 16 procent till 8 103 Mkr (6 990). Affärsområde Invests intäkter ökade till 1 686 Mkr (325) och ökningen består bland annat av netto redovisning av Fastighets AB Balders förvärv av JV-andel samt försäljning av kvarter Aries till JV-bolaget Karlastaden Group AB. Även försäljning av tillgångar i enlighet med affärsuppgörelse under fjärde kvartalet 2020 har bidragit positivt liksom entreprenadintäkter mot Karlatornet AB (JV-bolaget) om 810 Mkr. Koncerninterna elimineringsuppgår till 1 209 Mkr och avser i första hand interna leveranser till Karlastaden.

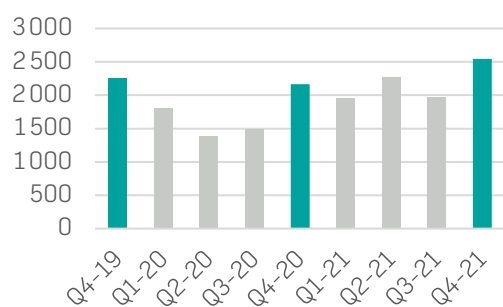
Rörelseresultatet uppgick till 235 Mkr (-414) och har främst påverkats positivt av affärsområdet Invest genom bildandet av JV-bolag omfattande tre kvarter inom Karlastaden i vilket Balder förvärvat 50%. Även försäljning av kvarter Aries till JV-bolaget Karlastaden Group AB har påverkat positivt. Marginalen i våra pågående projekt jämfört med föregående år visar på att rörelseresultatet utvecklas i rätt riktning.

Finansnettot uppgick till 21 Mkr (-88). Föregående periods finansnetto påverkades negativt av marknadsvärdering och diskontering av aktieägarlån som uppstod i samband med försäljningen av Karlatornet under fjärde kvartalet 2020 om ca 1,4 Mdkr. I takt med att projektet fortgår enligt prognostiserad kalkyl kommer motsvarande belopp att gradvis påverka räntenettet positivt, vilket till stor del förklarar periodens positiva finansnetto. Vidare påverkades finansnettot positivt av ränteintäkter avseende aktieägarlån.

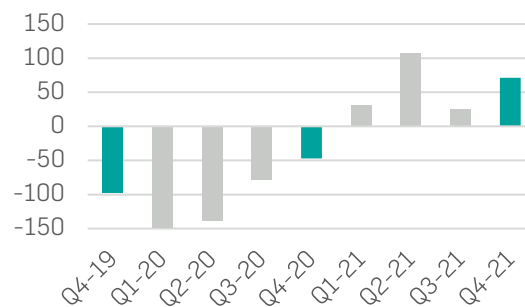
Koncernen redovisade en beräknad skatt på 93 Mkr (144). Den positiva skatteeffekten för perioden förklaras främst av ej skattepliktiga intäkter samt uppskjutna skatteeffekter från transaktioner.

Periodens resultat uppgick till 349 Mkr (-358) och resultat per aktie efter utspädning för perioden var 12,48 kr (-15,82).

Omsättning per kvartal



Rörelseresultat per kvartal



Kvarteret Capella börjar växa fram i Karlstaden i samarbete med Hemsö och Tosito. Utöver bostäder kommer bland annat lokaler för vård, utbildning och omsorg att rymmas i kvarteret.

FINANSIELL STÄLLNING

Mkr	31 dec 2021	31 dec 2020
Summa tillgångar	6 914	5 992
Summa eget kapital	2 467	1 946
Nettolåneskuld	-873	20
Nettolåneskuld/EBITDA	-2,8	-0,1
Likvida medel	575	234
Soliditet, %	35,7	32,5

Koncernens balansomslutning uppgick per den 31 december till 6 914 Mkr (5 992) och soliditeten uppgick till 35,7 procent (32,5). Likvida medel uppgick vid periodens slut till 575 Mkr (234) och utöver det har koncernen en kreditfacilitet om 300 Mkr varav 76 Mkr av dessa är utnyttjade av ställda garantier. Totala disponibla likvida medel vid periodens slut uppgick till 775 Mkr (646). Koncernen har också outnyttjade beviljade byggnadskrediter om 771 Mkr och därmed är finansieringen säkerställd för kommande egenutvecklade projekt. Utöver detta så har JV-bolaget Karlatornet AB som ägs till 50% av Serneke ett outnyttjat beviljat byggnadskreditiv om 2 177 Mkr.

Eget kapital uppgick per den 31 december till 2 467 Mkr (1 946). Förändringen utgörs av periodens resultat om 349 Mkr, nyemission om 166 Mkr och aktierelaterade ersättningar om 6 Mkr.

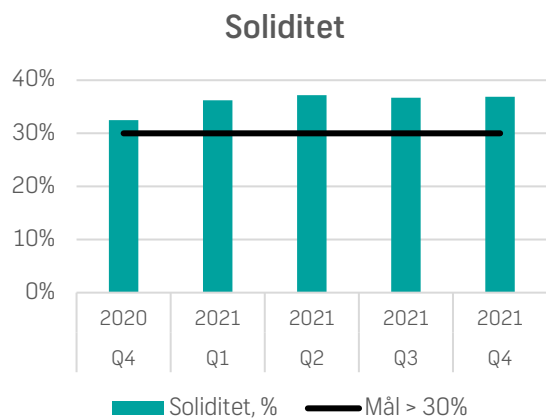
Nettolåneskulden uppgick per den 31 december till -873 Mkr (20). De främsta förändringarna avser amortering av obligation om 200 Mkr. Obligationen förfaller under december månad och bedömningen är att det finns goda förutsättningar att refinansiera denna skuld. Utöver detta förklaras förändringen även av ökning av långfristiga räntebärande fordringar om 600 mkr i samband med etablering av nya JV med Fastighets AB Balder samt ökning av likvida medel.

