

SERNEKE®

GLOBAL COORDINATOR



INBJUDAN TILL FÖRVÄRV AV AKTIER I SERNEKE GROUP AB (publ)



VIKTIG INFORMATION

Detta prospekt ("Prospektet") har upprättats med anledning av erbjudandet till allmänheten i Sverige och institutionella investerare i Sverige och utlandet av aktier av serie B i Serneke Group AB (publ) (ett svenskt publikt aktiebolag) och upptagande till handel av aktierna på Nasdaq Stockholm ("Erbjudandet"). Med "Serneke", "Bolaget" eller "Koncernen" avses i detta Prospekt, beroende på sammanhanget, Serneke Group AB (publ), den koncern vari Bolaget är moderbolag eller ett dotterbolag i Koncernen.

Med "Huvudaktieägaren" avses Ola Serneke Invest AB, som är helägt av Ola Serneke. Med "Säljande Aktieägare" avses AB Stratio och Bassholmen AB.

Med Global Coordinator avses Carnegie Investment Bank AB.

Se avsnittet "Definitioner" för definitioner av andra termer i detta Prospekt.

Ingen åtgärd har vidtagits eller kommer att vidtas i någon annan jurisdiktion än Sverige som skulle tillåta erbjudande av aktierna till allmänheten, eller tillåta innehav, spridning av detta Prospekt eller något annat material hänförligt till Bolaget eller aktierna i någon annan jurisdiktion i vilken åtgärd krävs för sådant syfte. Spridningen av detta Prospekt och erbjudandet och försäljningen av aktierna som Prospektet är hänförligt till kan i vissa jurisdiktioner vara föremål för restriktioner i lag. Personer som mottar ett exemplar av detta Prospekt åläggs av Bolaget och Global Coordinator att informera sig om samt följa alla sådana restriktioner. Vare sig Bolaget eller Global Coordinator tar något juridiskt ansvar för några överträdelse av någon sådan restriktion, oavsett om överträdelsen begås av en potentiell investerare eller någon annan. Aktierna som omfattas av Erbjudandet har inte registrerats, och kommer heller inte att registreras enligt United States Securities Act från 1933 ("Securities Act") eller värdepapperslagstiftningen i någon delstat eller annan jurisdiktion i USA och får inte erbjudas, tecknas, utnyttjas, pantsättas, återförsäljas, levereras eller överföras, direkt eller indirekt, i eller till USA. Mångfaldigande och spridning av hela eller delar av detta Prospekt i USA och röjande av dess innehåll är förbjudet.

Detta Prospekt har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. 25 och 26 §§ i lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Godkännandet och registreringen innebär inte att Finansinspektionen garanterar att sakuppgifter i Prospektet är riktiga eller fullständiga.

Vissa belopp angivna i detta Prospekt har avrundats och följaktligen summerar inte nödvändigtvis alla tabeller exakt. Alla finansiella belopp är uttryckta i svenska kronor ("kr" eller "SEK") om inget annat anges. Med förkortningen "Mkr" avses miljoner kronor och med "Tkr" avses tusentals kronor.

Erbjudandet och detta Prospekt är underkastat svensk rätt. Tvist i anledning av Erbjudandet och detta Prospekt ska avgöras av svensk domstol exklusivt.

STABILISERING

I samband med Erbjudandet kan Global Coordinator komma att genomföra transaktioner i syfte att stödja marknadspriset på aktierna på en nivå högre än den som i annat fall kanske hade varit rådande på marknaden. Sådana stabiliseringstransaktioner kan komma att genomföras på Nasdaq Stockholm, OTC-marknaden eller på annat sätt, och kan komma att genomföras när som helst under perioden som börjar på första dagen för handel i aktierna på Nasdaq Stockholm och avslutas senast 30 kalenderdagar därefter. Global Coordinator har dock ingen skyldighet att genomföra någon stabilisering och det finns ingen garanti för att stabilisering kommer att genomföras. Stabilisering, om påbörjad, kan vidare komma att avbrytas när som helst utan förvarning. Under inga omständigheter kommer transaktioner att genomföras i syfte att stödja marknadspriset på aktierna till pris som är högre än det pris som fastställs i Erbjudandet. Inom en vecka efter stabiliseringsperiodens utgång kommer Global Coordinator att offentliggöra huruvida stabilisering utfördes eller inte, det datum då stabiliseringen inleddes, det datum då stabilisering senast genomfördes, samt det prisintervall inom vilket stabiliseringen genomfördes för vart och ett av de datum då stabiliseringstransaktioner genomfördes.

PRESENTATION AV HISTORISK FINANSIELL INFORMATION

Om inte annat anges har den finansiella information som redovisas i detta Prospekt hämtats från Bolagets reviderade koncernredovisningar. Serneke har sedan den 1 januari 2013 upprättat sin koncernredovisning i enlighet med de av Europeiska unionen (EU) godkända International Financial Reporting Standards ("IFRS"), och baserat på tolkningsuttalanden av International Financial Reporting Interpretations Committee såsom de antagits av EU. RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner" samt årsredovisningslagen. Före antagandet av IFRS upprättade Serneke koncernredovisningen i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd ("BFNAR"). Bolagets översiktligt granskade koncernräkenskaper för de nio månader som avslutades den 30 september 2016 med jämförande finansiell information för de nio månader som avslutades den 30 september 2015 är upprättade enligt IAS 34 och årsredovisningslagen.

FRAMÅTRIKTADE UTTALANDEN

Detta Prospekt innehåller vissa framåtriktade uttalanden. Sådana uttalanden, varav vissa kan identifieras genom användandet av framåtriktad terminologi såsom "syftar till", "ämnar", "uppskattar", "antar", "tror", "fortsätter", "kan komma att", "förvänta", "företse", "avse", "kan", "skulle kunna", "planera", "potentiell", "företse", "beräknad", "ska" eller "skulle" eller, i varje enskilt fall, dess negationer eller andra varianter eller jämförbar terminologi, eller genom diskussioner om strategi, planer eller avsikter, innefattar ett antal risker och osäkerheter. Sådana framåtriktade uttalanden är oundvikligen beroende av antaganden, information eller metoder som kan vara felaktiga eller bristfälliga och kan komma att visa sig vara ogenomförbara. Framåtriktade uttalanden avser bland annat framtida finansiell avkastning, vinst, kostnader och synergier, såväl som planer och förväntningar på Sernekes verksamhet och ledning, framtida tillväxt och lönsamhet och allmän ekonomisk och regulatorisk omgivning samt andra omständigheter som kan påverka Serneke. De framåtriktade uttalandena återfinns på flera platser i detta Prospekt och innefattar uttalanden beträffande Bolagets avsikter, uppfattning eller nuvarande förväntningar gällande bland annat rörelseresultat, finansiell ställning och resultat, likviditet, rörelsekapital, kassaflöden, påverkan av föreskrifter, allmänna ekonomiska trender, den konkurrensutsatta miljö i vilken Serneke verkar, framtidsutsikter, tillväxt, strategier och den bransch i vilken Serneke verkar. Framåtriktade uttalanden innefattar till sin natur risker och osäkerheter eftersom de har samband med händelser, och är beroende av omständigheter, som kanske eller kanske inte inträffar i framtiden. Även om Bolaget tror att de förväntningar som antyds genom dessa framåtriktade uttalanden är rimliga avser samtliga framåtriktade uttalanden omständigheter som är föremål för risk och osäkerhet. Bolaget uppmärksammar läsare på att framåtriktade uttalanden inte utgör garantier för framtida resultat, att de baseras på ett antal antaganden och att Sernekes faktiska verksamhet, resultat och finansiella ställning, och utvecklingen av den bransch i vilken Serneke verkar, kan väsentligt avvika från (och vara sämre än) det som gjorts gällande i eller antytts av de framåtriktade uttalandena som återfinns i detta Prospekt.

Läsare uppmärksammas att inte utan vidare förlita sig på sådana framåtriktade uttalanden, vilka endast avser förhållanden per datumet för detta Prospekt. För en mer utförlig redogörelse om de faktorer som kan påverka Sernekes framtida resultat och den bransch i vilken Serneke verkar uppmanas potentiella investerare att läsa detta Prospekt, inklusive avsnitten Riskfaktorer, Operationell och finansiell översikt, Verksamhetsöversikt och Marknadsbeskrivning. Mot bakgrund av dessa risker, osäkerheter och antaganden är det möjligt att de framåtriktade händelserna som beskrivs i detta Prospekt inte kommer att inträffa. Utöver vad som kan krävas av tillämplig lag eller Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter friskriver sig Bolaget uttryckligen från samtliga skyldigheter eller åtaganden att uppdatera de framåtriktade uttalandena som återfinns i detta Prospekt för att reflektera förändringar i dess förväntningar, eller förändring av händelser, förhållanden eller omständigheter på vilka sådana uttalanden är baserade. Samtliga efterföljande skriftliga och muntliga framåtriktade uttalanden som hänför sig till Bolaget, eller personer som företräder Bolaget, görs helt med förbehåll för de osäkerhetsfaktorer som omnäms ovan och som återfinns på andra ställen i detta Prospekt, inklusive de som återfinns under avsnittet Riskfaktorer.

BRANSCH- OCH MARKNADSINFORMATION

Detta Prospekt innehåller information om Sernekes geografiska marknader och produktmarknader, marknadsstorlek, marknadsandelar, marknadsställning och annan marknadsinformation hänförligt till Sernekes verksamhet och marknad. Om inte annat anges är sådan information baserad på Bolagets analys av flera olika källor, däribland statistik och information från externa bransch- eller marknadsrapporter, marknadsundersökningar, offentligt tillgänglig information samt kommersiella publikationer. Sådan information som kommer från tredje man har återgivits korrekt och såvitt Serneke kan känna till och förvissa sig om genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörd tredje man har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Bransch- och marknadspublicationer anger generellt att informationen i publikationen har erhållits från källor som bedöms vara tillförlitliga, men att korrektheten och fullständigheten i informationen inte kan garanteras. Serneke har inte på egen hand verifierat, och kan därför inte garantera korrektheten i, den marknadsinformation som finns i detta Prospekt och som har hämtats från eller härrör ur dessa marknadspublicationer. Marknadsinformation och marknadsstatistik är till sin natur framåtblickande, föremål för osäkerhet, kan komma att tolkas subjektivt och reflekterar inte nödvändigtvis faktiska eller framtida marknadsförhållanden. Sådan information och statistik är baserad på marknadsundersökningar, vilka i sin tur är baserade på urval och subjektiva tolkningar och bedömningar, däribland bedömningar om vilken typ av produkter och transaktioner som borde omfattas av den relevanta marknaden, både av de som utför undersökningarna och respondenterna. Följaktligen bör potentiella investerare vara uppmärksamma på att den finansiella informationen, marknadsinformation samt de prognoser och uppskattningar av marknadsinformation som återfinns i detta Prospekt inte nödvändigtvis utgör tillförlitliga indikatorer på Sernekes framtida resultat.

INNEHÅLL

2	Sammanfattning
16	Risikfaktorer
22	Inbjudan till förvärv av aktier i Serneke
23	Bakgrund och motiv
24	Villkor och anvisningar
29	VD har ordet
31	Marknadsbeskrivning
45	Verksamhetsöversikt
66	Utvald finansiell information
77	Operationell och finansiell översikt
87	Eget kapital, skuldsättning och annan finansiell information
90	Marknadsvärdesbedömning
94	Aktiekapital och ägarförhållanden
97	Bolagsordning
99	Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer
106	Bolagsstyrning
109	Legala frågor och kompletterande information
116	Skattefrågor i Sverige
118	Historisk finansiell information
194	Revisors rapport avseende historiska finansiella rapporter
195	Definitioner
196	Adresser

ERBJUDANDET I SAMMANDRAG

Erbjudandepreis	110 kronor per aktie
Anmälningssperiod för allmänheten	14–22 november 2016
Förväntat datum för notering på Nasdaq Stockholm	24 november 2016
Likviddag	28 november 2016
ISIN-kod (B-aktien)	SE0007278841
Kortnamn på Nasdaq Stockholm	SRNKE

DATUM FÖR PUBLICERING AV FINANSIELL INFORMATION

Bokslutskommuniké 2016	28 februari 2017
Delårsrapport 1 januari – 31 mars 2017	3 maj 2017
Årsredovisning 2016	Vecka 14 2017
Årsstämma	3 maj 2017
Delårsrapport 1 januari – 30 juni 2017	18 juli 2017
Delårsrapport 1 januari – 30 september 2017	27 oktober 2017

VIKTIG INFORMATION RÖRANDE MÖJLIGHETEN ATT SÄLJA TILLDELADE AKTIER

Besked om tilldelning till allmänheten i Sverige sker genom utskick av avräkningsnota, vilket beräknas ske omkring den 24 november 2016. Institutionella investerare beräknas att omkring 24 november 2016 erhålla besked om tilldelning i särskild ordning, varefter avräkningsnotor utsänds. Efter det att betalning för tilldelade aktier hanterats av Carnegie kommer betalda aktier att överföras till av förvärvaren anvisad värdepappersdepå eller VP-konto. Den tid som erfordras för överföring av betalning samt överföring av betalda aktier till förvärvarna av aktier i Bolaget kan medföra att dessa förvärvare inte kommer att ha förvärvade aktier tillgängliga på anvisad värdepappersdepå eller VP-konto förrän tidigast den 28 november 2016.

Handel i Sernekes aktier av serie B på Nasdaq Stockholm beräknas komma att påbörjas omkring den 24 november 2016. Förhållandet att aktier inte finns tillgängliga på förvärvarens VP-konto eller värdepappersdepå kan inträffa. Om detta sker kan förvärvaren inte sälja dessa aktier över börsen från och med den dag då handeln i aktien påbörjats utan först när aktierna finns tillgängliga på VP-kontot eller på värdepappersdepån.

SAMMANFATTNING

Sammanfattningen består av informationskrav uppställda i "Punkter". Punkterna är numrerade i avsnitten A - E (A.1 - E.7). Denna sammanfattning innehåller alla de punkter som krävs i en sammanfattning för aktuell typ av värdepapper och emittent. Eftersom vissa punkter inte är tillämpliga för alla typer av prospekt kan det dock finnas luckor i punkternas numrering. Även om det krävs att en punkt inkluderas i sammanfattningen för aktuella värdepapper och emittent, är det möjligt att ingen relevant information kan ges rörande punkten. Informationen har då ersatts med en kort beskrivning av punkten tillsammans med angivelsen "ej tillämplig".

Avsnitt A – Introduktion och varningar

A.1	<i>Introduktion och varningar</i>	<p>Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet.</p> <p>Varje beslut om att investera i Serneke ska baseras på en bedömning av Prospektet i dess helhet från investerarens sida, inklusive dokument införlivade genom hänvisning och eventuella tillägg till Prospektet.</p> <p>Om yrkande avseende uppgifterna i Prospektet anförts vid domstol, kan den investerare som är kårande i enlighet med medlemsstaternas nationella lagstiftning bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds.</p> <p>Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet eller om den inte, tillsammans med andra delar av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i Serneke.</p>
A.2	<i>Samtycke till användning av Prospektet</i>	Ej tillämpligt. Serneke samtycker inte till att Prospektet används av finansiella mellanhänder för efterföljande återförsäljning eller placering av de värdepapper som omfattas av detta Prospekt.

Avsnitt B – Emittent och eventuell garantigivare

B.1	<i>Firma</i>	Serneke Group AB (publ), organisationsnummer 556669-4153.
B.2	<i>Säte och bolagsform</i>	Serneke är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Västra Götalands län, Göteborg kommun. Bolagets organisationsform regleras av aktiebolagslagen (2005:551).
B.3	<i>Beskrivning av emittentens verksamhet</i>	<p>Serneke är en av Sveriges snabbast växande entreprenad- och projektutvecklingskoncerner med ett heltäckande erbjudande inom bygg, anläggning, projektutveckling och fastighetsförvaltning. Sedan Bolaget grundades 2002 har det utvecklats från att vara ett lokalt entreprenadbolag till en dynamisk och snabbväxande entreprenadkoncern med en stark portfölj inom projektutveckling. Mellan 2002 och 2015 växte Sernekes intäkter från 14 miljoner kronor till 3,1 miljarder kronor, med en genomsnittlig årlig tillväxttakt om 51,5 procent. Bolagets orderstock uppgick till 6 629 miljoner kronor per den 30 september 2016.</p> <p>Bolaget bygger, utvecklar och förvaltar bostäder, kommersiella fastigheter, industrilokaler, offentliga byggnader, vägar och anläggningar samt övrig infrastruktur. Bolagets kunder utgörs främst av stat, kommuner, landsting, fastighetsbolag, industri- och handelsbolag samt kommunala och statliga bolag. Verksamheten är fokuserad kring de tre storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö. Bolaget har huvudkontor i Göteborg och kontor i Stockholm, Malmö, Helsingborg, Borås, Halmstad, Strömstad, Trollhättan, Varberg och Alingsås. Den 30 september 2016 uppgick antalet anställda till 838.</p>

- B.4a** *Beskrivning av trender i branschen* Bolagets bransch kännetecknas för närvarande av hög aktivitet, bland annat till följd av ett stort underskott på bostäder samt fortsatt låga marknadsräntor.
Bolaget bedömer att det blivit vanligare med totalentreprenader och – som en följd av att byggbranschen har blivit mer genomlyst och transparent – partneringuppdrag. De senaste åren har det vidare blivit vanligare att fastighetsbolag köper in sig i entreprenadbolag för att säkra kapacitet för sina egna projekt.
- B.5** *Koncern* Serneke Group AB (publ) är moderbolag i Koncernen, som består av 62 dotterbolag samt intresseföretag och joint ventures.
- B.6** *Anmälningsskyldiga personer, större aktieägare samt kontroll av Bolaget* I tabellen nedan visas innehav av aktier i Bolaget före genomförandet av Erbjudandet.

Ägarstruktur före Erbjudandet

Namn	Aktier av serie A	Aktier av serie B	Totalt antal aktier	Andel aktier	Andel röster
Ola Serneke Invest AB ¹⁾	3 710 000	2 022 160	5 732 160	34,60%	60,37%
Lommen Holding AB	540 000	3 275 985	3 815 985	23,04%	13,39%
Christer Larsson i Trollhättan AB	380 000	497 000	877 000	5,29%	6,63%
Ernström Kapital AB	–	977 517	977 517	5,90%	1,51%
Ledge Ing AB	330 000	450 000	780 000	4,71%	5,79%
Vision Group AB	250 000	536 000	786 000	4,74%	4,68%
AB Stratio	150 000	150 000	300 000	1,81%	2,55%
Övriga nuvarande aktieägare	–	3 297 123	3 297 123	19,90%	5,09%
Totalt	5 360 000	11 205 785	16 565 785	100%	100%

1) Ola Serneke Invest AB är helägt av Ola Serneke, som är Bolagets verkställande direktör och styrelseledamot i Bolaget.

Bolaget står under betydande inflytande från verkställande direktören och styrelseledamoten Ola Serneke, som per dagen för detta Prospekt, genom Ola Serneke Invest AB, innehar cirka 34,60 procent av aktiekapitalet och 60,37 procent av rösterna i Bolaget. Efter noteringen kommer Ola Serneke (genom bolag) att äga cirka 25,77 procent av aktiekapitalet och cirka 55,50 av rösterna i Serneke under förutsättning att Erbjudandet tecknas fullt ut. Om Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo kommer Ola Serneke (genom bolag) att äga cirka 25,00 procent av aktiekapitalet och cirka 54,97 procent av rösterna i Bolaget. Ola Sernekes avsikt är att långsiktigt ha kvar ett väsentligt ägande i Serneke och har åtagit sig att inte sälja några aktier inom 720 dagar från första dagen för handel i Bolagets aktier av serie B på Nasdaq Stockholm.

Ola Serneke Invest AB, Lommen Holding AB, Christer Larsson i Trollhättan AB, Ernström Kapital AB och Ledge Ing AB är alla anmälningsskyldiga aktieägare i Bolaget. Per dagen för Prospektet finns inga andra fysiska eller juridiska personer som innehar 5 procent eller mer av samtliga aktier eller röster i Serneke.

Clens Kapitalförvaltning AB, Familjen Olsson Eriksson (Stena-sfären), Svolder AB och Carnegie Fonder ("Cornerstone Investors") har åtagit sig att förvärva sammanlagt 2 590 908 aktier i Erbjudandet. Förutsatt att Övertilldelningsoptionen utnyttjas kommer Cornerstone Investors därmed, efter Erbjudandets genomförande, att tillsammans inneha cirka 11,30 procent av antalet aktier och cirka 3,64 procent av antalet röster i Bolaget.

- B.7** *Utvald historisk finansiell information* Nedanstående tabeller innehåller en sammanfattning av Sernekes historiska finansiella information för respektive presenterad period. Belopp som anges i detta avsnitt har i vissa fall avrundats och därför summerar tabellerna inte alltid exakt. Om inte annat anges har den finansiella informationen som redovisas nedan hämtats från Bolagets historiska finansiella rapporter för de räkenskapsår som avslutades per den 31 december 2015, 2014 och 2013, och vilka har reviderats av Bolagets revisor. De historiska finansiella rapporterna är upprättade i enlighet med de av Europeiska unionen (EU) godkända International Financial Reporting Standards ("IFRS"), baserat på tolkningsuttalanden av International Financial Reporting Interpretations Committee såsom de antagits av EU, RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner" samt årsredovisningslagen. Bolagets översiktligt granskade koncernräkenskaper för de nio månader som avslutades den 30 september 2016 med jämförande finansiell information för de nio månader som avslutades den 30 september 2015 är upprättade enligt IAS 34 och årsredovisningslagen.

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	1 jan – 30 sep (Översiktligt granskade) (Ej reviderade)		1 jan – 31 dec (Reviderade)		
	2016	2015	2015	2014	2013
Intäkter	2 712	2 097	3 107	1 800	1 143
Produktions- och driftkostnader	-2 535	-2 041	-2 931	-1 745	-1 093
Bruttoresultat	177	56	176	55	50
Försäljnings- och administrationskostnader	-64	-48	-68	-42	-34
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	42	-	-	-	-
Omvärdering av joint ventures	226	-	-	-	-
Resultatandel i intresseföretag	-4	-2	20	69	15
Rörelseresultat	377	6	128	82	31
Finansiella intäkter	4	1	2	3	3
Finansiella kostnader	-16	-14	-18	-15	-18
Finansnetto	-12	-13	-16	-12	-15
Resultat före skatt	365	-7	112	70	16
Skatt på årets resultat	3	6	25	-2	9
Periodens resultat	368	-1	137	68	25
Hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	368	-1	137	68	25
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0	0
Resultat per aktie					
Resultat per aktie före utspädning, kr	22,21	-0,06	8,49	4,73	1,94
Resultat per aktie efter utspädning, kr	20,91	-0,06	8,11	4,37	1,76
Vägt genomsnittligt antal stamaktier före utspädning, antal aktier	16 565 785	16 000 128	16 141 542	14 375 892	12 884 298
Vägt genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning, antal aktier	17 595 196	16 666 795	16 891 542	15 576 345	14 193 884

B.7 Utvald historisk
finansiell information,
forts.

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	30 sep	31 dec			
	(Översiktligt granskade)	(Ej reviderade)	(Reviderade)		
	2016	2015	2015	2014	2013
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Goodwill	23	23	23	23	0
Förvaltningsfastigheter	234	13	13	6	6
Övriga materiella anläggningstillgångar	72	73	74	74	47
Uppskjutna skattefordringar	43	14	37	2	4
Andelar i intresseföretag och joint ventures	407	74	94	76	85
Långfristiga räntebärande fordringar	22	20	21	20	0
Andra långfristiga fordringar	231	6	146	3	6
Summa anläggnings-tillgångar	1 032	223	408	204	148
Omsättningstillgångar					
Projekt- och exploateringsfastigheter	226	510	629	494	23
Varulager	4	4	4	5	5
Kundfordringar	587	299	352	278	114
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	208	256	197	204	129
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	9	12	7	14
Övriga kortfristiga fordringar ¹⁾	571	102	39	84	190
Kassa och bank	211	44	11	84	13
Summa omsättnings-tillgångar	1 826	1 224	1 244	1 156	488
SUMMA TILLGÅNGAR	2 858	1 447	1 652	1 360	636
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
Aktiekapital	2	2	2	2	1
Övrigt tillskjutet kapital	156	155	155	119	82
Omräkningsreserv	-1	-1	-1	-1	-1
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	665	159	297	160	95
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	822	316	453	280	177
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0	0
Summa eget kapital	822	316	453	280	177

B.7 *Utvald historisk
finansiell information,
forts.* **Koncernens balansräkning i sammandrag, forts.**

Belopp i Mkr	30 sep (Översiktligt granskade)		31 dec (Reviderade)		
	2016	(Ej reviderade) 2015	2015	2014	2013
Långfristiga skulder					
Långfristiga räntebärande skulder	491	120	107	134	60
Övriga långfristiga skulder	317	62	190	46	0
Övriga avsättningar	111	43	101	16	0
Summa långfristiga skulder	919	225	398	196	60
Kortfristiga skulder					
Kortfristiga räntebärande skulder	195	273	147	283	121
Leverantörsskulder ²⁾	439	370	349	273	153
Aktuella skatteskulder	14	0	13	3	0
Övriga kortfristiga skulder	106	44	67	105	81
Fakturerade men ej upparbetade intäkter	243	181	165	162	18
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	120	38	60	58	26
Summa kortfristiga skulder	1 117	906	801	884	399
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 858	1 447	1 652	1 360	636

1) varav fordringar på intresseföretag 1 Mkr (61 Mkr för 2014 och 70 Mkr för 2013)

2) varav skulder till intresseföretag 1 Mkr (0 Mkr för 2014 och 0 Mkr för 2013)

B.7 Utvald historisk
finansiell information,
forts.

Koncernens kassaflöden i sammandrag

Belopp i Mkr	30 sep		31 dec		
	(Översiktligt granskade)	(Ej reviderade)	(Reviderade)		
	2016	2015	2015	2014	2013
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Rörelseresultat	377	6	128	82	31
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-395	47	-203	-57	0
Erhållen ränta	4	1	2	3	4
Erlagd ränta	-16	-14	-18	-15	-18
Betald inkomstskatt	-1	-15	0	9	-6
	-31	25	-91	22	11
Minskning (+)/ökning (-) av projekt- och exploateringsfastigheter ¹⁾	239	-59	78	-77	3
Minskning (+)/ökning (-) av varulager	0	1	1	4	-1
Minskning (+)/ökning (-) av kundfordringar	-235	-24	-78	-82	-38
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	-11	-39	-28	113	-52
Minskning (+)/ökning (-) av upparbetat ej fakturerat	-34	-52	7	-55	21
Minskning (-)/ökning (+) av leverantörsskulder	90	97	77	76	32
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder	1	-81	67	-89	41
Minskning (-)/ökning (+) av fakturerat ej upparbetat	78	19	3	143	6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	97	-113	36	55	23
Investeringsverksamheten					
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-180	-7	-10	-18	-15
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	2	3	4	8	1
Förvärv av rörelse	-10	0	0	-45	-1
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	-2	0	2	4	0
Lämnade aktieägartillskott intresseföretag	0	0		0	-80
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-190	-4	-4	-51	-95
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	0	36	36	0	50
Upptagna lån	547	19	39	65	0
Upptaget konvertibel lån	16	50	50	0	0
Amortering av lån	-289	0	-130	-13	-7
Förändring av checkräkningskredit	19	-28	-100	15	37
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	293	77	-105	66	80
Periodens kassaflöde	200	-40	-73	71	8
Likvida medel vid periodens början	11	84	84	13	5
Likvida medel vid periodens slut	211	44	11	84	13

1) Posten innefattar likvidbelopp för tillgångsförvärv och fastighetsförsäljningar genom bolag.

B.7 Utvald historisk
finansiell information,
forts.

Nedanstående tabeller innehåller vissa alternativa finansiella nyckeltal som inte har definierats enligt IFRS, såsom "Organisk tillväxt" och "Rörelsemarginal". Bolaget bedömer att dessa nyckeltal ger en bättre förståelse för Bolagets ekonomiska trender. Dessa finansiella nyckeltal är ej reviderade och ska inte betraktas enskilt eller som ett alternativ till prestationsnyckeltal som har framtagits i enlighet med IFRS. Dessutom bör sådana nyckeltal, såsom Bolaget har definierat dem, inte jämföras med andra nyckeltal med liknande namn som används av andra bolag. Detta beror på att ovannämnda nyckeltal inte alltid definieras på samma sätt och andra bolag kan beräkna dem på ett annat sätt än Bolaget.

IFRS-baserade nyckeltal

	(Ej reviderade)		(Reviderade)		
	Jan-sep 2016	Jan-sep 2015	2015	2014	2013
Intäkter	2 712	2 097	3 107	1 800	1 143
Resultat per aktie, kr, före utspädning	22,21	-0,06	8,49	4,73	1,94
Resultat per aktie, kr, efter utspädning	20,91	-0,06	8,11	4,37	1,76
Vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning	16 565 785	16 000 128	16 141 542	14 375 892	12 884 298
Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning	17 595 196	16 666 795	16 891 542	15 576 345	14 193 884

Övriga nyckeltal

	(Ej reviderade)		(Ej reviderade)		
	Jan-sep 2016	Jan-sep 2015	2015	2014	2013
Rörelseresultat	377	6	128	82	31
Tillväxt, %	29,3	95,2	72,6	57,5	6,3
Orderingång ¹⁾	3 889	3 106	5 094	-	-
Orderstock ¹⁾	6 629	3 953	5 125	-	-
Organisk tillväxt, %	29,3	42,3	51,8	41,3	7,8
Rörelsemarginal, %	13,9	0,3	4,1	4,6	2,7
Kassaflöde före finansiering	-93	-117	32	4	-68
Kassaflöde från verksamheten per aktie, kr före utspädning	5,86	-7,06	2,23	3,83	1,82
Kassaflöde från verksamheten per aktie, kr efter utspädning	5,51	-7,06	2,13	3,53	1,66
Eget kapital per aktie, kr före utspädning	49,62	19,75	28,06	19,48	13,83
Eget kapital per aktie, kr efter utspädning	46,72	18,96	26,82	17,98	12,55
Rörelsekapital	709	318	443	272	89
Sysselsatt kapital	1 466	695	670	695	354
Avkastning på sysselsatt kapital, % ²⁾	46,6	27,9	19,0	16,2	10,8
Avkastning på eget kapital efter skatt, % ²⁾	88,9	35,9	37,4	29,7	18,1
Soliditet, %	28,8	21,8	27,4	20,6	28,0
Nettolåneskuld	453	329	223	313	168
Nettoskuldssättningsgrad, %	55,1	104,1	49,2	111,8	94,9

1) Orderingång och orderstock rapporteras enhetligt från och med januari 2015.

2) Beräknat på rullande 12-månader.

B.7 Utvald historisk
finansiell information,
forts.

Definitioner

Nyckeltal	Definition	Syfte																																																								
Intäkter	Inom entreprenadrörelsen redovisas intäkter enligt principen för successiv vinstavräkning. Dessa intäkter redovisas i takt med att entreprenadprojekten inom bolaget successivt färdigställts. För projektutveckling redovisas intäkter och resultat av försäljningar av mark och byggrätter per den tidpunkt då väsentliga risker och förmåner överförs till köparen, vilket normalt sammanfaller med ägandets övergång samt övriga intäkter såsom hyresintäkter. I moderbolaget motsvaras intäkter av fakturerad omsättning av koncerngemensamma tjänster och hyresintäkter.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma Bolagets intjäningsförmåga.																																																								
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.																																																								
<table><tr><th rowspan="2">Belopp i Mkr</th><th colspan="2">(Ej reviderade)</th><th colspan="3">(Ej reviderade)</th></tr><tr><th>Jan-Sep 2016</th><th>Jan-Sep 2015</th><th>2015</th><th>2014</th><th>2013</th></tr><tr><td>Organisk tillväxt</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Intäkter innevarande period</td><td>2 712</td><td>2 097</td><td>3 107</td><td>1 800</td><td>1 143</td></tr><tr><td>Intäkter motsvarande period föregående period</td><td>2 097</td><td>1 074</td><td>1 800</td><td>1 143</td><td>1 060</td></tr><tr><td>Intäkter förändring</td><td>615</td><td>1 023</td><td>1 307</td><td>657</td><td>83</td></tr><tr><td>Justering struktureffekt</td><td>0</td><td>-569</td><td>-630</td><td>-185</td><td>0</td></tr><tr><td>Totalt organisk tillväxt</td><td>615</td><td>454</td><td>677</td><td>472</td><td>83</td></tr><tr><td>Totalt organisk tillväxt (%)</td><td>29,3</td><td>42,3</td><td>51,8</td><td>41,3</td><td>7,8</td></tr></table>						Belopp i Mkr	(Ej reviderade)		(Ej reviderade)			Jan-Sep 2016	Jan-Sep 2015	2015	2014	2013	Organisk tillväxt						Intäkter innevarande period	2 712	2 097	3 107	1 800	1 143	Intäkter motsvarande period föregående period	2 097	1 074	1 800	1 143	1 060	Intäkter förändring	615	1 023	1 307	657	83	Justering struktureffekt	0	-569	-630	-185	0	Totalt organisk tillväxt	615	454	677	472	83	Totalt organisk tillväxt (%)	29,3	42,3	51,8	41,3	7,8
Belopp i Mkr	(Ej reviderade)		(Ej reviderade)																																																							
	Jan-Sep 2016	Jan-Sep 2015	2015	2014	2013																																																					
Organisk tillväxt																																																										
Intäkter innevarande period	2 712	2 097	3 107	1 800	1 143																																																					
Intäkter motsvarande period föregående period	2 097	1 074	1 800	1 143	1 060																																																					
Intäkter förändring	615	1 023	1 307	657	83																																																					
Justering struktureffekt	0	-569	-630	-185	0																																																					
Totalt organisk tillväxt	615	454	677	472	83																																																					
Totalt organisk tillväxt (%)	29,3	42,3	51,8	41,3	7,8																																																					
Orderingång	Värdet på nya projekt och förändringar i befintliga projekt under perioden.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma Bolagets införsäljning i AO Bygg och AO Anläggning under aktuell period.																																																								
Orderstock	Värdet på bolagets olevererade beställningar i slutet av perioden.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma Bolagets intäkter i AO Bygg och AO Anläggning under kommande perioder.																																																								
Rörelsemarginal	Rörelseresultat dividerat med intäkter.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma Bolagets lönsamhet.																																																								

B.7 *Utväld historisk finansiell information, forts.*

Rörelsekapital

Omsättningstillgångar minus kortfristiga skulder.

Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma Bolagets kapitalbindning i förhållande till dess konkurrenter.

Sysselsatt kapital

Koncernens balansomslutning reducerat med uppskjutna skattefordringar minus icke räntebärande skulder inklusive uppskjutna skatteskulder.

Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma det totala kapital som ställts till Bolagets förfogande från aktieägare och långgivare.

Belopp i Mkr	(Ej reviderade)		(Ej reviderade)		
Beräkningar av Sysselsatt kapital	Jan-sep 2016	Jan-sep 2015 ¹⁾	2015 ¹⁾	2014 ¹⁾	2013 ¹⁾
Summa tillgångar	2 858	1 447	1 652	1 360	636
Avdrag uppskjutna skattefordringar	-43	-14	-37	-2	-4
Avdrag för icke räntebärande skulder inklusive uppskjutna skatteskulder	-1 349	-738	-945	-663	-278
Sysselsatt kapital	1 466	695	670	695	354

1) Redovisade nyckeltal har justerats med beaktande av den nya definitionen av nyckeltalet Sysselsatt kapital som Bolaget tillämpar från och med 2016.

Avkastning på sysselsatt kapital

Resultat efter finansnetto med tillägg för finansiella kostnader dividerat med genomsnittligt sysselsatt kapital för perioden. Ackumulerade delårsperioder baseras på rullande 12 månaders resultat.

Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma Bolagets förmåga att skapa avkastning på det totala kapital som ställts till Bolagets förfogande från aktieägare och långgivare.

Belopp i Mkr	(Ej reviderade)		(Ej reviderade)		
Beräkning av Genomsnittligt sysselsatt kapital	Jan-sep 2016	Jan-sep 2015	2015	2014	2013
Beräknas utifrån två mätpunkter, rullande 12 månader:					
30 September 2016 (1466) + 30 september 2015 (695) /2	1 081				
30 September 2015 (695) + 30 september 2014 (338) /2		517			
31 December 2015 (670) + 31 December 2014 (695) /2			683		
31 December 2014 (695) + 31 december 2013 (354) /2				525	
31 December 2013 (354) + 31 December 2012 (274) /2					314

Belopp i Mkr	(Ej reviderade)		(Ej reviderade)		
Beräkning av Avkastning på sysselsatt kapital	Jan-sep 2016	Jan-sep 2015 ¹⁾	2015 ¹⁾	2014 ¹⁾	2013 ¹⁾
Resultat efter finansnetto	484	122	112	70	16
Tillägg för finansiella kostnader	20	22	18	15	18
Genomsnittligt sysselsatt kapital	1081	517	683	525	314
Avkastning på sysselsatt kapital	46,6%	27,9%	19,0%	16,2%	10,8%

1) Redovisade nyckeltal har justerats med beaktande av den nya definitionen av nyckeltalet Sysselsatt kapital som Bolaget tillämpar från och med 2016.

	Avkastning på eget kapital	Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital, ackumulerade 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.		
	Belopp i Mkr	(Ej reviderade)		(Ej reviderade)	
	Beräkning av Genomsnittligt Eget kapital	Jan-sep 2016	Jan-sep 2015	2015	2014 2013
		822	316	453	280 177
	Geomsnittligt eget kapital				
	Beräknas utifrån två mätpunkter, rullande 12 månader:				
	30 September 2016 (822) + 30 september 2015 (316) /2	569			
	30 September 2015(316) + 30 september 2014 (181) /2		249		
	31 December 2015 (453) + 31 December 2014 (280)/2			367	
	31 December 2014 (280) + 31 december 2013 (177)/2				229
	31 December 2013 (177) + 31 December 2012 (103)/2				140
	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.		
	Eget kapital per aktie	Totalt eget kapital enligt balansräkning dividerat med antal utestående aktier per bokslutsdagen.	Bolaget anser att nyckeltalet ger investerare en bättre förståelse för historisk avkastning per aktie justerat för förändringar i antalet aktier under perioden.		
	Kassaflöde från verksamheten per aktie	Kassaflöde från löpande verksamheten dividerat med genomsnittligt antal aktier under perioden.	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.		
B.8	<i>Proformaredovisning</i>	Ej tillämplig.			
B.9	<i>Resultatprognos</i>	Ej tillämplig. Serneke avger ingen resultatprognos.			
B.10	<i>Anmärkningar i revisionsberättelsen</i>	Ej tillämplig. Några anmärkningar har inte lämnats.			
B.11	<i>Rörelsekapital</i>	Serneke anser att det befintliga rörelsekapitalet tillsammans med tillgängliga kreditfaciliteter och förväntade kassaflöden från den löpande verksamheten är tillräckligt för att tillgodose Koncernens behov av rörelsekapital över den kommande tolv månadersperioden.			

Avsnitt C – Värdepapper

C.1	<i>Slag av värdepapper</i>	Erbjudandet omfattar stamaktier av serie B i Serneke med ISIN SE0007278841.
C.2	<i>Valuta</i>	Aktierna är denominerade i svenska kronor.
C.3	<i>Aktier som är emitterade</i>	Bolagets registrerade aktiekapital uppgår före erbjudandet till 1 656 578,5 kronor, fördelat på 5 360 000 stamaktier av serie A och 11 205 785 stamaktier av serie B. Samtliga aktier är fullt inbetalda. Kvotvärde per aktie uppgår till 0,10 kronor.
C.4	<i>Rättigheter som hänger samman med värdepappen</i>	<p>Varje stamaktie av serie A berättigar till en (1) röst och varje stamaktie av serie B berättigar till en tiondels (1/10) röst.</p> <p>Vid bolagsstämman får varje röstberättigad rösta för det fulla antalet av denne ägda och företrädde aktier utan begränsning i rösträtten.</p> <p>Samtliga aktier som omfattas av Erbjudandet och som kommer att upptas till handel är fritt överlåtbara och ger lika rätt till andel i Bolagets tillgångar, vinst, utdelning och eventuellt överskott vid likvidation.</p> <p>Aktieägarna har företrädesrätt vid teckning av nya aktier, teckningsoptioner och konvertibler, såvida bolagsstämman eller styrelsen (efter bolagsstämmans bemyndigande) inte beslutar om apportemission eller nyemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.</p>
C.5	<i>Eventuella överlåtelse- inskränkningar</i>	Ej tillämplig. De aktier som omfattas av Erbjudandet är fritt överlåtbara.
C.6	<i>Handel i värdepappen</i>	Nasdaq Stockholms bolagskommitté har den 27 oktober 2016 beslutat att uppta aktierna till handel på Nasdaq Stockholm under förutsättning att spridningskravet för Bolagets aktier uppfylls. Handeln beräknas påbörjas omkring den 24 november 2016.
C.7	<i>Utdelningspolicy</i>	Sernekes långsiktiga utdelningspolicy är att dela ut 30 till 50 procent av nettoresultatet efter skatt för föregående räkenskapsår. I linje med Bolagets strategi kommer tillväxt att prioriteras framför utdelning de närmsta åren, och framtida beslut om utdelning ska tas med hänsyn till Bolagets utveckling och tillväxtpotentialer.

Avsnitt D – Risker

D.1	<i>Huvudsakliga risker avseende Serneke och branschen</i>	<p>Ägande av aktier är alltid förenat med ett risktagande. Ett antal faktorer kan ha en negativ inverkan på Sernekes verksamhet, resultat och finansiella ställning eller medföra att värdet på Sernekes aktier minskar. Dessa risker inkluderar huvudsakligen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Risken att entreprenadbranschen påverkas negativt av allmän konjunkturutveckling, tillväxt, sysselsättning och prisutveckling för bostäder och lokaler, vilket skulle kunna få en negativ inverkan på Sernekes verksamhet, resultat och finansiella ställning. ■ Risken att Serneke på grund av ökad konkurrens måste vidta kostsamma åtgärder för att behålla sin position på marknaden, eller att ökad konkurrens påverkar Sernekes lönsamhet negativt, vilket i sin tur skulle kunna få en negativ inverkan på Sernekes verksamhet, resultat och finansiella ställning. ■ Risker att politiska beslut, såsom ändrade skatteregler eller ändrade regler för bostadsbyggande, påverkar marknaden och därmed Serneke negativt, vilket skulle kunna få en negativ inverkan på Sernekes verksamhet, resultat och finansiella ställning. ■ Risker att Serneke förlorar viktiga medarbetare och risken att Serneke vid behov inte kan rekrytera ny kvalificerad personal, vilket skulle kunna få en negativ inverkan på Sernekes verksamhet, resultat och finansiella ställning. ■ Risk relaterad till kostnadsutveckling i konjunkturuppgång, inkluderande risken att Serneke, exempelvis på grund av ett åtagande om fast pris till kund, inte kan kompensera för kostnadsökningar, vilket skulle kunna få en negativ inverkan på Sernekes verksamhet, resultat och finansiella ställning.
------------	---	--

D.1 Huvudsakliga risker avseende Serneke och branschen, forts.	<ul style="list-style-type: none"> ■ Väder och klimat, innefattande risken att ovanliga väderförhållanden kan störa verksamheten, vilket skulle kunna få en negativ inverkan på Sernekes verksamhet, resultat och finansiella ställning. ■ Fullgörandegarantier som lämnas av Serneke; om Serneke skulle lämna sådan garanti och senare tvingas infria garantin finns risk för negativ inverkan på Sernekes resultat och finansiella ställning vilket skulle kunna få en negativ inverkan på Sernekes verksamhet, resultat och finansiella ställning. ■ Risker relaterade till projektutvecklingsverksamheten inkluderande bland annat risken att projekt inte kan finansieras på fördelaktiga villkor, risken att nödvändiga myndighetsbeslut fördröjs eller inte erhålls och risken att fastighetsmarknaden utvecklas negativt under byggtiden vilket gör fastigheter svårsålda. Om någon av dessa risker materialiseras skulle det kunna få en negativ inverkan på Sernekes verksamhet, resultat och finansiella ställning. ■ Risker relaterade till anbud och projektgenomförande, vilket vad avser anbud inkluderar risken att Sernekes anbud bygger på felaktiga kalkyler eller analyser, och vad avser projektgenomförande inkluderar risken för överprövning av tilldelningsbeslut i upphandlingar och andra myndighetsbeslut, eller att bygglov eller andra tillstånd erforderliga för projektet inte erhålls eller försenas, samt risken att bristfällig planering, bristfällig analys eller bristande kontroll leder till negativ publicitet, förseningar, för höga kostnader och/eller kvalitetsbrister inkluderande bristfällig konstruktion, vilket skulle kunna få en negativ inverkan på Sernekes verksamhet, resultat och finansiella ställning. ■ Risker relaterade till regelöverträdelser och resurskrävande tvister, vilka skulle kunna få en negativ inverkan på Sernekes verksamhet, resultat och finansiella ställning. ■ Förorenings- och miljörisker, inkluderande risken att Serneke måste vidta kostsamma åtgärder för att sanera föroreningar, vilket skulle kunna få en negativ inverkan på Sernekes verksamhet, resultat och finansiella ställning. ■ Risken att räntenivån ökar vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Sernekes resultat och kassaflöde, samt risken att Serneke inte kan behålla en god och adekvat kapitalstruktur, vilket är väsentligt för Sernekes förmåga att genomföra förvärv och större projekt. Om någon av dessa risker materialiseras skulle det kunna få en negativ inverkan på Sernekes verksamhet, resultat och finansiella ställning. ■ Risker relaterade till finansiering, innefattande risken att finansiering inte kan erhållas eller förnyas, eller bara kan erhållas eller förnyas till ökade kostnader, och likviditetsrisker, innefattande risken att Serneke inte har likvida medel för att i rätt tid betala kostnader för material och underleverantörer samt personalkostnader, och kredit- och motpartsrisker, innefattande risken att Sernekes drabbas av förseningar i projekt eller kreditförluster. Om någon av dessa risker materialiseras skulle det kunna få en negativ inverkan på Sernekes verksamhet, resultat och finansiella ställning.
D.3 Huvudsakliga risker avseende värdepappren	<p>Investeringar i värdepapper är förenade med risker. Sådana risker kan leda till att priset på Bolagets aktier faller avsevärt och en investerare riskerar att förlora hela eller delar av sitt investerade kapital.</p> <p>Huvudsakliga risker avseende Sernekes värdepapper innefattar risken att Huvudaktieägarens intressen kan strida mot övriga aktieägares, att försäljning av aktier i Bolaget efter utgången av lock up-perioder kan påverka aktiernas kurs negativt och risken att en aktiv och likvid marknad för de noterade aktierna inte utvecklas. Det finns vidare en risk att Cornerstone Investors, Huvudaktieägaren och Lommen Holding AB inte kommer att kunna infria sina åtaganden då dessa åtaganden inte är säkerställda genom bankgaranti, spärrmedel, pantsättning eller liknande arrangemang och eftersom åtagandena är villkorade av vissa händelser.</p>

Avsnitt E – Erbjudandet

E.1	<i>Intäkter och kostnader avseende Erbjudandet</i>	Sernekes intäkter från Erbjudandet uppgår till 700 miljoner kronor före emissionskostnader. Bolaget och Säljande Aktieägare har förbundit sig att betala ett transaktionsarvode till Global Coordinator baserat på bruttointäkterna. Sernekes totala kostnader för noteringen på Nasdaq Stockholm och för Erbjudandet uppskattas till cirka 43 miljoner kronor baserat på det fastställda priset i Erbjudandet.
E.2a	<i>Motiv till Erbjudandet</i>	<p>Serneke är en av Sveriges snabbast växande entreprenad- och projektutvecklingskoncerner med ett heltäckande erbjudande inom bygg, anläggning, projektutveckling och fastighetsförvaltning. Sedan Koncernens verksamhet inleddes 2002 har den utvecklats från att vara ett lokalt entreprenadbolag till en dynamisk och snabbväxande entreprenad- och projektutvecklingskoncern. Bolaget bygger och utvecklar bostäder, kommersiella fastigheter, industrilokaler, offentliga byggnader, vägar och anläggningar samt övrig infrastruktur. Serneke arbetar dessutom med projektutveckling och fastighetsförvaltning. Bolagets kunder utgörs främst av stat, kommuner, landsting, fastighetsbolag, industri- och handelsbolag samt kommunala och statliga bolag. Verksamheten är fokuserad kring de tre storstadsregionerna Göteborg (Region Väst), Stockholm (Region Öst) och Malmö (Region Syd).</p> <p>Sernekes styrelse och ledning har tillsammans med Koncernens medarbetare målmedvetet utvecklat verksamheten så att Bolaget idag har en stark marknadsposition och kan utmana branschens största aktörer. Serneke har etablerat en ansvarsfull och tydlig organisation med ett varumärke som står för engagemang, nytänkande och kunskap. Motiverade medarbetare är avgörande för framgången och flera av de anställda är delägare i Bolaget, vilket bidrar till engagemanget i den dagliga verksamheten. Sammantaget har Bolaget byggt en plattform med erfarenheter och kundstruktur som tillsammans med positiva underliggande marknadstrender ger goda förutsättningar för fortsatt tillväxt och ökade resultat. Styrelse och ledning bedömer därför att en marknadsnotering är lämplig, då tillgång till den svenska och internationella kapitalmarknaden kan accelerera Bolagets tillväxt, både organiskt och genom förvärv, och därmed skapa värden för nya ägare.</p> <p>Erbjudandet omfattar nyemitterade aktier av serie B från Serneke och existerande aktier som erbjuds av de Säljande Aktieägarna. Serneke förväntar sig att erhålla en bruttolikvid om cirka 625 miljoner kronor från nyemissionen. Om Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo kommer Bolaget att erhålla en bruttolikvid om ytterligare cirka 75 miljoner kronor. Bolaget avser att använda emissionslikviden för att (i) stärka Bolagets position inom Bygg och Anläggning i befintliga regioner, (ii) möjliggöra fortsatt satsning inom Projektutveckling genom förvärv av mark- och fastigheter med attraktiv utvecklingspotential, (iii) utnyttja den organisatoriska plattformen för fortsatt tillväxt, samt (iv) genomföra selektiva förvärv av rörelsedrivande bolag.</p> <p>Styrelsen och Bolagets ledning anser att Erbjudandet och noteringen av Bolagets aktier är ett logiskt och viktigt steg i Bolagets utveckling. Börsnoteringen ger möjlighet att bredda Bolagets aktieägarbas med investerare utöver de nuvarande cirka 90 aktieägarna. Bolaget anser även att en notering kommer att öka kännedomen bland nuvarande och potentiella kunder och medarbetare, leverantörer och samarbetsparter om Serneke och dess verksamhet. Av dessa skäl har styrelsen ansökt om notering på Nasdaq Stockholm.</p>
E.3	<i>Erbjudandets villkor</i>	<p>Allmänt – Erbjudandet omfattar högst 5 786 818 aktier av serie B i Bolaget. För det fall att Övertilldelningsoptionen utnyttjas i sin helhet kommer Erbjudandet att omfatta totalt 6 468 636 aktier av serie B. Erbjudandet riktar sig till allmänheten i Sverige samt institutionella investerare i Sverige och utlandet.</p> <p>Priset i Erbjudandet – Försäljningspriset i Erbjudandet har fastställts till 110 kronor per aktie.</p> <p>Teckningsperiod – Anmälan från allmänheten om förvärv av aktier ska ske under perioden 14 november – 22 november 2016. Anmälningsperioden för institutionella investerare i Sverige och internationellt äger rum under perioden 14 november – 23 november 2016.</p>

E.3	<i>Erbjudandets villkor, forts.</i>	<p>Anmälan – Anmälan från allmänheten om teckning ska avse lägst 50 aktier och högst 10 000 aktier, i jämna poster om 50 aktier. Anmälan görs till Carnegie, Avanza eller Nordnet. Intresseanmälningar från institutionella investerare i Sverige och internationellt ska ske till Carnegie enligt särskilda instruktioner.</p> <p>Tilldelning – Beslut om tilldelning av aktier fattas av Styrelsen i samråd med Carnegie.</p> <p>Likviddag – Planerad likviddag är den 28 november 2016.</p> <p>Villkor för Erbjudandets genomförande – Erbjudandet är villkorat av att Placeringsavtalet ingås, att vissa villkor i avtalet uppfylls samt att Placeringsavtalet inte sägs upp, vilket kan ske fram till likviddagen den 28 november 2016.</p>
E.4	<i>Intressen och intressekonflikter</i>	<p>Carnegie är Global Coordinator och rådgivare till Bolaget i Erbjudandet. Global Coordinator tillhandahåller finansiell rådgivning till Bolaget och dess aktieägare i samband med Erbjudandet. Setterwalls Advokatbyrå tillhandahåller juridisk rådgivning till Bolaget och dess aktieägare i samband med Erbjudandet.</p> <p>Ingen av rådgivarna äger aktier i Bolaget och har, utöver på förhand avtalad ersättning för sina tjänster, inga andra ekonomiska intressen i Bolaget.</p>
E.5	<i>Säljande aktieägare / Lock up-avtal</i>	<p>AB Stratio och Bassholmen AB är Säljande Aktieägare. Genom Placeringsavtalet kommer Huvudaktieägaren, Säljande Aktieägare, aktieäggande styrelseledamöter och vissa anställda i Serneke, däribland Bolagets ledande befattningshavare, samt vissa andra aktieägare i Bolaget att åta sig, med vissa förbehåll, att inte sälja sina respektive innehav under viss tid efter att handeln på Nasdaq Stockholm har inletts ("Lock up-perioden"). Lock up-perioden för Huvudaktieägaren kommer att vara 720 dagar. För Säljande Aktieägare, aktieäggande styrelseledamöter och vissa anställda i Serneke, däribland Bolagets ledande befattningshavare, kommer Lock up-perioden att vara 360 dagar. För vissa andra aktieägare i Bolaget, vilka innehaft aktier i Bolaget under kortare tid än 12 månader, kommer Lock up-perioden att vara 90 dagar. Efter utgången av respektive Lock up-period kan aktierna komma att bjudas ut till försäljning, vilket kan påverka marknadspriset på aktien. Global Coordinator kan komma att medge undantag från ifrågavarande åtaganden. Bolaget kommer i Placeringsavtalet att åta sig gentemot Global Coordinator bland annat att, med vissa undantag, under en period av 180 dagar från första dagen för handel i Bolagets aktier av serie B på Nasdaq Stockholm, inte utan skriftligt medgivande från Global Coordinator, besluta eller föreslå bolagsstämma att besluta om ökning av aktiekapitalet genom emission av aktier av serie A eller B, eller andra finansiella instrument.</p>
E.6	<i>Utspädning</i>	<p>Nyemissionen i samband med Erbjudandet kan medföra att antalet aktier av serie B i Bolaget ökar till högst 17 569 421 (under antagande om att Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo), vilket motsvarar en utspädningseffekt om cirka 27,75 procent av kapitalet och cirka 8,94 procent av rösterna efter utspädning.</p>
E.7	<i>Kostnader för investeraren</i>	<p>Ej tillämplig: Courtage utgår ej.</p>

RISKFaktorER

En investering i Sernekes aktier är förenad med olika risker. Det finns ett antal faktorer som påverkar, eller skulle kunna påverka, verksamheten i Serneke både direkt och indirekt. Det finns risker beträffande förhållanden som har anknytning till Serneke och förhållanden som saknar direkt anknytning till Serneke, men som påverkar branschen där Serneke är verksam.

Nedan lämnas en kortfattad och översiktlig redogörelse för riskfaktorer som Sernekes styrelse har bedömt kan komma att ha betydelse för Serneke eller för en investering i Sernekes aktie. Riskfaktorerna beskrivs utan inbördes rangordning och redogörelsen är inte heltäckande. Det innebär att det kan finnas ytterligare risker som i större eller mindre utsträckning kan ha betydelse för Sernekes verksamhet. Sådana risker kan leda till att priset på Sernekes aktie sjunker väsentligt och att investerare därmed kan förlora hela eller delar av sin investering. Investeringar i Sernekes aktier bör därför föregås av en noggrann analys av Serneke, dess konkurrenter och omvärld samt generell information om entreprenadbranschen och entreprenadbolag.

Utöver nedan angivna riskfaktorer och andra förekommande risker bör läsaren också noggrant beakta den övriga informationen som lämnas i Prospektet.

RISKER RELATERADE TILL BRANSCHEN OCH SERNEKE

Ekonomisk tillväxt

Entreprenad- och fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, tillväxt, sysselsättning, produktionstakt och prisutveckling för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, inflation och räntenivåer. Om en eller flera av dessa faktorer skulle utvecklas negativt skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Sernekes verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Demografi

Befolkningstillväxt och migrationsströmmar påverkar efterfrågan på bostäder. Serneke strävar efter att vara verksam i regioner som har en uthållig befolkningstillväxt, exempelvis storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö. Trots detta finns en risk att förändrade mönster avseende befolkningstillväxt och migrationsströmmar påverkar förutsättningarna för Sernekes verksamhet i ett negativt hänseende, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Sernekes verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Konkurrenssituation

Serneke verkar i en bransch som är utsatt för konkurrens. Sernekes framtida konkurrensmöjligheter är bland annat beroende av Sernekes förmåga att förutse framtida förändringar och snabbt reagera på befintliga och framtida marknadsbehov. Serneke kan tvingas göra kostnadskrävande investeringar, omstruktureringar eller prissänkningar för att anpassa sig till en ny konkurrenssituation, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Sernekes verksamhet, resultat och finansiella ställning.

I synnerhet i en svag marknad finns också en risk att andra aktörer, vars erbjudande i övrigt är jämförbart med Sernekes erbjudande, väljer att konkurrera med lågt pris i syfte att försvara eller ta nya marknadsandelar. Ett sådant agerande skulle kunna påverka Sernekes lönsamhet samt leda till att Serneke förlorar enskilda projekt.

Politiska risker

Politiska beslut, såsom ändrade skatteregler, villkor för upplåtelseformer, ändrade regler för bostadsbyggande, investeringar i infrastruktur och kommunal planering, kan förändra förutsättningarna för marknaden och därmed för Sernekes verksamhet. Mer specifikt kan nämnas eventuella förändringar av regelverket kring ränteavdrag, amorteringskrav och ett eventuellt skuldkvotstak för privatpersoner, vilka alla kan förändra förutsättningarna för marknaden och därmed för Sernekes verksamhet.

I enskilda projekt finns det en risk att politiska beslut, och förändringar av tidigare politiska beslut (till exempel att en tidigare beslutad infrastruktursatsning skjuts på framtiden), gör att förutsättningarna för projektet försämras, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Sernekes verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Beroende av nyckelpersoner

Sernekes fortsatta framgång är beroende av ett antal erfarna medarbetare med specifik kompetens. Dessa nyckelpersoner återfinns såväl bland ledande befattningshavare som bland ledande tjänstemän i den produktionsnära verksamheten. Om Serneke förlorar någon eller några av dessa personer, eller om Bolaget vid behov inte kan rekrytera ny kvalificerad personal, skulle det kunna ha en negativ effekt på Sernekes verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Ökade kostnader

Det finns en risk för att priserna på insatsvaror och tjänster ökar i en snabbare takt än Bolagets intäkter och att detta inte kan kompenseras genom prishöjningar på kort sikt. Risken för att kostnader ökar snabbare än intäkterna är främst relevant vad gäller kostnader för material, underentreprenörer och löner.

Risken varierar beroende på projektens kontraktsform. För fastprisentreprenader finns, förutom risk för felaktig anbudsberäkning, en risk för att prishöjningar försämrar lönsamheten utan möjlighet till kompensation från beställaren. I synnerhet i långa projekt där Serneke har ett åtagande att leverera till ett fast pris kan ökningarna i materialpriser utgöra en risk.

Personalbrist och brist på vissa insatsvaror kan potentiellt påverka verksamheten negativt eftersom detta tenderar att höja kostnaderna för personal och insatsvaror.

Om någon av de ovan beskrivna riskerna materialiseras skulle detta kunna ha en negativ effekt på Sernekes verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Väder och klimat

Byggbranschen är till viss del beroende av väder. Ovanliga väderförhållanden, såsom ihållande regn under tidig höst, eller en extremt kall vinter, kan störa verksamheten och inverka negativt på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Risker relaterade till utveckling av projekt och fastigheter

Utveckling av projekt och fastigheter i egen regi och tillsammans med samarbetspartners såväl inom bostäder som kommersiella fastigheter, innebär förutom en entreprenadrisk (i förekommande fall) också en utvecklings-, försäljnings- och värderisk. Om dessa risker materialiseras kan det leda till ökad kapitalbindning men även förluster.

Med en projektutvecklingsverksamhet följer risker i alla faser från idé till färdigställt projekt. Omvärldsfaktorer som exempelvis sysselsättning, räntenivåer och förväntad prisutveckling på fastigheter kan påverka slutkunders köp- och investeringsvilja samt värdet på Bolagets fastigheter. Risker med utveckling av projekt och fastigheter i egen regi kan bland annat innefatta:

- Risken att ett enskilt projekt inte kan finansieras eller inte kan finansieras på fördelaktiga villkor;
- Risken att planarbetet försenas, detaljplaner inte godkänns eller att bygglov och andra tillstånd erforderliga för nybyggnation eller renovering inte erhålls eller försenas. I joint ventures och övriga samarbetsprojekt kan det förekomma att Serneke och samarbetspartnern inte delar risk lika. Det kan även förekomma att en samarbetspartner ges rätt att säga upp ett joint venture-avtal om inte ett projekt utvecklas

som parterna förutsatt. Ett sådant avtal är exempelvis joint venture-avtalet avseende Karlastaden där samarbetspartnern under vissa förutsättningar hänförliga till utformning av ny detaljplan ges rätt att häva avtalet varvid erlagd köpeskilling ska återbetalas;

- Risken att ett visst geografiskt område inte utvecklas som förväntat;
- Risken att fastighetsmarknaden utvecklas negativt under pågående projekt, vilket kan göra fastigheter svårålda, vilket i sin tur kan leda till minskad lönsamhet i projektet och/eller önskad kapitalbindning och värdeminskning.

Om någon av de ovan beskrivna riskerna materialiseras kan det ha negativ effekt på Sernekes verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Risker relaterade till fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltning aktualiserar risken att den aktuella fastigheten minskar i värde, att dess avkastning minskar, exempelvis till följd av lägre uthyrningsgrad, eller att efterfrågan på kommersiella ytor eller bostäder minskar. Fastighetsförvaltning utgör en relativt liten andel av Sernekes verksamhet. Trots detta kan de nämnda riskerna, om de materialiseras, få en negativ effekt på Sernekes verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Anbud och projektgenomförande

Den viktigaste operativa riskbegränsningen i en entreprenadverksamhet sker normalt i anbudsförandet. Serneke har en selektiv anbudspolicy, vilket är extra viktigt i en situation med vikande marknad då det kan vara lockande att ta projekt med låg marginal eller med hög risk för att bibehålla sysselsättningen. I en växande marknad är det å andra sidan också viktigt att vara selektiv då en för stor anbudsvolym kan ge upphov till resursbrist internt och externt för att hantera alla projekt, vilket kan leda till såväl försämrat resultat, försämrade intern kontroll som ökade kostnader.

Anbud som inte är tillräckligt genomarbetade, eller som bygger på felaktiga kalkyler, kan leda till försämrat resultat i projekten och även till att order inte erhålls.

Vidare kan överprövning av tilldelningsbeslut i upphandlingar och andra myndighetsbeslut, eller att bygglov eller andra tillstånd erforderliga för projektet inte erhålls eller försenas, påverka projektgenomförande negativt.

I projektgenomförande finns det en risk att bristfällig planering, bristfällig analys eller bristande kontroll leder till negativ publicitet, förseningar, för höga kostnader och/eller kvalitetsbrister inkluderande bristfällig konstruktion.

Om ovan beskrivna risker relaterade till anbudsprocessen eller projektgenomförandet skulle inträffa skulle detta kunna ha en negativ effekt på Sernekes verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Överträdelser av lagar, regler och normer

Överträdelser av lagar, regler, även innefattande lagar om bestickning och otillåten konkurrens, och normer innebär särskilda risker som kan få långsiktiga återverkningar på såväl affärerna som på Sernekes varumärke. Sernekes verksamhet är normalt lokalt förankrad och marknaden kan i många fall kännetecknas av ett fåtal aktörer.

Om Sernekes verksamhet, vilket i aktuellt hänseende inkluderar underleverantörers och samarbetspartners verksamheter, skulle bedrivas på ett sätt som inte är i överensstämmelse med gällande normer skulle detta kunna ha en negativ effekt på Sernekes varumärke, verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Om Serneke misslyckas med att hantera tillväxt och förvärv kan verksamheten påverkas negativt

Sernekes tillväxt har tidvis ställt stora krav på ledningen och på den operativa och finansiella infrastrukturen. Serneke har för avsikt att växa såväl organiskt som genom förvärv. Genomförandet av ett förvärv och integreringen av en verksamhet kan leda till oförutsedda operationella svårigheter och utgifter. Varje transaktion som Serneke lyckas identifiera och genomföra involverar ett antal risker som är både operationella och företagsspecifika. Till exempel kan Serneke upptäcka att priset det betalade för förvärvet överstiger dess värde, att det finns dolda förpliktelser i förvävsobjektet, eller att kostnaderna för förvärvet överstiger tidigare beräkningar. En företagsbesiktning (så kallad due diligence) som Serneke genomför kan vara otillräcklig i syfte att identifiera alla potentiella risker och problem som ytterst kan materialiseras. Potentiella tillkommande risker inkluderar att förvärven i alltför hög utsträckning tar ledningens tid och resurser i anspråk vilket i sin tur leder till minskad tid och resurser för driften av befintlig verksamhet inom Serneke, en integrationsprocess som är mer tids- och kostnadskrävande än beräknat, eller förlust av uppdragsgivare eller anställda. Dessutom kan Serneke misslyckas med att realisera förutsedda synergier eller uppnå sina mål med transaktionen. Serneke kan också vara oförmöget att upprätthålla enhetliga standarder, kontroller, procedurer och policys, vilket kan leda till förseningar i projekt eller kvalitetsbrister. Förvärv kan misslyckas, reducera Sernekes kassa och kan komma att inverka väsentligt negativt på Sernekes verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Om Serneke visar sig oförmöget att kontrollera eller tillgodose en fortsatt tillväxt på ett effektivt sätt kan detta inverka negativt på Sernekes verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Twister

Serneke är verksam i en bransch där tvister med såväl beställare som underleverantörer förekommer. Större och komplicerade tvister kan vara kostsamma, tids- och resurskrävande och kan komma att störa den normala verksamheten, vilket kan ha en negativ inverkan på Sernekes varumärke, verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Konfliktåtgärder på arbetsmarknaden

Serneke är verksam i en bransch där tvister mellan arbetsmarknadens parter förekommer. Sådana tvister kan leda till att konfliktåtgärder vidtas, vilka kan störa verksamheten. Om konfliktåtgärder vidtas kan detta ha en negativ inverkan på Sernekes varumärke, verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Fullgörandegarantier

I samband med entreprenader begär beställare ofta någon form av fullgörandegaranti från bygg- eller anläggningsentreprenören. Om Serneke skulle lämna sådan garanti och senare tvingas infria garantin finns risk för negativ inverkan på Sernekes resultat och finansiella ställning.

Förening-, arbetsmiljö- och miljörisker

Sernekes bygg- och anläggningsverksamhet har en miljö- påverkan för vilken Serneke ansvarar. I samband med förvärv av fastigheter inom ramen för projektutvecklingsverksamheten finns även en risk att en förvärvad fastighet sedan tidigare är förorenad. Beroende på omfattningen av en eventuell förorening kan denna ha en negativ inverkan på Sernekes varumärke, verksamhet, resultat och finansiella ställning. Sernekes verksamhet innefattar även risker relaterade till arbetsmiljön. Olyckor eller allvarliga tillbud kan aktualisera skadeståndsansvar och negativ publicitet, vilket kan få en negativ effekt på Sernekes varumärke, verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Ränterisk

Sernekes verksamhet finansieras, förutom av eget kapital, genom upplåning från kreditinstitut. Räntekostnaderna påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi Serneke väljer för räntebindning. Marknadsräntor påverkas främst av den förväntade inflationstakten. De kortare räntorna påverkas främst av Riksbankens styrränta, vilken utgör ett penningpolitiskt styrinstrument. I tider med stigande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas öka, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Sernekes resultat och kassaflöde.

Kapitalstruktur och finansiell risk

Serneke har en tillväxtstrategi som omfattar både organisk tillväxt och tillväxt genom förvärv i syfte att positionera sig som ledande på marknaden för entreprenadbolag. Denna strategi förutsätter god tillgång till kapital. Sernekes förmåga att upprätthålla en god kapitalstruktur och en finansiell stabilitet utgör grunden för fortsatt utveckling av affärsverksamheten och för att behålla och attrahera investerare, kreditgivare och kunder. Om Bolaget misslyckas med att bibehålla en god och adekvat kapitalstruktur finns risk att Bolaget inte kommer att ha finansiella resurser att genomföra förvärv eller projekt av större omfattning.

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering inte kan erhållas eller förnyas vid utgången av dess löptid, eller endast kan erhållas eller förnyas till kraftigt ökade kostnader. Bolaget finansierar huvudsakligen sin verksamhet genom eget kapital, upplåning och Bolagets egna kassaflöden. Det finns risk att ytterligare kapital inte kommer att kunna erhållas, eller endast kan erhållas till villkor som är oförmånliga för Serneke. Även om Koncernen för närvarande har tillgång till långsiktig finansiering, kan Serneke i framtiden komma att bryta mot sina finansiella kovenanter och andra förpliktelser i kredit och låneavtal på grund av det allmänna ekonomiska klimatet eller störningar på kapital- och kreditmarknaderna. Om Bolaget misslyckas med att erhålla nödvändigt kapital i framtiden kan det ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat. Om Bolaget misslyckas med att refinansiera sina låneavtal eller bara kan erhålla refinansiering av sina låneavtal till avsevärt högre kostnader skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Åtaganden i låneavtal och obligationslån

Koncernen har upptagit lån från kreditinstitut till ett totalt belopp om 328 miljoner kronor per den 30 september 2016. Vidare emitterade Serneke i september 2016 ett icke-säkerställt obligationslån om 300 miljoner kronor. Såväl upplåningen från kreditinstitut som obligationslånet innehåller åtaganden. Om något bolag i Koncernen skulle bryta mot något eller några av de åtaganden som finns i ett låneavtal eller i obligationsvillkoren kan det leda till att lånet sägs upp, och även att andra låneavtal sägs upp till följd av så kallade cross default-bestämmelser. En sådan uppsägning skulle kunna få en negativ effekt på Sernekes verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Likviditetsrisk

Sernekes betalningsåtaganden består huvudsakligen av kostnader för material och underleverantörer samt personalkostnader. Om Serneke inte skulle ha tillräcklig likviditet

för att kunna uppfylla sina betalningsåtaganden skulle det kunna ha en negativ effekt på Sernekes verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Kredit och motpartsrisk

Osäkerhet i vår omvärld och på de finansiella marknaderna kan innebära att kunder, leverantörer och underentreprenörer kan få svårigheter med sin finansiering. Vidare kan detta innebära en senareläggning av planerade investeringar samt en svårighet att uppfylla redan ingångna åtaganden. Serneke kan drabbas av kreditförluster som har en negativ effekt på Sernekes verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker relaterade till redovisningsprinciper och osäkerhet i uppskattningar

Bolaget påverkas av de redovisningsregler som tillämpas, exempelvis IFRS och andra internationella redovisningsregler. Det innebär att Sernekes redovisning, finansiella rapportering och interna kontroll i framtiden kan komma att påverkas av och behöva anpassas till förändrade redovisningsregler eller förändrad tillämpning av sådana redovisningsregler. Detta kan medföra osäkerhet kring Sernekes redovisning, finansiella rapportering och interna kontroll och skulle även kunna påverka Bolagets redovisade resultat, balansräkning och egna kapital, vilket skulle kunna ha en negativ inverkan på Sernekes verksamhet, resultat och finansiella ställning.

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs att företagsledningen gör olika antaganden. Bedömningar och uppskattningar påverkar redovisade tillgångar och skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar och uppskattningar baseras på historisk erfarenhet och förväntningar om framtida händelser som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Det faktiska utfallet kan skilja sig från dessa bedömningar och uppskattningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger eller uppkommer.

Vid försäljning av fastigheter och byggrätter kan olika bedömningar och uppskattningar av sannolikheter för olika faktorer, till exempel detaljplaneändringar och kvarstående åtaganden, ge en påverkan på koncernens resultat och ställning.

En försäljning kan vara villkorad av att en kommande detaljplan går igenom. Skulle detaljplanen inte gå igenom, som Bolaget bedömt som mycket sannolikt att den gör, så kan det få en negativ påverkan på resultat och ställning.

I projekt med entreprenadavtal tillämpar Serneke normalt successiv vinstavräkning. Det innebär att resultatet avräknas i takt med färdigställandet, innan slutligt resultat är fastställt. Felaktig beräkning vid successiv vinstavräkning kan leda till att den externa redovisningen blir missvisande och/eller att strategiska beslut tas på felaktiga underlag.

Förändringar i skatteregleringar och exponering för skattekrav

Serneke anser att Bolaget efterlever tillämplig skattelagstiftning. Från tid till annan kan olika lagstiftningsinitiativ föreslås, vilka kan inverka negativt på Sernekes skattesituation. Dessutom är skattereglering komplex och föremål för olika tolkningar. Det finns inga garantier för att Sernekes skattesituation inte kommer att utmanas av skattemyndigheter eller att företaget kommer att vara framgångsrikt vid en sådan händelse. Ett beslut av skattemyndighet kan komma att förändra Sernekes tidigare skattesituation, vilket kan komma att ha en negativ inverkan på Sernekes verksamhet, resultat eller finansiella situation.

Risker förenade med försäkringar

Sernekes försäkringsprogram innefattar bland annat en kombinerad företagsförsäkring. Försäkringen innefattar bland annat egendomsförsäkring, ansvarsförsäkring, rätts-skyddsförsäkring, miljöansvarsförsäkring och byggherreansvar. Bolaget har även tecknat en ansvarsförsäkring för styrelse och ledande befattningshavare. Serneke anser sig ha ett adekvat försäkringsskydd för sin nuvarande verksamhet. Försäkringsskyddets omfattning och ersättningsbelopp är emellertid begränsade. Det finns således en risk att Serneke inte får full ersättning för eventuella skador som kan uppkomma eller anspråk som kan riktas mot Bolaget, vilket skulle kunna få negativa konsekvenser för Sernekes verksamhet, finansiella ställning och resultat.

RISKER FÖRENADE MED AKTIERNA OCH ERBJUDANDET Ägare med betydande inflytande

Huvudaktieägaren har före Erbjudandet ett omfattande innehav i Serneke och avser att kvarstå som huvudägare även efter Erbjudandet och därmed förfoga över en betydande röstmajoritet i Serneke. Följaktligen kan Huvudaktieägaren starkt komma att påverka Serneke avseende bland annat sådana angelägenheter som är föremål för omröstning på bolagsstämma, exempelvis styrelseval. Huvudaktieägaren har också möjlighet att förhindra att Serneke förvärvas genom ett offentligt uppköpserbjudande, eller att vidta andra åtgärder som kan komma att påverka aktiekursen negativt.

Aktieförsäljning från Huvudaktieägaren eller andra efter utgången av lock up-perioden

Marknadspriset på Sernekes aktie kan komma att falla till följd av att aktier avyttras i marknaden i osedvanligt stor utsträckning efter Erbjudandets genomförande, eller om marknaden skulle uppfatta att en sådan avyttring är nära förestående. En sådan försäljning skulle i framtiden kunna försvåra för Serneke att ge ut aktier eller andra finansiella instrument till ett pris och vid en tidpunkt som Bolaget bedömer som lämpligt.

Genom Placeringsavtalet kommer Huvudaktieägaren, Säljande Aktieägare, aktieäggande styrelseledamöter och vissa anställda i Serneke, däribland Bolagets ledande befattningshavare, samt vissa andra aktieägare i Bolaget att åta sig, med vissa förbehåll, att inte sälja sina respektive innehav under viss tid efter att handeln på Nasdaq Stockholm har inletts ("Lock up-perioden"). Lock up-perioden för Huvudaktieägaren kommer att vara 720 dagar. För Säljande Aktieägare, aktieäggande styrelseledamöter och vissa anställda i Serneke, däribland Bolagets ledande befattningshavare, kommer Lock up-perioden att vara 360 dagar. För vissa andra aktieägare i Bolaget, vilka innehaft aktier i Bolaget under kortare tid än 12 månader, kommer Lock up-perioden att vara 90 dagar. Efter utgången av respektive Lock up-period kan aktierna komma att bjudas ut till försäljning, vilket kan påverka marknadspriset på aktien. Global Coordinator kan komma att medge undantag från ifrågavarande åtaganden. Bolaget kommer i Placeringsavtalet att åta sig gentemot Global Coordinator bland annat att, med vissa undantag, under en period av 180 dagar från första dagen för handel i Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm, inte utan skriftligt medgivande från Global Coordinator, besluta eller föreslå bolagsstämma att besluta om ökning av aktiekapitalet genom emission av aktier av serie A eller B, eller andra finansiella instrument.

Global Coordinator kan dock komma att ge sitt skriftliga godkännande till att avyttring sker innan utgången av lock up-perioden. Försäljning av stora volymer av Bolagets noterade aktier efter utgången av lock up-perioden kan få en negativ inverkan på aktiernas marknadspris.

Avyttring av aktier från Huvudaktieägaren och/eller övriga större aktieägare skulle vidare kunna innebära att avtalsrelationer med kunder eller banker upphör av kommersiella skäl eller på grund av villkor i ingångna avtal (så kallade change of control-villkor).

Likviditet i aktien

Serneke har ansökt om notering av aktierna av serie B på Nasdaq Stockholm. Det har inte förekommit någon organiserad handel i Bolagets aktier före Erbjudandet. Det finns en risk att en aktiv och likvid marknad inte kommer att utvecklas, eller, om en sådan utvecklas, att den inte kommer att bestå efter Erbjudandets genomförande. Om en aktiv och likvid handel inte kan uppnås eller inte blir varaktig kan det innebära svårigheter för aktieägarna att sälja sina aktier.

Bolagets aktiekurs

Värdepappershandel är alltid förknippad med risk och risktagande. Eftersom en aktieinvestering både kan öka eller minska i värde är det inte säkert att en investerare kan komma att få tillbaka det investerade beloppet. Aktiekursens utveckling är beroende av en rad faktorer, varav en del är bolagsspecifika

och andra är knutna till aktiemarknaden som helhet. Det är inte möjligt för ett enskilt bolag att kontrollera alla de faktorer som kan komma att påverka priset på dess aktie.

Framtida utdelning

Eventuella framtida utdelningar och storleken på sådana utdelningar är beroende av Sernekes framtida resultat, finansiella ställning, kassaflöden, rörelsekapitalbehov, investeringsbehov och andra faktorer. Villkoren i befintliga och framtida kreditavtal kan också försvåra eller helt förhindra att utdelning sker.

