



AVMATTNING I MARKNADEN

JULI – SEPTEMBER 2022

- Orderingången uppgick till 2 684 Mkr (1 195)
- Intäkterna uppgick till 2 055 Mkr (1 968)
- Rörelseresultatet uppgick till -39 Mkr (25)
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -261 Mkr (207)
- Periodens kassaflöde uppgick till -133 Mkr (268)
- Periodens resultat uppgick till -92 Mkr (37)
- Soliditeten uppgick till 37,6 procent (36,7)
- Serneke tecknade i augusti ett entreprenadavtal för Kalmarsundsverket. Ordervärdet uppgick till 1,4 miljarder kronor.

JANUARI – SEPTEMBER 2022

- Orderingången uppgick till 6 119 Mkr (4 595) och orderstocken uppgick till 11 994 Mkr (12 642)
- Intäkterna uppgick till 6 765 Mkr (6 192)
- Rörelseresultatet uppgick till 58 Mkr (164)
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -493 Mkr (255)
- Tillgängliga likvida medel vid periodens utgång uppgick till 638 Mkr (803)
- Periodens resultat uppgick till 35 Mkr (262)
- Soliditeten uppgick till 37,6 procent (36,7)

Mkr	jul-sep 2022	jul-sep 2021	jan-sep 2022	jan-sep 2021	okt-sep 2021/2022	jan-dec 2021
Intäkter	2 055	1 968	6 765	6 192	9 308	8 735
Rörelseresultat	-39	25	58	164	129	235
Rörelsemarginal, %	-1,9	1,3	0,9	2,6	1,4	2,7
Periodens resultat	-92	37	35	262	122	349
Resultat per aktie, kr före utspädning	-3,25	1,32	1,24	9,38	4,32	12,48
Resultat per aktie, kr efter utspädning	-3,25	1,32	1,24	9,38	4,32	12,48
Eget kapital per aktie, kr efter utspädning	88,95	84,90	88,95	84,90	88,95	87,85
Soliditet, %	37,6	36,7	37,6	36,7	37,6	35,7
Nettolåneskuld/fordran	-1 135	-863	-1 135	-863	-1 135	-873
Nettolåneskuld alt fordran/EBITDA	-5,4	-4,3	-5,4	-4,3	-5,4	-2,8
Nettoskuldsättningsgrad, %	-45,1	-36,4	-45,1	-36,4	-45,1	-35,4
Orderingång	2 684	1 196	6 119	4 596	7 868	6 345
Orderstock	11 994	12 642	11 994	12 642	11 994	12 101

VD HAR ORDET

I vår omvärld och i vår egen verksamhet upplever vi nu en avmattning till följd av, krig, ökade material- och bränslepriser, inflation och stigande räntor. Vi har i våra senaste rapporter talat om en begynnande vändning i vår utveckling, men det vi nu möter i marknaden kommer emot oss med kraft och påverkan. Den positiva trend som vi under några kvartal redovisat, har ännu inte tagit oss till en plats där vi förmår absorbera effekterna av den avmattningen.

Vårt resultat i kvartalet är tydligt påverkat av marknadsläget, där uteblivna transaktioner är ett exempel. Vår helhetsaffär är beroende av försäljningar från vår projektutvecklingsverksamhet, för att skapa resultat och frigöra kapital. Vi behöver öka aktiviteterna som skapar förutsättningar för kontinuerliga affärer.

Vi ser även effekter i entreprenaden kopplade till världsläget: materialpriserna pressar alla sedan länge och skapar en allmänt tuff situation i branschen. Vi har i kvartalet haft en negativ påverkan om 25 miljoner kronor på resultatet för vår entreprenadverksamhet till följd av en konkurs hos en underentreprenör i vår norra region.

Det förändrade läge vi befinner oss i kräver att vi agerar och visar handlingskraft. Vi har under hösten påbörjat genomförandet av ett program där vi på en rad punkter vidtar kraftiga åtgärder: vi organiserar om och minskar våra kostnader samtidigt som vi renodlar vårt uppdrag och underlättar styrning. Vi begränsar även investeringar i egenutvecklade projekt som vi idag bedömer har en svag avsättning i marknaden, framför allt projekt avsedda för bostäder.

Vår bransch är cyklisk och de underliggande behoven av bostäder och samhällsfastigheter kvarstår. Vi fortsätter utveckla områden som digitalisering, hållbarhet och en stark företagskultur för att vara ännu bättre rustade när det vänder.

Orderingången är starkare än motsvarande kvartal förra året, 2 684 Mkr (1 196 Mkr) och vår orderstock omfattar vid utgången av september 12 miljarder kronor (12,6). Vi ser



fortsatt en utveckling mot ökad andel samverkansavtal inom segmenten samhällsfastigheter och industri, vilket skapar förutsättningar för ökad stabilitet. Här är entreprenaden för Kalmarsundsverket samt våra avropsavtal gällande fängelsebyggnader och ny arena i Uppsala goda exempel den senaste tiden.

Produktionen av Karlatornet följer plan och i september passerade vi ytterligare en historisk milstolpe när tornet blev högsta huset i Norden. Vi gjuter nu våning 65, av totalt 73, och enligt tidplanen når tornet sin fulla höjd på 246 meter i juli nästa år. Försäljning av lägenheter i Karlatornet sker kontinuerligt och till dags dato är 488 lägenheter av totalt 611 sålda. Första inflyttningen är beräknad till tredje kvartalet 2023.

Slutligen vill jag lyfta fram behovet av ett fortsatt starkt fokus för en trygg och säker arbetsmiljö. Vår bransch brottas alltjämt med stora risker och allvarliga tillbud och olyckor. Inget är viktigare än att alla ska kunna komma hem oskadda från sitt arbete.

Michael Berglin, VD och koncernchef

INTÄKTER OCH RESULTAT

Mkr	jul-sep 2022	jul-sep 2021	jan-sep 2022	jan-sep 2021	okt-sep 2021/2022	jan-dec 2021
Intäkter	2 055	1 968	6 765	6 192	9 308	8 735
Rörelseresultat	-39	25	58	164	129	235
Finansnetto	-48	8	-42	18	-39	21
Resultat efter finansiella poster	-87	33	16	182	90	256
Skatt	-5	4	19	80	32	93
Periodens resultat	-92	37	35	262	122	349

JULI – SEPTEMBER 2022

Koncernens intäkter uppgick till 2 055 Mkr (1 968). Affärsområde Sverige ökade intäkterna till 1 932 Mkr (1 925) Affärsområde Invests intäkter ökade till 607 Mkr (322).

Rörelseresultatet uppgick till -39 Mkr (25) och har främst påverkats negativt av resultatet i affärsområdet Sverige, som en konsekvens av prisökningar samt en konkurs hos en underleverantör.

Finansnettot uppgick till -48 Mkr (8) och har påverkats av tidigare försäljningar av Karlatornet och Karlastaden Group där lånen har marknadsvärderats och diskonterats med en ränta uppgående till skillnaden mellan bedömd marknadsränta och avtalad ränta. Detta har haft en engångseffekt på -49 Mkr i kvartalet. I takt med att projektet fortgår enligt prognostiserad kalkyl kommer motsvarande belopp att gradvis påverka räntenettet positivt. Under kvartalet har låneutgifter aktiverats på projektfastigheter om 15 Mkr (8).