Räntebärande fordringar ökade markant i december 2020 och uppstod i samband med att Serneke och Balder ingick ett aktieöverlåtelseavtal som innebar att Balder förvärvade 50 procent av aktierna i Karlatornet AB (JV-bolaget). JV-bolaget förvärvade samtliga Karlatornet-tillgångar från Serneke till dess bokförda värde, där projekt och exploateringsfastigheter uppgick till 1 704 Mkr, mot en revers i form av räntebärande aktieägarlån om 1 386 Mkr.

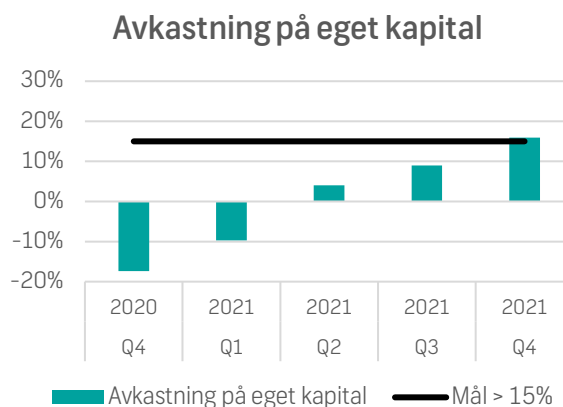
Nettolåneskuld Mkr	31 dec 2021	31 dec 2020
Banklån	210	204
Utnyttjad checkräkningskredit	-	-
Byggekreditiv bostadsrättsprojekt	269	42
Obligationer	516	719
Finansiella leasingskulder	84	82
Tillkommande leasingskulder IFRS 16	248	286
Lån från Skatteverket	275	275
Övriga räntebärande skulder	-	-
Räntebärande fordringar	-1 900	-1 354
Likvida medel	-575	-234
Nettolåneskuld	-873	20

KONCERNENS FINANSIELLA MÅL

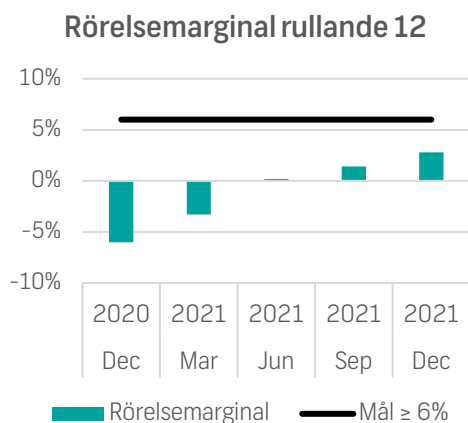
Soliditeten ska överstiga 30 procent.



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 2021	okt-dec 2020	jan-dec 2021	jan-dec 2020
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-140	204	115	-352
Kassaflöde från investeringsverksamheten	4	-12	20	-20
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	108	-39	206	444
Periodens kassaflöde	-28	153	341	72
Likvida medel vid periodens början	603	81	234	162
Likvida medel vid periodens slut	575	234	575	234

OKTOBER – DECEMBER 2021

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -140 Mkr (204), varav kassaflöde från förändringar i rörelsekapital uppgick till -178 Mkr (215).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 4 Mkr (-12) och utgörs främst av avyttring av materiella anläggningstillgångar.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 108 Mkr (-39) och förklaras främst av nyupptagna lån i bostadsrättsföreningar samt amortering av lån.

Periodens kassaflöde uppgick till -28 Mkr (153).

JANUARI – DECEMBER 2021

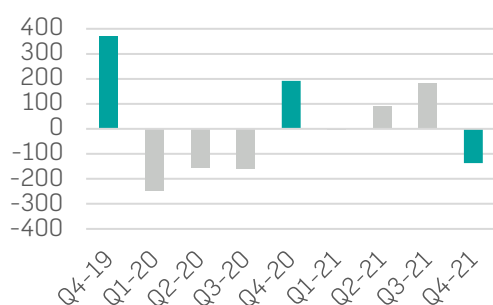
Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 115 Mkr (-352), varav kassaflöde från förändringar i rörelsekapital uppgick till -22 Mkr (7).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 20 Mkr (-20) och förklaras främst av utdelning från intresseföretag samt från avyttring av materiella anläggningstillgångar.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 206 Mkr (444) och förklaras av amortering av lån om -457 Mkr varav amortering obligation uppgick till -200 Mkr. Nya lån har upptagits till ett belopp om 426 Mkr och inbetalda insatser i bostadsrättsföreningar till 70 Mkr. Under året har en nyemission skett som bidrar till finansieringsverksamheten med 166 Mkr.

Periodens kassaflöde uppgick till 341 Mkr (72).

Kassaflöde före finansiering



ÖVERSIKT AFFÄRSOMRÅDEN

Sernekekonscernen 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 konscernens 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 18.

I Koncerngemensamt redovisas övrig verksamhet vilket främst består av koncernfunktioner samt koncerngemensamma reservationer.

INTÄKTER

	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Mkr	2021	2020	2021	2020
Sverige	2 389	2 025	8 103	6 990
Invest	580	223	1 686	325
International	0	0	0	0
Koncerngemensamt	42	17	155	88
Elimineringar	-468	-99	-1 209	-532
Summa	2 543	2 166	8 735	6 871

RÖRELSERESULTAT

	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Mkr	2021	2020	2021	2020
Sverige	32	-65	57	-331
Invest	74	-4	319	-91
International	-5	-3	-18	-13
Koncerngemensamt	-11	-6	-72	0
Elimineringar	-19	31	-51	21
Summa	71	-47	235	-414

*Jämförelsetalen har räknats om enligt ny segmentsredovisning

SÄSONGSVARIATIONER

Sernekes verksamhet påverkas till viss del av säsongseffekter. 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

Sverige

	okt-dec 2021	okt-dec 2020	jan-dec 2021	jan-dec 2020
Mkr				
Intäkter	2 389	2 025	8 103	6 990
Rörelseresultat	32	-65	57	-331
Rörelsemarginal, %	1,3	-3,2	0,7	-4,7

OKTOBER – DECEMBER 2021

Intäkterna uppgick till 2 389 Mkr (2 025), en ökning med 18 procent. Ökningen är främst hänförlig till att Karlatornet är i full produktion samt att projekt som ingår i tidigare avyttrade portföljer också producerat i hög takt jämfört med motsvarande kvartal föregående år.