Teckningsåtaganden

Cornerstone Investors, Huvudägaren och Lommen Holding AB har gentemot Global Coordinator och Bolaget skriftligen åtagit sig att förvärva sammanlagt 3 045 453 aktier i Erbjudandet.

Dessa åtaganden är emellertid inte säkerställda genom bankgaranti, spärrmedel eller pantsättning eller liknande arrangemang, varför det finns en risk för att Cornerstone Investors, Huvudägaren och Lommen Holding AB inte kommer att kunna infria sina respektive åtaganden. Teckningsåtagandena är vidare förenade med vissa villkor avseende bland annat att en viss spridning av Bolagets aktier uppnås i samband med Erbjudandet. För det fall något av dessa villkor inte uppfylls finns det en risk att teckningsåtagandena inte kommer att infrias, vilket skulle kunna få en negativ effekt på Erbjudandets genomförande.

INBJUDAN TILL FÖRVÄRV AV AKTIER I SERNEKE

Serneke har beslutat att genomföra en ägarspridning i Bolaget för att främja Sernekes fortsatta utveckling och expansion, bland annat genom förbättrad tillgång till kapitalmarknaden. Styrelsen för Serneke har därför ansökt om upptagande till handel av Bolagets aktier av serie B på Nasdaq Stockholm.

Investerare erbjuds härmed i enlighet med villkoren i Prospektet att förvärva högst 5 786 818 aktier av serie B i Serneke, varav Bolaget erbjuder 5 681 818 nyemitterade aktier av serie B och Säljande Aktieägare¹⁾ erbjuder 105 000 befintliga aktier.

Priset i Erbjudandet har fastställts av styrelsen för Serneke i samråd med Global Coordinator till 110 kronor per aktie av serie B ("ErbjudandepriSET") baserat på de diskussioner som föregått de åtaganden som gjorts av Cornerstone Investors (se nedan), kontakter med vissa andra institutionella investerare, rådande marknadsförhållanden samt en jämförelse med marknadspriset för andra jämförbara börsnoterade bolag, baserat på en multipelvärdering avseende estimerade framtida rörelseresultat samt extern bedömning av marknadsvärdet av byggrätter och fastigheter. Baserat på ErbjudandepriSET uppgår värdet på Serneke före Erbjudandet till cirka 1 822 miljoner kronor.

Styrelsen avser att med stöd av bemyndigande från årsstämman den 28 april 2016 besluta om en nyemission av högst 5 681 818 aktier av serie B, vilken förväntas inbringa en bruttolikvid om cirka 625 miljoner kronor före emissionskostnader. Baserat på full anslutning i Erbjudandet kommer Bolagets aktiekapital (efter Erbjudandet) att uppgå till 2 224 760,30 kronor fördelat på 22 247 603 aktier, varav 5 360 000 aktier av serie A och 16 887 603 aktier av serie B, av vilka de nyemitterade aktierna i Erbjudandet motsvarar totalt cirka 25,54 procent av samtliga aktier i Bolaget.

De Säljande Aktieägarna erbjuder 105 000 befintliga aktier av serie B, vilket motsvarar totalt cirka 1,81 procent av aktierna i Erbjudandet.

För att täcka eventuell övertilldelning i samband med Erbjudandet, baserat på full anslutning, har Bolaget utfärdat en option ("Övertilldelningsoptionen") till Global Coordinator,

vilken kan utnyttjas helt eller delvis under 30 dagar från första dagen för handel i Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm, att förvärva ytterligare högst 681 818 nya aktier, motsvarande cirka 11,78 procent av det högsta totala antalet aktier som omfattas av Erbjudandet, till ErbjudandepriSET.

Förutsatt att Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo omfattar Erbjudandet högst 6 468 636 aktier av serie B, vilket motsvarar cirka 28,21 procent av aktierna och 9,09 procent av rösterna i Bolaget efter Erbjudandet.

Det totala värdet av Erbjudandet uppgår till cirka 637 miljoner kronor under antagande om full anslutning. Om Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo, uppgår det totala värdet av Erbjudandet till cirka 712 miljoner kronor.

Cliens Kapitalförvaltning AB, Familjen Olsson Eriksson (Stena-sfären), Svolder AB och Carnegie Fonder (Cornerstone Investors) har åtagit sig att förvärva sammanlagt 2 590 908 aktier i Erbjudandet, motsvarande en sammanlagd likvid om 285 miljoner kronor. Dessa teckningsåtaganden är förenade med vissa villkor, bland annat att Cornerstone Investors erhåller full tilldelning i enlighet med sina respektive åtaganden. Vidare har Huvudaktieägaren och Lommen Holding AB åtagit sig att på vissa villkor förvärva 454 545 aktier i Erbjudandet, motsvarande en sammanlagd likvid om 50 miljoner kronor, varav Huvudaktieägaren åtagit sig att förvärva 272 727 aktier och Lommen Holding AB åtagit sig att förvärva 181 818 aktier. Förutsatt att Erbjudandet fulltecknas och att Övertilldelningsoptionen utnyttjas i sin helhet kommer Cornerstone Investors, efter Erbjudandets genomförande, totalt att inneha 11,30 procent av antalet aktier och cirka 3,64 procent av antalet röster i Bolaget.

Göteborg den 11 november 2016

SERNEKE Group AB (publ)

Styrelsen

1) Säljande Aktieägare är AB Stratio och Bassholmen AB.

BAKGRUND OCH MOTIV

Serneke är en av Sveriges snabbast växande entreprenad- och projektutvecklingskoncerner med ett heltäckande erbjudande inom bygg, anläggning, projektutveckling och fastighetsförvaltning. Sedan Koncernens verksamhet inleddes 2002 har den utvecklats från att vara ett lokalt entreprenadbolag till en dynamisk och snabbväxande entreprenadkoncern med en stark portfölj inom projektutveckling. Mellan 2002 och 2015 växte Sernekes intäkter från 14 miljoner kronor till 3,1 miljarder kronor, med en genomsnittlig årlig tillväxttakt om 51,5 procent. För räkenskapsåret 2015 redovisade Serneke ett rörelseresultat om 128 miljoner kronor, vilket motsvarar en rörelsemarginal om 4,1 procent. Bolagets orderbok uppgick till 6 629 miljoner kronor per den 30 september 2016.

Bolaget bygger och utvecklar bostäder, kommersiella fastigheter, industrilokaler, offentliga byggnader, vägar och anläggningar samt övrig infrastruktur. Serneke arbetar dessutom med projektutveckling och fastighetsförvaltning. Bolagets kunder utgörs främst av stat, kommuner, landsting, fastighetsbolag, industri- och handelsbolag samt kommunala och statliga bolag. Verksamheten är fokuserad kring de tre storstadsregionerna Göteborg (Region Väst), Stockholm (Region Öst) och Malmö (Region Syd). Bolaget har huvudkontor i Göteborg och kontor i Stockholm, Malmö, Helsingborg, Borås, Halmstad, Strömstad, Trollhättan, Varberg och Alingsås. Den 30 september 2016 uppgick antalet anställda till 838.

Sernekes styrelse och ledning har tillsammans med Koncernens medarbetare målmedvetet utvecklat verksamheten så att Bolaget idag är ett av Sveriges tio största byggföretag¹. Serneke har också byggt upp en ansvarstagande och tydlig organisation med ett varumärke som står för engagemang, nytänkande och kunskap. Motiverade medarbetare är avgörande för framgången och flera av de anställda är delägare i Bolaget, vilket bidrar till engagemanget i den dagliga verksamheten.

Bolaget har byggt en plattform med erfarenheter och struktur som tillsammans med positiva underliggande marknadstrender ger goda förutsättningar för fortsatt tillväxt och ökade resultat. Bolagets mål är främst att växa genom organiskt tillväxt. Förvärv kan genomföras när det finns goda förutsättningar för positiva synergier. Styrelse och ledning bedömer att en notering på Nasdaq Stockholm är ett logiskt steg i Bolagets fortsatta utveckling, då tillgång till den svenska och internationella kapitalmarknaden kan accelerera Bolagets tillväxt, både organiskt och genom förvärv, och därmed skapa värden för nya ägare.

Erbjudandet omfattar nyemitterade aktier av serie B i Serneke och existerande aktier som erbjuds av de Säljande Aktieägarna². Serneke förväntar sig att erhålla en bruttolikvid om cirka 625

miljoner kronor från nyemissionen. Om Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo kommer Bolaget att erhålla en bruttolikvid om ytterligare 75 miljoner kronor. Bolaget avser att använda emissionslikviden för att (i) stärka Bolagets position inom Bygg och Anläggning i befintliga regioner, (ii) möjliggöra fortsatt satsning inom Projektutveckling genom förvärv av mark- och fastigheter med attraktiv utvecklingspotential, (iii) utnyttja den organisatoriska plattformen för fortsatt tillväxt, samt (iv) genomföra selektiva förvärv av rörelsedrivande bolag.

Styrelsen och Bolagets ledning anser att Erbjudandet och noteringen av Bolagets aktier är ett logiskt och viktigt steg i Bolagets utveckling. En notering ger möjlighet att bredda Bolagets aktieägarbas med investerare utöver de nuvarande cirka 90 aktieägarna. Bolaget anser även att en notering kommer att öka kännedomen bland nuvarande och potentiella kunder och medarbetare, leverantörer och samarbetsparter om Serneke och dess verksamhet. Av dessa skäl har styrelsen ansökt om notering på Nasdaq Stockholm.

I övrigt hänvisas till redogörelsen i Prospektet, vilket har upprättats av styrelsen för Serneke med anledning av ansökan om upptagande till handel av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm samt det i samband därmed lämnade Erbjudandet. Styrelsen för Serneke är ansvarig för innehållet i Prospektet. Härmed försäkras att styrelsen har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Prospektet, såvitt styrelsen vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

Göteborg den 11 november 2016

SERNEKE Group AB (publ)

Styrelsen

Styrelsen för Serneke är ensamt ansvarigt för innehållet i Prospektet i enlighet med vad som framgår här. Säljande Aktieägare, det vill säga AB Stratio och Bassholmen AB, bekräftar dock bundenhet av villkoren för Erbjudandet i enlighet med vad som framgår av avsnittet "Inbjudan till förvärv av aktier i Serneke" samt "Villkor och anvisningar".

Göteborg den 11 november 2016

Säljande Aktieägare

1) Sveriges Byggindustrier, sep 2016.

2) Säljande Aktieägare är AB Stratio och Bassholmen AB.

VILLKOR OCH ANVISNINGAR

ERBJUDANDET

Erbjudandet omfattar högst 5 786 818 aktier av serie B, motsvarande cirka 25,89 procent av det totala antalet aktier i Bolaget efter Erbjudandet.

Erbjudandet är uppdelat i två delar:

- Erbjudandet till allmänheten i Sverige¹⁾
- Erbjudandet till institutionella investerare i Sverige och internationellt²⁾

Utfallet av Erbjudandet förväntas offentliggöras genom pressmeddelande omkring den 24 november 2016.

ÖVERTILDELNINGSOPTION

Bolaget avser lämna en option till Carnegie, vilken skall kunna användas helt eller delvis, innebärande att Carnegie under en period om 30 dagar från första dag för handel i Bolagets aktier av serie B på Nasdaq Stockholm ska ha rätt att förvärva ytterligare högst 681 818 nya aktier motsvarande högst 11,78 procent av det högsta antalet aktier som kan komma att säljas i Erbjudandet, till Erbjudandepriset, i syfte att täcka eventuell övertilldelning i samband med Erbjudandet ("Övertilldelningsoptionen"). För mer information, se avsnittet "Legala frågor och kompletterande information – Avtal om placering av aktier".

FÖRDELNING AV AKTIER

Fördelning av aktier till respektive del i Erbjudandet kommer att ske på basis av efterfrågan. Tilldelning kommer att beslutas av Bolagets styrelse i samråd med Carnegie.

ERBJUDANDEPRISET

Erbjudandepriset i Erbjudandet har fastställts av styrelsen för Serneke i samråd med Carnegie till 110 kronor per aktie av serie B baserat på de diskussioner som föregått de åtaganden som gjorts av Cornerstone Investors, kontakter med vissa andra institutionella investerare, rådande marknadsförhållanden samt en jämförelse med marknadspriset för andra jämförbara börsnoterade bolag, baserat på en multipelvärdering avseende estimerade framtida rörelseresultat samt extern bedömning av marknadsvärdet av byggrätter och fastigheter. Baserat på Erbjudandepriset uppgår värdet på Serneke före Erbjudandet till cirka 1 822 miljoner kronor.

ERBJUDANDET TILL ALLMÄNHETEN I SVERIGE

Anmälan

Anmälan från allmänheten om förvärv av aktier ska ske under perioden 14 november – 22 november 2016 och avse lägst 50 aktier och högst 10 000 aktier³⁾, i jämna poster om 50 aktier.

Bolaget, i samråd med Carnegie, förbehåller sig rätten att förlänga anmälningsperioden. Sådan förlängning kommer att offentliggöras genom ett pressmeddelande före utgången av anmälningsperioden.

Anmälan görs till Carnegie, Avanza eller Nordnet enligt respektive banks instruktioner.

Om flera anmälningar inges av samma förvärvare kommer endast den först registrerade att beaktas. För sent inkommen anmälan liksom ofullständigt eller felaktigt ifyllt anmälningsedel kan komma att lämnas utan avseende.

Konton/depåer med specifika regler

Om du har en depå med specifika regler för värdepapperstransaktioner, exempelvis IPS-depå, ISK-depå (Investeringsparkonto), eller depå i kapitalförsäkring, ska du kontrollera med din förvaltare om och hur du kan förvärva dessa aktier genom Erbjudandet.

Anmälan via Carnegie

Den som anmäler sig för förvärv av aktier genom Carnegie måste ha en värdepappersdepå alternativt investeringssparkonto hos Carnegie. För kunder med ett investeringssparkonto hos Carnegie kommer Carnegie, om anmälan resulterar i tilldelning, att förvärva motsvarande antal aktier i Erbjudandet och vidareförsälja aktierna till kunden till det pris som gäller enligt Erbjudandet. Anmälan kan göras via kontakt med sin rådgivare på Carnegie, om man saknar rådgivare kontakta Privattjänsten. Anmälan måste vara Carnegie tillhanda enligt instruktion från Privatbanken.

Anmälan via Avanza

Kunder hos Avanza kan anmäla sig förvärv av aktier via Avanzas Internettjänst. Anmälan hos Avanza kan göras från och med 14 november 2016 till och med den 22 november 2016. För att inte förlora rätten till eventuell tilldelning ska kunder hos Avanza ha tillräckliga likvida medel tillgängliga på kontot från och med den 22 november 2016 till likviddagen den 28 november 2016. Mer information finns tillgänglig på www.avanza.se.

1) Till allmänheten räknas privatpersoner och juridiska personer i Sverige som anmäler sig för förvärv av högst 10 000 aktier.

2) Till institutionella investerare räknas privatpersoner och juridiska personer i Sverige som anmäler sig för förvärv av fler än 10 000 aktier.

3) Den som anmäler sig för förvärv av fler än 10 000 aktier måste kontakta Carnegie i enlighet med vad som anges i avsnittet Erbjudandet till institutionella investerare.

Anmälan via Nordnet

Depåkunder hos Nordnet kan anmäla sig för förvärv av aktier via Nordnets Internettjänst. Anmälan hos Nordnet kan göras från och med den 14 november 2016 till och med den 22 november 2016 kl. 23:59. För att inte riskera att förlora rätten till eventuell tilldelning ska depåkunder hos Nordnet ha tillräckliga likvida medel tillgängliga på depån från och med den 22 november 2016 kl. 23:59 till likviddagen som beräknas vara den 28 november 2016. Mer information om anmälningsförfarande via Nordnet finns tillgänglig på www.nordnet.se.

Anmälan för anställda i Serneke

Anställda i Bolaget som önskar förvärva aktier i Erbjudandet ska följa särskilda instruktioner från Bolaget.

Tilldelning

Beslut om tilldelning av aktier fattas av Styrelsen i samråd med Carnegie, varvid målet är att uppnå en bred spridning av aktierna bland allmänheten för att möjliggöra en regelbunden och likvid handel med Bolagets aktie på Nasdaq Stockholm. Tilldelningen är inte beroende av när ansökan lämnas in under anmälningsperioden.

I händelse av överteckning kan tilldelning ske med ett lägre antal aktier än vad anmälan avser, varvid tilldelning helt eller delvis kan ske genom slumpmässigt urval. Tilldelning till dem som erhåller aktier kommer att ske, i första hand, så att ett visst antal aktier tilldelas per ansökan. Därutöver sker tilldelning med en viss, lika för alla, procentuell andel av det överskjutande antal aktier som anmälan gäller och kommer endast att ske i jämna poster om 10 aktier. Dessutom kan anställda, styrelseledamöter och vissa närstående parter i Bolaget samt kunder till Carnegie beaktas separat vid tilldelning. Tilldelning kan även ske till anställda i Carnegie, dock utan att prioritera dem. I sådana fall sker tilldelningen i enlighet med reglerna i Svenska Fondhandlareföreningen och Finansinspektionens föreskrifter.

Tilldelning till anställda i Serneke i Sverige kommer att avse aktier till ett värde om högst 30 000 kronor per anställd. Härutöver kan vissa styrelseledamöter i Bolaget tilldelas aktier till ett högre värde, däribland Anders Wennergren, Mari Broman, Ludwig Mattsson och Kristina Willgård, som avser att anmäla sig för att förvärva aktier i Erbjudandet till ett värde om 1 500 000 kronor, 100 000 kronor, 1 000 000 kronor respektive 100 000 kronor.

Besked om tilldelning

Tilldelning beräknas ske den 24 november 2016. Snarast därefter kommer avräkningsnota att sändas ut till dem som erhållit tilldelning i Erbjudandet. De som inte tilldelats aktier erhåller inte något meddelande.

Via Carnegie

De som anmält sig via Carnegie kan erhålla besked om tilldelning av sin rådgivare alternativt kundansvarige från och med kl. 09.00 den 24 november 2016.

Via Avanza

För de som anmält sig via Avanzas Internettjänst kommer likvid för tilldelade aktier att dras från angivet konto senast på likviddagen den 28 november 2016. Observera att likvida medel för betalning av tilldelade aktier ska finnas disponibelt på kontot från 22 november 2016 till och med den 28 november 2016.

De som anmält sig via Avanzas Internettjänst erhåller besked om tilldelning genom att tilldelat antal aktier bokas mot debitering av likvid på angivet konto, vilket beräknas ske omkring kl. 09.00 den 24 november 2016.

Via Nordnet

De som anmält sig via Nordnets Internettjänst erhåller besked om tilldelning genom teckning av tilldelade aktier mot samtidig debitering av likvid på angiven depå, vilket beräknas ske omkring kl. 09.00 den 24 november 2016.

Betalning

Via Carnegie

Depåkunder och kunder med investeringssparkonto hos Carnegie beräknas ha sina tilldelade men ej betalda aktier tillgängliga på angiven värdepappersdepå eller investeringssparkonto den 24 november 2016. Likvida medel för betalning ska finnas disponibelt på angiven värdepappersdepå eller investeringssparkonto den 28 november 2016.

Via Avanza

För den som är kund hos Avanza kommer likvid för tilldelade aktier dras senast på likviddagen den 28 november 2016. Observera att likvida medel för betalning av tilldelade aktier ska finnas disponibla från och med den 22 november 2016 till och med den 28 november 2016.

Via Nordnet

Tilldelade aktier bokas mot debitering av likvid på angiven depå, vilket beräknas ske omkring 24 november 2016. Observera att likvida medel för betalning av tilldelade aktier ska finnas tillgängliga på depån från och med den 22 november 2016 kl. 23:59 till likviddagen som beräknas vara den 28 november 2016.

Bristande eller felaktig betalning

Observera att om full betalning inte erläggs i rätt tid eller om medel inte finns på angivet bankkonto kan tilldelade aktier komma att överlåtas till annan. Skulle försäljningspriset vid en sådan överlåtelse komma att understiga erbjudandepriset enligt Erbjudandet kan den som ursprungligen erhöll tilldelning av dessa aktier komma att få svara för mellanskillnaden.

ERBJUDANDET TILL INSTITUTIONELLA INVESTERARE

Anmälan

Anmälningsperioden för institutionella investerare i Sverige och internationellt äger rum under perioden 14 – 23 november 2016. Bolaget förbehåller sig rätten att förkorta eller förlänga anmälningsperioden i Erbjudandet till institutionella investerare. Sådan eventuell förkortning eller förlängning kommer att offentliggöras av Bolaget genom ett pressmeddelande. Intresseanmälningar från institutionella investerare i Sverige och internationellt ska ske till Carnegie enligt särskilda instruktioner.

Tilldelning

Beslut om tilldelning av aktier fattas av Styrelsen i samråd med Carnegie varvid målet är att Bolaget får en god institutionell ägarbas. Avsikten är att intresseanmälningar, som i allt väsentligt bedöms vara likvärdiga, ska behandlas lika. Intresseanmälningar från institutionella investerare som bedöms kunna bli långsiktiga ägare i Bolaget kan komma att prioriteras. Tilldelningen kommer att beslutas helt diskretionärt och någon garanti för tilldelning lämnas inte. Cornerstone Investors är dock garanterade tilldelning överensstämmande med deras respektive åtaganden.

Besked om tilldelning

Institutionella investerare beräknas i särskild ordning erhålla besked om tilldelning omkring den 24 november 2016 varefter avräkningsnotor utsänds.

Betalning

Full betalning för tilldelade aktier ska erläggas kontant i enlighet med avräkningsnotan och mot leverans av aktier senast den 28 november 2016.

Bristande eller felaktig betalning

Observera att om full betalning inte erläggs inom föreskriven tid kan tilldelade aktier komma att överlåtas till annan. Skulle försäljningspriset vid en sådan överlåtelse komma att understiga erbjudandepriiset enligt Erbjudandet, kan den som ursprungligen erhöill tilldelning av dessa aktier komma att få svara för mellanskillnaden.

REGISTRERING OCH REDOVISNING AV TILLDELADE OCH BETALDA AKTIER

Registrering hos Euroclear Sweden av tilldelade och betalda aktier förväntas ske omkring den 28 november 2016 för såväl institutionella investerare som för allmänheten, varefter Euroclear Sweden sänder ut en avi som utvisar det antal aktier i Bolaget som har registrerats på mottagarens VP-konto. Avisering till aktieägare vars innehav är förvaltarregistrerat sker i enlighet med respektive förvaltares rutiner.

BÖRSNOTERING PÅ NASDAQ STOCKHOLM

Bolagets styrelse har ansökt om notering av Bolagets aktier av serie B på Nasdaq Stockholm. Nasdaq Stockholms bolagskommitté har den 27 oktober 2016 beslutat att uppta Bolagets aktier av serie B till handel på Nasdaq Stockholm på sedvanliga villkor, däribland att spridningskravet för Bolagets aktier uppfylls senast på noteringsdagen. Handeln beräknas påbörja omkring den 24 november 2016. Efter det att betalning för tilldelade aktier hanterats av Carnegie kommer betalda aktier att överföras till av förvärvaren anvisat VP-konto, servicekonto, värdepappersdepå eller investeringskonto. Den tid som erfordras för överföring av betalning samt överföring av betalda aktier till konto anvisat av sådan förvärvare medför att denne inte kommer att ha sådana aktier tillgängliga på anvisat VP-konto, servicekonto, värdepappersdepå eller investeringskonto förrän omkring den 28 november 2016, kan innebära att förvärvaren inte har möjlighet att sälja dessa aktier på Nasdaq Stockholm från och med den dag då handeln i aktien påbörjas, det vill säga omkring den 24 november 2016, utan först när aktierna finns tillgängliga på VP-kontot, servicekontot, värdepappersdepån eller investeringskontot, se nedan "Viktig information rörande möjligheten att sälja tilldelade aktier". Vidare kommer handeln att påbörjas före villkoren för Erbjudandets fullföljande uppfyllts. Handeln kommer att vara villkorad härav och om Erbjudandet inte fullföljs, ska eventuella levererade aktier återlämnas och eventuella betalningar återgå. Handel som äger rum den 24 november 2016 beräknas ske med leverans och likvid den 28 november 2016.

Viktig information rörande möjligheten att sälja tilldelade aktier

Efter det att betalning för tilldelade aktier hanterats av Carnegie, respektive Avanza och Nordnet, kommer betalda aktier att överföras till av förvärvaren anvisad värdepappersdepå eller VP-konto. Den tid som erfordras för överföring av betalning samt överföring av betalda aktier till förvärvarna av aktier i Bolaget kan medföra att dessa förvärvare inte kommer att ha förvärvade aktier tillgängliga på anvisad värdepappersdepå eller VP-konto förrän omkring den 28 november 2016. Handeln i aktierna av serie B på Nasdaq Stockholm beräknas påbörjas den 24 november 2016. Att aktier inte finns tillgängliga på förvärvarens konto eller värdepappersdepå förrän omkring den 28 november 2016 kan innebära att förvärvaren inte har möjlighet att sälja dessa aktier på Nasdaq Stockholm från och med första handelsdagen, utan först när aktierna finns tillgängliga på VP-kontot eller värdepappersdepån.

STABILISERING

I samband med Erbjudandet kan Carnegie komma att genomföra transaktioner på Nasdaq Stockholm i syfte att stabilisera marknadspriset på aktien eller behålla detta pris på en nivå som avviker från vad som annars skulle ha varit fallet på marknaden. För mer information, se avsnittet "Legala frågor och kompletterande information – Stabilisering".

OFFENTLIGGÖRANDE AV UTFALLET I ERBJUDANDET

Det slutliga utfallet av Erbjudandet förväntas offentliggöras genom ett pressmeddelande som kommer vara tillgängligt på Bolagets webbplats, www.serneke.group, omkring den 24 november 2016.

RÄTT TILL UTDELNING

De erbjudna aktierna medför rätt till vinstutdelning första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter att aktierna tagits upp till handel. Utbetalning kommer att administreras av Euroclear Sweden, eller, för förvaltarregistrerade innehav, i enlighet med förfarandena i den enskilda förvaltaren. Rätt till utdelning tillfaller den som på den av bolagsstämman fastställda avstämningsdagen var registrerad som ägare i den av Euroclear Sweden förda aktieboken. För mer information, se avsnittet "Aktiekapital och ägarförhållanden".

VILLKOR FÖR ERBJUDANDETS FULLFÖLJANDE

Huvudaktieägaren, Säljande Aktieägare, Bolaget och Carnegie avser att ingå ett avtal om placeringen av aktier i Bolaget omkring den 23 november 2016 ("Placeringsavtalet"). Erbjudandet är villkorat av att Placeringsavtalet ingås, att vissa villkor i avtalet uppfylls samt att Placeringsavtalet inte sägs upp, vilket kan ske fram till likviddagen den 28 november 2016. För mer information om villkor för Erbjudandets fullföljande och Placeringsavtalet, se avsnittet "Legala frågor och kompletterande information – Avtal om placering av aktier".

ÖVRIG INFORMATION

Att Carnegie är emissionsinstitut innebär inte i sig att Carnegie betraktar den som anmält sig i Erbjudandet ("Förvärvaren") som kund hos Carnegie för investeringen. Förvärvaren betraktas för investeringen som kund i Carnegie endast om Carnegie har lämnat råd till Förvärvaren om investeringen eller annars har kontaktat Förvärvaren om investeringen. Följden av att Carnegie inte betraktar Förvärvaren som kund för investeringen är att reglerna om skydd för investerare i lagarna om värdepappersmarknaden inte kommer att tillämpas på investeringen. Detta innebär bland annat att varken så kallad kundkategorisering eller så kallad passandebedömning kommer att ske beträffande investeringen. Förvärvaren ansvarar därmed själv för att denne har tillräckliga erfarenheter och kunskaper för att förstå de risker som är förenade med investeringen.

INFORMATION OM BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Den som förvärvar aktier i Erbjudandet kommer att lämna in personuppgifter till Carnegie. Personuppgifter som lämnas till Carnegie kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundengagemang. Även personuppgifter som inhämtas från annan än den kund som personuppgifterna avser kan komma att behandlas. Det kan också förekomma att personuppgifter behandlas i datasystem hos företag eller organisationer med vilka Carnegie samarbetar. Informationen om behandling av personuppgifter lämnas av Carnegie, vilka också tar emot begäran om rättelse av personuppgifter. Adressuppgifter kan erhållas från Carnegie genom ett automatiskt förfarande utfört av Euroclear Sweden.

Ola Serneke är VD och koncernchef för Serneke Group



VD HAR ORDET

Sedan Sernekes grundande år 2002 har vi byggt ett starkt och konkurrenskraftigt bolag. Verksamheten består av fyra samverkande affärsområden: Bygg, Anläggning, Projektutveckling och Fastighet. Detta ger Serneke möjligheten att erbjuda kunder en helhet, där vi skapar optimala lösningar anpassade till varje projekt, samtidigt som det möjliggör synergier i vår egen verksamhet. Serneke är och ska fortsätta att vara den dynamiska aktören och ständiga utmanaren mot förlegade strukturer, arbetssätt och föreställningar.

När jag startade Serneke var visionen att skapa en rikstäckande entreprenad- och projektutvecklingskoncern. Sedan dess har jag, tillsammans med alla medarbetare i Serneke, målmedvetet arbetat utifrån den visionen. Med avstamp i en tydlig affärsplan fokuserade vi tidigt på att vinna större uppdrag, vilket varit väsentligt för att bli en dynamisk och snabbväxande svensk entreprenad- och projektutvecklingskoncern. Vi erbjuder samma trygghet och kunskap som marknadsledarna, men med mer energi, ett större engagemang och ett modernare synsätt.

I dag, hösten 2016, är Serneke en etablerad snabbväxande entreprenad- och projektutvecklingskoncern på den svenska marknaden med kompetens och erfarenhet att ta sig an stora och komplexa projekt i de tre storstadsregionerna. Omsättningen den senaste tolv månadersperioden uppgick till 3 722 miljoner kronor. Vi har en stark orderbok och ett antal nyligen färdigställda flaggskeppsprojekt, till exempel Prioritet Serneke Arena och SKF One Roof. Vi fortsätter att ligga i framkant och söker nya utmaningar, med mindre såväl som större projekt i våra regioner. Ett av de större är naturligtvis Karlastaden med Sveriges – och Nordens – nya landmärke, Karlatornet. Med detta projekt öppnar vi en ny stadsdel i centrala Göteborg och skapar möjligheter för fler människor att bo och arbeta i en uthållig stadsmiljö. Vår erfarenhet i kombination med spännande tillväxtmöjligheter gör att vi ser med tillförsikt på framtiden som noterat bolag.

Kulturen i Serneke präglas av ett nytänkande i alla led där kreativa idéer och nya lösningar är centrala, vilket gör att vi vidareutvecklar oss och verksamheten. På så sätt kan vi överträffa våra kunders förväntningar. Vi jobbar hårt för ett ansvarsfullt byggande och är därför kvalitets- och miljöcertifierade. Engagemanget för kvalitet, säkerhet och miljö genomsyrar bolagets strategi och våra arbetsmetoder, det är därför en naturlig och integrerad del av vår verksamhet.

Sedan lång tid finns en stark urbaniseringstrend som tillsammans med befolkningsökningen leder till en ökad efterfrågan på bostäder. Att storstadsregionerna växer snabbare innebär även att efterfrågan på kommersiella fastigheter,

samhällsfastigheter och allmän infrastruktur fortsätter att öka när helt nya stadsdelar ska utvecklas. Vi är fokuserade på de tre storstadsregionerna och våra kunder finns både inom den privata och den offentliga sektorn, med de kommunala fastighetsbolagen som vår enskilt största kundgrupp.

Det finns fortfarande mycket kvar att göra och vi ser stora möjligheter att fortsätta stärka vår marknadsposition i storstadsregionerna. Vi tog ett viktigt steg 2014 när vi genom förvärvet av Värmdö Byggentreprenader AB etablerade oss i Stockholmsregionen. Förvärvet har gett oss erfarenhet och en stabil plattform för fortsatt expansion framöver, främst genom organisk tillväxt men även kompletterat med selektiva förvärv. Med vår framgångsrika affärsmodell har vi snabbt kunnat bygga ett förtroende hos beställare i Stockholmsregionen och vunnit ett antal prestigefyllda uppdrag. Orderstocken i Stockholmsregionen har vuxit från 1 miljard kronor i september 2014 till 2 miljarder kronor i september 2016 och vi förväntar oss en fortsatt god tillväxt i det vi numera kallar Region Öst.

Vi uppfattas som relevanta och konkurrenskraftiga i de upphandlingar vi deltar i och vi åtnjuter ett högt förtroende hos beställare. Med stora och komplexa projekt är Serneke även en attraktiv arbetsgivare. För att nå vårt mål att bli den ledande koncernen på vår marknad är rekrytering av nyckelpersoner och kompetent personal en avgörande faktor. Våra medarbetare är engagerade, affärsutvecklande och entreprenörmässiga. Tillväxten innebär att vi kontinuerligt får in ny kompetens som genom nya perspektiv utvecklar organisationen. Den starkt växande marknaden kombinerat med vårt tydliga fokus på större projekt i storstadsregionerna, vår engagerade personal och våra höga ambitioner utgör grunden för vårt övergripande mål att med god lönsamhet nå en omsättning om 10 miljarder kronor till år 2020.

Serneke sätter ribban högt och det tänker vi fortsätta göra. Våra ambitiösa mål genomsyrar verksamheten och våra medarbetare är medvetna om tillväxtresan som väntar. Genom Sernekes börsnotering kommer vi att öka vår synlighet på marknaden, skapa förutsättningar för fortsatt hög expansionstakt och kvalificera oss för de största upphandlingarna.

Samtidigt kommer vi kunna erbjuda aktieägarna att ta del av den värdetillväxt som jag är övertygad om att Serneke kommer att fortsätta leverera.

Ola Serneke, VD

Göteborgs – och Nordens – högsta bostadshus: med en höjd på 240 meter blir Karlatornet Göteborgs och Nordens högsta bostadshus samt centrum i en ny stadsdel. Projektet Karlastaden är en del av en större helhet: Älvstaden, ett av Nordens största stadsutvecklingsprojekt där centrala Göteborg ska växa till dubbel storlek. Genom Vision Älvstadens inriktning att stärka kärnan, möta vattnet och möta staden skapas en inkluderande, grön och dynamisk innerstad som är öppen för världen.

Bilden är ett montage.



MARKNADSBESKRIVNING

Detta avsnitt innehåller viss marknads- och branschinformation som kommer från tredje part, bland annat statistik och information från branschpublikationer samt annan offentligt tillgänglig information. Även om informationen har återgivits korrekt och Serneke anser att källorna är tillförlitliga har Serneke inte oberoende verifierat informationen, varför dess riktighet och fullständighet inte kan garanteras. Såvitt Serneke känner till och kan förvissa sig om genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av dessa källor har dock inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

INLEDNING

Serneke är en av Sveriges snabbast växande entreprenad- och projektutvecklingskoncerner med ett heltäckande erbjudande inom bygg, anläggning, projektutveckling och fastighetsförvaltning. Sedan Koncernens verksamhet inleddes 2002 har den utvecklats från att vara ett lokalt entreprenadbolag till en dynamisk och snabbväxande entreprenad- och projektutvecklingskoncern. Mellan 2002 och 2015 växte Sernekes intäkter från 14 miljoner kronor till 3,1 miljarder kronor med en genomsnittlig årlig tillväxttakt om 51,5 procent. För räkenskapsåret 2015 redovisade Serneke ett rörelseresultat om 128 miljoner kronor, vilket motsvarar en rörelsemarginal på 4,1 procent. Bolagets orderstock uppgick till 6 629 miljoner kronor per den 30 september 2016.

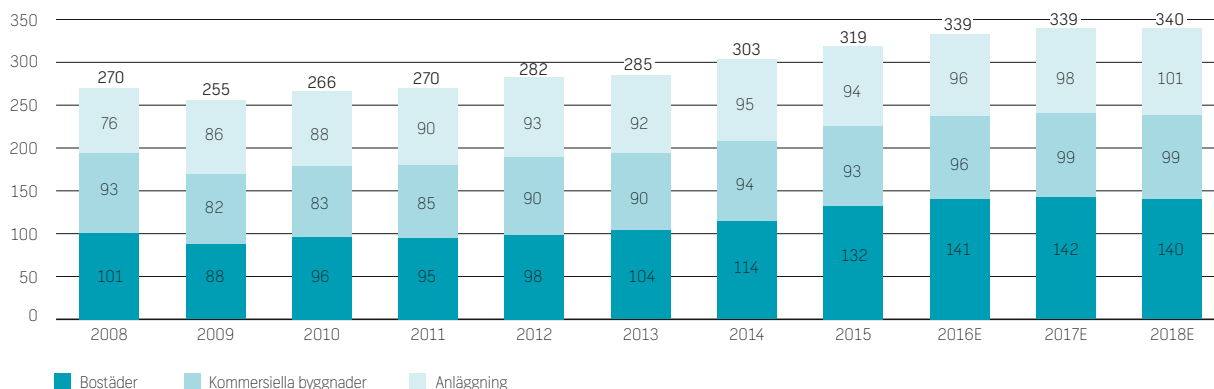
Verksamheten är fokuserad kring de tre storstadsregionerna Göteborg (Region Väst), Stockholm (Region Öst) och Malmö (Region Syd). Bolaget har huvudkontor i Göteborg och kontor i Stockholm, Malmö, Helsingborg, Borås, Halmstad, Strömstad, Trollhättan, Varberg och Alingsås. Den 30 september 2016

uppgick antalet anställda till 838. Bolagets främsta kunder utgörs av kommuner, landsting, fastighetsbolag, industri- och handelsbolag samt kommunala och statliga bolag.

DEN SVENSKA MARKNADEN FÖR BYGG OCH ANLÄGGNING

Den svenska marknaden för investeringar inom bygg och anläggning uppgick år 2015 till 319 miljarder kronor enligt Euroconstruct. Bostäder utgjorde 41 procent, motsvarande 132 miljarder kronor, anläggning utgjorde 30 procent, motsvarande 94 miljarder kronor och kommersiella byggnader utgjorde 29 procent, motsvarande 93 miljarder kronor. Tillväxten inom de tre områdena förväntas fortsätta framgent. Investeringar inom bostäder beräknas år 2018 uppgå till 140 miljarder kronor, motsvarande en genomsnittlig årlig tillväxttakt om 2,0 procent för perioden 2015 till 2018, investeringar i anläggning 101 miljarder kronor med en genomsnittlig årlig tillväxttakt på 2,5 procent och investeringar i kommersiella byggnader 99 miljarder kronor, motsvarande en genomsnittlig årlig tillväxttakt om 2,1 procent.

BYGGINVESTERINGAR I SVERIGE UPPDELAT EFTER SEGMENT (MILJARDER KRONOR)

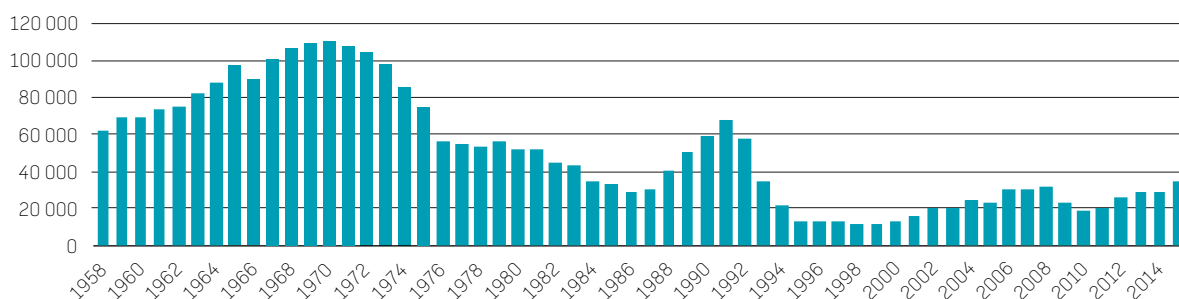


Källa: Euroconstruct

Den svenska byggmarknaden utgjorde 2015 cirka 8 procent av Sveriges BNP. Detta är lågt ur ett historiskt perspektiv, framförallt i jämförelse med på 1960-talet då det så kallade svenska folkhemmet byggdes och investeringarna som en andel av BNP uppgick till över 15 procent. Sett till nybyggnation av flerbostadshus och småhus befinner sig Sverige på en historiskt låg nivå trots en allt snabbare befolkningsökning (se nedan graf över antalet producerade bostäder per år i Sverige). Omkring 25 procent av det svenska bostadsbeståndet är byggt under slutet av 1960-talet och början av 1970-talet under den period som betecknas miljonprogrammet, sedan dess har nybyggnationen per år minskat kraftigt.

Under 1970-talet och vidare in på 1980-talet hade svensk ekonomi betydande tillväxtproblem vilket återspeglades i en stagnerande byggbransch. Under senare delen av 1980-talet ökade byggandet igen, men den svenska finanskrisen i början på 1990-talet gjorde att investeringarna föll till cirka 6 procent av BNP i slutet på 1990-talet. Under 2000-talet har byggmarknaden och antal färdigställda lägenheter återhämtat sig något. Mellan 2008 och 2015 växte marknaden med 26 procent och den bedöms enligt Euroconstruct växa med 4,5 procent under 2016 och 1,8 procent under 2017.

ANTAL FÄRDIGSTÄLLDA LÄGENHETER I FLERBOSTADSHUS OCH SMÅHUS



Källa: SCB

BRANSCHINDELNING

Den svenska byggmarknaden delas generellt upp i entreprenader för bygg respektive anläggning. Utöver dessa segment är de flesta av de större svenska aktörerna på byggmarknaden även aktiva inom projektutveckling och fastighetsförvaltning. Bygg omfattar byggnation av fastigheter ämnade för bostäder och/eller kommersiellt bruk. Anläggning omfattar främst underbyggnation och markarbeten för fastigheter samt byggnation av infrastruktur. Projektutveckling omfattar både bygg- och anläggningsprojekt där entreprenören även är fastighetsägare och därmed ägare av projektet och i egenskap av byggherre bärare av den kommersiella risken. Fastighetsförvaltning är förvaltning och underhåll av fastigheter och dess byggnader.

Byggentreprenader

Byggentreprenader står för den största delen av byggmarknaden och delas generellt upp i de två undersegmenten bostäder och kommersiella fastigheter. Bostäder inkluderar ny- och ombyggnationer av flerbostadshus, småhus och fritidshus, medan kommersiella fastigheter inkluderar kontor och affärslokaler samt offentliga lokaler såsom skolor och sjukhus. Kundbasen består av privata företag och offentliga beställare såsom kommuner, stat och landsting.

Anläggningsentreprenader

Anläggningsentreprenader inkluderar byggnation av vägar och gator, post och telekommunikation, vatten- och reningsverk samt el- och värmeverk. Ofta är större entreprenadsprojekt en kombination av bygg (uppförandet av en byggnad) och anläggning (markarbeten och kringliggande infrastrukturinvesteringar). Kundbasen består såväl av privata företag som av offentliga aktörer.

Projektutveckling

Projektutveckling inkluderar mark- och fastighetsförvärv, projektering och planprocesser, produktion och försäljning av fastigheter. Typiskt sett förvärvas obebyggd eller bebyggd mark som genom ny- eller ombyggnation förädlas till attraktiva bostäder eller kommersiella fastigheter. Projektutvecklaren ansvarar för nästintill samtliga stadier i den ofta fleråriga processen.

Fastighetsförvaltning

Likt projektutveckling utgör fastighetsförvaltning inget eget område inom byggbranschen, utan affärsområdet omfattar fastigheter som har uppförts i egen regi, införskaffats genom köp eller på annat sätt tillfallit en aktör, och som aktören har för avsikt att äga och förvalta långsiktigt. Fastighetsförvaltaren hyr ut hela eller delar av fastigheterna och beroende på strategi eventuellt på sikt avyttrar dem.

STORSTADSREGIONERNA

Serneke fokuserar på Sveriges tre storstadsregioner, men är även verksamma i närliggande städer och orter som av Bolaget bedöms attraktiva.

Stockholmsregionen

Storstockholmsregionen har cirka 2,3 miljoner invånare. Under 2015 uppskattar Sveriges Byggindustrier att de totala bygginvesteringarna i regionen uppgick till cirka 152 miljarder kronor och dessa förväntas växa till 159 miljarder kronor år 2017. På byggmarknaden i Stockholm råder det för närvarande hög aktivitet och de 20 största projekten med byggstart mellan 2015 och 2017 uppskattas till ett totalt värde om 45 miljarder kronor.¹⁾ Pågående väsentliga projekt är bland andra Norra Tornen, tunnelbana Odenplan–Arenastaden, Förbifart Stockholm, ny- och ombyggnation av delar av Karolinska Universitetssjukhuset och ombyggnation Slussen.



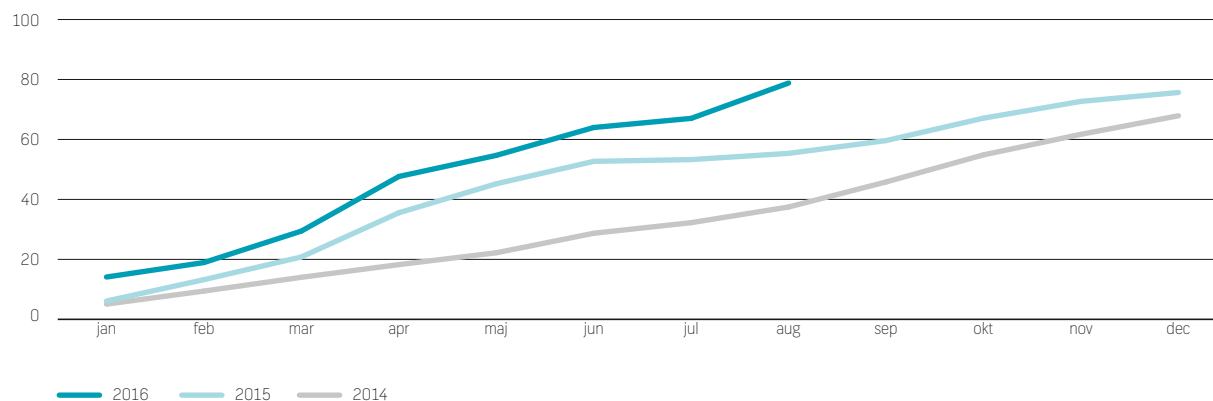
Kvarteret Jubilaren i Ursvik, Sundbyberg. Bilden är ett montage.

Bygginvesteringar i Stockholm 2009–2017 (miljarder kronor)

Stockholm	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015E	2016E	2017E
Bostäder	41,1	51,7	56,1	52,6	54,0	62,5	74,0	78,5	78,5
Kommersiella fastigheter	40,8	38,3	39,3	46,5	47,1	53,0	54,9	55,7	56,4
Offentligt	9,4	9,4	12,6	15,1	15,6	19,0	19,5	19,9	20,3
Privat	31,4	28,9	26,7	31,4	31,5	34,0	35,4	35,8	36,1
Anläggningar	21,1	19,0	15,5	17,4	19,2	21,9	23,3	23,7	24,5
Offentligt	10,8	11,7	11,2	11,0	9,3	9,5	10,5	11,9	12,5
Privat	10,3	7,3	4,3	6,5	10,0	12,4	12,8	11,8	11,9
Totalt	103,0	109,0	110,9	116,5	120,3	137,4	152,2	157,8	159,3
Förändring, %									
Bostäder	–	25,7 %	8,5 %	–6,2 %	2,6 %	15,8 %	18,5 %	6,0 %	0,0 %
Kommersiella fastigheter	–	–6,2 %	2,5 %	18,3 %	1,4 %	12,5 %	3,6 %	1,4 %	1,4 %
Anläggningar	–	–9,7 %	–18,3 %	12,2 %	10,3 %	14,1 %	6,0 %	1,8 %	3,3 %
Totalt	–	5,8 %	1,7 %	5,1 %	3,2 %	14,2 %	10,8 %	3,7 %	1,0 %

Källa: Sveriges Byggindustrier (2014 års priser)

ACKUMULERAD BYGGVOLYM STOCKHOLM (MILJARDER KRONOR)



Källa: Byggtermometern

1) Sveriges Byggindustrier

Göteborgsregionen

Göteborg är Sveriges näst största stad med cirka 550 000 invånare i kommunen och ungefär 1 miljon invånare inklusive kranskommunerna som formar Storgöteborg. Under 2015 uppskattar Sveriges Byggindustrier att de totala bygginvesteringarna i regionen uppgick till cirka 49 miljarder kronor och dessa förväntas växa till 52 miljarder kronor år 2017.¹⁾ Byggbmarknaden i Göteborg är för närvarande stark med de 20 största projekten med byggstart mellan 2015 och 2017 uppskattade till ett totalt värde om 22 miljarder kronor. Nystartade projekt innefattar bland andra Forsåkerområdet, nybyggnation vid Almedals fabriker, tillbyggnad Östra sjukhuset och Hisingsleden.



Göteborgs nya stadsdel, Karlstaden, kommer att få en blandad bebyggelse. Bilden är ett montage.

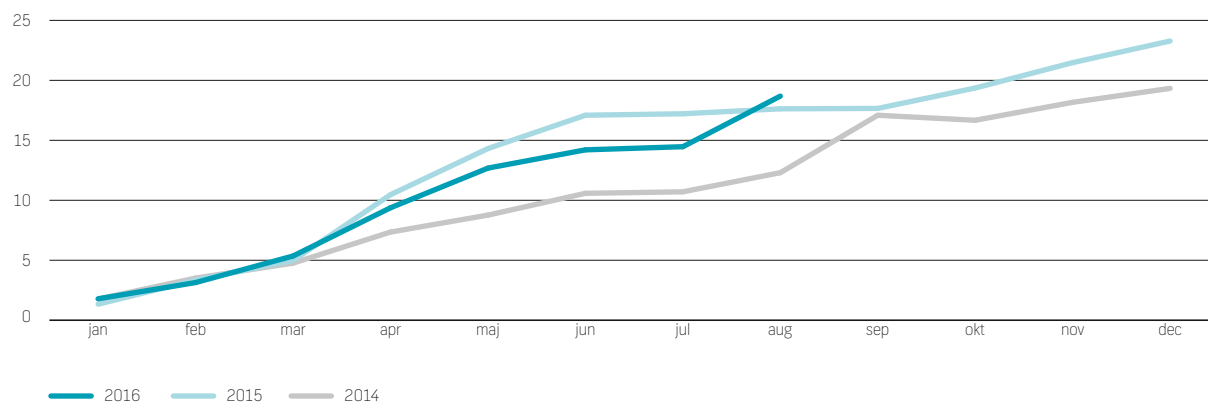
Bygginvesteringar i Göteborg 2009–2017 (miljarder kronor)

Göteborg	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015E	2016E	2017E
Bostäder	17,6	19,8	18,9	16,8	17,4	19,2	23,2	25,3	25,8
Kommersiella fastigheter	8,2	10,7	11,4	11,3	12,2	15,5	16,0	16,2	16,3
Offentligt	2,4	2,8	4,7	4,7	4,2	4,1	4,3	4,4	4,5
Privat	5,8	7,8	6,7	6,6	8,0	11,4	11,7	11,9	11,9
Anläggningar	7,7	7,3	6,1	6,3	7,5	8,9	9,3	9,5	10,0
Offentligt	5,9	5,6	4,7	3,5	3,5	4,3	4,9	5,2	5,7
Privat	1,8	1,7	1,4	2,7	4,0	4,6	4,4	4,3	4,3
Totalt	33,5	37,8	36,4	34,4	37,1	43,6	48,5	51,0	52,1

Förändring, %									
Bostäder	–	12,8 %	–4,9 %	–10,7 %	3,5 %	10,2 %	21,0 %	9,0 %	2,0 %
Kommersiella fastigheter	–	30,6 %	7,1 %	–0,9 %	7,5 %	27,3 %	3,5 %	1,3 %	0,5 %
Anläggningar	–	–5,5 %	–16,8 %	3,1 %	19,7 %	18,7 %	4,3 %	2,2 %	5,4 %
Totalt	–	12,9 %	–3,8 %	–5,3 %	7,7 %	17,5 %	11,4 %	5,1 %	2,2 %

Källa: Sveriges Byggindustrier (2014 års priser)

ACKUMULERAD BYGGVOLYM GÖTEBORG (MILJARDER KRONOR)



Källa: Byggtermometern

1) Sveriges Byggindustrier

Malmöregionen

Malmö är Sveriges tredje största stad med cirka 325 000 invånare i kommunen och ungefär 700 000 invånare i det som Statistiska centralbyrån definierar som Stormalmö. Under 2015 uppskattar Sveriges Byggindustrier att de totala bygginvesteringarna i regionen uppgick till 33 miljarder kronor och dessa förväntas växa till 36 miljarder kronor år 2017. Byggmarknaden i Malmö är stark och de 20 största projekten med byggstart mellan 2015 och 2017 uppskattas till ett totalt värde om 28 miljarder kronor. Nystartade projekt inkluderar Varvsstaden i Västra hamnen (nybyggnad av kontor och bostäder), Universitetssjukhuset (nytt sjukhusområde) och spårförbindelsen Flackarp–Arlöv.



I Mariastaden, Helsingborg, uppförs 287 hyresrätter. Bilden är ett montage.

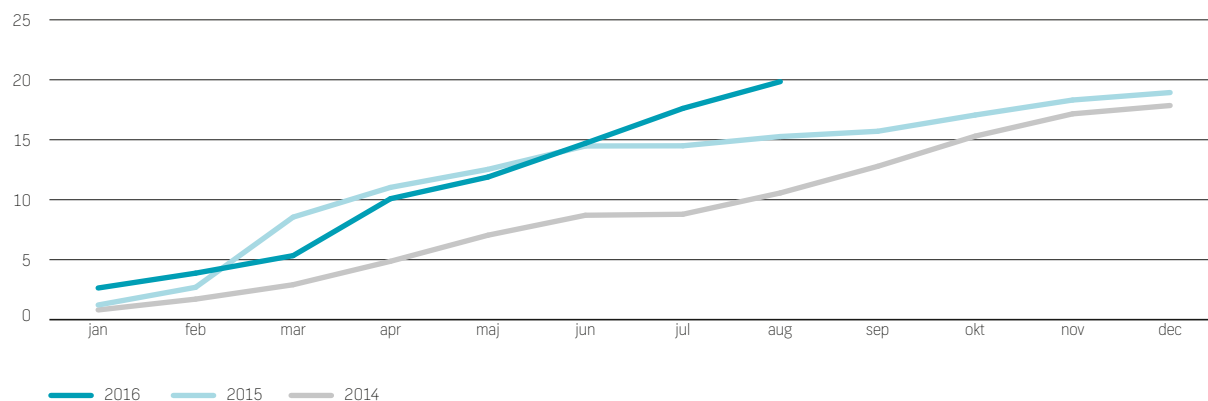
Bygginvesteringar i Malmö 2009–2017 (miljarder kronor)

Malmö	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015E	2016E	2017E
Bostäder	10,2	14,9	16,7	11,9	11,4	13,7	16,0	17,4	17,6
Kommersiella fastigheter	16,1	16,9	17,2	16,8	13,1	12,5	13,7	14,3	14,7
Offentligt	3,7	4,0	4,9	4,9	4,4	3,7	3,9	4,0	4,1
Privat	12,4	13,0	12,3	11,9	8,7	8,8	9,9	10,4	10,7
Anläggningar	9,3	4,5	4,3	4,3	3,7	3,7	3,7	3,6	3,6
Offentligt	3,3	1,8	1,7	2,1	1,8	1,8	1,7	1,7	1,7
Privat	6,0	2,6	2,5	2,2	2,0	2,0	1,9	1,9	1,9
Totalt	35,6	36,3	38,2	32,9	28,2	29,9	33,4	35,3	35,9

Förändring, %									
Bostäder	–	45,9 %	11,9 %	–28,9 %	–4,3 %	20,3 %	17,0 %	9,0 %	1,0 %
Kommersiella fastigheter	–	5,1 %	2,0 %	–2,9 %	–21,5 %	–5,1 %	9,9 %	4,4 %	2,7 %
Anläggningar	–	–52,0 %	–4,5 %	0,4 %	–13,1 %	–0,1 %	–1,5 %	–3,0 %	0,0 %
Totalt	–	1,9 %	5,2 %	–13,9 %	–14,2 %	5,8 %	11,8 %	5,8 %	1,6 %

Källa: Sveriges Byggindustrier (2014 års priser)

ACKUMULERAD BYGGVOLYM MALMÖ (MILJARDER KRONOR)



Källa: Byggtermometern

MARKNADENS DRIVKRAFTER OCH TRENDER

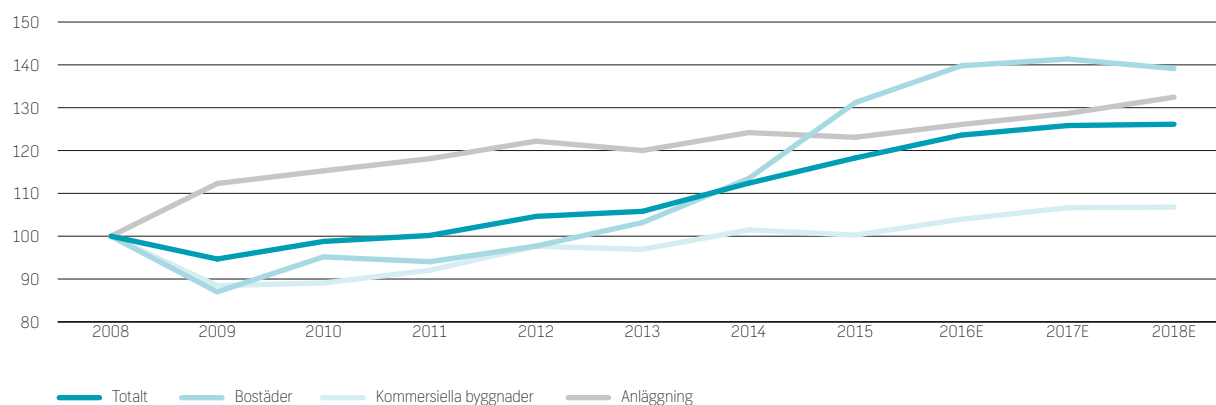
Byggmarknadens utveckling och tillväxt tenderar att vara positivt korrelerad med det allmänna konjunkturläget, men påverkas också av en rad andra ekonomiska, demografiska och regionala faktorer såsom ränteläge, sysselsättning och urbanisering.

Euroconstruct sammanställer löpande rapporter för byggindustrin i Sverige. Där presenteras bland annat ett

index över den totala historiska produktionen i marknaden samt en uppskattning av kommande års produktion. Dessa rapporter, som ger en bra bild av temperaturen i den svenska byggmarknaden, är positiva och tyder på att marknaden kommer att fortsätta vara god under förutsägbar tid.

På följande sidor redogörs för ett antal underliggande faktorer som Serneke anser påverkar den svenska byggmarknaden.

TOTAL PRODUKTION PÅ DEN SVENSKA BYGGMARKNADEN (INDEXERAT 2008)



Källa: Euroconstruct

Efter sprängning används stenmassorna bland annat till betong i den byggnad som ska uppföras på platsen.



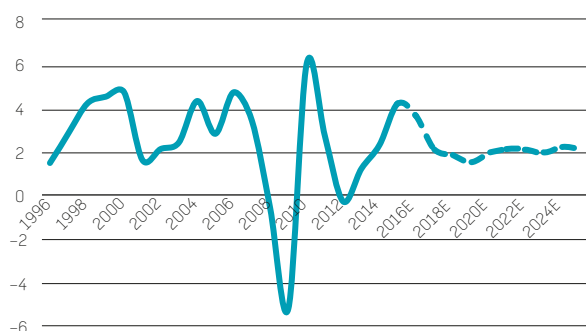
MAKROEKONOMISKA FAKTORER

BNP

I Sverige har BNP-tillväxten historiskt sett rört sig i en stabil och positiv riktning, med undantag för den globala finanskrisen 2008–2009. Sedan 2010 har BNP-tillväxten återgått till långsiktigt genomsnittliga nivåer, och Konjunkturinstitutets prognoser tyder på att den ekonomiska aktiviteten kommer att fortsätta ligga på goda nivåer framöver. I allmänhet är BNP per

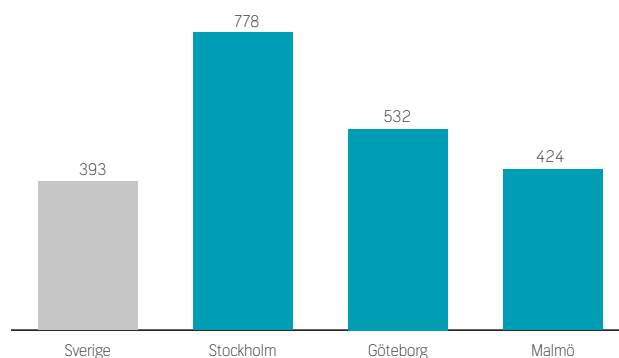
capita högre i storstadsområden än i Sverige som helhet. Stark BNP-tillväxt är en viktig förutsättning för byggbranschen, men även sämre perioder kan i vissa fall vara gynnsamt. Vanligt är att stater i ekonomiska nedgångar som finanspolitisk lösning påbörjar bygg- och anläggningsprojekt för att stimulera ekonomin.

BNP-TILLVÄXT (FASTA PRISER, FÖRÄNDRING I PROCENT AV BNP SEDAN FÖREGÅENDE ÅR)



Källa: Konjunkturinstitutet, juni 2016

BNP PER CAPITA I SVERIGE OCH BRP¹⁾ PER CAPITA I STORSTADSKOMMUNERNA 2013 (TUSENTALS KRONOR)



Källa: SCB

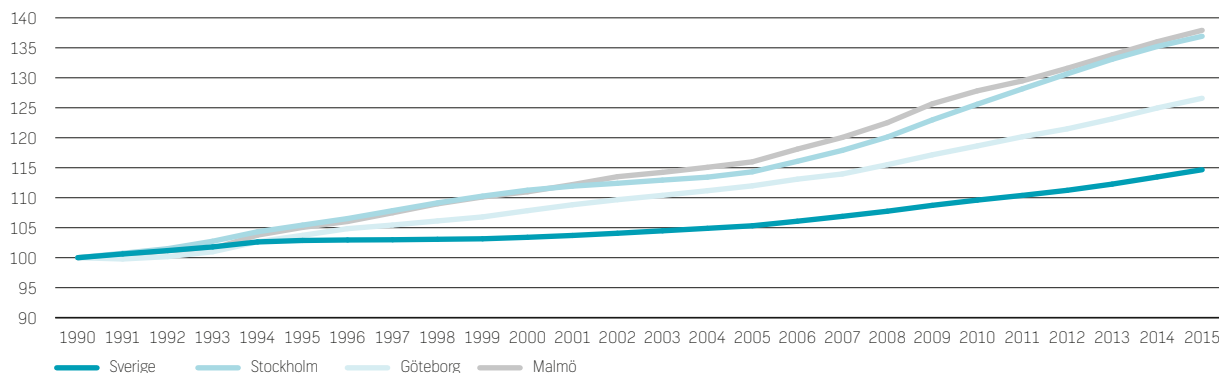
1) Bruttoregionprodukt.

Demografi och urbanisering

En snabbt växande befolkning har en positiv effekt på byggbranschen genom ökad efterfrågan på bostäder, samhällsfastigheter, kommersiella fastigheter samt infrastrukturinvesteringar. I Sverige förväntas befolkningen uppgå till över 11 miljoner invånare under 2024. Historiskt har befolkningsökningen varit som starkast i storstadsregionerna och data framtagen av Boverket på uppdrag av regeringen tyder

på att denna urbaniseringstrend kommer hålla i sig framöver. Således förväntas även efterfrågan på byggtjänster i dessa regioner fortsätta öka. Demografiska förändringar kan skapa ett behov av såväl infrastrukturinvesteringar som att omvandla tidigare industrimark till bostads- och kontorsytor. Mellan 1990 och 2015 ökade befolkningen i Stockholm, Göteborg och Malmö med 37 procent, 27 procent respektive 38 procent, jämfört med 15 procent för landet som helhet.

BEFOLKNINGSUTVECKLING (INDEXERAT 1990)



Källa: SCB

Ränteläge

I låga räntemiljöer kanaliseras generellt sett stora kapitalbelopp till fastighetsmarknaderna och bostadspriserna tenderar att öka kraftigt, vilket gör nybyggnation och renoveringar relativt sett billigare. De senaste årens interventioner från centralbanker tillsammans med pågående stödköp från ECB och Sveriges Riksbank har pressat dagens räntor till rekordlåga nivåer. Detta har bidragit till låga upplåningskostnader och fler låntagare som

är benägna att initiera bygg- och anläggningsprojekt än tidigare. Enligt ALMI:s låneindikator anger nästan hälften av bankkontoren att deras utlåning till företag har ökat under andra kvartalet 2016, jämfört med första kvartalet samma år.¹⁾ Lika många har oförändrad utlåning. I samma undersökning bedömer drygt två av tre bankchefer att utlåningen till företag kommer att öka under det närmaste året.

UTVECKLING AV SWAPRÄNTOR OCH STIBOR (%)



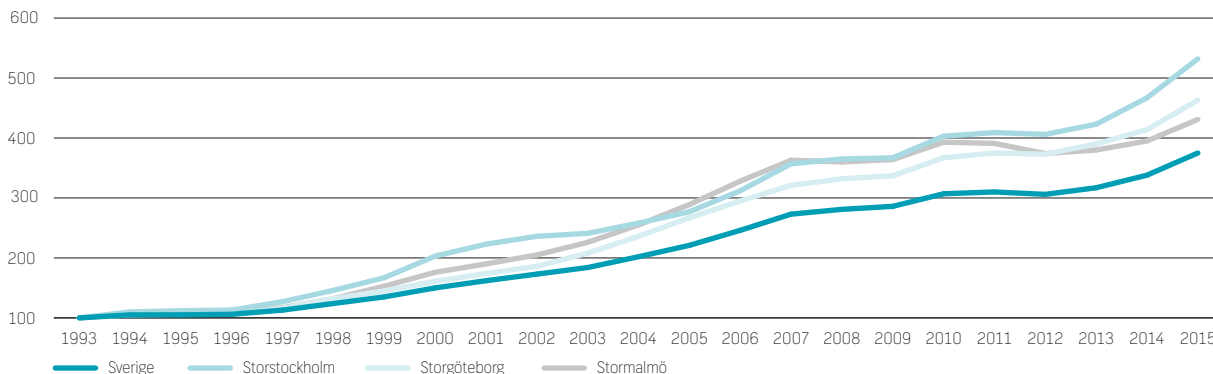
Källa: Bloomberg, september 2016

Bostadspriser

Bostadspriserna i Sverige har kontinuerligt stigit sedan 1993, vilket är ett resultat av en hög efterfrågan på bostäder, lägre utbud och sjunkande räntenivåer. Detta är positivt för byggbranschen eftersom efterfrågan på bostäder är korrelerad med efterfrågan på nybyggnation och renoveringar av bostäder. Sedan 1993 har de inflationsjusterade bostadspriserna i Stockholm, Göteborg och Malmö stigit med 432 procent,

363 procent respektive 331 procent, medan priserna i Sverige som helhet stigit med 275 procent. Detta beror till stor del på den demografiska utveckling som nämnts ovan i kombination med underskottet på bostäder samt sjunkande marknadsräntor. Boverket uppskattar att nästan 558 000 nya bostäder behöver byggas mellan 2012 och 2025 för att möta behovet. Nästan tre fjärdedelar av detta behov förväntas finnas i de tre storstäderna.

FASTIGHETSPRISINDEX FÖR PERMANENTA SMÅHUS (INDEXERAT 1993)



Källa: SCB

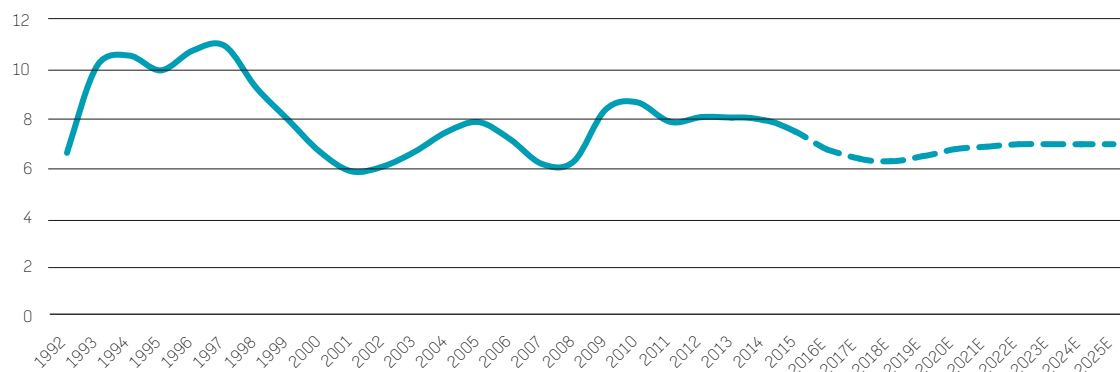
1) ALMI, "Låneindikator Q2, 2016"

Arbetslöshet

Byggbranschen gynnas av att arbetslösheten hålls på en låg nivå. En lägre arbetslöshet medför högre disponibla inkomster och således även högre efterfrågan. Detta har en direkt effekt på företags och konsumenters konsumtion. Arbetslösheten

uppgick 2015 till 7,4 procent av arbetskraften men förväntas falla till 6,2 procent 2018 för att sedan ligga relativt stabil fram till 2025.

ARBETSLÖSHET SOM PROCENT AV ARBETSKRAFTEN



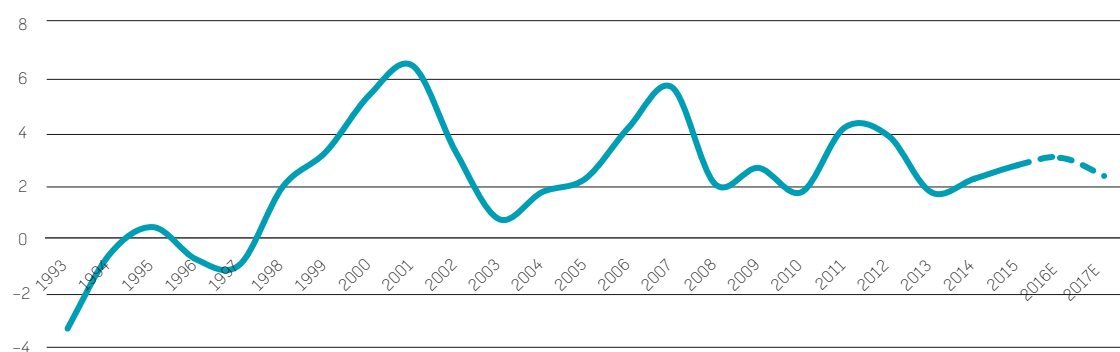
Källa: Konjunkturinstitutet

Hushållens disponibla inkomster

Disponibel inkomst är det belopp som hushållen kan använda till konsumtion och sparande. En hög disponibel inkomst tenderar att ha en positiv inverkan på hushållens konsumtion och därmed en positiv inverkan på byggbranschen i form av ökat utrymme för

hushållens boendekostnader. Under 2016 och 2017 förväntas hushållens disponibla inkomster stiga med 3,0 respektive 2,3 procent.

HUSHÅLLENS DISPONIBLA INKOMSTER (FÖRÄNDRING I PROCENT JÄMFÖRT MED FÖREGÅENDE ÅR)



Källa: Konjunkturinstitutet

BRANSCHSPECIFIKA FAKTORER

Förutsättningar på marknaden

Offentliga aktörer och offentlig reglering

Då många större bygg- och infrastrukturprojekt upphandlas av offentliga aktörer är politiska beslut, initiativ och överväganden viktiga påverkande faktorer. De offentliga aktörerna inkluderar stat, kommun och landsting samt bolag ägda av nämnda aktörer. De offentliga aktörernas beslutsprocesser är komplexa och, jämfört med privata beställare, ofta mer tidskrävande. Ifråga om utveckling av mark och byggnation har kommunerna en särställning eftersom kommunen är beslutsfattare avseende planläggning och bygglov enligt plan- och bygglagen.

I samband med att offentliga aktörer beställer projekt aktualiseras typiskt sett lag om offentlig upphandling (LOU). Den upphandlande aktören ska enligt regelverket vara saklig; valet av leverantör ska ske på affärsmässig grund och baseras på vilken leverantör som erbjuder den bästa varan eller tjänsten till de bästa villkoren. Det omfattande regelverket om offentliga upphandlingar gör att upphandlingarna är mycket komplexa, vilket ställer höga krav på de företag som lämnar in anbud. För större bygg- och infrastrukturprojekt är det inte sällan så att den aktör som handlar upp tjänster ställer krav (så kallade skall-krav) som ofta innebär att endast leverantörer med stor organisation med tillgängliga resurser och med omfattande erfarenhet av liknande projekt kan lämna ett vinnande anbud.

Många beslut som fattas av offentliga aktörer, inkluderande beslut om tilldelning i offentliga upphandlingar, är möjliga att

överpröva och en överprövning kan leda till både förseningar och till att det ursprungliga beslutet undanröjs, vilket kan leda till att ett projekt måste startas om eller avslutas.

Boverket är en förvaltningsmyndighet för frågor om byggd miljö, hushållning med mark- och vattenområden, fysisk planering, byggande och förvaltning av bebyggelse, boende och bostadsfinansiering. Boverket utfärdar föreskrifter vilka är bindande för branschens aktörer. Dessa regler ställer höga krav på byggnationer och ombyggnationer, och innebär att såväl nybyggnation som ombyggnation håller en internationellt sett mycket hög standard med avseende på säkerhet, energieffektivitet, hållbarhet och komfort. De höga kraven är en bidragande faktor till de relativt sett höga byggkostnaderna i Sverige.

För de företag som bedriver bygg- och anläggningsverksamhet i Sverige skapar kombinationen av det komplexa regelverket med de offentliga aktörernas beslutsprocess höga krav på organisation, regelefterlevnad och förmåga att anpassa sig till offentliga beslutsprocesser.

Arbetsmarknadsparternas ställning

Bygg- och anläggningsmarknaden präglas av att arbetstagarorganisationerna har en stark ställning och de har historiskt sett haft en motsvarande påverkan på frågor som säkerhet, arbetsmiljö och lönebildning. Detta har bidragit till att den svenska bygg- och anläggningsarbetsmarknaden, vid en internationell jämförelse, präglas av en bra och säker arbetsmiljö, samtidigt som kostnaden för arbetskraft är högre.

Rätt utrustning minskar riskerna för olyckor.
Serneke präglas av ett starkt fokus på arbetsmiljö.



Politiska initiativ

Infrastrukturprojekt

Exempel på politiska beslut som kan påverka marknaden för större entreprenadarbeten inkluderar större infrastrukturprojekt. De senaste åren har beslut fattats om att bygga ett antal större infrastrukturprojekt under de kommande 10–15 åren.

- **Förbifart Stockholm:** 21 kilometer ny väg varav 18 kilometer tunnel som binder samman de norra och södra länsdelarna och avlastar Essingeleden. Budgeten är cirka 28 miljarder kronor.
- **Västlänken:** En järnvägsförbindelse i tunnel under centrala Göteborg för pendel- och regionaltåg som underlättar resandet i Göteborg och Västsverige. Budgeten är cirka 20 miljarder kronor.
- **Tunnelbaneutbyggnaden i Stockholm:** Utbyggnad av tunnelbanan till Nacka, Arenastaden och Barkarby samt att blå linje byggs ut till Gullmarsplan och kopplas samman med grön linje för kraftigt ökad kapacitet genom centrala Stockholm. Den totala kostnaden uppskattas till 19,5 miljarder kronor.
- **Ostlänken:** Ny dubbelspårig höghastighetsjärnväg mellan Järna och Linköping. Byggstarten för Ostlänken planeras till 2017 och målet är att de första tågen ska kunna börja rulla 2028. Budgeten är cirka 35 miljarder kronor.

Samhällsbyggnadsprojekt

Exempel på politiska beslut som kan påverka marknaden för större entreprenadarbeten inkluderar även beslut om utveckling av stadsdelar eller omställning av stadsdelar från industriellt bruk till bostads- och kontorsytor, eller beslut att genomföra omfattande upprustningar och ombyggnader av äldre fastighetsbestånd. Som exempel kan nämnas att de bostadsbolag vars bestånd till stor del består av lägenheter som uppfördes under 1960- och 1970-talets miljonprogram står inför en stor utmaning då dessa fastigheter ofta är underhållsmässigt eftersatta och med stora renoveringsbehov. I branschen talas det om totala renoveringskostnader om 200–500 miljarder kronor. Enligt Trä- och Möbelföretagen (TMF) består miljonprogramsfastigheterna av 922 000 bostäder, varav den största delen ägs av kommunala fastighetsbolag i större städer.

Hållbarhet

Enligt den Europeiska kommissionen står byggnader för 40 procent av den totala energiförbrukningen och 36 procent av koldioxidutsläppen i EU. Byggnadsexpansion kommer med största säkerhet att öka energiförbrukningen vilket ställer krav på minskad energianvändning samt ökad användning av förnyelsebara energikällor. Genom att förbättra energieffektiviteten i byggnader uppskattar Europeiska kommissionen att den totala energiförbrukningen kan minska med 5–6 procent och att koldioxidutsläppen kan minska med 5 procent. Två EU-direktiv fungerar som huvudsakliga laginstrument i syfte att minska energiförbrukningen i byggnader; "Energy Performance of Buildings Directive" från 2010 och "Energy Efficiency Directive" från 2012. Enligt "Energy Performance of Buildings Directive" ska alla nybyggda privata byggnader senast vid utgången av 2020 vara så kallade "närannollenergibyggnader". För kommersiella byggnader ska kravet vara uppnått vid utgången av 2018. EU-länderna ska även vidta åtgärder för att stimulera till renovering enligt denna "närannollstandard".

Boverket och Energimyndigheten arbetar även fram en nationell strategi för energieffektiviserande renoveringar för offentliga och privata bostadshus och kommersiella byggnader. Serneke förväntar sig att dessa regler kommer att bidra till ökad efterfrågan på byggtjänster framöver genom ökade och mer komplexa investeringar för energieffektivitet. Serneke är redan aktivt inom detta segment och byggde en energisnål kontorsbyggnad åt Göteborg Energi mellan 2012 och 2015.

TRENDER FÖR ENTREPRENADBOLAG

Bolaget bedömer att det blivit vanligare med totalentreprenader, det vill säga uppdrag där beställaren kontrakterar en byggare som tar ett helhetsansvar och utför allt mellan projektering, material och uppförande. Detta till skillnad från utförandentreprenad där kunden i samråd med arkitekter och andra konsulter bestämt hur uppdraget ska utföras för att sedan handla upp tjänsten om själva uppförandet.

Byggbranschen har blivit mer transparent och det har blivit allt vanligare med så kallad samverkan. Samverkan innebär att byggherren och entreprenadbolaget arbetar nära varandra under hela projektets gång och alla parter har insyn i projektets ekonomi. Detta leder ofta till en mer effektiv process där entreprenadbolaget har tydliga incitament att leverera god kvalitet, till rätt pris och enligt tidplan.