Koncernen redovisade en beräknad skatt på -5 Mkr (4). Den negativa skatteeffekten för perioden förklaras främst av ej skattepliktiga intäkter samt uppskjutna skatteeffekter från transaktioner.

Periodens resultat uppgick till -92 Mkr (37) och resultat per aktie efter utspädning för kvartalet var -3,25 kr (1,32).

JANUARI – SEPTEMBER 2022

Koncernens intäkter uppgick till 6 765 Mkr (6 192) vilket är en ökning med 9 procent. Affärsområde Sverige ökade intäkterna med 17 procent till 6 667 Mkr (5 714).

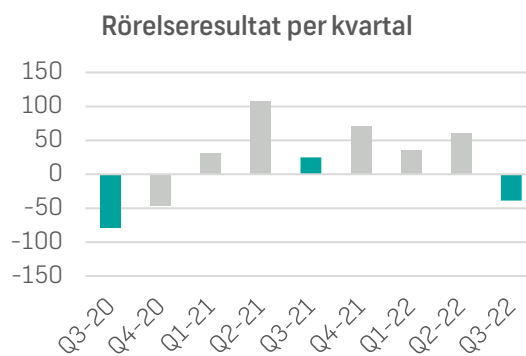
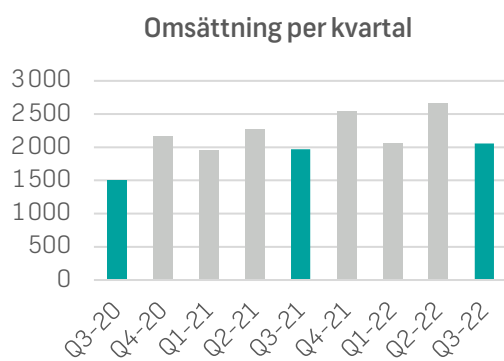
Ökningen i Sverige förklaras av full produktion i Karlatornet samt att projekt som ingår i tidigare avyttrade portföljer också producerat i hög takt. Affärsområde Invests intäkter ökade till 1 580 Mkr (1 106) och ökningen består bland annat av försäljning av kvarter Auriga del ett och två till JV-bolaget Karlastaden Group AB men även av entreprenadintäkter mot Karlatornet AB (JV-bolaget) om 962 Mkr. Koncerninterna elimineringar uppgår till 1 621 Mkr och avser i första hand interna leveranser till Karlastaden.

Rörelseresultatet uppgick till 58 Mkr (164). Förändringen mot motsvarande period föregående år är framför allt lägre vinster från försäljningar inom affärsområdet Invest. Även oron i omvärlden, som har effekter på marknadsläge och prisutveckling på material, samt en konkurs hos en underleverantör har påverkat rörelseresultatet negativt i jämförelse med motsvarande period föregående år.

Finansnettot uppgick till -42 Mkr (18) och har påverkats av tidigare försäljningar av Karlatornet och Karlastaden Group om -49 Mkr i tredje kvartalet. Lånen har marknadsvärderats och diskonterats med en ränta uppgående till skillnaden mellan bedömd marknadsränta och avtalad ränta. Under perioden har låneutgifter aktiverats på projektfastigheter om 24 Mkr (35).

Koncernen redovisade en beräknad skatt på 19 Mkr (80). Den positiva skatteeffekten för perioden förklaras främst av ej skattepliktiga intäkter samt uppskjutna skatteeffekter från transaktioner.

Periodens resultat uppgick till 35 Mkr (262) och resultat per aktie efter utspädning för perioden var 1,24 kr (9,38).



Nyligen togs det symboliska första spadtaget för projekt Tamarinden i Örebro där Serneke har utvecklat och ska bygga 139 hyresrätter. Tamarinden har ambitionen att bli ett av Sveriges första riktigt klimatsmarta bostadsområden. I hela stadsdelen ska det byggas totalt 700 bostäder, en förskola, flera parker och företagslokaler.

FINANSIELL STÄLLNING

Mkr	30 sep 2022	30 sep 2021	31 dec 2021
Summa tillgångar	6 692	6 465	6 914
Summa eget kapital	2 518	2 372	2 467
Nettolåneskuld	-1 135	-863	-873
Nettolåneskuld/EBITDA	-5,4	-4,3	-2,8
Likvida medel	238	603	575
Soliditet, %	37,6	36,7	35,7

Koncernens balansomslutning uppgick per den 30 september till 6 692 Mkr (6 914) och soliditeten uppgick till 37,6 procent (35,7). Likvida medel uppgick vid periodens slut till 238 Mkr (575) och utöver det har koncernen en kreditfacilitet om 500 Mkr varav 74 Mkr av dessa är utnyttjade av ställda garantier. Totala disponibla likvida medel vid periodens slut uppgick till 638 Mkr (775). Koncernen har också outnyttjade beviljade byggnadskrediter om 587 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 1 106 Mkr.

Eget kapital uppgick per den 30 september till 2 518 Mkr (2 467). Förändringen utgörs av periodens resultat om 36 Mkr och aktierelaterade ersättningar om 15 Mkr.

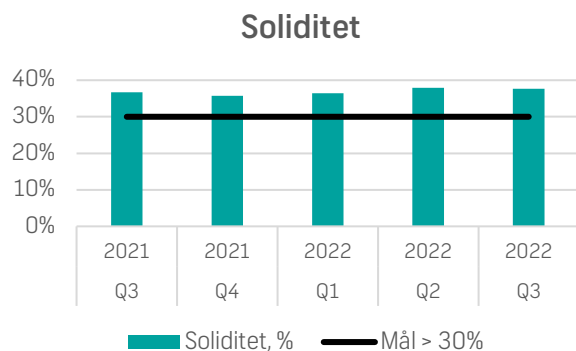
Nettolåneskulden uppgick per den 30 september till -1 135 Mkr (-873). De främsta förändringarna avser amortering av obligation om 500 Mkr och i samband med amorteringen har ett långfristigt banklån på motsvarande belopp tagits upp. Utöver detta har långfristiga räntebärande fordringar ökat i samband med försäljningar till JV-bolaget Karlastaden Group AB. Därutöver har finansiering relaterat till bostadsrätter minskat.

Räntebärande fordringar uppgår till 2 407 Mkr, och utgörs till största delen av fordringar som uppstått i samband med att Serneke och Balder ingått affärer avseende Karlastaden.