Rörelseresultatet uppgick till 32 Mkr (-65) och rörelsemarginalen landade på 1,3 procent (-3,2). Rörelseresultatet har utvecklats i rätt riktning under kvartalet och rörelsemarginalen för kvartalet visar på en fortsatt positiv utveckling och är det femte kvartalet i rad där resultatet succesivt förbättras.

JANUARI – DECEMBER 2021

Intäkterna uppgick till 8 103 Mkr (6 990), en ökning med 16 procent. Ökningen är främst hänförlig till att Karlatornet har varit i full produktion under större delen av året samt att projekt som ingår i tidigare avyttrade portföljer också producerat i hög takt jämfört med motsvarande period föregående år.

Rörelseresultatet uppgick till 57 Mkr (-331) och rörelsemarginalen landade på 0,7 procent (-4,7). Rörelseresultatet har utvecklats i rätt riktning under året och rörelseresultatet för perioden är det starkaste sedan 2018.

Projekt- och exploateringsfastigheter

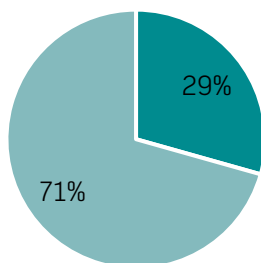
Per den 31 december 2021 uppgick det totala bokförda värdet på projektutvecklingsportföljen i Sverige till 521 Mkr.

Byggrätter	31 dec 2021	31 dec 2020
Antal (BTA)		
Byggrätter i egen balans	45 921	18 066
Byggrätter via joint ventures	400	2 300
Avtalade ej tillträdde byggrätter	235 232	259 527
Totalt	281 553	279 893

Egenutvecklade bostadsproduktioner

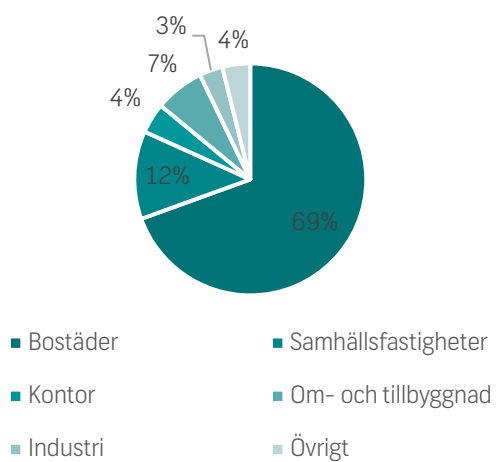
	31 dec 2021	31 dec 2020
Antal under perioden produktionsstartade bostäder	144	24
Antal under perioden sålda bostäder	65	23
Totalt antal bostäder i produktion vid periodens slut	227	107
Antal återköpta bostäder i egen balansräkning vid periodens slut	0	4
Totalt	436	158

Orderstock per beställare



■ Offentlig beställare ■ Privat beställare

Orderstock per produktmix



Karlatornet passerade i slutet av 2021 hundra meters höjd och växer fortsatt med cirka ett våningsplan i veckan. Foto: Kasper Dudzik

INVEST

Invest

	okt-dec 2021	okt-dec 2020	jan-dec 2021	jan-dec 2020
Mkr				
Intäkter	580	223	1 686	325
Resultatandel i intresseföretag/joint ventures	-4	-2	-6	14
Rörelseresultat	74	-4	319	-91
Rörelsemarginal, %	12,8	-1,8	18,9	-28,0

OKTOBER – DECEMBER 2021

Intäkterna i affärsområdet uppgick till 580 Mkr (223) och ökningen består i första hand av försäljning av kvarter Aries till JV-bolaget Karlastaden Group AB samt av entreprenadintäkter från Karlatornet AB (JV-Bolaget).

Resultatandel i intresseföretag och joint ventures uppgick till -4 Mkr (-2).

Rörelseresultatet uppgick till 74 Mkr (-4). Det positiva rörelseresultatet förklaras främst av försäljning av kvarter Aries till JV-bolaget Karlastaden Group AB.

Projekt- och exploateringsfastigheter

Per den 31 december 2021 uppgick det totala bokförda värdet på projektutvecklingsportföljen i Invest till 1 181 Mkr.

Byggrätter	31 dec 2021	31 dec 2020
Antal (BTA)		
Byggrätter i egen balans	150 703	227 621
Byggrätter via joint ventures	81 454	50 000
Avtalade ej tillträdde byggrätter	347 204	359 129
Totalt	579 361	636 750

JANUARI – DECEMBER 2021

Intäkterna uppgick till 1 686 Mkr (325) och ökningen består bland annat av nettoredovisning av Fastighets AB Balders förvärv av JV-andel samt försäljning av kvarter Aries till JV-bolaget Karlastaden Group. Även försäljning av tillgångar i enlighet med affärssuppgörelse under fjärde kvartalet 2020 har bidragit positivt liksom entreprenadintäkter mot Karlatornet AB (JV-bolaget) om 810 Mkr. Utöver detta utgörs intäkterna även av entreprenadintäkter inom tillverkning och montering av stålörskonstruktioner, försäljning av fastigheter samt hotellintäkter.

