20240528053355

# Årsredovisning

för

# Karlastaden Holding AB

559057-5816

Räkenskapsåret

2023

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Karlastaden Holding AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-05 - 02. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Göteborg 2024-05-02

Patrik Lindström

20240528053356

# Årsredovisning

för

# Karlastaden Holding AB

559057-5816

Räkenskapsåret

2023

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Transaktion 09222115557515190909 Signerat OS, PL, RG

20240528053357

Styrelsen för Karlastaden Holding AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

# Förvaltningsberättelse

## Information om verksamheten

Företagets verksamhet består i att äga och förvalta dotterbolag inom ramen för fastighetsförvaltning på Lindholmen i Göteborg inom ett område där detaljplan är antagen för en blandstad under varumärket Karlastaden.

Företaget ägs till 100 % av Karlavagnstornet Holding AB (556933-8964) med säte i Göteborg.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

| **Flerårsöversikt** (Tkr) | **2023** | **2022** | **2021** | **2020** |
|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster | 328 | -73 | -76 | -237 |
| Soliditet (%) | 48 | 48 | 55 | 71 |

**Förändringar i eget kapital** (Tkr)

| | **Aktie-kapital** | **Balanserat resultat** | **Årets resultat** | **Totalt** |
|---|---|---|---|---|
| Belopp vid årets ingång | 50 | 374 302 | -73 | **374 279** |
| Disposition enligt beslut av årsstämman: | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | -73 | 73 | **0** |
| Årets resultat | | | 328 | **328** |
| **Belopp vid årets utgång** | **50** | **374 229** | **328** | **374 607** |

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|---|---|
| balanserad vinst | 374 228 457 |
| årets vinst | 328 304 |
| | **374 556 761** |
| | |
| disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | 374 556 761 |
| | **374 556 761** |

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

20240528053358

# Resultaträkning
Tkr

| | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelsens kostnader** | | | |
| Övriga externa kostnader | | -35 | -73 |
| | | **-35** | **-73** |
| **Rörelseresultat** | 2 | **-35** | **-73** |
| **Resultat från finansiella poster** | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 3 | 364 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -1 | 0 |
| | | **363** | **0** |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **328** | **-73** |
| **Resultat före skatt** | | **328** | **-73** |
| **Årets resultat** | | **328** | **-73** |

Transaktion 09222115557515190909 Signerat OS, PL, RG

20240528053359

# Balansräkning

Tkr

| | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| ***Finansiella anläggningstillgångar*** | | | |
| Andelar i koncernföretag | 4 | 223 141 | 223 141 |
| Uppskjuten skattefordran | 5 | 4 105 | 4 105 |
| | | **227 246** | **227 246** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **227 246** | **227 246** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| ***Kortfristiga fordringar*** | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | | 554 103 | 413 812 |
| Övriga fordringar | | 10 | 0 |
| | | **554 113** | **413 812** |
| ***Kassa och bank*** | | 21 | 139 977 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **554 134** | **553 789** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **781 380** | **781 035** |
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| ***Bundet eget kapital*** | | | |
| Aktiekapital | | 50 | 50 |
| | | **50** | **50** |
| ***Fritt eget kapital*** | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | 374 229 | 374 302 |
| Årets resultat | | 328 | -73 |
| | | **374 557** | **374 229** |
| **Summa eget kapital** | | **374 607** | **374 279** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Leverantörsskulder | | 0 | 34 |
| Skulder till koncernföretag | | 406 773 | 406 722 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **406 773** | **406 756** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **781 380** | **781 035** |

Transaktion 09222115557515190909 Signerat OS, PL, RG

20240528053360

# Noter
Tkr

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

### Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

### Intäktsredovisning
Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Finansiella instrument
Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

***Andelar i dotterföretag***
Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

***Kundfordringar/kortfristiga fordringar***
Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

***Låneskulder och leverantörsskulder***
Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

***Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld***
En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

***Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar***
Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Transaktion 09222115557515190909 Signerat OS, PL, RG

20240528053361

## Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

***Aktuell skatt***

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

***Uppskjuten skatt***

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

## Koncernförhållanden

Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen egen koncernredovisning.

## Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

## Not 2 Personal

Företaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

## Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | **2023** | **2022** |
|---|---|---|
| Ränteintäkter från koncernföretag | 0 | 0 |
| Övriga ränteintäkter | 364 | 0 |
| | **364** | **0** |

Transaktion 09222115557515190909 Signerat OS, PL, RG

20240528053362

## Not 4 Andelar i koncernföretag

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 223 141 | 223 141 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **223 141** | **223 141** |
| **Utgående redovisat värde** | **223 141** | **223 141** |

Innehavet avser 100 % av andelarna i Karlastaden Utveckling AB och Karlastaden Holding 2 AB.

## Not 5 Uppskjuten skattefordran

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Belopp vid årets ingång | 4 105 | 4 105 |
| **Belopp vid årets utgång** | **4 105** | **4 105** |

## Not 6 Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Pantsatta aktier i dotterbolag | 143 068 | 143 068 |
| Pantsatta medel | 0 | 139 977 |
| | **143 068** | **283 045** |

## Not 7 Eventualförpliktelser

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag | 112 800 | 112 800 |
| Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag * | 51 724 | 73 684 |
| | **164 524** | **186 484** |

* Bolaget har gått i borgen för SERNEKE Group AB´s kreditram på 400 mkr. Ramen är per 2023-12-31 utnyttjad enligt ovan. Borgensåtagandet är solidariskt betalningsansvar med 21 andra systerbolag.

Transaktion 09222115557515190909 Signerat OS, PL, RG

20240528053363

## Not 8 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är SERNEKE Group AB (publ) (556669-4153) med säte i Göteborg.

Göteborg den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Ola Serneke
Ordförande

Patrik Lindström

Robin Gerum

Transaktion 09222115557515190909 Signerat OS, PL, RG

# Verifikat

Transaktion 09222115557515190909

20240528053364

## Dokument

80 Karlastaden Holding AB 2023 ÅR
Huvuddokument
8 sidor
*Startades 2024-04-15 10:32:29 CEST (+0200) av Emma Engdahl (EE)*
*Färdigställt 2024-04-18 10:14:23 CEST (+0200)*

## Initierare

Emma Engdahl (EE)
Serneke Sverige AB
Org. nr 556621-6908
*emma.engdahl@serneke.se*
+46700838285

## Signerare

Ola Serneke (OS)
*Personnummer 711116-5614*
ola.serneke@serneke.se
+46 70 624 39 90

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ola Kristian Serneke"*
*Signerade 2024-04-15 12:34:54 CEST (+0200)*

Patrik Lindström (PL)
*Personnummer 7203085514*
patrik.lindstrom@serneke.se
+46 70 431 51 91

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BJÖRN PATRIK LINDSTRÖM"*
*Signerade 2024-04-15 10:52:20 CEST (+0200)*



SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

20240528053365

# Verifikat

## Transaktion 09222115557515190909

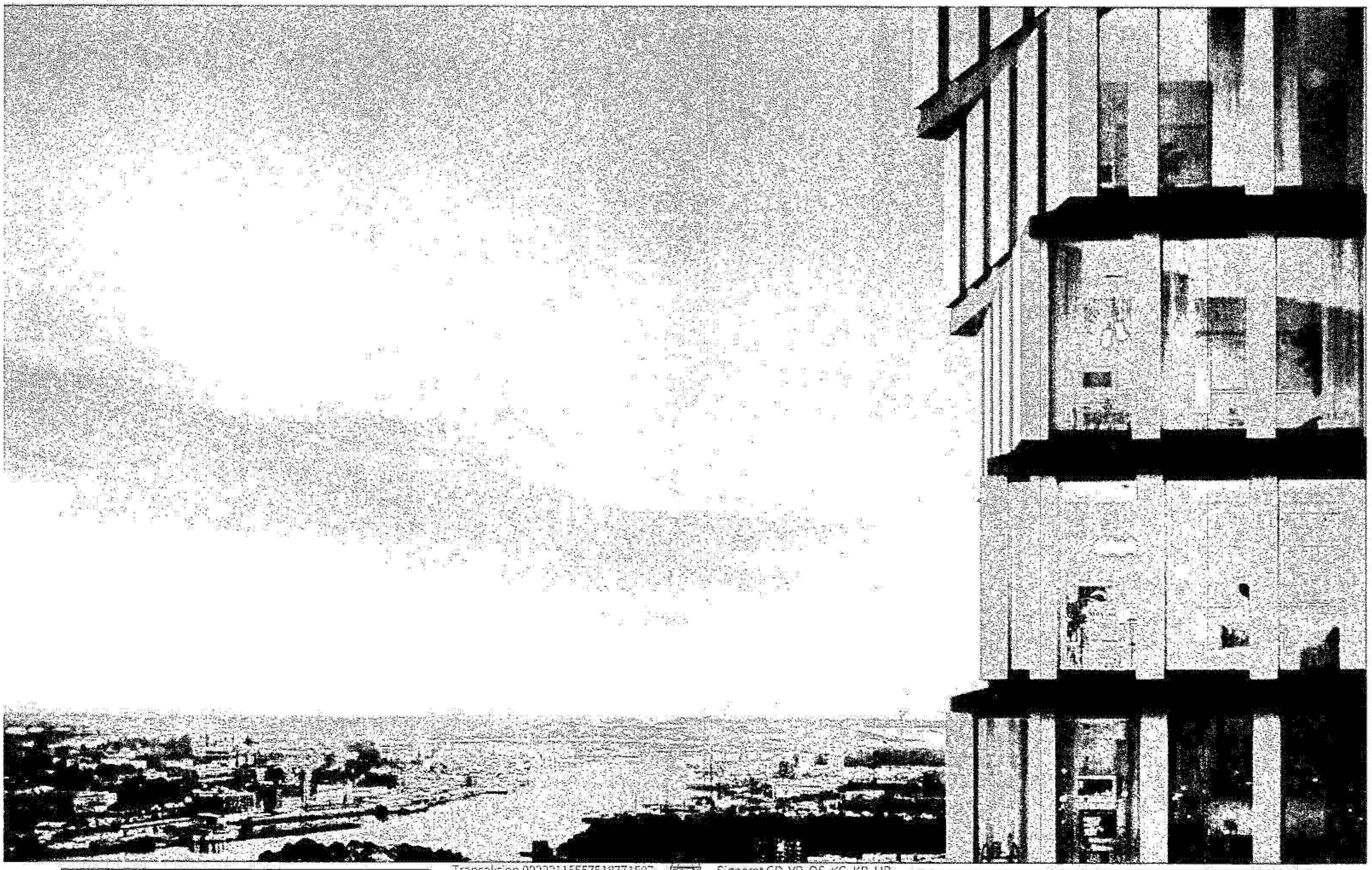
Robin Gerum (RG)
*Personnummer 870205-4894*
robin.gerum@serneke.se
+46 72 566 76 00

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROBIN GERUM"*
*Signerade 2024-04-18 10:14:23 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

SERNEKE



20240917003541

Transaktion 09222115557518771507 Signeret GD, VP, OS, KG, KB, UP

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Serneke Group AB (publ), org.nr 556669-4153 avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023. Serneke Group AB, med säte i Göteborg, är moderbolag i koncernen.

**Verksamhet**
Koncernen erbjuder heltäckande tjänster inom entreprenad och projektutveckling inom privat såväl som offentlig sektor. Verksamheten bedrivs huvudsakligen i de tre regionerna Öst, Väst och Syd.

**Affärsidé**
Serneke levererar heltäckande tjänster inom entreprenad och projektutveckling. Målet är att uppfattas som det mest nytänkande, engagerade och dynamiska bolaget i branschen. Fokus ligger på större och mer utmanande projekt där Sernekes konkurrensfördelar gör störst skillnad.

**Orderingång och orderstock**
För perioden januari–december 2023 uppgick orderingången till 3 471 Mkr (7 093). Orderstocken uppgick vid utgången av året till 6 409 Mkr, att jämföra med 10 552 Mkr vid utgången av 2022.