Givet den starka efterfrågan på bygg- och anläggningstjänster de senaste åren har det blivit vanligare att fastighetsbolag köper in sig i entreprenadbolag för att säkra kapacitet för sina egna projekt. Exempelvis köpte M2-koncernen, med eget fastighetsbestånd samt betydande intressen i de noterade fastighetsbolagen Klövern, Tribona, Corem Property Group och Sagax, in sig i entreprenadföretaget Wäst-Bbygg AB under 2013. I juli 2015 blev det klart att Erik Selin, huvudägare och verkställande direktör i det noterade fastighetsbolaget Balder, köper in sig i entreprenadbolaget Tommy Byggare AB.

Regeringen prioriterar investeringar och reformer för ett ökat bostadsbyggande. Bland annat har en rad förordningar lagts fram de senaste åren för att underlätta byggandet av bostäder, däribland en bullerförordning. Sammantaget innebär bullerförordningen ett enklare och tydligare regelverk, där måttligt ökade bullernivåer tillåts för bostäder. Detta gör att bostäder kan byggas på fler platser och byggnationer blir lättare att initiera. Det är Bolagets uppfattning att liknande förordningar kan komma att läggas fram i syfte att ytterligare stimulera bostadsbyggandet.





















KONKURRENSMILJÖ OCH INTRÄDESHINDER

Den svenska byggmarknaden kännetecknas av en handfull större rikstäckande företag och ett stort antal mindre lokala företag som konkurrerar om uppdrag från både offentliga och privata beställare. Tre stora aktörer (Peab, Skanska och NCC) svarar tillsammans för ungefär en tredjedel av den totala omsättningen på den svenska marknaden. Under dessa aktörer återfinns närmast bostadsutvecklaren JM, de statliga infrastrukturbolagen Svevia och Infranord, det norska entreprenadbolaget Veidekke samt Serneke.

Byggmarknaden är i hög grad en lokal marknad där många mindre bolag enbart är etablerade i en enskild stad eller region, och det förekommer lokala konkurrenter som på en ej rikstäckande nivå kan konkurrera om mellanstora projekt. Serneke har genom sin goda tillväxt vuxit förbi denna nivå och är nu etablerat i samtliga Sveriges storstadsregioner. Det faktum att Bolaget tillhandahåller tjänster inom entreprenad, projektutveckling och fastighetsförvaltning gör erbjudandet konkurrenskraftigt vid en jämförelse med de mindre entreprenadbolagen som tenderar att fokusera på antingen bygg eller anläggning och sällan bedriver egen projektutveckling. Vid större upphandlingar som endast de största aktörerna kan konkurrera om är det inte sällan att endast en till två aktörer har resurser att lämna bud. Detta skapar möjligheter för Serneke som en större aktör.

Med en mix av både projektfastigheter för omsättning och fastigheter som innehas för långsiktig värdestegring konkurrerar Serneke Projektutveckling och Serneke Fastigheter med JM, Peab, Skanska med flera, men även med mer traditionella fastighetsbolag såsom Vasakronan, Balder, Sagax och Castellum.

KONKURRENSÖVERSIKT

Företag	Land	Bygg	Anläggning	Projektutveckling	Fastighet	Omsättning i Sverige 2015 (miljoner kronor)
Peab		✓	✓	✓	✓	36 780
Skanska		✓	✓	✓	✓	34 124
NCC		✓	✓	✓	✓	32 104
JM		✓	✗	✓	✓	10 880
Veidekke Sverige		✓	✓	✓	✗	7 121
SVEVIA		✗	✓	✗	✗	6 961*
INFRANORD		✗	✓	✗	✗	3 947
SERNEKE		✓	✓	✓	✓	3 107
Strukton Rail		✗	✓	✗	✗	2 531
Erlandsson Bygg		✓	✗	✓	✗	2 529
Wäst-Bygg Gruppen		✓	✗	✓	✗	1 873
IKANO		✓	✗	✗	✓	1 729
MVB		✓	✓	✓	✗	1 634
HSB Produktion		✓	✗	✓	✗	1 602
Infratek Sverige		✗	✓	✗	✗	1 495
SVEAB		✗	✓	✗	✗	1 407
Besqab		✗	✗	✓	✗	1 388
John Svensson		✓	✗	✓	✗	1 330
Tuve Bygg		✓	✗	✓	✗	1 204
Åhlin & Ekeröth Byggnads		✓	✓	✗	✗	1 200

* Inkluderar omsättning från SVEVIAs norska verksamhet

Källa: Sveriges Byggindustrier, 2016

Serneke bedömer att Bolaget har en marknadsledande position inom bygg i Göteborg där det konkurrerar med de största aktörerna. I Stockholm och Malmö bedömer Serneke att Bolaget tillhör de 10 främsta entreprenadbolagen. Sernekes verksamhet inom anläggning är fortfarande under uppbyggnad och koncentrerad till Göteborgs- och Skåne-regionen, men är nyligen etablerad även i Stockholm. Ambitionen och förutsättningarna är att tillsammans med partners kunna bjuda på ännu större projekt i framtiden.

Det är Sernekes uppfattning att det största inträdeshindret till marknaden för större objekt är de allt striktare upphandlingskrav som ställs av kunder. Historiskt har det varit möjligt att konkurrera huvudsakligen med pris, vilket inte längre är möjligt; entreprenadbolaget måste uppfylla krav på exempelvis minimiomsättning, ISO-certifiering, referensprojekt, organisationens färdigheter och de enskilda projektmedlemmarnas erfarenheter. De stränga skall-kraven från vissa beställare gör att det ofta endast är större och erfarna aktörer, däribland Serneke, som uppfyller kraven.

A close-up photograph of a person's hand holding a white, curved, bowl-like object. The object has a smooth, slightly reflective surface and a small, raised circular feature on its upper rim. The hand is positioned at the bottom right, gripping the edge of the object. The background is a teal and black plaid fabric. The lighting is soft, highlighting the contours of the object and the texture of the fabric.

SENSE[®]

VERKSAMHETSÖVERSIKT

Om inte annat anges särskilt i detta avsnitt, har den finansiella informationen som avser helår hämtats från Bolagets historiska finansiella rapporter för de räkenskapsår som avslutades per den 31 december 2015, 2014 och 2013, och vilka har reviderats av Bolagets revisor. Den finansiella informationen i detta avsnitt som avser delår (uppgifter för Kv3 eller per den 30 september) har hämtats från Bolagets översiktligt granskade koncernräkenskaper för de nio månader som avslutades den 30 september 2016 med jämförande finansiell information för de nio månader som avslutades den 30 september 2015.

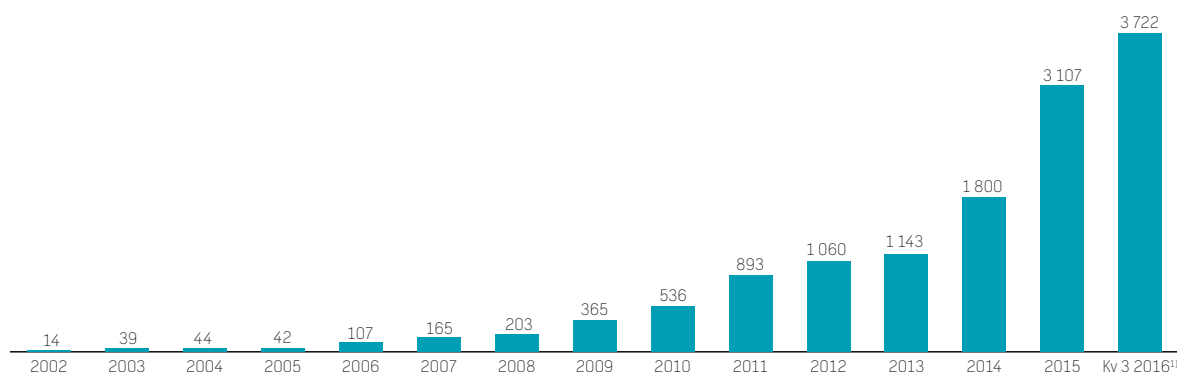
INLEDNING

Serneke är en av Sveriges snabbast växande entreprenad- och projektutvecklingskoncerner med ett heltäckande erbjudande inom bygg, anläggning, projektutveckling och fastighetsförvaltning. Sedan Koncernens verksamhet inleddes 2002 har den utvecklats från att vara ett lokalt entreprenadbolag till en dynamisk och snabbväxande entreprenad- och projektutvecklingskoncern. Mellan 2002 och 2015 växte Sernekes intäkter från 14 miljoner kronor till 3,1 miljarder kronor med en genomsnittlig årlig tillväxttakt om 51,5 procent. För räkenskapsåret 2015 redovisade Serneke ett

rörelseresultat om 128 miljoner kronor, vilket motsvarar en rörelsemarginal om 4,1 procent. Bolagets orderstock uppgick till 6 629 miljoner kronor per den 30 september 2016.

Verksamheten är fokuserad kring de tre storstadsregionerna Göteborg (Region Väst), Stockholm (Region Öst) och Malmö (Region Syd). Bolaget har huvudkontor i Göteborg och kontor i Stockholm, Malmö, Helsingborg, Borås, Halmstad, Strömstad, Trollhättan, Varberg och Alingsås. Den 30 september 2016 uppgick antalet anställda till 838. Bolagets främsta kunder utgörs av staten, kommuner, landsting, fastighetsbolag, projektutvecklingsbolag samt kommunala och statliga bolag.

INTÄKTSUTVECKLING (MILJONER KRONOR)



Källa: Sernekes reviderade årsredovisningar för åren 2002–2015 respektive Sernekes översiktligt granskade delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2016.

1) Avser tolv månadersperioden som avslutades 30 september 2016.

ÖVERSIKT

Serneke bedriver sin verksamhet i fyra affärsområden:



Affärsområde Bygg

Genom AO Bygg erbjuder Serneke heltäckande tjänster inom byggsektorn, allt från stora byggentreprenader till mindre underhålls- och reparationsarbeten, men i första hand fokuserar Bolaget på större, komplexa projekt. Det innefattar byggnation av bostäder, kommersiella och offentliga lokaler som kontor, sjukhus, köpcentrum och skolor, samt industrilokaler.



Bilden är ett montage.

Affärsområde Projektutveckling

AO Projektutveckling ansvarar för förvärv, utveckling och försäljning av utvecklingsbar mark och byggrätter för i huvudsak bostäder, kontor och handel. I samverkan med AO Bygg och AO Anläggning kan Bolaget dra stora fördelar av sitt entreprenadkunnande och utveckla värdet av projektportföljen.



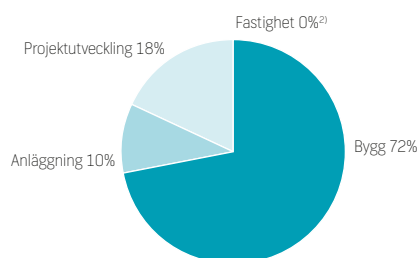
Affärsområde Anläggning

Inom AO Anläggning utför Serneke markarbeten, grundläggning, infrastruktur, ledningsnät, energianläggningar, hamnentreprenader och betongarbeten. Bolaget arbetar både med Koncernen som beställare och direkt med externa kunder. Genom olika typer av samarbeten kan Serneke konkurrera om de största anläggningsprojekten.

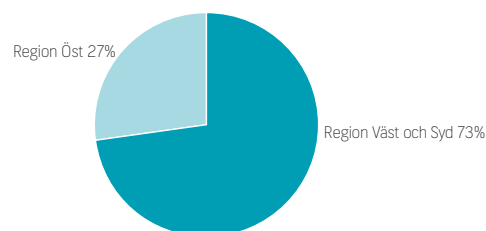


Affärsområde Fastighet

AO Fastighet utvecklar och förvaltar fastigheter för långsiktig värdestegring. I nära samverkan med AO Projektutveckling förvärvas och utvecklas fastigheter med god förädlingspotential. Försäljning av fastigheter styrs utifrån marknadens förutsättningar och Sernekes bedömning av utvecklingspotential. Förvaltning sker i helägda bolag eller i samarbete med andra partners via intresseföretag.

INTÄKTER PER AFFÄRSOMRÅDE KV 3¹⁾ 2016

Källa: Serneke

INTÄKTER PER REGION KV 3¹⁾ 2016

Källa: Serneke

1) Avser tolv månaders perioden som avslutades den 30 september 2016, exklusive koncerngemensamt och eliminerings.

2) AO Fastighet är ett nytt affärsområde och hade mycket begränsade intäkter under aktuell period.

Serneke har en stor portfölj av referensprojekt vilka påvisar Bolagets förmåga att utveckla, bygga och förvalta olika typer av fastigheter. Nedan visas ett urval av referensprojekt.

Serneke har medverkat i ett flertal välkända och framgångsrika projekt

**Nytt kontor för Göteborg Energi**

Energismarta lösningar med energiförbrukning på en mycket låg nivå

Region: Väst

Bruttoyta: 7 500 kvm (+16 000 kvm ombyggnation)

Kontraktsvärde: cirka 330 miljoner kronor

Projektstart: maj 2011

Projekt slut: april 2014

**Ångfärjan**

Ombyggnation av kajerna och fyllning av hamnbassängen vid Ångfärjestationen i Helsingborg

Region: Syd

Bruttoyta: 1 500 kvm fyllning av hamnbassäng

Kontraktsvärde: cirka 25 miljoner kronor

Projektstart: september 2015

Projekt slut: januari 2016

**Serneke Prioritet Arena**

Nordens största multisportsanläggning

Region: Väst

Bruttoyta: 45 300 kvm

Kontraktsvärde: cirka 800 miljoner kronor

Projektstart: augusti 2012

Projekt slut: juli 2015

**Söve flygplats**

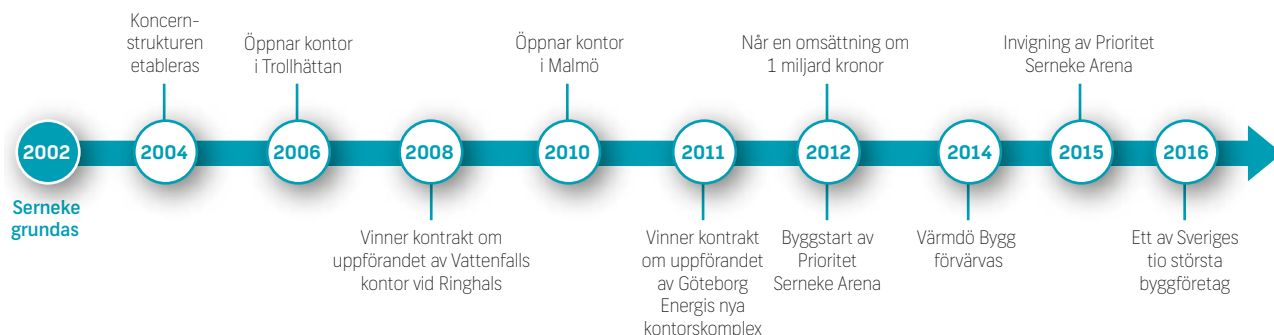
Förvärv av flygplatsen och anslutande fastigheter utanför Göteborg i maj 2016

Region: Väst

Markareal: 2 100 225 kvm

Bruttoarea: 18 637 kvm

HISTORIK



Serneke grundades 2002 med visionen att skapa ett nytänkande entreprenadbolag som erbjuder samma trygghet och kunskap som de rikstäckande aktörerna på marknaden, men med mer entreprenöranda, energi, engagemang och ett modernt synsätt. Mellan 2002 och 2015 växte Bolaget från 14 miljoner kronor till 3,1 miljarder kronor i intäkter med en genomsnittlig årlig tillväxttakt på 51,5 procent, vilket kan jämföras med den svenska byggmarknaden som växte i genomsnitt 2,1 procent under samma period. Bolagets historia kan i stort indelas i två faser enligt nedan.

Entreprenörsdriven tillväxt

Redan under Bolagets tidiga år karakteriserades Sernekes utveckling av snabb och fokuserad tillväxt. Sernekes syn var tidigt att Bolagets storlek är avgörande för att bättre kunna konkurrera gentemot övriga aktörer och organisationens fokus låg primärt på att växa affären.

I takt med att företaget växte lanserade ledningen en ny affärsplan under 2009 för hur Serneke skulle utvecklas till ett ledande svenskt entreprenadföretag. Bolaget vann viktiga upphandlingar vilka fungerade som referensobjekt för ytterligare projekt och allteftersom fler projekt färdigställdes med hög kvalitet stärktes Sernekes varumärke. Serneke etablerade sig på den svenska marknaden med signaturprojekt som till exempel Prioritet Serneke Arena, vilket är Nordens största multisportsanläggning, med bland annat en inomhusskidanläggning och en fullstor inomhusfotbollsplan.

Under den här perioden påbörjade även Bolaget utvecklingen av Karlastaden, ett av Nordens största byggprojekt, som omfattar en ny stadsdel i Göteborg. Karlastaden kommer att vara uppbyggd kring Karlatornet, som är tänkt att bli Göteborgs första skyskrapa med en höjd på cirka 240 meter. Bolaget nådde en milstolpe med Karlastaden när man i juni 2016 sålde 50 procent av projektet till fastighetsfonden NREP, en stark strategisk partner med lång erfarenhet av att utveckla större fastighetsprojekt. Detta är i linje med Sernekes strategi att genom nära samarbeten dra fördel av parternas erfarenheter i förädlingsfasen samt begränsa den finansiella risken i projekten.

Renodling mot entreprenadbranschen och uppbyggnad av en organisation som stöder tillväxt

År 2011 bestod Koncernens verksamhet av flera olika bolag i skiftande branscher. Under de senaste åren har Serneke genomfört en renodling mot entreprenadbranschen med fokus på fyra verksamhetsben. I samband med renodlingen har Koncernen tagit avvecklingskostnader, exempelvis i samband med avvecklingen av tidigare industriverksamhet.

En del av Sernekes vision är att skapa ett rikstäckande entreprenadbolag och under hösten 2014 etablerade sig Bolaget i region Öst genom att förvärva Värmdö Byggentreprenader AB (numera Serneke Bygg Öst AB), ett Stockholmsbaserat entreprenadbolag med intäkter under 2014 på 656 miljoner kronor, vilket skapade en nödvändig plattform för framtida tillväxt i Stockholmsregionen.

Vidare har Serneke under de senaste åren investerat i organisationen och metodiskt byggt upp kompetens och förbättrat interna processer och styrning. Mellan åren 2011 och 2015 fokuserade Bolaget på att bygga en långsiktig operationell struktur för att möjliggöra en fortsatt tillväxt. Ledningsgruppen stärktes upp, interna strukturer moderniserades och ett nytt affärsområde i Fastighet upprättades under 2015 för att särskilja värdedrivare inom långsiktig förvaltning av fastigheter. Serneke har idag etablerat en organisatorisk plattform som erbjuder Bolaget möjlighet till lönsam tillväxt i Bolagets huvudmarknader.

Under 2016 kom Serneke in på listan över Sveriges 10 största byggföretag i Sveriges Byggindustriers sammanställning av de 50 största byggföretagen efter nettoomsättning. De tre största företagen – Peab, Skanska och NCC – svarade för drygt 100 miljarder, vilket motsvarar 58 procent av den totala omsättningen på marknaden enligt undersökningen (samma andel som föregående år).

VISION OCH AFFÄRSMODELL

Vision

Sernekes vision är att genom lönsam tillväxt utmana och utvecklas som en ledande aktör inom bygg, anläggning, projektutveckling och fastighetsförvaltning.

Affärsidé

Med mer engagemang ska Serneke tillsammans med sina kunder utveckla produkter som utmanar och skapar mervärden.

Kärnvärden

Hos Serneke står alltid kunders idéer, behov och önskemål i centrum. Sernekes ambition är att alltid ha ett nära, öppet och engagerande samarbete som leder till långsiktiga relationer med uppdragsgivare.

Serneke sammanfattar sin verksamhet med följande ledord och motton:

Engagemang och Mod	Enkelhet och Handlingskraft	Ärlighet och Respekt	Visionär och Lösningsorienterad
"Vi är mer engagerade i allt vi gör. Allt går att utveckla vidare och vi motiveras av att förbättra samt tänka i nya banor. Vi känner stolthet och tar ansvar."	"Problem löser vi närmast källan och den snabbaste vägen till lösningen är alltid en rak linje. Vi har modet och kunskapen att göra det svåra enkelt."	"Vi accepterar inte att frågor stämplas som problem. För oss är de en möjlighet att utveckla oss själva, vårt erbjudande och vår organisation."	
"Bara genom att acceptera brister och svagheter kan vi utvecklas och förtroende är något man förtjänar. Vi är alltid ärliga, mot oss själva och andra."		"Oavsett vem vi möter, var eller hur vi gör det så visar vi respekt. Ömsesidig respekt öppnar för dialog, samarbete och utveckling."	

Affärsmodell

Serneke erbjuder heltäckande och kompletterande tjänster inom bygg, anläggning, projektutveckling och fastighetsförvaltning. Bolaget strävar efter att vara det självklara valet som entreprenör för större projekt där högre krav ställs på utförarens kompetens och erfarenhet, och där konkurrensen således är mindre därför att färre aktörer klarar att leva upp till de ställda kraven. Som entreprenör utgår Serneke från kundernas behov och har som målsättning att uppfattas som det mest engagerade, affärsmässiga, innovativa och dynamiska entreprenadbolaget i Sverige.

I samband med anbud och projektering strävar Bolaget efter att särskilja sig genom ett innovativt erbjudande och tydligt kundfokus utifrån Sernekes kärnvärden. I produktions-, färdigställande-, utvärderings- och uppföljningsfaserna säkerställer Serneke kvalitet genom noggrann styrning och kontroll med strukturerade processer och systematisk uppföljning.

FINANSIELLA MÅL

Serneke har antagit finansiella mål som är kopplade till Bolagets strategi:

Tillväxt – Det långsiktiga tillväxtmålet är att nå intäkter om 10 miljarder kronor år 2020 genom främst organisk tillväxt kompletterat med selektiva förvärv.

Lönsamhet – Det långsiktiga målet inom Bygg och Anläggning är en rörelsemarginal på 5 procent. Projektutveckling strävar efter en avkastning på sysselsatt kapital om 20 procent. För Koncernen som helhet motsvarar detta ett mål att på lång sikt ha en rörelsemarginal som uppgår till cirka 8 procent.

Kapitalstruktur – Soliditeten i Bolaget ska överstiga 25 procent och Bolaget ska ha en likviditetsreserv om 5 procent av intäkterna under den senaste tolv månadersperioden.

Utdelningspolicy – Sernekes långsiktiga utdelningspolicy är att dela ut 30 till 50 procent av nettoresultatet efter skatt för föregående räkenskapsår. I linje med Bolagets strategi kommer tillväxt att prioriteras framför utdelning de närmsta åren, och framtida beslut om utdelning ska tas med hänsyn till Bolagets utveckling och tillväxtpotentialer.

STRATEGI

Nedan följer Sernekes strategier för att nå sina uppsatta finansiella mål.

Stärka positionen inom affärsområdena Bygg och Anläggning i befintliga regioner

Serneke strävar efter att växa och öka sin marknadsposition primärt inom de prioriterade regionerna Stockholm, Göteborg och Malmö med omnejd. Bolaget har uppnått tillräcklig storlek för att komma med i de stora upphandlingarna, och övergripande fokus ligger på beställare av större och mer komplexa projekt i entreprenadformer där Sernekes konkurrensfördelar gör störst skillnad. Genom en stark organisation och ett välrenommerat helhetserbjudande uppskattar Bolaget att Serneke kan växa snabbare än den svenska byggmarknaden i allmänhet och ta marknadsandelar från konkurrenter inom bygg och anläggning. Strategin framöver är fokuserad på att stärka marknadspositionen, framförallt i regionerna runt omkring Stockholm och Malmö där Serneke inte är lika väletablerat som i Göteborgsregionen. Strategin för AO Anläggning är att på ett kontrollerat sätt följa Byggs utvecklingskurva och söka sig mot marknaden för större projekt, i första hand inom sektorn infrastruktur, där Bolaget bedömer att dess organisation och kompetens ges bäst möjligheter till framtida tillväxt genom att kapitalisera på nuvarande bostadsbrist, urbanisering och låga räntemiljö. Stora pågående och planerade statliga satsningar skapar även direkt och indirekt goda möjligheter att växa med marknaden.

Fortsatt satsning på affärsområdet Projektutveckling

AO Projektutveckling har under senare år stärkt sitt erbjudande och sin position på marknaden. Genomförda projekt har genererat positiv uppmärksamhet och goda referenser vilket ger ökade möjligheter att erhålla nya markanvisningar framöver. Bolagets leveransförmåga och kostnadskontroll skapar i kombination med korta beslutsvägar, samarbete mellan affärsområdena och en starkt intern organisation goda affärsmöjligheter på en växande marknad. Bättre interna resurser ökar möjligheterna att förvärva mark eller utvecklingsfastigheter samt att etablera samarbete med projektpartners för att kunna ta sig an och slutföra större projekt. Befolkningstillväxten, bostadsbristen och hushållens fortsatt starka ekonomi driver behovet av nya bostäder på Sernekes huvudmarknader. Genom kunskap och resurser inom den egna entreprenadverksamheten kontrollerar Serneke processen från markanvisning till färdigställd entreprenad och kan utnyttja synergier mellan affärsområden. Genom en mix av projekt med kort ledtid och projekt som innehas för långsiktig värdestegring uppnås en väl avvägd balans mellan risk, avkastning och kapitalbindning.

Utnyttja den organisatoriska plattformen för fortsatt tillväxt

Serneke har genomfört omfattande investeringar i processer, system och i den interna organisationen. Antalet anställda har stärkts med målsättningen att ha ett produktionsnära stöd och tydliga regler för måluppföljning. En hög andel tjänstemän ger god kontroll och styrning av tider och ekonomi genom hela processen, något som är en styrka idag men som kommer bli än viktigare allt eftersom Bolaget växer. Egna yrkesarbetare ger möjlighet att påverka utförandet samt behålla kontrollen över utförandefasen även när underleverantörer anlitas.

Växa genom selektiva förvärv

Den fragmenterade svenska byggmarknaden erbjuder goda förvärvsmöjligheter, särskilt för ett bolag som Serneke som har det mindre entreprenadbolagets entreprenörsdrivna kultur kombinerat med ett större bolags kvalitetssäkrade system, processer och organisation.

Serneke har en utarbetad förvärvspolicy och en strukturerad strategi för att identifiera, genomföra och integrera förvärv. Bolaget har kartlagt marknaden och utvärderar löpande potentiella förvärvsobjekt med stabil intjäningsförmåga som kan komplettera det befintliga marknadserbjudandet och bidra med positiva synergieffekter. Integrationspotentialen är en särskilt viktig parameter eftersom Serneke värdesätter en företagskultur som liknar Bolagets befintliga. Bolagets nuvarande förvärvsstrategi syftar primärt till att ytterligare stärka positionen i de tre storstadsregionerna och få tillgång till kompetenta medarbetare.

STYRKOR OCH KONKURRENSFÖRDELAR

Serneke har en god marknadsposition och är ett av Sveriges tio största bolag inom bygg- och fastighetsbranschen. Bolagets bas i bygg- och anläggningsprojekt samt kompletterande projektportfölj, bestående av bostäder och kommersiella fastigheter i attraktiva lägen i Sveriges tre expansiva storstadsregioner, är viktiga framgångsfaktorer. Detta, tillsammans med andra konkurrensfördelar som engagerade och ansvarstagande medarbetare, gör att Bolaget anser sig ha en god position för att genomföra sin strategi och uppnå sina finansiella mål.

Konkurrenskraftigt helhetserbjudande

Genom ett konkurrenskraftigt erbjudande inom bygg, anläggning, projektutveckling och fastighetsförvaltning har Serneke utvecklats till en ledande entreprenad- och projektutvecklingskoncern i Sverige. Bolaget har valt att fokusera på en kombination av fyra samverkande affärsområden, medan flera mindre konkurrenter endast har ett erbjudande inom bygg och/eller anläggning. Några av de större entreprenadbolagen på den svenska marknaden har ofta fler affärsområden än Serneke. Ett nära samarbete inom planering, kalkylering och projektgenomförande skapar förutsättningar för hög effektivitet och kompetensutnyttjande. Bolagets affärsområden samverkar och skapar försäljningssynergier genom en balanserad andel eget arbete i projekten. Utöver detta genererar de lågt kapitalkrävande entreprenadverksamheterna normalt stabila kassaflöden vilket möjliggör kapitalallokering till den mer kapitalkrävande projektutvecklingsverksamheten.

Etablerad närvaro i Sveriges storstadsregioner

En del av Bolagets vision är att skapa ett rikstäckande entreprenadbolag. Serneke har idag en väl etablerad

marknadsposition i Göteborgs- respektive Stockholmsregionen, med uppbyggda relationer och en historik av färdigställda projekt. Bolaget har även en betydande etablering i Malmöområdet, vilken kommer att utvecklas ytterligare genom pågående projekt i Malmö och Helsingborg. Därmed har Serneke, med bas i de tre storstadsregionerna, etablerat en stabil grund för fortsatt expansion och tillväxt.

Stark företagskultur och varumärke som attraherar rätt medarbetare

Engagerade och kompetenta medarbetare är nyckeln till Sernekets framgång och leder till ökad lönsamhet och nöjdare kunder. En hög andel tjänstemän bidrar till flexibilitet i organisationen och kontroll över hela projektkedjan. Bolaget har en kultur präglad av entreprenörsanda och entusiasm, stolthet, personligt engagemang, innovation och kostnadseffektivitet. Flera stora och uppmärksammade projekt förstärker bilden av Serneke som en attraktiv arbetsgivare som kan erbjuda spännande och utvecklande arbetsmöjligheter vilket underlättar rekryteringen av drivna medarbetare. Kompetenta medarbetare gör att Serneke kan komma in tidigt i projekt, påverka planering och utförande för att ta fram kostnadseffektiva processer och lösningar vilka skapar mervärde för kunden.

Växande projektportfölj i attraktiva lägen

Serneke har en växande projektportfölj med hög potential till framtida värdestegring. Portföljen består av bostäder och kommersiella fastigheter i attraktiva lägen med fokus på Sveriges tre expansiva storstadsregioner. Genom effektiva processer och erfarenhet från tidigare komplexa projekt, tillsammans med kunskap och resurser från den egna entreprenadverksamheten kan Serneke kontrollera hela byggprocessen och säkerställa ett lönsamt projektgenomförande.

Utsikt över Göteborgs hamn med Älvsborgsbron i fonden.



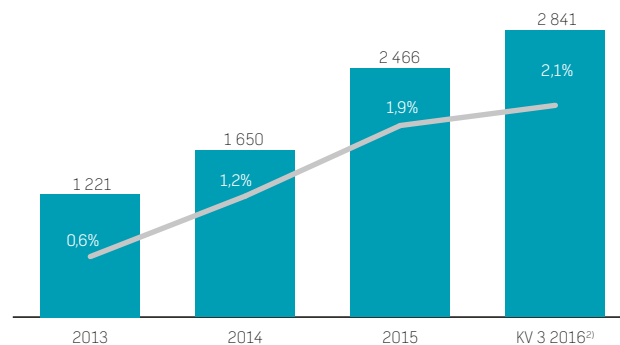
VERKSAMHETSBEKRIVNING

Sernekes verksamhet är uppdelad i fyra affärsområden, Bygg, Anläggning, Projektutveckling och Fastighet, vilka beskrivs nedan.

Affärsområde Bygg

Affärsområdet Bygg utgjorde 72 procent av Bolagets intäkter under de tolv månaderna med slut i september 2016. Affärsområdet erbjuder heltäckande tjänster inom byggsektorn med fokus på större byggtjänster till samtliga storstadsregioner. Bolagets verksamhet innefattar främst uppförande av bostäder samt utförande av entreprenader på kommersiella fastigheter för handel och industri. Affärsområdets kunder utgörs främst av kommunala och privata fastighetsbolag, statliga bolag, större projektutvecklingsbolag, industriföretag, stat, kommun och landsting, handelsplatsutvecklare samt affärsområdet Projektutveckling. Den största enskilda kundgruppen är offentliga beställare som per 30 september 2016 svarade för 69 procent av affärsområdets försäljning.

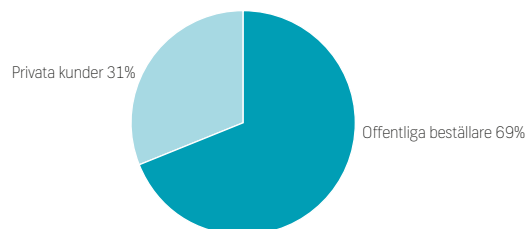
INTÄKTER OCH RÖRELSEMARGINAL AO BYGG (MILJONER KRONOR, %)¹⁾



- 1) Rörelsemarginal för AO Bygg är ett så kallat alternativt nyckeltal vilket presenteras närmare i avsnittet "Utvald finansiell information".
2) Avser tolv månadersperioden som avslutades den 30 september 2016.

Källa: Serneke

FÖRDELNING AV INTÄKTER PER KUNDTYPE BYGG PER KV3³⁾ 2016 (%)



- 3) Avser tolv månadersperioden som avslutades den 30 september 2016.

Källa: Serneke

Serneke har medverkat i ett flertal välkända och framgångsrika projekt



Kvarteret Jordmånen

154 nya lägenheter i Halmstad
Region: Väst
Bruttoyta: 9 100 kvm
Kontraktvärde: cirka 210 miljoner kronor
Projektstart: januari 2013
Projekt slut: augusti 2015



Nya kontor för Göteborg Energi

Energismarta lösningar med energiförbrukning på en mycket låg nivå
Region: Väst
Bruttoyta: 7 500 kvm (+16 000 kvm ombyggnation)
Kontraktvärde: cirka 330 miljoner kronor
Projektstart: maj 2011
Projekt slut: april 2014



SKF One Roof

SKF Sveriges nya kontors- och verkstadsbyggnad i Gamlestad, Göteborg
Region: Väst
Bruttoyta: 8 000 kvm
Kontraktvärde: cirka 133 miljoner kronor
Projektstart: maj 2014
Projekt slut: juni 2015



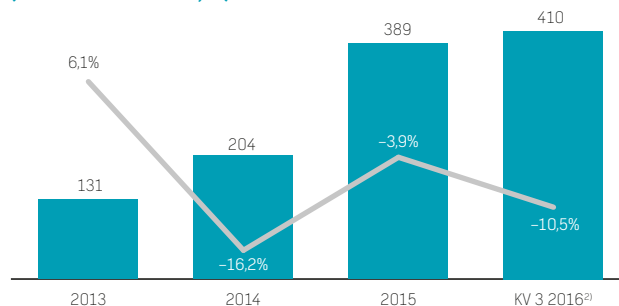
Kvarteret Sprängaren

91 nya lägenheter i Sundbyberg
Region: Öst
Bruttoyta: 14 660 kvm
Kontraktvärde: cirka 200 miljoner kronor
Projektstart: september 2014
Projekt slut: april 2016

Affärsområde Anläggning

Affärsområdet Anläggning utgjorde 10 procent av Bolagets intäkter under de tolv månaderna med slut i september 2016. Inom Anläggning utför Serneke markarbeten, grundläggning, infrastruktur, ledningsnät, energianläggningar och hamnentreprenader. Erbjudandet inom Anläggning är under uppbyggnad och affärsområdet utför arbeten utmed västkusten och Skåne. Bolaget befinner sig i en tillväxtfas med en strategi att följa affärsområde Byggs geografiska etablering, expansion och fokus på större projekt för att på allvar bli en rikstäckande leverantör av tjänster inom anläggning. Affärsområdets kunder utgörs främst av offentliga beställare, inklusive kommunala och statliga bolag och privata bostadsbolag samt affärsområdet Projektutveckling. Den största enskilda kundgruppen är offentliga beställare som svarade för cirka 44 procent av affärsområdets försäljning den 30 september 2016.

INTÄKTER OCH RÖRELSEMARGINAL AO ANLÄGGNING (MILJONER KRONOR, %)¹⁾

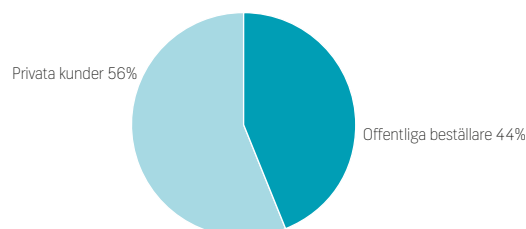


1) Rörelsemarginal för AO Anläggning är ett så kallat alternativt nyckeltal vilket presenteras närmare i avsnittet "Utvald finansiell information".

2) Avser tolv månadersperioden som avslutades den 30 september 2016.

Källa: Serneke

FÖRDELNING AV INTÄKTER PER KUNDTYPE ANLÄGGNING PER KV3³⁾ 2016 (%)



3) Avser tolv månadersperioden som avslutades den 30 september 2016.

Källa: Serneke

Serneke har medverkat i ett flertal välkända och framgångsrika projekt



Port entry

Byggnad för ID-kontroll och Port Security för terminaloperatörer i Göteborgs Hamn
Region: Väst
Bruttoyta: 250 000 kvm
Kontraktswärde: cirka 28 miljoner kronor
Projektstart: hösten 2015
Projekt slut: april 2016



GLC Logistic Center

GLC nya logistikcenter i Göteborg
Region: Väst
Bruttoyta: 15 000 kvm
Kontraktswärde: cirka 30 miljoner kronor
Projektstart: november 2014
Projekt slut: december 2015



Ångfärjan

Ombyggnation av kajerna och fyllning av hamnbassängen vid Ångfärjestationen i Helsingborg
Region: Syd
Bruttoyta: 1 500 kvm fyllning hamnbassäng
Kontraktswärde: cirka 25 miljoner kronor
Projektstart: september 2015
Projekt slut: januari 2016



Påfart Väst

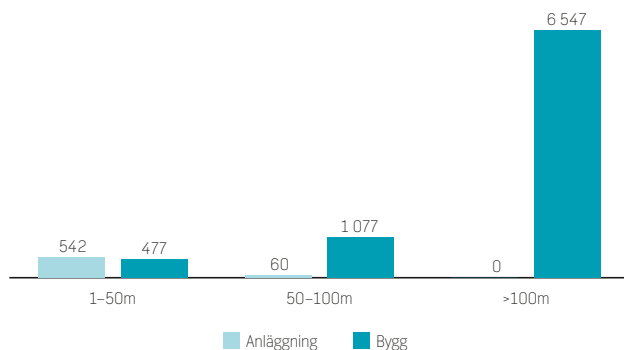
Ny påfart till E 20 i Partille med tillhörande bro
Region: Väst
Kontraktswärde: 25 miljoner kronor
Projektstart: januari 2014
Projekt slut: juni 2015

Entreprenadgemensamma processer (Bygg och Anläggning)

Bygg- och anläggningsuppdrag går under benämningen entreprenaduppdrag. Uppdragen är komplexa och sträcker sig ofta över långa tidsperioder vilket medför behov av effektiva processer med nära samarbeten mellan kund och entreprenadbolag. Entreprenaduppdragen är vanligtvis i form av antingen en total- eller utförandeentreprenad. Vid en totalentreprenad svarar entreprenören för både projektering och utförande. Entreprenörens risk är då i huvudsak att entreprenören inte lyckas uppfylla avtalad funktion hos entreprenaden inom avtalad tid och till avtalad kostnad. Vid en utförandeentreprenad har beställaren själv utfört projekteringen för entreprenaden. Entreprenörens risk är framförallt hänförligt till själva utförandet av entreprenaden, det vill säga att entreprenören inte lyckas utföra kontraktsarbetena enligt beställarens instruktioner inom avtalad tid och till avtalad kostnad.

Sernekes utgångspunkt är att använda totalentreprenad eller samverkan i entreprenaduppdragen, vilka tillsammans stod för över 90 procent av Bolagets entreprenaduppdrag under 2015. För att skapa förutsättningar för en effektiv process där uppdragen levereras i tid, kostnadseffektivt och med rätt kvalitet har Serneke utvecklat ett konkurrenskraftigt koncept för partnering och samverkan. Partnering är en samarbetsform där byggherren, entreprenörer, konsulter och andra nyckelaktörer i uppdraget gemensamt löser en uppgift. Serneke involverar sig tidigt i processen där ett gemensamt mål, organisation, plan och ekonomiska intressen etableras. Partnering skapar förutsättningar för uppdragsoptimering genom att samarbete präglas av ärlighet, öppenhet och full insyn. Serneke erbjuder ett ekonomiuppföljningssystem som ger byggherren full kontroll under hela uppdraget med full insyn i kalkyler, budgetar och projektekonomi. Genom partnering skapas långsiktiga kundrelationer där erfarenhet och samarbete sänker kostnaderna och riskerna samtidigt som kvaliteten höjs.

TOTALA KONTRAKTSUMMOR PER AFFÄRSOMRÅDE OCH PROJEKTSTORLEK (MILJONER KRONOR)



Källa: Serneke



PROCESSBESKRIVNING

Entreprenaduppdrag varierar i storlek, typ, upphandlingsform och komplexitet vilket ställer höga krav på effektiva och anpassningsbara processer. Bolaget har utvecklat en övergripande process med ett gemensamt arbetssätt framtaget för att hantera unika uppdrag som är anpassade efter kundens behov och önskemål. Sernekes process för entreprenadverksamheten sammanfattas i nedan steg.

Anbud och marknadsanalys

Anbudsprocessen inleds med en marknadsanalys för att identifiera potentiella uppdrag som passar organisationen. Därefter inleds en kalkyleringsprocess för att utvärdera ett eventuellt förfrågningsunderlag. Processen fortsätter sedan med kalkyleringsarbete, anbud tas in från underentreprenörer, mängdning (uppskattning av hur mycket material som behövs) och identifiering av risker och möjligheter. Därefter sker en så kallad anbudsprövning för att säkerställa kalkylens kvalitet. När kalkylarbetet är färdigställt överlämnas anbudet till beställaren.

Planering, projektering, produktion och avslut

Förutom det viktiga förberedande arbetet i anbuds- och kalkylskedet består kärnkompetensen i Bolagets verksamhet i att kunna leda och samordna inte bara den egna organisationen utan även leverantörer, underentreprenörer och uppdragsgivare samt optimera inköp av material. För att säkerställa att uppdragen levereras i tid, kostnadseffektivt och med rätt kvalitet har Serneke utvecklat en effektiv process med ett nära samarbete mellan alla involverade intressenter.

Inköp

Under 2015 omfattade två tredjedelar av produktionskostnaderna i ett uppdrag inköp av material och tjänster. Sernekes strategi för inköp är en kombination av uppdragsrelaterade avtal, långsiktiga övergripande avtal och bibehållen frihet att teckna avtal lokalt på spotmarknaden. Inköpen leds lokalt på projektnivå med stöd från en central inköpsorganisation, vilket medför en hög flexibilitet och skalfördelar på storinköpsprodukter. I varje uppdrag tillsätts en inköpare som är direkt knuten till produktionen. Detaljkännedom om uppdraget och erfarenhet av liknande uppdrag är av väsentlig betydelse för optimal upphandling av entreprenader och köp av varor. Inköparen genomför, tillsammans med platschefen och med stöd av Sernekes centrala inköpsorganisation, uppdragets inköp. Inköpsprocessen kännetecknas av kostnadsmedvetenhet, korta beslutsvägar och god kommunikation där alla kostnader genomgående prövas.

Inom ramen för Sernekes kvalitetsarbete ingår en leverantörsbedömning som en viktig parameter. Före upphandling gör inköparen en grundlig utvärdering och kontroll för att säkerställa leverantörens affärsmässighet. Efter utfört uppdrag görs även en leverantörsutvärdering som ligger till grund för Bolagets fortsatta strategiska inköpsarbete.



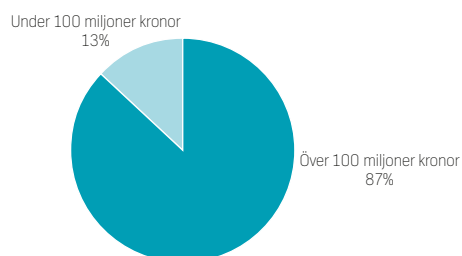
ORDERSTOCK

Orderstocken representerar värdet av Sernekes olevererade beställningar och en hög orderstock signalerar en stark efterfrågan på Bolagets tjänster. Den 30 september 2016 uppgick Sernekes orderstock till 6 629 miljoner kronor, varav AO Byggs och AO Anläggnings orderstock stod för 6 478 miljoner kronor respektive 151 miljoner kronor, motsvarande 98 procent respektive 2 procent.

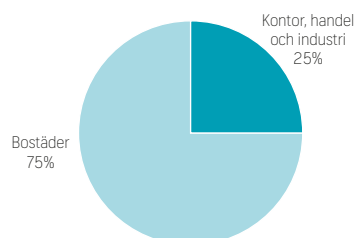
Orderstock (miljoner kronor)	Kv 1 2015	Kv 2 2015	Kv 3 2015	Kv 4 2015	Kv 1 2016	Kv 2 2016	Kv 3 2016
Bygg	3 701	3 740	3 803	4 881	5 523	6 290	6 478
Anläggning	183	112	150	244	143	190	151
Totalt (miljoner kronor)	3 884	3 852	3 953	5 125	5 666	6 480	6 629

Fördelning av AO Byggs orderstock per den 30 september 2016:

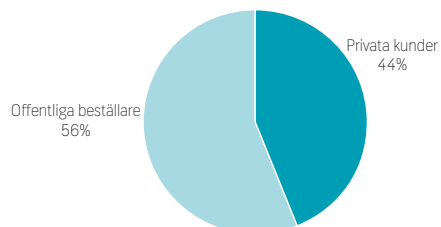
PROJEKTSTORLEKAR PER KV3 2016



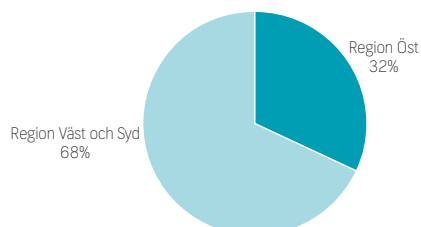
PROJEKTTYP PER KV3 2016



KUNDTYP PER KV3 2016



GEOGRAFISK FÖRDELNING PER KV3 2016

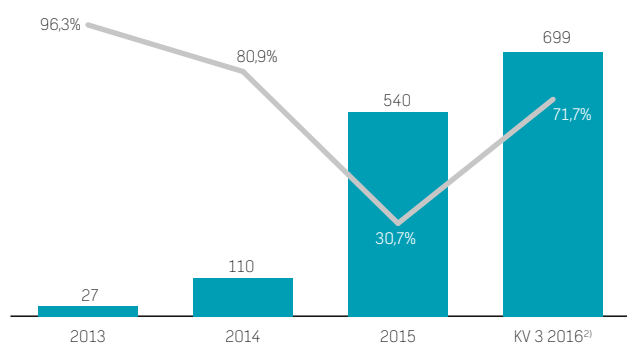


AFFÄRSOMRÅDE PROJEKTUTVECKLING

Affärsområdet Projektutveckling utgjorde 18 procent av Bolagets intäkter under de tolv månaderna med slut i september 2016. Projektutveckling ansvarar för Bolagets förvärv och utveckling av projekt- och exploateringsfastigheter. Inom projektutveckling förvärvar Serneke bebyggd eller obebyggd mark som förädlas till bostäder och kommersiella fastigheter. Sernekes erbjudande täcker hela värdekedjan, från marknadsbevakning, markförvärv, projektplanering, projektering och produktion till försäljning av fastigheten. Projektutvecklingen sker i egen regi eller tillsammans med samarbetspartners. Utvecklingsarbetet sker i nära samarbete med kommuner, markägare, arkitekter, fastighetsmäklare, slutkunder och andra intressenter. Bolaget skapar värde genom flexibla lösningar som utgår från kundens önskemål och behov.

Projektutveckling är primärt fokuserat på de tre storstadsregionerna Göteborg (Region Väst), Stockholm (Region Öst) och Malmö (Region Syd).

INTÄKTER OCH RÖRELSEMARGINAL AO PROJEKTUTVECKLING (MILJONER KRONOR, %)¹⁾



1) Rörelsemarginal för AO Projektutveckling är ett så kallat alternativt nyckeltal vilket presenteras närmare i avsnittet "Utvald finansiell information".

2) Avser tolv månadersperioden som avslutades den 30 september 2016.

Källa: Serneke

Processbeskrivning

Effektiva processer är viktigt eftersom antalet inblandade intressenter är stort. Genom kunskap och resurser från den egna entreprenadverksamheten kan Serneke kontrollera hela kedjan och säkerställa ett genomförande med hög kvalitet, enligt tidplan och med god kostnadskontroll. Bolaget arbetar utifrån en övergripande process med ett gemensamt arbetssätt framtaget för att hantera unika projekt som är anpassade efter kundens behov och önskemål.

Marknadsbevakning och förvärv av mark

Första steget i projektutvecklingsprocessen är i regel förvärv av mark. Serneke förvärvar såväl bebyggd som obebyggd mark och bevakar löpande marknaden för att identifiera attraktiva erbjudanden. Bolaget tar fram en prospektlista med identifierade objekt och analyserar potential samt risk i vardera objekt.

I samband med fastighetsförvärv identifierar Serneke huruvida en fastighet är lämpad för ett långsiktigt innehav eller för omedelbar omsättning efter förädling.

Projektering och planering

Vid projektuppstart utses en ansvarig projektutvecklare som har i uppdrag att utveckla och genomföra projektet. Planeringsarbetet sker i dialog med både kunden och kommunen för att säkerställa att alla kommunens krav och restriktioner uppfylls samtidigt som kundens önskemål beaktas. Även entreprenadsegmentet involveras för att bidra med erfarenheter och synpunkter på olika bygglösningar. Genom detta skapas förutsättningar för enkla och kostnadseffektiva lösningar som gynnar både Bolaget och kunden.

I planeringsfasen upprättas projektering, projektkalkyl, budget, detaljplan och tidsplan. Efter att ritningar och plan fastställts kopplas extern kompetens in. Avtal tecknas med inblandade parter.

Försäljning och marknadsföring

Försäljning sker främst genom fastighetsmäklare, digitala kanaler, annonsering och utskick. Kunder till egenutvecklade bostadsprojekt är i normalfallet privatpersoner som förvärvar äganderätter eller bostadsrätter. För de kommersiella projekten utgörs kunderna vanligtvis av kommunala eller privata fastighetsägare.

Produktion och eftermarknad

När projektförberedelserna är klara och en förbestämd andel av bostäderna sålts genom bindande avtal eller att en förbestämd andel hyresavtal har tecknats påbörjas produktionen.

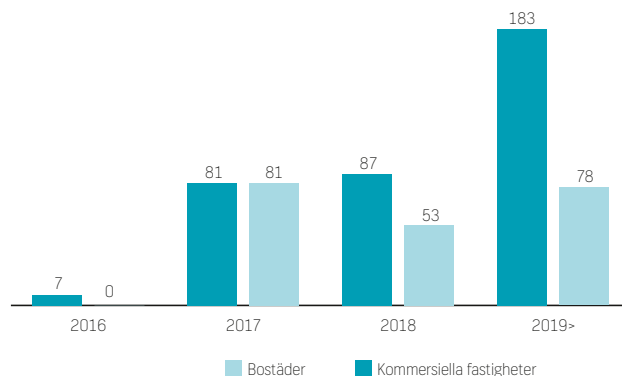
Samarbete mellan de olika affärsområdena inom planering och projektgenomförande skapar förutsättningar för hög effektivitet och kompetensutnyttjande. När byggnaden är färdigställd överlämnas projektet till beställaren. Efter projektavslut genomförs en projektuppföljning där projektet analyseras och utvärderas.

Projektutvecklingsportfölj

Serneke har en växande projektutvecklingsportfölj med stor potential till värdestegring. Portföljen består av mark för exploatering av bostäder och kommersiella fastigheter i attraktiva lägen med fokus på Sveriges storstadsregioner. Per 30 september 2016 uppgick det bokförda värdet på portföljen till 226 miljoner kronor och redovisas som projekt- och exploateringsfastigheter i balansräkningen. Av den totala projektutvecklingsportföljen om cirka 474 895 kvadratmeter bruttoarea utgjorde byggrätter på option (avtalade men ej tillträdde byggrätter) 25 procent. Optionerna kan utnyttjas när detaljplanen för respektive fastighet vunnit laga kraft eller att bygglov beviljats, och först då sker tillträde och betalning.

Projektutvecklingsportföljen, som värderas enligt lägsta värdets princip, har värderats av ett externt värderingsföretag och det totala värdet av Sernekes andel av portföljen bedöms till cirka 1 641 miljoner kronor per 30 september 2016, se vidare avsnittet "Marknadsvärdesbedömning". Av detta belopp är 140 miljoner kronor värdet av byggrätter i egen balansräkning, avtalade ej tillträdde byggrätter bedöms till cirka 649 miljoner kronor och byggrätter ägda via joint ventures eller intresseföretag bedöms till cirka 852 miljoner kronor.

FÖRVÄNTAD PRODUKTIONSSTART FÖR NUVARANDE PROJEKTUTVECKLINGSPORTFÖLJ (TUSENTALS KVM)



Källa: Serneke

Projekt	Kommun	Bedömd yta (BTA kvm)	Typ	Planskede	Typ av tillgång	Kapitalandel (%)
Utby 20:1 (del av)	Ale	8 130	Bostäder	Pågående planarbete	Avtalade ej tillträdde byggrätter	100%
Starrkärr 4:48, Starrkärr 4:60 och Svenstorp 1:5	Ale	4 000	Kommersiellt	Detaljplan	Avtalade ej tillträdde byggrätter	100%
Ingared 5:274 och 5:240, del av	Alingsås	7 700	Bostäder	Detaljplan	Byggrätter i egen balansräkning	100%
Sörhaga 2:1	Alingsås	300	Bostäder	Inför planarbete	Byggrätter i egen balansräkning	100%
Jägaren 10	Alingsås	2 720	Bostäder	Pågående planarbete	Avtalade ej tillträdde byggrätter	100%
Björnflokan 5	Borås	17 000	Bostäder	Pågående planarbete	Byggrätter i egen balansräkning	100%
Karlstaden	Göteborg	238 799	Bostäder/ Kommersiellt	Pågående planarbete	Joint Venture	50%
Gårdsten 7:1, 45:1 (del av) och 10:10 (del av)	Göteborg	26 500	Bostäder/ Kommersiellt	Pågående planarbete	Avtalade ej tillträdde byggrätter	100%
Gårdsten 45:24	Göteborg	82 100	Industri/Lager	Detaljplan	Byggrätter i egen balansräkning	100%
Lorensberg 706:32	Göteborg	25 000	Bostäder/ Kommersiellt	Inför planarbete	Avtalade ej tillträdde byggrätter	100%
Oceanhamnen, Kvarter 3A	Helsingborg	4 750	Bostäder	Detaljplan	Avtalade ej tillträdde byggrätter	100%
Jäntan 2	Landskrona	19 700	Bostäder/ Kommersiellt	Inför planarbete	Avtalade ej tillträdde byggrätter	100%
Tomaten 1 (del av)	Landskrona	7 000	Bostäder	Pågående planarbete	Avtalade ej tillträdde byggrätter	100%
Vägeröd 1:69	Lysekil	20 000	Bostäder	Pågående planarbete	Avtalade ej tillträdde byggrätter	100%
Törnskogen 4:14 och Törnskogen 4:15	Sollentuna	8 396	Bostäder	Pågående planarbete	Byggrätter i egen balansräkning	100%
Fjällbacka 136:2 och 136:3	Tanum	2 500	Bostäder	Pågående planarbete	Intresseföretag	6% ¹⁾
Koholmen 1:89	Tjörn	300	Bostäder	Detaljplan	Byggrätter i egen balansräkning	100%
		474 895				

1) Vinstdelning i projektet aviker från Sernekes kapitalandel.

Nedan följer ett urval av affärsområdets pågående projekt.

Karlstaden

Utvecklingen av Karlstaden inleddes 2005 då det första förvärvet av de ingående fastigheterna gjordes. Projektet omfattar en ny stadsdel i Göteborg och förväntas bestå av 10 kvarter med bostäder, kontor, handel och service med en bruttoyta på cirka 275 000 kvadratmeter, varav cirka 239 000 kvadratmeter ingår i projektet som ägs och drivs av Serneke och NREP som ett joint venture med en ägarandel om 50 procent för respektive part. Stadsdelen kommer att vara uppbyggd kring Karlatornet, som är tänkt att bli Göteborgs första skyskrapa med en höjd på cirka 240 meter. Området är ritat av den välrenommerade amerikanska arkitektbyrån Skidmore, Owings & Merrill LLP som bland annat ritat Burj Khalifa i Dubai. Projektet förväntas ha en produktionsvolym om cirka 13 miljarder kronor över hela produktionsfasen. Per Prospektets datum är entreprenör för produktionen ännu inte upphandlad. Serneke driver planarbete och bygglovsprocessen tillsammans med Göteborgs stad med produktionsstart planerad till sommaren 2017.

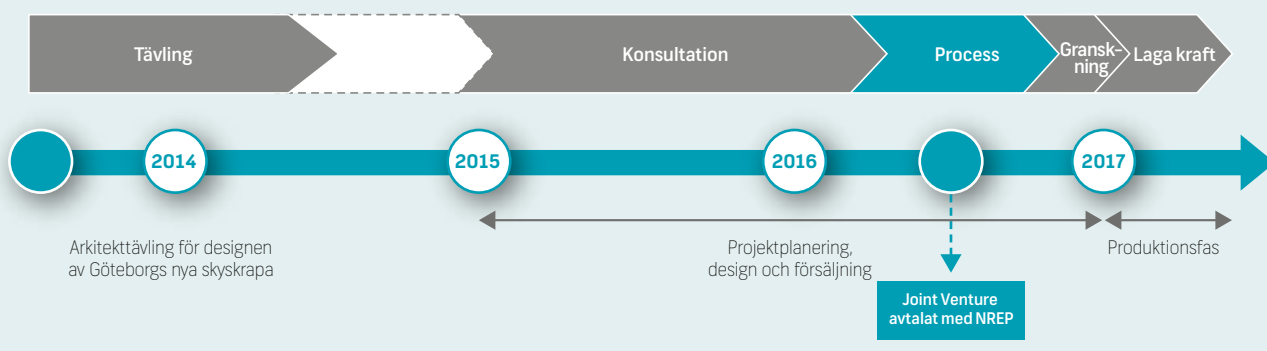


Knappt tio minuter från Göteborgs nuvarande centrala delar hittar man Lindholmen och Karlstaden. Det är här Serneke kommer att bygga en förtätad blandstad med 2 000 lägenheter (bostadsrätter och hyresrätter) samt kontor, butiker, restauranger, vårdcentral och skola. Bilden är ett montage.

Region:	Väst (Göteborg)
Area:	Bruttoarea ~275 000 kvm
Projekttyp:	Bostäder och kommersiella fastigheter
Uppskattad omsättning:	13 miljarder kronor över hela produktionsfasen



Planprocessen



Oceanhamnen

I det havsnära läget Oceanhamnen i Helsingborg ska Serneke bygga ett 40-tal lägenheter samt en viss mängd centrumverksamhet. Oceanhamnen i centrala Helsingborg ingår i stadsutvecklingsprojektet H+ och är ett av flera områden som kommer att genomgå omfattande utveckling. När Helsingborgs stad gick ut med en markanvisning för området lämnade Serneke, tillsammans med Helsingborgsbaserade Jais Arkitekter och Arkitektlaget, in ett bidrag som valdes ut till en av vinnarna. Serneke tilldelades bygglott 3A omfattande ca 4 700 kvadratmeter BTA. Byggrätten delar gård och p-platser under mark med en byggrätt som blivit tilldelad Riksbyggen. Byggstart beräknas ske 2017.



Bilden är ett montage.

Väsjön Sollentuna

Runt Väsjön i Sollentuna har Serneke ingått ett avtal med NNC Fastighetsutveckling AB och Mediastrategerna AB om att förvärva 96 bostadsbyggrätter omfattande cirka 8 400 kvadratmeter bruttoarea. Projektet är en viktig del i tillväxtstrategin och ger affärsområdet och Bolaget större närvaro i Region Öst. Arbetet med detaljplanen pågår och planen väntas vinna laga kraft under 2017.

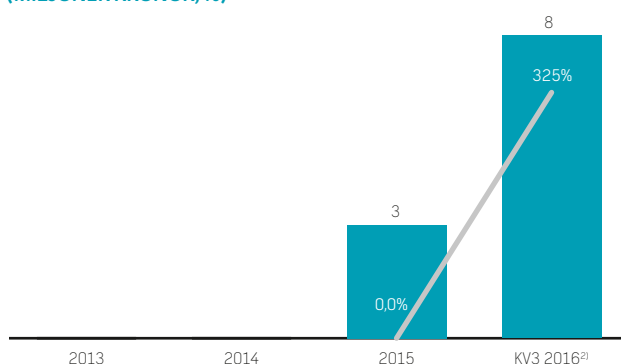


Bilden är ett montage.

AFFÄRSOMRÅDE FASTIGHET

Affärsområdet Fastighet utgjorde 0 procent av Bolagets intäkter under de tolv månaderna med slut i september 2016 och är med starten 2015 Bolagets yngsta affärsområde. I linje med det övergripande målet om lönsamma affärer utvecklar och förvaltar AO Fastighet befintliga och förvärvade fastigheter för långsiktig värdestegring. Fastigheter är kommersiella fastigheter och drivs i helägda bolag eller i samarbete med partners via intresseföretag.

INTÄKTER OCH RÖRELSEMARGINAL AO FASTIGHET (MILJONER KRONOR, %)¹⁾



1) Rörelsemarginal för AO Fastighet är ett så kallat alternativt nyckeltal vilket presenteras närmare i avsnittet "Utvald finansiell information".

2) Avser tolv månadersperioden som avslutades den 30 september 2016.

Not: Fastighet är ett nytt affärsområde från och med 2015

Källa: Serneke

AO Fastighet fokuserar bland annat på långsiktiga relationer med kunder och hyresgäster för att skapa stadiga inkomster över tid, för att vid rätt tillfälle realisera utvecklade värdestegringar. Även rörelsefastigheter ingår i affärsområdet, och genom att förvalta fastigheter som används för interna verksamheter och ändamål kan Bolaget behålla kontroll över hyra, investeringar och expansioner.

Förvaltningsportfölj

Det gångna året har inneburit ett uppstartsår och innefattat arbete med att sätta rutiner, informera samt samarbeta med samtliga hyresgäster och kunder. Serneke har för avsikt att utveckla fastighetsportföljen med selektiva förvärv av fastigheter som bedöms följa Bolagets strategiska inriktning och som erbjuder en balanserad risk och god avkastning. Bolaget har två typer av fastigheter i sin portfölj: förvaltningsfastigheter och rörelsefastigheter. Förvaltningsfastigheter är de fastigheter som förvaltas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring, eller en kombination av de båda. Rörelsefastigheter är de fastigheter som används löpande inom Koncernens entreprenadverksamheter och för vilka avsikten är ett långsiktigt innehav.

Förvaltningsfastigheter per den 30 september 2016

Projekt	Fastighet	Kommun	Markareal (kvm)	Uthyrningsbar yta (kvm)		Uthyrningsgrad (%)	Ägarandel (%)
				Bostäder	Kommersiellt		
Consinum	Kinna 24:133	Mark	39 866	0	4 722	46	75
Serneke Industrifastigheter	Krattan 1	Alingsås	7 250	0	2 429	10	100
Säve flygplats	Åseby	Göteborg	2 100 225	0	22 871	67	100
Änglagården	Kviberg 741:191	Göteborg	20 248	0	44 769	98	40

Rörelsefastigheter per den 30 september 2016

Projekt	Fastighet	Kommun	Markareal (kvm)	Uthyrningsbar yta (kvm)		Uthyrningsgrad (%)	Ägarandel (%)
				Bostäder	Kommersiellt		
Alingsås Plåtmekano	Bulten 7	Alingsås	7 419	0	1 074	100	100
Nybergsgruppens Fastighet	Bulten 13	Alingsås	18 449	0	2 800	100	100
7H Bil AB	Kinna 24:191	Mark	6 529	0	2 502	100	30

Nedan följer ett av förvaltningsportföljens referensprojekt.

Säve flygplats

Serneke blev i maj 2016 ägare av området Säve flygplats inklusive all mark och fastighet på markareal om cirka 2 miljoner kvadratmeter. Det är Bolagets ambition att fortsätta förvalta befintliga byggnader på området med vision att skapa ett centrum för fordonsutveckling med testbanor, laboratorium, försäljning och bilprovning kombinerat med ett upplevelsecentrum. De stora asfalterade ytor och outnyttjade markområdena gör att området har potential att bereda plats för många olika typer av verksamheter som behöver stora ytor och Bolaget arbetar med flera parallella spår för att optimera exploateringen av marken. De största nuvarande hyresgästerna är Rikspolisens, Sjöfartsverket, Västra Götalandsregionen och Svensk Pilotutbildning AB. Den totala uthyrningsgraden per den 30 september 2016 är 67 procent.



Andelar i intresseföretag och joint ventures

Serneke har fastigheter i sin förvaltningsportfölj som ägs och drivs av intresseföretag eller joint ventures och där Bolagets ägarandel understiger 50 procent. Innehav i intresseföretag och joint ventures redovisas separat i koncernens balansräkning på raden Andelar i intresseföretag och joint ventures och resultatet från dessa innehav särredovisas på egen rad i koncernens resultaträkning.

Andelar i intresseföretag	Kommun	Ägarandel (%)
Änglagården Holding AB	Göteborg	40
7H Bil AB	Göteborg	30
Fastighetskompaniet i Väst AB	Göteborg	50

Nedan följer en beskrivning av Sernekes största intresseföretag inom Fastighet.

Änglagården Holding AB

Änglagården Holding AB äger Prioritet Serneke Arena, tidigare Göteborgs Nya Arena, som är Sernekes största projekt hittills både sett som egenutvecklat projekt och som entreprenad. Anläggningen är Nordens största multisportsanläggning, innehållande en inomhusskidanläggning, fullstor fotbollsplan, skolor, restaurang, gym och kontor. Byggnationen av anläggningen påbörjades hösten 2012 och arenan öppnades i juli 2015. Byggnaden är driftsatt och har en uthyrningsgrad per den 30 september 2016 om 98 procent.



På 45 300 kvadratmeter fördelade på sju våningar erbjuder Prioritet Serneke Arena allt från längdskidåkning till handboll och fotboll, grundskola och gymnasium med idrottsinriktning, gym, föreningslokaler, skadeklinik samt hotell, konferens, restaurang, bar och caféer.

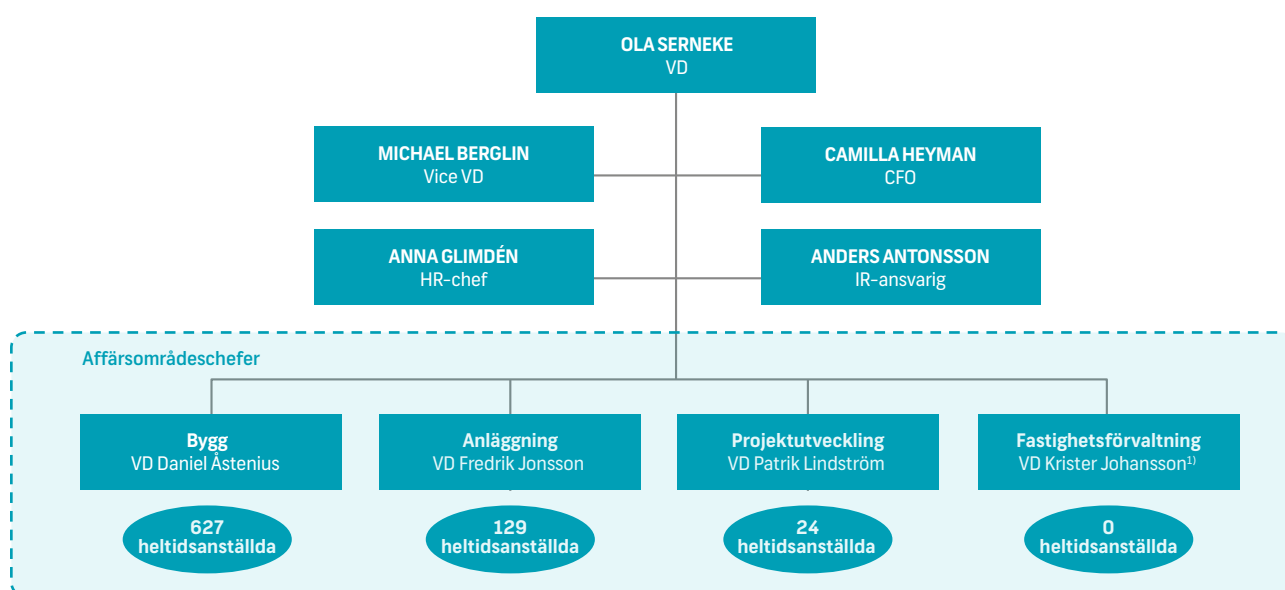
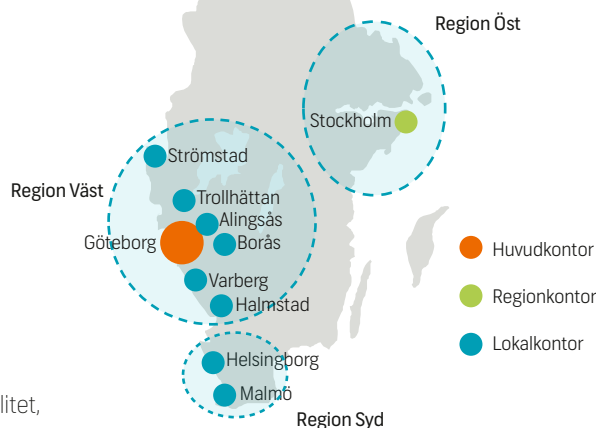
ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Geografisk närvaro

Serneke fokuserar på Sveriges tre storstadsregioner, men är även verksamma i närliggande städer och orter som av Bolaget bedöms attraktiva. Området i och runt omkring Göteborgsregionen utgör Region Väst, Stockholmsregionen utgör Region Öst och Malmöregionen Region Syd. I dagsläget verkar samtliga affärsområden i Göteborg, och i Stockholm och Malmö verkar alla utom AO Fastighet. Lokalkontoren i Helsingborg, Borås, Halmstad, Strömstad, Trollhättan, Varberg och Alingsås representerar AO Bygg. Bolagets kontorsstrategi är att genom ett begränsat antal lokalkontor och optimerad central organisation närvara med samtliga affärsområden i Bolagets regioner. Detta ska uppnås genom en bibehållen konkurrenskraft, fokus på kärnverksamheten och produktionsnära stöd. Utöver huvudkontor, regionkontor och lokalkontor finns även det Bolaget benämner mobila kontor. Mobila kontor är tillfälliga, mindre kontor som typiskt sett placeras vid projektplatser, ofta i form av närliggande uthyrningslokaler eller baracker.

Organisation

Bolagets operativa verksamhet är indelad efter affärsområdena Bygg, Anläggning, Projektutveckling och Fastighet. Samtliga affärsområden styrs av en ledning med en affärsområdesansvarig som stöttas av centrala koncernfunktioner. De koncerngemensamma funktionerna innefattar inköp, ekonomi/IR, HR, marknad, IT och KMA (Kvalitet, Miljö och Arbetsmiljö). Koncernledningen består av VD, vice VD, CFO, de fyra affärsområdescheferna, Regionchef för Bygg Väst, HR-chef och IR-ansvarig. Bilden nedan visar Sernekes övergripande organisationsstruktur.



1) Tillträder i december 2016

Medarbetare

Inom Serneke bedrivs ett långsiktigt och målmedvetet arbete för att rekrytera och behålla kompetenta och engagerade medarbetare. Detta sker genom att marknadsföra Serneke externt, erbjuda och tydliggöra utvecklings- och karriärmöjligheter inom Koncernen samt skapa förutsättningar för delaktighet och engagemang. Löpande kompetensutveckling erbjuds för såväl yrkesarbetare som tjänstemän. Utöver de obligatoriska utbildningarna inom exempelvis arbetsmiljö, miljökrav och skydd erbjuds respektive chef möjligheten att själv upphandla kompletterande utbildning. Vid rekrytering lägger Bolaget stor vikt på rekommendationer från befintliga

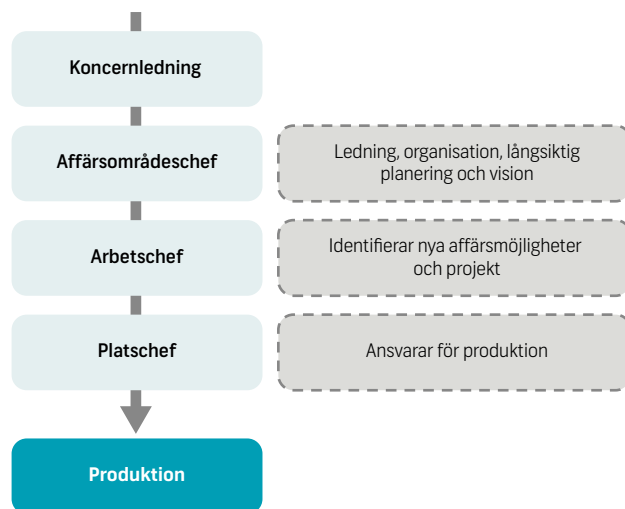
medarbetare. Serneke har dessutom ramavtal med tre större rekryteringsfirmor som aktivt letar efter nyckelpersoner med efterfrågad kompetens och kvaliteter. Den 30 september 2016 uppgick antalet anställda till 838, varvid 50 procent var tjänstemän och 50 procent yrkesarbetare.

Sernekes medarbetare har dokumenterad och beprövad erfarenhet inom bland annat bygg, anläggning, entreprenad, projektledning, projektutveckling, fastighetsförvaltning, inköp, försäljning, ekonomi och finans. Bolaget är medvetet om värdet av kompetent personal och arbetar aktivt med att behålla nyckelpersoner inom verksamheten.

Antal medarbetare	2013-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2016-09-30
AO Bygg	397	445	533	627
AO Anläggning	29	56	114	129
AO Projektutveckling	7	11	14	24
AO Fastighet	–	–	–	–
Industri ¹⁾	27	22	–	–
Centrala funktioner och övrig personal som inte är fördelad på affärsområden ovan	22	31	44	58
Varav kvinnor	44	62	81	119
Vid periodens slut	482	565	705	838

1) Från och med 2015 ingår medarbetare i Industri i AO Anläggning.

Genom tydliga arbetsrutiner och ansvarsfördelningar har Bolaget kontroll över hela projektkedjan, från start till färdigställande. Organisationen är platt och ansvar uppmuntras att tas lokalt där den praktiska kunskapen är som bäst. På så sätt kan Serneke försäkra sig om att projekten håller hög kvalitet samtidigt som medarbetarna känner sig inkluderade.



SÄKERHET, MILJÖ OCH KVALITET

Säkerhet

Säkerhet, hälsa och arbetsmiljö är prioriterade områden och Bolaget jobbar systematiskt med förebyggande hälso- och olycksarbete. Tydliga arbetsrutiner och riktlinjer har utvecklats för hela byggprocessen, från planeringsfasen till byggskedet, och alla nyanställda utbildas inom säkerhet och risk. Förebyggande åtgärder och riskanalys ligger till grund för de skydds- och ordningsregler som ska vara gällande för projektet. Serneke utvärderar ständigt Bolagets insatser inom arbetsmiljöområdet och Bolaget har implementerat ett system för att rapportera och följa upp alla tillbud och olyckor som inträffar. Allvarliga tillbud och olyckor som inträffat analyseras med syfte att införa åtgärder som förhindrar att liknande händelser inträffar igen.

Miljö och hållbarhet

Serneke strävar efter att minimera resursförbrukningen och miljöpåverkan i verksamheten. Till exempel använder Bolaget enbart el från vindkraftverk i sina kontor och projekt. Serneke Bygg AB och Serneke Anläggning AB är dessutom certifierade enligt miljöstandarden ISO 14001. Den största delen av Sernekes miljöarbete sker i projekten där varje individ tar hänsyn till miljön i det dagliga arbetet. Samtliga anställda erbjuds en utbildning i hur Bolaget arbetar med miljöfrågor. Genom moderna, effektiva och miljöanpassade tekniker balanserar Bolaget miljö och ekonomi. Genom nära dialoger och regelbundna uppföljningsmöten med kunder och leverantörer säkerställer Serneke att uppsatta miljökrav uppfylls i varje enskilt projekt.

Kvalitet

Sernekes kvalitetsarbete syftar till att leverera rätt kvalitet för att få nöjda kunder. Vidare ska Bolaget utvecklas internt och arbeta effektivt så att Bolaget kan genomföra sina uppdrag på ett kostnadsmedvetet, miljöriktigt och engagerat sätt. Sernekes ambition är alltid att skapa långsiktiga och lönsamma relationer med kunderna. Medarbetare med rätt kompetens och erfarenhet är viktigt för att säkerställa en hög kvalitet och effektivitet inom Sernekes verksamhet och samtliga medarbetare handplockas för att passa uppdrag och projekt, likaså leverantörer.

Erfarenhetsåterföring är ett verktyg som Serneke använder för att ständigt förbättra sin verksamhet. Genom regelbundna träffar genom interna och externa nätverk fångar Bolaget upp och implementerar nya bättre metoder. Genom interna samarbeten fångar Serneke även upp problemområden och kan ta hjälp av sin kompetenta personal för att gemensamt hitta lösningar. Serneke Bygg och Serneke Anläggning är certifierade enligt ISO 9001:2008.

UTVALD FINANSIELL INFORMATION

Nedanstående tabeller innehåller en sammanfattning av Sernekes historiska finansiella information för respektive presenterad period. Den finansiella informationen ska läsas tillsammans med avsnitten "Operationell och finansiell översikt", "Kapitalisering, skuldsättning och övrig finansiell information" och de finansiella rapporterna som återfinns i avsnittet "Historisk finansiell information". Belopp som anges i detta avsnitt har i vissa fall avrundats och därför summerar tabellerna inte alltid exakt.

PRESENTATION AV FINANSIELL INFORMATION

Om inte annat anges har den finansiella informationen som redovisas nedan hämtats från Bolagets historiska finansiella rapporter för de räkenskapsår som avslutades per den 31 december 2015, 2014 och 2013, och vilka har reviderats av Bolagets revisor. De historiska finansiella rapporterna är upprättade i enlighet med de av Europeiska unionen (EU) godkända International Financial Reporting Standards ("IFRS"), baserat på tolkningsuttalanden av International Financial Reporting Interpretations Committee såsom de antagits av EU, RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner" samt årsredovisningslagen. Bolagets översiktligt granskade koncernräkenskaper för de nio månader som avslutades den

30 september 2016 med jämförande finansiell information för de nio månader som avslutades den 30 september 2015 är upprättade enligt IAS 34 och årsredovisningslagen.

Efter offentliggörandet av årsredovisningen för 2014 har Koncernen ändrat klassificeringen av fastigheter under utveckling från förvaltningsfastigheter till projekt- och exploateringsfastigheter. Omklassificeringen innebär att Koncernen ändrar värderingsmetod avseende fastigheter, redovisning av andelar i joint ventures samt förvärv av andelar i joint ventures från en redovisning till verkligt värde till redovisning till anskaffningskostnad. Det innebär att Koncernens finansiella rapporter för perioderna 2012–2014 räknats om med retroaktiv verkan med justering av ingående balans per 1 januari 2012. Koncernen har under 2015 också ändrat uppställningsform för resultaträkningen, till en funktionsindeldad resultaträkning, samt ändrat redovisningsprincip gällande fastighetsförsäljningar. Detta för att få mer jämförbara siffror mot koncerner som normalt har funktionsindeldade resultaträkningar. Mer information om effekterna av omklassificeringen och den ändrade uppställningsformen för resultaträkningen framgår av not 33 till Sernekes finansiella räkenskaper (som återfinns på annan plats i detta Prospekt).