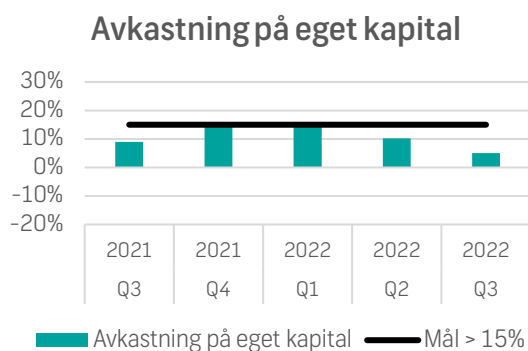
Nettolåneskuld Mkr	30 sep 2022	30 sep 2021	31 dec 2021
Banklån	765	260	210
Utnyttjad checkräkningskredit	-	-	-
Byggekreditiv bostadsrättsprojekt	177	159	269
Obligationer	-	515	516
Finansiella leasingskulder	88	83	84
Tillkommande leasingskulder IFRS 16	214	260	248
Lån från Skatteverket	266	275	275
Övriga räntebärande skulder	-	-	-
Räntebärande fordringar	-2 407	-1 812	-1 900
Likvida medel	-238	-603	-575
Nettolåneskuld	-1 135	-863	-873

KONCERNENS FINANSIELLA MÅL

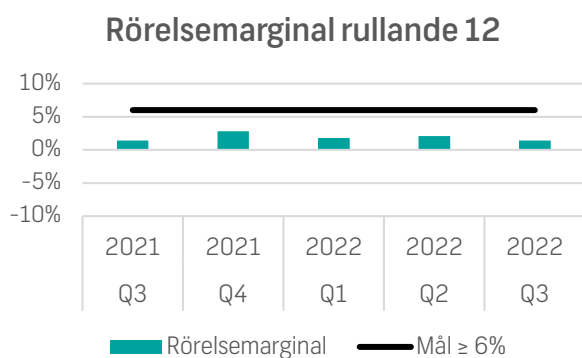
Soliditeten ska överstiga 30 procent.



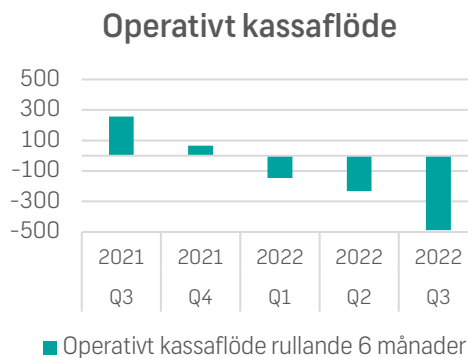
Avkastning på eget kapital ska överstiga 15 procent.



Rörelsemarginalen ska överstiga 6 procent.



Positivt operativt kassaflöde varje kvartal rullande 6 månader.



KASSAFLÖDE

	jul-sep 2022	jul-sep 2021	jan-sep 2022	jan-sep 2021	okt-sep 2021/2022	jan-dec 2021
Mkr						
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-261	207	-493	255	-633	115
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-21	-25	-64	16	-60	20
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	149	86	220	98	328	206
Periodens kassaflöde	-133	268	-337	369	-365	341
Likvida medel vid periodens början	371	335	575	234	603	234
Likvida medel vid periodens slut	238	603	238	603	238	575

JULI – SEPTEMBER 2022

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -261 Mkr (207), varav kassaflöde från förändringar i rörelsekapital uppgick till -254 Mkr (111). Majoriteten av den negativa förändringen i perioden är hänförlig till periodiseringar av kundfordringar och leverantörsskulder samt förändring av lagerfastigheter.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -21 Mkr (-25) och utgörs främst av fordringar som uppkommit i samband med försäljning av kvarteret Auriga i Karlastaden, utdelning från intresseföretag samt från avyttring av materiella anläggningstillgångar.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 149 Mkr (86) och förklaras främst av upptagna lån och inbetalningar till bostadsrättsföreningar samt amortering av lån.

Periodens kassaflöde uppgick till -133 Mkr (268).

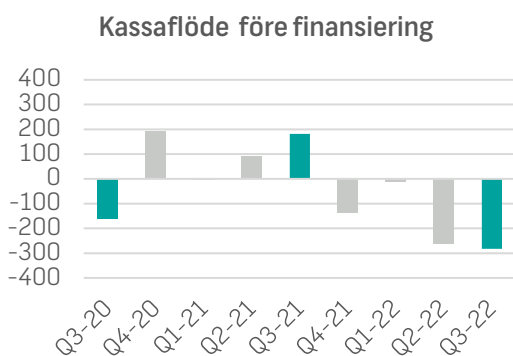
JANUARI – SEPTEMBER 2022

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -493 Mkr (255), varav kassaflöde från förändringar i rörelsekapital uppgick till -352 Mkr (156). Majoriteten av den negativa förändringen är att härleda till förändring av lagerfastigheter.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -64 Mkr (16) och förklaras främst av fordringar som uppkommit i samband med försäljning av kvarteret Auriga i Karlastaden, utdelning från intresseföretag samt från avyttring av materiella anläggningstillgångar.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 220 Mkr (98) och förklaras främst av amortering av lån om -901 Mkr varav amortering obligation uppgick till -500 Mkr. Nya lån har upptagits till ett belopp om 979 Mkr och inbetalda insatser i bostadsrättsföreningar till 144 Mkr.

Periodens kassaflöde uppgick till -337 Mkr (369).



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 primärt av 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

Mkr	jul-sep 2022	jul-sep 2021	jan-sep 2022	jan-sep 2021	okt-sep 2021/2022	jan-dec 2021
Sverige	1 932	1 925	6 667	5 714	9 056	8 103
Invest	607	322	1 580	1 106	2 160	1 686
International	0	0	0	0	0	0
Koncerngemensamt	47	46	139	113	181	155
Elimineringar	-531	-325	-1 621	-741	-2 089	-1 209
Summa	2 055	1 968	6 765	6 192	9 308	8 735

RÖRELSERESULTAT

Mkr	jul-sep 2022	jul-sep 2021	jan-sep 2022	jan-sep 2021	okt-sep 2021/2022	jan-dec 2021
Sverige	-25	21	7	24	40	57
Invest	-8	7	121	245	195	319
International	9	-4	-2	-12	-8	-18
Koncerngemensamt	2	15	-14	-61	-25	-72
Elimineringar	-17	-14	-54	-32	-73	-51
Summa	-39	25	58	164	129	235

*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

Sverige

Mkr	jul-sep 2022	jul-sep 2021	jan-sep 2022	jan-sep 2021	okt-sep 2021/2022	jan-dec 2021
Intäkter	1 932	1 925	6 667	5 714	9 056	8 103
Rörelseresultat	-25	21	7	24	39	57
Rörelsemarginal, %	-1,3	1,1	0,1	0,4	0,4	0,7

JULI – SEPTEMBER 2022

Intäkterna uppgick till 1 932 Mkr (1 925). Ökningen är främst hänförlig till att Karlatornet är i full produktion samt att projekt som ingår i tidigare avyttrade projektportföljer också producerat i hög takt jämfört med motsvarande kvartal föregående år.

Rörelseresultatet uppgick till -25 Mkr (21) och rörelsemarginalen landade på -1,3 procent (1,1). Rörelseresultatet och rörelsemarginalen för kvartalet har påverkats negativt av indirekta effekter kopplat till prisökningar på marknaden som en följd av oron i Europa och inflationsutvecklingen samt en konkurs.

JANUARI – SEPTEMBER 2022

Intäkterna uppgick till 6 667 Mkr (5 714), en ökning med 17 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 7 Mkr (24) och rörelsemarginalen landade på 0,1 procent (0,4). Rörelseresultatet samt rörelsemarginalen för perioden har påverkats negativt av indirekta effekter kopplat till prisökningar på marknaden som en följd av oron i Europa, samt en konkurs.



Vy från nord-öst

I augusti tecknades entreprenadavtal för andra fasen av projektet nya reningsverket i Kalmar. Projektet ska stå klart under 2026 och ordersumman uppgår till cirka 1,4 miljarder kronor.

ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK

Orderingång	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	okt-sep	jan-dec
Mkr	2022	2021	2022	2021	2020/2021	2021
Entreprenad	2 684	1 195	6 119	4 596	7 868	6 345
Koncernen	2 684	1 196	6 119	4 596	7 868	6 345

Orderstock	30 sep	30 sep	31 dec
Mkr	2022	2021	2021
Entreprenad	11 994	12 642	12 101
Koncernen	11 994	12 642	12 101

Den externa orderingången för kvartalet uppgick till 2 684 Mkr (1 195) vilket är en ökning med 125 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år.

Den största ordern i kvartalet uppgick till 1 417 Mkr och avser tecknat entreprenadavtal med Kalmar Vatten gällande byggnation av nytt reningsverket. Projektet beräknas vara klart under 2026.

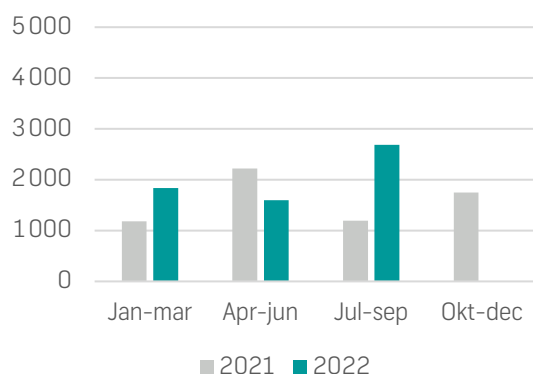
Marknadsutvecklingen och utsikterna har rört sig mot högre grad av osäkerhet och kräver fortsatt vaksamhet. Det finns fortfarande en underliggande efterfrågan även om det sker ett visst skifte från de privata

bostadsbeställarna till de kommunala i form av mer offentliga lokaler och samhällsfastigheter.

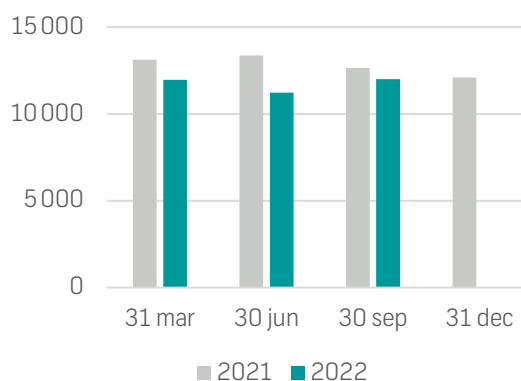
Den externa orderstocken vid utgången av tredje kvartalet uppgick till 11 994 Mkr (12 642). Det innebär en minskning om 5 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år.

5 070 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.

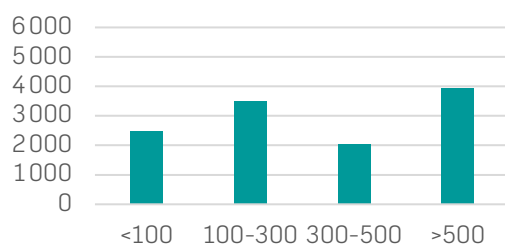
Orderingång (Mkr)



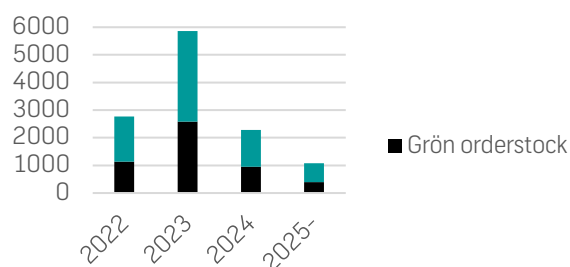
Orderstock (Mkr)



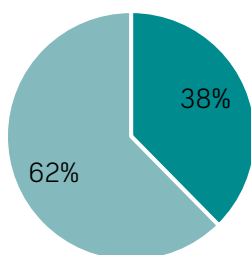
Projektfördelning orderstock
30 september 2022



Orderstock fördelad över tid

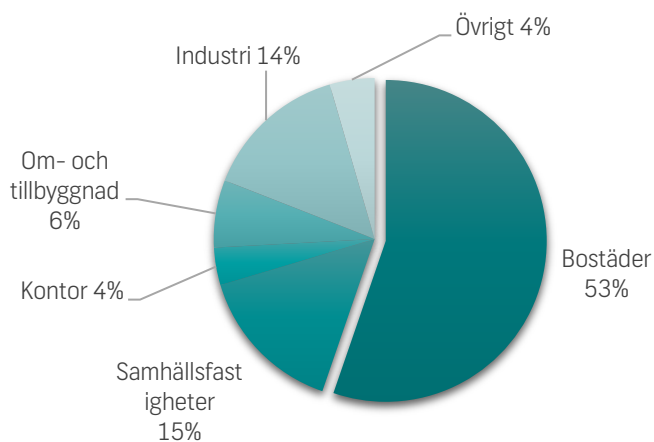


Orderstock per beställare



■ Offentlig beställare ■ Privat beställare

Orderstock per produktmix



UPPDRAG MED ORDERVÄRDE ÖVER 100 MKR UNDER PERIODEN JULI – SEPTEMBER 2022

Uppdrag	Ort	Ordervärde (Mkr)	(Förväntad) byggstart
Industri	Kalmar	1 417	Tredje kvartalet 2022
Samhällsfastigheter	Göteborg	158	Tredje kvartalet 2022
Bostäder	Landskrona	150	Tredje kvartalet 2022



Vid rapporttillfället hade Karlatornet cirka 10 våningar kvar till de totalt 74. Enligt planen når tornet sin fulla höjd 246 meter till sommaren 2023. Foto: Kasper Dudzik

INVEST

Invest

	jul-sep 2022	jul-sep 2021	jan-sep 2022	jan-sep 2021	okt-sep 2021/2022	jan-dec 2021
Mkr						
Intäkter	607	322	1 580	1 106	2 160	1 686
Resultatandel i intresseföretag/joint ventures	2	2	7	9	-8	-6
Rörelseresultat	-8	7	121	245	195	319
Rörelsemarginal, %	-1,3	2,2	7,7	22,2	9,0	18,9

JULI – SEPTEMBER 2022

Intäkterna i affärsområdet uppgick till 607 Mkr (322) och ökningen består i första hand av entreprenadintäkter från Karlatornet AB (JV-Bolaget).

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

Rörelseresultatet uppgick till -8 Mkr (7). Det negativa rörelseresultatet förklaras främst av uteblivna försäljningar av projekt och byggrätter.

Projekt- och exploateringsfastigheter

Per den 30 september 2022 uppgick det totala bokförda värdet på projektutvecklingsportföljen i Invest till 1 558 Mkr.

Byggrätter	30 sep 2022	30 sep 2021	31 dec 2021
Antal (BTA)			
Byggrätter i egen balans	121 256	237 170	196 624
Byggrätter via joint ventures	123 553	50 400	81 854
Avtalade ej tillträdde byggrätter	567 357	538 000	582 436
Totalt	812 165	825 570	860 913

JANUARI – SEPTEMBER 2022

Intäkterna uppgick till 1 580 Mkr (1 106) och ökningen består i första hand av försäljning av del ett och två av kvarter Auriga till JV-bolaget Karlastaden Group AB. Även entreprenadintäkter mot Karlatornet AB (JV-bolaget) om 962 Mkr bidrar till den positiva ökningen i perioden. 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 7 Mkr (9).