Resultatandel i intresseföretag och joint ventures uppgick till -6 Mkr (14).

Rörelseresultatet uppgick till 319 Mkr (-91). Det positiva rörelseresultatet förklaras främst av bildandet av JV-bolag med Balder avseende tre kvarter inom Karlastaden samt av försäljning av kvarter Aries till JV-bolaget Karlastaden Group AB. Utöver detta påverkar även försäljning av tillgångar i enlighet med affärssuppgörelse under fjärde kvartalet 2020 positivt. Utöver detta har hotellverksamheten påverkat rörelseresultatet negativt.

Egenutvecklade bostadsproduktioner

	31 dec 2021	31 dec 2020
Antal under perioden produktionsstartade bostäder		
Antal under perioden sålda bostäder		
Totalt antal bostäder i produktion vid periodens slut	305	297
Antal återköpta bostäder i egen balansräkning vid periodens slut		
Totalt	305	297

MODERBOLAGET

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

Intäkterna för oktober–december uppgick till 42 Mkr (17) och bestod i huvudsak av koncerninterna tjänster. Rörelseresultatet för samma period uppgick till –6 Mkr (–6).

Intäkterna för januari – december uppgick till 155 Mkr (88) och rörelseresultatet uppgick till –2 Mkr (–7).

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 2020, not 35. Närstående transaktioner under året har skett med Lommen Sjöbefälet AB, Kongahälla Shopping AB, Ola Serneke Holding AB, Kviberg Skidanläggning AB, Limestone Management AB, JV Sersund AB, JV Karlatornet AB, JV Karlastaden Group AB samt intresseföretaget Änglagården. Transaktioner med närstående har skett på marknadsmässiga villkor.

Nedan presenteras transaktioner som Serneke genomfört med närstående sedan den 1 januari 2021 fram till 31 december 2021;

Transaktioner med Lommen Sjöbefälet AB anses utgöra närstående transaktioner då bolagets huvudägare, Ludwig Mattsson, är styrelseledamot i Serneke Group AB. Transaktionerna utgörs främst av hyra av Sernekes huvudkontor och inköpen uppgick till 12,5 Mkr.

Transaktioner med Kongahälla Shopping AB anses utgöra närstående transaktioner då bolagets huvudägare, Ludwig Mattsson, är styrelseledamot i Serneke Group AB. Transaktionerna utgörs främst av entreprenadintäkter och intäkterna uppgick till 5,6 Mkr.

Transaktioner med Ola Serneke Holding AB anses utgöra närstående transaktioner då Ola Serneke är huvudägare i Serneke Group AB. Inköp uppgick till 0,5 Mkr och försäljning till 3,5 Mkr. Transaktionerna utgör främst intäkter/kostnader avseende avräkning av inkråmet som skedde under 2020 mellan Serneke och Kviberg Skidanläggning AB som Ola Serneke Holding AB äger och anses därmed utgöra närstående transaktioner.

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 1,9 Mkr. Transaktioner med Sersund AB (JV) anses utgöra närstående transaktioner då Serneke äger 50 procent av Sersund och transaktionerna utgörs främst av intäkter från entreprenadtjänster om 72,2 Mkr. Transaktioner med Karlatornet (JV) anses utgöra närstående transaktioner då Serneke från och med 17 december 2020 äger 50 % av Karlatornet AB. Transaktionerna utgörs främst av entreprenadintäkter om 911,2 Mkr. Transaktioner med Karlastaden Group (JV) anses utgöra närstående transaktioner då Serneke äger 50 % av Karlastaden Group AB. Transaktionerna utgörs främst av entreprenadintäkter om 115,4 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 5,6 Mkr och inköpen uppgick till 25,0 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 2020 och avsnittet förvaltningsberättelse samt not 3 och 4. Beskrivningarna i årsredovisningen är fortfarande relevanta. Årsredovisningen är publicerad på www.serneke.group.

ÖVRIGA VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RAPPORTPERIODEN

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.

Koncernledningen

Bolaget utnämnde den 27 oktober fyra nya medlemmar till koncernledningen. Mikael Hultqvist tar över som VD Serneke Sverige medan tre nya roller tillkommer där Carole Lindmark tillträder rollen som kommunikationschef, Johanna Rutberg blir General Counsel och Kaia Eichler utses till hållbarhetschef.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RAPPORTPERIODEN

Inga väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens slut.

SERNEKE-AKTIE (SRNKE)

Serneke Group AB (publ) har två aktieslag, A- respektive B-aktie. Serneke hade den 31 december 2021 cirka 7 460 aktieägare och stängningskursen den 31 december 2021 var 54,7 kronor.

Sernekes tio största aktieägare, 31 december 2021

	Aktier av serie A	Aktier av serie B	Totalt antal aktier	Andel utestående aktier, %	Andel röster, %
Ola Serneke Holding AB	3 710 000	2 433 946	6 143 946	21,88%	52,73%
Lommen Holding AB	540 000	3 646 482	4 186 482	14,91%	12,07%
Christer Larsson i Trollhättan AB	380 000	524 345	904 345	3,22%	5,77%
Ledge Ing AB	330 000	540 000	870 000	3,10%	5,12%
Vision Group i väst AB	250 000	550 662	800 662	2,85%	4,07%
Fastighets AB Balder	0	2 300 000	2 300 000	8,19%	3,07%
Svolder Aktiebolag	0	2 077 608	2 077 608	7,40%	2,77%
Försäkringsaktiebolaget Avanza	0	891 876	891 876	3,18%	1,19%
Mediuminvest AS	0	576 745	576 745	2,05%	0,77%
Novobis AB	0	366 708	366 708	1,31%	0,49%
Totalt, 10 största	5 210 000	13 908 372	19 118 372	68,08%	88,04%
Övriga aktieägare	0	8 963 726	8 963 726	31,92%	11,96%
Totalt utestående aktier	5 210 000	22 872 098	28 082 098	100,00%	100,00%
Återköp egna aktier	0	671 134	671 134		
Totalt registrerade aktier	5 210 000	23 543 232	28 753 232		

Källa: Euroclear och Serneke

Aktieslag, antal aktier och röster, 30 december 2021.