**Intäkter**
Koncernens intäkter för 2023 uppgick till 7 906 Mkr (9 205), en minskning med cirka 14 procent jämfört med föregående år. Serneke Sverige minskade intäkterna med 13 procent till 8 042 Mkr (9 212). Serneke Invests intäkter uppgick till 1 547 Mkr (2 116).

Koncerninterna elimineringar uppgick till 1 863 Mkr och avser i första hand internhyresintäkter till Karlastaden.

**Resultat**
Rörelseresultatet uppgick till –1 001 Mkr (–109). Förändringen mot föregående år beror framför allt på lägre vinster från försäljningar inom affärsområdet Invest, där resultatet även påverkats negativt av omvärdering av aktieägarlån till JV Karlatornet. Omvärdering av pågående projekt har haft en negativ effekt på resultatet i entreprenadverksamheten som även påverkats av en påtagligt dämpad aktivitet på entreprenadmarknaden.

**Finansiell ställning**
Koncernens balansomslutning uppgick per den 31 december 2023 till 6 959 Mkr (7 113) och soliditeten uppgick till 17,8 procent (31,7). Likvida medel uppgick vid periodens slut till 88 Mkr (252) och utöver det har koncernen en kreditfacilitet om 500 Mkr varav 339 Mkr är utnyttjade av kontokrediter och 47 Mkr är utnyttjade av ställda garantier.

Eget kapital uppgick per den 31 december 2023 till 1 237 Mkr (2 252). Förändringen utgörs av periodens resultat om –1 216 Mkr och ett erhållet aktieägartillskott om 200 Mkr.

Nettolåneskulden uppgick per den 31 december 2023 till 476 Mkr (–625).

Den likvida situationen bedöms lopande av styrelsen och ledning. Serneke upplever en fortsatt avmattning i marknaden. Därutöver har uteblivna transaktioner haft en negativ påverkan på resultatet och även medfört negativt kassaflöde för helåret 2023. Sernekes styrelse och koncernledning har under året arbetat med en rad åtgärder för att säkerställa tillgång till erforderlig likviditet. Sedan 2022 har bolaget drivit ett kostnadsbesparingsprogram, begränsat investeringar i egenutvecklade projekt samt intensifierat arbetet *med försäljning av koncernens projektportfölj och andra tillgångar* i syfte att renodla bolagets verksamhet och därigenom frigöra likviditet. Som ett led i detta arbete koncentrerades under året Serneke Sveriges entreprenadverksamhet till de marknader och geografier som bedöms ha bäst förutsättningar till lönsamhet och stabilitet.

**Flerårsöversikt, koncernen**

| Mkr | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|---|
| **Resultaträkning** | | | | |
| Intäkter | 7 906 | 9 205 | 8 735 | 6 871 |
| Rörelseresultat | –1 001 | –109 | 235 | –414 |
| Resultat efter finansnetto | –1 244 | –217 | 256 | –502 |
| Årets resultat | –1 216 | –233 | 349 | –358 |
| **Nyckeltal** | | | | |
| Tillväxt, % | –14,1 | 5,4 | 27,1 | 2,2 |
| Organisk tillväxt, % | –14,1 | 5,4 | 27,1 | 2,2 |
| Rörelsemarginal, % | –12,7 | –1,2 | 2,7 | –6,0 |
| Soliditet, % | 17,8 | 31,7 | 35,7 | 32,5 |

**Intäkter**

| Mkr | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Sverige | 8 042 | 9 212 |
| Invest | 1 547 | 2 116 |
| International | 0 | 0 |
| Koncerngemensamt | 180 | 184 |
| Elimineringar | –1 863 | –2 307 |
| **Summa** | **7 906** | **9 205** |

**Rörelseresultat**

| Mkr | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Sverige | –622 | –79 |
| Invest | –155 | 98 |
| International | –22 | –3 |
| Koncerngemensamt | –45 | –51 |
| Elimineringar | –157 | –74 |
| **Summa** | **–1 001** | **–109** |

Efter årets slut har även betydande kapital frigjorts genom försäljning av 151 000 kvadratmeter byggrätter i Karlastaden till AB Framtiden. Därutöver har även andra, icke-strategiska, tillgångar avyttrats, se Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

För att under 2024 kunna säkerställa att tillräcklig likviditet erhålls för att kunna realisera vinster i pågående investeringar och även säkerställa fortsatt drift, har Serneke tillsammans med sitt moderbolag Doxa, som en beredskap, sett över möjligheter till avyttring av icke strategiska tillgångar. Doxa kommer även, vid behov, utvärdera möjligheter till kapitalanskaffning i form av nyemission, något som då kan användas till att stötta Serneke vid behov.