Rörelseresultatet uppgick till 121 Mkr (245). Det positiva rörelseresultatet förklaras främst av försäljning av del ett och två av kvarter Auriga till JV-bolaget Karlastaden Group AB.

Egenutvecklade BRF bostadsproduktioner

	30 sep 2022	30 sep 2021	31 dec 2021
Antal under året produktionsstartade bostäder	177	65	144
Antal under året sålda bostäder	136	27	65
Totalt antal bostäder i produktion vid periodens slut	561	453	532
Antal återköpta bostäder i egen balansräkning vid periodens slut	13	0	0

*Jämförelsetal har justerats för att inkludera balanser tidigare i segment Sverige.

MODERBOLAGET

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

Intäkterna för juli-september uppgick till 47 Mkr (46) och bestod i huvudsak av koncerninterna tjänster. Rörelseresultatet för samma period uppgick till 3 Mkr (15).

Intäkterna för januari – september uppgick till 140 Mkr (113) och rörelseresultatet uppgick till 5 Mkr (4).

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 2021, not 33. 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 2022 fram till 30 september 2022;

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 9,9 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 2,0 Mkr. Transaktioner med Ola Serneke Holding AB anses utgöra närstående transaktioner då Ola Serneke är huvudägare i Serneke Group AB. Inköp uppgick till 0,7 Mkr och försäljning uppgick till 0,2 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 0,6 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 12,7 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 875 Mkr. Transaktioner med Karlastaden Group (JV) anses utgöra närstående transaktioner då Serneke äger 50 % av Karlastaden Group AB. Transaktionerna utgörs främst av entreprenadintäkter om 182,2 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 3,2 Mkr och inköpen uppgick till 22,1 Mkr

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

I Sernekes verksamhet finns flera olika typer av risker, såväl operationella som finansiella. De operationella riskerna är kopplade till den dagliga verksamheten och kan gälla anbud eller projektutveckling, bedömning av projektens vinstutveckling, risker kopplade till produktion eller prisutveckling. Operationella risker hanteras av den interna verksamhetsstyrning som har utvecklats inom koncernen. Identifiering och hantering av Sernekes risker är av fundamental betydelse för koncernens lönsamhet. Varje 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. Serneke upplever nu en avmattning i marknaden i Sverige som en följd av ökade material och bränslepriser, inflation och stigande räntor. Den positiva trend som bolaget redovisat en tid förmår inte fullt ut att absorbera effekterna av avmattningen. Bolagets helhetsaffär är beroende av försäljningar från projektutvecklingsverksamheten. Uteblivna transaktioner har påverkat resultat och medfört negativt kassaflöde för 9-månaders perioden 2022. Sernekes styrelse och koncernledning arbetar med en rad åtgärder för att säkerställa tillgång till erforderlig likviditet. Under hösten har bolaget påbörjat genomförande av ett program där kraftiga åtgärder vidtas i syfte att minska kostnader och

begränsa investeringar i egenutvecklade projekt samt intensifierat arbetet med försäljning av koncernens projektportfölj samt andra tillgångar i syfte att renodla bolagets verksamhet och frigöra likviditet. Vidare förs löpande dialoger med kreditgivare. Styrelsens och koncernledningens bedömning är att vid genomförande av ovan åtgärder kommer tillräcklig likviditet att erhållas för att säkerställa fortsatt drift.

För ytterligare information om risker samt kritiska uppskattningar och bedömningar, se årsredovisningen för 2021 och avsnittet förvaltningsberättelse samt not 3 och 4. Beskrivningarna i årsredovisningen är fortfarande relevanta. Årsredovisningen är publicerad på www.serneke.group.

ÖVRIGA VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RAPPORTPERIODEN

I och med Ryssland invasion av Ukraina i februari 2022 förstärks effekterna på världsekonomin som blev synliga under coronapandemin. Sanktionerna mot Ryssland och Belarus som infördes till följd av kriget samt den globala osäkerheten inom världsekonomin påverkar materialtillgång och inköpspriser.

Under perioden har dessutom inflation och räntor kraftigt förändrats vilket också kan komma att påverka

framåt genom ytterligare höjda priser och dämpad efterfrågan.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER 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 30 september 2022 cirka 7 058 aktieägare och stängningskursen den 30 september 2022 var 32,0 kronor.

Sernekes tio största aktieägare, 30 september 2022

	Aktier av serie A	Aktier av serie B	Totalt antal aktier	Andel utestående aktier, %	Andel röster, %
Ola Serneke Holding AB	3 710 000	2 439 698	6 149 698	21,73%	52,58%
Lommen Holding AB	540 000	3 646 482	4 186 482	14,79%	12,03%
Christer Larsson i Trollhättan AB	380 000	507 000	887 000	3,13%	5,73%
Ledge Ing AB	330 000	450 000	780 000	2,76%	4,99%
Vision Group i väst AB	250 000	550 662	800 662	2,83%	4,06%
Fastighets AB Balder	0	2 300 000	2 300 000	8,13%	3,06%
Svolder Aktiebolag	0	1 777 608	1 777 608	6,28%	2,36%
Försäkringsaktiebolaget Avanza	0	1 161 478	1 161 478	4,10%	1,54%
Mediuminvest AS	0	768 701	768 701	2,72%	1,02%
Bengt Erik Arne Stillström	0	377 907	377 907	1,34%	0,50%
Totalt, 10 största	5 210 000	13 979 536	19 189 536	67,79%	87,88%
Övriga aktieägare	0	9 117 169	9 117 169	32,21%	12,12%
Totalt utestående aktier	5 210 000	23 096 705	28 306 705	100,00%	100,00%
Återköp egna aktier	0	446 527	446 527		
Totalt registrerade aktier	5 210 000	23 543 232	28 753 232		

Källa: Euroclear och Serneke

Aktieslag, antal aktier och röster, 30 september 2022.

Aktieslag	Aktier	Röster exkl eget innehav
A-aktier	5 210 000	5 210 000
B-aktier	23 096 705	2 309 670,50
Summa	28 306 705	7 519 670,50
Eget innehav	446 527	
Totalt antal	28 753 232	

Aktieslag	Aktier	Röster
A-aktier	5 210 000	5 210 000
B-aktier	23 543 232	2 354 323,20
Summa	28 753 232	7 564 323,20

FINANSIELL KALENDER

Bokslutskommuniké 2022	8 februari 2023
Årsstämma	3 maj 2023
Delårsrapport januari – mars 2023	3 maj 2023
Delårsrapport januari – juni 2023	14 juli 2023

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att denna delårsrapport ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som Serneke står inför.

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

Göteborg den 27 oktober 2022
Serneke Group AB (publ)

Styrelsen

Jan C. Johansson
Ordförande

Mari Broman
Ledamot

Ludwig Mattsson
Ledamot

Veronica Rörsgård
Ledamot

Per Åkerman
Ledamot

Fredrik Alvarsson
Ledamot

Lars Kvarnsund
Ledamot

Michael Berglin
Verkställande direktör

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. Informationen lämnades för offentliggörande den 27 oktober 2022, klockan 08.00.