Aktieslag	Aktier	Röster
A-aktier	5 210 000,00	5 210 000,00
B-aktier	22 872 098,00	2 287 209,80
Summa	28 082 098,00	7 497 209,80

FINANSIELL KALENDER

Årsstämma 2022	26 april 2022
Delårsrapport januari – Mars 2022	5 maj 2022
Delårsrapport januari – juni 2022	15 juli 2022

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 9 februari 2022
Serneke Group AB (publ)

Styrelsen

Jan C. Johansson
Ordförande

Mari Broman
Ledamot

Ludwig Mattsson
Ledamot

Veronica Rörsgård
Ledamot

Mariann Östansjö
Ledamot

Fredrik Alvarsson
Ledamot

Per Åkerman
Ledamot

Lars Kvarnsund
Ledamot

För ytterligare information:

Michael Berglin, VD och koncernchef
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 och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 9 februari 2022, klockan 08.00.

KVARTALSDATA OCH FLERÅRSÖVERSIKT

	okt-dec	jul-sep	apr-jun	jan-mar	okt-dec	jul-sep	apr-jun	jan-mar
Mkr	2021	2021	2021	2021	2020	2020	2020	2020
Intäkter								
Sverige	2 389	1 925	2 019	1 770	2 025	1 592	1 461	1 912
Invest	580	322	447	337	223	28	28	46
International	0	0	0	0	0	0	0	0
Koncerngemensamt	42	46	33	33	17	20	14	37
Elimineringar	-468	-325	-225	-190	-99	-142	-110	-181
Summa	2 543	1 968	2 274	1 950	2 166	1 498	1 393	1 814
Rörelseresultat								
Sverige	32	21	14	-10	-65	-62	-134	-70
Invest	74	7	167	71	-4	-10	-4	-73
International	-5	-4	-4	-4	-3	-3	-3	-4
Koncerngemensamt	-11	15	-59	-17	-6	0	5	1
Elimineringar	-19	-14	-10	-9	31	-4	-3	-3
Summa	71	25	108	31	-47	-79	-139	-149
Rörelsemarginal, %	2,8	1,3	4,7	1,6	-2,2	-5,3	-10,0	-8,2
Resultat efter finansnetto	74	33	111	38	-119	-82	-147	-154
Periodens resultat	87	37	178	46	-72	-66	-114	-106
Balansräkning								
Anläggningstillgångar	2 725	2 655	2 522	2 158	2 156	757	779	678
Omsättningstillgångar	4 189	3 810	3 775	3 807	3 836	4 962	4 872	4 927
Summa tillgångar	6 914	6 465	6 297	5 965	5 992	5 719	5 651	5 605
Eget kapital	2 467	2 372	2 340	2 161	1 946	1 896	1 959	2 074
Långfristiga skulder	740	1 200	1 177	1 182	1 058	1 245	1 262	1 430
Kortfristiga skulder	3 707	2 893	2 780	2 622	2 988	2 578	2 430	2 101
Summa eget kapital och skulder	6 914	6 465	6 297	5 965	5 992	5 719	5 651	5 605
Order								
Orderingång	1 749	1 196	2 221	1 179	4 852	961	1 851	2 975
Orderstock	12 101	12 642	13 372	13 126	13 619	10 623	11 072	10 576
Personal								
Medelantalet anställda	1 208	1 205	1 189	1 174	1 161	1 180	1 202	1 195

NYCKELTAL

IFRS-baserade nyckeltal

Mkr	okt-dec 2021	okt-dec 2020	jan-dec 2021	jan-dec 2020
Intäkter	2 543	2 166	8 735	6 871
Resultat per aktie, kr före utspädning	3,10	-3,10	12,48	-15,82
Resultat per aktie, kr efter utspädning	3,10	-3,10	12,48	-15,82
Vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning	28 034 147	23 200 132	27 962 221	22 625 132
Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning	28 034 147	23 200 132	27 962 221	22 657 467

Övriga nyckeltal

Mkr	okt-dec 2021	okt-dec 2020	jan-dec 2021	jan-dec 2020
Rörelseresultat	71	-47	235	-414
Tillväxt, %	17,4	-3,9	27,1	2,2
Orderingång	1 749	4 852	6 345	10 639
Orderstock	12 101	13 619	12 101	13 619
Organisk tillväxt, %	17,4	-3,9	27,1	2,2
Rörelsemarginal, %	2,8	-2,2	2,7	-6,0
Kassaflöde före finansiering	-136	192	135	-372
Kassaflöde från verksamheten per aktie, kr före utspädning	-4,99	8,79	4,11	-15,56
Kassaflöde från verksamheten per aktie, kr efter utspädning	-4,99	8,79	4,11	-15,56
Eget kapital per aktie, kr före utspädning	87,85	78,68	87,85	78,68
Eget kapital per aktie, kr efter utspädning	87,85	78,68	87,85	78,68
Rörelsekapital	998	848	998	848
Sysselsatt kapital	3 961	3 539	3 961	3 539
Avkastning på sysselsatt kapital, %	7,8	-11,4	7,8	-11,4
Avkastning på eget kapital efter skatt, %	15,8	-17,4	15,8	-17,4
Soliditet, %	35,7	32,5	35,7	32,5
Nettolåneskuld	-873	20	-873	20
Nettoskuldssättningsgrad, %	-35,4	1,0	-35,4	1,0
Nettolåneskuld/EBITDA	-2,8	-0,1	-2,8	-0,1