På grund av ovan nämnda åtgärders karaktär är ledningens och styrelsens uppfattning att det föreligger väsentliga osäkerhetsfaktorer som kan leda till betydande tvivel avseende fortsatt drift

*Kassaflöde*
Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till –1 358 Mkr (–696). Förutom resultatet –1 001 Mkr har detta påverkats negativt av bl.a av uppbyggnad av lager (projektfastigheter) i egenutvecklade projekt inom affärsområde Invest –482 Mkr. Vidare har kapitalbindning i form av upparbetat ej fakturerat ökat med –547 Mkr vilket påverkar det operativa kassaflödet negativt. Minskning av kundfordringar har påverkat positivt med 228 Mkr.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 163 Mkr (–44) och förklaras huvudsakligen av reglering av långfristiga fordringar uppgående till 125 Mkr. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 1 032 Mkr (417) och förklaras av amortering av lån om 333 Mkr, nya lån har upptagits till ett belopp om 572 Mkr. Vidare har nyttjad checkräkningskredit ökat med 311 Mkr. Skattelånet har ökat 227 Mkr. Aktieägartillskott har erhållits med 200 Mkr.

Periodens kassaflöde uppgick till –163 Mkr (–323).

**Väsentliga händelser under året**

*Fortsatt utmanande marknad*
Utvecklingen i omvärlden, med inflation, stigande räntor och geopolitisk oro kom under året att påverka stora delar av entreprenad-, projekt- och fastighetsmarknaderna. Till konsekvenserna hörde en fortsatt inbromsning i bostadsbyggandet, en svag transaktionsmarknad och fortsatt höga material- och bränslepriser.

*Serneke förvärvat av Doxa Aktiebolag och aktien avnoterad*
Under året förvärvades Serneke av Doxa Aktiebolag (publ) ("Doxa"), varpå Sernekes aktie avnoterades. Sista dag för handel i aktien på Nasdaq Stockholm var den 5 juli 2023.

*Extra bolagsstämma och förändringar i styrelsen*
Vid en extra bolagsstämma 7 juli 2024 beslutades att omvälja de befintliga styrelseledamöterna Ola Serneke och Fredrik Alvarsson samt att välja Greg Dingizian, Per Ekelund, Kaj Grönvall och Victor Persson som nya styrelseledamöter. Stämman beslutade även att välja Greg Dingizian till ny styrelseordförande.

*Omstrukturering och organisationsförändring*
Som ett led i ambitionen att renodla verksamheten i en entreprenad- och en fastighetsutvecklingsdel har Sernekes verksamhet delats upp i två separata bolag, entreprenadbolaget Serneke Sverige AB och fastighetsutvecklingsbolaget Serneke Invest AB. Uppdelningen resulterade i sin tur i att Serneke Group AB:s koncernfunktioner upphörde, vilket under året berörde cirka 75 tjänster. Personal från stödfunktionerna i Serneke Group AB fördelades mellan entreprenadbolaget och bolaget för fastighetsutveckling. Cirka 25 positioner försvann genom varsel om uppsägning på grund av arbetsbrist. De berörda tjänsterna fanns i huvudsak på Sernekes huvudkontor i Göteborg.

Som ett led i arbetet med att skapa långsiktig styrka och effektivitet i entreprenadverksamheten togs under året beslut om att koncentrera verksamhet till marknader och geografier med bäst förutsättningar till lönsamhet och stabilitet.