REVISORNS GRANSKNINGSRAPPORT

Serneke Group AB (publ), org nr 556669-4153

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Serneke Group AB (publ) per 30 september 2022 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionsssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

SLUTSATS

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

UPPLYSNING AV SÄRSKILD BETYDELSE

Utan att det påverkar vår slutsats ovan vill vi fästa läsarens uppmärksamhet på den information som lämnas i delårsrapporten under avsnittet Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer på sidan 13-14. Där framgår att bolagets kassaflöde för niomånadersperioden 2022 är negativt. Bolaget arbetar med en rad åtgärder i syfte att minska kostnader och begränsa investeringar i egenutvecklade projekt och intensifierat arbetet med försäljning av koncernens projektportfölj samt andra tillgångar i syfte att renodla bolagets verksamhet och frigöra likviditet. Vidare förs löpande dialoger med kreditgivare. Åtgärderna syftar till att säkerställa tillgång till erforderlig likviditet för att fortsätta bolagets utveckling enligt plan.

Göteborg den 27 oktober 2022

PricewaterhouseCoopers AB

Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

KVARTALSDATA OCH FLERÅRSÖVERSIKT

Mkr	jul-sep 2022	apr-jun 2022	jan-mar 2022	okt-dec 2021	jul-sep 2021	apr-jun 2021	jan-mar 2021	okt-dec 2020	jul-sep 2020
Intäkter									
Sverige	1 932	2 709	2 026	2 389	1 925	2 019	1 770	2 025	1 592
Invest	607	472	501	580	322	447	337	223	28
International	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Koncerngemensamt	47	46	46	42	46	33	33	17	20
Elimineringar	-531	-569	-521	-468	-325	-225	-190	-99	-142
Summa	2 055	2 658	2 052	2 543	1 968	2 274	1 950	2 166	1 498
Rörelseresultat									
Sverige	-25	22	10	32	21	14	-10	-65	-62
Invest	-8	69	60	74	7	167	71	-4	-10
International	9	-6	-5	-5	-4	-4	-4	-3	-3
Koncerngemensamt	2	-5	-11	-11	15	-59	-17	-6	0
Elimineringar	-17	-19	-18	-19	-14	-10	-9	31	-4
Summa	-39	61	36	71	25	108	31	-47	-79
Rörelsemarginal, %	-1,9	2,3	1,8	2,8	1,3	4,7	1,6	-2,2	-5,3
Resultat efter finansnetto	-87	65	38	74	33	111	38	-119	-82
Periodens resultat	-92	72	55	87	37	178	46	-72	-66
Balansräkning									
Anläggningstillgångar	3242	3291	2894	2725	2655	2522	2158	2156	757
Omsättningstillgångar	3450	3582	4052	4189	3810	3775	3807	3836	4962
Summa tillgångar	6 692	6 873	6 946	6 914	6 465	6 297	5 965	5 992	5 719
Eget kapital	2 518	2 602	2 527	2 467	2 372	2 340	2 161	1 946	1 896
Långfristiga skulder	1 603	1 449	752	740	1 200	1 177	1 182	1 058	1 245
Kortfristiga skulder	2 571	2 822	3 667	3 707	2 893	2 780	2 622	2 988	2 578
Summa eget kapital och skulder	6 692	6 873	6 946	6 914	6 465	6 297	5 965	5 992	5 719
Order									
Orderingång	2 684	1 598	1 837	1 749	1 196	2 221	1 179	4 852	961
Orderstock	11 994	11 234	11 966	12 101	12 642	13 372	13 126	13 619	10 623
Personal									
Medelantalet anställda	1 321	1 304	1 269	1 205	1 205	1 189	1 174	1 161	1 180

NYCKELTAL

IFRS-baserade nyckeltal

Mkr	jul-sep 2022	jul-sep 2021	jan-sep 2022	jan-sep 2021	okt-sep 2021/2022	jan-dec 2021
Intäkter	2 055	1 968	6 765	6 192	9 308	8 735
Resultat per aktie, kr före utspädning	-3,25	1,32	1,24	9,38	4,32	12,48
Resultat per aktie, kr efter utspädning	-3,25	1,32	1,24	9,38	4,32	12,48
Vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning	28 306 705	27 938 245	28 281 749	27 938 245	28 219 848	27 962 221
Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning	28 306 705	27 938 245	28 281 749	27 938 245	28 219 848	27 962 221

Övriga nyckeltal

Mkr	jul-sep 2022	jul-sep 2021	jan-sep 2022	jan-sep 2021	okt-sep 2021/2022	jan-dec 2021
Rörelseresultat	-39	25	58	164	129	235
Tillväxt, %	4,4	31,4	9,3	31,6	11,4	27,1
Orderingång	2 684	1 196	6 119	4 596	7 868	6 345
Orderstock	11 994	12 642	11 994	12 642	11 994	12 101
Organisk tillväxt, %	4,4	31,4	9,3	31,6	11,4	27,1
Rörelsemarginal, %	-1,9	1,3	0,9	2,6	1,4	2,7
Kassaflöde före finansiering	-282	182	-557	271	-693	135
Kassaflöde från verksamheten per aktie, kr före utspädning	-9,22	7,40	-17,43	9,12	-22,43	4,11
Kassaflöde från verksamheten per aktie, kr efter utspädning	-9,22	7,40	-17,43	9,12	-22,43	4,11
Eget kapital per aktie, kr före utspädning	88,95	84,90	88,95	84,90	88,95	87,85
Eget kapital per aktie, kr efter utspädning	88,95	84,90	88,95	84,90	88,95	87,85
Rörelsekapital	879	917	879	917	879	482
Sysselsatt kapital	3 901	3 830	3 901	3 830	3 901	3 961
Avkastning på sysselsatt kapital, %	4,9	4,4	4,9	4,4	4,9	7,8
Avkastning på eget kapital efter skatt, %	5,0	8,9	5,0	8,9	5,0	15,8
Soliditet, %	37,6	36,7	37,6	36,7	37,6	35,7
Nettolåneskuld	-1 135	-863	-1 135	-863	-1 135	-873
Nettoskuldsättningsgrad, %	-45,1	-36,4	-45,1	-36,4	-45,1	-35,4
Nettolåneskuld/EBITDA	-5,4	-4,3	-5,4	-4,3	-5,4	-2,8

FINANSIELLA RAPPORTER I SAMMANDRAG

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Koncernens resultaträkning i sammandrag						
Mkr	jul-sep 2022	jul-sep 2021	jan-sep 2022	jan-sep 2021	okt-sep 2021/2022	jan-dec 2021
Intäkter	2 055	1 968	6 765	6 192	9 308	8 735
Produktions- och förvaltningskostnader	-2 033	-1 906	-6 521	-5 933	-8 932	-8 344
Bruttoresultat	22	62	244	259	376	391
Försäljnings- och administrationskostnader	-46	-26	-139	-93	-196	-150
Resultateffekt av etablering av joint ventures	0	0	0	0	0	0
Resultatandel i intresseföretag och joint ventures	-15	-11	-47	-2	-51	-6
Rörelseresultat	-39	25	58	164	129	235
Finansnetto	-48	8	-42	18	-39	21
Resultat efter finansiella poster	-87	33	16	182	90	256
Skatt	-5	4	19	80	32	93
Periodens resultat	-92	37	35	262	122	349
Hänförligt till:						
Moderföretagets aktieägare	-92	37	35	262	122	349
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0	0	0
Resultat per aktie före utspädning, kr	-3,25	1,32	1,24	9,38	4,32	12,48
Resultat per aktie efter utspädning, kr	-3,25	1,32	1,24	9,38	4,32	12,48
Snitt antal aktier före utspädning	28 306 705	27 938 245	28 281 749	27 938 245	28 219 848	27 962 221
Snitt antal aktier efter utspädning	28 306 705	27 938 245	28 281 749	27 938 245	28 219 848	27 962 221