FINANSIELLA RAPPORTER I SAMMANDRAG

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Mkr	okt-dec 2021	okt-dec 2020	jan-dec 2021	jan-dec 2020
Intäkter	2 543	2 166	8 735	6 871
Produktions- och förvaltningskostnader	-2 411	-2 191	-8 344	-7 218
Bruttoresultat	132	-25	391	-347
Försäljnings- och administrationskostnader	-57	-23	-150	-80
Resultateffekt av etablering av joint ventures	-	2	-	2
Resultatandel i intresseföretag och joint ventures	-4	-1	-6	11
Rörelseresultat	71	-47	235	-414
Finansnetto	3	-72	21	-88
Resultat efter finansiella poster	74	-119	256	-502
Skatt	13	47	93	144
Periodens resultat	87	-72	349	-358
Hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare	87	-72	349	-358
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0
Resultat per aktie före utspädning, kr	3,10	-3,10	12,48	-15,82
Resultat per aktie efter utspädning, kr	3,10	-3,10	12,48	-15,82
Snitt antal aktier före utspädning	28 034 147	23 200 132	27 962 221	22 625 132
Snitt antal aktier efter utspädning	28 034 147	23 200 132	27 962 221	22 657 467

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	okt-dec 2021	okt-dec 2020	jan-dec 2021	jan-dec 2020
Periodens resultat	87	-72	349	-358
Övrigt totalresultat	0	0	0	0
Summa totalresultat	87	-72	349	-358

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	31 dec 2021	31 dec 2020
Tillgångar		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Immateriella anläggningstillgångar	25	24
Övriga materiella anläggningstillgångar	351	416
Andelar i intresseföretag / joint ventures	160	148
Uppskjuten skattefordran	108	15
Långfristiga räntebärande fordringar	1 900	1 354
Övriga långfristiga fordringar	181	199
Summa anläggningstillgångar	2 725	2 156
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Projekt- och exploateringsfastigheter	1 704	1 740
Varulager	1	1
Kundfordringar	966	1 012
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	555	420
Övriga kortfristiga fordringar	388	429
Kassa och bank	575	234
Summa omsättningstillgångar	4 189	3 836
Summa tillgångar	6 914	5 992
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	2 467	1 946
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga räntebärande skulder	467	840
Övriga långfristiga skulder	71	31
Övriga avsättningar	202	187
Summa långfristiga skulder	740	1 058
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga räntebärande skulder	1 135	768
Aktuella skatteskulder	0	2
Leverantörsskulder	1 344	1 058
Fakturerade men ej upparbetade intäkter	744	618
Övriga kortfristiga skulder	484	542
Summa kortfristiga skulder	3 707	2 988
Summa eget kapital och skulder	6 914	5 992

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Mkr	31 dec 2021	31 dec 2020
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		
Ingående balans vid periodens början	1 946	2 179
Nyemission	166	121
Aktierelaterad ersättning	6	4
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	0	0
Förändrad redovisningsprincip	-	-
Periodens totalresultat	349	-358
Innehav utan bestämmande inflytande		
Förvärv innehav utan bestämmande inflytande	-	-
Periodens totalresultat	-	-
Utgående balans vid periodens slut	2 467	1 946

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

Mkr	okt-dec 2021	okt-dec 2020	jan-dec 2021	jan-dec 2020
<i>Löpande verksamheten</i>				
Kassaflöde innan förändring av rörelsekapital	38	-11	136	-359
Förändring av rörelsekapital	-178	215	-22	7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-140	204	115	-352
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Ökning/minskning av investeringsverksamheten	4	-12	20	-20
Kassaflöde från investeringsverksamheten	4	-12	20	-20
Kassaflöde före finansiering	-136	192	135	-372
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Nyupptagna lån	110	58	426	137
Nyemission	0	122	167	122
Amortering av skuld	-68	-79	-457	-375
Ökning/minskning av finansieringsverksamheten	66	-140	70	560
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	108	-39	206	444
Periodens kassaflöde	-28	153	341	72
Likvida medel vid periodens början	603	81	234	162
Likvida medel vid periodens slut	575	234	575	234

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	okt-dec 2021	okt-dec 2020	jan-dec 2021	jan-dec 2020
Intäkter	42	17	155	88
Försäljnings- och administrationskostnader	-48	-23	-157	-95
Rörelseresultat	-6	-6	-2	-7
Finansnetto	-17	-13	-69	-108
Resultat efter finansiella poster	-23	-19	-71	-115
Bokslutsdispositioner	0	0	0	0
Resultat före skatt	-23	-19	-71	-115
Skatt	-6	-18	1	0
Periodens resultat	-29	-37	-70	-115

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	okt-dec 2021	okt-dec 2020	jan-dec 2021	jan-dec 2020
Periodens resultat	-29	-37	-70	-115
Övrigt totalresultat	0	0	0	0
Summa totalresultat	-29	-37	-70	-115

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	31 dec 2021	31 dec 2020
Tillgångar		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Materiella anläggningstillgångar	8	9
Andelar i koncernföretag	360	306
Uppskjuten skattefordran	14	13
Övriga långfristiga fordringar	3	3
Summa anläggningstillgångar	385	331
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Projekt- och exploateringsfastigheter	2	2
Övriga kortfristiga fordringar	1 498	1 378
Kassa och bank	313	115
Summa omsättningstillgångar	1 813	1 495
Summa tillgångar	2 198	1 826
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	530	428
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga räntebärande skulder	3	722
Övriga avsättningar	2	2
Summa långfristiga skulder	5	724
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga räntebärande skulder	523	7
Leverantörsskulder	8	9
Övriga kortfristiga skulder	1 132	658
Summa kortfristiga skulder	1 663	674
Summa eget kapital och skulder	2 198	1 826

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 2020. För detaljerad information beträffande redovisningsprinciperna hänvisas till Sernekes årsredovisning för 2020, 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 (10 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 2020, 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 2021	31 dec 2020
Koncernen Mkr		
Finansiella tillgångar		
Långfristiga räntebärande fordringar*	1 893	1 320
Finansiella tillgångar som kan säljas**	2	2
Summa finansiella tillgångar	1 895	1 322
Finansiella skulder		
Övriga korta och långa skulder	18	23
Varav tilläggsköpeskillingar***	18	23
Summa finansiella skulder	18	23

* Per 2021-12-31 uppgår aktieägarlånet mot Karlatornet till 1 291 Mkr. Återstående del av fordran är hänförlig till det JV-bolag som etablerades tillsammans med Fastighets AB Balder i kvartal två 2021.