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	1 jan – 30 sep		1 jan – 31 dec		
	(Översiktligt granskade)	(Ej reviderade)	(Reviderade)		
	2016	2015	2015	2014	2013
Intäkter	2 712	2 097	3 107	1 800	1 143
Produktions- och driftkostnader	-2 535	-2 041	-2 931	-1 745	-1 093
Bruttoresultat	177	56	176	55	50
Försäljnings- och administrationskostnader	-64	-48	-68	-42	-34
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	42	-	-	-	-
Omvärdering av joint ventures	226	-	-	-	-
Resultatandel i intresseföretag	-4	-2	20	69	15
Rörelseresultat	377	6	128	82	31
Finansiella intäkter	4	1	2	3	3
Finansiella kostnader	-16	-14	-18	-15	-18
Finansnetto	-12	-13	-16	-12	-15
Resultat före skatt	365	-7	112	70	16
Skatt på årets resultat	3	6	25	-2	9
Periodens resultat	368	-1	137	68	25
Hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	368	-1	137	68	25
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0	0
Resultat per aktie					
Resultat per aktie före utspädning, kr	22,21	-0,06	8,49	4,73	1,94
Resultat per aktie efter utspädning, kr	20,91	-0,06	8,11	4,37	1,76
Vägt genomsnittligt antal stamaktier före utspädning, antal aktier	16 565 785	16 000 128	16 141 542	14 375 892	12 884 298
Vägt genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning, antal aktier	17 595 196	16 666 795	16 891 542	15 576 345	14 193 884

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	30 sep (Översiktligt granskade) (Ej reviderade)		31 dec (Reviderade)		
	2016	2015	2015	2014	2013
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Goodwill	23	23	23	23	0
Förvaltningsfastigheter	234	13	13	6	6
Övriga materiella anläggningstillgångar	72	73	74	74	47
Uppskjutna skattefordringar	43	14	37	2	4
Andelar i intresseföretag och joint ventures	407	74	94	76	85
Långfristiga räntebärande fordringar	22	20	21	20	0
Andra långfristiga fordringar	231	6	146	3	6
Summa anläggningstillgångar	1 032	223	408	204	148
Omsättningstillgångar					
Projekt- och exploateringsfastigheter	226	510	629	494	23
Varulager	4	4	4	5	5
Kundfordringar	587	299	352	278	114
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	208	256	197	204	129
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	9	12	7	14
Övriga kortfristiga fordringar ¹⁾	571	102	39	84	190
Kassa och bank	211	44	11	84	13
Summa omsättningstillgångar	1 826	1 224	1 244	1 156	488
SUMMA TILLGÅNGAR	2 858	1 447	1 652	1 360	636
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
Aktiekapital	2	2	2	2	1
Övrigt tillskjutet kapital	156	155	155	119	82
Omräkningsreserv	-1	-1	-1	-1	-1
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	665	159	297	160	95
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	822	316	453	280	177
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0	0
Summa eget kapital	822	316	453	280	177
Långfristiga skulder					
Långfristiga räntebärande skulder	491	120	107	134	60
Övriga långfristiga skulder	317	62	190	46	0
Övriga avsättningar	111	43	101	16	0
Summa långfristiga skulder	919	225	398	196	60
Kortfristiga skulder					
Kortfristiga räntebärande skulder	195	273	147	283	121
Leverantörsskulder ²⁾	439	370	349	273	153
Aktuella skatteskulder	14	0	13	3	0
Övriga kortfristiga skulder	106	44	67	105	81
Fakturerade men ej upparbetade intäkter	243	181	165	162	18
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	120	38	60	58	26
Summa kortfristiga skulder	1 117	906	801	884	399
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 858	1 447	1 652	1 360	636

1) varav fordringar på intresseföretag 1 Mkr (61 Mkr för 2014 och 70 Mkr för 2013)

2) varav skulder till intresseföretag 1 Mkr (0 Mkr för 2014 och 0 Mkr för 2013)

Koncernens kassaflöden i sammandrag

Belopp i Mkr	1 jan – 30 sep (Översiktligt granskade) (Ej reviderade)		1 jan – 31 dec (Reviderade)		
	2016	2015	2015	2014	2013
Kassaflöde från den löpande verksamheten					
Rörelseresultat	377	6	128	82	31
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-395	47	-203	-57	0
Erhållen ränta	4	1	2	3	4
Erlagd ränta	-16	-14	-18	-15	-18
Betald inkomstskatt	-1	-15	0	9	-6
	-31	25	-91	22	11
Minskning (+)/ökning (-) av projekt- och exploateringsfastigheter ¹⁾	239	-59	78	-77	3
Minskning (+)/ökning (-) av varulager	0	1	1	4	-1
Minskning (+)/ökning (-) av kundfordringar	-235	-24	-78	-82	-38
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar	-11	-39	-28	113	-52
Minskning (+)/ökning (-) av upparbetat ej fakturerat	-34	-52	7	-55	21
Minskning (-)/ökning (+) av leverantörsskulder	90	97	77	76	32
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder	1	-81	67	-89	41
Minskning (-)/ökning (+) av fakturerat ej upparbetat	78	19	3	143	6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	97	-113	36	55	23
Investeringsverksamheten					
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-180	-7	-10	-18	-15
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	2	3	4	8	1
Förvärv av rörelse	-10	0	0	-45	-1
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	-2	0	2	4	0
Lämnade aktieägartillskott intresseföretag	0	0	0	0	-80
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-190	-4	-4	-51	-95
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	0	36	36	0	50
Upptagna lån	547	19	39	65	0
Upptaget konvertibel lån	16	50	50	0	0
Amortering av lån	-289	0	-130	-13	-7
Förändring av checkräkningskredit	19	-28	-100	15	37
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	293	77	-105	66	80
Periodens kassaflöde	200	-40	-73	71	8
Likvida medel vid periodens början	11	84	84	13	5
Likvida medel vid periodens slut	211	44	11	84	13

1) Posten innefattar likvidbelopp för tillgångsförvärv och fastighetsförsäljningar genom bolag.

FINANSIELL INFORMATION PER RÖRELSESEGMENT I SAMMANDRAG

Om inte annat anges har den finansiella informationen som redovisas nedan hämtats från Bolagets historiska finansiella rapporter för de räkenskapsår som avslutades per den 31 december 2015, 2014 och 2013, och vilka har reviderats av bolagets revisor. De historiska finansiella rapporterna är upprättade i enlighet med de av Europeiska unionen (EU) godkända International Financial Reporting Standards ("IFRS"), baserat på tolkningsuttalanden av International Financial Reporting Interpretations Committee såsom de antagits av EU, RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner" samt årsredovisningslagen. Bolagets översiktligt granskade koncernräkenskaper för de nio månader som avslutades den 30 september 2016 med jämförande finansiell information för de nio månader som avslutades den 30 september 2015 är upprättade enligt IAS 34 och årsredovisningslagen.

Efter offentliggörandet av årsredovisningen för 2014 har Koncernen ändrat klassificeringen av fastigheter under utveckling från förvaltningsfastigheter till projekt- och exploateringsfastigheter. Omklassificeringen innebär att Koncernen ändrar värderingsmetod avseende fastigheter,

redovisning av andelar i joint ventures samt förvärv av andelar i joint ventures från en redovisning till verkligt värde till redovisning till anskaffningskostnad. Det innebär att Koncernens finansiella rapporter för perioderna 2012–2014 räknats om med retroaktiv verkan med justering av ingående balans per 1 januari 2012. Koncernen har under 2015 också ändrat uppställningsform för resultaträkningen, till en funktionsindeldad resultaträkning, samt ändrat redovisningsprincip gällande fastighetsförsäljningar. Detta för att få mer jämförbara siffror mot koncerner som normalt har funktionsindeldade resultaträkningar. Mer information om effekterna av omklassificeringen och den ändrade uppställningsformen för resultaträkningen framgår av not 33 till Sernekes finansiella räkenskaper (som återfinns på annan plats i detta Prospekt).

Intäkter och rörelseresultat per segment

Respektive affärsområde ansvarar operativt för sin resultat-räkning ner till och med rörelseresultat och rörelsemarginal. Internpris mellan Koncernens affärsområden är satta utifrån principen om armlängds avstånd. Intern omsättning mellan affärsområdena elimineras på koncernnivå. Internvinster elimineras under "Koncerngemensamt".

Koncernen 2015

Reviderade

Belopp i Mkr	Bygg	Anläggning	Projekt- utveckling	Fastighet	Koncern- gemensamt	Eliminering	Koncernen
INTÄKTER OCH RÖRELSERESULTAT							
Extern försäljning	2 376	248	477	2	4	0	3 107
Intern försäljning	90	141	63	1	57	-352	0
Summa intäkter	2 466	389	540	3	61	-352	3 107
Resultatandel i intresseföretag och joint ventures				5	15		20
Rörelseresultat	48	-15	166	0	-71		128
Finansiella intäkter					2		2
Finansiella kostnader					-18		-18
Resultat före skatt							112
Skatt					25		25
Årets resultat							137

Koncernen 2014**Reviderade**

Belopp i Mkr	Bygg	Anläggning	Projekt- utveckling	Fastighet	Koncern- gemensamt	Eliminering	Koncernen
INTÄKTER OCH RÖRELSERESULTAT							
Extern försäljning	1 543	144	108	0	5		1 800
Intern försäljning	107	60	2		47	-216	0
Summa intäkter	1 650	204	110	0	52	-216	1 800
Resultatandel i intresseföretag och joint ventures					69		69
Rörelseresultat	20	-33	89	0	6	0	82
Finansiella intäkter					3		3
Finansiella kostnader					-15		-15
Resultat före skatt							70
Skatt					-2		-2
Årets resultat							68

Koncernen 2013**Reviderade**

Belopp i Mkr	Bygg	Anläggning	Projekt- utveckling	Fastighet	Koncern- gemensamt	Eliminering	Koncernen
INTÄKTER OCH RÖRELSERESULTAT							
Extern försäljning	1 064	49	26	0	4		1 143
Intern försäljning	157	82	1	0	10	-250	0
Summa intäkter	1 221	131	27	0	14	-250	1 143
Resultatandel i intresseföretag och joint ventures					15		15
Rörelseresultat	7	8	26	0	-10	0	31
Finansiella intäkter							3
Finansiella kostnader							-18
Resultat före skatt							16
Skatt							9
Årets resultat							25

NYCKELTAL

Nedanstående tabeller innehåller vissa alternativa finansiella nyckeltal som inte har definierats enligt IFRS, såsom "Organisk tillväxt" och "Rörelsemarginal". Bolaget bedömer att dessa nyckeltal ger en bättre förståelse för Bolagets ekonomiska trender. Dessa finansiella nyckeltal är ej reviderade och ska inte betraktas enskilt eller som ett alternativ till prestationsnyckeltal

som har framtagits i enlighet med IFRS. Dessutom bör sådana nyckeltal, såsom Bolaget har definierat dem, inte jämföras med andra nyckeltal med liknande namn som används av andra bolag. Detta beror på att ovan nämnda nyckeltal inte alltid definieras på samma sätt och andra bolag kan beräkna dem på ett annat sätt än Bolaget.

IFRS-baserade nyckeltal

	(Ej reviderade)		(Reviderade)		
	Jan-sep 2016	Jan-sep 2015	2015	2014	2013
Intäkter	2 712	2 097	3 107	1 800	1 143
Resultat per aktie, kr, före utspädning	22,21	-0,06	8,49	4,73	1,94
Resultat per aktie, kr, efter utspädning	20,91	-0,06	8,11	4,37	1,76
Vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning	16 565 785	16 000 128	16 141 542	14 375 892	12 884 298
Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning	17 595 196	16 666 795	16 891 542	15 576 345	14 193 884

Övriga nyckeltal

	(Ej reviderade)		(Ej reviderade)		
	Jan-sep 2016	Jan-sep 2015	2015	2014	2013
Rörelseresultat	377	6	128	82	31
Tillväxt, %	29,3	95,2	72,6	57,5	6,3
Orderingång ¹⁾	3 889	3 106	5 094	-	-
Orderstock ¹⁾	6 629	3 953	5 125	-	-
Organisk tillväxt, %	29,3	42,3	51,8	41,3	7,8
Rörelsemarginal, %	13,9	0,3	4,1	4,6	2,7
Kassaflöde före finansiering	-93	-117	32	4	-68
Kassaflöde från verksamheten per aktie, kr före utspädning	5,86	-7,06	2,23	3,83	1,82
Kassaflöde från verksamheten per aktie, kr efter utspädning	5,51	-7,06	2,13	3,53	1,66
Eget kapital per aktie, kr före utspädning	49,62	19,75	28,06	19,48	13,83
Eget kapital per aktie, kr efter utspädning	46,72	18,96	26,82	17,98	12,55
Rörelsekapital	709	318	443	272	89
Sysselsatt kapital	1 466	695	670	695	354
Avkastning på sysselsatt kapital, % ²⁾	46,6	27,9	19,0	16,2	10,8
Avkastning på eget kapital efter skatt, % ²⁾	88,9	35,9	37,4	29,7	18,1
Soliditet, %	28,8	21,8	27,4	20,6	28,0
Nettolåneskuld	453	329	223	313	168
Nettoskuldsättningsgrad, %	55,1	104,1	49,2	111,8	94,9

1) Orderingång och orderstock rapporteras enhetligt från och med januari 2015.

2) Beräknat på rullande 12-månader.

DEFINITIONER

Nyckeltal	Definition	Syfte																																																			
Intäkter	Inom entreprenadrörelsen redovisas intäkter enligt principen för successiv vinstavräkning. Dessa intäkter redovisas i takt med att entreprenadprojekten inom bolaget successivt färdigställts. För projektutveckling redovisas intäkter och resultat av försäljningar av mark och byggrätter per den tidpunkt då väsentliga risker och förmåner överförs till köparen, vilket normalt sammanfaller med ägandets övergång samt övriga intäkter såsom hyresintäkter. I moderbolaget motsvaras intäkter av fakturerad omsättning av koncerngemensamma tjänster och hyresintäkter.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma Bolagets intjäningsförmåga.																																																			
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.																																																			
<table><tr><th>Belopp i Mkr</th><th colspan="2">(Ej reviderade)</th><th colspan="3">(Ej reviderade)</th></tr><tr><th>Beräkning av organisk tillväxt</th><th>Jan-Sep 2016</th><th>Jan-Sep 2015</th><th>2015</th><th>2014</th><th>2013</th></tr><tr><td>Intäkter innevarande period</td><td>2 712</td><td>2 097</td><td>3 107</td><td>1 800</td><td>1 143</td></tr><tr><td>Intäkter motsvarande period föregående period</td><td>2 097</td><td>1 074</td><td>1 800</td><td>1 143</td><td>1 060</td></tr><tr><td>Intäkter förändring</td><td>615</td><td>1 023</td><td>1 307</td><td>657</td><td>83</td></tr><tr><td>Justering struktureffekt</td><td>0</td><td>-569</td><td>-630</td><td>-185</td><td>0</td></tr><tr><td>Totalt organisk tillväxt</td><td>615</td><td>454</td><td>677</td><td>472</td><td>83</td></tr><tr><td>Totalt organisk tillväxt (%)</td><td>29,3</td><td>42,3</td><td>51,8</td><td>41,3</td><td>7,8</td></tr></table>						Belopp i Mkr	(Ej reviderade)		(Ej reviderade)			Beräkning av organisk tillväxt	Jan-Sep 2016	Jan-Sep 2015	2015	2014	2013	Intäkter innevarande period	2 712	2 097	3 107	1 800	1 143	Intäkter motsvarande period föregående period	2 097	1 074	1 800	1 143	1 060	Intäkter förändring	615	1 023	1 307	657	83	Justering struktureffekt	0	-569	-630	-185	0	Totalt organisk tillväxt	615	454	677	472	83	Totalt organisk tillväxt (%)	29,3	42,3	51,8	41,3	7,8
Belopp i Mkr	(Ej reviderade)		(Ej reviderade)																																																		
Beräkning av organisk tillväxt	Jan-Sep 2016	Jan-Sep 2015	2015	2014	2013																																																
Intäkter innevarande period	2 712	2 097	3 107	1 800	1 143																																																
Intäkter motsvarande period föregående period	2 097	1 074	1 800	1 143	1 060																																																
Intäkter förändring	615	1 023	1 307	657	83																																																
Justering struktureffekt	0	-569	-630	-185	0																																																
Totalt organisk tillväxt	615	454	677	472	83																																																
Totalt organisk tillväxt (%)	29,3	42,3	51,8	41,3	7,8																																																
Orderingång	Värdet på nya projekt och förändringar i befintliga projekt under perioden.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma Bolagets införsäljning i AO Bygg och AO Anläggning under aktuell period.																																																			
Orderstock	Värdet på bolagets olevererade beställningar i slutet av perioden.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma Bolagets intäkter i AO Bygg och AO Anläggning under kommande perioder.																																																			
Rörelsemarginal	Rörelseresultat dividerat med intäkter.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma Bolagets lönsamhet.																																																			
Rörelsekapital	Omsättningstillgångar minus kortfristiga skulder.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma Bolagets kapitalbindning i förhållande till dess konkurrenter.																																																			
Sysselsatt kapital	Koncernens balansomslutning reducerat med uppskjutna skattefordringar minus icke räntebärande skulder inklusive uppskjutna skatteskulder.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma det totala kapital som ställts till Bolagets förfogande från aktieägare och långgivare.																																																			

Nyckeltal	Definition	Syfte				
	Belopp i Mkr	(Ej reviderade)		(Ej reviderade)		
	Beräkning av Sysselsatt kapital	Jan-sep 2016	Jan-sep 2015 ¹⁾	2015 ¹⁾	2014 ¹⁾	2013 ¹⁾
	Summa tillgångar	2 858	1 447	1 652	1 360	636
	Avdrag uppskjutna skattefordringar	-43	-14	-37	-2	-4
	Avdrag för icke räntebärande skulder inklusive uppskjutna skatteskulder	-1 349	-738	-945	-663	-278
	Sysselsatt kapital	1 466	695	670	695	354

1) Redovisade nyckeltal har justerats med beaktande av den nya definitionen av nyckeltalet Sysselsatt kapital som Bolaget tillämpar från och med 2016.

Avkastning på sysselsatt kapital	Resultat efter finansnetto med tillägg för finansiella kostnader dividerat med genomsnittligt sysselsatt kapital för perioden. Ackumulerade delårsperioder baseras på rullande 12 månaders resultat.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma Bolagets förmåga att skapa avkastning på det totala kapital som ställts till Bolagets förfogande från aktieägare och långgivare.
---	--	--

Belopp i Mkr	(Ej reviderade)		(Ej reviderade)		
Beräkning av Genomsnittligt sysselsatt kapital	Jan-sep 2016	Jan-sep 2015	2015	2014	2013
Beräknas utifrån två mätpunkter, rullande 12 månader:					
30 September 2016 (1466) + 30 september 2015 (695) /2	1 081				
30 September 2015(695) + 30 september 2014 (338) /2		517			
31 December 2015 (670) + 31 December 2014 (695) /2			683		
31 December 2014 (695) + 31 december 2013 (354) /2				525	
31 December 2013 (354) + 31 December 2012 (274) /2					314

Belopp i Mkr	(Ej reviderade)		(Ej reviderade)		
Beräkning av Avkastning på sysselsatt kapital	Jan-sep 2016	Jan-sep 2015 ¹⁾	2015 ¹⁾	2014 ¹⁾	2013 ¹⁾
Resultat efter finansnetto	484	122	112	70	16
Tillägg för finansiella kostnader	20	22	18	15	18
Genomsnittligt sysselsatt kapital	1 081	517	683	525	314
Avkastning på sysselsatt kapital	46,6%	27,9%	19,0%	16,2%	10,8%

1) Redovisade nyckeltal har justerats med beaktande av den nya definitionen av nyckeltalet Sysselsatt kapital som Bolaget tillämpar från och med 2016.

Avkastning på eget kapital	Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital, ackumulerade 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.
-----------------------------------	--	---

Belopp i Mkr	(Ej reviderade)		(Ej reviderade)		
Beräkning av Genomsnittligt Eget kapital	Jan-sep 2016	Jan-sep 2015	2015	2014	2013
Eget kapital	822	316	453	280	177
Geomsnittligt eget kapital					
Beräknas utifrån två mätpunkter, rullande 12 månader:					
30 September 2016 (822) + 30 september 2015 (316) /2	569				
30 September 2015(316) + 30 september 2014 (181) /2		249			
31 December 2015 (453) + 31 December 2014 (280)/2			367		
31 December 2014 (280) + 31 december 2013 (177)/2				229	
31 December 2013 (177) + 31 December 2012 (103)/2					140

Nyckeltal	Definition	Syfte
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.
Eget kapital per aktie	Totalt eget kapital enligt balansräkning dividerat med antal utestående aktier per bokslutsdagen.	Bolaget anser att nyckeltalet ger investerare en bättre förståelse för historisk avkastning per aktie justerat för förändringar i antalet aktier under perioden.
Kassaflöde från verksamheten per aktie	Kassaflöde från löpande verksamheten dividerat med genomsnittligt antal aktier under perioden.	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.

FINANSIELL KVARTALSINFORMATION

Den finansiella informationen i tabellerna nedan har inhämtats från Bolagets interna bokförings- och rapporteringssystem och har inte reviderats eller översiktligt granskats av Bolagets revisor, med undantag för perioden januari – september 2016 vilka har hämtats från Bolagets översiktligt granskade delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2016. All finansiell information i tabellerna nedan har upprättats i enlighet med IFRS.

Koncernens kvartalsdata, intäkter per affärsområde

(Ej reviderade) Belopp i Mkr	Kvartal 1 2015	Kvartal 2 2015	Kvartal 3 2015	Kvartal 4 2015	Kvartal 1 2016	Kvartal 2 2016	Kvartal 3 2016
Bygg	493	714	558	701	648	809	683
Anläggning	60	101	111	117	79	93	121
Projektutveckling	7	5	165	363	2	323	11
Fastighet	1	1	0	1	1	2	4
Koncerngemensamt	13	17	28	3	18	20	34
Elimineringar	-63	-67	-47	-175	-47	-38	-51
Totalt	511	771	815	1 010	701	1 209	802

Koncernens kvartalsdata, rörelseresultat per affärsområde

(Ej reviderade) Belopp i Mkr	Kvartal 1 2015	Kvartal 2 2015	Kvartal 3 2015	Kvartal 4 2015	Kvartal 1 2016	Kvartal 2 2016	Kvartal 3 2016
Bygg	-7	19	22	14	14	13	19
Anläggning	-1	0	2	-16	-8	-12	-7
Projektutveckling	2	-1	-7	172	-8	343	-6
Fastighet	0	-1	2	-1	0	-19	46
Koncerngemensamt	-5	-12	-7	-47	-4	-7	13
Totalt	-11	5	12	122	-6	318	65

Koncernens kvartalsdata, ordergång och orderstock per affärsområde

(Ej reviderade) Belopp i Mkr	Kvartal 1 2015	Kvartal 2 2015	Kvartal 3 2015	Kvartal 4 2015	Kvartal 1 2016	Kvartal 2 2016	Kvartal 3 2016
Orderstock							
Bygg	3 701	3 740	3 803	4 881	5 523	6 290	6 478
Anläggning	183	112	150	244	143	190	151
Totalt	3 884	3 852	3 953	5 125	5 666	6 480	6 629
Ordergång							
Bygg	1 639	621	651	1 894	1 231	1 576	858
Anläggning	41	103	51	94	14	148	62
Totalt	1 680	724	702	1 988	1 245	1 724	920

OPERATIONELL OCH FINANSIELL ÖVERSIKT

INLEDNING

Serneke är en av Sveriges snabbast växande entreprenad- och projektutvecklingskoncerner med ett heltäckande erbjudande inom bygg, anläggning, projektutveckling och fastighetsförvaltning. Sedan Bolaget grundades 2002 har det utvecklats från att vara ett lokalt entreprenad- och projektutvecklingsbolag till en dynamisk och snabbväxande entreprenad- och projektutvecklingskoncern. Mellan 2002 och 2015 växte Sernekes intäkter från 14 miljoner kronor till 3,1 miljarder kronor med en genomsnittlig årlig tillväxttakt om 51,5 procent. För räkenskapsåret 2015 redovisade Serneke intäkter om 3,1 miljarder kronor och ett rörelseresultat om 128 miljoner kronor, vilket motsvarar en rörelsemarginal på 4,1 procent. Bolagets orderstock uppgick till 6 629 miljoner kronor per 30 september 2016.

Verksamheten är fokuserad kring de tre storstadsregionerna Göteborg (Region Väst), Stockholm (Region Öst) och Malmö (Region Syd). Bolaget har huvudkontor i Göteborg och kontor i Stockholm, Malmö, Helsingborg, Borås, Halmstad, Strömstad, Trollhättan, Varberg och Alingsås. Den 30 september 2016 uppgick antalet anställda till 838. Bolagets främsta kunder utgörs av kommuner, landsting, fastighetsbolag, industri- och handelsbolag samt kommunala och statliga bolag.

FAKTORER SOM PÅVERKAR SERNEKES RÖRELSERESULTAT

Serneke bedömer att följande faktorer, i olika utsträckning, påverkar verksamhetens resultat:

- Efterfrågan på Sernekes tjänster
- Sernekes konkurrenskraft i förhållande till övriga aktörer
- Prissättning
- Produktions- och driftkostnader
- Projektutveckling och förvaltning
- Räntor
- Säsongsvariationer

För en utförligare beskrivning av vilka risker som Bolagets verksamhet är förenad med, se avsnittet "Riskfaktorer".

Efterfrågan på Sernekes tjänster

Utvecklingen av Sernekes intäkter och resultat är beroende av efterfrågan på de tjänster som Bolaget erbjuder. Efterfrågan är i sin tur till stor del beroende av makroekonomiska och branschspecifika faktorer som driver volymen på den marknad som Serneke är verksamt på.

Makroekonomiska faktorer som påverkar Sernekes intäkter och resultat är till exempel befolkningsutveckling, hushållens betalningsförmåga, inflation och räntor. Dessa faktorer påverkar kunder och slutkunders vilja att investera i fastigheter och infrastruktur.

Branschspecifika faktorer som påverkar Sernekes intäkter och resultat är till exempel politiska beslut, regler och förordningar, arbetstagarorganisationer, fastighetspriser och bostadsbrist. Politiska beslut rör främst offentligt finansierade infrastrukturprojekt men även beslut om att till exempel anta eller förändra detaljplaner. Regler och förordningar ställer höga krav på organisation, regelefterlevnad och förmåga att anpassa sig till beslutsprocesser inom offentlig verksamhet. Starka arbetstagarorganisationer har historiskt lett till en stor påverkan på frågor rörande säkerhet, arbetsmiljö och lönebildning. Detta har bidragit till att den svenska bygg- och anläggningsarbetsmarknaden, vid en internationell jämförelse, präglas av en bra och säker arbetsmiljö, samtidigt som kostnaden för arbetskraft är högre.

De övergripande trenderna och de rådande ekonomiska förhållandena inom byggbranschen, vilka de senaste åren haft en påverkan på Sernekes tjänster, beskrivs vidare i avsnittet "Marknadsöversikt".

Sernekes konkurrenskraft i förhållande till övriga aktörer

Utöver den underliggande marknadstillväxten påverkas Sernekes intäkter och resultat av Bolagets förmåga att attrahera kunder till sin verksamhet. Konkurrensen om kunderna består både av ett fåtal nationella aktörer och ett stort antal lokala aktörer. Sernekes förmåga att konkurrera beror på ett antal faktorer såsom Bolagets utbud av tjänster, varumärke, anseende och referensprojekt samt kvaliteten på dess tjänster.

Entreprenadverksamheterna Bygg och Anläggning

Bolaget anser att ett antal faktorer har specifik påverkan på den finansiella utvecklingen för affärsområdena Bygg och Anläggning, vilka främst inkluderar:

■ Prissättning

Sernekes intäkter och resultat från entreprenadtjänster inom AO Bygg och AO Anläggning beror i hög utsträckning på försäljningsvolymen. Försäljningsvolymen beror till stor del på marknadsförutsättningarna samt Sernekes konkurrenskraft i förhållande till övriga aktörer. Arbetsformen för Bolagets entreprenadtjänster, vilka primärt består i genomförandet av ny-, om- och tillbyggnadsprojekt samt infrastrukturprojekt, kan framför allt klassificeras som totalentreprenader eller samverkansavtal. Intäktsmodellen för totalentreprenader baseras på en prismodell där priset för projektet bestäms mellan beställare och leverantör redan under anbudsfasen, det vill säga innan entreprenaden påbörjas, och typiskt sett innefattar samtliga delar i produktionen. För att säkerställa kvalitet i kalkyl och anbud samt minimera risken för ofördelaktig eller felaktig prissättning har Serneke etablerat

en erfaren och robust organisation med fastställda rutiner för anbudsförandet. Intäktsmodellen för samverkansavtal baseras på en prismodell där kostnaden för inköp och självkostnad för personal förs vidare till kunden med ett prispåslag. För Bolaget innebär samverkansavtal ett attraktivt finansiellt upplägg där genomföranderisken sprids och vinster delas med Sernekes partner i projektet. Under 2015 utgjorde samverkansavtal uppskattningsvis cirka en fjärdedel av totala intäkter från AO Bygg och AO Anläggning.

■ **Effektivitet och kostnadskontroll i entreprenadprocessen**

Med effektivitet i entreprenadprocessen avses bland annat Bolagets förmåga att i projekt minimera tidsåtgången och behålla kostnadskontrollen. Hantering av produktions- och driftkostnader har en väsentlig påverkan på Sernekes resultat. Den största delen av produktions- och driftkostnaderna är kostnader för material och underentreprenörer, vilka under 2015 motsvarade 14 procent respektive 53 procent av totala produktions- och driftkostnader. Med kostnadskontroll avses Bolagets förmåga att begränsa såväl interna som externa kostnader vid genomförandet av projekt. Åtgärder för ökad kostnadskontroll sammanhänger delvis med åtgärder för att i allt högre utsträckning kontrollera kostnaderna för inköp i projekt. Därutöver är Bolagets produktions- och driftkostnader även i stor utsträckning hänförliga till den egna personalen, vilka utgjorde 13 procent av totala produktions- och driftkostnader under 2015. För att säkerställa erfaren kompetens i projekten bedriver Serneke ett långsiktigt och målmedvetet arbete för att attrahera och behålla erfarna och kompetenta medarbetare. Bolagets strategi är att rekrytera erfarna tjänstemän, såsom arbets- och platschefer, med bred erfarenhet och kompetens i utförandefasen av projekt, medan arbetet som utförs av yrkesarbetare i stor utsträckning läggs ut på underentreprenad. Den 30 september 2016 uppgick antalet anställda till 838, varvid 50 procent var tjänstemän och 50 procent yrkesarbetare. Förändrade produktions- och driftkostnader får direkt genomslag på Sernekes resultat.

Projektutveckling och Fastighet

Bolaget anser att ett antal faktorer har specifik påverkan på den finansiella utvecklingen för affärsområdena AO Projektutveckling och AO Fastighet, vilka främst inkluderar:

■ **Identifiering och förvärv av mark och fastigheter**

Sernekes investeringar i exploaterbar mark och fastigheter påverkar Bolagets framtida möjligheter att generera positivt rörelseresultat inom AO Projektutveckling och AO Fastighet. Bolagets förmåga att identifiera attraktiva investeringsmöjligheter i mark och fastighet med utvecklingspotential påverkar Sernekes resultat. Bolaget arbetar löpande med att identifiera affärsmöjligheter och förvärvar således kontinuerligt nya objekt. Bolaget har en fastställd process för att analysera potentialen i nya projekt och om investeringen anses lönsam förvärvas byggrätten eller fastigheten.

■ **Försäljningspriser**

Vidare är försäljningspriset av stor vikt för Sernekes projektutvecklingsverksamhet när ett projekt ska avyttras. Under projektutvecklingsprocessen marknadsförs objekt aktivt till relevanta målgrupper och försäljningsaktiviteter mot potentiella kunder påbörjas tidigt i processen för att optimera försäljningspriser. Förändringar i marknadspriser har en tydlig påverkan på Bolagets resultat och kassaflöde.

■ **Kapitalanvändning**

Bolagets avkastning på sysselsatt kapital påverkas av Bolagets kapitalanvändning. Bolagets breda projektportfölj och geografiska spridning möjliggör för effektiv kapitalanvändning, eftersom kapital kan allokeras mellan olika projekt där Bolaget bedömer att kapitalet används mest effektivt. Genom en effektiv kapitalanvändning finns det potential till förbättrad avkastning på det sysselsatta kapitalet.

■ **Samarbetspartners**

Bolaget har för avsikt att arbeta med samarbetspartners i projekt där Bolaget genom nära samarbeten kan dra fördel av varandras erfarenheter genom hela projektcykeln. Med hjälp av samarbetspartners kan Serneke minska projektrisken, effektivt utnyttja Bolagets balansräkning samt få tillgång till finansiering.

Räntor

Räntenivån för Serneke påverkar finansnettot och därmed resultatet. Sernekes genomsnittliga ränta på räntebärande banklån var 2,8 procent per den 31 december 2015 och Bolagets räntebärande nettoskuld uppgick till 222 miljoner kronor och nettoskuldssättningsgraden var 49,0 procent. Bolagets långfristiga och kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 107 miljoner kronor respektive 147 miljoner kronor. Sernekes totala beviljade låneutrymme den 31 december 2015, exklusive ej utnyttjade leasingar, uppgick till 165 miljoner kronor, varav 20 miljoner kronor var utnyttjat. Dessutom har Serneke emitterat konvertibellån, varav konvertibler om 49,5 miljoner kronor emitterades i april 2015 med en ränta på 4,0 procent och konvertibler om cirka 15,9 miljoner kronor emitterades i juni 2016 med en ränta på 1,6 procent.

Serneke emitterade i september 2016 ett icke-säkerställt obligationslån om 300 miljoner kronor. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3 månader + 6,25 procent och har ett totalt rambelopp om 500 miljoner kronor.

Säsongsvariationer

Sernekes verksamhet saknar till övervägande del tydliga säsongseffekter. Entreprenadverksamheterna AO Bygg och AO Anläggning upplever normalt lägre aktivitet under första kvartalet på grund av färre antal produktionsdagar samt i större utsträckning än normalt av väderpåverkan under vintermånaderna. Därutöver påverkas resultatet också av om allmänna helgdagar infaller inom en viss delårsperiod som leder till färre produktionsdagar.

GRUND FÖR UPPRÄTTANDET OCH FAKTORER SOM PÅVERKAR JÄMFÖRBARHETEN

Förvärv av Värmdö Byggentreprenader AB

Serneke genomförde i oktober 2014 ett betydande företagsförvärv i Värmdö Byggentreprenader AB, ett byggentreprenadsbolag i Stockholmsområdet. Värmdö Byggentreprenader AB konsolideras i Koncernen från och med fjärde kvartalet 2014 vilket har påverkat affärsområde Bygg. Intäkterna i det förvärvade bolaget uppgick under fjärde kvartalet 2014 till 181 miljoner kronor med ett rörelseresultat om 7,4 miljoner kronor. För helåret 2014 uppgick intäkterna till 656 miljoner kronor och rörelseresultatet till -4,1 miljoner kronor. Förvärvet hade begränsad påverkan på Bolagets kassaflöde.

Beskrivning av nyckelposter i resultaträkningen

Nedan följer en beskrivning av posterna i Sernekes resultaträkning.

Intäkter

Intäkter inkluderar främst intäkterna från större byggentreprenadskontrakt inom Bygg. Under 2015 har främst nya projekt inom bostadsbyggande inletts. Intäkter inkluderar även intäkter från övriga affärsområden vilka omfattar arbeten på infrastruktur, försäljning av projekt och förvaltning av fastigheter. Projekten inom AO Bygg och AO Anläggning utgörs framför allt av totalentreprenader och samverkansavtal samt i mindre utsträckning utförandeentreprenader, och typiskt sett utgörs beställaren av externa parter, såsom kommunala bostadsbolag och privata aktörer.

Produktions- och driftkostnader

Sernekes produktions- och driftkostnader består till störst del av kostnader till underentreprenörer, vilka framförallt är specialister inom byggproduktionen, såsom elektriker och VVS-installatörer. Andra viktiga kostnadsposter är material och personalkostnader inklusive löner, sociala avgifter, pensioner och övriga personalkostnader. Dessutom inkluderar produktions- och driftkostnader fraktkostnader, energikostnader och leasingkostnader.

Försäljnings- och administrationskostnader

Sernekes kostnader för försäljning och administration består av kostnader för centrala funktioner, såsom ekonomi, inköp, HR, IT, kommunikation och marknadsföring samt Sernekes koncernledning.

Resultatandel i intresseföretag och joint ventures

Resultatandel i intresseföretag inkluderar resultat från investeringar som redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Serneke äger 50 procent av joint venture-projektet Karlstaden, 30 procent av 7H Bil AB, 40 procent i Änglagården Holding AB samt 50 procent av Fastighetskompaniet i Väst AB.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader inkluderar ränteutgifter och övriga finansiella intäkter så väl som räntekostnader och övriga finansiella kostnader. Dessutom inkluderas eventuella valutavinster och valutaförluster.

Skatt på årets resultat

Inkomstskatt i Sverige beräknas med 22 procent på årets skattemässiga resultat.

Beskrivning av nyckelposter i balansräkningen

Sernekes mark- och fastighetsinnehav inom Projektutveckling och Fastighet redovisas under följande balansräkningsposter:

- Projekt- och exploateringsfastigheter
- Andelar i intresseföretag och joint ventures
- Förvaltningsfastigheter

Projekt- och exploateringsfastigheter

Projekt- och exploateringsfastigheter inkluderar de fastigheter som Serneke förvärvar för att utveckla inom affärsområde Projektutveckling. Dessa fastigheter klassificeras som omsättningstillgångar. Koncernens avsikt är att fastigheterna ska säljas inom en nära framtid efter färdigutveckling, och fastigheterna värderas därmed som varulager. Där ingår även direkta produktionskostnader och allokerad andel av indirekta kostnader.

Projekt- och exploateringsfastigheterna värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Nettoförsäljningsvärde är det uppskattade försäljningspriset efter avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande och uppskattade kostnader som är nödvändiga för att åstadkomma en försäljning.

I tillägg till bokfört värde för projekt- och exploateringsfastigheter presenterar Bolaget i detta Prospekt ett värderingsutlåtande av tredje part på projektutvecklingsportföljen i sin helhet.

Andelar i intresseföretag och joint ventures

Andelar i intresseföretag eller joint ventures inkluderar de projekt- och exploateringsfastigheter samt förvaltningsfastigheter som Serneke tillsammans med delägare äger, vilka kan inkluderas inom antingen affärsområde Projektutveckling eller Fastighet. Ett intresseföretag är ett företag över vilket Koncernen utövar ett betydande inflytande, genom möjligheten att delta i de beslut som rör verksamhetens ekonomiska och operationella strategier, vilket bedöms vara fallet om Serneke, direkt eller indirekt, innehar aktier som representerar 20–50 procent av rösterna. Ett joint venture är ett samarbetsarrangemang genom vilket de parter som har gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten har rätt till nettotillgångarna i verksamheten.

Intresseföretagens och joint ventures resultat, tillgångar och skulder redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden värderas investeringen inledningsvis till anskaffningsvärde och det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta Koncernens andel av intresseföretagens eller joint ventures vinst eller förlust, efter skatt, efter förvärvstidpunkten.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter inkluderar de fastigheter som är förvärvade för en mer långsiktig strategisk utveckling inom affärsområde Fastighet. Dessa klassificeras som förvaltningsfastigheter när Koncernens avsikt med innehållet är att förvalta i syfte att generera hyresintäkter och ett förvaltningsresultat eller värdeutveckling eller en kombination av båda. Dessa fastigheter redovisas initialt till anskaffningskostnad vid respektive förvärv, men därefter värderas fastigheterna till marknadsvärde. För de större fastigheterna sker en extern värdering en gång per år och interna värderingar görs tre gånger per år.

Bolagets fastigheter som används löpande inom Koncernens entreprenadverksamheter Bygg och Anläggning redovisas i balansräkningsposten "Övriga materiella anläggningstillgångar". Då Koncernens avsikt med innehavet är långsiktigt rapporteras fastigheterna inom affärsområde Fastighet och klassificeras som rörelsefastigheter, vilket innebär att de värderas till historisk anskaffningskostnad med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. För de större fastigheterna sker en extern värdering en gång per år.

RÖRELSESEGMENT

Sernekes verksamhet är indelad i följande fyra rörelsesegment som av Bolaget kallas affärsområden:

- Bygg
- Anläggning
- Projektutveckling
- Fastighet

AO Bygg

Inom affärsområdet Bygg utför Serneke heltäckande tjänster inom byggsektorn, såväl hela byggentreprenader som mindre reparationer eller underhåll. I första hand inriktar sig affärsområdet mot större och mer komplexa projekt med projektvärde över 100 miljoner. Exempel på projekt är byggnation av bostäder, offentliga lokaler och industrifastigheter. AO Bygg utför såväl externa som interna arbeten på uppdrag av övriga affärsområden inom Serneke. Typiskt sett innehåller entreprenaduppdragen arbetsmoment för både AO Bygg och AO Anläggning, varför ett nära samarbete existerar mellan dessa två affärsområden. Anbud lämnas ofta gemensamt av de två affärsområdena men med AO Anläggning som underleverantör till Bygg. Uppdragen karakteriseras av tydliga kontrakt och detaljerade tidsplaner från initial analys till leverans av färdigt projekt. Ett typiskt byggprojekt tar 3–4 år från initial analys till färdigställande av projekt, varav förberedelser, kontraktering och planering tar ungefär ett år och byggnationen 18–36 månader. Verksamheten följs upp med tydliga rutiner, rapporter och nyckeltal. Omsättning, kostnader och rörelsemarginal är viktiga nyckeltal för att bedöma verksamheten.

AO Bygg stod för 72 procent av Bolagets totala intäkter och rörelsemarginalen var 2,1 procent under tolv månadersperioden som avslutades den 30 september 2016.

AO Anläggning

Inom affärsområdet Anläggning utförs bland annat projekt rörande markarbeten, grundläggning, infrastruktur och betongarbeten. AO Anläggning arbetar både på uppdrag av de övriga affärsområdena inom Koncernen, bland annat som underleverantör till AO Bygg, och mot externa kunder. Projektvärde för ett anläggningsprojekt är vanligen omkring 50 miljoner, men genom olika typer av samarbeten kan AO Anläggning även konkurrera om större projekt. Uppdragen karaktäriseras på samma sätt som för AO Bygg av tydliga kontrakt och detaljerade tidsplaner, men med kortare total projekttid. Den initiala anbudsfasen från att ett potentiellt projekt identifieras till att produktion startar tar runt 6–9 månader vid privat anbudsförfarande, och något snabbare beslutsprocess vid offentliga beställare. Själva utförandet tar ungefär ett år för ett typiskt anläggningsprojekt. Liksom för AO Bygg kännetecknas verksamheten inom AO Anläggning av tydliga rutiner kring målstyrning och resultatuppföljning, där omsättning, kostnader och rörelsemarginal är de primära mått som följs upp.

AO Anläggning stod för 10 procent av Bolagets totala intäkter och rörelsemarginalen var –10,5 procent under tolv månadersperioden som avslutades den 30 september 2016.

AO Projektutveckling

Inom affärsområdet Projektutveckling är varje projekt avgränsat och drivs ofta i ett aktiebolag. Ett projekt kan finnas i olika faser med skiftande karaktär. Det kan till exempel vara tilldelning av råmark, projektering av mark och uppförande av byggnad. Vid uppförande av byggnad kan entreprenaden utföras av affärsområdena Bygg och/eller Anläggning, men även externa entreprenadföretag kan kontrakteras. Verksamheten är kapitalintensiv och vissa projekt pågår under flera år. Vissa projekt har ett tydligt mål och syfte med kort investeringscykel medan andra projekt förvärvas med god förädlingspotential men där utvecklingen förväntas pågå över en längre tidsperiod.

Intäkter kommer främst vid försäljningar av fastigheter respektive byggrätter. Omvärderingseffekter i resultaträkningen kan uppstå om bolaget ökar eller minskar sitt bestämmande inflytande genom köp eller försäljning av andelar till ett värde som skiljer sig från det tidigare bokförda andelsvärdet. Då sker omvärdering av den ursprungliga ägarandelen till verkligt värde över resultaträkningen. Det sker inga löpande omvärderingar av projektfastigheter. I perioder då försäljningar inte sker belastas resultatet av kostnader för centrala funktioner som inte kan aktiveras i pågående projekt.

Bolaget följer upp intäkter och rörelseresultat för AO Projektutveckling men för detta affärsområde är avkastning på sysselsatt kapital ett mer relevant nyckeltal, då rörelsemarginaler kan variera stort mellan enskilda tidsperioder.

AO Projektutveckling stod totalt för 18 procent av Koncernens intäkter och rapporterade en rörelsemarginal om 71,7 procent under tolv månadersperioden som avslutades den 30 september 2016.

Historiskt har Bolaget varit framgångsrikt i att identifiera, förvärva, utveckla och avyttra hela eller delar av projekt i projektutvecklingsportföljen, vilket haft positiv effekt på resultatet för Bolaget, både genom realiserade försäljningsvinster och orealiserade omvärderingsvinster på eventuellt kvarvarande ägande i projektet. Bolaget har per den 30 september 2016 en projektutvecklingsportfölj bestående av 17 pågående projekt och en total bedömd yta om 474 895 kvadratmeter BTA som baserat på ett externt värderingsuttalande värderas till totalt cirka 2 524 miljoner kronor, varav det totala värdet av Sernekes andel uppgick till cirka 1 641 miljoner kronor (se avsnitt "Marknadsvärdesbedömning").

AO Fastighet

Inom affärsområde Fastighet förvaltar Koncernen egna kommersiella fastigheter i syfte att generera långsiktig värdestegring och förvaltningen sker både med interna och externa hyresgäster. Inom AO Fastighet inkluderas även att Serneke efter färdigställd produktion kan kvarstå som förvaltare av fastigheten och helt, eller delvis, även som ägare. Dessa fastigheter förvärvas och förvaltas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda, och Serneke eftersträvar alltid en långsiktigt god avkastning med balanserad riskeponering. Intäkterna i AO Fastighet kommer från hyresintäkter samt rörelseintäkter från såväl förvaltningsfastigheter som rörelsefastigheter. Rörelseresultatet kommer ifrån driftsöverskott på förvaltningsfastigheter och rörelsefastigheter, justeringar av verkligt värde samt resultat från andelar i intresseföretag.

AO Fastighet stod total för 0 procent av Bolagets intäkter och rapporterade en rörelsemarginal om 325 procent under de senaste tolv månaderna från slutet av september 2016.

FÖRSTA TRE KVARTALEN 2016

Resultaträkning

Intäkter

Sernekes intäkter ökade under de första tre kvartalen 2016 med 29 procent till 2 712 miljoner kronor jämfört med 2 097 miljoner kronor för motsvarande period föregående år. Den organiska tillväxten uppgick till 29 procent. Ökningen är främst hänförlig till AO Byggs högre omsättning samt försäljningen av 50 procent av projektet Karlastaden i juni 2016, som påverkade intäkterna för AO Projektutveckling positivt med 318 miljoner kronor.

AO Bygg

AO Byggs intäkter för de tre första kvartalen 2016 uppgick till 2 140 miljoner kronor jämfört med 1 765 miljoner kronor för motsvarande period föregående år, vilket är en ökning med 21 procent. Ökningen är hänförlig till den starka orderingången under 2015 vilket har medfört en högre volym under perioden januari till september 2016 jämfört med motsvarande period föregående år.

AO Anläggning

AO Anläggnings intäkter för de tre första kvartalen 2016 uppgick till 293 miljoner kronor jämfört med 272 miljoner kronor för motsvarande period föregående år, vilket är en ökning med 8 procent. Intäktsökningen förklaras av fler pågående projekt under perioden jämfört med föregående år. Under 2016 har Bolaget ökat fokus på lönsamhet inom AO Anläggning för att säkerställa att tillväxt inte sker på bekostnad av lönsamhet.

AO Projektutveckling

AO Projektutvecklings intäkter för de tre första kvartalen 2016 uppgick till 336 miljoner kronor jämfört med 177 miljoner kronor för motsvarande period föregående år, vilket är en ökning med 90 procent. Ökningen är primärt hänförlig till försäljningen av 50 procent av projektet Karlastaden i juni 2016, vilket påverkade intäkterna positivt med 318 miljoner kronor.

AO Fastighet

AO Fastighets intäkter för de tre första kvartalen 2016 uppgick till 7 miljoner kronor jämfört med 2 miljoner kronor för motsvarande period föregående år, vilket är en ökning med 250 procent. Ökningen är främst hänförlig till hyresintäkter från Sæve flygplats som förvärvades av Bolaget i maj 2016.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick under de första tre kvartalen 2016 till 377 miljoner kronor jämfört med 6 miljoner kronor motsvarande period 2015. Rörelsemarginalen för de första tre kvartalen 2016 var 13,9 procent jämfört med 0,3 procent motsvarande period 2015. Resultatförbättringen är främst hänförlig till försäljningen av 50 procent av Karlastaden i juni 2016.

Rörelsens kostnader för de första tre kvartalen 2016 uppgick till 2 599 miljoner kronor, en ökning med 24 procent jämfört med motsvarande period 2015 då rörelsens kostnader uppgick till 2 089. De ökade kostnaderna förklaras främst av ökning av kostnader för underentreprenörer och egen personal, vilket är ett resultat av volymtillväxten i verksamheten under samma period.

För AO Bygg var rörelseresultatet 46 miljoner kronor jämfört med 34 miljoner kronor motsvarande period föregående år, en ökning med 35 procent. Den starka orderingången under 2015 har medfört en högre volym och högre marginaler i pågående projekt under de tre första kvartalen 2016. Under 2016 har två icke-strategiska enheter verksamma inom mur-, kavel- och serviceentreprenader avvecklats, vilket har medfört kostnader under perioden om 6 miljoner kronor. Resultatförbättringen inom AO Bygg är främst en effekt av affärsområdets ökade intäkter.

För AO Anläggning uppgick rörelseresultatet till -27 miljoner kronor jämfört med 1 miljon kronor motsvarande period föregående år. Resultatförsämringen är delvis hänförlig till att en organisation anpassad för tillväxt byggts upp. Under andra kvartalet 2016 initierades ett åtgärdsprogram för att förbättra

lönsamheten i pågående projekt, vilket förväntas uppnå full effekt under 2017. Åtgärdsprogrammet har konstaterat brister i fyra projekt vilka tillsammans resulterat i nedskrivningar om 20 miljoner kronor. Vidare har rörelseresultatet i perioden påverkats negativt av ökade omkostnader om 7 miljoner kronor.

För AO Projektutveckling uppgick rörelseresultatet till 329 miljoner kronor, jämfört med –6 miljoner kronor motsvarande period föregående år. Resultatförbättringen är hänförlig till försäljningen av 50 procent av Karlastaden i juni 2016 vilket påverkat resultatet positivt med 444 miljoner kronor. Affären innebar 218 miljoner kronor som resultat avseende försäljning av aktier samt en omvärdering av kvarvarande intresseföretagsandel till verkligt värde, vilket har påverkat resultatandel intresseföretag positivt med 226 miljoner kronor. Vidare har projektnedskrivningar om –56 miljoner kronor, engångskostnader om –23 miljoner kronor samt ökade kostnader till följd av organisationsförstärkning påverkat rörelseresultatet negativt.

För AO Fastighet uppgick rörelseresultatet till 27 miljoner kronor, jämfört med 1 miljon kronor motsvarande period föregående år. Resultatet är främst hänförligt till en positiv omvärdering av förvaltningsfastigheter i tredje kvartalet om 42 miljoner kronor och en engångskostnad om –13 miljoner kronor avseende en avsättning för driftsgaranti avseende intresseföretaget Änglagården.

Resultat före skatt

Koncernens finansnetto under de första tre kvartalen 2016 innebar en kostnad om 12 miljoner kronor jämfört med en kostnad om 13 miljoner kronor för motsvarande period föregående år, en minskning med 1 miljon kronor.

Årets resultat

Resultatet efter finansnetto uppgick till 365 miljoner kronor för de första tre kvartalen 2016, att jämföra med –7 miljoner kronor för motsvarande period 2015. Resultatet efter skatt ökade till 368 miljoner kronor jämfört med –1 miljon kronor motsvarande period föregående år.

Balansräkning

Projekt- och exploateringsfastigheter

Projekt- och exploateringsfastigheter uppgick till 226 miljoner kronor den 30 september 2016, jämfört med 629 miljoner kronor den 31 december 2015. Minskningen var främst hänförlig till försäljningen av 50 procent av Karlastaden i juni 2016 och nedskrivningar av två projektfastigheter om –56 miljoner kronor samt förvärv av Väsjön i Sollentuna.

Andelar i intresseföretag och joint ventures

Andelar i intresseföretag och joint ventures uppgick till 407 miljoner kronor den 30 september 2016, jämfört med 94 miljoner kronor den 31 december 2015. Ökningen var främst hänförlig till försäljningen av 50 procent av Karlastaden i juni 2016 där kvarstående 50 procent klassificeras i Bolagets balansräkning som andelar i intresseföretag och joint ventures.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter uppgick till 234 miljoner kronor den 30 september 2016, jämfört med 13 miljoner kronor den 31 december 2015. Ökningen var främst hänförlig till förvärvet av Säve flygplats i maj 2016 samt positiv effekt av marknadvärdering om 42 miljoner kronor.

Eget kapital

Eget kapital uppgick till 822 miljoner kronor den 30 september 2016, jämfört med 453 miljoner kronor den 31 december 2015. Förändringen var främst hänförlig till årets resultat om 368 miljoner kronor.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick till 686 miljoner kronor den 30 september 2016, jämfört med 254 miljoner kronor den 31 december 2015. Förändringen var främst hänförlig till emitteringar av ett icke-säkerställt obligationslån om 300 miljoner kronor och ett konvertibelt företagslån till anställda om 16 miljoner kronor under tredje kvartalet 2016.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt, som är ett netto av uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder, uppgick till 43 miljoner kronor den 30 september 2016, jämfört med 37 miljoner kronor den 31 december 2015.

Kassaflöde

Kassaflöde från löpande verksamheten

Kassaflöde från löpande verksamheten uppgick till 97 miljoner kronor under de tre första kvartalen 2016, jämfört med –113 miljoner kronor motsvarande period föregående år. Förändringen i kassaflödet är främst hänförligt till försäljningen av 50 procent av Karlastaden i juni 2016.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till –190 miljoner kronor under de tre första kvartalen 2016, jämfört med –4 miljoner kronor motsvarande period föregående år. Förändringen är främst hänförlig till köpeskillingen för Säve flygplats om 175 miljoner kronor.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 293 miljoner kronor under de första tre kvartalen 2016, jämfört med 77 miljoner kronor motsvarande period föregående år. Förändringen är främst hänförlig till emissionen av ett obligationslån om 300 miljoner kronor och ett upptaget lån i samband med förvärvet av Säve flygplats.

RÄKENSKAPSÅRET 2015

Resultaträkning

Intäkter

Sernekes intäkter ökade under 2015 med 73 procent till 3 107 miljoner kronor jämfört med 1 800 miljoner kronor för 2014. Den organiska tillväxten under perioden var 52 procent. Ökningen är hänförlig till en ökad efterfrågan av bostadsbyggande från privata aktörer och kommunala bolag.

AO Bygg

Koncernens intäkter påverkades positivt av affärsområde Bygg med totala intäkter på 2 466 miljoner kronor, vilket jämfört med 2014 är en ökning med 49 procent. Ökningen är delvis hänförlig till 2014 års förvärv av Värmdö Byggtreprenader AB (numera Serneke Bygg Öst AB). Vidare beror tillväxten delvis på stora order som ombyggnation av St Görans gymnasium till bostäder, nybyggnation av bostäder i Djurgårdsstaden och Halmstad.

AO Anläggning

Koncernens intäkter påverkades positivt av anläggningsverksamheten med 389 miljoner kronor, vilket jämfört med 2014 är en ökning om 91 procent. I takt med att organisationen, rutiner och arbetsprocesser kommit på plats har intäkterna ökat under perioden. Ökningen är delvis hänförlig till att affärsområdet gått från att i huvudsak ha arbetat internt i Koncernen till att erhålla en större andel externa uppdrag. Under perioden arbetade Bolaget bland annat på infrastruktur med Trafikverket som beställare som bidrog positivt till tillväxten.

AO Projektutveckling

Koncernens intäkter påverkades positivt av projektutvecklingsverksamheten med 540 miljoner kronor, vilket jämfört med 2014 är en ökning om 390 procent. Under årets sista kvartal genomfördes ett antal försäljningar av mark och byggrätter till goda marknadsförutsättningar, huvudsakligen hänförligt till försäljningar till Robert Dicksons Stiftelse och Hemsö Fastighets AB.

AO Fastighet

Koncernens intäkter påverkades positivt av fastighetsverksamheten med 3 miljoner kronor. Kalenderåret 2015 var första verksamhetsåret för affärsområde Fastighet.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick under 2015 till 128 miljoner kronor jämfört med 82 miljoner kronor för 2014, en ökning med 56 procent jämfört med 2014. Rörelsemarginalen för 2015 var 4,1 procent jämfört med 4,6 procent för 2014. Rörelseresultatet 2014 påverkades av en positiv engångseffekt om 77 miljoner kronor, avseende koncernmässig effekt vid omvärdering av befintligt innehav vid förvärv av resterande andelar av Karla-vagnsplatsen, vilket förklarar en högre rörelsemarginal detta år.

Rörelsens kostnader för 2015 uppgick till 2 999 miljoner kronor, en ökning med 68 procent jämfört med 2014 då rörelsens kostnader uppgick till 1 787 miljoner kronor. De

ökade kostnaderna förklaras främst av ökning av kostnader för underentreprenörer och egen personal, vilket är ett resultat av volymtillväxten i verksamheten under samma period.

För affärsområde Bygg var rörelseresultatet 48 miljoner kronor jämfört med 20 miljoner kronor året innan, en ökning med 140 procent. Den goda orderingången under senare delen av 2014 resulterade i flertalet större projekt som framförallt under andra hälften av 2015 gick i full produktion med god lönsamhet.

För affärsområde Anläggning uppgick rörelseresultatet till -15 miljoner kronor jämfört med -33 miljoner kronor året innan. Det negativa resultatet var hänförligt till kostnader för expansionen och projekt med lägre lönsamhet än förväntat. Under 2015 inriktades arbetet på att strukturera upp affärsområdet i tre regioner för att få mer lokalt fokus, stärka stabsfunktionerna och rekrytera fler tjänstemän, vilket innebar startkostnader som belastat rörelseresultatet.

För affärsområde Projektutveckling uppgick rörelseresultatet till 166 miljoner kronor, jämfört med 89 miljoner kronor året innan, en ökning med 87 procent. Ökningen förklaras av att ett antal större fastighetsaffärer slutförts, främst under senare delen av året. Bland annat såldes mark och byggrätter avseende exploateringsfastigheter i Karlstad i Göteborg samt i Skövde.

För affärsområde Fastighet var rörelseresultatet 0 miljoner kronor.

Resultat före skatt

Koncernens finansnetto för 2015 innebar en kostnad på 16 miljoner kronor jämfört med en kostnad om 12 miljoner kronor för 2014, det vill säga en ökning med 4 miljoner kronor. Förändringar beror främst på att två bolag, som tidigare redovisats som intresseföretag, under 2015 konsoliderats som helägda dotterbolag.

Årets resultat

Resultatet efter finansnetto blev 112 miljoner kronor för 2015, att jämföra med 70 miljoner kronor för 2014. Resultatet efter skatt ökade till 137 miljoner kronor jämfört med 68 miljoner kronor för 2014. Den positiva skatteeffekten om 25 miljoner kronor avseende 2015 är främst hänförlig till ändrad bedömning av förlustavdrag. Försäljning av fastigheter, i form av bolagsförsäljningar, har gett upphov till realiserade vinster som är skattefria.

Balansräkning

Projekt- och exploateringsfastigheter

Värdet av projekt- och exploateringsfastigheter uppgick till 629 miljoner kronor den 31 december 2015 jämfört med 494 miljoner kronor den 31 december 2014. Av den totala projektutvecklingsportföljen om cirka 373 420 kvadratmeter uppskattad bruttoarea utgjorde byggrätter på option drygt 40 procent. Förändringen förklaras framförallt av förvärv av nya projekt- och exploateringsstillgångar till ett värde av 226 miljoner kronor och övriga investeringar på 185 miljoner kronor. Under 2015 skedde även försäljningar till ett värde om 276 miljoner kronor.

Andelar i intresseföretag och joint ventures

Bolaget äger andelar i tre intresseföretag, 7H Bil AB, Änglagården Holding AB (som äger Prioritet Serneke Arena) och Fastighetskompaniet AB. Andelar i intresseföretag och joint ventures uppgick till 94 miljoner kronor den 31 december 2015 jämfört med 76 miljoner kronor den 31 december 2014. Ökningen förklaras framförallt av en resultatandel om 20 miljoner kronor från intresseföretagen under 2015.

Förvaltningsfastigheter

Bolaget förvaltar två mindre fastigheter. Det totala värdet på förvaltningsfastigheter uppgick till 13 miljoner kronor den 31 december 2015 jämfört med 6 miljoner kronor den 31 december 2014. Ökningen var hänförlig till omklassificering av en fastighet.

Eget kapital

Eget kapital uppgick till 453 miljoner kronor den 31 december 2015 jämfört med 280 miljoner kronor den 31 december 2014. Förändringen förklaras främst av en nyemission om 36 miljoner kronor under 2015 samt årets resultat om 137 miljoner kronor.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick till 254 miljoner kronor den 31 december 2015 jämfört med 417 miljoner kronor den 31 december 2014. Förändringen var främst hänförlig till en nettoamortering av lån om 191 miljoner kronor.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt, som är ett netto av uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder, uppgick till 37 miljoner kronor den 31 december 2015 jämfört med 2 miljoner kronor den 31 december 2014. Den uppskjutna skatten är till största delen hänförlig till ökade underskottsavdrag som Bolaget avser att avräkna mot överskott vid framtida beskattning.

Kassaflöde*Kassaflöde från löpande verksamheten*

Kassaflöde från löpande verksamheten uppgick till 36 miljoner kronor under 2015 jämfört med 55 miljoner kronor under 2014. Förändringen av kassaflödet är bland annat hänförlig till att fordringarna ökade med 28 miljoner kronor under 2015 samtidigt som de minskade med 113 miljoner kronor 2014 samt att tillgångsförvärv och fastighetsförsäljningar av projekt- och exploateringsfastigheter genererade inflöde om 78 miljoner kronor under 2015 jämfört med utflöde om 77 miljoner kronor under 2014.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till –4 miljoner kronor under 2015 jämfört med –51 miljoner kronor för 2014. Förändringen av kassaflödet är främst hänförlig till Bolagets förvärv av Värmdö Byggentreprenader AB under 2014 om 45 miljoner kronor.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till –105 miljoner kronor under 2015 jämfört med 66 miljoner kronor för 2014. Kassaflödet påverkades positivt med 36 miljoner kronor av en nyemission av 727 273 aktier av serie B. Även ett konvertibellån bidrog positivt till kassaflödet med 50 miljoner. Kassaflödet påverkades negativt med –130 miljoner kronor av amorteringar samt med –100 miljoner kronor av förändringar av checkräkningskredit.

RÄKENSKAPSÅRET 2014**Resultaträkning****Intäkter**

Koncernens intäkter ökade under 2014 med 57 procent till 1 800 miljoner kronor jämfört med 1 143 miljoner kronor för 2013. Den organiska tillväxten uppgick till 41 procent.

AO Bygg

Koncernens intäkter påverkades positivt av affärsområde Bygg med 1 650 miljoner kronor, vilket jämfört med 2013 är en ökning med 35 procent. Ökningen är delvis hänförlig till förvärvet av Värmdö Byggentreprenader AB (numera Serneke Bygg Öst AB) som konsoliderades i Koncernen från och med fjärde kvartalet 2014. Organisk tillväxt drevs av ökad storlek och kvalifikationsgrad på Bolagets uppdrag. Större projekt inkluderade byggnation och ombyggnad av kontor för Göteborgs Energi, byggnation av Prioritet Serneke Arena och byggnation av Kulturum i Partille.

AO Anläggning

Koncernens intäkter påverkades positivt av anläggningsverksamheten med 204 miljoner kronor, vilket jämfört med 2013 är en ökning om 56 procent. Större projekt inkluderade byggnation av Prioritet Serneke Arena och byggnation av Kulturum i Partille.

AO Projektutveckling

Koncernens intäkter påverkades positivt av affärsområde Projektutveckling med 110 miljoner kronor, vilket jämfört med 2013 är en ökning om 307 procent. De ökade intäkterna är hänförliga till försäljningen av mark och byggrätter till goda marknadsförutsättningar, som försäljningen av Gamlestadens Resecentrum i Göteborg till Platzer och del av området i projektet Gårdsten i nordöstra Göteborg till Göteborgs Lastbilcentral.

AO Fastighet

Affärsområde Fastighet är ett nytt affärsområde i Sernekes redovisning sedan 2015 och fanns inte under den jämförda perioden.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick under 2014 till 82 miljoner kronor jämfört med 31 miljoner kronor för 2013, vilket är en ökning med 165 procent. Rörelsemarginalen för Koncernen 2014 var 4,6 procent jämfört med 2,7 procent för 2013. Omvärdering vid förvärv av bestämmande inflytande har under 2014 haft en positiv effekt på Koncernens rörelseresultat om motsvarande 77 miljoner kronor till följd av förvärv av resterande aktier i intresseföretag.

Rörelsens kostnader för 2014 uppgick till 1 787 miljoner kronor, en ökning med 59 procent jämfört med 2013 då rörelsens kostnader uppgick till 1 127 miljoner kronor. De ökade kostnaderna består bland annat av ökade kostnader för underentreprenörer och egen personal, vilket främst förklaras av den kraftiga tillväxten i verksamheten under 2014. Vidare beslutade styrelsen om att förändra strukturen och renodla Bolagets verksamhet, vilket innebar att verksamheten inom Industri utvecklades, inklusive dotterbolaget Sefatech AB.

Rörelseresultatet för affärsområdet Bygg uppgick 2014 till 20 miljoner kronor jämfört med 7 miljoner kronor för 2013, vilket är en ökning med 186 procent. Förvärvet av Värmdö Byggentreprenader AB (numera Serneke Bygg Öst AB) bidrog till ökningen.

Rörelseresultatet för affärsområdet Anläggning uppgick 2014 till -33 miljoner kronor jämfört med 8 miljoner kronor för 2013. 2014 års förlust är hänförlig till fortsatta satsningar och kostnader av engångskaraktär. Under 2014 belastades rörelseresultatet av att Anläggning etablerade en ny verksamhet i Malmöregionen.

Rörelseresultatet för affärsområdet Projektutveckling uppgick 2014 till 89 miljoner kronor jämfört med 27 miljoner kronor för 2013, vilket är en ökning med 230 procent. Det ökade rörelseresultatet är hänförligt till försäljningen av mark och byggrätter till goda marknadsförutsättningar, som försäljningen av Gamlestadens Resecentrum i Göteborg till Platzer och del av området i projektet Gårdsten i nordöstra Göteborg till Göteborgs Lastbilcentral.

Resultat före skatt

Koncernens finansnetto för 2014 innebar en kostnad på 12 miljoner kronor jämfört med en kostnad om 15 miljoner kronor för 2013. Trots att långfristig skulder ökade med 136 miljoner kronor under året, varav bland annat skulder till kreditinstitut ökade med 95 miljoner kronor, minskade räntekostnaderna till följd av bättre lånevillkor. Räntebärande skulder ökade totalt med 236 miljoner kronor, delvis hänförligt till förvärv av skulder.

Årets resultat

Resultatet efter finansnetto blev 70 miljoner kronor för 2014 jämfört med 16 miljoner kronor för 2013 och resultatet efter skatt ökade till 68 miljoner kronor jämfört med 25 miljoner kronor för 2013.

Balansräkning**Projekt- och exploateringsfastigheter**

Projekt- och exploateringsfastigheter uppgick till 494 miljoner kronor den 31 december 2014 jämfört med 23 miljoner kronor den 31 december 2013. Ökningen förklaras främst av Bolagets satsning på Projektutveckling med genomförda förvärv samt investeringar till ett värde av 514 miljoner kronor, avseende aktier i Karlavagnsplatsen i Väst AB och Älvfast AB samt nyförvärv av Zinken i Göteborg AB.

Andelar i intresseföretag och joint ventures

Bolaget äger andelar i tre intresseföretag, 7H Bil AB, Änglagården Holding AB och Fastighetskompaniet i Väst AB. Andelar i intresseföretag och joint ventures uppgick till 76 miljoner kronor den 31 december 2014 jämfört med 85 miljoner kronor den 31 december 2013. Minskningen är framförallt hänförlig avyttring av Bolagets andelar i Dear FA AB.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter uppgick till 6 miljoner kronor den 31 december 2014 jämfört med 6 miljoner kronor den 31 december 2013.

Eget kapital

Eget kapital uppgick till 280 miljoner kronor den 31 december 2014 jämfört med 177 miljoner kronor den 31 december 2013. Förändringen var främst hänförlig till en genomförd nyemission om 11 miljoner kronor under 2014, konvertering av förlagslån om 25 miljoner kronor samt årets vinst om 68 miljoner kronor.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick till 417 miljoner kronor den 31 december 2014 jämfört med 181 miljoner kronor den 31 december 2013. Förändringen var främst hänförlig till upptaganden av nya lån om 80 miljoner kronor och lån i förvärvade bolag.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt, som är ett netto av uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder, uppgick till 2 miljoner kronor den 31 december 2014 jämfört med 4 miljoner kronor den 31 december 2013. Den uppskjutna skatten är till största delen hänförlig till underskottsavdrag som Bolaget avser att avräkna mot överskott vid framtida beskattning.

Kassaflöde*Kassaflöde från den löpande verksamheten*

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 55 miljoner kronor under 2014 jämfört med 23 miljoner kronor för 2013. Förändringen av kassaflödet är bland annat hänförlig till förvärv av Zinken i Göteborg AB, förvärv av resterande aktier i intesseföretagen Karlavagnsplatsen i Väst AB och Älvfast AB, vilka därmed blev helägda dotterbolag i Koncernen, och försäljningen av Gamlestadens resecentrum och del av området Gårdsten. De nämnda förvärven och försäljningarna påverkade kassaflödet med –77 miljoner kronor. Fordringarna minskade med 113 miljoner kronor under 2014 medan de ökade med 52 miljoner kronor 2013. Fakturerat ej upparbetat arbete ökade med 143 miljoner kronor 2014 medan det endast ökade med 6 miljoner kronor 2013. Kortfristiga skulder minskade med 89 miljoner kronor 2014 medan de ökade med 41 miljoner kronor 2013.

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick 2014 till –51 miljoner kronor jämfört med –95 miljoner kronor för 2013. Förändringen av kassaflödet är främst hänförligt till förvärvet av Värmdö Byggentreprenader AB (numera Serneke Bygg Öst AB).

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick 2014 till 66 miljoner kronor jämfört med 80 miljoner kronor för 2013. Kassaflödet påverkades positivt med 80 miljoner kronor genom upptagna lån och med 13 miljoner kronor genom amortering avlån.

EGET KAPITAL, SKULDSÄTTNING OCH ANNAN FINANSIELL INFORMATION

KAPITALISERING OCH SKULDSÄTTNING

Nedan redovisas Koncernens egna kapital och räntebärande skuldsättningar per den 30 september 2016.

Eget kapital och skuldsättning

Miljoner kronor	2016-09-30
Kortfristiga skulder:	
Mot borgen ¹⁾	9
Mot säkerhet ²⁾	136
Blancokrediter	50
Summa kortfristiga skulder	195
Långfristiga skulder:	
Mot borgen	–
Mot säkerhet	183
Blancokrediter	308
Summa långfristiga skulder	491
Summa skuldsättning	686
Eget kapital:	
Aktiekapital	2
Reservfond	–
Andra reserver	820
Summa eget kapital	822

1) Borgen består av Serneke Group ABs borgen för ett dotterbolags banklån avseende förvärv av ett projekt.

2) Säkerheten består av de av koncernens tillgångar som pantförskrivits för koncernens krediter. Säkerheterna består av företagsinteckningar, fastighetsinteckningar, aktier i dotterbolag samt fordon.

Nedan redovisas Koncernens nettoskuldsättning per den 30 september 2016.

Nettoskuldsättning

Miljoner kronor	2016-09-30
A. Kassa	–
B. Likvida medel	211
C. Lätt realiserbara värdepapper	–
D. Liquiditet (A+B+C)	211
E. Kortfristiga fordringar	1 614
F. Kortfristiga bankkulder	145
G. Kortfristig del av långfristiga skulder	–
H. Andra kortfristiga skulder	972
I. Kortfristiga skulder (F+G+H)	1 117
J. Netto kortfristig skuldsättning (I-E-D)	-708
K. Långfristiga banklån	183
L. Emitterade obligationer	293
M. Andra långfristiga lån	57
N. Långfristiga skulder (K+L+M)	533
O. Nettoskuldsättning (J+N)	-175

RÖRELSEKAPITALUTTALANDE

Serneke anser att det befintliga rörelsekapitalet är tillräckligt för att tillgodose Bolagets behov under den kommande tolv månadersperioden.

INVESTERINGAR

Bolagets ordinarie investeringar består huvudsakligen av investeringar i projekt- och exploateringsfastigheter, förvaltningsfastigheter och övriga materiella anläggningstillgångar, såsom rörelsefastigheter samt maskiner och tekniska anläggningar. Serneke investerar fortlöpande i utvecklingsprojekt med syfte att i framtiden ge god avkastning och kassaflöde till Bolaget.

Sernekes investeringar har under de senaste åren uppgått till 6 miljoner kronor för 2013, 545 miljoner kronor för 2014 och 417 miljoner kronor för 2015, av vilka merparten primärt finansierats genom kassaflöden från den löpande verksamheten och inom ramen för befintliga krediter.

Investeringar uppdelade på typ	Kv3 2016	2015	2014	2013
Projekt- och exploateringsfastigheter	71	410	514	4
Förvaltningsfastigheter	177	0	0	0
Övriga materiella anläggningstillgångar	20	7	8	2
Goodwill	0	0	23	0
Totalt	268	417	545	6

PÅGÅENDE OCH BESLUTADE INVESTERINGAR

I projekt Karlstad som Serneke utvecklar i ett joint venture tillsammans med partnern NREP finns ett finansieringsåtagande från ägarna om 200 miljoner kronor per part. Projektet Björnflokan Borås och Väsjön Sollentuna är förvärvade med avtalsenlig rätt för tidigare ägare att erhålla tilläggsköpeskilling när ny detaljplan vinner laga kraft. Serneke bedömer att ovan nämnda åtaganden kan finansieras med löpande kassaflöden och tillgänglig finansiering.

Finansieringsarrangemang

Bolaget och Koncernbolagen har tagit upp lån från ett flertal långivare, varav många är projektspecifika. Bland de större låneavtalen kan nämnas en koncernkredit från Nordea på högst 200 miljoner kronor, varav 0 miljoner kronor var utnyttjat den 30 september 2016. Koncernkrediten innehåller villkor om att Bolaget ska uppfylla vissa villkor, så kallade kovenanter, bland annat att soliditeten ska vara lägst 25 procent.

Serneke Bygg AB har såsom totalentreprenör för Änglagårdens räkning uppfört multisportsanläggningen Prioritet Serneke Arena. För att finansiera Änglagården har Prioritet Group Holding, Bolaget och Lommen Holding ("Garanterna") tillskjutit 200 miljoner kronor och Bolaget har tillskjutit ytterligare 60 miljoner kronor till Änglagården. Serneke äger 40 procent. Nordea har lånat ut 480 miljoner kronor mot säkerhet i fastigheten. Garanterna har med Nordea ingått ett garantiåtagande där de garanterar betalningen av ränta och amortering.

Förvärvet av Säve Flygplats AB har finansierats genom en förvärvskredit om 130 miljoner kronor beviljad av Collector Bank AB, med Säve Flygplats Holding AB som låntagare och Serneke Group AB och Serneke Fastighet AB som borgensmän.

Serneke emitterade i september 2016 ett icke-säkerställt obligationslån om 300 miljoner kronor. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3 månader + 6,25 procent och har ett totalt rambelopp om 500 miljoner kronor.

Obligationslånet innehåller villkor om att Bolaget ska uppfylla vissa så kallade kovenanter, bland annat att soliditeten ska vara lägst 20 procent fram till och med den 30 september 2017,

22,5 procent under perioden efter 30 september 2017 till och med 30 september 2018 samt 25 procent perioden efter 30 september 2018 till och med 30 september 2019, samt att likviditet finns motsvarande ett års räntebetalningar på obligationslånet.

Finansiell riskhantering

Bolaget är genom sin verksamhet exponerat för olika typer av finansiella risker. Dessa utgörs huvudsakligen av ränterisk samt likviditets- och refinansieringsrisk.

Ränterisk

Koncernens verksamhet finansieras delvis med lån. Räntesvängningar har en direkt påverkan på det finansiella resultatet. Koncernen strävar efter att upprätthålla en portfölj innehållande en balanserad mix av kort- och långfristiga lån, vanligen med räntor som är kopplade till officiella interbankräntor.

Likviditets- och refinansieringsrisk

Extern kapitalanskaffning exponerar Koncernen för vissa likviditetsrisker. Med refinansieringsrisk avses risken att ett Koncernbolag inte kan refinansiera sina lån när så önskas eller ta upp ny finansiering på marknaden när behov uppstår. Bolaget har en kreditfacilitet som är beroende av att vissa kovenanter uppfylls och om så ej sker kan långgivaren kräva omförhandling och lånet kan sägas upp i förtid.

Finansiell skuldsättning

Nedan återfinns en specifikation för Koncernens finansiella skuldsättning per den 30 september 2016.

Löptidsanalys finansiella skulder, odiskonterade kassaflöden inklusive ränta

Koncernen 30 september 2016

Miljoner kronor	Valuta	Medelränta på balans-dagen, %	Nominellt belopp ursprunglig valuta	Belopp SEK, inklusive ränta	Förfall 20170930	Förfall 20170701-20190930	Förfall 2020 ff
Banklån	SEK	5,00	247	275	105	169	1
Skulder avseende finansiell leasing	SEK	1,90	40	42	14	28	
Konvertibla skuldebrev	SEK	3,41	64	68	52	16	
Checkräkningskredit	SEK	2,00	40	41	41		
Övriga räntebärande skulder	SEK						
Obligation	SEK	6,25	300	356		356	
Summa räntebärande finansiella skulder			691	782	212	569	1
Övrig långfristig upplåning	SEK	–	317	317		254	63
Leverantörsskulder	SEK	–	439	439	439		
Övriga skulder	SEK	–	235	235	235		
Summa icke räntebärande finansiella skulder			991	991	674	254	63
Summa finansiella skulder			1682	1773	886	823	64

Känslighetsanalys

Nedan visas en känslighetsanalys avseende effekten på Koncernens finansnetto under kommande tolv månaders period vid en ränteuppgång på 1 procentenhet (100 baspunkter) givet de räntebärande tillgångar och skulder som finns per respektive balansdag i tabellen nedan.