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	jul-sep 2022	jul-sep 2021	jan-sep 2022	jan-sep 2021	okt-sep 2021/2022	jan-dec 2021
Periodens resultat	-92	37	35	262	122	349
Övrigt totalresultat	0	0	0	0	0	0
Summa totalresultat	-92	37	35	262	122	349

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	30 sep 2022	30 sep 2021	31 dec 2021
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	26	24	25
Övriga materiella anläggningstillgångar	316	365	351
Andelar i intresseföretag / joint ventures	161	155	160
Uppskjuten skattefordran	127	94	108
Långfristiga räntebärande fordringar	2 407	1 812	1 900
Övriga långfristiga fordringar	205	205	181
Summa anläggningstillgångar	3 242	2 655	2 725
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Projekt- och exploateringsfastigheter	1 562	1 653	1 704
Varulager	2	1	1
Kundfordringar	935	789	966
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	515	523	555
Övriga kortfristiga fordringar	198	241	388
Kassa och bank	238	603	575
Summa omsättningstillgångar	3 450	3 810	4 189
Summa tillgångar	6 692	6 465	6 914
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	2 518	2 372	2 467
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga räntebärande skulder	1 346	975	467
Övriga långfristiga skulder	74	66	71
Uppskjuten skatteskuld	0	0	0
Övriga avsättningar	183	159	202
Summa långfristiga skulder	1 603	1 200	740
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga räntebärande skulder	164	577	1 135
Aktuella skatteskulder	0	0	0
Leverantörsskulder	1 219	1 194	1 344
Fakturerade men ej upparbetade intäkter	758	791	744
Övriga kortfristiga skulder	430	331	484
Summa kortfristiga skulder	2 571	2 893	3 707
Summa eget kapital och skulder	6 692	6 465	6 914

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Mkr	30 sep 2022	30 sep 2021	31 dec 2021
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare			
Ingående balans vid periodens början	2 467	1 946	1 946
Nyemission	-	166	166
Aktierelaterad ersättning	15	-2	6
Övrigt	-	-	-
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	-	-	-
Förändrad redovisningsprincip	-	-	-
Periodens totalresultat	36	262	349
Innehav utan bestämmande inflytande			
Förvärv innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-
Periodens totalresultat	-	0	-
Utgående balans vid periodens slut	2 518	2 372	2 467

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

Mkr	jul-sep 2022	jul-sep 2021	jan-sep 2022	jan-sep 2021	okt-sep 2021/2022	jan-dec 2021
<i>Löpande verksamheten</i>						
Kassaflöde innan förändring av rörelsekapital	-7	95	-141	98	-103	136
Förändring av rörelsekapital	-254	111	-352	156	-530	-22
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-261	207	-493	255	-633	115
<i>Investeringsverksamheten</i>						
Ökning/minskning av investeringsverksamheten	-21	-25	-64	16	-60	20
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-21	-25	-64	16	-60	20
Kassaflöde före finansiering	-282	182	-557	271	-693	135
<i>Finansieringsverksamheten</i>						
Nyupptagna lån	197	108	979	316	1 089	426
Nyemission	0	0	0	167	0	167
Amortering av skuld	-24	-24	-900	-389	-968	-457
Utdelning	0	0	0	0	0	0
Ökning/minskning av finansieringsverksamheten	-24	2	141	4	207	70
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	149	86	220	98	328	206
Periodens kassaflöde	-133	268	-337	369	-365	341
Likvida medel vid periodens början	371	335	575	234	603	234
Likvida medel vid periodens slut	238	603	238	603	238	575

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	jul-sep 2022	jul-sep 2021	jan-sep 2022	jan-sep 2021	okt-sep 2021/2022	jan-dec 2021
Intäkter	47	46	140	113	182	155
Försäljnings- och administrationskostnader	-44	-31	-135	-109	-183	-157
Rörelseresultat	3	15	5	4	-1	-2
Finansnetto	-8	-13	-34	-52	-51	-69
Resultat efter finansiella poster	-5	2	-29	-48	-52	-71
Bokslutsdispositioner	0	0	0	0	0	0
Resultat före skatt	-5	2	-29	-48	-52	-71
Skatt	0	-2	3	7	-3	1
Periodens resultat	-5	0	-26	-41	-55	-70

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	jul-sep 2022	jul-sep 2021	jan-sep 2022	jan-sep 2021	okt-sep 2021/2022	jan-dec 2021
Periodens resultat	-5	0	-26	-41	-55	-70
Övrigt totalresultat	0	0	0	0	0	0
Summa totalresultat	-5	0	-26	-41	-55	-70

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	30 sep 2022	30 sep 2021	31 dec 2021
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar	9	8	8
Andelar i koncernföretag	459	307	360
Uppskjuten skattefordran	17	20	14
Övriga långfristiga fordringar	3	3	3
Summa anläggningstillgångar	488	338	385
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Projekt- och exploateringsfastigheter	0	2	2
Övriga kortfristiga fordringar	985	1 438	1 498
Kassa och bank	14	352	313
Summa omsättningstillgångar	999	1 792	1 813
Summa tillgångar	1 487	2 130	2 198
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	518	552	530
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga räntebärande skulder	8	518	3
Övriga avsättningar	2	1	2
Summa långfristiga skulder	10	519	5
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga räntebärande skulder	2	7	523
Leverantörsskulder	8	9	8
Övriga kortfristiga skulder	949	1 043	1 132
Summa kortfristiga skulder	959	1 059	1 663
Summa eget kapital och skulder	1 487	2 130	2 198

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 2021. För detaljerad information beträffande redovisningsprinciperna hänvisas till Sernekes årsredovisning för 2021, se www.serneke.group.

NOT 2 – Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde

Finansiella tillgångar och finansiella skulder som värderas till verkligt värde i balansräkningen klassificeras i någon av tre nivåer baserat på den information som används för att fastställa det verkliga värdet. Koncernen har bara finansiella tillgångar och skulder som värderas i nivå 3, varpå nivå 1 och 2 har utelämnats i tabellen nedan. Under perioderna har det inte skett några överföringar mellan nivåerna. En mer utförlig beskrivning av nivåerna återfinns i årsredovisningen för 2021, 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.

Koncernen Mkr	30 sep 2022	30 sep 2021	31 dec 2021
Finansiella tillgångar			
Långsiktiga räntebärande fordringar*	2 400	1 834	1 893
Finansiella tillgångar som kan säljas**	2	2	2
Summa finansiella tillgångar	2 402	1 836	1 895
Finansiella skulder			
Övriga korta och långa skulder	10	18	18
Varav tilläggsköpeskillingar***	10	18	18
Summa finansiella skulder	10	18	18

* Per 2022-09-30 redovisas aktieägarlånet mot Karlatornet till 1 231 Mkr. Återstående del av fordran är hänförlig till de JV-bolag som etablerades tillsammans med Fastighets AB Balder under 2020, samt 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.