*Förändringar i koncernledningen*
Under året tillträdde Victor Persson som ny VD för Serneke Group. Därutöver påverkades koncernledningen även av den organisationsförändring som gjordes under året och som innebar att Serneke Group AB:s koncernfunktioner försvann. I slutet av året utgjordes koncernledningen, utöver VD, av Anders Düring (CFO), Jonas Fjellman (HR-chef), Robin Gerum (Affärsutvecklingschef), Mikael Hultqvist (VD Serneke Sverige), Johanna Rutberg (General councel) och Ola Serneke (VD Serneke Invest).

*Erhållna och lämnade aktieägartillskott*
Under året har Serneke Group AB erhållit lån från moderbolaget Doxa AB om totalt 350 Mkr, varav 200 Mkr har kvittats mot erhållet aktieägartillskott om 200 Mkr. Serneke Group AB har i sin tur lämnat aktieägartillskott till Serneke Sverige AB om 462 Mkr.

*Incitamentprogram*
Tidigare incitamentsprogram i form av aktiesparprogram har under året upphört.

*Inflyttning i Karlatornet*
Brf 1 och 2 tillträddes under 2023. Resterande Brf:er kommer enligt plan att färdigställas och tillträdas sommaren 2024. Försäljning av ca 20 % osålda lägenheter pågår.

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**
Serneke avyttrade i januari hela aktieinnehavet i Änglagården Holding AB, ägare till Prioritet Serneke Arena i Göteborg, samt i 7H Bil AB, en bilåterförsäljare i Kinna. Försäljningarna skedde till bolag ägt av Ola Serneke och är ett led i den pågående omstruktureringen inom Serneke för att renodla verksamheten i en entreprenad- och en fastighetsutvecklingsdel. Affären är gjord till marknadsvärde och beräknas ha en neutral resultateffekt 2024. Frånträde skedde första kvartalet 2024.

Serneke Group AB och Fastighets AB Balder sålde i januari cirka 151 000 kvadratmeter byggrätter i Karlastaden till Göteborgs allmännyttiga fastighetskoncern Förvaltnings AB Framtiden. Affären består dels av två kvarter som överlåts till 100 procent, dels av fyra kvarter som överlåts till 74 procent med Serneke och Balder som fortsatta delägare till 26 procent. Köpeskillingen uppgår till cirka 1 mdkr och inkluderar även en ensidig option att återköpa byggrätterna i de fyra delägda kvarteren senast september 2027. Frånträde skedde 12 mars 2024 och likvid har erhållits.

Serneke förvärvade för vidare utveckling tillbaka cirka 55 000 kvm byggrätter i Veddesta, Järfälla kommun, från Fastighets AB Balder. Köpesumman uppgick till 160 Mkr, vilket motsvarar Balders nedlagda kostnader i projektet. Efter transaktionen äger Serneke byggrätter om totalt cirka 150 000 kvm BTA för bostäder, kontor, hotell och idrottsanläggningar i området, där det fram till 2035 ska utvecklas totalt 14 000 nya bostäder. Tillträde skedde den 2 februari 2024.

Karlatornet AB, joint venture mellan Serneke och Balder, genomförde i februari en försäljning av Karlatornets hotellbyggnad till Balder, till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 660 Mkr. Balder nyttjade vid transaktionen sin optionsrätt. Hotellets yta är cirka

Transaktion 09222115557518771507 Signerat GD, VP, OS, KG, KB, UR
20240917003 42

17 000 kvadratmeter och omfattar cirka 300 rum. Tillträdesdagen var den 2 februari 2024.

Kanslatornet AB beslutade i februari 2023 att inleda en marknadsanpassad försäljningsprocess av kontorsbyggnaden. Under försäljningsprocessen har Balder tagit över ägandet av kontoret, tillträdesdagen var den 2 februari 2024. Vid en utebliven försäljning innebar överenskommelsen att Balder nyttjar sin optionsrätt och blir ägare av kontorsbyggnaden. Kontoret omfattar cirka 7 000 kvadratmeter fördelat på 10 våningar.

Serneke genomförde i april ledningsförändringar i Serneke Invest, vilket innebar att Ola Serneke lämnar som VD.