Miljoner kronor	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Effekt på framtida finansiella kostnader, före skatt +/- 1%	-2 / +2	-4 / +4	-2 / +2
Effekt på framtida finansiella kostnader, före skatt +/- 3%	-6 / +6	-12 / +12	-5 / +5

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER DEN 30 SEPTEMBER 2016

Den 1 november 2016 meddelades att Koncernen fått i uppdrag av Adapta Fastigheter AB att uppföra ett nytt shoppingcenter i Kungälv. Ordervärdet är på cirka 900 miljoner kronor. Projektet förväntas stå klart under 2019. Kongahälla Shopping byggs genom en partneringentreprenad med Adapta och inkluderar koncernsamverkan där Serneke Anläggning utför markarbetet och Serneke Bygg uppför köpcentrumet.

Den 1 november 2016 förvärvade Serneke fastigheterna Nolvik 9:1 och Åseby 9:1, som ligger i direkt anslutning till Sernekes fastigheter på Säve flygplats, strax norr om Göteborg.

Fastigheterna omfattar cirka 33 000 kvadratmeter markareal, varav 3 455 kvadratmeter är bebyggda med fullt uthyrd kontorsverksamhet med bland andra Sjöfartsverket, Svensk Pilotutbildning som hyresgäster samt hotell- och restaurangverksamhet och tillhörande parkeringsplatser. En av fastigheterna är en nybyggd parkeringsanläggning med totalt 720 parkeringsplatser. Förvärvet sker genom bolagsförvärv och det underliggande fastighetsvärdet uppgår sammanlagt till cirka 83 miljoner kronor.

MARKNADSVÄRDESBEDÖMNING



2016-10-07

Sammanfattande värdebedömning

UPPDRAG OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

På uppdrag av Serneke Group AB har NAI Svefa getts i uppdrag att göra marknadsvärdebedömningar av ett antal objekt tillhöriga Serneke Group AB, se fastighetsbeteckningen nedan, med värdetidpunkten 30 september 2016. Värderingsobjekten är belägna i spridda orter främst i Västra och Södra Sverige. I beståndet finns ingen fastighet som är upplåten med tomträtt.

Objekten består delvis av obebyggda fastigheter med outnyttjade byggrätter och delvis av bebyggda förvaltningsfastigheter med i vissa fall outnyttjad mark eller en förväntan om en ändrad användning, så kallade projektutvecklingsfastigheter.

Värderingsuppdraget har avsett värdering av samtliga värderingsobjekt enligt fastighetsbeteckningen nedan. Ingen hänsyn har tagits till uppdragsgivarens (Serneke Group AB) ägarandel i dessa objekt.

Fastighetsbeteckning (projekt)	Kommun
Del av Utby 20:1 ("Gustavas plats")	Ale
Del av fastigheterna Ale Starrkärr 4:48, Starrkärr 4:60 och Svenstorp 1:5	Ale
Ingared 5:274 och del av 5:240	Alingsås
Jägaren 10 + del av Jägaren 1 (under fastighetsreglering)	Alingsås
Byggnad på ofri grund inom fastigheten Sörhaga 2:1	Alingsås
Björnflokan 5	Borås
Lindholmen 1:10-13, 1:25, 2:15-16, del av 735:448 och del av 735:484. ("Karlstaden")	Göteborg
Gårdsten 45:24	Göteborg
Gårdsten 7:1, 45:1 (del av) och 10:10 (del av)	Göteborg
Lorensberg 706:32 ("Cirkus Lorensberg")	Göteborg
Del av Gamla Staden 1:1 ("Oceanhamnen, Kvarter 3A")	Helsingborg
Jäntan 2	Landskrona
Del av Tomaten 1	Landskrona
Vägeröd 1:69	Lysekil
Törnskogen 4:14 & 4:15	Sollentuna
Fjällbacka 136:2 + 136:3	Tanum
Koholmen 1:89	Tjörn

SÄRSKILDA VÄRDERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Några av objekten avser värderingsobjekt där Serneke Group AB har skrivit markanvisningsavtal eller optionsavtal för ett framtida förvärv. Vid värderingen av dessa objekt har NAI Svefa, på uppdrag av uppdragsgivaren, förutsatt att det finns en lagakraftvunnen detaljplan enligt planförslag, enligt illustrationsförslag från uppdragsgivare eller markanvisnings-/optionsavtal. NAI Svefa har således ej beaktat någon eventuell planrisk för dessa objekt. Det förutsätts vidare att Serneke Group AB (eller ett bolag inom denna koncern) är ägare av objekten vid värdetidpunkten.

Svefa AB, Drottninggatan 78, Box 3316, 103 66 Stockholm, Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm



2016-10-07

Några av värderingsobjekten utgör vid värdetidpunkten endast del av en större fastighet och förutsätts i värderingen utgöra en egen registerenhet.

VÄRDERINGSMETOD

Värderingsförfarandet har skett i överensstämmelse med RICS beställarhandledning samt god värderarsed enligt Samhällsbyggarna. Samtliga värderingsobjekt är besiktigade i samband med tidigare utförda värderingar under maj/juni 2016, mars 2016 för Landskrona Tomaten 1 och oktober 2016 för Göteborg Lorensberg 706:32.

Värderbedömningen av de bebyggda fastigheterna grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastigheternas värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden tio år.

Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån följande analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastigheternas förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Bedömda marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i de aktuella fastigheterna samt driftsstatistik för aktuella värderingsobjekt

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden (oktober 2016 till september 2026) och ett restvärde vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta. De värdepåverkande parametrarna som använts i värderingen motsvarar NAI Svefas tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar.

De obebyggda fastigheterna samt värdet av outnyttjad mark (råmark/byggrätt) på bebyggda fastigheter har värderats genom en ortsprismetod, där jämförelser görs med noterade priser vid försäljningar av så långt möjligt jämförbara objekt. Som komplement har en exploateringskalkyl använts, där slutsatser om objektets värde dras utifrån dess värde i färdigställt skick minskat med beräknade exploateringskostnader och projektvinst/risk. I de fall där det vid värdetidpunkten inte finns någon lagakraftvunnen detaljplan har vi beaktat en planrisk samt exploateringstid fram till lagakraftvunnen detaljplan, undantaget för de värderingsobjekt som utgörs av markanvisningar eller optionsavtal.

Som underlag vid värdebedömning av byggrätter har NAI Svefa från uppdragsgivaren erhållit bedömda byggrättsvolym i bruttoarea. En avstämning/rimlighetsbedömning mot planförslag eller lagakraftvunnen detaljplan har genomförts. Vissa av objekten är under pågående planprocess varför den totala byggrättsvolymen i slutändan kan avvika mot vad som gällde vid värdetidpunkten. Om någon information eller antaganden som värderingarna grundas på befinnes vara felaktig kan värderingsresultatet också vara felaktigt och bör omprövas.



2016-10-07

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet av fastighetsbeståndet enligt ovan vid värdetidpunkten 30 september 2016 bedöms totalt till:

2 523 500 000 kronor
(Två miljarder femhundratjugotre miljoner femhundra tusen kronor)

Marknadsvärdet kan delas upp enligt följande:

Totalt marknadsvärde för helägda fastigheter/objekt
140 000 000 kronor
(Etthundrafyrtio miljoner kronor)

Totalt marknadsvärde för fastigheter/objekt med delägarskap
1 735 000 000 kronor
(En miljard sjuhundratrettiofem miljoner kronor)

Totalt marknadsvärde för objekt med markanvisning eller optionsavtal
648 500 000 kronor
(Sexhundrafyrtioåtta miljoner femhundra tusen kronor)

Göteborg den 7 oktober 2016

Svefa AB

Erik Norrman
 MRICS
 av Samhällsbyggarna
 auktoriserad fastighetsvärderare

Svefa AB

Jan Tärnell
 Affärsområdeschef Värdering
 MRICS
 av Samhällsbyggarna
 auktoriserad fastighetsvärderare

- Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges här och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll.

Svefa AB, Drottninggatan 78, Box 3316, 103 66 Stockholm, Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm

Ovanstående marknadsvärdesbedömning avseende fastigheter ingående i Sernekes projektutvecklingsportfölj har utfärdats av oberoende sakkunnig värderingsman på uppdrag av Serneke. Efter att marknadsvärdesbedömningen utfärdats har inga väsentliga händelser inträffat, se vidare avsnitt "Eget kapital, skuldsättning och annan finansiell information – Väsentliga händelser efter den 30 september 2016".

Marknadsvärdesbedömningen NAI Svefa med kontorsadress Drottninggatan 78, 103 66 Stockholm, som har samtyckt till att marknadsvärdesbedömningen har tagits in i Prospektet. Informationen från tredje man har i Prospektet återgivits exakt och inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

Miljoner kronor, 30 september 2016	Värdering	Sernekes värdeandel	Bokfört värde
Byggrätter i egen balans ¹⁾	140	140	155
Avtalade ej tillträdde byggrätter	649	649	6
Övriga projekteringskostnader	–	–	65
Byggrätter via intresseföretag eller joint ventures	1 735	852	182
Totalt	2 524	1 641	408

1) Det bokförda värdet överstiger det verkliga värdet till följd av en tilläggsköpeskillnad vilken är hänförlig till detaljplanlagd mark och framtida exploatering som i sin tur även kommer att öka marknadsvärdet.

AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

AKTIEKAPITAL OCH ÖVRIG AKTIEINFORMATION

Sernekas aktier är denominerade i svenska kronor (SEK). Bolagets bolagsordning föreskriver att aktiekapitalet ska vara lägst 1 000 000 kronor och högst 4 000 000 kronor. Sernekas registrerade aktiekapital uppgår per dagen för Prospektet till 1 656 578,50 kronor fördelat på 5 360 000 stamaktier av serie A och 11 205 785 stamaktier av serie B, var och en med ett kvotvärde om 0,10 kronor. Varje aktie av serie A berättigar till en (1) röst och varje aktie av serie B till en tiondels (1/10) röst. Vid bolagsstämman får varje röstberättigad rösta för det fulla antalet ägda och företrädde aktier utan begränsning i rösträtten.

Samtliga aktier som omfattas av Erbjudandet (stamaktier av serie B) och som kommer att upptas till handel är fritt överlåtbara och ger lika rätt till andel i Bolagets tillgångar, vinst, utdelning och eventuellt överskott vid likvidation. Ändring av aktiernas rätt i Bolaget kan endast ändras i enlighet med de förfaranden som följer av aktiebolagslagen.

I händelse av nyemission har aktieägarna företrädesrätt att teckna aktier av samma slag de förut äger. För en mer detaljerad beskrivning av företrädesrätten, inklusive förhållandet mellan olika aktieslag, se § 6 Sernekas bolagsordning i avsnittet "Bolagsordning".

Serneke är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Västra Götalands län, Göteborgs kommun. Bolagets organisationsform regleras av aktiebolagslagen (2005:551). Sernekas bolagsordning innehåller ett avstämningsförbehåll och Bolagets aktier är anslutna till Euroclear Sweden AB, Box 7822, 103 97 Stockholm, vilket innebär att Euroclear Sweden AB administrerar Bolagets aktiebok. Aktiebrev är ej utfärdade. Stamaktier av serie A har ISIN-kod SE0007278833 och stamaktier av serie B har ISIN-kod SE0007278841.

Aktierna i Erbjudandet är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Det har inte förekommit några offentliga uppköpserbjudanden avseende Bolagets aktier. Tabellen nedan redovisar information om utvecklingen av Sernekas aktiekapital sedan Bolagets bildande 2004.

Aktiekapitalets utveckling

År	Händelse	Förändring av antal aktier	Aktier av serie A	Aktier av serie B	Totalt antal aktier	Förändring av aktiekapital	Totalt aktiekapital	Kvotvärde per aktie
2004	Bolaget bildas	1 000			1 000		100 000	100
2005	Nyemission	4 000			5 000	400 000	500 000	100
2011	Fondemission / uppdelning av akter	9 995 000	5 000 000	4 995 000	10 000 000	500 000	0	0,10
2012	Nyemission	478 000		478 000	10 478 000	47 800	1 047 800	0,10
2012	Nyemission	1 047 670		1 047 670	11 525 670	104 767	1 152 567	0,10
2013	Nyemission	2 717 256	360 000	2 357 256	14 242 296	271 725,6	1 424 292,6	0,10
2014	Nyemission	286 000		286 000	14 528 296	28 600	1 452 892,6	0,10
2015	Utbyte konvertibler	1 309 586		1 309 586	15 838 512	130 958,6	1 583 851,2	0,10
2015	Nyemission	727 273		727 273	16 565 785	72 727,3	1 656 578,5	0,10
2016	Nyemission i samband med Erbjudandet ¹⁾	5 681 818		5 681 818	22 247 603	568 181,8	2 224 760,3	0,10

1) Styrelsen kommer, med stöd av bemyndigande lämnat vid årsstämman i Bolaget den 28 april 2016, besluta om nyemission av högst 5 681 818 aktier av serie B i samband med Erbjudandet enligt detta Prospekt. Aktiekapitalets förändring har angivits som om samtliga dessa aktier emitteras och att Övertilldelningsoptionen inte utnyttjas. Aktierna kommer av emissionstekniska skäl att tecknas av Global Coordinator för de teckningsberättigades räkning i enlighet med detta Prospekt. De aktier som omfattas av Erbjudandet kommer därvid att emitteras till en kurs om 0,10 kronor per aktie varefter Global Coordinator, för de teckningsberättigades räkning, kommer att lämna ett kapitaltillskott till Bolaget med ett belopp som motsvarar skillnaden mellan Erbjudandepriiset och teckningskursen om 0,10 kronor per aktie.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

I tabellen nedan visas förväntat innehav av aktier i Bolaget före och efter genomförandet av Erbjudandet.

Ägarstruktur före och efter Erbjudandet

Före Erbjudandet

Namn	Aktier av serie A	Aktier av serie B	Totalt antal aktier	Andel aktier	Andel röster
Ola Serneke Invest AB ¹⁾	3 710 000	2 022 160	5 732 160	34,60%	60,37%
Lommen Holding AB	540 000	3 275 985	3 815 985	23,04%	13,39%
Christer Larsson i Trollhättan AB	380 000	497 000	877 000	5,29%	6,63%
Ernström Kapital AB	0	977 517	977 517	5,90%	1,51%
Ledge Ing AB	330 000	450 000	780 000	4,71%	5,79%
Vision Group AB	250 000	536 000	786 000	4,74%	4,68%
AB Stratio	150 000	150 000	300 000	1,81%	2,55%
Övriga nuvarande aktieägare	0	3 297 123	3 297 123	19,90%	5,09%
Totalt	5 360 000	11 205 785	16 565 785	100%	100%

1) Ola Serneke Invest AB är helägt av Ola Serneke, som är Bolagets verkställande direktör och styrelseledamot i Bolaget.

Efter Erbjudandet om Övertilldelningsoptionen inte utnyttjas

Namn	Aktier av serie A	Aktier av serie B	Totalt antal aktier	Andel aktier	Andel röster
Ola Serneke Invest AB ^{1) 2)}	3 710 000	2 022 160	5 732 160	25,77%	55,50%
Lommen Holding AB ²⁾	540 000	3 275 985	3 815 985	17,15%	12,31%
Christer Larsson i Trollhättan AB	380 000	497 000	877 000	3,94%	6,10%
Ernström Kapital AB	0	977 517	977 517	4,39%	1,39%
Ledge Ing AB	330 000	450 000	780 000	3,51%	5,32%
Vision Group AB	250 000	536 000	786 000	3,53%	4,31%
AB Stratio	150 000	75 000	225 000	1,01%	2,23%
Övriga nuvarande aktieägare	0	3 267 123	3 267 123	14,69%	4,64%
Cliens Kapitalförvaltning AB ³⁾	0	681 818	681 818	3,06%	0,97%
Familjen Olsson Eriksson (Stena-sfären) ³⁾	0	545 454	545 454	2,45%	0,77%
Svolder AB ³⁾	0	681 818	681 818	3,06%	0,97%
Carnegie Fonder ³⁾	0	681 818	681 818	3,06%	0,97%
Övriga nya aktieägare	0	3 195 910	3 195 910	14,37%	4,53%
Totalt	5 360 000	16 887 603	22 247 603	100,00%	100,00%

1) Ola Serneke Invest AB är helägt av Ola Serneke, som är Bolagets verkställande direktör och styrelseledamot i Bolaget.

2) Ola Serneke Invest AB och Lommen Holding AB har åtagit sig att teckna högst 272 727 aktier respektive högst 181 818 aktier i Erbjudandet. Dessa teckningsåtaganden innebär dock inte garanterad tilldelning av aktier i Erbjudandet. Se vidare i avsnittet "Legala frågor och kompletterande information – Teckningsåtaganden".

3) Cliens Kapitalförvaltning AB, Familjen Olsson Eriksson (Stena-sfären), Svolder AB och Carnegie Fonder är Cornerstone Investors och har åtagit sig att teckna aktier i Erbjudandet. Dessa teckningsåtaganden är förenade med vissa villkor, bland annat att Cornerstone Investors erhåller full tilldelning i enlighet med sina respektive åtaganden. Se vidare i avsnittet "Legala frågor och kompletterande information – Teckningsåtaganden".

Efter Erbjudandet om Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo

Namn	Aktier av serie A	Aktier av serie B	Totalt antal aktier	Andel aktier	Andel röster
Ola Serneke Invest AB ^{1) 2)}	3 710 000	2 022 160	5 732 160	25,00%	54,97%
Lommen Holding AB ²⁾	540 000	3 275 985	3 815 985	16,64%	12,19%
Christer Larsson i Trollhättan AB	380 000	497 000	877 000	3,82%	6,04%
Ernström Kapital AB	0	977 517	977 517	4,26%	1,37%
Ledge Ing AB	330 000	450 000	780 000	3,18%	5,20%
Vision Group AB	250 000	536 000	786 000	3,40%	5,27%
AB Stratio	150 000	75 000	225 000	0,98%	2,21%
Övriga nuvarande aktieägare	0	3 267 123	3 267 123	14,25%	4,59%
Cliens Kapitalförvaltning AB ³⁾	0	681 818	681 818	2,97%	0,96%
Familjen Olsson Eriksson (Stena-sfären) ³⁾	0	545 454	545 454	2,38%	0,77%
Svolder AB ³⁾	0	681 818	681 818	2,97%	0,96%
Carnegie Fonder ³⁾	0	681 818	681 818	2,97%	0,96%
Övriga nya aktieägare	0	3 877 728	3 877 728	16,91%	5,45%
Totalt	5 360 000	17 569 421	22 929 421	100,00%	100,00%

1) Ola Serneke Invest AB är helägt av Ola Serneke, som är Bolagets verkställande direktör och styrelseledamot i Bolaget.

2) Ola Serneke Invest AB och Lommen Holding AB har åtagit sig att teckna högst 272 727 aktier respektive högst 181 818 aktier i Erbjudandet. Dessa teckningsåtaganden innebär dock inte garanterad tilldelning av aktier i Erbjudandet. Se vidare i avsnittet "Legala frågor och kompletterande information – Teckningsåtaganden".

3) Cliens Kapitalförvaltning AB, Familjen Olsson Eriksson (Stena-sfären), Svolder AB och Carnegie Fonder är Cornerstone Investors och har åtagit sig att teckna aktier i Erbjudandet. Dessa teckningsåtaganden är förenade med vissa villkor, bland annat att Cornerstone Investors erhåller full tilldelning i enlighet med sina respektive åtaganden. Se vidare i avsnittet "Legala frågor och kompletterande information – Teckningsåtaganden".

AKTIEÄGARE MED BETYDANDE INFLYTANDE, ANMÄLNINGSPLIKTIGA INNEHAV

Bolaget står under betydande inflytande från verkställande direktören och styrelseledamoten Ola Serneke, som per dagen för detta Prospekt, genom Ola Serneke Invest AB, innehar cirka 34,60 procent av aktiekapitalet och 60,37 procent av rösterna i Bolaget. Efter noteringen kommer Ola Serneke (genom bolag) att äga cirka 25,77 procent av aktiekapitalet och cirka 55,50 procent av rösterna i Serneke under förutsättning att Erbjudandet tecknas fullt ut. Om Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo kommer Ola Serneke (genom bolag) att äga cirka 25,00 procent av aktiekapitalet och cirka 54,97 procent av rösterna i Bolaget. Ola Sernekes avsikt är att långsiktigt ha kvar ett väsentligt ägande i Serneke och har åtagit sig att inte sälja några aktier inom 720 dagar från första dagen för handel i Bolagets aktier av serie B på Nasdaq Stockholm.

Ola Serneke Invest AB, Lommen Holding AB, Christer Larsson i Trollhättan AB, Ernström Kapital AB och Ledge Ing AB är alla anmälningspliktiga aktieägare i Bolaget. Per dagen för Prospektet finns inga andra fysiska eller juridiska personer som innehar 5 procent eller mer av samtliga aktier eller röster i Serneke.

AKTIEÄGARAVTAL AVSEENDE BOLAGET

Ola Serneke Invest AB, Christer Larsson i Trollhättan AB, Ledge Ing AB, Vision Group AB, AB Stratio samt Lommen Holding AB ingick ett aktieägaravtal den 18 april 2012 avseende deras ägande i Bolaget. Aktieägaravtalet innehåller bland annat bestämmelser om (i) majoritetskrav kring vissa beslut där samtycke krävs av Ola Serneke Invest AB och Lommen Holding AB, (ii) förköp, (iii) inlösen av aktier vid avtalsbrott samt (iv) drag- och tag-along bestämmelser. Aktieägaravtalet kommer automatiskt att upphöra i samband med Bolagets notering.

KONVERTIBELPROGRAM

Bolaget har vid bolagsstämma den 13 april 2015 beslutat att emittera konvertibler till ett nominellt belopp om 49,5 miljoner kronor. Konvertiblerna har en löptid till och med den 28 april 2017 och löper med 4,0 procents årlig ränta och med en konverteringskurs om 49,50 kronor. Innehavarna äger rätt att under löptiden påkalla konvertering till nya aktier av serie B i Bolaget. Vid konvertering kan högst 1 000 000 aktier av serie B tillkomma och aktiekapitalet öka med högst 100 000 kronor.

Per datumet för Prospektet har hittills konvertibler motsvarande sammanlagt 11 805 750 kronor anmälts till Bolaget för konvertering, innebärande att antalet aktier av serie B kommer att öka med 238 500 aktier när registreringsförfarandet hos Bolagsverket har slutförts. Vid en marknadsnotering har Bolaget möjlighet att besluta att konvertiblerna ska konverteras till aktier av serie B eller återbetalas i förtid, men Bolaget kan också avstå från denna möjlighet, innebärande att konvertibelprogrammet fortsätter att löpa. Bolaget kommer att låta konvertibelprogrammet löpa efter noteringen.

Bolaget har vidare vid bolagsstämma den 29 juni 2016 beslutat att emittera konvertibler till ett nominellt belopp om cirka 15,9 miljoner kronor. Konvertiblerna har en löptid till och med den 26 augusti 2019 och löper med 1,6 procents årlig ränta och med en konverteringskurs om 120 kronor. Vid konvertering kan högst 132 350 aktier av serie B tillkomma och aktiekapitalet öka med högst 13 235 kronor. Innehavarna äger rätt att vid vissa tillfällen under löptiden påkalla konvertering till nya aktier av serie B i Bolaget.

UTDELNINGSPOLICY OCH UTDELNING

Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämman. Rätt till utdelning tillfaller den som på fastställd avstämningsdag är införd i aktieboken och är antecknad i avstämningsregistret.

Avstämningsdag för utdelning och den dag utdelning ska utbetalas fastställs av bolagsstämman eller av styrelsen efter bemyndigande av bolagsstämman. Utdelning utbetalas normalt som ett kontant belopp per aktie men kan även ske i annan form. Vid årsstämman den 28 april 2016 beslutades att ingen utdelning skulle lämnas för räkenskapsåret 2015.

Utbetalning av kontant utdelning sker genom Euroclear Sweden. Det föreligger inga restriktioner för utdelning eller särskilda förfaranden för aktieägare bosatta utanför Sverige. För aktieägare som inte är skatterettsligt hemmahörande i Sverige utgår dock normalt svensk kupongskatt, se vidare avsnittet "Skattefrågor i Sverige".

Sernekes långsiktiga utdelningspolicy är att dela ut 30 till 50 procent av nettoresultatet efter skatt för föregående räkenskapsår. I linje med Bolagets strategi kommer tillväxt att prioriteras framför utdelning de närmsta åren, och framtida beslut om utdelning ska tas med hänsyn till Bolagets utveckling och tillväxtpotentialer.

BOLAGSORDNING

BOLAGSORDNING SERNEKE GROUP AB, 556669-4153

1. Firma

Bolagets firma är SERNEKE Group AB (publ). Bolaget är publikt.

2. Styrelsens säte

Styrelsen ska ha sitt säte i Västra Götalands län, Göteborgs kommun.

3. Bolagets verksamhet

Bolaget ska bedriva entreprenadverksamhet inom bygg och anläggning samt tillhandahålla därtill kompletterande produkter och tjänster, förvalta och äga fastigheter, handel och förvaltning av aktier ävensom idka därmed förenlig verksamhet.

4. Aktiekapital

Aktiekapitalet ska vara lägst 1 000 000 kronor och högst 4 000 000 kronor.

5. Antal aktier

Antalet aktier ska vara lägst 10 000 000 stycken och högst 40 000 000 stycken.

6. Aktieklasser

Bolagets aktier ska kunna ges ut i två serier, stamaktier av serie A och stamaktier av serie B. Aktie av serie A ska medföra en (1) röst och Aktie av serie B ska medföra en tiondel (0,1) röst. Aktier av varje aktieslag kan ges ut till ett antal motsvarande hela aktiekapitalet.

Beslutar bolaget att genom kontant- eller kvittningsemission utfärda nya stamaktier ska ägare av stamaktier serie A och ägare av stamaktier serie B äga företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier ägaren förut innehar (s.k. primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare för teckning (s.k. subsidiär företrädesrätt). Om inte de sålunda erbjudna aktierna räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut innehar och, i den mån detta inte kan ske, fördelas genom lottning.

Beslutar bolaget genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut aktier endast av serie A eller serie B, ska samtliga aktieägare, oavsett om deras aktier är av serie A eller serie B, äga företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier de förut äger.

Beslutar bolaget att genom kontant- eller kvittningsemission utfärda konvertibler eller teckningsoptioner har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av optionsrätten respektive företrädesrätt att teckna konvertibler

som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas ut mot.

Vad som sagts ovan ska inte innebära någon inskränkning i möjligheterna att fatta beslut om kontant- eller kvittningsemission med avikelse från befintliga aktieägares företrädesrätt.

Vid ökning av bolagets aktiekapital genom fondemission ska nya aktier emitteras av varje slag i förhållande till det antal aktier av samma slag som är utfärdade sedan tidigare. Därvid ska gamla aktier av visst aktieslag medföra rätt till nya aktier av samma aktieslag.

7. Omvandlingsförbehåll

På begäran av innehavare till stamaktie av serie A och utan erläggande av ytterligare ersättning ska stamaktie av serie A kunna omvandlas till stamaktie av serie B. Begäran om omvandling ska framställas skriftligen till bolagets styrelse med angivande av hur många aktier som önskas omvandlade. Styrelsen ska inom en månad från erhållande av sådan begäran besluta att anmält antal aktier ska omvandlas. Omvandlingen ska genast anmälas för registrering av bolagets styrelse och är verkställd när registrering skett och anteckning i aktieboken gjorts.

8. Styrelse och revisorer

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst nio ordinarie ledamöter. Inga suppleanter ska utses.

Styrelseledamöterna väljs årligen på årsstämma för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

För granskning av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning och bolagets räkenskaper utses på årsstämma en eller två revisorer med eller utan suppleanter, alternativt ett auktoriserat revisionsföretag, för tiden intill slutet av den årsstämma som hålls under det fjärde räkenskapsåret efter valet.

9. Kallelse

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska samtidigt annonseras i Dagens industri.

10. Föranmälan inför bolagsstämma

För att få delta i bolagsstämma ska aktieägare anmäla sig hos bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Denna dag får ej vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och ej infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

11. Öppnande av stämman

Styrelsens ordförande eller den styrelsen därtill utser öppnar bolagsstämman och leder förhandlingarna till dess ordförande vid stämman valts.

12. Årsstämma

Årsstämma hålls årligen inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. På årsstämma ska följande ärenden behandlas.

1. val av ordförande vid stämman
2. upprättande och godkännande av röstlängd
3. val av en eller två justeringsmän
4. prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad
5. framläggande och godkännande av dagordning
6. framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse, samt koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse beslut
 - (a) om fastställelse av resultaträkning och balansräkning samt koncernresultat och koncernbalansräkning
 - (b) om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
 - (c) om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktör
7. fastställande av arvoden åt styrelseledamöter och revisor
8. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter samt, i förekommande fall, revisor samt eventuella revisorssuppleant, eller ett revisionsbolag
9. annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

13. Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår ska vara 1 januari – 31 december.

14. Avstämningsförbehåll

Bolagets aktier ska vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument.

Antagen vid extra bolagsstämma den 13 april 2015

STYRELSE, KONCERNLEDNING OCH REVISORER

STYRELSE

Sernekes styrelse består för närvarande av sex styrelseledamöter, inklusive styrelseordförande samt en verkställande direktör. Vidare finns det tre externa firmatecknare. Samtliga bolagsstämموالدا styrelseledamöter är valda för tiden intill slutet av den årsstämma som hålls år 2017.

I tabellen nedan anges styrelsens bolagsstämموالدا ledamöter, deras befattning, när de valdes första gången och huruvida de anses vara oberoende dels i förhållande till Bolaget och dess ledande befattningshavare, dels i förhållande till större aktieägare.

Namn	Befattning	Styrelseledamot sedan	Oberoende i förhållande till Bolaget och dess ledning	Oberoende i förhållande till större aktieägare
Ulf Ivarsson	Ordförande	2011	Ja	Ja
Ola Serneke	Ledamot, verkställande direktör	2004	Nej	Nej
Ludwig Mattsson	Ledamot	2012	Ja	Nej
Anders Wennergren	Ledamot	2012	Ja	Ja
Kristina Willgård	Ledamot	2015	Ja	Ja
Mari Broman	Ledamot	2015	Ja	Ja

Nedan redovisas uppgifter om styrelseledamöterna med födelseår, befattning, det år de valdes första gången, utbildning, erfarenhet, pågående uppdrag, uppdrag som respektive ledamot har haft under de senaste fem åren samt aktie- och konvertibelinnehav i Serneke Group AB (publ). Samtliga ledamöters aktie- och konvertibelinnehav avser aktuellt innehav per Prospektets datum. Innehaven inkluderar makes, makas och omyndiga barns innehav samt innehav via bolag där vederbörande har ett betydande ägande och/eller betydande inflytande.



Ulf Ivarsson (född 1961)

Befattning: Styrelseledamot och styrelseordförande sedan 2011.

Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan Göteborg/Göteborgs Universitet, 1993.

Erfarenhet: Partner/ordförande AB Stratio, Partner Nordic Capital 2000–2002, uppdrag för Nordic Capital 1993–2000,

uppdrag för Bure Equity (bland annat vice VD) 1993–2000, uppdrag inom corporate finance och management consulting 1986–1993 samt börsredaktör Dagens industri 1984–1986.

Andra uppdrag: Styrelseordförande i AB Stratio, Syntegra Invest AB, Negotium Curago Göteborg AB. Styrelseledamot i Minti Investment Management AB, Nisch Retail Group AB, Bafys AB och Exsultat AB. och. Styrelsesuppleant i Comitia AB, Relevant Innovation RLA AB (frivillig likvidation inledd 3 augusti 2016) och Gondolen Fashion Group AB.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Styrelseordförande i Arccore AB, Vårdväskan AB, Bafys AB, Bostadsmäkleriet Sverige AB, M2 Bostadsmäkleri Sverige AB. Styrelseledamot i Akademibokhandels-gruppen AB, KF Media AB, Bokus AB, Finir Holding AB (likvidation avslutad 2013-09-27),

m5 Bolaget 1 AB, Serneke Bygg AB, IFK Göteborg, Color4Care Europé AB. Styrelsesuppleant i Quinte Mode AB, Vårdväskan AB och Appello Systems AB (konkurs avslutad 25 januari 2016 – Ulf Ivarsson har dock ej tjänstgjort i styrelsen). Styrelsesuppleant, styrelseledamot och ordförande i Business Control Partner Norden AB. VD i Arccore AB.

Innehav: 150 000 aktier av serie A och 150 000 aktier av serie B i Serneke Group AB (indirekt via AB Stratio i vilket bolag Ulf Ivarsson har ett innehav om 50 procent).



Mari Broman (född 1951)

Befattning: Styrelseledamot sedan 2015.

Utbildning: Fil. pol. mag, Göteborgs Universitet, 1974.

Erfarenhet: Vice VD, Riksbyggen, 2006–2014.

Andra uppdrag: Styrelseordförande i Marginalen Bank AB och styrelseordförande i IQ Samhällsbyggnad AB.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Styrelseordförande i Chalmersfastigheter AB och Rådet för byggkvalitet BQR AB (upplöst genom fusion 2012-11-13). Styrelseledamot och vice styrelseordförande i Sustainable Innovation i Sverige AB, styrelseledamot i AF Gruppen ASA Norge, IQ Samhällsbyggnad AB, Sweden Green Building Council, Trafikaktiebolaget Göteborg-Särö (likvidation avslutad 2011-03-07), Aktiebolaget Långedrag (upplöst genom fusion 2012-09-07), Göteborgs Stads UpphandlingsAktiebolag, Higab AB, Gothenburg European Office, S:T JÖRGEN (likvidation avslutad 2013-12-04), Förvaltnings Aktiebolag Bältespännaren (upplöst genom fusion 2015-08-27), Kulturfastigheter i Göteborg Aktiebolag (upplöst genom fusion 2012-09-07), Eductus AB (likvidation avslutad 2012-01-31), Aspelin-Ramm Fastigheter AB och Coompanion Göteborgsregionen ek. för. Styrelsesuppleant Sjökrona Exploatering AB.

Innehav: –



Ludwig Mattsson (född 1983)

Befattning: Styrelseledamot sedan 2012.

Utbildning: Magisterexamen i national-ekonomi, Handelshögskolan i Stockholm, 2007.

Erfarenhet: VD Gavia India AB, uppdrag inom Gavia-koncernen 2007–2015 samt uppdrag inom Lommen-koncernen 2011–2015.

Andra uppdrag: Styrelseordförande i Adapta Fastigheter AB och styrelsesuppleant i andra bolag inom Adapta-koncernen. Styrelseordförande i Lommen Invest AS och styrelseledamot i andra bolag inom Lommen-koncernen. Styrelseledamot Ativo Finans AB. VD/Styrelseledamot i Gavia India AB samt styrelseledamot i andra bolag i Gavia-koncernen. Styrelseledamot i Zocalo Sweden AB, Änglagården Holding AB, Änglagården Fastighetsutveckling AB, GBG Nya Arena Drift och Event AB och ASA Bay Capital Management.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Styrelsesuppleant i Santa Maria AB, styrelseledamot i Adapta Nordstaden AB. Styrelseordförande i Nacho Real Estate AB och Adapta Storås AB.

Innehav: 540 000 aktier av serie A och 3 275 985 aktier av serie B i Serneke Group AB (publ) (indirekt via Lommen Holding AB, i vilket bolag Ludwig Mattsson har ett innehav om cirka 16 procent) samt ett direktägt innehav av 19 531 aktier av serie B i Serneke Group AB (publ).



Ola Serneke (född 1971)

Befattning: Styrelseledamot sedan 2004 och VD sedan 2008.

Utbildning: Civilingenjör, Chalmers, 1998.

Erfarenhet: VD och koncernchef Serneke Group AB. Grundare av Serneke Group AB.

Andra uppdrag: Styrelseledamot i Änglagården Fastighetsutveckling AB, Göteborgs Nya Arena drift och event AB. Styrelseledamot och VD i Ola Serneke Invest AB, Landskrona Fröfabriksutvecklings AB. Ledamot flertalet ekonomiska föreningar därutöver flertalet uppdrag såsom styrelseordförande, styrelseledamot eller VD inom bolag inom Koncernen och Joint Ventures, inkluderande Förädlings AB Lindhomen Väst AB som försattes i frivillig likvidation den 8 juli 2016.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Styrelseledamot i Innovera Partners AB (likvidation avslutad 2013-03-26), Källviken i Strömstad AB. Styrelseordförande i SH Karlavagnsplatsen AB, Härryda Smide AB, Okidoki AB, H Smide Fastighets AB.

Innehav: 3 710 000 aktier av serie A och 2022 160 aktier av serie B i Serneke Group AB (publ) (indirekt via Ola Serneke Invest).



Anders Wennergren (född 1956)

Befattning: Styrelseledamot sedan 2012.

Utbildning: Jur kand, Lunds universitet, 1982.

Erfarenhet: Advokat och delägare vid Glimstedts Advokatbyrå sedan 1990.

Andra uppdrag: Styrelseledamot i Fastighets AB Balder och enstaka uppdrag inom Balder-koncernen, Morlanda-Bro AB och Sydvind Energi AB. Styrelseledamot i Bassholmen AB och andra bolag inom Bassholmen AB-koncernen. Styrelseledamot och styrelsesuppleant i Coryseva AB-koncernen. Styrelsesuppleant i Cruentus AB, Bassholmen Konsult AB och Hjuviksvägens Tomt AB. Kommanditdelägare i Maiö Haman KB och Gula Magasinet KB.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren:

Styrelseuppdrag RL Nordic AB, styrelseledamot i Älvängens Handelsplats AB, Morlanda Golf AB, RL – Nordic AB, Styrelsesuppleant i Ellösfjordens Båthamn AB, Windpower Energy France AB (konkurs avslutad 2013-12-27, likvidation beslutad 2013-05-22).

Innehav: 300 000 aktier av serie B i Serneke Group AB (publ) (indirekt via Bassholmen AB).



Kristina Willgård (född 1965)

Befattning: Styrelseledamot sedan 2015.

Utbildning: Civilekonom, Lunds Universitet, 1989.

Erfarenhet: AddLife AB, VD 2015–, Addtech AB (CFO) 2010–2015, Ericsson AB (Head of Compliance & Control och CFO) 2007–2010, Netwise (CFO och HR) 2005–2007, SWE-DISH Satellite Systems AB (CFO och HR) 2003–2004 samt Frontec AB nuvarande Acando AB (koncernkontroller och CFO) 2001–2003. Därutöver tidigare uppdrag inom ekonomi och revision under perioden 1989–2001.

Andra uppdrag: Styrelseordförande i AddLife Development AB, styrelseledamot Mediplast AB samt uppdrag som ledamot och delägare av Willgård AB.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren:

Styrelseledamot i Addtech Nordic AB och Mediplast AB, styrelseledamot och VD i Addtech Holding AB, styrelseledamot i Envilogg AB (likvidation avslutad 2012-10-09) och Netwise Sverige AB (likvidation avslutad 2012-10-19).

Innehav: –

KONCERNLEDNING

Sernekes koncernledning består av 10 personer. Nedan redovisas uppgifter om dessa ledningspersoner med födelseår, befattning, anställningsår, utbildning, erfarenhet, pågående uppdrag och tidigare uppdrag sedan minst fem år för respektive person samt aktie- och konvertibelinnehav i Serneke Group AB (publ). Samtligas aktie- och konvertibelinnehav avser aktuellt innehav per Prospektets datum. Innehaven inkluderar makes, makas och omyndiga barns innehav samt innehav via bolag där vederbörande har ett betydande ägande och/eller betydande inflytande.



Ola Serneke (född 1971)

Befattning: VD

Anställd sedan: 2002.

Se i övrigt under avsnittet "Styrelse".



Camilla Heyman (född 1973)

Befattning: CFO

Anställd sedan: 2016.

Utbildning: Civilekonom vid Högskolan Trollhättan/Uddevalla 1997.

Erfarenhet: Ekonomichef Platzer Fastigheter AB 2013–2016, Peab Sverige AB, Divisionscontroller – Division Väst Bygg 2010–2013, övriga uppdrag inom Peab-koncernen 2000–2007, revisor PWC 1997–2000.

Andra uppdrag: –

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Styrelseledamot i bolag inom Platzerkoncernen.

Innehav: 20 000 aktier av serie B i Serneke Group AB (publ).



Daniel Åstenius (född 1971)

Befattning: Affärsområdeschef Serneke Bygg, VD i Serneke Bygg.

Anställd sedan: 2007.

Utbildning: Byggnadsingenjör, Chalmers tekniska högskola, 1992.

Erfarenhet: Ledande befattningar inom Koncernen. Tidigare uppdrag som byggnadsingenjör och projektledare inom Startec-gruppen 1992–1998, samt ägare, VD och projektledare i Ledge Ing AB 1998–2007.

Andra uppdrag: Styrelseledamot och VD i Ledge Ing AB. Styrelseledamot i BI – Byggföreningen Väst (branschorgan). Uppdrag som styrelseledamot och styrelsesuppleant i Koncernen och intresseföretag.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Styrelseledamot i ett flertal bolag inom Koncernen, intresseföretag och joint ventures. Styrelseledamot i Innovera Partners AB (likvidation avslutad 2013–03–23). Styrelseledamot i Consinum AB, Klosterängen Höga AB samt Kvarnberget Fastighets AB.

Innehav: 330 000 aktier av serie A och 450 000 aktier av serie B i Serneke Group AB (publ) (indirekt via Ledge Ing AB).



Michael Berglin (född 1973)

Befattning: vice VD

Anställd sedan: 2012.

Utbildning: Gymnasieingenjör, Sven Eriksons-gymnasiet, Borås, 1992 samt Byggnadsingenjörsprogrammet, Borås Högskola, 1994.

Erfarenhet: Skadecchef Folksam 2000–2012 samt uppdrag inom NCC och Skanska under 1994–2000.

Andra uppdrag: Styrelseledamot i Jägaren Alingsås Ekonomisk förening, Änglagården Fastighetsutveckling AB och Göteborgs Nya Arena drift och event AB. Därutöver flertalet uppdrag såsom styrelseledamot i bolag inom Koncernen, intresseföretag och joint ventures.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: –

Innehav: 220 000 aktier av serie B och 44 000 konvertibler i Serneke Group AB (publ).



Fredrik Jonsson (född 1976)

Befattning: Affärsområdeschef Anläggning, VD i Serneke Anläggning.

Anställd sedan: 2014.

Utbildning: MSc Project Management, University of Northumbria, Newcastle, 2001 samt BSc Civil Engineering, Byggingenjör, Chalmers Tekniska Högskola, 2000.

Erfarenhet: Uppdrag inom Bilfinger-koncernen, bland annat som Project Manager och Regional Manager under perioden 2007–2014 samt Produktionschef Skanska – 2001–2007.

Andra uppdrag: Uppdrag inom Koncernen.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: –

Innehav: 20 000 aktier av serie B och 25 000 konvertibler i Serneke Group AB (publ).



Patrik Lindström (född 1972)

Befattning: Affärsområdeschef Projektutveckling, VD Serneke Projektutveckling AB.

Anställd sedan: 2014.

Utbildning: Civilingenjör Väg och vatten, KTH, 1997 och högskoleingenjör Bygg, KTH, 1994.

Erfarenhet: Uppdrag inom Peab-koncernen 1999–2014, innefattande ledande befattningar under perioden 2008–2014. Trainee Skanska AB 1997–1998.

Andra uppdrag: Flertalet uppdrag såsom styrelseledamot eller VD inom bolag inom Koncernen, intresseföretag och joint ventures.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Styrelseledamot i Carpenova AB (konkurs avslutad 2014-07-15). Styrelseledamot och VD i Göteborgs Nya Arena drift och event AB.

Innehav: 10 000 aktier av serie B och 17 000 konvertibler i Serneke Group AB (publ).



Toni Hultberg (född 1963)

Befattning: Regionchef i Serneke Bygg.

Anställd sedan: 2012.

Utbildning: Bygg- och anläggningsteknisk linje, Kongahälla Gymnasium, 1981, Byggtknisk högskoleutbildning, Högskolan i Uddevalla, 1987.

Erfarenhet: Projektchef Enaco 2012, stort antal befattningar inom Skanska-koncernen 1985–2012.

Andra uppdrag: –

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: –

Innehav: 100 000 aktier av serie B och 40 000 konvertibler i Serneke Group AB (publ).



Krister Johansson (född 1970)

Befattning: VD affärsområde Fastighet

Anställd sedan: 2016

Utbildning: Gymnasieingenjör, Byggherre Masterclass Diploma.

Erfarenhet: VD Fastighetsaktiebolaget Tornstaden 2014–2016, Byggchef Mölndalsbostäder AB 2009–2014, Tekniskchef Mölndalsbostäder AB 2004–2009, Driftchef Mölndalsbostäder AB 1998–2004, Konsult Bengt Dahlgren AB 1994–1998.

Andra uppdrag: Styrelseordförande Form Factory of Sweden AB, styrelseledamot Fagered Invest AB, styrelsesuppleant Alera AB.

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: Styrelseledamot och VD i flertal fastighetsbolag inom AB Tornstaden koncernen. Styrelseledamot Företagarna Landvetter Ekonomiska förening.

Innehav: –



Anna Glimdén (född 1968)

Befattning: HR-chef Serneke Group.

Anställd sedan: 2014.

Utbildning: Fil kand, Personalprogrammet – Arbets- och organisationspsykologi, Göteborgs Universitet, 1996.

Erfarenhet: Personalansvarig Peab-koncernen 2004–2014, diverse uppdrag inom HR under 1997–2004.

Andra uppdrag: –

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: –

Innehav: 7 000 konvertibler i Serneke Group AB (publ).



Anders Antonsson (född 1964)

Befattning: Investor Relations-ansvarig (konsult).

Utbildning: Fil kand, Lunds universitet 1988.

Erfarenhet: IR-ansvarig på DDM Treasury Sweden (publ) 2015, seniorkonsult på Grayling Sweden 2013, Vice President – Investor Relations på Northland Resources S.A. 2011–2013, seniorkonsult på RHR Corporate Communication 2008–2011 och IR- och kommunikationsdirektör på Intrum Justitia 2001–2008.

Andra uppdrag: Styrelseordförande i RHR Corporate Communication AB, styrelseledamot och verkställande direktör för circle360 communication AB samt ansvarig för IR och kommunikation på Nordic Waterproofing Holding A/S (konsultbasis).

Tidigare uppdrag de senaste fem åren: –

Innehav: –

ÖVRIG INFORMATION OM STYRELSE OCH KONCERNLEDNINGEN

Sernekes styrelseledamöter och koncernledningen kan nå via Bolagets adress, Box 3194, 400 10 Göteborg. Ingen av styrelseledamöterna eller medlemmarna av koncernledningen har någon familjerelation med någon annan styrelseledamot eller medlem av koncernledningen inom Serneke. Ingen av styrelseledamöterna eller medlemmarna av koncernledningen har under de senaste fem åren (i) dömts i bedrägerirelaterade mål, (ii) varit ställföreträdare för något företag som försatts i konkurs eller likvidation, med undantag för vad som framgår av sammanställningen av pågående och tidigare uppdrag för respektive person i avsnitten "Styrelse och Ledning" på sidorna 99 till 104, eller (iii) av domstol förbjudits att agera som styrelseledamot eller ledande befattningshavare eller på annat sätt idka näringsverksamhet och ingen av styrelseledamöterna eller medlemmarna av koncernledningen har varit utsatt för officiella anklagelser eller sanktioner av i lag eller förordning bemyndigade myndigheter. Det föreligger inte heller några intressekonflikter, genom vilka styrelseledamöters eller medlemmarna av koncernledningens privata intressen skulle stå i strid med Bolagets intressen förutom att styrelseledamoten Ludwig Mattsson har ett innehav i Lommen Holding AB om 16 procent av aktierna. Lommen Holding AB äger dels Adapta-koncernen, som köper entreprenadtjänster från Serneke, och har därutöver ett innehav om 10 procent av aktierna i Änglagården Holding AB, ett bolag i vilket Serneke innehar 40 procent av aktierna. Lommen Holding AB:s intressen i samband med inköp av entreprenadtjänster från Serneke kan skilja sig från Sernekes intressen. Vidare kan Lommen Holding AB:s intressen som aktieägare i Änglagården Holding AB skilja sig från Sernekes intressen. Ludwig Mattsson deltar inte i handläggning av frågor som rör entreprenaduppdrag från Adapta-koncernen eller frågor som rör Änglagården Holding AB. Ingen av styrelseledamöterna eller medlemmarna av koncernledningen har valts eller utsetts till följd av en särskild överenskommelse med större aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter. Ingen av styrelseledamöterna eller medlemmarna av koncernledningen har avtal som berättigar till förmåner efter det att uppdraget avslutas (med undantag för normal uppsägningslön för medlemmar av koncernledningen).

Vänligen se avsnittet "Legala frågor och kompletterande information – Transaktioner med närstående" för information om transaktioner mellan Koncernen och närstående personer (inkluderande transaktioner med styrelseledamöter och till styrelseledamöter närstående personer).

ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Ersättning till styrelsen

Årsstämman 2016 beslutade att arvode till styrelsen skulle utgå med totalt 1 325 000 kronor, varav 450 000 kronor till styrelsens ordförande, 200 000 kronor till varje ledamot som inte är anställd i bolaget samt 75 000 kronor till ordförande i revisionsutskottet.

Styrelsearvode utgick år 2015 med 450 000 kronor till styrelseordföranden, 150 000 kronor till envar av ledamöterna Anders Wennergren och Mari Broman, 75 000 kronor till envar av ledamöterna Ludwig Mattsson och Nils Wiberg¹⁾. Kristina Willgård erhöll styrelsearvode om 175 000 kronor samt 75 000 kronor för ordförandeposten i revisionsutskottet.

Styrelseordföranden erhöll utöver styrelsearvode konsultarvode med ett belopp om 1 miljon kronor under 2015. Vänligen se vidare i avsnittet "Legala frågor och kompletterande information – Transaktioner med närstående".

Ersättning till ledande befattningshavare

Under 2015 utbetalades totalt 9 miljoner kronor i fast ersättning till Bolagets ledande befattningshavare (koncernledningen).

Den totala utbetalda bruttoersättningen till verkställande direktören och koncernledningen, inklusive grundlön, pensionsbetalning samt bil- och sjukförsäkringsförmån uppgick under 2015 till 11 miljoner kronor, varav 2 miljoner kronor utgjorde ersättning till verkställande direktören.

Principer för ersättning till ledande befattningshavare

Vid årsstämman den 28 april 2016 antogs följande riktlinjer för ersättningar och andra anställningsvillkor till ledande befattningshavare.

Med ledande befattningshavare förstås i detta sammanhang verkställande direktören och övriga ledningspersoner i Serneke-koncernen. Riktlinjerna för ersättning gäller även för styrelseledamöter i den omfattning de erhåller ersättning för tjänster utförda åt Serneke-koncernen utanför styrelseuppdraget. Serneke ska tillämpa ersättningsnivåer och anställningsvillkor som erfordras för att kunna rekrytera och behålla ledande befattningshavare med hög kompetens och kapacitet att nå uppställda mål, utformade i syfte att främja Bolagets långsiktiga värdeskapande. Ersättning ska utgå i form av fast lön, övriga förmåner samt pension. Rörlig ersättning ska inte utgå. Pensionsförmåner ska vara avgiftsbestämda, med individuell pensionsålder, dock inte lägre än 60 år. Uppsägningstiden ska normalt vara sex månader från befattningshavarens sida. Vid uppsägning från Bolagets sida ska uppsägningstiden och den tid under vilken avgångsvederlag utgår sammanlagt ej överstiga 12 månader. Stämмоvalda styrelseledamöter ska i särskilda fall kunna arvoderas för tjänster inom deras respektive kompetensområde, som inte utgör styrelsearbete. För dessa tjänster ska utgå ett marknadsmässigt arvode vilket ska godkännas av styrelsen. Styrelsen ska ha rätt att frånga riktlinjerna om det i enskilda fall finns särskilda skäl för det.

REVISORER

Vid årsstämman 2016 valdes revisionsbolaget Deloitte AB (med adress Box 33, 401 20 Göteborg) till Bolagets revisor (med auktoriserade revisorn Harald Jagner som huvudansvarig revisor) för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Harald Jagner är medlem i FAR.

1) Nils Wiberg lämnade styrelsen i december 2015 i samband att det till honom närstående bolaget Prioritet Finans AB avyttrade sitt innehav i Serneke Group AB (publ).

BOLAGSSTYRNING

BOLAGSSTÄMMA

Aktieägares rätt att besluta i Sernekes angelägenheter utövas genom det högsta beslutande organet årsstämma eller extra bolagsstämma. Stämman beslutar till exempel om ändringar i bolagsordning, styrelse- och revisorsval, fastställelse av resultat- och balansräkning, ansvarsfrihet för styrelse och verkställande direktör, disposition av vinst eller förlust, principer för tillsättande av valberedning samt riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.

Enligt Bolagets bolagsordning ska kallelse till bolagsstämma ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och på Bolagets webbplats. Att kallelse skett ska samtidigt annonseras i Dagens industri.

Rätt att delta i bolagsstämma

För att få delta i bolagsstämma ska aktieägare anmäla sig hos Bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Denna dag får ej vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och ej infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

Initiativ från aktieägare

Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på bolagsstämman måste framställa en skriftlig begäran till Bolagets styrelse. En sådan begäran ska i normala fall vara styrelsens tillhanda senast sju veckor före bolagsstämman.

Valberedning

Bolagsstämman i Serneke har antagit principer för utseende av valberedning. Enligt dessa principer ska valberedningen bildas efter det att styrelsens ordförande efter den sista bankdagen i september identifierat de tre röstmässigt största aktieägarna i Bolaget, vilka sedan äger rätt att utse en ledamot vardera till valberedningen. Om någon av de tre röstmässigt största aktieägarna avstår från sin rätt att utse ledamot till valberedningen ska nästa aktieägare i storleksordning beredas tillfälle att utse en ledamot. Dessa tre ledamöter ska tillsammans med styrelsens ordförande utgöra Bolagets valberedning.¹⁾ Inför årsstämman 2017 består valberedningen av följande ledamöter: Ulf Ivarsson, styrelseordförande, Carl Sandberg (ordförande i valberedningen), utsedd av Ola Serneke Invest AB, Ludwig Mattsson, utsedd av Lommen Holding AB samt Christer Larsson, utsedd av Christer Larsson i Trollhättan AB.

Valberedningen lämnar förslag till årsstämman om förslag till ordförande vid årsstämman, antal stämموvalda styrelseledamöter, ordförande och övriga stämموvalda ledamöter i styrelsen, arvode och annan ersättning till var och en av de stämموvalda styrelseledamöterna och till ledamöter av styrelsens utskott. Valberedningen lämnar vidare förslag till val av revisorer, arvode till revisorerna, utseende av valberedning alternativt beslut om principer för tillsättande av valberedning samt instruktion för valberedningen.

STYRELSE

Styrelsen är efter bolagsstämman Bolagets högsta beslutande organ. Det är styrelsen som ska svara för Bolagets organisation och förvaltningen av Bolagets angelägenheter till exempel genom att fastställa mål och strategi, säkerställa rutiner och system för uppföljning av de fastslagna målen, fortlöpande bedöma Bolagets ekonomiska situation samt utvärdera den operativa ledningen. Det är vidare styrelsens ansvar att säkerställa att korrekt information ges till Bolagets intressenter, att Bolaget följer lagar och regler samt att Bolaget tar fram och implementerar interna policies och etiska riktlinjer. Styrelsen utser även Sernekes verkställande direktör och fastställer lön och annan ersättning till denne utifrån de riktlinjer som stämman antagit.

Styrelsens sammansättning

Styrelsens bolagsstämموvalda ledamöter väljs årligen av årsstämman för tiden intill dess nästa årsstämma hållits. Styrelsen ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst nio bolagsstämموvalda ordinarie ledamöter utan suppleanter.

Styrelsens medlemmar presenteras närmare i avsnittet "Styrelse, koncernledning och revisorer".

Styrelsens ordförande

Styrelsens ordförande har till uppgift att tillse att styrelsens arbete bedrivs effektivt och att styrelsen fullgör sina åligganden. Ordföranden ska särskilt organisera och leda styrelsens arbete för att skapa bästa möjliga förutsättningar för styrelsens arbete. Det är ordförandens uppgift att tillse att ny styrelseledamot genomgår erforderlig introduktionsutbildning samt den utbildning i övrigt som styrelseordföranden och ledamoten gemensamt finner lämplig, tillse att styrelsen fortlöpande uppdaterar och fördjupar sina kunskaper om Bolaget, tillse

1) Vid större förändringar i ägarkretsen efter det att valberedningen satts samman kan justeringar ske i valberedningens sammansättning, enligt de närmare villkor som följer av principer för valberedningens tillsättning och instruktion för valberedningen i Serneke Group AB (publ).

att styrelsen erhåller tillfredsställande information och beslutsunderlag för sitt arbete, fastställa förslag till dagordning för styrelsens sammanträden efter samråd med verkställande direktören, kontrollera att styrelsens beslut verkställs samt tillse att styrelsens arbete årligen utvärderas.

Styrelseordföranden ansvarar för kontakter med ägarna i ägarfrågor och för att förmedla synpunkter från ägarna till styrelsen. Ordföranden deltar inte i det operativa arbetet inom Bolaget. Han ingår inte heller i koncernledningen.

Styrelsearbetet

Styrelsen följer en skriftlig arbetsordning som ses över årligen och fastställs på det konstituerande styrelsemötet. Arbetsordningen reglerar bland annat styrelsens arbetsformer, arbetsuppgifter, beslutsordning inom Bolaget, styrelsens mötesordning, ordförandens arbetsuppgifter samt en lämplig arbetsfördelning mellan styrelsen och verkställande direktören. Instruktion avseende ekonomisk rapportering och instruktion till verkställande direktör fastställs också i samband med det konstituerande styrelsemötet.

Styrelsens arbete bedrivs också utifrån en årlig föredragningsplan, som tillgodoser styrelsens behov av information. De på styrelsen ankommande kontrollfrågorna handhas av styrelsen i dess helhet. Styrelseordföranden och verkställande direktören har vid sidan av styrelsemötena en löpande dialog kring förvaltningen av Bolaget.

Styrelsen sammanträder efter en i förväg beslutad årsplan och ska mellan varje årsstämma hålla minst sex ordinarie styrelsemöten. Utöver dessa möten kan extra möten arrangeras för behandling av frågor som inte kan hänskjutas till något av de ordinarie mötena. Under räkenskapsåret 2016 har styrelsen hittills hållit 13 möten, vilka samtliga protokollförts.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH LEDNING

Verkställande direktören är i sin roll underordnad styrelsen och har som huvuduppgift att sköta Bolagets löpande förvaltning och den dagliga verksamheten i Bolaget. Av styrelsens arbetsordning och instruktionen för verkställande direktören framgår vilka frågor som Bolagets styrelse ska fatta beslut om och vilka beslut som faller på den verkställande direktören. Verkställande direktören tar även fram rapporter och nödvändigt beslutsunderlag inför styrelsesammanträden och är föredragande av materialet vid styrelsesammanträden. Förutom verkställande direktören har Serneke nio ledande befattningshavare, se vidare avsnittet "Styrelse, koncernledning och revisorer".

SVENSK KOD FÖR BOLAGSSTYRNING

Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") ska tillämpas av samtliga bolag vilkas aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad såsom Nasdaq Stockholm. Koden bygger på principen "följ eller förklara", vilket innebär att ett bolag som tillämpar Koden kan avvika från dess bestämmelser under förutsättning att varje avvikelse kan förklaras på ett tillfredsställande sätt.

Serneke kommer att tillämpa Koden från och med tidpunkten för noteringen på Nasdaq Stockholm och har inte för avsikt att avvika från Kodens regler i någon del. Bolaget kommer att upprätta en bolagsstyrningsrapport första gången för räkenskapsåret 2016.

REVISIONSUTSKOTT

Styrelsen, exklusive verkställande direktören, utgör revisionsutskott med Kristina Willgård som ordförande. Revisionsutskottets huvudsakliga uppgift är att övervaka Bolagets finansiella rapportering, övervaka effektiviteten i Bolagets interna kontroll, internrevision och finansiella riskhantering. Revisionsutskottet ska, i samverkan med Bolagets revisor, säkerställa revisionsplanering, uppföljning samt revisionsstatus inför årsredovisning och koncernredovisning.

Därutöver ska revisionsutskottet övervaka revisorns opartiskhet och självständighet samt utvärdera revisionsarbetet samt diskutera koordinationen mellan extern och intern revision med revisorn, och därvid särskilt besluta om revisorn anlitas för att tillhandahålla andra tjänster än revisionstjänster åt Koncernen. Revisionsutskottet ska också bistå Bolagets valberedning vid framtagande av förslag till revisor och rekommendation avseende arvode till revisorn. Styrelsen anser att kravet på att minst en ledamot ska vara oberoende och ha redovisnings- eller revisionskompetens är uppfyllt.

ERSÄTTNINGSAUTSKOTT

Ersättningsutskottet består av Ulf Ivarsson (ordförande), Mari Broman och Ludwig Mattsson. Verkställande direktören är föredragande i frågor som inte berör verkställande direktörens villkor.

Ersättningsutskottet har till uppgift att granska och ge styrelsen rekommendationer angående principerna för villkor och ersättning till Bolagets ledande befattningshavare.

Ersättningsutskottet ska årligen utvärdera verkställande direktörens arbete. Frågor som rör verkställande direktörens anställningsvillkor, ersättning och förmåner bereds av ersättningsutskottet och beslutas av styrelsen.

REVISION

Bolagets revisorer granskar årsbokslut och årsredovisning samt Bolagets löpande verksamhet och rutiner för att sedan uttala sig om redovisningen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Revisorerna ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till bolagsstämman. Bolagets revisorer rapporterar till styrelsen varje år personligen sina iakttagelser från granskningen och sina bedömningar av Bolagets interna kontroll.

Vid årsstämman 2016 valdes det auktoriserade revisionsbolaget Deloitte AB till Bolagets revisor med auktoriserade revisorn Harald Jagner som huvudansvarig revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Harald Jagner är medlem i FAR.

Vid årsstämman 2016 beslutades att ersättning till revisorn skulle utgå enligt godkänd räkning.

Revisorsarvodet för 2015 uppgick till sammanlagt 1 miljon kronor för revisionen inom hela Koncernen.

INTERN KONTROLL

Styrelsens ansvar för den interna kontrollen regleras i aktiebolagslagen, årsredovisningslagen – som innehåller krav på att information om de viktigaste inslagen i Sernekes system för intern kontroll och riskhantering i samband med den finansiella rapporteringen varje år ska ingå i bolagsstyrningsrapporten – samt Koden. Styrelsen ska bland annat se till att Serneke har god intern kontroll och formaliserade rutiner som säkerställer att fastlagda principer för finansiell rapportering och intern kontroll efterlevs samt att det finns ändamålsenliga system för uppföljning och kontroll av Bolagets verksamhet och de risker som Bolaget och dess verksamhet är förknippad med.

Den interna kontrollens övergripande syfte är att i rimlig grad säkerställa att Bolagets operativa strategier och mål följs upp och att ägarnas investering skyddas. Den interna kontrollen ska vidare säkerställa att den externa finansiella rapporteringen med rimlig säkerhet är tillförlitlig och upprättad i överensstämmelse med god redovisningssed, att tillämpliga lagar och förordningar följs samt att krav på noterade bolag efterlevs. Den interna kontrollen omfattar huvudsakligen följande fem komponenter.

Kontrollmiljö

Styrelsen har det övergripande ansvaret för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen. I syfte att skapa och vidmakthålla en fungerande kontrollmiljö har styrelsen antagit ett antal policyer och styrdokument som reglerar den finansiella rapporteringen. Dessa utgörs huvudsakligen av styrelsens arbetsordning, VD-instruktion samt instruktion för finansiell rapportering. Styrelsen har också antagit en särskild attestordning samt en finanspolicy. Bolaget har även en ekonomihandbok som innehåller principer, riktlinjer och processbeskrivningar för redovisning och finansiell rapportering. Styrelsen har vidare inrättat ett revisionsutskott som har som huvudsaklig uppgift att övervaka Bolagets finansiella ställning, att övervaka effektiviteten i Bolagets interna kontroll, internrevision och riskhantering, att hålla sig informerad om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen samt att granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet. Styrelsen får även rapporter från Bolagets revisor.

Riskbedömning

Sernekes styrelse har i ett särskilt riskutvärderingsdokument identifierat och utvärderat de risker som aktualiseras i Bolagets verksamhet samt utvärderat hur riskerna kan hanteras. Inom styrelsen ansvarar primärt revisionsutskottet för att löpande utvärdera Bolagets risksituation varefter styrelsen även gör en årlig genomgång av risksituationen.

Kontrollaktiviteter

Kontrollaktiviteter begränsar identifierade risker och säkerställer korrekt och tillförlitlig finansiell rapportering. Styrelsen ansvarar för den interna kontrollen och uppföljning av bolagsledningen. Detta sker genom både interna och externa kontrollaktiviteter samt genom granskning och uppföljning av Bolagets styrdokument.

Information och kommunikation

Bolaget har informations- och kommunikationsvägar som syftar till att främja riktigheten av den finansiella rapporteringen och möjliggöra rapportering och återkoppling från verksamheten till styrelse och ledning, exempelvis genom att styrande dokument i form av interna policyer, riktlinjer och instruktioner avseende den ekonomiska rapporteringen gjorts tillgängliga och är kända för berörda medarbetare. Bolaget har även upprättat policy och instruktioner i syfte att informera anställda och andra berörda inom Serneke om de lagar som är tillämpliga avseende Bolagets informationsgivning och de särskilda krav på personer som är aktiva i ett börsnoterat bolag i situationer som exempelvis hanteringen av insiderinformation. I samband med detta har Bolaget etablerat rutiner för hantering och begränsning av spridningen av information som ännu inte offentliggjorts, så kallad uppskjutet offentliggörande. Styrelsen har antagit en kommunikationspolicy och insiderpolicy som reglerar Bolagets informationsgivning.

IR-funktionen

IR-funktionens huvudsakliga arbetsuppgifter är att stödja den verkställande direktören, vice VD och de ledande befattningshavarna i förhållande till kapitalmarknaderna, att förbereda kvartalsrapporter och årsredovisningar, analytikerträffar, bolagsstämmor och kapitalmarknadsmöten.

Uppföljning

Efterlevande och effektiviteten i de interna kontrollerna följs upp löpande. Verkställande direktören ser till att styrelsen löpande erhåller rapportering om utvecklingen av Bolagets verksamhet, däribland utvecklingen av Bolagets resultat och ställning samt information om viktiga händelser.

INCITAMENTSPROGRAM

Tillsvidareanställd personal inom Koncernen har haft möjlighet att teckna konvertibler i Serneke Group AB (publ). Se avsnitt "Aktiekapital och ägarförhållanden" – "Konvertibelprogram" i denna del.

Koncernbolagen tillämpar inga bonusprogram för anställda, men den kollektivavtalade lönen är delvis resultatbaserad.

LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION

BOLAGSINFORMATION OCH LEGAL STRUKTUR

SERNEKE Group AB (publ) är ett svenskt publikt aktiebolag och dess organisationsnummer är 556669-4153. Bolaget bildades den 11 oktober 2004 och registrerades vid Bolagsverket den 29 oktober 2004. Bolaget har sitt säte i Västra Götalands län, Göteborg kommun. Bolagets organisationsform regleras av aktiebolagslagen (2005:551). Aktieägarnas rättigheter som är förknippade med ägandet av aktierna kan endast ändras i enlighet med nämnda regelverk. Föremålet för Bolagets

verksamhet är att bedriva entreprenadverksamhet inom bygg och anläggning samt tillhandahålla därtill kompletterande produkter och tjänster, förvalta och äga fastigheter, handel och förvaltning av aktier ävensom idka därmed förenlig verksamhet.

Nedan återfinns en förteckning av Sernekes innehav i dotterbolag samt intresseföretag och joint ventures. Om inget annat anges är samtliga bolag i förteckningen helägda. Intresseföretag anges i kursiverad stil.

Bolag per 2016-09-30

Bolag per 2016-09-30	Org.nr	Säte
SERNEKE Fastighet AB	556982-4914	Sverige
Änglagården Holding AB (40%)	556911-1015	Sverige
Änglagården Fastighetsutveckling AB	556897-7796	Sverige
Prioritet Serneke Arena drift och event AB	556991-3295	Sverige
Nyberg Gruppens Fastighets AB	556335-3985	Sverige
Alingsås Plåt-Mekano AB	556251-2730	Sverige
Consinum AB (75%)	556735-7263	Sverige
7H Bil AB (30%)	556629-2362	Sverige
SERNEKE Industrifastigheter AB	556887-7897	Sverige
Säve Flygplats Holding AB	559059-2316	Sverige
Serneke Fastighetsstyrning AB	559057-5881	Sverige
SERNEKE Projektutveckling AB	556688-6601	Sverige
SERNEKE Projektstyrning AB	556841-2331	Sverige
Älvfast AB	556860-2774	Sverige
Fiskebäckskils Tomt AB	556664-1360	Sverige
Conpol Sweden Sp. Z.o.o	0000245700	Polen
Kvarnbergets Fastighets AB	556932-7041	Sverige
Con V-group AB	556734-3776	Sverige
Björnflokan AB	556390-0256	Sverige
Björnflokan 5 KB	969658-9432	Sverige
Borås Björnflokan ekonomisk förening	769629-6214	Sverige
Serneke Projektförsäljning 1 AB	559043-3859	Sverige
Gustavas Plats i Ale ekonomisk förening	769630-7466	Sverige
Serneke Projektförsäljning 2 AB	559043-3842	Sverige
Cirkustomten Utvecklings AB	559057-5782	Sverige
Serneke Projektförsäljning 4 AB	559057-5774	Sverige
Ingaredvägens förvaltning 2 ekonomisk förening	769630-7458	Sverige
Ingaredvägens förvaltning 3 ekonomisk förening	769630-7524	Sverige
Serneke Projektförsäljning 3 AB	559043-3867	Sverige
Törnskogen Exploatering EK	769660-7490	Sverige
Jägaren Alingsås ekonomisk förening	769629-6206	Sverige
Ingaredvägens förvaltning ekonomisk förening	769628-1539	Sverige
Serneke Projektfastigheter 4 AB	559022-0058	Sverige
Serneke osållda lägenheter AB	559068-5995	Sverige

Bolag per 2016-09-30

	Org.nr	Säte
<i>Fastighetskompaniet i Väst AB (50%)</i>	556735-7271	Sverige
Karlavagnstornet Holding AB	556933-8964	Sverige
Serneke & Hedendahl Fastighets AB	556664-0305	Sverige
KB Karlavagnsgatan 7	916752-2466	Sverige
SERNEKE Projektfastigheter 1 AB	556955-7597	Sverige
Fastighet Karlavagnsgatan 3 i Göteborg AB	556596-7790	Sverige
<i>Karlavagnsplatsen Holding AB (50 %)</i>	559057-5816	Sverige
<i>Karlavagnsplatsen Projektstyrning AB</i>	559059-2266	Sverige
<i>Karlavagnsplatsen Holding 2 AB</i>	559059-2217	Sverige
<i>Fastighets AB Kratos</i>	556953-4034	Sverige
<i>Serneke Karlavagnsplatsen AB</i>	556920-7599	Sverige
<i>Karlavagnstornet AB</i>	556933-8956	Sverige
<i>Serneke Projektfastigheter 5 AB</i>	559048-4498	Sverige
<i>Serneke Projektfastigheter 6 AB</i>	559020-8764	Sverige
<i>Karlstaden Garage och Media AB</i>	559062-5751	Sverige
SERNEKE Bygg AB	556621-6908	Sverige
SERNEKE Bygg AS	996319830	Norge
SERNEKE Byggservice AB	556779-1735	Sverige
Gårdstens Projektutveckling AB	556976-9390	Sverige
SEFA Mur & Kakel AB	556783-3222	Sverige
SEFA Anläggning i Göteborg AB	556782-0575	Sverige
Serneke Bygg Öst AB	556664-9660	Sverige
Nybergs Svets AB	556142-6643	Sverige
SERNEKE Anläggning AB	556782-0591	Sverige
SEFA Anläggning i Bohuslän AB	556789-0875	Sverige
SERNEKE Industri AB	556630-8184	Sverige
Sefatech AB	556714-3366	Sverige
SERNEKE Betongentreprenad AB	556786-6644	Sverige

VÄSENTLIGA AVTAL**Aktieägaravtal avseende Änglagården Holding**

Serneke har för Änglagården Fastighetsutveckling AB:s räkning på tomträtten till fastigheten Göteborg Kviberg 741:191 uppfört multisportsanläggningen Prioritet Serneke Arena (tidigare Göteborgs Nya Arena).

Änglagården Holding AB äger samtliga aktier i Änglagården Fastighetsutveckling AB och Prioritet Serneke Arena drift och event AB. Änglagården Holding AB ägs av Prioritet Group AB till 50 procent, Lommen Holding AB till 10 procent och Serneke till 40 procent.

Mellan Prioritet Group AB, Lommen Holding AB och Serneke finns det ett aktieägaravtal såvitt avser det gemensamma ägandet av Änglagården Holding AB.

Aktieägaravtalet innehåller, förutom sedvanliga regleringar i aktieägaravtal, särskilda regleringar om:

- försäljningsvillkor om parter som äger minst 51 procent av aktierna önskar acceptera bud på aktierna,
- rätt för Prioritet Group AB att från och med sommaren 2020 och under vissa förutsättningar påkalla försäljning av aktierna,
- Sernekes garantiåtagande att Prioritet Serneke Arena under tiden 1 juli 2015 till den 31 december 2020 årligen har ett driftnetto¹⁾ om minst 51,6 miljoner kronor,

- rätt för Prioritet Group AB och Lommen Holding AB att erhålla en utdelning om totalt 75 miljoner kronor respektive 15 miljoner kronor före det att utdelning sker till Serneke, varav Prioritet Group AB och Lommen Holding AB hittills erhållit 11 miljoner kronor respektive 2 miljoner kronor. Efter att nämnd utdelning skett ska utdelning fördelas efter ägandet.

Förvärv av Värmdö Byggentreprenader AB

Serneke förvärvade den 27 augusti 2014 samtliga aktier i Värmdö Byggentreprenader AB (numera Serneke Bygg Öst AB). Köpeskillingen har erlagts dels genom en kontant köpeskillning om 45 miljoner kronor, dels en säljarrevers om 10 miljoner kronor som har reglerats. Vidare ska Serneke enligt överlåtelseavtalet erlagga en rörlig köpeskillning som baseras på bolagets rörelseresultat för 2015 och kan maximalt uppgå till 30 miljoner kronor för det fall rörelseresultatet överstiger 40 miljoner kronor. Serneke och säljaren av Värmdö Byggentreprenader AB tvistar för närvarande om betalning av eventuell tilläggsköpeskillning, varvid säljaren har påkallat ett skiljeförfarande. Sernekes uppfattning är att tilläggsköpeskillning inte ska utgå. Säljarens uppfattning är att tilläggsköpeskillning ska utgå med 30 miljoner kronor.

1) Med driftnetto avses i detta sammanhang, något förenklat, resultat före skatt för anläggningen exklusive administrativa kostnader samt avskrivningar.

Avtal om förvärv och försäljning av fastigheter

Serneke ingår i sin löpande verksamhet avtal om förvärv och försäljning av fastigheter, även innefattande fastighetsägande bolag. Sådana avtal kan innehålla bestämmelser om tilläggsköpeskillingar, olika typer av åtaganden för Serneke i samband med exploatering av mark och projektutveckling. Tilläggsköpeskillingar kan exempelvis utgå i samband med antagande av detaljplan och erhållande av bygglov. Nedan redogörs för vissa väsentliga avtal hänförliga till Sernekes fastighetsutvecklingsprojekt på Lindholmen i Göteborg och vid Säve flygplats.

Förvärv av SH Karlavagnsplatsen AB från Vision Group

Serneke Projektutveckling AB förvärvade den 15 december 2014 50 procent av aktierna i SH Karlavagnsplatsen AB från Vision Group Projekt Development AB. Serneke Projektutveckling AB ägde sedan tidigare 50 procent i bolaget vilket innebar att Serneke Projektutveckling per den 15 december 2014 blev ägare till samtliga aktier i SH Karlavagnsplatsen AB, vilket är ägare till Serneke Hedendahl Fastighets AB och Karlavagnstornet Holding AB. Köpeskillingen för 50 procent av aktierna i SH Karlavagnsplatsen AB var cirka 91 miljoner kronor och har erlagts kontant. I samband med transaktionen så tecknade sig Vision Group Projekt Development AB för 286 000 aktier av serie B i Serneke Group AB (publ).

Försäljning av del av Karlavagnsplatsen Holding AB till NREP

I juni 2016 träffade Karlavagnstornet Holding AB och NSF II Sweden AB avtal om försäljning av 50 procent av aktierna i Karlavagnsplatsen Holding AB, som är ägare till ett fastighetsutvecklingsprojekt på Lindholmen i Göteborg och som inbegriper flera fastigheter i anslutning till Karlavagnsgatan. Köparen, NSF II Sweden AB, är ett helägt bolag inom NREP-koncernen med NREP Nordic Strategies Fund II Limited Partnership som yttersta ägare.

Köpeskillingen för de överlåtna aktierna i Karlavagnsplatsen Holding AB uppgår till hälften av det underliggande byggrättsvärdet som parterna preliminärt anser uppgå till 1 547 miljoner kronor, med vissa justeringar bland annat hänförliga till förvärvade bolags konsoliderade egna kapital på tillträdesdagen. Marknadsvärdet är baserat på antagandet att byggrätterna ovan jord kommer att uppgå till ett visst antal kvadratmeter multiplicerat med ett på förhand bestämt pris per kvadratmeter. Köpeskillingen kommer att justeras för det fall antalet möjliga kvadratmeter som byggrätterna omfattar avviker från antagandet enligt ovan.

Av köpeskillingen har ett belopp om cirka 232 miljoner kronor, motsvarande 30 procent av köparens andel av det uppskattade marknadsvärdet, erlagts i samband med tillträdet. Av nämnda belopp utgjorde cirka 80 miljoner kronor återbetalning av de förvärvade bolagens skulder till Serneke. Vidare ska köparen erlagga ett belopp om cirka 348 miljoner kronor

motsvarande 45 procent av köparens andel av det uppskattade marknadsvärdet i anslutning till att (i) detaljplanen vunnit laga kraft och (ii) att de fastighetsägande bolagen i projektet har förvärvat viss ytterligare mark. Betalning av den resterande delen av köpeskillingen enligt parternas preliminära bedömning uppgående till cirka 183 miljoner kronor erläggs i takt med att byggrätterna överläts. Såvitt avser bostadsrättsprojekt rörande försäljning till bostadsrättsförening som utvecklas av Karlavagnsplatsen Holding-koncernen ska den resterande köpeskillingen erläggas i anslutning till byggstart i det aktuella projektet.