För koncernens 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:

	30 sep	30 sep	31 dec
	2022	2021	2021
Koncernen			
Ställda säkerheter	2 580	2 190	2 367
Eventualförpliktelser	4 784	1 247	2 677
Moderbolaget			
Ställda säkerheter	300	300	300
Eventualförpliktelser	7 767	3 252	4 987

Not 4 – Uppdelning av intäkter

Jul - sep 2022, Mkr	Sverige	Invest	International	Koncerngemensamt	Eliminering	Total
Entreprenadintäkter	1 931	583	-	-	-482	2 032
Försäljning av fastigheter och byggrätter	0	0	-	-	-	0
Hysesintäkter	0	2	-	2	-2	2
Övriga intäkter	1	22	-	45	-47	21
Totala intäkter	1 932	607	0	47	-531	2 055

Tidpunkt för intäktsredovisning:

Vid en tidpunkt	1	22	-	45	-47	21
Över tid	1 931	585	-	2	-484	2 034
Totala intäkter	1 932	607	0	47	-531	2 055

Jul-sep 2021, Mkr	Sverige	Invest	International	Koncerngemensamt	Eliminering	Total
Entreprenadintäkter	1 907	267	-	-	-279	1 895
Försäljning av fastigheter och byggrätter	15	38	-	-	-	53
Hysesintäkter	0	1	-	3	-3	1
Övriga intäkter	3	16	-	43	-43	19
Totala intäkter	1 925	322	0	46	-325	1 968

Tidpunkt för intäktsredovisning:

Vid en tidpunkt	18	54	-	43	-43	72
Över tid	1 907	268	-	3	-282	1 896
Totala intäkter	1 925	322	0	46	-325	1 968

Jan-sept 2022, Mkr	Sverige	Invest	International	Koncerngemensamt	Eliminering	Total
Entreprenadintäkter	6 320	1 291	-	-	-1 482	6 129
Försäljning av fastigheter och byggrätter	340	214	-	-	-	554
Hysesintäkter	0	6	-	7	-7	6
Övriga intäkter	7	69	-	132	-132	76
Totala intäkter	6 667	1 580	0	139	-1 621	6 765

Tidpunkt för intäktsredovisning:

Vid en tidpunkt	347	283	-	132	-132	630
Över tid	6 320	1 297	-	7	-1489	6 135
Totala intäkter	6 667	1 580	0	139	-1 621	6 765

Jan-sep 2021, Mkr	Sverige	Invest	International	Koncerngemensamt	Eliminering	Total
Entreprenadintäkter	5 688	640	-	1	-629	5 700
Försäljning av fastigheter och byggrätter	18	250	-	-	-	268
Hysesintäkter	0	4	-	9	-9	4
Övriga intäkter	8	212	-	103	-103	220
Totala intäkter	5 714	1 106	0	113	-741	6 192
Tidpunkt för intäktsredovisning:						
Vid en tidpunkt	26	462	-	103	-103	488
Över tid	5 688	644	-	10	-638	5 704
Totala intäkter	5 714	1 106	0	113	-741	6 192

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 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, 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><th>jul-sep</th><th>jul-sep</th><th>jan-sep</th><th>jan-sep</th><th>okt-sep</th><th>jan-dec</th></tr><tr><th>2022</th><th>2021</th><th>2022</th><th>2021</th><th>2021/2022</th><th>2021</th></tr><tr><td>Intäkter innevarande period</td><td>2 055</td><td>1 968</td><td>6 765</td><td>6 192</td><td>9 308</td><td>8 735</td></tr><tr><td>Intäkter motsvarande föregående period</td><td>1 968</td><td>1 498</td><td>6 192</td><td>4 705</td><td>8 358</td><td>6 871</td></tr><tr><td>Intäkter förändring</td><td>87</td><td>470</td><td>573</td><td>1 487</td><td>950</td><td>1 864</td></tr><tr><td>Justering struktureffekt</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr><tr><td>Total organisk tillväxt</td><td>87</td><td>470</td><td>573</td><td>1 487</td><td>950</td><td>1 864</td></tr><tr><td>Total organisk tillväxt (%)</td><td>4,4%</td><td>31,4%</td><td>9,3%</td><td>31,6%</td><td>11,4%</td><td>27,1%</td></tr></table>	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	okt-sep	jan-dec	2022	2021	2022	2021	2021/2022	2021	Intäkter innevarande period	2 055	1 968	6 765	6 192	9 308	8 735	Intäkter motsvarande föregående period	1 968	1 498	6 192	4 705	8 358	6 871	Intäkter förändring	87	470	573	1 487	950	1 864	Justering struktureffekt	0	0	0	0	0	0	Total organisk tillväxt	87	470	573	1 487	950	1 864	Total organisk tillväxt (%)	4,4%	31,4%	9,3%	31,6%	11,4%	27,1%
jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	okt-sep	jan-dec																																																			
2022	2021	2022	2021	2021/2022	2021																																																			
Intäkter innevarande period	2 055	1 968	6 765	6 192	9 308	8 735																																																		
Intäkter motsvarande föregående period	1 968	1 498	6 192	4 705	8 358	6 871																																																		
Intäkter förändring	87	470	573	1 487	950	1 864																																																		
Justering struktureffekt	0	0	0	0	0	0																																																		
Total organisk tillväxt	87	470	573	1 487	950	1 864																																																		
Total organisk tillväxt (%)	4,4%	31,4%	9,3%	31,6%	11,4%	27,1%																																																		
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><th>30 sep</th><th>30 sep</th><th>31 dec</th></tr><tr><th>2022</th><th>2021</th><th>2021</th></tr><tr><td>Summa tillgångar</td><td>6 692</td><td>6 465</td><td>6 914</td></tr><tr><td>Uppskjutna skattefordringar</td><td>-127</td><td>-94</td><td>-108</td></tr><tr><td>Avdrag för icke räntebärande skulder inklusive uppskjutna skatteskulder</td><td>-2 664</td><td>-2 541</td><td>-2 845</td></tr><tr><td>Sysselsatt kapital</td><td>3 901</td><td>3 830</td><td>3 961</td></tr></table>	30 sep	30 sep	31 dec	2022	2021	2021	Summa tillgångar	6 692	6 465	6 914	Uppskjutna skattefordringar	-127	-94	-108	Avdrag för icke räntebärande skulder inklusive uppskjutna skatteskulder	-2 664	-2 541	-2 845	Sysselsatt kapital	3 901	3 830	3 961																																
	30 sep	30 sep	31 dec																																																					
	2022	2021	2021																																																					
	Summa tillgångar	6 692	6 465	6 914																																																				
	Uppskjutna skattefordringar	-127	-94	-108																																																				
Avdrag för icke räntebärande skulder inklusive uppskjutna skatteskulder	-2 664	-2 541	-2 845																																																					
Sysselsatt kapital	3 901	3 830	3 961																																																					

[illegible]

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 1 300 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–september 2022

Den 27 oktober 2022, kl. 10:00 (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://youtu.be/CGBfzVW5ILQ>. Möjlighet finns att ställa frågor i chatten under sändningen. Presentationsmaterial inför presentationen kommer att finnas tillgängligt på webbplatsen omkring två timmar före webbsändningen startar.