** 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.

Verkligt värde för obligationen uppgår till 500 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.

Återbetalningen av de finansiella fordringarna på Karlatornet förutsätter att underliggande kalkyler som även avser värdering av underliggande tillgångar 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.

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
	2021	2020
Koncernen		
Ställda säkerheter	2 367	2 017
Eventualförpliktelser	2 677	888
Moderbolaget		
Ställda säkerheter	300	500
Eventualförpliktelser	4 987	2 628

Not 4 – Uppdelning av intäkter

okt-dec 2021, Mkr	Sverige	Invest	International	Koncerngemensamt	Eliminering	Total
Entreprenadintäkter	2 336	437	-	-	-426	2 347
Försäljning av fastigheter och byggrätter	47	129	-	-	-	176
Hysesintäkter	0	1	-	0	0	1
Övriga intäkter	6	13	-	42	-42	19
Totala intäkter	2 389	580	-	42	-468	2 543
Tidpunkt för intäktsredovisning:						
Vid en tidpunkt	53	142	-	42	-42	195
Över tid	2 336	438	-	0	-426	2 348
Totala intäkter	2 389	580	-	42	-468	2 543
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	-	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	-	17	-99	2 166
jan-dec 2021, Mkr	Sverige	Invest	International	Koncerngemensamt	Eliminering	Total
Entreprenadintäkter	8 024	1 077	-	-	-1055	8 046
Försäljning av fastigheter och byggrätter	65	557	-	-	-	622
Hysesintäkter	0	5	-	9	-9	5
Övriga intäkter	14	47	-	146	-145	62
Totala intäkter	8 103	1 686	-	155	-1 209	8 735
Tidpunkt för intäktsredovisning:						
Vid en tidpunkt	79	604	-	146	-145	684
Över tid	8 024	1 082	-	9	-1064	8 051
Totala intäkter	8 103	1 686	-	155	-1 209	8 735

jan-dec 2020, Mkr	Sverige	Invest	International	Koncerngemensamt	Eliminering	Total
	6					
Entreprenadintäkter	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	-	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	-	88	-532	6 871

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 byggrätts-transaktionerna 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 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, statliga bidrag 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><td>okt-dec 2021</td><td>okt-dec 2020</td><td>jan-dec 2021</td><td>jan-dec 2020</td></tr><tr><td>Intäkter innevarande period</td><td>2 543</td><td>2 166</td><td>8 735</td><td>6 871</td></tr><tr><td>Intäkter motsvarande föregående period</td><td>2 166</td><td>2 253</td><td>6 871</td><td>6 725</td></tr><tr><td>Intäkter förändring</td><td>377</td><td>-87</td><td>1 864</td><td>146</td></tr><tr><td>Justering struktureffekt</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr><tr><td>Total organisk tillväxt</td><td>377</td><td>-87</td><td>1 864</td><td>146</td></tr><tr><td>Total organisk tillväxt (%)</td><td>17,4%</td><td>-3,9%</td><td>27,1%</td><td>2,2%</td></tr></table>	okt-dec 2021	okt-dec 2020	jan-dec 2021	jan-dec 2020	Intäkter innevarande period	2 543	2 166	8 735	6 871	Intäkter motsvarande föregående period	2 166	2 253	6 871	6 725	Intäkter förändring	377	-87	1 864	146	Justering struktureffekt	0	0	0	0	Total organisk tillväxt	377	-87	1 864	146	Total organisk tillväxt (%)	17,4%	-3,9%	27,1%	2,2%
okt-dec 2021	okt-dec 2020	jan-dec 2021	jan-dec 2020																																	
Intäkter innevarande period	2 543	2 166	8 735	6 871																																
Intäkter motsvarande föregående period	2 166	2 253	6 871	6 725																																
Intäkter förändring	377	-87	1 864	146																																
Justering struktureffekt	0	0	0	0																																
Total organisk tillväxt	377	-87	1 864	146																																
Total organisk tillväxt (%)	17,4%	-3,9%	27,1%	2,2%																																
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	<table><tr><td>31 dec 2021</td><td>31 dec 2020</td></tr><tr><td>Summa tillgångar</td><td>6 914</td><td>5 992</td></tr><tr><td>Uppskjutna skattefordringar</td><td>-108</td><td>-15</td></tr><tr><td>Avdrag för icke räntebärande skulder inklusive uppskjutna skatteskulder</td><td>-2 845</td><td>-2 438</td></tr><tr><td>Sysselsatt kapital</td><td>3 961</td><td>3 539</td></tr></table>	31 dec 2021	31 dec 2020	Summa tillgångar	6 914	5 992	Uppskjutna skattefordringar	-108	-15	Avdrag för icke räntebärande skulder inklusive uppskjutna skatteskulder	-2 845	-2 438	Sysselsatt kapital	3 961	3 539																				
	31 dec 2021	31 dec 2020																																		
	Summa tillgångar	6 914	5 992																																	
	Uppskjutna skattefordringar	-108	-15																																	
	Avdrag för icke räntebärande skulder inklusive uppskjutna skatteskulder	-2 845	-2 438																																	
	Sysselsatt kapital	3 961	3 539																																	