Som angetts ovan kommer köpeskillingen att justeras baserat på antalet möjliga kvadratmeter som byggrätterna omfattar. Vidare kan köpeskillingen komma att justeras för det fall att vidareförsäljning av byggrätter sker till ett pris understigande det pris som parterna överenskommit för bestämmande av köpeskillingen. Serneke har gentemot köparen gjort ett antal åtaganden, bland annat ska Serneke tillse att fastighetsägande bolag tillförs vissa överenskomna tomt- och markområden. Vidare ska Serneke svara för samtliga kostnader hänförliga till fastighetsbildning inklusive eventuell stämpelskatt och för vissa andra åtaganden och tjänster avseende framdrivandet av projektet, innefattande bland annat kostnader för sanering, rivning och exploateringsåtgärder.

Parterna är överens om att Serneke Bygg och Serneke Anläggning alltid ska erbjudas att utföra all byggnation som totalentreprenad på marknadsmässiga villkor, i den mån dessa bolag enligt det gemensamma projektbolagets bedömning har kapacitet att utföra sådan entreprenad.

Om de fastighetsägande bolagen i projektet inte inom fyra år från avtalsdagen förvärvat de överenskomna tomt- och markområdena eller om detaljplanen för området inte har vunnit laga kraft inom nämnda tid, kan köparen under vissa förhållanden befrias från sin skyldighet att betala köpeskillning utöver den initiala köpeskillning som erlades på tillträdesdagen.

För det fall att den detaljplan avseende det aktuella området som slutligen vinner laga kraft inte möter de avtalade kraven har Köparen också rätt att häva avtalet, innebärande att alla prestationer ska återgå, inkluderande bland annat att Karlavagnstornet Holding AB ska återbetala erhållen köpeskillning och tillse att NSF II Sweden AB, krona för krona, får kompensation för investeringar som gjorts och att lån från NSF II Sweden AB till Karlavagnsplatsen Holding AB återbetalas. Det aktuella kravet på detaljplanen innebär att en övervägande del av byggrätterna ovan jord ska kunna användas för bostäder.

Karlavagnstornet Holding AB och NSF II Sweden AB träffade i samband med transaktionen ett aktieägaravtal avseende det gemensamma ägandet av Karlavagnsplatsen Holding AB. Aktieägaravtalet inkluderar bland annat ett finansieringsåtagande om 200 miljoner kronor för respektive part under 18 månader. Därefter sänks åtagandet till 50 miljoner kronor under ytterligare fem år.

Förvärv av Säve Flygplats AB

Den 25 april 2016 träffade Serneke Fastighet AB och Swedavia Real Estate AB avtal om förvärv av 100 procent av aktierna i Säve Flygplats AB. I samband med förvärvet, som slutfördes i maj 2016, erlade Serneke Fastighet AB en köpeskilling om 175 miljoner kronor.

LÅNEAVTAL

Bolaget och Koncernbolagen har tagit upp lån från ett flertal långgivare, varav många är projektspecifika. Bland de större låneavtalen kan nämnas en koncernkredit från Nordea på högst 200 miljoner kronor, varav 0 miljoner kronor var utnyttjat den 30 september 2016. Koncernkrediten innehåller villkor om att Bolaget ska uppfylla vissa villkor, så kallade kovenanter, bland annat att soliditeten ska vara lägst 25 procent. Dotterbolaget SEFA Anläggning i Göteborg AB har vid ett tillfälle under 2016 brutit mot kovenanter avseende räntebärande skuld/EBITDA och Debt Service Cover Ratio, och erhöll vid rapporteringstillfället en så kallad waiver från långgivaren Nordea. SEFA Anläggning i Göteborg AB har löst lånet med Nordea per den 30 september 2016.

Enligt villkoren för koncernkrediten finns det per Prospektets datum ett krav att Ola Serneke Invest AB, Lommen Holding AB och/eller Prioritet Group AB tillsammans eller var för sig kontrollerar mer än 51 procent av röster och kapital i Bolaget. Enligt Nordea-krediten får utdelning bara ske med Nordeas skriftliga samtycke. Bolaget har överenskommit med Nordea att de nämnda villkoren avseende ägarförändringar och utdelning kommer att upphöra i samband med Bolagets notering.

Serneke Bygg AB har såsom totalentreprenör för Änglagårdens räkning uppfört multisportsanläggningen Prioritet Serneke Arena. För att finansiera Änglagården har Prioritet Group Holding, Bolaget och Lommen Holding ("Garanterna") tillskjutit 200 miljoner kronor och Bolaget har tillskjutit ytterligare 60 miljoner kronor till Änglagården. Serneke äger 40 procent i Änglagården Holding AB. Nordea har lånat ut 480 miljoner kronor mot säkerhet i den aktuella fastigheten. Garanterna har med Nordea Bank ingått ett garantiåtagande där de garanterar betalningen av ränta och amortering.

Förvärvet av Säve Flygplats AB har finansierats genom en förvärvskredit om 130 miljoner kronor lämnad av Collector Bank AB, med Säve Flygplats Holding AB som låntagare och Serneke Group AB och Serneke Fastighet AB som borgensmän.

Serneke emitterade i september 2016 ett icke-säkerställt obligationslån om 300 miljoner kronor. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3 månader + 6,25 procent och har ett totalt rambelopp om 500 miljoner kronor. Obligationerna noterades på Nasdaq Stockholm den 3 november 2016. Villkoren för obligationslånet innehåller vissa finansiella kovenanter (bland annat soliditetsmått) och andra åtaganden. Villkoren innehåller vidare rättigheter för obligationsinnehavarna att under vissa förutsättningar begära återbetalning av obligationslånet, bland annat i händelse av att något bolag i Koncernen bryter mot något eller några av de åtaganden som finns i låneavtal (så kallad cross default-bestämmelse).

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Transaktioner med närstående finns återgivna nedan och i not 10 och 31 till Sernekes finansiella räkenskaper (som återfinns på annan plats i detta Prospekt).

Lommen Holding AB, ett bolag i vilket styrelseledamoten Ludwig Mattsson har ett innehav om 16 procent av aktierna, har historiskt tillhandahållit Koncernen lån. De sista lånen återbetalades 2015 och sedan dess har inga nya lån upptagits.

Adapta Fastigheter AB, som kontrolleras av Lommen Holding AB, köpte under 2013 fastigheten Nordstaden 28:2 från Serneke för en köpeskilling om 246 miljoner kronor. I samband med överlåtelsen av fastigheten ingick Adapta Fastigheter AB ett entreprenadkontrakt med Serneke avseende fastigheten Nordstaden 28:2. Adapta Fastigheter AB är hyresvärd och Serneke Group AB är hyresgäst i ett hyresavtal avseende Sernekes huvudkontor.

Serneke ingick under 2014 ett avtal om byggentreprenad med Adapta Fastigheter AB avseende ett projekt i Borgås i Kungsbacka och under första halvåret 2015 ett avtal om byggentreprenad avseende Södercity i Kungsbacka. Under perioden 1 januari – 30 september 2016 har bolag inom Serneke-koncernen utfört entreprenadtjänster till bolag inom Adapta-koncernen för ett belopp om 168 miljoner kronor. För åren 2015 och 2014 var fakturerat belopp 134 miljoner kronor respektive 63 miljoner kronor.

Koncernen har under 2013, 2014 och 2015 utfört byggtjänster och löpande underhåll på fastigheten Fröfabriken i Landskrona AB samt byggtjänster åt OSI Centruminvest AB, som båda är dotterbolag till Ola Serneke Invest AB, som ägs av styrelseledamoten och verkställande direktören Ola Serneke, innebärande en försäljning till Ola Serneke Invest AB uppgående till 18 miljoner kronor för 2013, 8 miljoner kronor för 2014 och 6 miljoner kronor för 2015. Under 2013 betalade Koncernen en räntekompensation om 6 miljoner kronor till Ola Serneke Invest AB med anledning av att Ola Serneke Invest AB bidrog med finansiering av projektet Änglagården. Under 2015 förvärvade Koncernen en husbil för cirka 1 miljon kronor från Ola Serneke Invest AB med anledning av sponsringsåtagande avseende cykelteam Serneke Allebike. Vidare förvärvades minoritetsandelar i vissa dotterbolag för en sammanlagd köpeskilling om cirka 3 miljoner kronor. Försäljning till Ola Serneke Invest AB för perioden 1 januari – 30 september 2016 uppgick till 4 miljoner kronor och avser försäljning av fyra fordon till Ola Serneke Invest AB.

Prioritet Finans AB, som ägs av Prioritet Group AB och som i sin tur ägs av Nils Wiberg, som tidigare var styrelseledamot i Bolaget, tillhandahöll under tiden från och med 2012 till och med den 30 september 2015 factoringtjänster till Koncernen. Ersättningen för dessa tjänster uppgick till cirka 1 miljoner kronor för 2013, 3 miljoner kronor för 2014 och 2 miljoner kronor för de tre första kvartalen 2015.

AB Stratio, som ägs till 50 procent av Ulf Ivarsson, som är styrelseordförande i Bolaget, tillhandahöll under tiden från och med 2013 till och med den 30 november 2015 konsulttjänster

till Koncernen. Ersättningen för dessa tjänster uppgick till cirka 1 miljon kronor för 2013, 1 miljon kronor för 2014 och 1 miljon kronor för 2015. AB Stratio har efter den 31 december 2015 inte tillhandahållit några konsulttjänster till Koncernen.

Styrelseledamoten Anders Wennergren är advokat och delägare i Advokatfirman Glimstedt. Advokatfirman Glimstedt tillhandahåller juridisk rådgivning till Koncernen. Ersättningen för dessa tjänster uppgick till 1 miljon kronor för 2013, 3 miljoner kronor för 2014 och 1 miljon kronor för 2015.

Samtliga närståendetransaktioner enligt ovan är ingångna på marknadsmässiga villkor.

Utöver de transaktioner som angetts ovan och som framgår av nämnda noter, har Serneke inte varit part i någon närståendetransaktion under den period som omfattas av den finansiella informationen i detta Prospekt.

TVISTER

Serneke är från tid till annan inblandat i tvister inom ramen för den löpande verksamheten. Utöver vad som anges nedan känner Serneke inte till några pågående eller förväntade rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden som nyligen haft eller skulle få en väsentlig negativ effekt på Bolagets verksamhet, resultat eller finansiella ställning.

Serneke och säljaren av Värmdö Byggentreprenader AB tvistar för närvarande om en tilläggsköpeskillingsbetalning och säljaren har inlett ett skiljeförfarande. Sernekes uppfattning är att tilläggsköpeskillning inte ska utgå. Säljarens uppfattning är att tilläggsköpeskillning ska utgå med 30 miljoner kronor. Bakgrunden till tvisten är att Serneke enligt villkoren i avtalet avseende förvärvet ska erlagga en rörlig köpeskillning som baseras på bolagets rörelse-resultat för 2015. Maximalt kan den rörliga köpeskillningen uppgå till 30 miljoner kronor förutsatt att rörelseresultatet överstiger 40 miljoner kronor. Serneke anser att resultatet för 2015 var negativt medan säljaren gör gällande att resultatet för det aktuella året är positivt och överstiger 70 miljoner kronor. Serneke anser inte att någon rörlig köpeskillning ska utgå och har inte reserverat något belopp för tvisten i sin redovisning.

Mellan Serneke Bygg Öst och en större kund föreligger en tvist gällande uppförandet av ett flerbostadshus i Stockholms-regionen. Projektet kom att fördras på grund av vissa oförutsatta omständigheter vilka Serneke menar påverkat parternas gemensamt uppskattade rikt kostnad för projektet. Serneke har fakturerat beställaren ett belopp med anledning av de högre kostnaderna i projektet. Sernekes bedömning efter att ha konsulterat juridisk expertis är att Sernekes krav på ytterligare ersättning är välgrundat. Om det trots denna bedömning av juridisk expertis skulle visa sig att Serneke inte har rätt till ytterligare ersättning skulle detta få en resultateffekt om cirka –42 miljoner kronor.

Serneke Bygg Öst har utfört en entreprenad för en kund i Stockholmsregionen och för närvarande föreligger oenighet angående ersättning för tilläggsbeställningar med anledning av att beställaren under projektets gång och i stor omfattning förändrat förutsättningarna för det ingångna entreprenadavtalet.

Sernekes bedömning – efter konsultation med juridisk expertis – är att Sernekes krav på ersättning är välgrundat. Om Serneke mot förmodan inte skulle ha rätt till någon ytterligare ersättning skulle detta få en resultateffekt om cirka –36 miljoner kronor.

MILJÖPÅVERKAN

Entreprenadverksamhet har en stor miljöpåverkan. Serneke tar miljöfrågor på stort allvar och Serneke Bygg AB och Serneke Anläggning AB är certifierade enligt miljöstandarden ISO 14001:2004. Det finns inte några väsentliga förelägganden i miljöfrågor eller liknande från myndigheter.

Koncernbolagen Gårdsten Projektutveckling AB och Serneke Bygg AB har omnämnts i en anmälan om misstanke om miljöbrott. Bakgrunden är att Serneke Bygg AB på mark som ägs av Gårdsten Projektutveckling AB och Göteborgs stad utfört exploatering. Intill exploateringsområdet ligger en före detta deponi för äldre okänt avfall, främst byggavfall, som deponerats i olika omgångar sedan området bebyggdes. I samband med exploateringen har ett mer omfattande område tagits i anspråk än vad som angavs i detaljplanen, vilket inneburit att mark som angetts utgöra naturmark tagits i anspråk för exploateringen samt att planens gränser inte följts med avseende på gränsen mellan park- och naturmark.

Efter konsultation med specialister på miljö rätt, bedömer Bolaget att en eventuell företagsbot sannolikt kan komma att uppgå till mellan 100 000 kronor och 300 000 kronor.

MYNDIGHETSTILLSTÅND

Bolagets verksamhet är avhängigt tillstånd från framför allt kommuner, såsom bygglov och rivningslov. Det finns inte några väsentliga förelägganden i tillståndsfrågor från kommuner eller andra myndigheter.

FÖRSÄKRINGAR

Det är styrelsens bedömning att Serneke har ett tillfredsställande försäkringsskydd med hänsyn till den verksamhet som bedrivs.

AVTAL OM PLACERING AV AKTIER

Enligt villkoren i Placeringsavtalet, som förväntas ingås omkring den 23 november 2016, kommer Säljande Aktieägare och Serneke att åta sig att sälja respektive emittera de aktier som omfattas av Erbjudandet till de förvärvare som anvisas av Global Coordinator. Erbjudandet är villkorat av att intresset för Erbjudandet enligt Global Coordinators bedömning är tillräckligt stort för ändamålsenlig handel i Aktien, att Placeringsavtalet ingås, att vissa villkor i Placeringsavtalet uppfylls samt att Placeringsavtalet inte sägs upp. Placeringsavtalet föreskriver att Global Coordinators åtagande att förmedla förvärvare till eller, för det fall Global Coordinator misslyckas med detta, självt förvärva de aktier som omfattas av Erbjudandet är villkorat bland annat av att inga väsentliga negativa händelser inträffar samt vissa andra sedvanliga villkor. Global Coordinator kan säga upp Placeringsavtalet fram till likviddagen om några väsentliga negativa händelser inträffar, vid brister i de

garantier som Bolaget, Huvudaktieägaren och Säljande Aktieägare lämnat till Global Coordinator eller vid bristande uppfyllelse av övriga villkor i Placeringsavtalet. Om ovan angivna villkor inte uppfylls eller om Global Coordinator säger upp Placeringsavtalet kan Erbjudandet avbrytas. I sådant fall kommer vare sig leverans av eller betalning för aktier att genomföras under Erbjudandet.

Bolaget avser vidare att lämna en Övertilldelningsoption som Global Coordinator kan utnyttja under 30 dagar från första dagen för handel i Sernekes aktier, innebärande att Bolaget åtar sig att på begäran av Global Coordinator utöka Erbjudandet genom att emittera ytterligare aktier av serie B motsvarande cirka 11,78 procent av aktierna som omfattas av Erbjudandet till samma pris som i Erbjudandet. Denna option får endast utnyttjas för att täcka eventuell övertilldelning i samband med Erbjudandet.

Genom Placeringsavtalet kommer Huvudaktieägaren, Säljande Aktieägare, aktieäggande styrelseledamöter och vissa anställda i Serneke, däribland Bolagets ledande befattningshavare, samt vissa andra aktieägare i Bolaget att åta sig, med vissa förbehåll, att inte sälja sina respektive innehav under viss tid efter att handeln på Nasdaq Stockholm har inletts ("Lock up-perioden"). Lock up-perioden för Huvudaktieägaren, omfattande samtliga Huvudägarens 3 710 000 aktier av serie A och 2 022 160 aktier av serie B, kommer att vara 720 dagar. För Säljande Aktieägare, aktieäggande styrelseledamöter och vissa anställda i Serneke, däribland Bolagets ledande befattningshavare, kommer Lock up-perioden att vara 360 dagar och omfattar sammanlagt 1 650 000 aktier av serie A och 7 434 275 aktier av serie B. För vissa andra aktieägare i Bolaget, vilka innehaft aktier i Bolaget under kortare tid än 12 månader, kommer Lock up-perioden att vara 90 dagar och omfattar sammanlagt 977 517 aktier av serie B. Sammantaget kommer 5 360 000 aktier av serie A och 10 433 952 aktier av serie B i Bolaget att omfattas av överlåtelsebegränsning enligt ovan, motsvarande 95,3 procent av samtliga aktier i Bolaget före Erbjudandet. Efter utgången av respektive Lock up-period kan aktierna komma att bjudas ut till försäljning, vilket kan påverka marknadspriset på aktien. Global Coordinator kan komma att medge undantag från ifrågavarande åtaganden. Bolaget kommer i avtalet att åta sig gentemot Global Coordinator bland annat att, med vissa undantag, under en period av 180 dagar från första dagen för handel i Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm, inte utan skriftligt medgivande från Global Coordinator, besluta eller föreslå bolagsstämma att besluta om ökning av aktiekapitalet genom emission av aktier av serie A eller B, eller andra finansiella instrument.

Serneke kommer enligt Placeringsavtalet och på sedvanliga villkor under vissa förutsättningar hålla Global Coordinator skadeslös mot vissa anspråk. Vidare kommer Bolaget att ersätta Global Coordinator för vissa kostnader som Global Coordinator ådragit sig i samband med Erbjudandet.

STABILISERING

I samband med Erbjudandet kan Global Coordinator komma att genomföra transaktioner i syfte att stödja marknadspriset på aktierna på en nivå högre än den som i annat fall kanske hade varit rådande på marknaden. Sådana stabiliseringstransaktioner kan komma att genomföras på Nasdaq Stockholm, OTC-marknaden eller på annat sätt, och kan komma att genomföras när som helst

under perioden som börjar på första dagen för handel i aktierna på Nasdaq Stockholm och avslutas senast 30 kalenderdagar därefter. Global Coordinator har dock ingen skyldighet att genomföra någon stabilisering och det finns ingen garanti för att stabilisering kommer att genomföras. Stabilisering, om påbörjad, kan vidare komma att avbrytas när som helst utan förvarning. Under inga omständigheter kommer transaktioner att genomföras i syfte att stödja marknadspriset på aktierna till pris som är högre än det pris som fastställts i Erbjudandet. Inom en vecka efter stabiliseringsperiodens utgång kommer Global Coordinator att offentliggöra huruvida stabilisering utfördes eller inte, det datum då stabiliseringen inleddes, det datum då stabilisering senast genomfördes, samt det prisintervall inom vilket stabiliseringen genomfördes för vart och ett av de datum då stabiliseringstransaktioner genomfördes.

INTÄKTER OCH KOSTNADER FÖRENADE MED ERBJUDANDET

Sernekes intäkter från Erbjudandet uppgår till 700 miljoner kronor före emissionskostnader. Bolaget och Säljande Aktieägare har förbundit sig att betala ett transaktionsarvode till Global Coordinator baserat på bruttointäkterna. Sernekes totala kostnader för noteringen på Nasdaq Stockholm och för Erbjudandet uppskattas till cirka 43 miljoner kronor, baserat på det fastställda priset i Erbjudandet.

RÅDGIVARE, INTRESSEN OCH INTRESSEKONFLIKTER

Carnegie Investment Bank AB är Global Coordinator och rådgivare till Bolaget i Erbjudandet. Global Coordinator tillhandahåller finansiell rådgivning till Bolaget och dess aktieägare i samband med Erbjudandet. Setterwalls Advokatbyrå tillhandahåller juridisk rådgivning till Bolaget och dess aktieägare i samband med Erbjudandet.

Ingen av rådgivarna äger aktier i Bolaget och har, utöver på förhand avtalad ersättning för sina tjänster, inga andra ekonomiska intressen i Bolaget.

TECKNINGSÅTAGANDEN

Cornerstone Investors har den 10 november 2016 gentemot Global Coordinator och Bolaget skriftligen åtagit sig att förvärva sammanlagt 2 590 908 aktier i Erbjudandet, motsvarande en sammanlagd likvid om cirka 285 miljoner kronor, med den fördelning som framgår nedan.

Cornerstone Investors	Antal aktier	Adress
Cliens Kapitalförvaltning AB	681 818	Birger Jarlsgatan 33, 111 45 Stockholm
Bert Åke Eriksson	272 727	c/o Serneke Group AB (publ), Box 3194, 400 10 Göteborg
Madeleine Olsson Eriksson	272 727	c/o Serneke Group AB (publ), Box 3194, 400 10 Göteborg
Svolder AB	681 818	Box 70431, 107 25 Stockholm
Carnegie Fonder	681 818	Box 7828, 103 97 Stockholm
Summa	2 590 908	

Vidare har Huvudaktieägaren och Lommen Holding AB den 28 oktober 2016 gentemot Global Coordinator och Bolaget skriftligen åtagit sig att förvärva sammanlagt 409 091 aktie i Erbjudandet, motsvarande en sammanlagd likvid om 50 miljoner kronor, varav Huvudaktieägaren¹⁾ åtagit sig att förvärva 272 727 aktier och Lommen Holding AB²⁾ åtagit sig att förvärva 181 818 aktier.

Cornerstone Investors, Huvudaktieägaren och Lommen Holding AB erhåller ingen ersättning för sina respektive åtaganden och investeringarna görs på samma villkor som övriga investerare i Erbjudandet. Global Coordinator och styrelsen för Bolaget bedömer att Cornerstone Investors, Huvudaktieägaren och Lommen Holding AB har god kreditvärdighet och således kommer att kunna infria sina respektive åtaganden. Dessa åtaganden är emellertid inte säkerställda genom bankgaranti, spärmedel eller pantsättning eller liknande arrangemang. Teckningsåtagandena är förenade med vissa villkor avseende bland annat att en viss spridning av Bolagets aktier uppnås genom Erbjudandet. Vidare är Cornerstone Investors teckningsåtaganden villkorade av att de erhåller full tilldelning i enlighet med sina respektive åtaganden. För det att något av villkoren för respektive teckningsåtagande inte uppfylls förligger ingen skyldighet för att uppfylla det lämnade teckningsåtagandet.

Förutsatt att Erbjudandet fulltecknas och att Övertilldelningsoptionen utnyttjas i sin helhet kommer Cornerstone Investors, efter Erbjudandets genomförande, totalt att inneha cirka 11,30 procent av antalet aktier och cirka 3,64 procent av antalet röster i Bolaget.

TILLHANDAHÅLLANDE AV HANDLINGAR

Kopior av följande dokument finns under Prospektets giltighetstid tillgängliga på Sernekes huvudkontor på ordinarie kontorstid samt på Bolagets webbplats, www.serneke.group:

1. bolagsordning;
2. reviderade koncernredovisningar för räkenskapsåren 2015 och 2014 för Serneke Group AB (publ) samt årsredovisningar för samtliga för samtliga dotterbolag för de senaste två räkenskapsåren (tillhandahålls endast på huvudkontoret);
3. översiktligt granskad delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2016;
4. marknadsvärdesbedömning från SVEFA AB (tillhandahålls endast på huvudkontoret);
5. detta Prospekt.

1) Med adress Kvarnbergsgatan 2, 411 05 Göteborg.

2) Med adress J A Prippts Gata 2, 421 32 Västra Frölunda.

SKATTEFRÅGOR I SVERIGE

Nedan följer en sammanfattning av vissa svenska skatteregler som kan komma att aktualiseras i samband med upptagande av Sernekes aktier till handel på Nasdaq Stockholm. Sammanfattningen baseras på nu gällande lagstiftning och vänder sig till aktieägare som är obegränsat skattskyldiga i Sverige, om inget annat anges. Sammanfattningen är inte avsedd att vara uttömmande och ska endast ses som generell information. Den skattemässiga hanteringen hos varje enskild aktieägare beror på dennes specifika situation. Varje enskild aktieägare i Bolaget rekommenderas därför att inhämta råd från skatterådgivare avseende de skattekonsekvenser som kan uppkomma i varje enskilt fall, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och skatteavtal.

Sammanfattningen behandlar inte situationer där aktierna innehas av handelsbolag eller som lagertillgång i näringsverksamhet. Vidare behandlas inte de särskilda reglerna om skattefri kapitalvinst (inklusive avdragsförbud vid kapitalförlust) och utdelning i bolagssektorn som kan bli tillämpliga då aktieägare innehar aktier som anses vara näringsbetingade. Inte heller behandlas de särskilda regler som gäller för så kallade kvalificerade andelar i fåmansbolag eller vid innehav via värdepappersfonder och specialfonder.

Särskilda skattekonsekvenser kan uppkomma också för andra kategorier av aktieägare, såsom investmentföretag, stiftelser och ideella föreningar samt personer och företag som inte är obegränsat skattskyldiga i Sverige. Dessa skattekonsekvenser hanteras inte inom ramen för denna sammanfattning.

FYSISKA PERSONER

För fysiska personer och dödsbon beskattas avkastning, såsom utdelning och kapitalvinst, på aktier i inkomstslaget kapital. Skattesatsen i inkomstslaget kapital är 30 procent. Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas normalt som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet. Omkostnadsbeloppet för samtliga aktier av samma slag och sort beräknas gemensamt med tillämpning av genomsnittsmetoden. För marknadsnoterade aktier får omkostnadsbeloppet alternativt bestämmas genom schablonmetoden. Omkostnadsbeloppet bestäms då till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter. Kapitalförluster vid avyttring av marknadsnoterade aktier är fullt avdragsgilla mot skattepliktiga kapitalvinster samma år på andra marknadsnoterade aktier eller delägarätter utom andelar i sådana marknadsnoterade värdepappersfonder och specialfonder som endast innehåller fordringsrätter (räntefonder). Kapitalförluster som inte kan

kvittas på detta sätt får dras av med 70 procent mot övriga inkomster i inkomstslaget kapital. Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges skattereduktion mot kommunal och statlig inkomstskatt samt mot statlig fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Skattereduktion medges med 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100 000 kronor och med 21 procent av resterande del. Underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige innehålls preliminär skatt på utdelningar med 30 procent. Den preliminära skatten innehålls normalt av Euroclear eller, för förvaltarregistrerade aktieinnehav, av förvaltaren. Bolaget ansvarar inte för att eventuell källskatt innehålls.

För innehav via så kallat investeringssparkonto gäller inte ovanstående regler utan innehavaren påförs årligen en schablonintäkt baserad på ett särskilt framräknat kapitalunderlag. Detta gäller oavsett om det delats ut medel alternativt avyttrats aktier med vinst respektive förlust. Den som tillhandahåller kontot (exempelvis en bank eller ett värdepappersbolag) räknar fram schablonintäkten och lämnar kontrolluppgift avseende densamma till Skatteverket.

JURIDISKA PERSONER

Juridiska personer, förutom dödsbon, beskattas normalt för alla inkomster, inklusive skattepliktig utdelning och kapitalvinst, i inkomstslaget näringsverksamhet. Skattesatsen är 22 procent. Om aktierna utgör näringsbetingade andelar gäller särskilda regler vilka inte redogörs för närmare här. Beräkning av kapitalvinst respektive kapitalförlust sker på samma sätt som för fysiska personer enligt vad som anges ovan.

Avdrag för kapitalförluster på aktier medges normalt endast mot kapitalvinster på aktier eller andra delägarätter. En kapitalförlust kan även, under vissa förutsättningar, kvittas mot kapitalvinster i bolag inom samma koncern om koncernbidragsrätt föreligger mellan bolagen. Kapitalförlust som inte har kunnat utnyttjas ett visst år får sparas och dras av mot kapitalvinster på aktier och andra delägarätter under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden.

UTLÄNDSKA AKTIEÄGARE

För aktieägare, fysisk såväl som juridisk person, som inte är skatterättsligt hemmahörande i Sverige och som erhåller utdelning på aktier i ett svenskt aktiebolag utgår normalt svenskt kupongskatt. Detsamma gäller vid utbetalning från ett svenskt aktiebolag i samband med bland annat inlösen av aktier och återköp av egna aktier genom ett erbjudande riktat till samtliga

aktieägare eller samtliga ägare till aktier av ett visst slag. Skattesatsen uppgår till 30 procent. Denna skattesats är dock i allmänhet reducerad genom skatteavtal för undvikande av internationell dubbelbeskattning som Sverige ingått med vissa andra länder.

Undantag från kupongskatt gäller vidare för aktieägare inom EU som är juridiska personer och som uppfyller kraven i det s.k. moder-/ dotterbolagsdirektivet förutsatt att innehavet uppgår till minst tio procent av andelskapitalet i det utdelande bolaget, samt för juridiska personer som innehar andel som anses näringsbetingad.

HISTORISK FINANSIELL INFORMATION

Om inte annat anges har den finansiella informationen som redovisas nedan hämtats från Bolagets historiska finansiella rapporter för de räkenskapsår som avslutades per den 31 december 2015, 2014 och 2013, och vilka har reviderats av Bolagets revisor. Serneke har sedan den 1 januari 2013 upprättat sin koncernredovisning i enlighet med de av Europeiska unionen (EU) godkända International Financial Reporting Standards ("IFRS"), och baserat på tolkningsuttalanden av International Financial Reporting Interpretations Committee såsom de antagits av EU. RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner" samt årsredovisningslagen. Före antagandet av IFRS upprättade Serneke koncernredovisningen i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd ("BFNAR"). Bolagets översiktligt granskade koncernräkenskaper för de nio månader som avslutades den 30 september 2016 med jämförande finansiell information för de nio månader som avslutades den 30 september 2015 är upprättade enligt IAS 34 och årsredovisningslagen.

Efter offentliggörandet av årsredovisningen för 2014 har Koncernen ändrat klassificeringen av fastigheter under utveckling från förvaltningsfastigheter till projekt- och exploateringsfastigheter. Omklassificeringen innebär att Koncernen ändrar värderingsmetod avseende fastigheter, redovisning av andelar i joint ventures samt förvärv av andelar i joint ventures från en redovisning till verkligt värde till redovisning till anskaffningskostnad. Det innebär att Koncernens finansiella rapporter för perioderna 2012–2014 räknats om med retroaktiv verkan med justering av ingående balans per 1 januari 2012. Koncernen har under 2015 också ändrat uppställningsform för resultaträkningen, till en funktionsindelad resultaträkning, samt ändrat redovisningsprincip gällande fastighetsförsäljningar. Detta för att få mer jämförbara siffror mot Koncernens som normalt har funktionsindelade resultaträkningar. Mer information om effekterna av omklassificeringen och den ändrade uppställningsformen för resultaträkningen framgår av not 33 till Sernekes finansiella räkenskaper (som återfinns på annan plats i detta Prospekt).



DELÅRSRAPPORT JANUARI–SEPTEMBER 2016

Serneke Group AB (publ) org.nr 556669– 4153

Göteborg den 18 oktober 2016

FÖRBÄTTRAD LÖNSAMHET OCH FORTSATT GOD TILLVÄXT INOM ENTREPRENADVERKSAMHETERNA

Juli–september 2016

- Koncernens intäkter uppgick till 802 Mkr (815)
- Koncernens rörelseresultat ökade till 65 Mkr (12) och rörelsemarginalen uppgick till 8,1 procent (1,5)
- Förvaltningsfastigheter har omvärderats med en positiv effekt om 42 Mkr (-)
- Resultatet för kvartalet uppgick till 52 Mkr (13)
- Resultat per aktie efter utspädning uppgick till 2,95 kr (0,75)
- Serneke emitterade ett treårigt icke säkerställt obligationslån om nominellt 300 Mkr med en rörlig ränta om Stibor 3m + 6,25 procent

Januari–september 2016

- Koncernens intäkter ökade under perioden med 29 procent till 2 712 Mkr (2 097)
- Koncernens rörelseresultat ökade väsentligt till 377 Mkr (6) och rörelsemarginalen för perioden uppgick till 13,9 procent (0,3)
- Periodens resultat ökade till 368 Mkr (-1)
- Resultat per aktie efter utspädning uppgick till 20,91 kr (-0,06)
- Säve flygplats förvärvades för 175 Mkr med tillträde i maj
- 50 procent av projektet Karlstaden i Göteborg såldes till fastighetsbolaget Nordic Real Estate Partners ("NREP") i juni
- I Väsjön, Sollentuna, förvärvades byggrätter för totalt 67 Mkr med tillträde i juni

Mkr	Jul–sep 2016	Jul–sep 2015	Jan–sep 2016	Jan–sep 2015	Okt–sep 2015/2016	Helår 2015
Intäkter	802	815	2 712	2 097	3 722	3 107
Rörelseresultat	65	12	377	6	499	128
Rörelsemarginal, %	8,1	1,5	13,9	0,3	13,4	4,1
Periodens resultat	52	13	368	-1	506	137
Resultat per aktie, kr efter utspädning	2,95	0,75	20,91	-0,06	28,77	8,11
Eget kapital per aktie, kr efter utspädning	46,56	18,24	46,72	18,96	46,74	26,82
Soliditet, %	28,8	21,8	28,8	21,8	28,8	27,4
Nettolåneskuld	453	329	453	329	453	222
Nettoskuldsättningsgrad, %	55,1	104,1	55,1	104,1	55,1	49,0
Orderingång	920	702	3 889	3 106	5 877	5 094
Orderstock	6 629	3 953	6 629	3 953	6 629	5 125

Jämförelsevärden för resultatposter avser motsvarande period föregående år och för balansposter 31 december 2015.
För definitioner, se sid 27.



DELÅRSRAPPORT JANUARI–SEPTEMBER 2016

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

18 oktober 2016

VD HAR ORDET

SERNEKE STÄRKER SIN POSITION SOM EN AV SVERIGES MEST DYNAMISKA ENTREPRENAD- OCH PROJEKTUTVECKLINGSKONCERNER

Under det tredje kvartalet 2016 fick vi ännu ett glädjande bevis på att Serneke når högt uppställda krav. Denna gång är det Sveriges Byggindustrier som räknat samman de stora byggföretagens marknadsposition och Serneke återfinns bland de tio största bolagen. Vi ser goda förutsättningar att fortsätta växa och leverera smartare och mer engagerat så att vi blir än mer relevanta som en partner i de många bygg- och anläggningsprojekt som planeras på våra nyckelmarknader, de tre storstadsregionerna.



Ola Serneke, VD och koncernchef

Serneke är en av Sveriges snabbaste växande entreprenad- och projektutvecklingskoncerner. Koncernens intäkter för delårsperioden januari–september 2016 uppgick till 2 712 Mkr, att jämföra med 2 097 Mkr samma period 2015. Rörelseresultatet ökade till 377 Mkr från 6 Mkr. Vår finansiella ställning har förstärkts och vi har per den 30 september 2016 en soliditet om 28,8 procent.

ÖKAD OMSÄTTNING OCH GOD ORDERINGÅNG

Under den senaste delårsperioden, januari–september 2016, var tillväxten inom våra entreprenadverksamheter, affärsområdena Bygg samt Anläggning, 19 procent. Orderingången för entreprenadverksamheterna fortsätter att utvecklas positivt, med en ökning om 25 procent under delårsperioden 2016 jämfört med samma period förra året. Orderstocken uppgick till 6,6 miljarder kronor vid utgången av september 2016, en ökning med 68 procent jämfört med samma tidpunkt föregående år.

Koncernens intäkter för tredje kvartalet 2016 uppgick till 802 Mkr att jämföra med 815 Mkr samma period 2015. Rörelseresultatet ökade till 65 Mkr från 12 Mkr. För koncernen redovisas en något lägre försäljning under det tredje kvartalet 2016, detta till följd av att vi i motsvarande period föregående år kunde rapportera en fastighetsförsäljning om 160 Mkr.

Entreprenadverksamheten är en viktig motor för oss, vi prioriterar tillväxt för att kunna stärka vår marknadsposition och vårt kassaflöde. Tillsammans med AO Projektutveckling och nyetablerade AO Fastighet kan Serneke erbjuda en helhetslösning, med allt från idé till förvaltning. Dessa affärsområden utvecklas genom att vi är aktiva och kreativa. Vi utvärderar löpande hur vi bäst utnyttjar de tillgångar vi har, främst projektet Karlstad och Södra flygplats, men även hur vi hanterar de markanvisningar som vi bedömer intressanta. Vi ser goda möjligheter för fortsatt positiv utveckling med intressanta partners som kan bidra med spännande aktiviteter de kommande åren.

FÖRSTÄRKNINGAR FÖR ATT MÖTA ÖKAD EFTERFRÅGAN

Vi fortsätter arbetet med att stärka koncernen för att klara den ökande efterfrågan från kunder som främst återfinns inom kommuner, landsting, fastighetsbolag, industri- och handelsbolag samt kommunala och statliga bolag.

AO Bygg rapporterar fortsatt positiv marknadsutveckling och vi bedömer att tillgången till intressanta projekt är god. Serneke kommer främst att vara med i kommunala och privata fastighetsbolags projekt, samt de som planeras inom samhällsfastigheter som skola, vård och omsorg. Affärsområdet vinner allt fler upphandlingar inom upphandlingsformen partnering, vilket kan medföra att vår eventuella riskexponering i projekten minskar.



DELÅRSRAPPORT JANUARI–SEPTEMBER 2016

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

18 oktober 2016

Verksamheten inom AO Anläggning har fortsatt utmaningar med lönsamheten till följd av nedskrivningar av projekt som erhållits under 2015 och i starten av 2016. Detta är en utveckling vi inte är nöjda med. Snabb tillväxt måste ske kontrollerat och med ett tydligt fokus på god lönsamhet. Sedan i våras genomför affärsområdet därför ett genomgripande åtgärdsprogram inriktade på interna rutiner och förändringar i organisationen. Full effekt förväntas först att uppnås under 2017. Under det tredje kvartalet 2016 uppgick nedskrivningar av projekt om -7 Mkr.

AO Projektutveckling slutförde i juni den största affären hittills i Sernekes historia, då koncernens byggrätter i projektet Karlastaden avyttrades till ett joint venture-bolag, gemensamt ägt av Serneke och fastighetsbolaget NREP. Detta gör att vi kan se fram emot nästa steg i utvecklingen av Göteborgs nya stadsdel tillsammans med en stark och erfaren partner. Även detta affärsområde befinner sig i en uppbyggnadsfas för att möta en förväntad ökad efterfrågan. De projekt som hanteras av affärsområdet har kommit olika långt och resultatet av försäljningar kan ha betydande påverkan på enskilda kvartal. Det är viktigt att vi fortsätter vår expansion i samma takt som tidigare och vi bedömer att det finns god efterfrågan från såväl offentliga som privata intressenter.

Inom det nyligen etablerade AO Fastighet planerar vi att öka aktiviteten och här kommer den tillträdande VD:n Krister Johansson att ha en nyckelroll. Han tillträder sin tjänst den 1 december 2016 och kommer då att påbörja uppbyggnaden av sin organisation runt förvaltning och utveckling av befintliga och kommande fastigheter.

MARKNADSNOTERING

Under de senaste kvartalen har koncernens ekonomi-, IT- och HR-avdelningar förstärkts för att kunna fungera som starkt stöd i den expansion vi befinner oss i samt för att möta de krav som vi ser kommer framöver. Vi har satsat hårt på våra interna utbildningar om kultur och värderingar så att alla ska veta hur det är att arbeta i koncernen samt hur vi ska uppträda och agera för att vara förebilder i vår bransch.

Detta blir allt viktigare i en bransch som växer och som ser stora utmaningar i att attrahera medarbetare med rätt kompetens. Vi arbetar fokuserat på att skapa en stark kultur som kännetecknas av utmaningar och ansvarstagande, vilket får stor betydelse i samband med att vi påbörjar vårt liv som noterat bolag då vi inom kort marknadsnoterar det obligationslån som vi emitterade i september 2016 på Nasdaq Stockholm.

Ola Serneke, VD och koncernchef



DELÅRSRAPPORT JANUARI–SEPTEMBER 2016

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

18 oktober 2016

Koncernens utveckling

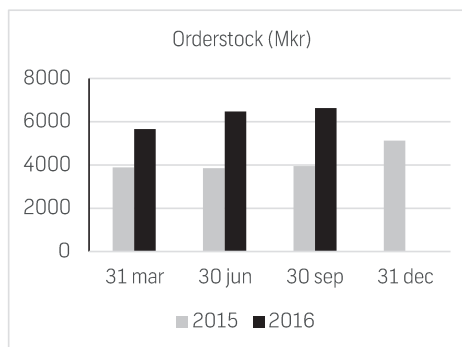
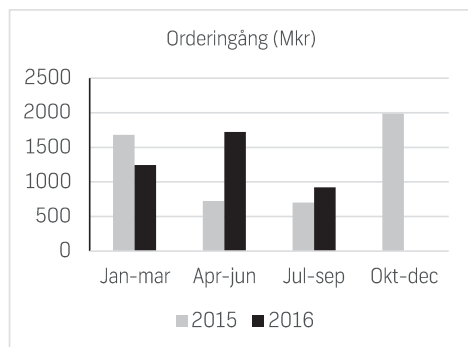
ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK

I en fortsatt positiv marknad var orderingsgången under juli–september god och ökade med 31 procent till 920 Mkr (702). Orderingsgången för tredje kvartalet 2016 består främst av bostadsprojekt i tätortsregionerna Stockholm och Göteborg, vilka fortsätter vara koncernens viktigaste marknader. I orderingsgången ingår även bostadsprojekt i Borås och Växjö, vilka är exempel på växande marknader för entreprenadverksamheterna.

För perioden januari–september 2016 ökade orderingsgången med 25 procent till 3 889 Mkr (3 106). Orderstocken uppgick vid periodens utgång till 6 629 Mkr, att jämföra med 5 125 Mkr vid årsskiftet.

Orderingsgång Mkr	Jul–sep 2016	Jul–sep 2015	Jan–sep 2016	Jan–sep 2015	Okt–sep 2015/2016	Helår 2015
Bygg	858	651	3 665	2 911	5 559	4 805
Anläggning	62	51	224	195	318	289
Koncernen	920	702	3 889	3 106	5 877	5 094

Orderstock Mkr	Jan–sep 2016	Jan–sep 2015	Okt–sep 2015/2016	Helår 2015
Bygg	6 478	3 803	6 478	4 881
Anläggning	151	150	151	244
Koncernen	6 629	3 953	6 629	5 125





DELÅRSRAPPORT JANUARI–SEPTEMBER 2016

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

18 oktober 2016

NYA UPPDRAG UNDER PERIODEN JULI–SEPTEMBER 2016

Nedan listas koncernens nya uppdrag över 100 Mkr:

Uppdrag	Ort	Beställare	Ordervärde (Mkr)	Förväntad byggstart
Nyproduktion bostadsrätter	Växjö	ScanProp	286	Oktober 2016
Nyproduktion hyresrätter	Upplands-Bro	AB Upplands-Brohus	203	September 2016
Nyproduktion bostadsrätter	Borås	Cerera Fastigheter	185	Oktober 2016

INTÄKTER OCH RESULTAT

Verksamheten i Serneke-koncernen är uppdelad i fyra affärsområden: Bygg, Anläggning, Projektutveckling och Fastighet.

KONCERNEN Mkr	Jul–sep 2016	Jul–sep 2015	Jan–sep 2016	Jan–sep 2015	Okt–sep 2015/2016	Helår 2015
Intäkter	802	815	2 712	2 097	3 722	3 107
Rörelseresultat	65	12	377	6	499	128
Finansnetto	-5	-4	-12	-13	-15	-16
Resultat före skatt	60	8	365	-7	484	112
Periodens resultat	52	13	368	-1	506	137

JULI–SEPTEMBER 2016

Koncernens intäkter under tredje kvartalet 2016 uppgick till 802 Mkr, jämfört med 815 Mkr för motsvarande kvartal föregående år. Rörelseresultatet ökade till 65 Mkr (12). I intäkter under tredje kvartalet 2015 ingick en fastighetsförsäljning om 160 Mkr. I rörelseresultatet för tredje kvartalet 2016 ingick positiva effekter av värdeförändringar förvaltningsfastigheter om 42 Mkr (-). Finansnettot uppgick till -5 Mkr (-4) och koncernen redovisar en skattekostnad på -8 Mkr (5).

Affärsområde Byggs rörelseresultat uppgick under tredje kvartalet 2016 till 19 Mkr, en minskning med 3 Mkr jämfört med motsvarande kvartal föregående år. Främsta förklaringen till resultatminskningen är avvecklingen av två icke-strategiska enheter verksamma inom mur-, kakel- och serviceentreprenader under kvartalet, samt en positiv engångseffekt om 9 Mkr i motsvarande kvartal föregående år.

Affärsområde Anläggning redovisade ett försämrat resultat för tredje kvartalet 2016, -7 Mkr jämfört med 2 Mkr motsvarande kvartal föregående år. Försämringen beror främst på fortsatt nedskrivningsbehov av projekt. Det omfattande åtgärdsprogram som initierades under andra kvartalet 2016 för att öka affärsområdets lönsamhet har mottagits väl i organisationen och bedöms uppnå full effekt under 2017.

Affärsområde Projektutvecklings rörelseresultat uppgick till -6 Mkr under tredje kvartalet att jämföra med -7 Mkr motsvarande kvartal föregående år. För affärsområde Projektutveckling redovisas resultat från försäljningar av mark och byggrätter när väsentliga risker och förmåner överförs till köparen, vilket normalt sammanfaller med ägandets övergång samt övriga intäkter såsom hyresintäkter. Detta medför att intäkter och resultat kan variera kraftigt mellan kvartalen.

Affärsområde Fastighets rörelseresultat uppgick till 46 Mkr (2) under det tredje kvartalet. Främsta förklaringen är omvärdering av förvaltningsfastigheter som bidragit med en positiv effekt om 42 Mkr (-).

JANUARI–SEPTEMBER 2016

Koncernens intäkter för perioden januari–september 2016 uppgick till 2 712 Mkr (2 097), en ökning med 29 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Främsta förklaringarna till ökningen är att byggverksamheten haft en högre omsättning jämfört med motsvarande period föregående år samt försäljningen av 50 procent av projektet Karlastaden i juni 2016, som påverkat positivt med en intäkt om 318 Mkr.

Koncernens rörelseresultat för perioden uppgick till 377 Mkr jämfört med 6 Mkr för motsvarande period 2015. Förbättringen om 371 Mkr förklaras främst av resultatet genom försäljning av 50 procent av projektet Karlastaden.



DELÅRSRAPPORT JANUARI–SEPTEMBER 2016

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

18 oktober 2016

Affärsområde Bygg har under januari–september 2016 förbättrat sitt rörelseresultat med 12 Mkr till 46 Mkr jämfört med motsvarande period föregående år. Främsta förklaringen till resultatförbättringen är ökad omsättning och ökat lönsamhetsfokus.

Affärsområde Anläggning redovisade ett resultat om -27 Mkr för perioden, att jämföra med 1 Mkr motsvarande period föregående år. Minskningen beror främst på nedskrivningar av fyra projekt som sammantaget påverkat resultatet med -20 Mkr under 2016. Sänkta tillväxtambitioner för 2016 har påverkat orderingången men även resultatet då kostnadstäckning inte kunnat uppnås för affärsområdets gemensamma kostnader, vilket under perioden påverkat resultatet negativt med -7 Mkr. Ett genomgripande åtgärdsprogram pågår för att förbättra såväl interna rutiner som lönsamheten.

Affärsområde Projektutveckling redovisade ett förbättrat resultat om 329 Mkr under januari–september 2016 jämfört med -6 Mkr motsvarande period föregående år. Främsta förklaringen är resultatet om 444 Mkr vid försäljningen av 50 procent av projektet Karlstad. Vidare har nedskrivning om -56 Mkr av två projektfastigheter, engångskostnader om -23 Mkr samt ökade omkostnader till följd av organisationsförstärkning påverkat rörelseresultatet.

Affärsområde Fastighets rörelseresultat uppgick under perioden till 27 Mkr (1). Resultatförbättringen förklaras främst av omvärderingen av förvaltningsfastigheter i det tredje kvartalet 2016 med 42 Mkr (-). Förvaltningsresultatet uppgick till -11 Mkr (0) och förklaras främst av en avsättning för driftgaranti avseende intresseföretaget Ånglagården. Resultat avseende intresseföretag uppgick till -4 Mkr (1).

INTÄKTER Mkr	Jul–sep 2016	Jul–sep 2015	Jan–sep 2016	Jan–sep 2015	Okt–sep 2015/2016	Helår 2015
Bygg	683	558	2 140	1 765	2 841	2 466
Anläggning	121	111	293	272	410	389
Projektutveckling	11	165	336	177	699	540
Fastighet	4	0	7	2	8	3
Koncerngemensamt*	34	28	72	58	75	61
Eliminering	-51	-47	-136	-177	-311	-352
Summa	802	815	2 712	2 097	3 722	3 107

RÖRELSERESULTAT Mkr	Jul–sep 2016	Jul–sep 2015	Jan–sep 2016	Jan–sep 2015	Okt–sep 2015/2016	Helår 2015
Bygg	19	22	46	34	60	48
Anläggning	-7	2	-27	1	-43	-15
Projektutveckling	-6	-7	329	-6	501	166
Fastighet	46	2	27	1	26	0
Koncerngemensamt*	13	-7	2	-24	-45	-71
Summa	65	12	377	6	499	128
Finansnetto	-5	-4	-12	-13	-15	-16
Resultat före skatt	60	8	365	-7	484	112

* Koncerngemensamt: Övrig verksamhet redovisas under Koncerngemensamt och består främst av centrala bolag och koncernfunktioner.

För perioden januari–september 2016 uppgick koncernens finansnetto till -12 Mkr (-13).

SÄSONGSVARIATIONER

Sernekes verksamhet saknar till övervägande del tydliga säsongseffekter. Entreprenadverksamheterna (affärsområdena Bygg och Anläggning) upplever normalt lägre aktivitet under första kvartalet på grund av färre antal produktionsdagar samt i större utsträckning än normalt av väderpåverkan under vintermånaderna. Därutöver påverkas resultatet också av om allmänna helgdagar infaller inom en viss delårsperiod som leder till färre produktionsdagar.



DELÅRSRAPPORT JANUARI–SEPTEMBER 2016

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

18 oktober 2016

FINANSIELL STÄLLNING 30 SEPTEMBER 2016

Mkr	30 sep 2016	30 sep 2015	31 dec 2015
Summa tillgångar	2 858	1 447	1 652
Summa eget kapital	822	316	453
Räntebärande nettoskuld	453	329	222
Likvida medel	211	44	11
Soliditet, %	28,8	21,8	27,4

Soliditeten per den 30 september 2016 uppgick till 28,8 procent (27,4). Koncernens disponibla likvida medel, inklusive ej utnyttjade kreditlöften uppgick vid periodens slut till 411 Mkr (147). Koncernen har under tredje kvartalet 2016 emitterat ett obligationslån om nominellt 300 Mkr (-) samt ett konvertibelt förlagslån till anställda om 16 Mkr (50).

Nettolåneskulden uppgick per den 30 september 2016 till 453 Mkr (222). Nettoskultsättningsgraden uppgick till 55 procent (49) och den genomsnittliga räntan uppgick till 4,76 procent (2,70). Outnyttjade bindande kreditlöften uppgick till 200 Mkr (136) vid periodens utgång. Checkräkningskredit hos Nordea löper med en kovenant som innebär att koncernen ska ha en soliditet om 25 procent.

INVESTERINGAR OCH AVYTTRINGAR

Investeringar i maskiner och inventarier har under perioden januari–september 2016 skett med 5 Mkr (4), varav 1 Mkr (-4) är hänförligt till tredje kvartalet.

KASSAFLÖDE

JULI–SEPTEMBER

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för kvartalet till -59 Mkr (-20). Förändringen förklaras främst av ökad kapitalbindning till följd av en ökad verksamhetsvolym.

Kassaflödet från investeringar uppgick till -46 Mkr (4). Främsta förklaringen till förändringen är att koncernen i kvartalet löst ett lån om 45 Mkr avseende Säve flygplats.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 291 Mkr (22). Under kvartalet genomfördes en nettouplåning om 272 Mkr (-). Främsta förklaringen är att koncernen under det tredje kvartalet 2016 har emitterat ett obligationslån om nominellt 300 Mkr. Utöver detta har koncernen emitterat ett konvertibelt förlagslån till de anställda med ett totalt belopp om 16 Mkr (-). Periodens kassaflöde uppgick till 186 Mkr (6).

JANUARI–SEPTEMBER

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden till 97 Mkr (-113). Förbättringen förklaras främst av försäljningen av 50 procent av projektet Karlstaden.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick för perioden till -190 Mkr (-4). Främsta förklaringen till förändringen är köpeskillingen för Säve flygplats som uppgick till 175 Mkr.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick för perioden till 293 Mkr (77). Nettouplåning har under perioden skett med 258 Mkr (19). Främsta förändringar avser emission av obligationslån om nominellt 300 Mkr och upptaget lån i samband med förvärvet av Säve flygplats. Periodens kassaflöde uppgick till 200 Mkr (-40).

MEDARBETARE

Medelantalet anställda var 759 personer under perioden januari–september 2016, att jämföra med 602 under samma period föregående år.



DELÅRSRAPPORT JANUARI–SEPTEMBER 2016

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

18 oktober 2016

Affärsområden

AFFÄRSOMRÅDE BYGG

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

AO Bygg Mkr	Jul-sep 2016	Jul-sep 2015	Jan-sep 2016	Jan-sep 2015	Okt-sep 2015/2016	Helår 2015
Intäkter	683	558	2 140	1 765	2 841	2 466
Rörelseresultat	19	22	46	34	60	48
Rörelsemarginal, %	2,8	3,9	2,1	1,9	2,1	1,9
Orderingång	858	651	3 665	2 911	5 559	4 805
Orderstock	6 478	3 803	6 478	3 803	6 478	4 881
Medelantal anställda	605	497	574	476	581	483

JULI–SEPTEMBER 2016

Intäkterna i affärsområde Bygg uppgick under tredje kvartalet 2016 till 683 Mkr (558), en ökning med 22 procent. Rörelseresultatet minskade med 3 Mkr till 19 Mkr och rörelsemarginalen för perioden minskade till 2,8 procent (3,9). Resultat- och marginalminskningen jämfört med motsvarande kvartal 2015 förklaras främst av en positiv engångseffekt om 9 Mkr under tredje kvartalet 2015. Vidare har det under 2016 tagits beslut om att renodla AO Bygg, vilket resulterat i avveckling av två icke-strategiska enheter verksamma inom mur-, kakel- och serviceentreprenader. För kvartalet har dessa verksamheter medfört kostnader om -3 Mkr.

Orderingången har under juli–september 2016 varit fortsatt stark. Nya uppdrag under tredje kvartalet återfinns i huvudsak inom bostadssektorn. De storleksmässigt största uppdragen är uppförande av bostadsrättslägenheter i Växjö, 286 Mkr, uppförande av hyresrätter i Upplands-Bro, 203 Mkr samt uppförande av bostadsrättslägenheter i Borås 185 Mkr.

JANUARI–SEPTEMBER 2016

Intäkterna i affärsområde Bygg uppgick under perioden januari–september 2016 till 2 140 Mkr (1 765), en ökning med 21 procent och rörelseresultatet ökade med 12 Mkr till 46 Mkr. Den starka orderingången under 2015 har medfört en högre volym och högre marginaler i pågående projekt under perioden januari till september 2016 jämfört med motsvarande period föregående år. Rörelsemarginalen har för perioden ökat till 2,1 procent (1,9). Vidare har det under 2016 tagits beslut om att renodla AO Bygg, vilket resulterat i avveckling av två icke-strategiska enheter verksamma inom mur-, kakel- och serviceentreprenader. För perioden januari–september 2016 har dessa verksamheter inneburit kostnader om -6 Mkr.

Orderingången har under perioden januari–september 2016 varit fortsatt stark. Årets nya uppdrag återfinns i huvudsak inom bostadssektorn.

Serneke och säljaren av Värmdö Byggentreprenader AB tvistar för närvarande om en tilläggsköpeskilling och säljaren har inlett ett skiljeförfarande. Säljarens uppfattning är att tilläggsköpeskilling ska utgå med 30 Mkr. Serneke anser inte att någon ytterligare köpeskilling ska utgå och har inte reserverat något belopp för tvisten i sin redovisning per den 30 september 2016.



DELÅRSRAPPORT JANUARI–SEPTEMBER 2016

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

18 oktober 2016

AFFÄRSOMRÅDE ANLÄGGNING

I affärsområde Anläggning bedrivs all anläggnings- och infrastruktureller verksamhet i koncernen. Affärsområdet arbetar på lokala marknader med både nationella och regionala infrastrukturprojekt och underhållstjänster. Affärsområdet utför entreprenader åt både externa kunder och samtliga övriga affärsområden i koncernen.

AO Anläggning Mkr	Jul-sep 2016	Jul-sep 2015	Jan-sep 2016	Jan-sep 2015	Okt-sep 2015/2016	Helår 2015
Intäkter	121	111	293	272	410	389
Rörelseresultat	-7	2	-27	1	-43	-15
Rörelsemarginal, %	-5,8	1,8	-9,2	0,4	-10,5	-3,9
Orderingång	62	51	224	195	318	289
Orderstock	151	150	151	150	151	244
Medelantal anställda	124	88	119	69	127	77

JULI–SEPTEMBER 2016

Affärsområde Anläggning uppvisade under tredje kvartalet 2016 ett negativt rörelseresultat om -7 Mkr (2). Implementeringen av pågående åtgärdsprogram har mottagits väl i organisationen, men brister i tidigare erhållna projekt har resulterat i ytterligare nedskrivningar om -7 Mkr.

JANUARI–SEPTEMBER 2016

Intäkterna i affärsområde Anläggning har under perioden januari–september 2016 ökat från 272 Mkr till 293 Mkr. Perioden påverkades av låg aktivitet under vintermånaderna i första kvartalet, vilket är i linje med förväntade säsongseffekter. Rörelseresultatet uppgick under perioden januari–september till -27 Mkr (1). De främsta förklaringarna till den fortsatta resultatförsämringen är den kraftiga tillväxtfasen 2015, då intäkterna växte snabbt till 389 Mkr (204) och en större organisation, anpassad för denna tillväxt, byggdes upp. Under denna period försvagades lönsamheten och verksamheten har därför valt att under 2016 fokusera på förbättringsåtgärder inom interna processer, styrning och konsolidering för att säkerställa att tillväxt inte sker på bekostnad av lönsamhet.

Under andra kvartalet 2016 initierades ett omfattande åtgärdsprogram för att i första hand inventera och tydliggöra processer, mål och fokus med ett övergripande mål att inskräpa kontroll och förbättra lönsamheten. I detta arbete har brister konstaterats i genomförandet av fyra projekt, vilka tillsammans resulterat i nedskrivningar om -20 Mkr. Resultatet har i perioden även belastats av ökade omkostnader som påverkat negativt med -7 Mkr. Programmets omfattning är genomgripande och berör hela affärsområdet. Full effekt bedöms därför uppnås först under 2017. Inga avsättningar för omstruktureringsåtgärder har redovisats per den 30 september 2016.



DELÅRSRAPPORT JANUARI–SEPTEMBER 2016

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

18 oktober 2016

AFFÄRSOMRÅDE PROJEKTUTVECKLING

Affärsområde Projektutveckling innefattar Sernekes utveckling av bostäder och kommersiella fastigheter. Projektutveckling bedrivs i helägda projekt eller i samarbete med tredje part via intresseföretag.

AO Projektutveckling Mkr	Jul-sep 2016	Jul-sep 2015	Jan-sep 2016	Jan-sep 2015	Okt-sep 2015/2016	Helår 2015
Intäkter	11	165	336	177	699	540
Rörelseresultat	-6	-7	329	-6	501	166
Rörelsemarginal, %	-54,5	-4,2	97,9	-3,4	71,7	30,7
Avkastning sysselsatt kapital, %*			79,5	31,9	79,5	48,1
Medelantal anställda	22	13	19	13	19	13

* Beräknat på rullande 12-månader

JULI–SEPTEMBER 2016

Intäkterna för Affärsområde Projektutveckling uppgick under kvartalet till 11 Mkr (165). Förändringen mot föregående år förklaras av att projektfastigheter om 160 Mkr avyttrades under tredje kvartalet 2015. Under tredje kvartalet 2016 avser intäkterna främst upparbetade projektintäkter avseende Karlastaden. Rörelseresultatet uppgick till -6 Mkr (-7).

JANUARI–SEPTEMBER 2016

Intäkterna för Affärsområde Projektutveckling uppgick under perioden januari–september till 336 Mkr (177) och rörelseresultatet till 329 Mkr (-6). I juni avyttrades 50 procent av projektet Karlastaden. Affären är baserad på den kommande detaljplanen och genomfördes med ett förväntat byggrättsvärde om cirka 1500 Mkr. 318 Mkr har redovisats som intäkter och 218 Mkr som resultat avseende försäljning av aktier. Utöver det har en omvärdering av kvarvarande joint venture-andel till verkligt värde gjorts, vilket har påverkat resultatandel joint venture positivt med 226 Mkr. Totalt resultat för joint venture-affären uppgick till 444 Mkr. Koncernens joint venture-andel är värderad till motsvarande värde som det externa försäljningsvärdet för aktierna, 318 Mkr. Koncernen redovisade även en förutbetalad intäkt från transaktionen om 360 Mkr. Intäkten avser projekt för att skapa byggklara byggrätter, ett arbete som förväntas pågå under cirka fem år.

Vidare har i andra kvartalet 2016 nedskrivning skett med -56 Mkr av två projektfastigheter. Kostnader om -23 Mkr har under året belastat affärsområdet och består av kostnader hänförliga till tidigare projekt kring utveckling av projektet Karlastaden innan affären med NREP. Den förstärkning av organisationen som påbörjades under 2015 har inneburit ökade kostnader under perioden januari–september 2016 jämfört med motsvarande period 2015.

SAMMANSTÄLLNING AV PROJEKTPORTFÖLJEN PER DEN 30 SEPTEMBER 2016

Bedömda ytor förklaras av att nya detaljplaner ännu ej är beslutade

Projekt	Kommun	Bedömd yta (BTA kvm)	Typ	Planskede	Typ av tillgång	Kapitalandel (%)
Utbj 20:1 (del av)	Ale	8 130	Bostäder	Pågående planarbete	Avtalade, ej tillträdade byggrätter	100%
Starrkärr 4:48, Starrkärr 4:60 och Svenstorp 1:5	Ale	4 000	Kommersiellt	Detaljplan	Avtalade, ej tillträdade byggrätter	100%
Ingared 5:274 och 5:240 (del av)	Alingsås	7700	Bostäder	Detaljplan	Byggrätter i egen balansräkning	100%
Sörhaga 2:1	Alingsås	300	Bostäder	Inför planarbete	Byggrätter i egen balansräkning	100%
Jägaren 10	Alingsås	2 720	Bostäder	Pågående planarbete	Avtalade, ej tillträdade byggrätter	100%
Björnflokan 5	Borås	17 000	Bostäder	Pågående planarbete	Byggrätter i egen balansräkning	100%
Karlastaden	Göteborg	238 799	Bost./Kommers.	Pågående planarbete	Joint venture	50%
Gårdsten 7:1, 45:1 (del av) och 10:10 (del av)	Göteborg	26 500	Bost./Kommers.	Pågående planarbete	Avtalade, ej tillträdade byggrätter	100%
Gårdsten 45:24	Göteborg	82 100	Industri/Lager	Detaljplan	Byggrätter i egen balansräkning	100%
Lorensberg 706:32	Göteborg	25 000	Bost./Kommers.	Inför planarbete	Avtalade, ej tillträdade byggrätter	100%
Oceanhamnen, kvarter 3A	Helsingborg	4 750	Bostäder	Detaljplan	Avtalade, ej tillträdade byggrätter	100%
Jäntan 2	Landskrona	19 700	Bost./Kommers.	Inför planarbete	Avtalade, ej tillträdade byggrätter	100%
Tomaten 1 (del av)	Landskrona	7 000	Bostäder	Pågående planarbete	Avtalade, ej tillträdade byggrätter	100%
Vägeröd 1:69	Lysekil	20 000	Bostäder	Pågående planarbete	Avtalade, ej tillträdade byggrätter	100%
Törnskogen 4:14 och Törnskogen 4:15	Sollentuna	8 396	Bostäder	Pågående planarbete	Byggrätter i egen balansräkning	100%
Fjällbacka 136:2 och 136:3	Tanum	2 500	Bostäder	Pågående planarbete	Intresseföretag	6%
Koholmen 1:89	Tjörn	300	Bostäder	Detaljplan	Byggrätter i egen balansräkning	100%
		474 895				



DELÅRSRAPPORT JANUARI–SEPTEMBER 2016

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

18 oktober 2016

Projektportföljen har värderats av ett externt värderingsföretag och det totala värdet av Sernekes andel av portföljen uppgick till cirka 1632 Mkr per den 30 september 2016. Av detta belopp är 140 Mkr värdet av byggrätter i egen balansräkning, avtalade ej tillträdde byggrätter bedöms till cirka 640 Mkr och byggrätter ägda via joint ventures eller intresseföretag bedöms till cirka 852 Mkr.

Verksamheten inom Affärsområde Projektutveckling fortsätter att ha en hög aktivitetsnivå. Per den 30 september 2016 uppgick det totala bokförda värdet på projektutvecklingsportföljen till 223 Mkr i egen balansräkning samt 182 Mkr via joint ventures. Av den totala projektutvecklingsportföljen om 474 895 kvadratmeter uppskattad bruttoarea utgjorde byggrätter på option, det vill säga avtalade men ej tillträdde byggrätter, 25 procent. Optionerna avser fastigheter som är belägna i olika delar av landet och avtalen är tecknade med olika parter. Optionerna kan utnyttjas när detaljplanen för respektive fastighet vinner laga kraft eller bygglov beviljas. Först då sker tillträde och betalning.

JV Karlastaden

Genom avyttringen av hälften av projektet Karlastaden är Serneke per juni 2016 delägare i ett joint venture tillsammans med fastighetsbolaget NREP, med ett ägande om 50 procent vardera. Ägandet regleras i ett aktieägaravtal som ger delägarna lika stor beslutanderätt, det vill säga ingen av ägarna har bestämmande inflytande. Serneke redovisar sitt innehav i koncernbalansräkningen som andelar i joint ventures.

Karlastaden ska inrymma cirka 2 000 bostäder samt 70 000 kvadratmeter kommersiell yta. Området kommer även ge plats för Nordens högsta bostadshus, Karlatornet. Fram till juni 2016 drev Serneke projektet i egen regi. I slutet av juni 2016 bildade Serneke ett gemensamt joint venture-bolag ("JV-bolag") med NREP som strategisk partner. Beräknad byggstart är augusti 2017 och estimerat projektvärde är cirka 13 miljarder över cirka fem år. Genom JV-bolaget kommer byggrättsförsäljningar att påbörjas under hösten 2016. Försäljning av bostäderna i Karlatornet pågår sedan i juni 2016, intresset för bostäderna är stort och cirka 10 000 intresseanmälningar har registrerats. Av de 240 lägenheter som fanns med i de första säljstartade etapperna var 179 bokade per den 30 september 2016.

<i>JV Karlastaden</i> Mkr	30 sep 2016
Kapitalandel	318
Ägarandel, %	50
Resultatandel jul-sep	0
Varav:	
Förvaltningsresultat	0
Hysesintäkter	
Årets totalresultat	1
Varav Sernekes andel	0
Fastigheter	182
Övriga tillgångar	105
Räntebärande skulder	20
Övriga skulder	266
Eget kapital/aktieägarlån	1

Ingared

Affärsområdet har startat försäljningen av lägenheter i sina två första egenutvecklade bostadsrättsprojekt. I Brf Ingareds Herrgård 1, omfattande 37 lägenheter, har 27 bokats samt i Brf Ingareds Herrgård 2, omfattande 12 radhus, har samtliga bokats.

Väsjön

Affärsområdet ingick under våren ett avtal om förvärv av två fastigheter i Väsjön i Sollentuna. När detaljplanen vinner laga kraft, preliminärt under 2017, medger byggrätten på fastigheterna byggnation av 96 lägenheter. Se vidare i not 4.



DELÅRSRAPPORT JANUARI–SEPTEMBER 2016

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

18 oktober 2016

AFFÄRSOMRÅDE FASTIGHET

Affärsområde Fastighet förvaltar och utvecklar fastigheter för långsiktig värdestegring. Förvaltning sker av kommersiella fastigheter. Affärsområdet arbetar aktivt med att förvärva fastigheter med utvecklingspotential och skapa tillväxt genom att investera och utveckla samt att effektivisera och rationalisera fastighetsförvaltningen. Förvaltningsfastigheterna drivs i helägda bolag eller i samarbete med tredje part via intresseföretag.

AO Fastighet	Jul-sep	Jul-sep	Jan-sep	Jan-sep	Okt-sep	Helår
Mkr	2016	2015	2016	2015	2015/2016	2015
Intäkter	4	0	7	2	8	3
Förvaltningsresultat	-2	0	-11	0	-16	-5
Värdeförändringar fastigheter	42	0	42	-	42	-
Resultatandel i intresseföretag och joint ventures	6	2	-4	1	0	5
Rörelseresultat	46	2	27	1	26	0
Medelantal anställda	0	0	0	0	0	0

JULI–SEPTEMBER 2016

Intäkterna för affärsområde Fastighet uppgick under perioden juli–september 2016 till 4 Mkr (0). Intäktsökningen förklaras främst av hyresintäkter från Säve flygplats.

Förvaltningsresultatet uppgår under perioden juli–september 2016 till -2 Mkr (0), varav en engångskostnad om -4 Mkr avseende en avsättning för driftgaranti avseende intresseföretaget Änglagården har belastat kvartalet.

Fastigheterna värderas i samband med varje kvartalsbokslut internt genom en tioårig kassaflödesmodell på samtliga fastigheter. Vid kvartalsboksluten görs en genomgång och uppdatering av värderingarna med hänsyn tagen till om det skett förändringar av faktorer som marknadens avkastningskrav, hyresnivå och uthyrningsgrad i fastigheterna, eventuella realiserade värdeförändringar samt investeringar i fastigheterna. En gång per år låter Serneke genomföra en extern värdering av ett urval av fastigheter som utgör ett tvärsnitt av beståndet i syfte att kvalitetssäkra den interna värderingen. Under tredje kvartalet har en extern värdering genomförts av ett urval av koncernens förvaltningsfastigheter. Fastighetsvärderingen för tredje kvartalet har inneburit en positiv värdeförändring om 42 Mkr (-).

Affärsområde Fastighet äger en minoritetsandel om 40 procent i intresseföretaget Änglagården Holding AB, vilket förvaltar Prioritet Serneke Arena. Under kvartalet redovisas ett resultat för Änglagården Holding om 6 Mkr (2), som resultatandelar från intresseföretag, varav 3 Mkr (-) avser effekter av omvärdering av fastigheten.

JANUARI–SEPTEMBER 2016

Intäkterna för affärsområde Fastighet uppgick under perioden januari–september 2016 till 7 Mkr (2). Intäktsökningen förklaras främst av hyresintäkter från Säve flygplats.

Förvaltningsresultatet uppgår under perioden januari–september 2016 till -11 Mkr (0), varav en engångskostnad om -13 Mkr avseende en avsättning för driftgaranti avseende intresseföretaget Änglagården belastat perioden.

Fastighetsomvärderingar har för perioden inneburit en värdeförändring om 42 Mkr (-).

Under perioden redovisas ett resultat för intresseföretaget Änglagården om netto -5 Mkr (1) och från intresseföretaget 7H Bil AB 1 Mkr (0). Totalt resultat från intresseföretag för perioden uppgick till -4 Mkr (1), varav -17 Mkr (-) avser omvärdering av fastighet.

Verksamheten inom Affärsområde Fastighet fortsätter att ha en hög aktivitetsnivå. Per den 30 september 2016 uppgick det totala bokförda värdet på förvaltningsfastigheterna till 234 Mkr i egen balansräkning.



DELÅRSRAPPORT JANUARI–SEPTEMBER 2016

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

18 oktober 2016

SAMMANSTÄLLNING AV FASTIGHETSPORTFÖLJEN PER DEN 30 SEPTEMBER 2016

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Projekt	Fastighet	Kommun	Markareal (kvm)	Uthyrningsbar yta (kvm)		Uthyrningsgrad (%)	Ägarandel (%)
				Bostäder	Kommersiellt		
Consinum	Kinna 24:133	Mark	39 866	0	4 722	46%	75%
Serneke Industrifastigheter	Krattan 1	Alingsås	7 250	0	2 429	10%	100%
Säve flygplats	Åseby	Göteborg	2100 225	0	22 871	67%	100%
Änglagården	Kviberg 741:191	Göteborg	20 248	0	44 769	98%	40%

RÖRELSEFASTIGHETER

Projekt	Fastighet	Kommun	Markareal (kvm)	Uthyrningsbar yta (kvm)		Uthyrningsgrad (%)	Ägarandel (%)
				Bostäder	Kommersiellt		
Alingsås Plåt-Mekano AB	Bulten 7	Alingsås	7 419	0	1 074	100%	100%
Nyberg Gruppens Fastigheter AB	Bulten 13	Alingsås	18 449	0	2 800	100%	100%
7H Bil AB	Kinna 24:191	Mark	6 529	0	2 502	100%	30%

Säve flygplats

I maj 2016 förvärvades Säve flygplats av Swedavia. Området omfattar totalt 2 miljoner kvadratmeter mark med byggnader om cirka 20 000 kvadratmeter lokalyta bestående av kontor, handel och lagerbyggnader.

Utvecklingen av Säve flygplats pågår med Serneke som aktiv fastighetsägare och förvaltare. Serneke har sedan övertagandet etablerat kontakt och har en relation med samtliga hyresgäster. Arbete pågår med att etablera en strategi för utvecklingen av området i samarbete med berörda myndigheter och Göteborgs stad samt utveckla en dialog med befintliga hyresgäster och övriga intressenter i närområdet. Områdets stora outnyttjade markareal erbjuder spännande möjligheter och bolaget analyserar olika uppslag i samarbete med flertalet olika aktörer för att hitta möjligheter att aktivera potentialen i området. Allmänflyget och 112-verksamheten är centrala delar även i det framtida Säve och utvecklingen planeras ske mot verksamheter som kompletterar och samverkar med dessa. I perioden har Serneke tecknat ett nytt hyreskontrakt om förhyrning av cirka 4 500 kvadratmeter lokaler med en ny extern hyresgäst. Det nya kontraktet har även bidragit till högre marknadsvärdering av fastigheten.

Utöver köpeskillingen på 175 Mkr ska Serneke till säljaren utge tilläggsköpeskillning om ett antal i aktieöverlåtelseavtalet angivna förutsättningar blir uppfyllda, varvid bland annat förutsätts att fastigheterna ska detaljplanläggas och bebyggas och att försäljning ska ske till extern part för att villkoret ska uppfyllas. Serneke gör idag bedömningen att de angivna förutsättningarna för utgivande av eventuell tilläggsköpeskillning inte kommer att infrias och har följaktligen ej reserverat medel för detta.

Änglagården Holding

Affärsområde Fastighet äger 40 procent av Änglagården Holding AB. Övriga delägare är Prioritet Finans, som äger 50 procent, och Lommen Holding, som äger 10 procent. Änglagården Holding äger Prioritet Serneke Arena, vars verksamhet går enligt plan och uthyrningsgraden uppgick till 98 procent per den 30 september.

Änglagården Holding Mkr	30 sep 2016	30 sep 2015
Intresseföretagsandel*	83	68
Ägarandel, %	40	40
Resultatandel (jan-sep)	-5	1
Varav:		
Förvaltningsresultat	12	1
Värdeförändring Fastighet	-17	0
Hyresintäkter	42	12
Årets totalresultat	-14	2
varav Sernekes andel	-5	1
Förvaltningsfastigheter	880	756
Övriga tillgångar	201	195
Räntebärande skulder	490	461
Övriga skulder	259	278
Eget kapital/aktieägarlån	332	212

*) Koncernens intresseföretagsandel i Änglagården Holding beräknas utifrån det egna kapitalet reducerat med den preferensutdelningsrätt om 77 Mkr (90) som föreligger för de övriga delägarna. Därefter reduceras utgående värde med en internvinst om 19 Mkr (12).



DELÅRSRAPPORT JANUARI–SEPTEMBER 2016

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

18 oktober 2016

Övriga förvaltningsfastigheter

Inom affärsområdet förvaltas några mindre fastigheter där uthyrning av lager, garage och industrilokaler sker till kommunal verksamhet och privat verksamhet via helägda dotterbolag.

Moderbolaget

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

Omsättningen för perioden januari–september 2016 uppgick till 64 Mkr (43). Rörelseresultatet för samma period uppgick till 0 Mkr (–5).

Närståendetransaktioner

Upplysningar om transaktioner mellan koncernen och närstående redogörs för i not 33 på sid 101 i årsredovisningen 2015. Närståendetransaktioner inom Serneke-koncernen hänförs i normalfallet till entreprenaduppdrag, finansiering och inköp av konsulttjänster. Av årsstämman beslutad ersättning för styrelsearbete redovisas inte som närståendetransaktion. Syftet är främst att skapa fler affärer framförallt i form av byggprojekt. Dessa varierar beroende på aktivitetsnivå inom projekt-verksamheten.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER JANUARI–SEPTEMBER 2016

Adapta	Mkr	Ola Serneke Invest AB	Mkr	Glimstedt	Mkr
Inköp från Adapta	8	Inköp från Ola Serneke Invest AB	–	Inköp från Glimstedt	2
Försäljning till Adapta	168	Försäljning till Ola Serneke Invest AB	4		

Alla transaktioner har skett på marknadsmässiga villkor.

Transaktioner med Adapta anses utgöra närståendetransaktioner då huvudägaren, Ludwig Mattsson, är styrelseledamot i Serneke Group AB. Transaktionerna utgörs främst av entreprenadintäkter och hyra av Sernekes huvudkontor. Transaktioner med Ola Serneke Invest AB anses utgöra närståendetransaktioner då Ola Serneke är huvudägare, VD och styrelseledamot i Serneke Group AB. Transaktionerna utgörs främst av försäljning av materiella anläggningstillgångar. Transaktioner med Glimstedt anses utgöra närståendetransaktioner då en av delägarna, Anders Wennergren, är styrelseledamot i Serneke Group AB. Transaktionerna utgörs främst av konsultkostnader.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

All affärsverksamhet är förenad med risker. Risker som hanteras väl kan leda till möjligheter och värdeskapande, medan risker som inte hanteras rätt kan medföra skador och förluster. Ett kontrollerat risktagande är avgörande för god lönsamhet. Serneke arbetar med riskhantering ur både ett koncernperspektiv och ett operativt perspektiv. Förmågan att identifiera, utvärdera, hantera och följa upp risker utgör en viktig del av styrningen och kontrollen av Sernekes affärsverksamhet. Några väsentliga risker redogörs för nedan.