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. <table> <tr> <td></td><td>31 dec</td><td>31 dec</td></tr> <tr> <td>Beräkning av genomsnittligt sysselsatt kapital</td><td>2021</td><td>2020</td></tr> <tr> <td>31 dec 2021 (3 961) + 31 dec 2020 (3 539) / 2</td><td>3 750</td><td></td></tr> <tr> <td>31 dec 2020 (3 539) + 31 dec 2019 (3 602) / 2</td><td></td><td>3 571</td></tr> <tr> <td></td><td>31 dec</td><td>31 dec</td></tr> <tr> <td>Beräkning av avkastning på sysselsatt kapital</td><td>2021</td><td>2020</td></tr> <tr> <td>Resultat efter finansnetto</td><td>256</td><td>-502</td></tr> <tr> <td>Tillägg för finansiella kostnader</td><td>38</td><td>96</td></tr> <tr> <td>Genomsnittligt sysselsatt kapital</td><td>3 750</td><td>3 571</td></tr> <tr> <td>Avkastning på sysselsatt kapital</td><td>7,8%</td><td>-11,4%</td></tr> </table>		31 dec	31 dec	Beräkning av genomsnittligt sysselsatt kapital	2021	2020	31 dec 2021 (3 961) + 31 dec 2020 (3 539) / 2	3 750		31 dec 2020 (3 539) + 31 dec 2019 (3 602) / 2		3 571		31 dec	31 dec	Beräkning av avkastning på sysselsatt kapital	2021	2020	Resultat efter finansnetto	256	-502	Tillägg för finansiella kostnader	38	96	Genomsnittligt sysselsatt kapital	3 750	3 571	Avkastning på sysselsatt kapital	7,8%	-11,4%	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	2021	2020																														
31 dec 2021 (3 961) + 31 dec 2020 (3 539) / 2	3 750																															
31 dec 2020 (3 539) + 31 dec 2019 (3 602) / 2		3 571																														
	31 dec	31 dec																														
Beräkning av avkastning på sysselsatt kapital	2021	2020																														
Resultat efter finansnetto	256	-502																														
Tillägg för finansiella kostnader	38	96																														
Genomsnittligt sysselsatt kapital	3 750	3 571																														
Avkastning på sysselsatt kapital	7,8%	-11,4%																														
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.															
		<table> <tr> <td></td><td>31 dec</td><td>31 dec</td></tr> <tr> <td>Beräkning av genomsnittligt eget kapital</td><td>2021</td><td>2020</td></tr> <tr> <td>31 dec 2021 (2 467) + 31 dec 2020 (1 946) / 2</td><td>2 207</td><td></td></tr> <tr> <td>31 dec 2020 (1 946) + 31 dec 2019 (2 179) / 2</td><td></td><td>2 063</td></tr> </table>		31 dec	31 dec	Beräkning av genomsnittligt eget kapital	2021	2020	31 dec 2021 (2 467) + 31 dec 2020 (1 946) / 2	2 207		31 dec 2020 (1 946) + 31 dec 2019 (2 179) / 2		2 063			
	31 dec	31 dec															
Beräkning av genomsnittligt eget kapital	2021	2020															
31 dec 2021 (2 467) + 31 dec 2020 (1 946) / 2	2 207																
31 dec 2020 (1 946) + 31 dec 2019 (2 179) / 2		2 063															
		<table> <tr> <td></td><td>31 dec</td><td>31 dec</td></tr> <tr> <td>Beräkning av avkastning på eget kapital</td><td>2021</td><td>2020</td></tr> <tr> <td>Periodens resultat</td><td>349</td><td>-358</td></tr> <tr> <td>Genomsnittligt eget kapital</td><td>2 207</td><td>2 063</td></tr> <tr> <td>Avkastning på eget kapital</td><td>15,8%</td><td>-17,4%</td></tr> </table>		31 dec	31 dec	Beräkning av avkastning på eget kapital	2021	2020	Periodens resultat	349	-358	Genomsnittligt eget kapital	2 207	2 063	Avkastning på eget kapital	15,8%	-17,4%
	31 dec	31 dec															
Beräkning av avkastning på eget kapital	2021	2020															
Periodens resultat	349	-358															
Genomsnittligt eget kapital	2 207	2 063															
Avkastning på eget kapital	15,8%	-17,4%															
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.															
		<table> <tr> <td></td><td>31 dec</td><td>31 dec</td></tr> <tr> <td>Beräkning av EBITDA</td><td>2021</td><td>2020</td></tr> <tr> <td>Rörelseresultat</td><td>235</td><td>-414</td></tr> <tr> <td>Avskrivningar</td><td>80</td><td>71</td></tr> <tr> <td>EBITDA</td><td>315</td><td>-343</td></tr> </table>		31 dec	31 dec	Beräkning av EBITDA	2021	2020	Rörelseresultat	235	-414	Avskrivningar	80	71	EBITDA	315	-343
	31 dec	31 dec															
Beräkning av EBITDA	2021	2020															
Rörelseresultat	235	-414															
Avskrivningar	80	71															
EBITDA	315	-343															
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 1 200 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 2021

Den 9 februari 2022, kl. 09:00 (CET), kommenterar Serneke Group denna delårsrapport i en livesänd webbpresentation för investerare, analytiker och medier. Presentationen sker på svenska och kan följas i direktsändning via en webbsändning på <https://tv.streamfabriken.com/serneke-q4-2021>. Presentationsmaterial inför presentationen kommer att finnas tillgängligt på webbplatsen omkring en timme före webbsändningen startar.

För att delta, vänligen ring: +46 8 505 583 73