- Omvärldsrisker
 - Politiska beslut, såsom ändrade skatteregler, villkor för upplåtelseformer, ändrade regler för bostadsbyggande, investeringar i infrastruktur och kommunal planering, kan förändra förutsättningarna för marknaden och Sernekes verksamhet.
- Operativa risker
 - Projektrisker. Serneke är verksam i en bransch där olika risker gällande såväl beställare som underentreprenörer förekommer. Större och komplicerade tvister kan vara kostsamma, tids- och resurskrävande och kan komma att störa den normala verksamheten.
 - Transaktionen avseende försäljningen av 50 procent av projektet Karlstaden innefattar operativa risker. Köpeskillingen är beräknad baserat på antagandet att byggrätterna ovan jord kommer att uppgå till ett visst antal kvadratmeter multiplicerat med ett på förhand bestämt pris per kvadratmeter. Köpeskillingen kommer att justeras för det fall antalet möjliga kvadratmeter som byggrätterna omfattar i slutlig detaljplan avviker från bolagets antagande. Vidare kan köpeskillingen komma att justeras för det fall att vidareförsäljning av byggrätter sker till ett pris understigande det pris som parterna överenskommit för bestämmande av köpeskillingen. Serneke ska enligt avtalet med NREP även svara för kostnader hänförliga till fastighetsbildning och för vissa andra åtaganden och tjänster avseende framdrivandet av



DELÅRSRAPPORT JANUARI–SEPTEMBER 2016

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

18 oktober 2016

projektet, innefattande bland annat kostnader för sanering, rivning och exploateringsåtgärder. Serneke har estimerat vad slutkostnaden förväntas bli. Avtalet villkoras av att en detaljplan antas inom en given tidsperiod och att den antagna detaljplanen i allt väsentligt överensstämmer med det planförslag som nu bereds av Göteborgs stad. I den händelse Sernekes kostnader och åtaganden blir dyrare än förväntat, detaljplanen uteblir, detaljplanen väsentligt försenas eller i betydande del avviker mot det förväntade kan detta få en negativ effekt på Sernekes verksamhet, resultat och finansiella ställning.

- Finansiella risker
 - Ränterisker, förändringar i räntenivåer kan få negativ effekt på resultat och ställning
 - Likviditet; med likviditetsrisk avses risken att inte kunna fullgöra sina betalningsåtaganden.
 - Finansiering; Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte kan erhållas eller förnyas vid utgången av dess löptid, eller endast kan erhållas eller förnyas till kraftigt ökade kostnader vilket skulle ha en väsentligt negativ inverkan på bolagets verksamhet och finansiella ställning.
 - Kreditrisker, med kreditrisk avses risk att bolagets kunder samt leverantörer och underentreprenörer inte kan fullgöra sina åtaganden
 - Risker i den finansiella rapporteringen. Sernekes finansiella rapportering baseras på koncernens redovisningsprinciper, där bland annat uppskattningar och bedömningar sker dels av olika balansposters värde dels av när och hur intäkter rapporteras. För vissa områden, återfinns en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under kommande perioder, vilket i sin tur kan påverka väsentliga nyckeltal.

För ytterligare information om risker och osäkerhetsfaktorer, se vidare årsredovisningen för 2015, not 4.

Övriga väsentliga händelser under rapportperioden

Serneke har i september 2016 emitterat ett icke-säkerställt obligationslån om nominellt 300 Mkr. Obligationslånet kommer att löpa med en rörlig ränta om Stibor 3 månader + 6,25 procent och ha ett totalt rambelopp om 500 Mkr. Likviden kommer att användas för generella bolagsändamål, inklusive finansiering av förvärv och projekt. Obligationslånet planeras att noteras på Nasdaq Stockholm under oktober 2016.

Händelser efter rapportperiodens utgång

Inga väsentliga händelser, utöver den ordinarie verksamheten, har inträffat efter rapportperiodens utgång.

Finansiell kalender

Bokslutskommuniké 2016	28 februari 2017
Delårsrapport 1 januari–31 mars 2017	3 maj 2017
Årsredovisning 2016	vecka 14 2017
Årsstämma 2017. Plats: Göteborg	3 maj 2017
Delårsrapport 1 januari–30 juni 2017	18 juli 2017
Delårsrapport 1 januari–30 september 2017	27 oktober 2017



DELÅRSRAPPORT JANUARI–SEPTEMBER 2016

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

18 oktober 2016

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 företaget står inför.

Göteborg den 18 oktober 2016
SERNEKE Group AB (publ)

Styrelsen

Ulf Ivarsson
Ordförande

Mari Broman
Ledamot

Anders Wennergren
Ledamot

Ludwig Mattsson
Ledamot

Ola Serneke
Verkställande direktör

Kristina Willgård
Ledamot

För ytterligare information:

Michael Berglin, vVD
E-post: michael.berglin@serneke.se
tel: 0738 101817

Camilla Heyman, CFO
E-post: camilla.heyman@serneke.se
tel: 0706276979

Anders Antonsson, investor relations
E-post: anders.antonsson@serneke.se
tel: 0709 994970



DELÅRSRAPPORT JANUARI–SEPTEMBER 2016

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

18 oktober 2016

Revisors granskningsrapport

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för SERNEKE Group AB (publ) för perioden 1 januari 2016 till 30 september 2016. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport 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 revisionssed 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.

Göteborg den 18 oktober 2016

Deloitte AB

Harald Jagner

Auktoriserad revisor



DELÅRSRAPPORT JANUARI–SEPTEMBER 2016

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

18 oktober 2016

KVARTALSDATA OCH FLERÅRSÖVERSIKT

Mkr	Jul-sep 2016	Apr-jun 2016	Jan-mar 2016	Okt-dec 2015	Jul-sep 2015	Apr-jun 2015	Jan-mar 2015
INTÄKTER							
Bygg	683	809	648	701	558	714	493
Anläggning	121	93	79	117	111	101	60
Projektutveckling	11	323	2	363	165	5	7
Fastighet	4	2	1	1	0	1	1
Koncerngemensamt	34	20	18	3	28	17	13
Eliminering	-51	-38	-47	-175	-47	-67	-63
Summa	802	1209	701	1010	815	771	511
RÖRELSERESULTAT							
Bygg	19	13	14	14	22	19	-7
Anläggning	-7	-12	-8	-16	2	0	-1
Projektutveckling	-6	343	-8	172	-7	-1	2
Fastighet	46	-19	0	-1	2	-1	0
Koncerngemensamt	13	-7	-4	-47	-7	-12	-5
Summa	65	318	-6	122	12	5	-11
Rörelsemarginal, %	8,1	26,3	-0,9	12,0	1,5	0,5	-2,1
Resultat efter finansnetto	60	313	-8	119	8	0	-15
Årets resultat	52	321	-5	138	13	-1	-13
Balansräkning							
Anläggningstillgångar	1 032	986	340	408	223	213	206
Omsättningstillgångar	1 826	1 520	1 405	1 244	1 224	1 287	1 115
Totala tillgångar	2 858	2 506	1 745	1 652	1 447	1 500	1 321
Eget kapital	822	769	448	453	316	266	267
Långfristiga skulder	919	662	403	398	225	307	202
Kortfristiga skulder	1 117	1 075	894	801	906	927	852
Summa eget kapital och skulder	2 858	2 506	1 745	1 652	1 447	1 500	1 321
Order*							
Orderingång	920	1 724	1 245	1 988	702	724	1 680
Orderstock	6 629	6 480	5 665	5 125	3 953	3 852	3 884
Personal							
Medelantalet anställda	800	759	719	665	640	601	566

* orderstock och orderbok har dokumenterats från januari 2015



DELÅRSRAPPORT JANUARI–SEPTEMBER 2016

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

18 oktober 2016

Nyckeltal

IFRS-baserade nyckeltal

	Jul- sep	Jul- sep	Jan- sep	Jan- sep	Okt- sep 2015/ 2016	Helår
Mkr	2016	2015	2016	2015		2015
Nettoomsättning	802	815	2 712	2 097	3 722	3 107
Rörelseresultat	65	12	377	6	499	128
Tillväxt, %	-1,6	138,3	29,3	95,2	42,3	72,6
Resultat per aktie, kr, före utspädning	3,14	0,80	22,21	-0,06	30,55	8,49
Resultat per aktie, kr, efter utspädning	2,95	0,75	20,91	-0,06	28,77	8,11
Eget kapital per aktie, kr före utspädning	49,62	19,36	49,62	19,75	49,62	28,06
Eget kapital per aktie, kr efter utspädning	46,56	18,24	46,72	18,96	46,74	26,82
Snitt antal aktier före utspädning	16 565 785	16 323 361	16 565 785	16 000 128	16 565 785	16 141 542
Snitt antal aktier efter utspädning	17 654 018	17 323 361	17 595 196	16 666 795	17 587 843	16 891 542

Övriga nyckeltal

	Jul- sep	Jul- sep	Jan- sep	Jan- sep	Okt- Sep 2015/ 2016	Helår
Mkr	2016	2015	2016	2015		2015
Orderingång	920	702	3 889	3 106	5 877	5 094
Orderstock	6 629	3 953	6 629	3 953	6 629	5 125
Organisk tillväxt, %	-1,6	72,2	29,3	42,3	33,8	51,8
Rörelsemarginal, %	8,1	1,5	13,9	0,3	13,4	4,1
Kassaflöde före finansiering	-105	-16	-93	-117	56	32
Kassaflöde från verksamheten per aktie, kr före utspädning	-3,56	-1,23	5,86	-7,06	14,85	2,23
Kassaflöde från verksamheten per aktie, kr efter utspädning	-3,56	-1,23	5,51	-7,06	13,99	2,13
Rörelsekapital	709	318	709	318	709	443
Sysselsatt kapital	1 466	681	1 466	681	1 466	640
Avkastning på sysselsatt kapital, % *			47	27,8	47	21,1
Avkastning på eget kapital efter skatt, % *			88,9	35,9	88,9	37,4
Soliditet, %	28,8	21,8	28,8	21,8	28,8	27,4
Nettolåneskuld	453	329	453	329	453	222
Nettoskuldssättningsgrad, %	55,1	104,1	55,1	104,1	55,1	49,0

* Beräknat på rullande 12-månader



DELÅRSRAPPORT JANUARI–SEPTEMBER 2016

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

18 oktober 2016

FINANSIELLA RAPPORTER I SAMMANDRAG

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Mkr	Jul–sep 2016	Jul–sep 2015	Jan–sep 2016	Jan–sep 2015	Okt–sep 2015/2016	Jan–dec 2015
Intäkter	802	815	2 712	2 097	3 722	3 107
Produktions- och förvaltningskostnader	-765	-787	-2 535	-2 041	-3 425	-2 931
Bruttoresultat	37	28	177	56	297	176
Försäljnings- och administrationskostnader	-20	-18	-64	-48	-84	-68
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	42	-	42	-	42	-
Omvärdering av joint ventures	-	-	226	-	226	-
Resultatandel i intresseföretag och joint ventures	6	2	-4	-2	18	20
Rörelseresultat	65	12	377	6	499	128
Finansnetto	-5	-4	-12	-13	-15	-16
Resultat efter finansiella poster	60	8	365	-7	484	112
Skatt	-8	5	3	6	22	25
Periodens resultat	52	13	368	-1	506	137
Hänförligt till:						
Moderföretagets aktieägare	52	13	368	-1	506	137
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0	0	0
Resultat per aktie före utspädning, kr	3,14	0,80	22,21	-0,06	30,55	8,49
Resultat per aktie efter utspädning, kr	2,95	0,75	20,91	-0,06	28,77	8,11
Snitt antal aktier före utspädning	16 565 785	16 323 361	16 565 785	16 000 128	16 565 785	16 141 542
Snitt antal aktier efter utspädning	17 654 018	17 323 361	17 595 196	16 666 795	17 587 843	16 891 542

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	Jul–sep 2016	Jul–sep 2015	Jan–sep 2016	Jan–sep 2015	Okt–sep 2015/2016	Jan–dec 2015
Periodens resultat	52	13	368	-1	506	137
Övrigt totalresultat	0	0	0	0	0	0
Summa totalresultat	52	13	368	-1	506	137



DELÅRSRAPPORT JANUARI–SEPTEMBER 2016

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

18 oktober 2016

Koncernens balansräkning i sammandrag

Mkr	30 sep 2016	30 sep 2015	31 dec 2015
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	23	23	23
Förvaltningsfastigheter	234	13	13
Övriga materiella anläggningstillgångar	72	73	74
Andelar i intresseföretag / joint ventures	407	74	94
Uppskjuten skattefordran	43	14	37
Långfristiga räntebärande fordringar	22	20	21
Övriga långfristiga fordringar	231	6	146
Summa anläggningstillgångar	1 032	223	408
Projekt- och exploateringsfastigheter	226	510	629
Varulager	4	4	4
Kundfordringar	587	299	352
Upparbetat ej fakturerat	208	256	197
Övriga kortfristiga fordringar	590	111	51
Kassa och bank	211	44	11
Summa omsättningstillgångar	1 826	1 224	1 244
Summa tillgångar	2 858	1 447	1 652
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	822	316	453
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	491	120	107
Övriga långfristiga skulder	317	62	190
Övriga avsättningar	111	43	101
Summa långfristiga skulder	919	225	398
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	195	273	147
Aktuella skatteskulder	14	0	13
Leverantörsskulder	439	370	349
Fakturerat ej upparbetat	243	181	165
Övriga kortfristiga skulder	226	82	127
Summa kortfristiga skulder	1 117	906	801
Summa eget kapital och skulder	2 858	1 447	1 652

Förändringar i koncernens eget kapital i sammandrag

Mkr	30 sep 2016	30 sep 2015	31 dec 2015
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare			
Ingående balans vid periodens början	453	280	280
Nyemission	0	36	36
Konvertibla skuldebrev – egen kapitalandel	1	0	0
Periodens totalresultat	368	-1	137
Utgående balans vid periodens slut	822	316	453



DELÅRSRAPPORT JANUARI–SEPTEMBER 2016

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

18 oktober 2016

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	Jul–sep 2016	Jul–sep 2015	Jan–sep 2016	Jan–sep 2015	Okt–sep 2015/2016	Jan–dec 2015
Löpande verksamheten						
Kassaflöde innan förändring av rörelsekapital	24	6	-31	25	-147	-91
Förändring av rörelsekapital	-83	-26	128	-138	393	127
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-59	-20	97	-113	246	36
Investeringsverksamheten						
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-45	-	-175	-	-175	-
Förvärv av rörelse	0	-	-10	-	-10	-
Ökning/minskning av investeringsverksamheten	-1	4	-5	-4	-5	-4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-46	4	-190	-4	-190	-4
Kassaflöde före finansiering	-105	-16	-93	-117	56	32
Finansieringsverksamheten						
Konvertibelt lån	16	-	16	50	16	50
Nyupptagna lån	305	-	547	19	567	39
Nyemission	0	36	0	36	-	36
Amortering av skuld	-33	-	-289	-	-419	-130
Ökning/minskning av finansieringsverksamheten	3	-14	19	-28	-53	-100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	291	22	293	77	111	-105
Periodens kassaflöde	186	6	200	-40	167	-73
Likvida medel vid periodens början	25	38	11	84	44	84
Likvida medel vid periodens slut	211	44	211	44	211	11



DELÅRSRAPPORT JANUARI–SEPTEMBER 2016

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

18 oktober 2016

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	Jul-sep 2016	Jul-sep 2015	Jan-sep 2016	Jan-sep 2015	Okt-sep 2015/2016	Jan-dec 2015
Intäkter	31	15	64	43	79	58
<i>Rörelsens kostnader</i>						
Försäljnings- och administrationskostnader	-20	-17	-64	-48	-84	-68
Rörelseresultat	11	-2	0	-5	-5	-10
Finansnetto	-1	-1	-5	-1	-6	-2
Resultat efter finansiella poster	10	-3	-5	-6	-11	-12
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-44	-44
Resultat före skatt	10	-3	-5	-6	-55	-56
Skatt	-2	0	1	1	30	30
Periodens resultat	8	-3	-4	-5	-25	-26

Moderbolagets rapport över totalresultat

Mkr	Jul-sep 2016	Jul-sep 2015	Jan-sep 2016	Jan-sep 2015	Okt-sep 2015/2016	Jan-dec 2015
Periodens resultat	8	-3	-4	-5	-25	-26
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat	8	-3	-4	-5	-25	-26



DELÅRSRAPPORT JANUARI–SEPTEMBER 2016

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

18 oktober 2016

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	30 sep 2016	30 sep 2015	31 dec 2015
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	5	7	9
Andelar i koncernföretag	54	28	28
Uppskjuten skattefordran	38	8	37
Övriga långfristiga fordringar	2	1	1
Summa anläggningstillgångar	99	44	75
Projekt- och exploateringsfastigheter	3	3	3
Övriga kortfristiga fordringar	728	409	447
Kassa och bank	187	4	3
Summa omsättningstillgångar	918	416	453
Summa tillgångar	1 017	460	528
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	107	132	110
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	311	57	57
Summa långfristiga skulder	311	57	57
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	53	88	2
Leverantörsskulder	8	6	4
Övriga kortfristiga skulder	538	177	355
Summa kortfristiga skulder	599	271	361
Summa eget kapital och skulder	1 017	460	528



DELÅRSRAPPORT JANUARI–SEPTEMBER 2016

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

18 oktober 2016

NOTER

NOT 1 – REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34, Delårsrapportering. Moderbolagets rapporter har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2. Nya standarder och tolkningar har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning. Under perioden har koncernen förvärvat och sålt tillgångar via bolag som inte bedömts vara förvärv/avyttring av rörelse. IFRS saknar specifik vägledning för sådana transaktioner. Koncernen har därför vid fastställande av en redovisningsprincip som ger en rättvisande bild och återspeglar innebörden i dessa transaktioner, i enlighet med IAS 8, sökt vägledning i andra standarder som hanterar liknande transaktioner. Koncernens har mot bakgrund av detta valt att tillämpa relevanta delar av standarden för rörelseförvärv, IFRS 3, vid redovisningen av förvärv och försäljningar av tillgångar via bolag. För detaljerad information beträffande redovisningsprinciperna hänvisas till Sernekes årsredovisning för 2015, se www.serneke.se.

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 2015, 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 väsentlig indata baseras på icke observerbara data.

	Nivå 3		
	30 sep 2016	30 sep 2015	31 dec 2015
Koncernen			
Finansiella tillgångar			
Finansiella tillgångar som kan säljas*	1	1	1
Summa finansiella tillgångar	1	1	1
Finansiella skulder			
Övriga korta och långa skulder	30	30	30
Varav tilläggsköpeskillingar**	30	30	30
Summa finansiella skulder	30	30	30

* Vid verkligt värde beräkning av finansiella tillgångar som kan säljas i nivå 3 har ortprismetoden använts.

** Vid verkligt värde beräkning av tilläggsköpeskillingar i nivå 3 har projektkalkyler, budgetar och prognoser använts.

För koncernens övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder bedöms de redovisade värdena överensstämma med de verkliga värdena. Inga väsentliga förändringar i värderingsmodeller eller av antaganden eller indata har skett under perioden.

NOT 3 – STÄLLDA PANTER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Koncernen ställer säkerheter för externa krediter. Koncernens eventalförpliktelser uppkommer primärt vid olika fastighetsförsäljningar 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.



DELÅRSRAPPORT JANUARI–SEPTEMBER 2016

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

18 oktober 2016

I koncernbalansräkningen ställda säkerheter respektive eventualförpliktelser:

Koncernen	30 sep 2016	30 sep 2015	31 dec 2015
Ställda säkerheter	928	508	448
Eventualförpliktelser	235	323	219
Moderbolaget			
Ställda säkerheter	225	108	110
Eventualförpliktelser	609	301	401

NOT 4 – FASTIGHETSFÖRVARV

Serneke Fastighets AB förvärvade samtliga aktier i Säve Flygplats AB från Swedavia Real Estate AB med tillträde den 11 maj 2016. Köpeskillingen för förvärvet var 175 Mkr och har finansierats genom externa lån. Serneke avser att långsiktigt förvalta fastigheterna och att arrendera ut marken till olika aktörer för att utveckla området och skapa ett levande område som attraherar allmänhet, företag och verksamheter. Säve Flygplats AB innehåller sju fastigheter vid förvärvet och är inte ett rörelsedrivande bolag. Därmed är detta förvärv ett tillgångsförvärv och inte ett rörelseförvärv. Serneke har förvärvat dessa fastigheter med avsikten att uppnå en långsiktig värdestegring, därav bedöms de vara förvaltningsfastigheter och klassificeras i enlighet med detta och redovisas inom AO Fastighet. Enligt avtal utgår tilläggsköpeskillning om maximalt 200 Mkr beroende på områdets kommande utveckling. Per den 30 september 2016 har inga avsättningar för tilläggsköpeskillning redovisats.

Den 10 juni 2016 förvärvade Serneke samtliga andelar i Törnskogen Exploatering Ekonomisk Förening, med 96 bostadsbyggrätter omfattande cirka 8 400 kvadratmeter bruttoarea i Väsjön i Sollentuna. Förvärvssumman uppgick till 67 Mkr. Förvärv av projekt- och exploateringsfastigheter redovisas normalt som tillgång när bindande avtal om förvärv ingåtts samt där framtida villkorade detaljplaneändringar bedöms som mycket sannolika att verkställas. Att detaljplanen vinner laga kraft bedöms som mycket sannolik varför fastigheterna bedöms som tillträdade. Törnskogen Exploatering Ekonomisk Förening innehåller 2 fastigheter vid förvärvet och är inte ett rörelsedrivande bolag. Därmed är detta förvärv ett tillgångsförvärv. Då Serneke har förvärvat dessa fastigheter med avsikten att exploatera området och bygga bostadsrätter bedöms de vara exploateringsfastigheter och redovisas därmed som lager inom affärsområde Projektutveckling.

NOT 5 – TRANSAKTION PROJEKTET KARLASTADEN

Klassificering som joint venture

Karlavagnstornet Holding AB, som är ett helägt dotterbolag inom Serneke Group, ägde samtliga aktier i Karlavagnsplatsen Holding AB. I juni 2016 har Serneke och NREP ingått i ett joint venture avtal varigenom NREP förvärvat 50 procent av aktierna i Karlavagnsplatsen Holding AB. Serneke och NREP kommer att driva verksamhet gemensamt genom bolaget och tillhörande dotterbolag.

Serneke bedömer att båda parter har ett gemensamt bestämmande inflytande över samarbetsarrangemanget och, i enlighet med IFRS 11, att båda parter har rätt till nettotillgångarna från arrangemanget. Utifrån detta har innehavet klassificeras redovisningsmässigt som ett joint venture. Serneke redovisar sin andel i joint venture som en investering enligt kapitalandelsmetoden i enlighet med IAS 28 *Innehav i intresseföretag och joint ventures*.

Värdering av kvarvarande innehav i joint-venture

Det kvarvarande innehavet ska enligt IFRS 10 vid en delvis avyttring vid tidpunkten när man förlorar bestämmande inflytande och då innehavet går från att vara dotterbolag till intresseföretag eller joint ventures, omvärderas till verkligt värde. Omvärderingseffekten beräknas som skillnaden mellan verkligt värde i befintligt skick av Sernekes kvarvarande andel och Sernekes bokförda värde.



DELÅRSRAPPORT JANUARI–SEPTEMBER 2016

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

18 oktober 2016

Redovisning av köpeskillning

Köpeskillningen bedöms bestå av två intäktsprestationer, dels en aktieförsäljning, dels en projektintäkt avseende de tjänster som Serneke ska utföra. När ett avtal innehåller flera intäktsprestationer ska transaktionspriset fördelas på de olika prestationerna för att återspegla transaktionens innebörd.

Serneke redovisar aktieförsäljning i enlighet med *IFRS 10 Koncernredovisning* och den vägledning som finns avseende beräkning av resultatet vid avyttring av andelar i dotterbolag där det bestämmande inflytande upphör. Avseende de tjänster som Serneke ska utföra redovisas de som projektintäkter i efterföljande perioder och intäktsredovisas i enlighet med IAS 18 enligt principen om successiv vinstavräkning.

Finansiella definitioner

Nyckeltal	Definition	Syfte
Intäkter	Inom entreprenadrörelsen redovisas intäkter enligt principen för successiv vinstavräkning. Dessa intäkter redovisas i takt med att entreprenadprojekten inom bolaget successivt färdigställs. För projektutveckling redovisas intäkter och resultat av försäljningar av mark och byggrätter per den tidpunkt då väsentliga risker och förmåner överförs till köparen, vilket normalt sammanfaller med ägandets övergång samt övriga intäkter såsom hyresintäkter. I moderbolaget motsvaras intäkter av fakturerad omsättning av koncerngemensamma tjänster och hyresintäkter.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma Bolagets intjäningsförmåga.
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.
Orderingång	Värdet på nya projekt och förändringar i befintliga projekt under perioden.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma Bolagets införsäljning i AO Bygg och AO Anläggning under aktuell period.
Orderstock	Värdet på bolagets olevererade beställningar i slutet av perioden.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma Bolagets intäkter i AO Bygg och AO Anläggning under kommande perioder.
Rörelsemarginal	Rörelseresultat dividerat med intäkter.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma Bolagets lönsamhet.
Rörelsekapital	Omsättningstillgångar minus kortfristiga skulder.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma Bolagets kapitalbindning i förhållande till dess konkurrenter.
Sysselsatt kapital	Koncernens balansomslutning reducerat med uppskjutna skattefordringar minus icke räntebärande skulder inklusive uppskjutna skatteskulder. För affärsområden reduceras även nettot av koncerninterna fordringar och skulder.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma det totala kapital som ställts till Bolagets förfogande från aktieägare och långivare.
Avkastning på sysselsatt kapital	Resultat efter finansnetto med tillägg för finansiella kostnader dividerat med genomsnittligt sysselsatt kapital för perioden. Ackumulerade delårsperioder baseras på rullande 12 månaders resultat.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma Bolagets förmåga att skapa avkastning på det totala kapital som ställts till Bolagets förfogande från aktieägare och långivare.



DELÅRSRAPPORT JANUARI–SEPTEMBER 2016

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

18 oktober 2016

Nyckeltal	Definition	Syfte
Avkastning på eget kapital	Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital, ackumulerade 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 balans-omslutningen.	Soliditet visar hur stor andel av balans-omslutningen 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.
Eget kapital per aktie	Totalt eget kapital enligt balansräkning dividerat med antal utestående aktier per bokslutsdagen.	Bolaget anser att nyckeltalet ger investerare en bättre förståelse för historisk avkastning per aktie justerat för förändringar i antalet aktier under perioden.
Kassaflöde från verksamheten per aktie	Kassaflöde från löpande verksamheten dividerat med genomsnittligt antal aktier under perioden.	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	Periodens resultat dividerat med genomsnittligt antal aktier under perioden.	Bolaget anser att nyckeltalet ger investerare en bättre förståelse för resultatet per aktie.

<i>Organisk tillväxt</i>	Jul-sep 2016	Jul-sep 2015	Jan-sep 2016	Jan-sep 2015	Jan-dec 2015
Mkr					
Nettoomsättning innevarande period	802	815	2 712	2 097	3 107
Nettoomsättning motsvarande period föregående år	815	342	2 097	1 074	1 800
Nettoomsättning förändring	-13	473	615	1 023	1 307
Justering struktureffekt	0	-226	0	-569	-630
Totalt organisk tillväxt	-13	247	615	454	677
Totalt organisk tillväxt, %	-1,6	72,2	29,3	42,3	51,8

Kort om Serneke

Serneke är en snabbt växande koncern verksam inom bygg, anläggning, projektutveckling och fastighetsförvaltning med cirka 800 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 *Investerare* på www.serneke.se

Serneke Group AB (publ)

Huvudkontor:
Kvarnbergsgatan 2
411 05 Göteborg
Telefon 031-712 97 00
info@serneke.se

RESULTATRÄKNING FÖR KONCERNEN

Belopp i Mkr	Not	2015	2014	2013
Intäkter	5,6	3 107	1 800	1 143
Produktions och driftkostnader		-2 931	-1 745	-1 093
Bruttoresultat		176	55	50
Försäljnings- och administrationskostnader		-68	-42	-34
Resultatandel i intresseföretag	17	20	69	15
Rörelseresultat	7, 8, 9, 10	128	82	31
Finansiella intäkter	11	2	3	3
Finansiella kostnader	12	-18	-15	-18
Finansnetto		-16	-12	-15
Resultat före skatt		112	70	16
Skatt på årets resultat	13	25	-2	9
Årets resultat		137	68	25
Hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare		137	68	25
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0	0
Resultat per aktie				
Resultat per aktie före utspädning, kr		8,49	4,73	1,94
Resultat per aktie efter utspädning, kr		8,11	4,37	1,76
Vägt genomsnittligt antal stamaktier före utspädning, antal aktier		16 141 542	14 375 892	12 884 298
Vägt genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning, antal aktier		16 891 542	15 576 345	14 193 884

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i Mkr	Not	2015	2014	2013
Årets resultat		137	68	25
Övrigt totalresultat				
Poster som kan komma att återföras till resultatet:				
Årets omräkningsdifferenser		0	0	0
Summa totalresultat		137	68	25
Hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare		137	68	25
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0	0

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i Mkr	Not	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Goodwill	14	23	23	0
Förvaltningsfastigheter	15	13	6	6
Övriga materiella anläggningstillgångar	16	74	74	47
Uppskjutna skattefordringar	26	37	2	4
Andelar i intresseföretag och joint ventures	17	94	76	85
Långfristiga räntebärande fordringar	18	21	20	0
Andra långfristiga fordringar	18	146	3	6
Summa anläggningstillgångar		408	204	148
Omsättningstillgångar				
Projekt- och exploateringsfastigheter	19	629	494	23
Varulager	20	4	5	5
Kundfordringar	21	352	278	114
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	22	197	204	129
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	12	7	14
Övriga kortfristiga fordringar ¹⁾		39	84	190
Kassa och bank		11	84	13
Summa omsättningstillgångar		1 244	1 156	488
SUMMA TILLGÅNGAR		1 652	1 360	636
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	24			
Aktiekapital		2	2	1
Övrigt tillskjutet kapital		155	119	82
Omräkningsreserv		-1	-1	-1
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		297	160	95
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		453	280	177
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0	0
		453	280	177
Långfristiga skulder				
Långfristiga räntebärande skulder	25	107	134	60
Övriga långfristiga skulder	25	190	46	0
Övriga avsättningar	27	101	16	0
Summa långfristiga skulder		398	196	60
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga räntebärande skulder	25	147	283	121
Leverantörsskulder ²⁾		349	273	153
Aktuella skatteskulder		13	3	0
Övriga kortfristiga skulder		67	105	81
Fakturerade men ej upparbetade intäkter	22	165	162	18
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	60	58	26
Summa kortfristiga skulder		801	884	399
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 652	1 360	636
Ställda säkerheter	29	448	562	128
Eventualförpliktelser	29	219	0	15

1) varav fordringar på intresseföretag 1 Mkr (61 Mkr)

2) varav skulder till intresseföretag 1 Mkr (0 Mkr)

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i Mkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräk- nings- reserv	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till moder- bolagets aktieägare	Innehav utan bestäm- mande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2013	1	32	-1	108	141	-	141
Justering av tidigare år	-	-	-	-38	-38	-	-38
Korrigerat eget kapital per 1 januari 2013	1	32	-1	70	103	-	103
Totalresultat							
Årets resultat	-	-	-	25	25	0	25
Övrigt totalresultat:							
Omräkningsdifferenser	-	-	-	-	-	-	-
Summa övrigt totalresultat, efter skatt	-	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat	-	-	-	25	25	0	25
Transaktioner med aktieägare:							
Nyemission	-	50	-	-	50	-	50
Förvärv av minoritetsandelar i dotterbolag	-	-	-	-	-	-	-
Erhållna aktieägartillskott	-	-	-	-	-	-	-
Utdelningar	-	-	-	-	-	-	-
Summa transaktioner med aktieägare	-	50	-	-	50	-	50
Utgående balans per 31 december 2013	1	82	-1	95	178	0	178
Ingående balans per 1 januari 2014	1	82	-1	95	178	0	178
Justering av tidigare år	-	1	-	-2	-2	-	-2
Korrigerat eget kapital per 1 januari 2014	1	82	-1	93	176	0	176
Totalresultat							
Årets resultat	-	-	-	67	67	-	68
Övrigt totalresultat:							
Omräkningsdifferenser	-	-	-	-	-	-	-
Summa övrigt totalresultat, efter skatt	-	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat	-	-	-	67	68	-	68
Transaktioner med aktieägare:							
Nyemission	-	11	-	-	11	-	11
Konvertering förlagslån	-	25	-	-	25	-	25
Förvärv av minoritetsandelar i dotterbolag	-	-	-	-	-	-	-
Summa transaktioner med aktieägare	-	36	-	-	36	-	36
Utgående balans per 31 december 2014	2	119	-1	160	280	0	280

KONCERNENS RAPPORT FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL, forts.

Belopp i Mkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräk- nings- reserv	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till moder- bolagets aktieägare	Innehav utan bestäm- mande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2015	2	119	-1	160	280	0	280
Totalresultat							
Årets resultat	-	-	-	137	137	-	137
Övrigt totalresultat:							
Omräkningsdifferenser	-	-	-	-	-	-	-
Summa övrigt totalresultat, efter skatt	-	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat	-	-	-	137	137	-	137
Transaktioner med aktieägare:							
Nyemission	-	36	-	-	36	-	36
Konvertering förlagslån	-	-	-	-	-	-	-
Förvärv av minoritetsandelar i dotterbolag	-	-	-	-	-	-	-
Summa transaktioner med aktieägare	-	36	-	-	36	-	36
Utgående balans per 31 december 2015	2	155	-1	297	453	0	453

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i Mkr	Not	2015	2014	2013
Kassaflöde från den löpande verksamheten				
Rörelseresultat		128	82	31
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	30	-203	-57	0
Erhållen ränta		2	3	4
Erlagd ränta		-18	-15	-18
Betald inkomstskatt		0	9	-6
		-91	22	11
Minskning (+)/ökning (-) av projekt- och exploateringsfastigheter ¹⁾		78	-77	3
Minskning (+)/ökning (-) av varulager		1	4	-1
Minskning (+)/ökning (-) av kundfordringar		-78	-82	-38
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar		-28	113	-52
Minskning (+)/ökning (-) av upparbetat ej fakturerat		7	-55	21
Minskning (-)/ökning (+) av leverantörsskulder		77	76	32
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder		67	-89	41
Minskning (-)/ökning (+) av fakturerat ej upparbetat		3	143	6
Kassaflöde från den löpande verksamheten		36	55	23
Investeringsverksamheten				
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-10	-18	-15
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		4	8	1
Förvärv av rörelse		0	-45	-1
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar		2	4	0
Lämnade aktieägartillskott intresseföretag		0	0	-80
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-4	-51	-95
Finansieringsverksamheten				
Nyemission		36	0	50
Upptagna lån		39	65	0
Upptaget konvertibel lån		50	0	0
Amortering av lån		-130	-13	-7
Förändring av checkräkningskredit		-100	15	37
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-105	66	80
Årets kassaflöde		-73	71	8
Likvida medel vid årets början		84	13	5
Likvida medel vid årets slut		11	84	13

1) Posten innefattar likvidbelopp för tillgångsförvärv och fastighetsförsäljningar genom bolag.

NOTER

NOT 1 ALLMÄN INFORMATION

Serneke Group AB (publ) ("SERNEKE") med organisationsnummer 556669-4153 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Göteborg. Adressen till huvudkontoret är Kvarnbergsgatan 2, 411 05 Göteborg.

Företagets och dess dotterbolags ("koncernens") verksamhet omfattar heltäckande tjänster inom bygg, anläggning, projektutveckling och fastighetsförvaltning. Serneke arbetar mot såväl den offentliga som den kommersiella marknaden.

Moderbolag i den största koncernen där Serneke ingår är Ola Serneke Invest AB, organisationsnummer 556659-5764, med säte i Göteborg.

NOT 2 VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

Koncernredovisningen för Serneke har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar från IFRS Interpretations Committee (IFRIC).

Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

I koncernredovisningen har värdering av poster skett till anskaffningsvärde, utom då det gäller vissa finansiella instrument och förvaltningsfastigheter som är värderade till verkligt värde. Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

NYA OCH ÄNDRADE IFRS STANDARDER OCH TOLKNINGAR 2015

Nedan beskrivs de nya och ändrade IFRS standarder och tolkningar som har trätt ikraft 2015 och som har påverkat koncernens finansiella rapporter: IFRIC 21 Levies behandlar redovisning av avgifter och skatter (som inte är inkomstskatter) som staten eller liknande organ har påfört företaget. Bolaget tillämpar IFRIC 21 från och med 1 januari 2015. Tolkningen klargör vid vilken tidpunkt en skuld för sådana avgifter och skatter ska redovisas. Den förpliktigande händelsen som utlöser skyldigheten att betala avgiften eller skatten som är den händelse som medför att en skuld ska redovisas. Ändringen påverkar koncernens redovisning av fastighetsskatt. Skyldigheten att erlägga fastighetsskatt redovisas från och med 1 januari 2015 som en skuld från första dagen på räkenskapsåret med motsvarande redovisning av fordran. Fordran motsvarar en förutbetalad kostnad av fastighetsskatten vilken periodiseras linjärt över räkenskapsåret. Tidigare redovisades fastighetsskatten som en skuld på balansdagen. Med balansdagen avses den 31 december. Ändringen kommer innebära att koncernen löpande under året redovisar en förutbetalad kostnad av fastighetsskatten samt en skuld från första dagen på räkenskapsåret. Övriga nya och ändrade standarder och tolkningar har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter 2015.

NYA OCH ÄNDRADE STANDARDER OCH TOLKNINGAR SOM ÄNNU EJ TRÄTT IKRAFT

De nya och ändrade standarder och tolkningar som har givits ut men som träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter den 1 januari 2016 har ännu inte börjat tillämpas av koncernen. Nedan beskrivs de nya och ändrade standarder och tolkningar som bedöms få påverkan på koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas för första gången.

IFRS 15 Revenue from contracts with customers utfärdades den 28 maj 2014 och ska ersätta IAS 18 Intäkter och IAS 11 Entreprenadavtal. IFRS 15 innebär en modell för intäktsredovisning för nästan alla intäkter som uppkommer genom avtal med kunder, med undantag för leasingavtal, finansiella instrument och försäkringsavtal. Grundprincipen för intäktsredovisning enligt IFRS 15 är att ett företag ska redovisa en intäkt på det sätt som återspeglar överföringen av den utlovade varan eller tjänsten till kunden, till det belopp som företaget förväntar sig rätt att erhålla i utbyte mot varan eller tjänsten. En intäkt redovisas då kunden erhåller kontroll över varan eller tjänsten. Det finns betydligt mer vägledning i IFRS 15 för specifika områden och upplysningskraven är omfattande. IFRS 15 är tillämplig för räkenskapsår som börjar 1 januari 2018 eller senare med tidigare tillämpning tillåten. Standarden är ännu inte antagen av EU.

IFRS 9 Finansiella instrument utfärdades den 24 juli 2014 och ska ersätta IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. Standarden innehåller nya krav för klassificering och värdering av finansiella instrument, för bortbokning, nedskrivning och generella regler för säkringsredovisning. Standarden är obligatorisk för perioder som börjar 1 januari 2018 och den är ännu inte antagen av EU.

IFRS 16 Leases utfärdades den 13 januari 2016 och ska ersätta IAS 17 Leasingavtal. IFRS 16 introducerar en "right of use model" och innebär för leasetagaren att i stort sett samtliga leasingavtal ska redovisas i balansräkningen, klassificering i operationella och finansiella leasingavtal ska därför inte göras. Undantagna är leasingavtal med en leasingperiod som är 12 månader eller kortare samt leasingavtal som uppgår till mindre värden. I resultaträkningen redovisas avskrivningar på tillgången och räntekostnader på skulden. Standarden innehåller mer omfattande upplysningskrav jämfört med nuvarande standard. För leasegivare innebär IFRS 16 inga egentliga skillnader jämfört med IAS 17. IFRS 16 är tillämplig för räkenskapsår som börjar 1 januari 2019 med tidigare tillämpning tillåten under förutsättning att IFRS 15 tillämpas samtidigt. Standarden är ännu inte antagen av EU.

Företagsledningens bedömning är att tillämpningen av IFRS 9, IFRS 15 och IFRS 16 kan påverka de redovisade beloppen i de finansiella rapporterna vad gäller koncernens finansiella tillgångar och skulder. Företagsledningen har ännu inte genomfört en detaljerad analys av effekterna vid tillämpning av dessa tre standarder och kan därför ännu inte kvantifiera effekterna.

Företagsledningen bedömer att övriga nya och ändrade standarder och tolkningar som inte har trätt ikraft inte kommer att få någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter när de tillämpas för första gången.

KONCERNREDOVISNING

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget SERNEKE Group AB (publ) och de företag över vilka moderbolaget direkt eller indirekt har bestämmande inflytande (dotterbolag se vidare sidan 106). Koncernen har bestämmande inflytande över ett företag när den har inflytande över investeringsobjektet, exponering för, eller rätt till, rörlig avkastning från engagemanget i investeringsobjektet, samt möjlighet att använda inflytandet över investeringsobjektet till att påverka sin avkastning. Koncernens sammansättning framgår av not 18.

Dotterbolag tas med i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten och exkluderas ur koncernredovisningen från och med den tidpunkt då det bestämmande inflytandet upphör.

Koncernens resultat och komponenter i övrigt totalresultat är hänförligt till moderbolagets ägare och till innehav utan bestämmande inflytande även om detta leder till ett negativt värde för innehav utan bestämmande inflytande.

Redovisningsprinciperna för dotterbolag har vid behov justerats för att överensstämma med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna transaktioner, mellanhavanden samt realiserade vinster och förluster hänförliga till koncerninterna transaktioner har eliminerats vid upprättandet av koncernredovisningen.

Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande

Förändringar i moderbolagets andel i ett dotterbolag som inte leder till en förlust av bestämmande inflytande redovisas som eget kapitaltransaktioner (det vill säga som transaktioner med koncernens ägare). Eventuell skillnad mellan det belopp med vilket innehav utan bestämmande inflytande justeras och det verkliga värdet på den erlagda eller erhållna ersättningen redovisas direkt i eget kapital och fördelas på moderbolagets ägare.

Förlust av bestämmande inflytande

När moderbolaget förlorar bestämmande inflytande över ett dotterbolag, beräknas vinsten eller förlusten vid avyttringen som skillnaden mellan

- i) summan av det verkliga värdet för den erhållna ersättningen och det verkliga värdet av eventuellt kvarvarande innehav och
- ii) de tidigare redovisade värdena för dotterbolagets tillgångar (inklusive goodwill), och skulder och eventuellt innehav utan bestämmande inflytande.

När det avyttrade dotterbolaget har tillgångar som värderas enligt omvärderingsmetoden eller till verkliga värden och de hänförliga ackumulerade vinsterna eller förlusterna har redovisats i övrigt totalresultat och ackumulerats i eget kapital, ska dessa belopp som tidigare redovisats i övrigt totalresultat och ackumulerats i eget kapital redovisas som om moderbolaget hade avyttrat tillgångarna direkt, vilket innebär en omklassificering till resultatet eller direkt överföring till balanserade vinstmedel.

Det verkliga värdet på kvarvarande innehav i det tidigare dotterbolaget vid den tidpunkt då det bestämmande inflytandet förloras betraktas som det verkliga värdet vid det första redovisningstillfället för en finansiell tillgång enligt

IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering eller, i tillämpliga fall, anskaffningsvärdet vid det första redovisningstillfället för en investering i ett intresseföretag eller samarbetsarrangemang.

SEGMENTRAPPORTERING

Ett rörelsesegment är en del av ett företag som bedriver affärsverksamhet från vilken den kan få intäkter och ådra sig kostnader, vars rörelseresultat regelbundet granskas av företagets högste verkställande beslutsfattare, och för vilken det finns fristående finansiell information. Företagets rapportering av rörelsesegment överensstämmer men den interna rapporteringen till den högste verkställande beslutsfattaren. Den högste verkställande beslutsfattaren är den funktion som bedömer rörelsesegmentens resultat och beslutar om fördelning av resurser. Företagets bedömning är att koncernledningen utgör den högste verkställande beslutsfattaren.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR SOM INNEHAS TILL FÖRSÄLJNING

Anläggningstillgångar (eller avyttringsgrupper) klassificeras som innehas för försäljning om deras redovisade värde kommer återtinnas huvudsakligen genom försäljning och inte genom fortlöpande användning. För att uppfylla detta krav måste det vara mycket sannolikt att försäljning kommer att ske och tillgången (eller avyttringsgruppen) ska vara tillgänglig för omedelbar försäljning i förevarande skick. Anläggningstillgångar (eller avyttringsgrupper) klassificerade som innehas till försäljning redovisas till det lägsta av det redovisade värdet och det verkliga värdet med avdrag för försäljningskostnader.

UTLÄNDSK VALUTA

Poster som ingår i de finansiella rapporterna för de olika enheterna i koncernen redovisas i den valuta som används i den primära ekonomiska miljö där respektive enhet huvudsakligen bedriver sin verksamhet (funktionell valuta). I koncernredovisningen omräknas samtliga belopp till svenska kronor (SEK), vilket är moderbolagets funktionella valuta och rapportvaluta.

Transaktioner i utländsk valuta omräknas i respektive enhet till enhetens funktionella valuta enligt de valutakurser som gäller på transaktionsdagen. Vid varje balansdag räknas monetära poster i utländsk valuta om till balansdagens kurs. Icke-monetära poster, som värderas till verkligt värde i en utländsk valuta, räknas om till valutakursen den dag då det verkliga värdet fastställdes. Icke-monetära poster, som värderas till historiskt anskaffningsvärde i en utländsk valuta, räknas inte om.

Valutakursdifferenser redovisas i resultaträkningen för den period i vilka de uppstår, med undantag för transaktioner som utgör säkring som uppfyller villkoren för säkringsredovisning av kassaflöden eller av nettoinvesteringar, då vinster och förluster redovisas i övrigt totalresultat.

Vid upprättande av koncernredovisning omräknas utländska dotterbolags tillgångar och skulder till svenska kronor enligt balansdagens kurs. Intäcks- och kostnadsposter omräknas till periodens genomsnittskurs, om inte valutakursen fluktuerat väsentligt under perioden då istället transaktionsdagens

valutakurs används. Eventuella omräkningsdifferenser som uppstår redovisas i övrigt totalresultat och överförs till koncernens omräkningsreserv. Vid avyttring av ett utländskt dotterbolag redovisas sådana omräkningsdifferenser i resultaträkningen som en del av realisationsresultatet.

GOODWILL

Goodwill utgörs av skillnaden mellan summan av köpeskillingen, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande och verkligt värde vid förvärvstidpunkten på tidigare aktieinnehav och verkligt värde vid förvärvstidpunkten på identifierbara förvärvade nettotillgångar. Vid förvärvstidpunkten redovisas goodwill till anskaffningsvärde och efter det första redovisningstillfället värderas den till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar.

Vid prövning av eventuellt nedskrivningsbehov fördelas goodwill på de kassagenererande enheter som förväntas dra nytta av synergier som uppkommer vid förvärvet. Goodwill ska prövas årligen avseende eventuellt nedskrivningsbehov, eller oftare när det finns en indikation på att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart. Om återvinningsvärdet för en kassagenererande enhet fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, fördelas nedskrivningsbeloppet, först minskas det redovisade värdet för goodwill som hänförs till den kassagenererande enheten och sedan minskas redovisat värde för goodwill som hänförs till övriga tillgångar i en enhet. En redovisad nedskrivning av goodwill kan inte återföras i en senare period.

Vid försäljning av ett dotterbolag tas kvarvarande redovisat värde på goodwill med i beräkningen av realisationsresultatet.

RÖRELSEFÖRVÄRV

Rörelseförvärv redovisas enligt förvärvsmetoden.

Köpeskillingen för rörelseförvärvet värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten, vilket beräknas som summan av de verkliga värdena per förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder samt emitterade eget kapitalandelar i utbyte mot kontroll över den förvärvade rörelsen. Förvärvsrelaterade kostnader redovisas i resultaträkningen när de uppkommer.

I köpeskillingen ingår även verkligt värde vid förvärvstidpunkten för de tillgångar eller skulder som är följden av en överenskommelse om villkorad köpeskillning. Förändringar i verkligt värde för en villkorad köpeskillning som uppkommer på grund av ytterligare information som erhållits efter förvärvstidpunkten om fakta och förhållanden som förelåg per förvärvstidpunkten, kvalificerar som justeringar under värderingsperioden och justeras retroaktivt, med motsvarande justering av goodwill. Alla andra förändringar i det verkliga värdet för en villkorad tilläggsköpeskillning som klassificeras som en tillgång eller skuld redovisas i enlighet med tillämplig standard.

De identifierbara förvärvade tillgångarna och övertagna skulderna samt eventualtillgångarna redovisas till verkligt värde per förvärvstidpunkten med följande undantag:

- » Uppskjuten skattefordran eller -skuld och skulder eller tillgångar hänförliga till det förvärvade företags avtal om ersättning till anställda redovisas och värderas i enlighet med IAS 12 Inkomstskatter respektive IAS 19 Ersättningar till anställda.
- » Skulder eller egetkapitalinstrument hänförliga till det förvärvade företags aktierelaterade tilldelningar eller till utbytet av det förvärvade företags aktierelaterade tilldelningar mot förvärvarens aktierelaterade värderas vid förvärvstidpunkten i enlighet med IFRS 2 Aktierelaterade ersättningar.
- » Anläggningstillgångar (eller avyttringsgrupp) klassificerade som att de innehåses för försäljning enligt IFRS 5 Anläggningstillgångar som innehåses för försäljning och avvecklade verksamheter värderas i enlighet med den standarden.

Eventualförpliktelser som övertagits i ett rörelseförvärv redovisas som om de är befintliga förpliktelser som härrör från inträffade händelser och vars verkliga värde kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Vid rörelseförvärv där summan av köpeskillingen, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande och verkligt värde vid förvärvstidpunkten på tidigare aktieinnehav överstiger verkligt värde vid förvärvstidpunkten på identifierbara förvärvade nettotillgångar redovisas skillnaden som goodwill i rapporten över finansiell ställning. Om skillnaden är negativ redovisas denna som en vinst på ett förvärv till lågt pris direkt i resultatet efter omprövning av skillnaden.

För varje rörelseförvärv värderas tidigare innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget antingen till verkligt värde eller till värdet av den proportionella andelen av innehavet utan bestämmande inflytande av det förvärvade bolagets identifierbara nettotillgångar.

Vid stegvisa förvärv omvärderas de tidigare eget kapitalandelarna i det förvärvade bolaget till dess verkliga värde vid förvärvstidpunkten (dvs. tidpunkten då bestämmande inflytande erhålls). Eventuell vinst eller förlust redovisas i resultatet. Eventuella förändringar i värdet på de tidigare eget kapitalandelarna som före förvärvstidpunkten redovisats i övrigt totalresultat, omklassificeras till resultatet utifrån samma grund som skulle krävas om dessa andelar hade avyttrats.

TILLGÅNGSFÖRVÄRV

När förvärv sker av andelar i dotterbolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgångar. Ett förvärv av tillgångar föreligger om till exempel det förvärvade bolaget endast äger en eller flera fastigheter med hyreskontrakt, men förvärvet inte innefattar processer som erfordras för att bedriva rörelseverksamhet.

När förvärv av dotterbolag innebär förvärv av nettotillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna, baserat på deras verkliga värde vid förvärvstidpunkten. Transaktionsutgifter läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar

vid tillgångsförvärv. Villkorade tilläggsköpeskillningar läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar då det bedöms sannolikt att det kommer ske ett utflöde.

INNEHAV I INTRESSEFÖRETAG OCH JOINT VENTURES

Ett intresseföretag är ett företag över vilket koncernen utövar ett betydande inflytande, genom möjligheten att delta i de beslut som rör verksamhetens ekonomiska och operationella strategier. Detta förhållande råder normalt i de fall moderbolaget direkt eller indirekt innehar aktier som representerar 20–50 procent av rösterna.

Ett joint venture är ett samarbetsarrangemang genom vilket de parter som har gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten har rätt till nettotillgångarna i verksamheten.

Intresseföretagen och joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden värderas investeringen inledningsvis till anskaffningsvärde och det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av intresseföretagens eller joint ventures vinst eller förlust, efter skatt, efter förvärvstidpunkten. Intresseföretagets/joint ventures redovisning justeras så att de överensstämmer med koncernens redovisningsprinciper.

När koncernens andel av förlusterna i ett intresseföretag/joint venture motsvarar eller överstiger dess innehav i intresseföretaget/joint venture (inklusive eventuella långsiktiga innehav som, till sin innebörd, utgör del av koncernens innehav i intresseföretaget/joint venture), redovisar koncernen inte ytterligare förluster, om inte koncernen har påtagit sig förpliktelser eller gjort betalningar för intresseföretagets/joint ventures räkning.

Koncernen bedömer vid varje rapportperiods slut om det finns objektiva bevis för att nedskrivningsbehov föreligger för investeringen i intresseföretaget/joint ventures. Om så är fallet, beräknar koncernen nedskrivningsbehovet som skillnaden mellan intresseföretagets/joint ventures återvinningsvärde och det redovisade värdet och redovisar beloppet i "Resultatandel i intresseföretag" i resultaträkningen.

Vid transaktioner mellan koncernföretag och intresseföretag/joint venture elimineras den del av realiserade vinster och förluster som motsvarar koncernens andel av intresseföretaget eller joint venture. Erhållna utdelningar från intresseföretag/joint venture minskar investeringens redovisade värde.

Vid stegvisa förvärv av intresseföretags andelar sker separata värderingar vid varje förvärvstidpunkt. Goodwill / övervärden beräknas på respektive förvärv. När tilläggsförvärv innebär att koncernen uppnår bestämmande inflytande i innehavandet, sker omvärdering av samtliga andelar till verkligt värde vid tidpunkten för bestämmande inflytande. Se vidare ovan stegvisa förvärv under avsnitt rörelseförvärv.

INTÄKTER

Entreprenadintäkter

Samtliga entreprenaduppdrag utvärderas initialt enligt IFRIC 15; "Avtal om uppförande av fastigheter". Beroende på avtalsutformningen kan uppdraget antingen betraktas som ett entreprenadavtal och redovisas enligt IAS 11; Entreprenad

avtal, vilket innebär successiv vinstavräkning. Om projektavtalen ej möter de krav som ställs enligt IFRIC15, betraktas uppdraget som en såld tjänst eller vara. I den situationen, redovisas intäkter och resultat i enlighet med IAS 18, Intäkter vilket normalt är när ägarövergång har skett.

När utfallet av ett entreprenaduppdrag som redovisas enligt IAS 11, kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, ska uppdragsinkomsten och de uppdragsutgifter som är hänförliga till uppdraget redovisas som intäkt respektive kostnad med hänvisning till uppdragets färdigställandegrad vid rapportperiodens slut. Färdigställandegraden beräknas som förhållandet mellan nedlagda uppdragsutgifter för utfört arbete vid rapportperiodens slut och beräknade totala uppdragsutgifter. Omvärderingar av projektens slutprognoser medför korrigeringar av tidigare upp arbetat 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. Ändringar i omfattningen av uppdraget, anspråk och incitamentsersättningar ingår i uppdragsinkomsten i den utsträckning det är sannolikt att justeringarna kommer att resultera i inkomster och kan mätas på ett tillförlitligt sätt.

Om utfallet av ett entreprenaduppdrag inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt ska intäktsredovisning endast ske med belopp som motsvarar de uppkomna uppdragsutgifterna som sannolikt kommer att ersättas av beställaren, och uppdragsutgifter redovisas som kostnader i den period då de uppkommer.

Vid produktions start av bostadsrättsprojekt, med en bostadsrättsförening som beställare, i de fall där fastigheten redan ägs av Serneke, överförs fastigheten till bokfört värde till entreprenadprojektet och inräknas i projektets övriga produktionskostnader.

Där projektavtalen mot bostadsrättsföreningen möter de krav som ställs på ett entreprenaduppdrag enligt IAS 11 baseras intäkter på upparbetsgrad och resultat och beräknas utifrån samma principer som ovan. Risker förknippade med åttaganden till bostadsrättsföreningen vad gäller osålda lägenheter är beaktade i det upparbetade resultatet.

Försäljning av fastigheter och byggrätter

Vid avyttring av fastigheter eller byggrätter direkt eller indirekt genom en aktie försäljning, redovisas i koncernen som intäkt, den underliggande fastighetens eller byggrättens värde. Intäkten redovisas när äganderätten har övergått, dvs när alla väsentliga risker och förmåner har övergått till köparen. När avtal inkluderar både försäljningar av fastigheter och byggrätter samt entreprenadavtal för planerad byggnad åt köparen, sker en bedömning om fastighets- och/ eller byggrättstransaktionerna respektive entreprenadavtalet är separata avtal eller om de ska ses som ett enda avtal, en s.k. länkad transaktion.

Försäljningar av byggrätter kan vara avhängiga 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 åttaganden i försäljningsresultatet.

Hyresintäkter

Bland intäkter redovisas även hyresintäkter, vilka redovisas linjärt. Koncernen som leasinggivare har endast hyresavtal som klassificeras som operationella leasingavtal.

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.

Utdelningsintäkter

Utdelningsintäkter redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning har fastställts.

Utdelningsintäkter redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning har fastställts.

Ränteintäkter

Ränteintäkter redovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden.

Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran.

LEASINGAVTAL – KONCERNEN SOM LEASETAGARE

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av ett objekt i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal.

Tillgångar som innehas enligt finansiella leasingavtal redovisas som anläggningstillgångar i koncernens balansräkning till verkligt värde vid leasingperiodens början eller till nuvärdet av minimileaseavgifterna om detta är lägre. Motsvarande skuld till leasegivaren redovisas i balansräkningen som en finansiell leasingskuld.

Leasingbetalningarna fördelas mellan ränta och amortering av skulden. Räntan fördelas över leasingperioden så att varje redovisningsperiod belastas med ett belopp som motsvarar en fast räntesats på den under respektive period redovisade skulden. Räntekostnaden redovisas direkt i resultaträkningen. Om räntekostnaden är direkt hänförlig till anskaffning av en tillgång som med nödvändighet tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning, ska räntekostnaden istället inräknas i tillgångens anskaffningsvärde i enlighet med koncernens principer för lånekostnader (se nedan).

Anläggningstillgångarna skrivs av under den kortare perioden av tillgångens nyttjandeperiod och leasingperioden.

Leasingavgifter vid operationella leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar användarens ekonomiska nytta över tiden.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Ersättningar till anställda i form av löner, bonus, betald semester, betald sjukfrånvaro m.m. samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Koncernen har inga pensionsplaner som ska redovisas som förmånsbestämda pensionsplaner.

Avgiftsbestämda planer

För avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till en separat oberoende juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkten för när premier erläggs.

LÅNEUTGIFTER

Låneutgifter som är direkt hänförliga till inköp, uppförande eller produktion av en tillgång som med nödvändighet tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning, inräknas i tillgångens anskaffningsvärde tills den tidpunkt då tillgången är färdigställd för dess avsedda användning eller försäljning. Ränteintäkter från tillfällig placering av upplånade medel för ovan beskriven tillgång dras av från de låneutgifter som får inräknas i tillgångens anskaffningsvärde.

Övriga låneutgifter redovisas i resultatet i den period de uppkommer.

SKATTER

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultat i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Koncernens aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den skattemässiga balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar redovisas inte om den temporära skillnaden är hänförlig till goodwill eller om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld (som inte är ett rörelseförvärf) och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat.

Uppskjutna skatteskulder redovisas för skattepliktiga temporära skillnader hänförliga till investeringar i dotterbolag, utom i de fall koncernen kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det är sannolikt att en sådan återföring inte kommer att ske inom överskådlig framtid. De uppskjutna skattefordringar som är hänförliga till avdragsgilla temporära skillnader avseende sådana investeringar ska bara redovisas i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot

framtida skattepliktiga överskott och det är troligt att ett sådant utnyttjande kommer att ske inom överskådlig framtid.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar provas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulden regleras, baserat på de skattesatser (och skattelagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänförs till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

Aktuell och uppskjuten skatt för perioden

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital. Vid aktuell och uppskjuten skatt som uppkommer vid redovisning av rörelseförvärv, ska skatteeffekten redovisas i förvärvskalkylen.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar tas upp till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset, utgifter som är direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick att användas samt uppskattade utgifter för nedmontering och bortforsling av tillgången och återställande av plats där den finns. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer koncernen till godo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens värde minskat med bedömt restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod som uppskattas till:

Byggnader och mark

Markanläggning.....	25 år
Stomme	50 år
Tak	30 år
Inre ytskikt.....	10 år
Installationer	10 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5–10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Bilar.....	3 år

Bedömda nyttjandeperioder, restvärden och avskrivningsmetoder omprövas minst i slutet av varje räkenskapsperiod, effekten av eventuella ändringar i bedömningar redovisas framåttriktat.

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från rapporten över finansiell ställning vid utrangering eller avyttring, eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Den vinst eller förlust som uppstår vid utrangering eller avyttring av tillgången, utgörs av skillnaden mellan eventuella nettointäkter vid avyttringen och dess redovisade värde, redovisas i resultatet i den period när tillgången tas bort från rapporten över finansiell ställning.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

De fastigheter som är förvärvade för en mer långsiktig strategisk utveckling inom affärsområde Fastighet klassificeras som förvaltningsfastighet när koncernens avsikt med innehavet är att förvalta, i syfte att generera hyresintäkter och ett förvaltningsresultat eller värdeutveckling eller en kombination av båda. Dessa fastigheter redovisas initialt till anskaffningskostnad vid respektive förvärv, men därefter värderas fastigheterna till marknadsvärde enlighet med IAS 40. För de större fastigheterna sker en extern värdering en gång per år. Eventuella nedskrivningsbehov reserveras fullt ut när bedöms som sannolikt. Se vidare not 16.

Förvärv av förvaltningsfastigheter redovisas normalt som tillgång när bindande avtal om förvärv ingåtts.

Fastigheternas verkliga värde baseras på interna värderingar. Verkligt värde är det bedömda belopp som skulle inkasseras i en transaktion vid värderingstidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att genomföra transaktionen. Detta görs med beaktande av värdedrivande förändringar som skett under tidsperioden samt riskfaktorer att ta hänsyn till. De gjorda bedömningarna påverkar det redovisade värdet i balansräkningen som "Förvaltningsfastigheter" och i resultaträkningen redovisas posten "Värdeförändring förvaltningsfastigheter".

Årligen genomförs även externa värderingar av alla väsentliga fastighetsinnehav. Detta för att säkerställa den interna värderingen.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i det redovisade värdet när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer koncernen till godo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt andra tillkommande utgifter redovisas i den period då de uppstår.

RÖRELSEFASTIGHETER

De fastigheter som används löpande inom koncernens bygg- och anläggningsverksamhet rapporteras inom affärsområde Fastighet och klassificeras som rörelsefastighet när koncernens avsikt med innehavet är långsiktigt innehav. Dessa rörelsefastigheter värderas till historiskt anskaffningskostnad med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. För de större fastigheterna sker en extern värdering en gång per år. Eventuella nedskrivningsbehov reserveras fullt ut när bedöms som sannolikt.

Förvärv av rörelsefastigheter redovisas normalt som tillgång när bindande avtal om förvärv ingåtts.

NEDSKRIVNINGAR AV MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Vid varje balansdag analyserar koncernen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av eventuell nedskrivning. Där det inte är möjligt att beräkna återvinningsvärdet för en enskild tillgång, beräknar koncernen återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör.

Återvinningsvärdet är det högre värdet av det verkliga värdet minus försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången.

Om återvinningsvärdet för en tillgång (eller kassagenererande enhet) fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången (eller den kassagenererande enheten) ned till återvinningsvärdet. En nedskrivning ska omedelbart kostnadsföras i resultaträkningen.

Då en nedskrivning sedan återförs, ökar tillgångens (den kassagenererande enhetens) redovisade värde till det omvärderade återvinningsvärdet, men det förhöjda redovisade värdet får inte överskrida det redovisade värde som skulle fastställts om ingen nedskrivning gjorts av tillgången (den kassagenererande enheten) under tidigare år. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

FINANSIELLA INSTRUMENT

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsenliga villkor. En finansiell tillgång eller en del av en finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld eller en del av en finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks.

Vid varje balansdag utvärderar bolaget om det finns objektiva indikationer om att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning på grund av inträffade händelser. Exempel på sådana händelser är väsentligt försämrade finansiell ställning för motparten eller utebliven betalning av förfallna belopp.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder som vid den efterföljande redovisningen inte värderas till verkligt värde via resultaträkningen, redovisas vid den initiala redovisningen till verkligt värde med tillägg respektive avdrag för transaktionskostnader. Finansiella tillgångar och finansiella skulder som vid den efterföljande redovisningen värderas till verkligt värde via resultaträkningen, redovisas vid den initiala redovisningen till verkligt värde. Vid den efterföljande redovisningen värderas finansiella instrument till upplupet anskaffningsvärde eller till verkligt värde beroende på den initiala kategoriseringen enligt IAS 39.

Vid den initiala redovisningen kategoriseras en finansiell tillgång eller en finansiell skuld i en av följande kategorier:

Finansiella tillgångar

- » Verkligt värde via resultaträkningen
- » Lånefordringar och kundfordringar
- » Investeringar som hålles till förfall
- » Finansiella tillgångar som kan säljas

Finansiella skulder

- » Verkligt värde via resultaträkningen
- » Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella instrumentens verkliga värde

De finansiella tillgångarnas och finansiella skuldernas verkliga värden bestäms enligt följande:

Det verkliga värdet för finansiella tillgångar och skulder med standardvillkor som handlas på en aktiv marknad bestäms med hänvisning till noterat marknadspris.

Det verkliga värdet på andra finansiella tillgångar och skulder bestäms enligt allmänt accepterade värderingsmodeller som baseras på information hämtad från observerbara aktuella marknadstransaktioner.

För samtliga finansiella tillgångar och skulder bedöms det redovisade värdet vara en god approximation av dess verkliga värde, om inte annat särskilt anges i efterföljande noter.

Upplupet anskaffningsvärde

Med upplupet anskaffningsvärde avses det belopp till vilket tillgången eller skulden initialt redovisades med avdrag för amorteringar, tillägg eller avdrag för ackumulerad periodisering enligt effektivräntemetoden av den initiala skillnaden mellan erhållet/betalat belopp och belopp att betala/erhålla på förfallodagen samt med avdrag för nedskrivningar.

Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns en legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Likvida medel

Likvida medel inkluderar kassamedel och banktillgodohavanden samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter samt är föremål för en obetydlig risk för värdeförändringar. För att klassificeras som likvida medel får löptiden inte överskrida tre månader från tidpunkten för förvärvet. Kassamedel och banktillgodohavanden kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. På grund av att bankmedel är betalningsbara på anfordran motsvaras upplupet anskaffningsvärde av nominellt belopp. Kortfristiga placeringar kategoriseras som "Innehav för handel" och värderas till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen.

Kundfordringar

Kundfordringar kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordringarnas förväntade löptid är dock kort, varför redovisning sker till nominellt belopp utan diskontering. Avdrag görs för fordringar som bedömts som osäkra. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas i rörelsens kostnader.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder kategoriseras som "Övriga finansiella skulder" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskuldernas förväntade löptid är dock kort, varför skulden redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

Skulder till kreditinstitut och andra låneskulder

Räntebärande banklån, checkräkningskrediter och andra lån kategoriseras som "Övriga finansiella skulder" och värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Eventuella skillnader mellan erhållet lånebelopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalning eller amortering av lån redovisas över lånens löptid enligt koncernens redovisningsprincip för låneutgifter (se ovan).

Konvertibelt skuldebrev

Koncernen har emitterat ett konvertibelt skuldebrev (sammansatt finansiellt instrument) som ägaren kan omvandla till ett visst antal stamaktier i det emitterande företaget. Det konvertibla skuldebrevet innehåller både en skuld- och en egetkapitaldel. Koncernen redovisar skulddelen och egetkapitaldelen var för sig i rapporten över finansiell ställning. Initialt fastställer emittenten av ett konvertibelt skuldebrev det redovisade värdet för skulddelen genom att beräkna det verkliga värdet för en liknande skuld som saknar rätt till konvertering. Det redovisade värdet på egetkapitaldelen, som motsvarar rätten att konvertera instrumentet till stamaktier, erhålls därefter genom att det verkliga värdet på det sammansatta finansiella instrumentet som helhet minskas med det verkliga värdet på den finansiella skulden.

I den efterföljande redovisningen värderas skulddelen till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Egetkapitaldelen omvärderas inte, utom vid konvertering eller inlösen.

Moderbolaget har under året emitterat konvertibelt skuldebrev (sammansatt finansiellt instrument) som kan omvandlas till ett visst antal stamaktier i det emitterande företaget.

PROJEKT- OCH EXPLOATERINGSFASTIGHETER

Serneke förvärvar återkommande olika projektfastigheter och exploateringsfastigheter. De fastigheter som förvärvas för att utvecklas inom affärsområde Projektutveckling, klassificeras som omsättningstillgångar. Koncernens avsikt är att fastigheterna ska säljas inom en nära framtid efter färdigutveckling, och värderas därmed i enlighet med IAS 2, Varulager. Där ingår direkta produktionskostnader och skälig andel av indirekta kostnader.

Dessa projekt- och exploateringsfastigheter värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Nettoförsäljningsvärde är det uppskattade försäljningspriset efter avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande och uppskattade kostnader som är nödvändiga för att åstadkomma en försäljning.

Förvärv av projekt- och exploateringsfastigheter redovisas normalt som tillgång när bindande avtal om förvärv ingåtts samt där framtida villkorade detaljplaneändringar bedöms som mycket sannolika att verkställas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i det redovisade värdet när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer koncernen tillgodo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt andra tillkommande utgifter redovisas i den period då de uppstår.

VARULAGER

Varulager värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Anskaffningsvärdet beräknas genom tillämpning av först in, först ut-metoden (FIFU). Nettoförsäljningsvärde är det uppskattade försäljningspriset efter avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande och uppskattade kostnader som är nödvändiga för att åstadkomma en försäljning.

AVSÄTTNINGAR

Avsättningar redovisas när koncernen har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Det belopp som avsätts utgör den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, ska det redovisade värdet motsvara nuvärdet av dessa utbetalningar.

Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i rapport över finansiell ställning när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om företaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Närstående kan utgöras av både bolag och fysiska personer. Närstående bolag definieras som samtliga bolag inom koncernen samt bolag där närstående personer har bestämmande eller betydande inflytande. Närstående fysiska personer definieras som styrelseledamöter, ledande befattningshavare samt nära familje-medlemmar till dessa. Vid inköp och försäljning mellan koncernföretag och från och till närstående fysiska personer, tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter.

NOT 3

VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR**Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar**

Nedan redogörs för de viktigaste antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår.

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs att företagsledningen gör olika antaganden. Bedömningar och uppskattningar som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar och skulder, intäkter och kostnader, eventualtillgångar och eventualförpliktelser samt övrig information. Dessa bedömningar och uppskattningar baseras på historisk erfarenhet och förväntningar om framtida händelser som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. I sakens natur ligger att faktiskt utfall kan skilja sig väsentligt från dessa bedömningar och uppskattningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger eller uppkommer.

- » Vid försäljning av fastigheter och byggrätter kan olika bedömningar och uppskattningar av sannolikheter för olika faktorer, som tex detaljplaneändringar och kvarstående åtaganden, ge en mycket väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning. Kvarvarande åtaganden kan vidare vara svåra att identifiera till sin art och omfattning. En försäljning kan vara villkorad av att en kommande detaljplan går igenom. Skulle detaljplanen inte gå igenom, som koncernen bedömt som mycket sannolikt att den gör, så kan det få en väsentlig påverkan på resultat och ställning.
- » Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och uppskattningar ge en betydande påverkan på koncernens redovisade resultat och ställning. Värdering av förvaltningsfastigheter kräver ett antal olika bedömningar såsom avkastningskrav m.m.
- » Värdering av koncernens ägda förvaltningsfastigheter och förvaltningsfastigheter ägda genom intresseföretag och joint ventures kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Bedömningen som rör koncernägda förvaltningsfastigheter påverkar posten Förvaltningsfastigheter i balansräkningen och i resultaträkningen redovisas posten Värdeförändring av förvaltningsfastigheter. Bedömningen som rör förvaltningsfastigheter ägda genom intresseföretag och joint ventures påverkar posten Andelar i intresseföretag och joint ventures i balansräkningen och i resultaträkningen redovisas effekten på raden Resultatandel i intresseföretag och joint ventures.
- » Koncernens projekt- och exploateringsfastigheter marknadsvärderas ej i koncernens balansräkning. Ändå kan bedömningar och uppskattningar ge en betydande påverkan på koncernens marknadsvärde. Värdering av dessa fastigheter kräver ett antal olika bedömningar, se ovan.
- » Då successiv vinstavräkning tillämpas i merparten av pågående projekt kan uppskattningar och bedömningar i projektprognoser innebära en betydande påverkan på redovisning och uppföljning.
- » Värdering av tvister, där redovisning grundar sig på ledningens bästa bedömning vid en given tidpunkt. Detta kan innebära betydande påverkan på redovisning och uppföljning.
- » Uppskjuten skatt på underskott bokas i de fall de är fastställda och bedöms kunna nyttjas mot framtida vinster.
- » Nedskrivningsprövning, av goodwill enligt IAS 36 presenteras i not 15.

NOT 4

FINANSIELL RISKHANTERING OCH
FINANSIELLA INSTRUMENT

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av koncernens finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna fastställs av styrelsen i en finanspolicy som revideras årligen. Styrelsen har möjlighet att besluta om tillfälliga avsteg från den fastställda finanspolicyen. Uppföljning och rapportering sker löpande till styrelsen.

LIKVIDITETS- OCH FINANSIERINGSRISK

Med likviditetsrisk avses risken att Serneke får problem med att fullfölja sina betalningsskyldigheter till följd av bristande likviditet. Koncernens mål är att ha en likviditetsreserv om 5 procent av omsättningen. Koncernen arbetar ständigt för att förbättra likviditetssituationen. Under året har förhandling med koncernens leverantörer resulterat i förlängda kredittider. Även arbetet med en effektivare indrivning av kundfordringar pågår och prioriteras högt i koncernen.

Koncernens prognosarbete omfattar även likviditet, vilken uppdateras 4 gånger per år. Långsiktig likviditetsplanering uppdateras varje månad. Kortsiktig likviditetsplanering sker veckovis för den kommande månaden. Per årsskifte fanns tillgänglig likviditet enligt nedan. Se även not 27.

Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbära tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Koncernens mål är att ha en genomsnittlig återstående löptid på 18–36 månader.

Checkräkningskredit hos Nordea om 125 Mkr löper med en kovenant som innebär att koncernen ska ha en soliditet om 25 procent. Vid det senaste rapporteringstillfället 31 december 2015, rapporterades en soliditet om 27,4 procent. Lån hos Nordea för förvärvet av Serneke Bygg Öst under 2014, löper med kovenanter avseende räntetäckningsgrad och ägarstruktur. Kovenantsbrott har konstaterats per 31 december och lånet om 15 Mkr har klassificerats som kortfristig skuld i koncernens balansräkning. Under 2014 lämnades lån av SEB för förvärv av Älvfast-bolagen. Detta avtal löpte med kovenanter avseende räntetäckningsgrad och ägarstruktur och Serneke fullgjorde sina åtaganden tills dess att lånen amorterades under 2015.

I maj 2015 emitterades ett konvertibelt lån, riktat till anställda och ägare. Emitterat belopp uppgår till 49,5 Mkr och lånet löper med 4 procents ränta, som bedöms fullt marknadsmässig. Räntebetalning sker vid konverteringstillfället. Lånet löper till och med den 28 april 2017 och konverteringskursen är 49,50 kr.

Totalt hade Serneke per den 31 december 2015 ett beviljat låneutrymme, exklusive ej utnyttjade leasing ramar, om 165 Mkr, varav 20 Mkr var utnyttjat.

Per årsskifte fanns tillgänglig likviditet enligt nedan.

Koncernen MSEK	Tillgänglig likviditet		
	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Kassa och bankplaceringar	11	84	13
Outnyttjade checkräkningskrediter	145	46	18
Summa	156	130	31

LÖPTIDSANALYS FINANSIELLA SKULDER, ODISKONTERADE KASSAFLÖDEN INKLUSIVE RÄNTA

Koncernen 2015

Mkr	Valuta	Medelränta på balans-dagen, %	Nominellt belopp ursprunglig valuta	Belopp SEK, inklusive ränta	Förfall 2016	Förfall 2017-2018	Förfall 2019 ff
Banklån	SEK	2,84	137	141	105	13	23
Skulder avseende finansiell leasing	SEK	2,27	37	38	13	25	
Konvertibla skuldebrev	SEK	4,00	50	54		54	
Checkräkningskredit	SEK	2,15	20	20	20		
Övriga räntebärande skulder	SEK	4,00	10	10	10		
Summa räntebärande finansiella skulder			254	264	149	92	23
Övrig långfristig upplåning	SEK	–	190	190		190	
Leverantörsskulder	SEK	–	349	349	349		
Övriga skulder	SEK	–	170	170	139	31	
Summa icke räntebärande finansiella skulder			709	709	488	221	0
Summa finansiella skulder			963	973	637	313	23

NOT 4

FINANSIELL RISKHANTERING OCH FINANSIELLA INSTRUMENT, FORTS.

Koncernen 2014

Mkr	Valuta	Medelränta på balans- dagen, %	Nominellt belopp ursprunglig valuta	Belopp SEK, inklusive ränta	Förfall 2015	Förfall 2016–2017	Förfall 2018 ff
Banklån	SEK	3,74	266	279	159	88	32
Skulder avseende finansiell leasing	SEK	3,05	32	34	8	25	
Checkräkningskredit	SEK	2,59	119	121	121		
Övriga räntebärande skulder	SEK	–	0	0			
Summa räntebärande finansiella skulder			417	433	288	114	32
Övrig långfristig upplåning	SEK	–	46	46		46	
Leverantörsskulder	SEK	–	273	273	273		
Övriga skulder	SEK	–	169	169	169		
Summa icke räntebärande finansiella skulder			488	488	442	46	0
Summa finansiella skulder			905	921	730	160	32

Koncernen 2013

Mkr	Valuta	Medelränta på balans- dagen, % ¹⁾	Nominellt belopp ursprunglig valuta	Belopp SEK, inklusive ränta	Förfall 2014	Förfall 2015–2016	Förfall 2017 ff
Banklån	SEK	–	40	40	15	25	
Skulder avseende finansiell leasing	SEK	–	14	14	3	11	
Checkräkningskredit	SEK	–	102	103	103		
Övriga räntebärande skulder	SEK	–	0	0			
Summa räntebärande finansiella skulder			156	157	121	36	0
Övrig långfristig upplåning	SEK	–	25	25	25	0	
Leverantörsskulder	SEK	–	153	153	153		
Övriga skulder	SEK	–	106	106	106		
Summa icke räntebärande finansiella skulder			284	284	284	0	0
Summa finansiella skulder			440	441	405	36	0

1) Medelränta per balansdagen per 2013 har ej rapporteras då erforderlig information saknas och kostnaden att ta fram den skulle blir orimlig. Mer information framgår av not 27.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade marknadsräntor. Koncernens mål är att ha en vägd genomsnittlig räntebindningstid om 24 månader med ett avvikelsemandat på +–6 månader. Koncernen är huvudsakligen exponerad för ränterisk genom dess lånefinansiering. Lånen löper med rörlig ränta, vilket innebär att koncernens framtida finansiella kostnader påverkas vid ändrade marknadsräntor.

Känslighetsanalys för ränterisker återfinns i not 27.

Valutarisk

Valutarisk utgörs av risk att verkliga värden och kassaflöden avseende finansiella instrument förändras när värdet på utländska valutor fluktuerar. Koncernen har i dagsläget begränsat in och utflöde i utländska valutor.

Kredit- och motpartsrisk

Med kreditrisk avses risken att förlora intäkter på grund av att motparter inte kan fullfölja sina betalningar eller åtaganden.

NOT 4

FINANSIELL RISKHANTERING OCH FINANSIELLA INSTRUMENT, FORTS.

Kreditrisken i kundfordringar

Sernekas exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar. För att begränsa koncernens kreditrisk görs en kreditbedömning av varje ny kund. Befintliga kunders finansiella situation följs också löpande upp för att på ett tidigt stadium identifiera varningssignaler.

Kreditrisken för bostadsprojekt med bostadsrättsföreningar bedöms vara begränsad, då finansieringen av bostadsrättsproduktionen sker via lån i bank, som godkänts innan byggstart.

Kreditrisk uppkommer också när bolagets överskottslikviditet placeras i olika typer av finansiella instrument. Överskottslikviditet får enligt finanspolicyn placeras på räntebärande bankkonton eller i räntebärande värdepapper. Enligt finanspolicyn ska kreditrisken vid placering av överskottslikviditet reduceras genom att enbart placera hos motparter med mycket god rating. Vidare anger finanspolicyn att placeringar normalt ska spridas över flera motparter eller emittenter.

Kundfordringarna är spridda på ett stort antal kunder och ingen kund står för en väsentlig del av de totala kundfordringarna. Kundfordringarna är inte heller koncentrerade till ett specifikt geografiskt område. Koncernen bedömer därmed att koncentrationsriskerna är begränsade.

Se not 23 för en åldersanalys av utestående kundfordringar samt reserverade och reglerade osäkra kundfordringar.

Kreditkvaliteten i ej förfallna fordringar bedöms vara god.

Koncernens och moderbolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av redovisade värden på samtliga finansiella tillgångar och framgår av koncernens balansräkning och noter.

Kategorisering av finansiella instrument

I enlighet med IAS 39, Finansiella instrument, värderas finansiella instrument till antingen upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde beroende på kategoritillhörighet. De poster som varit föremål för värdering till verkligt värde är finansiella tillgångar som kan säljas samt tilläggsköpeskillingar.

Vid beräkning av verkligt värde på räntebärande fordringar och skulder har diskontering skett av framtida kassaflöden till noterad marknadsränta för återstående löptider. För icke räntebärande tillgångar och skulder, såsom kundfordringar och leverantörsskulder, med en kvarvarande löptid på mindre än sex månader anses det redovisade värdet reflektera verkligt värde.

Koncernen	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen			Finansiella tillgångar som kan säljas			Kund- och lånefordringar			Övriga finansiella skulder			Summa redovisat värde			Verkligt värde		
	2015	2014	2013	2015	2014	2013	2015	2014	2013	2015	2014	2013	2015	2014	2013	2015	2014	2013
Finansiella tillgångar																		
Andra långfristiga fordringar				1	1		166	22					167	23	-	167	23	-
Kundfordringar							352	278	114				352	278	114	352	278	114
Övriga kortfristiga fordringar							39	86	190				39	86	190	39	86	190
Kassa och bankplaceringar							11	84	13				11	84	13	11	84	13
Summa finansiella tillgångar	-	-	-	1	1	-	568	470	317	-	-	-	569	471	317	569	471	317
Finansiella skulder																		
Konvertibelt skuldebrev										50		25	50		25	50		25
Skulder till kreditinstitut										157	385	143	157	385	143	157	385	143
Leasingskulld										37	32	14	37	32	14	37	32	14
Övriga korta och långa skulder										339	209	125	339	209	125	339	209	125
Leverantörs-skulder										349	273	153	349	273	153	349	273	153
Summa finansiella skulder	-	-	-	-	-	-	-	-	-	932	899	460	932	899	460	932	899	460

Effekter från värdering av finansiella instrument till verkligt värde ingår i koncernens resultat med 0 Mkr (0 Mkr avseende 2014 samt 0 Mkr avseende 2013).

NOT 4**FINANSIELL RISKHANTERING OCH FINANSIELLA INSTRUMENT, FORTS.****BERÄKNING AV 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. I tabellerna nedan framgår koncernens och moderbolagets klassificering av finansiella tillgångar och finansiella skulder värderade till verkligt värde. Under perioderna har det inte skett några väsentliga överföringar mellan nivåerna. Se not 16 Förvaltningsfastigheter för information om byggnader och mark värderade till verkligt värde som är hänförliga till nivå 3.

Nivå 1 - Finansiella instrument där verkligt värde fastställs utifrån observerbara (ojusterade) noterade priser på en aktiv marknad för identiska tillgångar och skulder. En marknad betraktas som aktiv om noterade priser från en börs, mäklare,

industrigrupp, prissättningstjänst eller övervakningsmyndighet finns lätt och regelbundet tillgängliga och dessa priser representerar verkliga och regelbundna förekommande marknadstransaktioner på armslängds avstånd.

Nivå 2 - Finansiella instrument där verkligt värde fastställs utifrån värderingsmodeller som baseras på andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar).

Exempel på observerbar data inom nivå 2 är:

- » Noterade priser för liknande tillgångar och skulder.
- » Data som kan utgöra grund för bedömning av pris, t ex marknadsräntor och avkastningskurvor.

Nivå 3 - Finansiella instrument där verkligt värde fastställs utifrån värderingsmodeller där väsentlig indata baseras på icke observerbar data.

Koncernen	Nivå 1			Nivå 2			Nivå 3			Summa		
	2015	2014	2013	2015	2014	2013	2015	2014	2013	2015	2014	2013
Finansiella tillgångar												
Finansiella tillgångar som kan säljas							1	1		1	1	-
Summa finansiella tillgångar	-	-	-	-	-	-	1	1	-	1	1	-
Finansiella skulder												
Övriga korta och långa skulder							31	6		31	6	-
Varav tilläggs-köpeskillingar							31	6		31	6	-
Summa finansiella skulder	-	-	-	-	-	-	31	6	-	31	6	-

Under 2015 har ett tillgångsförvärv skett som innefattar en tilläggsköpeskillning vid framtida detaljplansändring och entreprenad. Det bedömda utfallet av tilläggsköpeskillningen uppgår till 31 Mkr. Från 2014 fanns en bedömd tilläggsköpeskillning om 6 Mkr gällande rörelseförvärv, denna har under 2015 återförts till resultatet då det ej är troligt att det blir något utflöde. I övrigt så har inga förändringar gentemot tidigare redovisade perioder skett.

Kapitalhantering

Sernekes mål för förvaltning av kapital är att säkerställa koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet med finansiell stabilitet för att generera skäligen avkastning till aktieägarna och nytta till kreditgivare och övriga intressenter. Kapital definieras som Eget kapital och avser det egna kapitalet hänförligt till andelarna i moderbolaget.

Ett av Sernekes finansiella mål är att soliditeten (eget kapital dividerat med balansomslutningen) ska överstiga 25 procent. Det är styrelsens uppfattning att denna nivå är anpassad till Sernekes verksamhet i koncernen. Målet är en del av koncernens strategiska planering. Om soliditeten varaktigt bedöms överstiga ovan nivå, ska kapital överföras till aktieägarna i lämplig form. Koncernens soliditeten uppgick vid utgången av 2015 till 27,4 procent (20,6 procent).

Koncernen omfattas av externt ålagda kapitalkrav som framgår av not 25.

Sernekes långsiktiga utdelningspolicy är att dela ut 30 till 50 procent av nettoresultatet efter skatt för föregående räkenskapsår. I linje med Bolagets strategi kommer tillväxt att prioriteras framför utdelning de närmsta åren, och framtida beslut om utdelning ska tas med hänsyn till Bolagets utveckling och tillväxtpotentialer.

NOT 5

SEGMENTINFORMATION

KONCERNEN

Den information som rapporteras till högste verkställande beslutsfattare, som underlag för fördelning av resurser och bedömning av segmentens resultat, utgörs av koncernens affärsområden: Bygg, Anläggning, Projektutveckling och Fastighet. Affärsområdena utgör koncernens rapporterbara rörelsesegment.

RÖRELSESEGMENT

- » Bygg: Verksamheten består av entreprenaduppdrag inom bygg som utför entreprenader åt externa beställare såväl som åt interna enheter inom Serneke-koncernen. Verksamheten omfattar såväl nyproduktion av bostäder som kommersiella fastigheter.
- » Anläggning: Verksamheten består av entreprenaduppdrag inom Anläggning som utför entreprenader åt externa beställare såväl som åt interna enheter inom Serneke-koncernen. Verksamheten utför främst anläggning- och betongarbeten.
- » Projektutveckling: Verksamheten utvecklar bostäder och kommersiella fastigheter samt genererar entreprenader till verksamheterna inom bygg och anläggning.
- » Fastighet: Verksamheten förvaltar kommersiella fastigheter mer långsiktigt.
- » Koncerngemensamt : Övrig verksamhet redovisas under Koncerngemensamt och består främst av centrala bolag och koncernfunktioner.

Segments rapporteringen sker utifrån rapporterade intäkter och resultat enligt koncernredovisningen.

Intäkter och rörelseresultat per rörelsesegment

Respektive affärsområde ansvarar operativt för sin resultaträkning ner till och med rörelseresultat och rörelsemarginal. Internpris mellan koncernens affärsområden är satta utifrån principen om armslängs avstånd. Intern omsättning mellan affärsområdena elimineras på koncernnivå. Internvinster elimineras under "Koncerngemensamt".

KONCERNEN 2015

	Bygg	Anläggning	Projekt- utveckling	Fastighet	Koncern- gemensamt	Eliminering	Koncernen
Extern försäljning	2 376	248	477	2	4	0	3 107
Intern försäljning	90	141	63	1	57	-352	0
Summa intäkter	2 466	389	540	3	61	-352	3 107
Resultatandel i intresse- företag och joint ventures				5	15		20
Rörelseresultat	48	-15	166	0	-71		128
Finansiella intäkter					2		2
Finansiella kostnader					-18		-18
Resultat före skatt							112
Skatt					25		25
Årets resultat							137

Under året har innehavet i Änglagården överförs från Affärsområde Projektutveckling till det nybildade affärsområdet Fastighet. I samband med detta har Projektutveckling redovisat en koncernintern intäkt om 55 Mkr.

NOT 5

SEGMENTINFORMATION, FORTS.

KONCERNEN 2014

	Bygg	Anläggning	Projekt- utveckling	Fastighet	Koncern- gemensamt	Eliminering	Koncernen
Extern försäljning	1 543	144	108	0	5		1 800
Intern försäljning	107	60	2		47	-216	0
Summa intäkter	1 650	204	110	0	52	-216	1 800
Resultatandel i intresse- företag och joint ventures					69		69
Rörelseresultat	20	-33	89	0	6	0	82
Finansiella intäkter					2		2
Finansiella kostnader					-14		-14
Resultat före skatt							70
Skatt					-2		-2
Årets resultat							68

KONCERNEN 2013

	Bygg	Anläggning	Projekt- utveckling	Fastighet	Koncern- gemensamt	Eliminering	Koncernen
Extern försäljning	1 064	49	26	0	4		1 143
Intern försäljning	157	82	1	0	10	-250	0
Summa intäkter	1 221	131	27	0	14	-250	1 143
Resultatandel i intresse- företag och joint ventures							0
Rörelseresultat	7	8	26	0	-10	0	31
Finansiella intäkter							3
Finansiella kostnader							-18
Resultat före skatt							16
Skatt							9
Årets resultat							25

Övrig segmentinformation

	Avskrivningar och nedskrivningar			Väsentliga poster utöver av- och nedskrivningar som ej motsvaras av utbetalning			Företagets andel av resultatet för intresseföretag och joint ventures		
	2015	2014	2013	2015	2014	2013	2015	2014	2013
Bygg	-6	-4	-9	11	-15	0	-	-	-
Anläggning	-2	-2	0				-	-	-
Projektutveckling	-3	-2	0				-	-	-
Fastigheter	-1	-1	0	-5			5	-	-
Koncern- gemensamt	-3	-1	0			0	15	69	15
Summa	-16	-10	-9	6	-15	0	20	69	15

Information om geografiska områden

Koncernen bedriver endast verksamhet inom Sverige med tre huvudsakliga geografiska områden – Väst, Syd och Öst.

NOT 6

INTÄKTER PER VÄSENTLIGT INTÄKTSSLAG

	Koncernen		
	2015	2014	2013
Entreprenaduppdrag	2 611	1 693	1 138
Intäkter från försäljning av projekt- och exploateringsfastigheter	464	97	
Hysesintäkter ¹⁾	18	7	2
Administrativa tjänster	0	0	0
Övrigt	14	3	3
Summa	3 107	1 800	1 143

1) Vissa projekt- och exploateringsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Hyresavtalen avser främst korttidsupplåtelse fram till det att byggnation påbörjas. Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår i koncernen till 0 (0) Mkr och i moderbolaget till 0 (0) Mkr. Framtida minileasingavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller i allt väsentligt inom ett år.

NOT 7

RÖRELSENS KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG

	Koncernen		
	2015	2014	2013
Material	-419	-263	-128
Underentreprenörer	-1 599	-920	-677
Personal	-395	-281	-189
Redovisat värde sålda omsättningsfastigheter	-276	-43	0
Övriga produktionskostnader	-220	-212	-121
Avskrivningar	-16	-10	-9
Nedskrivningar	0	0	0
Övrigt	-74	-58	-3
Summa	-2 999	-1 787	-1 127

NOT 8

REVISORNS ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING

	Koncernen		
	2015	2014	2013
Deloitte			
revisionsuppdrag	1	1	1
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	2	1	0
skatterådgivning	0	0	0
Summa Deloitte	3	2	1

Revisionsbolaget Deloitte AB har varit Bolagets revisor sedan 2013.

NOT 9

LEASING

Operationell leasing - leasetagare

Årets kostnad för operationella leasingavtal:

	Koncernen		
	2015	2014	2013
Minimileaseavgifter	16	8	3
Variabla avgifter	1	0	0
Summa	17	8	3

På balansdagen hade moderbolaget och koncernen utestående åtaganden i form av minimileaseavgifter under icke uppsägningsbara operationella leasingavtal, med förfallotidpunkter enligt nedan:

	Koncernen		
	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Inom ett år	16	14	4
Mellan 1 och 5 år	41	53	40
Senare än 5 år	34	32	42
Summa	91	99	86

De operationella leasingavtalen avser företrädesvis hyra av lokaler inklusive koncernens huvudkontor i Göteborg och lokalkontor i Stockholm, samt diverse kontorsmaskiner.

Leasingperioden för koncernens och moderbolagets hyreslokaler uppgår till 1–9 år. Förlängning av hyresavtalet vid leasingperiodens utgång kan ske till vad koncernen bedömer vara en marknadsmässig avgift. Hyresbetalningarna ökar årligen enligt index där indextalet för oktober månad ska utgöra bastal. Hyresavtalet innehåller inga rörliga delar. Leasingperioden för övriga lokaler varierar mellan 3 och 7 år.

Leasingperioden för diverse kontorsmaskiner varierar mellan 3 och 4 år.

Koncernen och moderbolaget har från och med 2015 tecknat ett nytt hyresavtal gällande huvudkontor i Göteborg. Detta avtal är på 10 år och hyran kommer att regleras enligt indexklausuler.

NOT 10

ANTAL ANSTÄLLDA, LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

MEDELTAL ANSTÄLLDA

	2015		2014		2013	
	Antal anställda	Varav antal män	Antal anställda	Varav antal män	Antal anställda	Varav antal män
Moderbolaget						
Sverige	35	12	30	12	6	4
Totalt i moderbolaget	35	12	30	12	6	4
Dotterbolag						
Sverige	583	544	449	393	363	337
Totalt i dotterbolag	583	544	449	393	363	337
Totalt i koncernen	618	556	479	405	369	341

TOTALA LÖNER, ERSÄTTNINGAR M.M.

	2015		2014		2013	
	Löner och andra ersättningar	Soc. kostn. (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar	Soc. kostn. (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar	Soc. kostn. (varav pensionskostnader)
Moderbolag	17	7	14	6	3	2
		(2)		(2)		0
Dotterbolag	261	110	175	76	128	48
		(23)		(19)		(10)
Totalt koncernen	278	117	189	82	131	50
		(25)		(21)		(10)

KÖNSFÖRDELNING BLAND LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE PER BALANSDAGEN

	Moderbolag			Dotterbolag		
	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Kvinnor:						
Styrelseledamöter och VD	2	0	0	0	0	0
Andra ledande befattningshavare	2	2	0	0	0	0
Antal män:						
Styrelseledamöter och VD	4	6	7	11	18	12
Andra ledande befattningshavare	5	5	0	0	0	0
Totalt	13	13	7	11	18	12

NOT 10

ANTAL ANSTÄLLDA, LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER, FORTS.

ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE
2015

Uppgifter i Tkr	Grundlön/ Arvode	Övriga förmåner	Pensions- kostnader	Totalt
Styrelseordförande Ulf Ivarsson ¹⁾	450	0	0	450
Styrelseledamot Anders Wennergren ²⁾	150	0	0	150
Styrelseledamot Ludwig Mattsson	75	0	0	75
Styrelseledamot Kristina Willgård ³⁾	250	0	0	250
Styrelseledamot Mari Broman ³⁾	150	0	0	150
Styrelseledamot Christer Larsson ³⁾	0	0	0	0
Styrelseledamot Nils Wiberg ³⁾	75	0	0	75
Styrelseledamot & VD Ola Serneke	1 958	0	0	1 958
Andra ledande befattningshavare ⁴⁾	6 658	638	1 891	9 187
Summa	9 766	638	1 891	12 295
Varav ersättning från moderbolaget	5 862	244	717	6 823

2014

Uppgifter i Tkr	Grundlön/ Arvode	Övriga förmåner	Pensions- kostnader	Totalt
Styrelseordförande Ulf Ivarsson ¹⁾	200	0	0	200
Styrelseledamot Anders Wennergren ²⁾	100	0	0	100
Styrelseledamot Ludwig Mattsson	100	0	0	100
Styrelseledamot Christer Larsson	0	0	0	0
Styrelseledamot Nils Wiberg	100	0	0	100
Styrelseledamot Daniel Åstenius ³⁾	0	0	0	0
Styrelseledamot & VD Ola Serneke	2 317	24	0	2 341
Andra ledande befattningshavare ⁴⁾	4 923	542	1 219	6 684
Summa	7 740	566	1 219	9 525
Varav ersättning från moderbolaget	4 834	249	713	5 796

2013

Uppgifter i Tkr	Grundlön/ Arvode	Övriga förmåner	Pensions- kostnader	Totalt
Styrelseordförande Ulf Ivarsson ¹⁾	0	0	0	0
Styrelseledamot Anders Wennergren ²⁾	0	0	0	0
Styrelseledamot Ludwig Mattsson	0	0	0	0
Styrelseledamot Christer Larsson	0	0	0	0
Styrelseledamot Nils Wiberg	0	0	0	0
Styrelseledamot Daniel Åstenius ³⁾	0	0	0	0
Styrelseledamot & VD Ola Serneke	1 012	0	0	1 012
Andra ledande befattningshavare ⁴⁾	2 759	319	751	3 829
Summa	3 771	319	751	5 301
Varav ersättning från moderbolaget	1 012	0	0	1 472

1) Marknadsmässigt konsultarvode faktureras från styrelseordförande för tillkommande konsulttjänster i samband med styrelsearbete och upptas som konsultkostnad. För 2015 uppgår konsultkostnaderna till 1 067 tkr (680 tkr för 2014 samt 820 tkr avseende 2013).

2) Marknadsmässigt arvode för juridiskt biträde faktureras även från Advokatfirman Glimstedt där styrelseledamoten Anders Wennergren är delägare. För 2015 uppgår kostnaderna från Advokatfirman Glimstedt till 1 211 tkr (3 123 tkr avseende 2014 samt 564 tkr avseende 2013).

3) Under 2015 har Nils Wiberg och Christer Larsson lämnat styrelsen. Mari Broman och Kristina Willgård har valts in i styrelsen. Under 2014 lämnade Daniel Åstenius styrelsen. Ersättningar för dessa personer har i ovan tabell bara tagits med under perioden de ingick i styrelsen och i egenskap av styrelseledamöter. Daniel Åstenius har under 2014 och 2015 också ingått i gruppen Andra ledande befattningshavare varpå hans löpande ersättning redovisas i denna grupp.

4) Med andra ledande befattningshavare avses de sju personer förutom verkställande direktören som ingår i Sernekes koncernledning. Koncernledningen har varit den samma under hela 2015. Vid ingången av 2014 omfattades gruppen av tre personer men under första halvåret 2014 utökades den successivt till sju personer.

Rörliga ersättningar

I koncernen finns inga rörliga ersättningar eller andra bonussystem.

Övriga förmåner

Övriga förmåner består till största delen av förmånsvärde på tjänstebil.

Pensioner

I koncernen finns bara avgiftsbaserade pensionsplaner.

Avtal om avgångsvederlag

Mellan Bolaget och verkställande direktören finns inga avtal om avgångsvederlag. Detsamma gäller för övriga ledande befattningshavare.

NOT 11

FINANSIELLA INTÄKTER

	Koncernen		
	2015	2014	2013
Ränteintäkter	2	0	4
Valutakursvinster	0	0	0
Övrigt	0	3	-1
Summa finansiella intäkter	2	3	3

Samtliga ränteintäkter är hänförliga till finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde.

NOT 12

FINANSIELLA KOSTNADER

	Koncernen		
	2015	2014	2013
Räntekostnader	-17	-14	-17
Räntekostnad hänförlig till konvertibelt skuldebrev	-1	-1	-1
Valutakursförluster	0	0	0
Summa finansiella kostnader	-18	-15	-18

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde.

NOT 13

SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

AKTUELL SKATT

	Koncernen		
	2015	2014	2013
Aktuell skatt på årets resultat	-10	-1	-2
Justeringar som redovisats innevarande år avseende tidigare års aktuella skatt	0	0	0
Summa	-10	-1	-2

UPPSKJUTEN SKATT

	Koncernen		
	2015	2014	2013
Uppskjuten skatt på underskott	25	2	10
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	10	-3	1
Summa	35	-1	11
Total skatt	25	-2	9

NOT 13**SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT, FORTS.**

Inkomstskatt i Sverige beräknas med 22 procent på årets skattemässiga resultat. Skatt i övriga jurisdiktioner beräknas med den skattesats som gäller för respektive jurisdiktion. Nedan presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad:

AVSTÄMNING ÅRETS SKATTEKOSTNAD

	Koncernen		
	2015	2014	2013
Resultat före skatt	112	70	16
Årets redovisade skatt	25	-2	9
Förväntad skattekostnad	-25	-15	-4
Skilnad	50	13	13

Skilnaden förklaras av:

Skatteeffekt nedskrivning tillgångar ej avdragsgill	0	-5	0
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-7	-1	0
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	2	0	0
Skatteeffekt av ej skattepliktiga koncernbidrag från dotterbolag	0	0	0
Skatteeffekt av ej avdragsgilla koncernbidrag till dotterbolag	0	0	0
Skatteeffekt på årets nyttjade underskott	0	2	0
Skatteeffekt ej värderade underskott	9	-5	5
Skatteeffekt på ej skattepliktigt resultat avyttrade fastigheter	42	10	-
Skatteeffekt på ej skattepliktigt resultat avyttring intresseföretag	0	0	-
Skatteeffekt på resultatandel intresseföretag	4	-2	-4
Skatteeffekt på omvärdering intresseföretag vid förvärv	0	17	-
Uppskjuten skatt på underskott	0	0	10
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	0	-3	2
Summa	50	13	13

NOT 14

GOODWILL

	Koncernen		
	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23	0	0
Inköp	0	23	0
Årets nedskrivningar	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23	23	0

Redovisad goodwill avser Serneke Bygg Öst, 23 Mkr (23). För goodwillvärdet har återvinningsvärdet framtagits genom en beräkning av nyttjandevärdet för den kassagenererade enheten. Beräkningsmodellen bygger på en diskontering av framtida prognostiserade kassaflöden som ställts mot enhetens redovisade värde. De framtida kassaflödena har baserats på 5-årsprognoser framtagna av ledningen. För den kassagenererade enheten har inte något nedskrivningsbehov identifierats enligt IAS 36.

VÄSENTLIGA ANTAGANDEN SOM ANVÄNTS NÄR NYTTJANDEVÄRDET HAR BERÄKNATS:

Nettoomsättning och rörelsemarginal

Använda antaganden bygger på, av ledningen fastställd, affärsplan samt budget.

Rörelsekapitalbehov och investeringsbehov

Behovet har antagits vara det samma som innevarande bokslutsår i förhållande till nettoomsättningen.

Långsiktig tillväxttakt

En långsiktig uthållig tillväxt bortom prognosperioden på 2 (2) procent har använts för att spegla marknadens långsiktiga tillväxt.

Diskonteringsränta

Prognosticerade kassaflöden samt restvärde diskonteras till nuvärde med en vägd kapitalkostnad enligt WACC. I genomförda beräkningar av nyttjandevärde har en vägd diskonteringsränta före skatt använts. Enhetens diskonteringsränta före skatt uppgick till 10 (9) procent och efter skatt till 8 (7) procent.

Känslighetsanalys

Vid rimliga förändringar av väsentliga antaganden visar nedskrivningsprövningen fortsatt inget nedskrivningsbehov.

NOT 15

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Koncernen		
	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Ingående redovisat värde	6	6	0
Omklassificering	7	0	6
Orealiserade värdeförändringar	0	0	0
Utgående redovisat värde	13	6	6
Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter	1	1	0
Fastighetskostnader från förvaltningsfastigheter	-1	-1	0
Förvaltningsresultat	0	0	0

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringar redovisas i koncernens rapport över totalresultatet. Koncernen äger även förvaltningsfastigheter genom intresseföretag där värdeförändringar beroende på verkligt värdes beräkningar redovisas på intresseföretagsandelen. Se not 17 Andelar i intresseföretag och joint ventures.

VÄRDERINGSMODELL

Fastigheternas verkliga värde baseras på interna värderingar. Verkligt värde är det bedömda belopp som skulle inkasseras i en transaktion vid värderingstidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att genomföra transaktionen.

Per den 31 december 2015 har Serneke genomfört en intern värdering baserad på en tioårig kassaflödesmodell på alla väsentliga fastigheter.

VÄSENTLIGA ANTAGANDEN SOM ANVÄNTS I KASSAFLÖDESMODELLEN

Intäkter

Framtida intäkter bygger på befintliga hyreskontrakt med en inflation om två procent samt prognostiserade förändringar i uthyrningsgraden.

Drift- och underhållskostnader

Vid bedömning av fastigheternas framtida fastighetskostnader har beräknade normaliserade kostnader använts.

Direktavkastningskrav

Direktavkastningskraven som har använts ligger mellan 5,7–8,1 procent.

Extern värdering

För att säkerställa bolagets bedömning av värdet värderas även samtliga väsentliga förvaltningsfastigheter av extern oberoende värderingsman vilken säkerställer fastighetens förväntade framtida värde mot ett beaktande av rådande marknadsförutsättningar.

Känslighetsanalys¹⁾

Det antagande som har störst påverkan på värderingarna är direktavkastningskravet. Vid +- 1 procents förändring av nedan antaganden påverkas koncernens resultat med (Mkr):

+- 1 procent Direktavkastning: -25/+54 Mkr

+- 1 procent Intäkter: +23/-21 Mkr

+- 1 procent Drift- och underhållskostnader: -3/+3 Mkr

1) Känslighetsanalysen inkluderar effekter av förvaltningsfastigheter i intresseföretag.

NOT 16

ÖVRIGA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen		
	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Byggnader och mark	16	26	22
Maskiner och andra tekniska anläggningar	2	2	2
Inventarier, verktyg och installationer	56	46	23
Utgående ack. anskaffningsvärden	74	74	47

Byggnader och mark	Koncernen		
	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44	41	35
Omklassificering	-9	-2	-4
Inköp	0	5	7
Avyttringar/utrangeringar	0	0	3
Utgående ack. anskaffningsvärden	35	44	41

Ingående avskrivningar	-18	-17	-18
Årets avskrivningar	-2	-2	-2
Försäljningar/utrangeringar	0	0	0
Omklassificering	1	1	1
Utgående ack. avskrivningar	-19	-18	-19

Utgående redovisat värde	16	26	22
---------------------------------	-----------	-----------	-----------

Maskiner och andra tekniska anläggningar	Koncernen		
	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18	16	17
Inköp	2	3	0
Omklassificering	0	-3	0
Tillkommande genom rörelseförvärv	0	7	0
Försäljningar/utrangeringar	-4	-5	-1
Utgående ack. anskaffningsvärden	16	18	16

Ingående avskrivningar	-16	-14	-13
Omklassificering	0	2	0
Tillkommande genom rörelseförvärv	0	-6	0
Försäljningar/utrangeringar	4	5	0
Årets avskrivningar	-2	-3	-1
Utgående ack. avskrivningar	-14	-16	-14

Utgående redovisat värde	2	2	2
---------------------------------	----------	----------	----------

Inventarier, verktyg och installationer	Koncernen		
	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	65	36	24
Tillkommande via rörelseförvärv	0	9	0
Inköp	23	29	13
Omklassificering	0	5	0
Avyttring/utrangering	-1	-14	-1
Utgående ack. anskaffningsvärden	87	65	36

Ingående avskrivningar	-19	-12	-9
Omklassificering	0	-3	0
Tillkommande genom rörelseförvärv	0	-6	0
Avyttring/utrangering	0	7	0
Årets avskrivningar	-12	-5	-4
Utgående ack. avskrivningar	-31	-19	-13

Utgående redovisat värde	56	46	23
Varav finansiellt leasade tillgångar	35	28	18

NOT 17

ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH JOINT VENTURES

	Koncernen		
	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Ingående värde	76	85	8
Resultatandel, efter skatt	20	-8	-2
Försäljning av andelar i intresseföretag	-2	-1	-1
Lämnat aktieägartillskott	0	0	80
Utgående värde	94	76	85

		Koncernen		
		2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
		Kapitalandel % ¹⁾	Kapitalandel % ¹⁾	Kapitalandel % ¹⁾
Intresseföretag, organisationsnummer	Säte			
Dear FA AB, 556801-5514	Göteborg	0,0%	0,0%	34,6%
7H Bil AB, 556629-2362	Göteborg	30,0%	40,0%	40,0%
Änglagården Holding AB, 556911-1015	Göteborg	40,0%	40,0%	40,0%
Fastighetskompaniet i Väst AB, 556735-7271	Göteborg	50,0%	50,0%	0,0%
Älvfast AB	Göteborg	-	-	50,0%
SH Karlavagnsplatsen i Väst AB	Göteborg	-	-	50,0%

1) Tillika rösträttsandel

FINANSIELL INFORMATION I SAMMANDRAG AVSEENDE INTRESSEFÖRETAG - DEAR FA AB

	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Summa tillgångar	0	0	26
Summa skulder	0	0	-19
Summa nettotillgångar	0	0	6
Koncernens andel av intresseföretagens nettotillgångar	0	0	2
Summa intäkter	0	0	43
Summa årets resultat	0	0	0
Koncernens andel i intresseföretagets resultat	0	0	0
Koncernens andel i intresseföretagets övrigt totalresultat	-	-	-

FINANSIELL INFORMATION I SAMMANDRAG AVSEENDE INTRESSEFÖRETAG - 7H BIL AB

	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Summa tillgångar	44	46	36
Summa skulder	-30	-35	-26
Summa nettotillgångar	14	11	10
Koncernens andel av intresseföretagens nettotillgångar	4	4	4
Summa intäkter	192	122	105
Summa årets resultat	4	1	2
Koncernens andel i intresseföretagets resultat	1	0	0
Koncernens andel i intresseföretagets övrigt totalresultat	-	-	-

NOT 17

ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH JOINT VENTURES, FORTS.

FINANSIELL INFORMATION I SAMMANDRAG AVSEENDE INTRESSEFÖRETAG – ÄNGLAGÅRDEN HOLDING AB

	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Summa tillgångar	1 134	791	535
Summa skulder	-775	-592	-350
Nettotillgångar	359	199	185
Preferensutdelningsrätt till övriga delägare ¹⁾	-90	0	0
Summa nettotillgångar	269	199	185
Koncernens andel av intresseföretagens nettotillgångar	108	80	74
Summa intäkter	26	0	0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter efter skatt ²⁾	152	0	0
Årets resultat ³⁾	159	-1	0
Preferensutdelningsrätt till övriga delägare ¹⁾	-90	0	0
Summa årets resultat	69	-1	0
Koncernens andel i intresseföretagets resultat	28	0	0
Koncernens andel i intresseföretagets övrigt totalresultat	-	-	-

1) Ett avtal mellan delägarna till Änglagården Holding AB: Lommen Holding, Prioritet Finans och Serneke har tecknats, vilket innebär preferensutdelning om 90 Mkr till förmån för de övriga delägarna innan Serneke kan ta del av fria utdelningsbara medel. Serneke har även ett åtagande i form av driftsgaranti gentemot de andra delägarna i Änglagården Holding AB. Driftsgarantin innebär att Serneke ska kompensera de andra delägarna för allt driftsresultat som understiger 51,6 Mkr på årsbasis fram till 31 december 2020.

2) Orealiserade värdeförändringar på intresseföretagets förvaltningsfastighet uppgår efter skatt till 152 Mkr (0 Mkr). Se även not 16 Förvaltningsfastigheter.

3) Serneke Group AB (publ) har också ingått ett garantiåtagande som innebär att delägarna i Änglagården Holding AB är solidariskt ansvariga för det rätta fullgörandet av ränta samt amortering av intresseföretagets skulder gentemot kreditinstitutet i det fall intresseföretaget inte kan betala. Per 31 december 2015 uppgår intresseföretagets skuld till kreditinstitut till 483 Mkr.

FINANSIELL INFORMATION I SAMMANDRAG AVSEENDE INTRESSEFÖRETAG – FASTIGHETSKOMPANIET I VÄST AB

	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Summa tillgångar	0	0	0
Summa skulder	0	0	0
Summa nettotillgångar	0	0	0
Koncernens andel av intresseföretagens nettotillgångar	0	0	0
Summa intäkter	0	0	0
Summa årets resultat	0	0	0
Koncernens andel i intresseföretagets resultat	0	0	0
Koncernens andel i intresseföretagets övrigt totalresultat	-	-	-

NOT 17

ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH JOINT VENTURES, FORTS.

FINANSIELL INFORMATION I SAMMANDRAG AVSEENDE JOINT VENTURES – ÄLVFAST AB OCH SH KARLAVAGNSPLATSEN I VÄST AB

	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Summa tillgångar	–	–	349
Summa skulder	–	–	232
Summa nettotillgångar	–	–	118
Koncernens andel av joint ventures nettotillgångar	–	–	59
Summa intäkter	–	–	9
Summa årets resultat	–	–	2
Koncernens andel i joint ventures resultat	–	–	1
Koncernens andel i joint ventures övrigt totalresultat	–	–	–

Summa koncernens andel och resultatandel i intresseföretag och joint ventures

Summa koncernens andel i intresseföretag och joint ventures			
Andelar i intresseföretag och joint ventures	112	84	91
Avgår internvinsteliminering	–18	–8	–6
Utgående värde	94	76	85

Summa koncernens andel och resultatandel i intresseföretag

Summa koncernens resultatandel i intresseföretag och joint ventures			
Resultatandel i intresseföretag	29	0	1
Resultat avyttring intresseföretagsandelar	1	0	14
Omvärdering vid förvärv av bestämmande inflytande	0	77	–
Avgår internvinsteliminering	–10	–8	0
Summa resultatandel i intresseföretag och joint ventures	20	69	15

NOT 18

ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncernen		
	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Ingående värde	23	6	6
Tillkommande från fastighetsförsäljningar	76	20	0
Tillkommande övriga	3	0	0
Omklassificering	67	0	0
Reglering	–2	–3	0
Utgående värde *	167	23	6
* varav räntebärande	21	20	0
* varav fordringar på intresseföretag	67	0	0

NOT 19

PROJEKT- OCH EXPLOATERINGSFASTIGHETER

	Koncernen		
	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	494	23	26
Inköp	15	9	3
Omklassificeringar	2	0	0
Tillkommande genom tillgångsförvärv ¹⁾	226	454	1
Investeringar	168	51	0
Försäljningar	-276	-43	-7
Utgående ack. anskaffningsvärden	629	494	23

1) varav för koncernen tillträdde fastigheter där Serneke ej är lagfaren ägare 129 Mkr (0)

Aktiverad ränta

Under året har låneränta om 2 Mkr (0) aktiverats.

Återvinningsvärde

Koncernledningens bedömning är att upp till 100 Mkr av projekt- och exploateringsfastigheterna kommer produktionsstartas eller säljas inom 12 månader.

Resterande värde förväntas realiseras först efter 12 månader. För 2014-12-31 respektive 2013-12-31 redovisas inget värde då denna bedömningen inte gjordes vid den tidpunkten.

NOT 20

VARULAGER

	Koncernen		
	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Råvaror och förnödenheter	4	5	5
Summa	4	5	5

NOT 21

KUNDFORDRINGAR

	Koncernen		
	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Kundfordringar, brutto	362	292	116
Reserv för osäkra fordringar	-10	-14	-2
Summa kundfordringar, netto efter reserv för osäkra fordringar*	352	278	114
* varav fordringar på intresseföretag	11	12	0

	Koncernen		
	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Reserv osäkra fordringar vid årets början	-14	-2	0
Årets reservering för osäkra kundfordringar	-2	-14	-2
Reglerade osäkra kundfordringar	6	2	0
Summa reserv osäkra fordringar	-10	-14	-2

ÅLDERSANALYS KUNDFORDRINGAR, KONCERNEN

2015	Brutto	Reserv osäkra kundfordringar	Kundfordringar
Ej förfallna	284	0	284
Förfallna 30 dagar	24	0	24
Förfallna 31-60 dagar	25	0	25
Förfallna 61-90 dagar	3	0	3
Förfallna > 90 dagar	26	-10	16
Summa	362	-10	352

2014	Brutto	Reserv osäkra kundfordringar	Kundfordringar
Ej förfallna	234	0	234
Förfallna 30 dagar	32	0	32
Förfallna 31-60 dagar	2	0	2
Förfallna 61-90 dagar	3	0	3
Förfallna > 90 dagar	21	-14	7
Summa	292	-14	278

2013	Brutto	Reserv osäkra kundfordringar	Kundfordringar
Ej förfallna	68	0	68
Förfallna 30 dagar	9	0	9
Förfallna 31-60 dagar	5	0	5
Förfallna 61-90 dagar	8	0	8
Förfallna > 90 dagar	26	-2	24
Summa	116	-2	114

NOT 22

ENTREPRENADUPPDRAK

	Koncernen		
	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Uppdragsutgifter och redovisade vinster	4 260	2 230	980
Avgår fakturerade belopp	-4 063	-2 026	-851
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	197	204	129

	Koncernen		
	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Fakturerade belopp	2 945	1 312	378
Avgår uppdragsutgifter och redovisade vinster	-2 780	-1 150	-360
Fakturerade men ej upparbetade intäkter	165	162	18

NOT 23

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		
	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda hyror	5	2	1
Förutbetalda leasing	2	2	1
Förutbetalda försäkringar	0	0	0
Upplupna intäkter	0	0	11
Övriga förutbetalda kostnader	5	3	1
Summa	12	7	14

NOT 24

EGET KAPITAL**AKTIEKAPITAL**

Under 2013 har företaget genomfört en nyemission där 2 717 256 aktier emitterades och 49 997 510 kr erhöles. Nyemissionen medförde inga emissionskostnader. Vid utgången av 2013 uppgick aktiekapitalet till 1 424 293 kr. Antalet aktier vid utgången av 2013 uppgick till 14 242 926 st till ett kvotvärde av 0,1 kr varav 5 360 000 st A-aktier och 8 882 926 st B-aktier. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal.

Vid ingången av 2014 uppgick det registrerade aktiekapitalet till 1 424 293 kr. Under 2014 har SERNEKE Group AB genomfört en nyemission och en konvertering till aktier av konvertibelt förlagslån. Vid nyemissionen emitterades 286 000 aktier och 11 440 000 kr erhöles. Vid konverteringen av det konvertibla förlagslånet emitterades 1 309 586 aktier och 25 000 000 kr erhöles. Vid utgången av 2014 uppgick aktiekapitalet till 1 583 852 kr. Antalet aktier vid utgången av 2014 uppgick till 15 838 512 st till ett kvotvärde av 0,1 kr varav 5 360 000 st A-aktier och 10 478 512 st B-aktier.

Under 2015 har SERNEKE Group AB genomfört en nyemission. Vid nyemissionen emitterades 727 273 aktier av serie B och 36 000 013 kr erhöles. Vid utgången av 2015 uppgick aktiekapitalet till 1 656 579 kr. Antalet aktier vid utgången av 2015 uppgick till 16 565 785 st till ett kvotvärde av 0,1 kr varav 5 360 000 st A-aktier och 11 205 785 st B-aktier. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal.

ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL – KONCERNEN

Övrigt tillskjutet kapital består av överkursfond.

OMRÄKNINGSRESERV – KONCERNEN

Omräkningsreserven avser valutaomräkningsdifferenser vid omräkning av utlandsverksamheter till SEK, vilka redovisas i övrigt totalresultat.

NOT 25

UPPLÅNING

Långfristig	Koncernen		
	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Banklån	33	110	24
Konvertibla skuldebrev	50	0	25
Skulder avseende finansiell leasing	24	24	11
Övriga	190	46	0
Summa	297	180	60

Kortfristig	Koncernen		
	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Checkräkningskredit	20	119	102
Banklån	104	156	16
Skulder avseende finansiell leasing	13	8	3
Övriga	10	0	0
Summa	147	283	121

Summa upplåning¹⁾	444	463	181
-------------------------------------	------------	------------	------------

1) All upplåning i koncernen är i svenska kronor.

SÄKERHETER FÖR UPPLÅNING

I summa upplåning ingår banklån och annan upplåning mot säkerhet på 415 Mkr (562 Mkr för 2014 samt – Mkr avseende 2013). Säkerhet för upplåningen utgörs av koncernens fastigheter, företagsinteckningar och pantsatta aktier i dotterbolag (not 29).

KÄNSLIGHETSANALYS RÄNTERISK

Koncernens framtida finansiella kostnader påverkas enligt nedan vid en förändrad upplåningsränta givet samma upplåning som vid periodernas utgång.

Mkr	Koncernen		
	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Effekt på framtida finansiella kostnader, före skatt +/- 1%	-2 / +2	-4 / +4	-2 / +2
Effekt på framtida finansiella kostnader, före skatt +/- 3%	-6 / +6	-12 / +12	-5 / +5

TILLGÄNGLIGA KREDITER

	Koncernen		
	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Checkräkningskredit	165	165	120
Utnyttjat belopp	-20	-119	-102
Tillgängliga krediter	145	46	18

NOT 25

UPPLÅNING, FORTS.

Väsentliga upplåningsvillkor

Den under 2014 med Nordea förhandlade finansiella kovenanten avseende checkräkningskredit om 125 Mkr, har Serneke vid slutet av 2015 uppfyllt. Serneke har förbundit sig till en soliditet om 25 procent men visade per 31 december 2015 en soliditet om 27,4 procent.

Vidare har ett lån lämnats av Nordea uppgående till 15 Mkr (19 Mkr) gällande förvärvet av Serneke Bygg Öst AB, tidigare Värmdö Byggtreprenader AB. Detta lån löper med en kovenant gällande räntetäckningsgrad och ägarstruktur. Serneke har ej uppfyllt kovenanten varpå lånet redovisas som kortfristig skuld.

Banklån

Banklånen förfaller fram till 2025 och löper med en genomsnittlig ränta på 2,84 procent per år (3,74 procent per år).

Exponeringen, avseende banklån, för förändringar i ränta och kontraktssenliga tidpunkter för ränteomförhandling är vid rapportperiodens slut följande:

	Koncernen		
	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
< 12 månader	104	156	16
12-36 månader	12	82	24
> 36 månader	21	28	0
Summa	137	266	40

Konvertibla skuldebrev

SERNEKE Group AB gav under 2012 ut ett konvertibelt skuldebrev om 25 000 000 kr. Lånet löpte med fast ränta om 3,5 procent under hela lånets löptid. Hela lånet skulle amorteras vid det tillfälle som inföll tidigast utav följande två tillfällen: den 20 april 2015 eller vid börsintroduktion av SERNEKE Group AB, om inte motparten dessförinnan konverterat lånet till B-aktier i SERNEKE Group AB. Senast tre månader före börsnotering, dock senast 20 april 2015, hade motparten rätt att konvertera hela lånet till B-aktier i SERNEKE Group AB till emissionskursen 19,09 kr per aktie, totalt 1 309 586 st.

Konvertering av det konvertibla förlagslånet skedde per den 1 december 2014 enligt avtalade villkor.

I maj 2015 emitterades ett nytt konvertibelt lån, riktat till anställda och ägare. Emittat belopp uppgår till 49 500 000 kr och lånet löper med 4 procent ränta. Räntebetalning sker vid konverteringstillfället. Lånet löper till och med det tillfälle som infaller först av; den 28 april 2017 eller när motparten begär konvertering. Konverteringskursen är 49,50 kr. Marknadsräntan på motsvarande lån utan konverteringsrätt har en ränta om 4 procent varför ingen del av den utställda konvertibeln redovisas i eget kapital.

Konvertibla skuldebrev redovisas i balansräkningen enligt följande:

	Koncernen		
	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Nominellt belopp	50	0	25
Skulddel per emissionstidpunkt	-50	0	-25
Eget kapitaldel	0	0	0
Skulddel, per emissionstidpunkt	50	0	25
Effektiv ränta	0	3	0
Avgår betald ränta	0	0	0
Skulddel per 31 december	50	3	25

NOT 25**UPPLÅNING, FORTS.****Skulder avseende finansiell leasing**

Serneke-koncernen som leasetagare har till största del finansiella leasingavtal avseende personbilar genom Alphabet. Villkoren är:

Leasingavgifterna ska vara rörliga och följa ränteläget enligt beskrivning nedan plus påslag.

Betalningsperiodiciteten är månadsvis och i förskott. Leasingavgiften är beräknad vid ränteläget 2012-11-01 (basdagen) och utgår enligt ovan angivna uppgifter och enligt vad som anges nedan. Med ränteläget avses BMW Groups upplåningskostnad.

Skulle ränteläget ändras ska Alphabet ändra leasingavgiften med det belopp som föranleds av ränteändringen. Leasingavgiften får dock ändras endast med verkan från första dagen i

varje månad och endast om ränteläget ändras med en tiondels procentenhet (0,10) i förhållande till ränteläget per basdagen respektive i förhållande till ränteläget per närmast följande dag då leasingavgiften ändrades på grund av ränteläget.

Om en ändring av ränteläget utlöser en ändring av leasingavgiften, ändras leasingavgiften framgent med beaktande av samtliga ändringar av ränteläget efter basdagen respektive efter närmast föregående dag då leasingavgiften ändrades på grund av ändring av ränteläget. Serneke har rätt att förtidsinlösa leasingkontrakt. Vid förtidsinlösen ska Serneke till Alphabet erlägga vid avräkningstillfället bokfört restvärde samt en vid tid gällande lösenavgift, mervärdesskatt tillkommer.

De leasade tillgångarnas redovisade värde framgår av not 17.

Skulder finansiella leasingavtal:

	Koncernen		
	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Förfallotidpunkt:			
Inom ett år	13	8	3
Mellan 1 och 5 år	24	24	11
Summa	37	32	14

Övriga

Övrig långfristig upplåning består till största delen, 129 Mkr, av intagen men ej juridiskt tillträdd projekt- och exploateringsfastighet som ska betalas när den nya detaljplanen för Karlastaden vunnit laga kraft.

Resterande värde för övrig långfristig upplåning består av köpeskilling för en av fastigheterna i projektet Karlastaden som ska erläggas inom 6 månader från det att en ny detaljplan vunnit laga kraft, dock senast den 31 december 2018.

Koncernledningens bedömning är att detaljplanen för Karlastaden vinner laga kraft runt årsskiftet 2016/2017.

Övrig kortfristig upplåning består av ett skuldebrev från förvärvet av Serneke Bygg Öst AB. Lånet förföll 31 december 2015.

NOT 26

UPPSKJUTEN SKATT

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Koncernens temporära skillnader har resulterat i uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar avseende följande poster:

	Koncernen		
	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Uppskjutna skattefordringar			
Byggnader och mark	0	0	0
Förvaltningsfastigheter	0	0	0
Projekt- och exploateringsfastigheter	2	0	0
Bilar finansiell leasing	0	0	3
Konvertibelt skuldebrev	0	0	0
Underskottsavdrag	37	12	10
Andra uppskjutna skattefordringar	2	0	0
Summa uppskjutna skattefordringar	41	12	13
Uppskjutna skatteskulder			
Byggnader och mark	3	3	6
Förvaltningsfastigheter	0	0	0
Projekt- och exploateringsfastigheter	0	4	0
Bilar finansiell leasing	0	0	3
Konvertibelt skuldebrev	0	0	0
Andra uppskjutna skatteskulder	1	3	0
Summa uppskjutna skatteskulder	4	10	9
Summa uppskjutna skattefordringar och skatteskulder, netto	37	2	4

Koncernen och moderbolaget redovisar uppskjutna skattefordringar i den utsträckning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Koncernen har redovisat uppskjuten skatt på underskott i bolag som har ackumulerade underskott. Underskotten bedöms kunna nyttjas inom koncernen mot framtida vinster. Underskottsavdragen har inga fastställda förfallotidpunkter.

NOT 27

ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

	Koncernen		
	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Tilläggsköpeskillning	31	6	0
Avsättning för åtagande hänförliga till fastighetsförsäljningar	59	0	0
Avsättning för garantiåtaganden	11	10	0
Summa	101	16	0
Avsättningarna består av;	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Långfristig del	35	5	0
Kortfristig del	66	11	0
Summa	101	16	0

	Tilläggs- köpeskillning	Avsättning för åtagande hänförliga till fastighets- försäljningar	Avsättning för garanti- åtaganden	Summa
Per 1 januari 2015	6	0	10	16
Tillkommande avsättningar	0	59	7	66
Avsättningar vid förvärv	31	0	0	31
Återförda outnyttjade belopp	-6	0	0	-6
Utnyttjat under året	0	0	-6	-6
Per 31 december 2015	31	59	11	101

TILLÄGGSKÖPESKILLING

Avser beräknade framtida utflöden hänförliga till förvärv av rörelser eller projekt- och exploateringsfastigheter.

FÖRSÄLJNINGÅTAGANDE

Avser åtaganden villkorade i samband med försäljningar av fastigheter eller byggrätter.

GARANTIÅTAGANDE

Avser för projekten individuellt beräknade kostnader för att ågärda fel och brister som kan uppstå under garantiperioden, som normalt är fem år.

Det verkliga värdet på övriga avsättningar motsvarar dess redovisade värde, eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig.

NOT 28

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		
	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	1	1	1
Upplupna personalkostnader	39	31	19
Övriga upplupna kostnader	18	23	6
Förutbetalda hyresintäkter	2	3	0
Summa	60	58	26

NOT 29

STÄLLDA SÄKERHETER, ANSVARSFÖRBINDELSER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

STÄLLDA SÄKERHETER

Avseende långfristig upplåning	Koncernen		
	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsinteckningar	94	169	17
Maskiner och inventarier belastade med äganderättsförbehåll	2	0	1
Pantsatta aktier i dotterbolag	0	65	8
Summa	96	234	26

Avseende kortfristig upplåning	Koncernen		
	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsinteckningar	49	119	0
Maskiner och inventarier belastade med äganderättsförbehåll	0	0	0
Pantsatta aktier i dotterbolag	66	6	0
Pantsatta arrendeavtal	8	8	0
Företagsinteckningar	195	195	102
Summa	318	328	102

Avseende fastighetsförsäljningar	Koncernen		
	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsinteckningar	19	0	0
Pantsatt revers	15	0	0
Summa	34	0	0

EVENTUALFÖRPLIKTELSE / ANSVARSFÖRBINDELSER

	Koncernen		
	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Borgensförbindelser i samband med fastighetsförsäljningar	184	0	0
Borgensförbindelser till förmån för intresseföretag ¹⁾	35	0	15
Summa	219	0	15

1) Serneke Group AB (publ) har också ingått ett garantiåtagande som innebär att delägarna i Änglagården Holding AB är solidariskt ansvariga för det rätta fullgörandet av ränta samt amortering av intresseföretagets skulder gentemot kreditinstitutet i det fall intresseföretaget inte kan betala. Per 31 december 2015 uppgår intresseföretagets skuld till kreditinstitut till 483 Mkr.

NOT 30

KASSAFLÖDESANALYS

Justeringsposter ej kassaflödespåverkande	Koncernen		
	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Resultatandel i intresseföretag och joint ventures	-20	16	0
Omvärdering vid förvärv av bestämmande inflytande	0	-79	0
Realisationsresultat	-192	-16	-18
Avsättningar	-6	15	0
Av- och nedskrivningar	16	10	9
Övrigt ej kassaflödespåverkande	-1	-3	9
Summa	-203	-57	0

NOT 31**NÄRSTÅENDE****NÄRSTÅENDERELATIONER**

Koncernen står under betydande inflytande från Ola Serneke som genom bolag innehar 61 procent av rösterna i moderbolaget Serneke Group AB. Moderbolaget i den största koncernen där Serneke Group AB ingår är Ola Serneke Invest AB. Ludwig Mattsson med familj och bolag har ett betydande inflytande över Serneke Group AB genom sitt innehav av 13 procent av rösterna. Fram till slutet av december 2015 ingick även Prioritet Group AB inom denna krets med betydande inflytande över Serneke Group AB. I december 2015 sålde Prioritet Group AB sitt innehav och Nils Wiberg lämnade då också styrelseuppdraget i Serneke Group AB.

Ola Serneke Invest

Ola Serneke är VD, styrelseledamot och ägare av Ola Serneke Invest.

Lommen Holding

Ludwig Mattsson är styrelseledamot i Lommen Holding och tillsammans med familj ägare över bolaget.

Adapta

Adapta står under betydande inflytande från Ludwig Mattsson med familj och bolag. Ludwig Mattsson är styrelseordförande i Adapta.

Prioritet

Nils Wiberg är VD, styrelseledamot och ägare av Prioritet. Transaktioner är inkluderade fram till det att Prioritet sålde aktierna i Serneke Group AB och Nils Wiberg lämnade styrelsen.

Transaktioner med Vision Group, Christer Larsson i Trollhättan AB samt Ledge Ing AB

Vision Group, Christer Larsson och Daniel Åstenius (Ledge Ing AB) äger väsentliga innehav av aktierna i Serneke Group AB

Intresseföretag

Utöver ovanstående närstående relationer har koncernen en närstående relation med sina intresseföretag. Se Not 19.

SAMMANSTÄLLNING ÖVER NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Koncernen	2015	2014	2013
Transaktioner med Ola Serneke Invest			
Försäljning till Ola Serneke Invest	6	8	18
Inköp från Ola Serneke Invest	4	0	6
Fordran på Ola Serneke Invest	–	11	15
Skuld till Ola Serneke Invest	1	–	6
Transaktioner med Lommen Holding			
Försäljning till Lommen Holding	–	–	–
Inköp från Lommen Holding	5	2	2
Fordran på Lommen Holding	–	–	–
Skuld till Lommen Holding	–	25	55
Transaktioner med Adapta			
Försäljning till Adapta	134	63	246
Inköp från Adapta	14	–	–
Fordran på Adapta	19	11	60
Skuld till Adapta	–	–	–
Transaktioner med Prioritet			
Försäljning till Prioritet	–	–	–
Inköp från Prioritet	2	3	1
Fordran på Prioritet	–	–	–
Skuld till Prioritet	–	–	–

NOT 31 NÄRSTÅENDE, FORTS.

Koncernen	2015	2014	2013
Transaktioner med Vision Group, Christer Larsson i Trollhättan AB samt Ledge Ing AB			
Försäljning	–	–	–
Inköp	–	–	–
Fordran	–	–	11
Skuld	–	–	3
Transaktioner med Intresseföretag och Joint Ventures			
Försäljning till Intresseföretag och joint ventures	144	276	210
Inköp från Intresseföretag och joint ventures	–	–	–
Fordran på Intresseföretag och joint ventures	79	73	96
Skuld till Intresseföretag och joint ventures	1	–	13

Några inköp eller försäljningar har ej skett med joint venture bolagen för åren 2013–2015 varmed ovan redovisade belopp i sin helhet är hänförliga till intressebolag. Av fordran om 96 Mkr för 2013 avser 24 Mkr mot joint venture bolaget Älvfast AB. Av skuld om 13 Mkr 2013 avser 13 Mkr till joint venture bolaget SH Karlavagnsplatsen i Väst AB. För åren 2014 och 2015 så existerar ingen skuld respektive fordran mot joint venture bolagen varav de redovisade beloppen avser förhållande mot intressebolag.

ERSÄTTNINGAR TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Upplysningar om ersättningar till ledande befattningshavare presenteras i not 10.

NOT 32 RÖRELSEFÖRVARV

2013

Inget.

2014

FÖRVARV AV DOTTERBOLAG

Den 27 augusti 2014 tecknades avtal om att förvärva 100 procent av aktierna i Värmdö Byggentreprenader AB. Bolaget är konsoliderat från tillträdesdagen den 1 oktober 2014 i Serneke-koncernen. Förvärvet av Värmdö Byggentreprenader AB är ett led i koncernens strategiska inriktning för fortsatt expansion inom byggentreprenad och den första etableringen i Stockholmsregionen. Under den tid som följde efter förvärvet bidrog Värmdö Byggentreprenader AB med 185 Mkr till koncernens intäkter och 9 Mkr till koncernens resultat efter skatt under 2014. Om förvärvet hade skett 1 januari 2014 så hade koncernens intäkter varit 471 Mkr högre och resultatet efter skatt varit 13 Mkr lägre.

2015

Inget.

KÖPEKILLING

Kontant vid tillträde	45
Revers	10
Villkorad köpekilling ¹⁾	6
Total köpekilling	61
Materiella anläggningstillgångar	3
Omsättningstillgångar	120
Kortfristiga skulder	–82
Långfristiga skulder	–3
Identifierbara tillgångar och skulder, netto	38
Övervärde²⁾	23

1) Enligt överenskommelsen om villkorad köpekilling ska Serneke kontant betala krona för krona av den vinst som överstiger 15 Mkr i Värmdö Byggentreprenader AB under 2015, dock maximalt 30 Mkr.

2) Övervärdet har i sin helhet klassificerats som goodwill då inga separerbara tillgångar har identifierats.

NOT 33

RÄTTELSE AV TIDIGARE RAPPORTERAD FINANSIELL INFORMATION

Efter offentliggörandet av årsredovisningen 2014 har koncernen ändrat klassificeringen av fastigheter under utveckling från förvaltningsfastigheter till projekt- och exploateringsfastigheter. Omklassificeringen innebär att koncernen ändrar värderingsmetod avseende fastigheter, redovisning av andelar i joint ventures samt förvärv av andelar i joint ventures från en redovisning till verkligt värde till redovisning till anskaffningskostnad. Det innebär att koncernens finansiella rapporter för perioderna 2012–2014 räknats om med retroaktiv verkan med justering av ingående balans per 1 januari 2012, dvs. tidpunkten för koncernens IFRS övergång och efterföljande bokslut. De ackumulerade effekterna tillsammans med 2014 års effekt syns i rapporten över finansiell ställning medan

bara 2013, 2014 respektive 2015 års effekter presenteras i resultaträkningen. Effekterna framgår av kolumnen "Justering" enligt nedan tabell och beskrivs i noterna med alfabetisk numrering.

Koncernen har under 2015 också ändrat uppställningsform för resultaträkningen, till en funktionsindeldad resultaträkning, samt ändrat redovisningsprincip gällande fastighetsförsäljningar. Detta för att få mer jämförbara siffror mot Koncernens konkurrenter som normalt har funktionsindelade resultaträkningar. Effekterna av denna ändring framgår av kolumnen "Omföring till ny uppställningsform" och beskrivs i noterna med stjärnor (*).

Koncernen, Mkr	Referens	Referens	2013					2014				
			Enligt årsredo- visning 2013	Justering	Justerat 2013	Omföring till ny uppställ- nings- form	Presen- terat i årsredo- visningen	Enligt årsredo- visning 2014	Justering	Efter justering	Omföring till ny uppställ- nings- form	Presen- terat i årsredo- visningen 2015
Intäkter och andra vinster / Intäkter		*	1 158	-15	1 143	-	1 143	1 757	-	1 757	43	1 800
Material och lejda arbeten / Produktions- och driftkostnader		*,**	-861	-	-861	-232	-1 093	-1 389	-	-1 389	-43,-313	-1745
Försäljnings- och administrationskostnader		**	-	-	-	-34	-34	-	-	-	-42	-42
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	a)		0	-	0	-	0	49	-49	-	-	-
Resultatandel i intresseföretag och joint ventures	b)	*,***	16	-16,15	15	-	15	-16	8	-8	77	69
Omvärdering vid förvärv av bestämmande inflytande	c)	***	-	-	-	-	-	30	48	77	-77	-
Övriga kostnader i rörelsen	d)	**	-266	-	-266	266	-	-351	-4	-355	355	-
Rörelseresultat			47	-16	31	-	31	79	3	82	-	82
Finansiella poster, netto			-15	-	-15	-	-15	-12	-	-12	-	-12
Resultat före skatt			32	-16	16	-	16	67	3	70	-	70
Skatt på årets resultat	a)		9	-	9	-	9	-12	10	-2	-	-2
Årets resultat			41	-16	25	-	25	55	13	68	-	68
Hänförligt till:												
Moderbolagets aktieägare			41	-16	25	-	25	55	13	68	-	68
Innehav utan bestämmande inflytande			0	-	0	-	0	0	-	0	-	0
Övrigt totalresultat			0	-	0	-	0	0	-	0	-	0
Summa totalresultat			41	-16	25	-	25	55	13	68	-	68
Hänförligt till:												
Moderbolagets aktieägare			41	-16	25	-	25	55	13	68	-	68
Innehav utan bestämmande inflytande			0	-	0	-	0	0	-	0	-	0

NOT 33

RÄTTELSE AV TIDIGARE RAPPORTERAD FINANSIELL INFORMATION, FORTS.

Koncernen, Mkr	Referens	Referens	Enligt års- redovisning 2014	Justering	Efter justering	Enligt års- redovisning 2014	Justering	Presenterat i årsredovis- ningen 2015
			14-01-01	14-01-01	14-01-01	14-12-31	14-12-31	14-12-31
Tillgångar								
Immateriella tillgångar			–	–	–	23	–	23
Förvaltningsfastigheter	e)		–	–	–	508	–502	6
Övriga materiella anläggningstillgångar	d)		53	–	53	77	–3	74
Andelar i intresseföretag och joint ventures	d), h)		139	–54	85	73	3	76
Uppskjuten skattefordran	g)		4	–	4	0	2	2
Andra finansiella anläggningstillgångar	f)		6	–	6	3	20	23
Projekt- och exploateringsfastigheter	e), d)		23	–	23	28	466	494
Övriga omsättningstillgångar	e), f)		465	–	465	698	–36	662
SUMMA TILLGÅNGAR			690	–54	636	1 411	–51	1 360
Eget kapital och skulder								
Aktiekapital			1	–	1	2	–	2
Övrigt tillskjutet kapital			82	–	82	119	–	119
Omräkningsreserv			–1	–	–1	–1	–	–1
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	h)		149	–54	95	203	–43	160
Summa eget kapital hänförligt till moder- bolagets aktieägare			231	–54	177	323	–43	280
Innehav utan bestäm- mande inflytande			0	–	0	0	–	0
Summa eget kapital			231	–54	177	323	–43	280
Uppskjuten skatteskuld	g)		–	–	–	8	–8	0
Långfristiga skulder			60	–	60	196	–	196
Kortfristiga skulder			399	–	399	884	–	884
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			690	–54	636	1 411	–51	1 360

NOT 33

RÄTTELSE AV TIDIGARE RAPPORTERAD FINANSIELL INFORMATION, FORTS.

Koncernen, Mkr	2013					2014		
	Referens	Referens	Enligt års-redovisning 2013	Justering	Justerat 2013	Enligt års-redovisning 2014	Justering	Enligt års-redovisning 2015
Kassaflöde från den löpande verksamheten								
Rörelseresultat	a)–d)		47	–16	31	79	3	82
Justeringar som inte ingår i kassaflödet	a)–d)	*	–15	15	0	–84	–3 +30	–57
Övrigt kassaflöde från den löpande verksamheten		*	–8	–	–8	103	–73	30
Kassaflöde från den löpande verksamheten			24	–1	23	98	–43	55
Kassaflöde från investeringsverksamheten	a)–d)	*	–92	–3	–95	–113	62	–51
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	a)–d)		75	5	80	85	–19	66
Årets kassaflöde			8	–	8	71	–	71
Likvida medel vid årets början			5	–	5	13	–	13
Likvida medel vid årets slut			13	–	13	84	–	84

BESKRIVNINGAR AV JUSTERINGAR AV TIDIGARE RAPPORTERAD FINANSIELL INFORMATION

Samtliga justeringar i resultaträkningen samt i rapport över totalresultat är hänförliga till moderbolagets aktieägare.

- a) Den positiva värdeförändring om 49 Mkr som redovisades under 2014 justeras i de omarbetade finansiella rapporterna då projekt- och exploateringsfastigheter inte värderas till verkligt värde. Tidigare redovisad uppskjuten skatt om –10 Mkr återförs vilket innebär en nettoeffekt i resultaträkningen samt eget kapital om –39 Mkr.
- b) Som ett resultat av joint ventures omklassificering av sina fastigheter från förvaltningsfastigheter till projekt- och exploateringsfastigheter har koncernens redovisade värde på andelar i joint ventures minskat.
Dotterföretag inom Serneke tillhandahåller tjänster till joint ventures. Den internvinst som uppstått vid dessa transaktioner har tidigare eliminerats vid upprättande av koncernredovisning och tillämpning av kapitalandelsmetoden. Till följd av det lägre redovisade värdet på andelar i joint ventures, överstiger elimineringen för internvinsten det redovisade värdet. Den del av internvinsten som motsvarar redovisat värde på andelarna elimineras och resterande del påverkar koncernens resultaträkning. Någon skuld redovisas inte eftersom ägarbolagen till joint ventures inom koncernen inte har påtagit sig legala eller informella förpliktelser hänförligt till innehavet. För 2014 får detta en positiv effekt om 8 Mkr.
- c) Under 2014 förvärvade Serneke resterande andelar i joint ventures så att Serneke efter transaktionen äger samtliga andelar i dessa bolag och därmed redovisas dessa som dotterbolag i moderbolagets finansiella rapporter.

I koncernredovisningen klassificerades fastigheterna tidigare som förvaltningsfastigheter.

Förvärven utgör s.k. tillgångsförvärv. För att fastställa anskaffningsvärdet för fastigheterna har Serneke hämtat vägledning från bestämmelserna om stegvisa förvärv i IFRS 3, se vidare not 2 för redovisningsprinciper. Anskaffningsvärdet för fastigheterna utgörs av i) verkligt värde på tidigare innehav i joint venture och ii) köpeskillingen för resterande andelar. Principen för fastställande av anskaffningsvärdet på fastigheterna är oförändrade jämfört med tidigare offentliggjord årsredovisning. Som ett direkt resultat av omklassificeringen från förvaltningsfastigheter till projekt- och exploateringsfastigheter har dock skillnader uppstått i resultaträkningen.

I resultaträkningen redovisades föregående år omvärderingsresultat på tidigare ägda andelar hänförliga till dessa joint ventures om 30 Mkr. Det omräknade omvärderingsresultatet uppgår till 78 Mkr vilket innebär en justering om 48 Mkr. Justeringen består av återförda värdeförändringar 2014 samt återförda ackumulerade resultatandelar hänförliga till joint ventures vilka minskat anskaffningsvärdet för dessa. Dessa har påverkat omvärdering av förvärv av bestämmande inflytande i resultatet enligt ovan beskriven princip.

- d) I samband med genomgången av omklassificeringen har ytterligare justeringar skett av mindre väsentlig karaktär.
- e) De tidigare redovisade förvaltningsfastigheterna om 508 Mkr har dels omförts till projekt och exploateringsfastigheter med ett ackumulerat belopp om 454 Mkr, dels påverkat resultatet för 2014 med 49 Mkr samt påverkat balanserad vinst inom eget kapital med 5 Mkr.

Det nya Fastighetssegmentet tillkom under 2015 varpå fastigheter som innehavs för löpande förvaltning omklassificerats till förvaltningsfastigheter med en retroaktiv verkan på jämförelsesiffrorna om 6 Mkr.

Från övriga omsättningstillgångar har vidare 16 Mkr omklassificerats till anskaffningsvärdet på projekt och exploateringsfastigheter. Kostnaderna avser upparbetade utvecklingskostnader främst hänförliga till Karlastaden.

- f) Omklassificering har skett av långfristig fordran om 20 Mkr som felaktigt låg klassificerad som kortfristig fordran i 2014 års årsredovisning.
- g) Effekten från not "a)" gör att tidigare redovisad uppskjuten skatteskuld blir uppskjuten skattefordran om 2 Mkr.
- h) Effekten om –43 Mkr mot balanserade vinstmedel inklusive årets resultat kommer av årets effekt på 13 Mkr som beskrivs i noterna a)–d), samt effekterna om –54 Mkr från 2012–2013 som beskrivs nedan.

Vid övergången till IFRS per 1 januari 2012 innehade Serneke andelar i två stycken joint ventures vilka redovisas i enlighet med kapitalandelsmetoden. Dessa joint ventures äger fastigheter som vid tidpunkten för övergången till IFRS klassificerats som förvaltningsfastigheter och värderats till verkligt värde. Det har inneburit att de värdeförändringar på fastigheterna som redovisats i joint ventures resultaträkning haft en direkt påverkan på Sernekes redovisade resultatandel. Omklassificeringen av dessa fastigheter till projekt- och exploateringsfastigheter innebär att dessa inte värderas till verkligt värde.

Per 1 januari 2012 justerades redovisat värde på innehav i joint ventures med –12 Mkr efter skatt, vilket den ackumulerade värdeförändringen netto efter skatt som påverkat resultatandelen och därmed redovisat värde på innehavet. Motsvarande justering för resultatandelen

för 2012 uppgår till –26 Mkr efter skatt, vilket innebär en ackumulerad justering av andelar i joint ventures om –38 Mkr per 31 december 2012.

Justering av resultatandelen för 2013 uppgår till –16 Mkr efter skatt, vilket innebär en ackumulerad justering av andelar i joint ventures om –54 Mkr per 31 december 2013 hänförligt till tidigare redovisad värdeförändring på förvaltningsfastigheterna.

BESKRIVNINGAR AV OMFÖRINGAR TILL NY UPPSTÄLLNINGSFORM

* Omföringen om 43 Mkr som ökar intäkterna och kostnaderna kommer av en förändring av redovisningen av fastighetsförsäljningarna som skedde under 2014. Tidigare har fastighetsförsäljningarna redovisats med ett nettobelopp, dvs rearesultatet. I den nya uppställningsformen av resultaträkningen kommer försäljningsintäkter att påverka intäkterna medan anskaffningskostnaden påverkar produktions och driftkostnaderna. För 2013 har motsvarande resultat om 15 Mkr gällande resultat vid avyttring av intresseföretag omklassificerats från intäkter till andel av resultat i intressebolag.

För kassaflödet innebär detta också att förvärv av fastigheter paketerade i bolag ses i koncernen som en del av den löpande verksamheten. På samma sätt ses försäljningar av paketerade fastigheter som en del av den löpande verksamheten.

** En uppdelning mellan direkta produktionsrelaterade kostnader och administrations och försäljningskostnader har skett från de tidigare redovisade kostnadsslagsindelade årsredovisningsraderna.

*** Den tidigare bruttoredovisningen av omvärdering vid förvärv av bestämmande inflytande redovisas nu på en rad då den är direkt kopplad till intressebolagsandelarna. Bruttobeloppen framgår numer i not om intresseföretagen.

NOT 34

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

På en extra stämma den 4 februari 2016 beslutades att antalet ledamöter för tiden intill slutet av årsstämman 2016 skall vara sex ledamöter. I samband med att Prioritet Group valde att avyttra sitt ägande i Serneke Group slutet av december 2015 begärde Nils Wiberg utträde ur styrelsen och styrelsen består därefter av sex ledamöter.

Serneke Fastighets AB förvärvade samtliga aktier i Säve Flygplats AB från Swedavia Real Estate AB med tillträde den 11 maj 2016. Köpeskillingen för förvärvet var 175 Mkr och har finansierats genom externa lån.

Karlavagnstornet Holding AB, som är ett helägt dotterbolag inom Serneke Group, ägde samtliga aktier i Karlavagnsplatsen Holding AB. I juni 2016 har Serneke och NREP ingått i ett joint venture avtal varigenom NREP förvärvat 50 procent av aktierna i Karlavagnsplatsen Holding AB. Serneke och NREP kommer att driva verksamhet gemensamt genom bolaget och tillhörande dotterbolag. Affären är baserad på kommande detaljplan och genomfördes med ett förväntat byggrättsvärde om cirka 1 500 Mkr.

Serneke emitterade i september 2016 ett icke-säkerställt obligationslån om 300 miljoner kronor. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3 månader + 6,25 procent och har ett totalt rambelopp om 500 miljoner kronor.

REVISORS RAPPORT AVSEENDE HISTORISKA FINANSIELLA RAPPORTER

Till styrelsen i SERNEKE Group AB (publ)

REVISORS RAPPORT AVSEENDE OMARBETADE FINANSIELLA RAPPORTER ÖVER HISTORISK FINANSIELL INFORMATION

Vi har utfört en revision av de finansiella rapporterna för SERNEKE Group AB (publ) på sid. 147–193, som omfattar koncernbalansräkningarna per den 31 december 2013, 31 december 2014 och 31 december 2015 och koncernresultaträkningen, kassaflödesanalysen och redogörelsen för förändringar i koncernens eget kapital för dessa år samt ett sammandrag av väsentliga redovisningsprinciper och andra tilläggsupplysningar.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för de finansiella rapporterna

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att de finansiella rapporterna tas fram och presenteras på ett sådant sätt att de ger en rättvisande bild av finansiell ställning, resultat, förändringar i eget kapital och kassaflöde i enlighet med International Financial Reporting Standards så som de antagits av EU och kompletterande tillämplig normgivning. Denna skyldighet innefattar utformning, införande och upprätthållande av intern kontroll som är relevant för att ta fram och på rättvisande sätt presentera de finansiella rapporterna utan väsentliga felaktigheter, oavsett om de beror på oegentligheter eller fel. Styrelsen ansvarar även för att de finansiella rapporterna tas fram och presenteras enligt kraven i prospektförordningen 809/2004/EG.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om de finansiella rapporterna på grundval av vår revision. Vi har utfört vår revision i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 *Granskning av finansiell information i prospekt*. Det innebär att vi följer FARs etiska regler och har planerat och genomfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att de finansiella rapporterna inte innehåller några väsentliga felaktigheter. Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket

innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

En revision i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 *Granskning av finansiell information i prospekt* innebär att utföra granskningsåtgärder för att få revisionsbevis som bestyrker belopp och upplysningar i de finansiella rapporterna. De valda granskningsåtgärderna baseras på vår bedömning av risk för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna oavsett om de beror på oegentligheter eller fel. Vid riskbedömningen överväger vi den interna kontroll som är relevant för bolagets framttagande och rättvisande presentation av de finansiella rapporterna som en grund för att utforma de revisionsåtgärder som är tillämpliga under dessa omständigheter men inte för att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innebär också att utvärdera tillämpligheten av använda redovisningsprinciper och rimligheten i de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort samt att utvärdera den samlade presentationen i de finansiella rapporterna.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som underlag för vårt uttalande.

Uttalande

Enligt vår uppfattning ger de finansiella rapporterna en rättvisande bild i enlighet med International Financial Reporting Standards så som de antagits av EU och kompletterande tillämplig normgivning av SERNEKE Group AB (publ):s ställning per den 31 december 2013, 31 december 2014 och 31 december 2015 samt av koncernens resultat, redogörelse för förändringar i eget kapital och kassaflöde för dessa år.

Göteborg den 11 november 2016
Deloitte AB

Harald Jagner
Auktoriserad revisor

DEFINITIONER

Aktier av serie A	avser stamaktier av serie A i Bolaget
Aktier av serie B	avser stamaktier av serie B i Bolaget
Carnegie eller Global Coordinator	Carnegie Investment Bank AB
Erbjudandet	avser inbjudan att förvärva aktier i Serneke i enlighet med detta prospekt
Huvudaktieägaren	Ola Serneke Invest AB (helägt av Ola Serneke)
Nasdaq Stockholm	Nasdaq Stockholm AB
Placeringsavtalet	ett avtal om placering av aktier i Serneke
Prospektet	avser Sernekes prospekt i samband med Erbjudandet
Serneke, Bolaget eller Koncernen	med "Serneke", "Bolaget" eller "Koncernen" avses i detta prospekt SERNEKE Group AB (publ), org. nr 556669-4153 eller, beroende av sammanhang, den koncern i vilken Serneke är moderbolag

ADRESSER

BOLAGET

Serneke Group AB (publ)

Besöksadress: Kvarnbergsgatan 2
Box 3194
400 10 Göteborg
www.serneke.group

GLOBAL COORDINATOR

Carnegie Investment Bank AB

Besöksadress: Regeringsgatan 56
103 38 Stockholm

JURIDISK RÅDGIVARE TILL BOLAGET

Setterwalls Advokatbyrå AB

Besöksadress: Sturegatan 10
Box 1050
101 39 Stockholm

JURIDISK RÅDGIVARE TILL GLOBAL COORDINATOR

Gernandt & Danielsson

Besöksadress: Hamngatan 2
Box 5747
114 87 Stockholm

REVISOR

Deloitte AB

Besöksadress: Södra Hamngatan 53
Box 33
401 20 Göteborg

KONTOFÖRANDE INSTITUT

Euroclear Sweden AB

Box 7822
103 97 Stockholm

SERNEKE®

Huvudkontor:
Besöksadress: Kvarnbergsgatan 2
Box 3194
400 10 Göteborg

Telefon: 031-712 97 00
E-post: info@serneke.se