Checkräkningskrediter som uppgick till 339 Mkr per årsskiftet löstes per april 2024.

## Framtidsutsikter

Framtidsutsikterna för bygg- och entreprenadmarknaden i Sverige ser i grund och botten positiva ut. Den växande befolkningen förväntas ha en långsiktigt positiv effekt på byggandet, genom ökad efterfrågan på bostäder, samhällsfastigheter och kommersiella fastigheter. Under 2024 väntas dock det högre ränteläget, lägre disponibla inkomster samt ett avvecklat investeringsstöd medföra fortsatta utmaningar.

Kostnaderna för byggmaterial, som steg kraftigt under 2022, föll under 2023 tillbaka och priserna väntas framöver fortsätta att falla.

## Hållbarhetsrapport

I enlighet med ÅRL 6 kap. 11§ har bolaget valt att upprätta hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten finns tillgänglig på www.serneke.se.

Hållbarhetsredovisningen redogör för Sernekes strategi för att integrera hållbarhet i verksamheten. Enligt årsredovisningslagen kapitel 6, §12, är Serneke Group skyldig att rapportera om vissa hållbarhetsrelaterade frågor, vilka redogörs för i hållbarhetsrapporten. Där behandlas koncernens mest väsentliga frågor avseende miljö, mänskliga rättigheter, sociala frågor, medarbetare och antikorruption.

## Medarbetare

Medelantal anställda under 2023 uppgick till 1 035 jämfört med 1 218 under föregående år.

## Moderbolaget

Serneke Group AB:s (publ) verksamhet omfattar i huvudsak koncernledning och koncerngemensamma tjänster. Intäkterna för januari–december 2023 uppgick till 185 Mkr (185) och förändringen av resultatet uppgick till –56 Mkr (–).

## Risker

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. För att minska framtida risker har Serneke dessutom infört processer för att identifiera och dokumentera negativa avvikelser/förbättringspotential. Utifrån dessa arbetar verksamheten med löpande förbättringar.

Riskerna är indelade i tre kategorier. Hållbarhetsrelaterade risker samt risker kopplade till bristande efterlevnad av lagar och regler är integrerade i riskkategorierna.

*Omvärldsrisker/strategiska risker* – är främst externa faktorer som kan påverka Sernekes verksamhet och som styrelse och ledning har begränsad möjlighet att påverka - det korta perspektivet men andå måste förhålla sig till i planeringen och styrningen av verksamheten. Strategiska risker inkluderar även interna faktorer som kan försvåra möjligheterna att nå företagets övergripande affärsmål.

*Operativa risker* – är relaterade till den löpande verksamheten och är sådana som Serneke till stor del, själv eller genom samarbetspartners kan kontrollera och förebygga. De är bland annat relaterade till genomförandet av projekt, affärsplan, kortsiktiga mål och en effektiv resursanvändning.

*Finansiella risker* – avser bland annat kredit-, valuta-, likviditets-, finansierings- och ränterisker som kan påverka företagets resultat negativt. De finansiella riskerna finns även beskrivna i not 4.

## Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp, kr

| | |
|---|---|
| Balanserat resultat | –402 |
| Överkursfond | 1 029 |
| Årets resultat | –328 |
| **Summa** | **359** |

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande, kr

| | |
|---|---|
| Överföres i ny räkning: | 359 |
| **Summa** | **359** |

# FLERÅRSÖVERSIKT

| Mkr | 2023 jan–dec | 2022 jan–dec | 2021 jan–dec | 2020 jan–dec | 2019 jan–dec |
|---|---|---|---|---|---|
| **Resultaträkning** | | | | | |
| Intäkter | 7 906 | 9 205 | 8 735 | 6 871 | 6 725 |
| Rörelseresultat | –1 001 | –109 | 235 | –414 | –84 |
| Resultat efter finansnetto | -1 244 | –217 | 256 | –502 | –111 |
| Årets resultat | -1 216 | –233 | 349 | –358 | –82 |
| | | | | | |
| **Balansräkning** | | | | | |
| Anläggningstillgångar | 2 722 | 3 179 | 2 725 | 2 156 | 661 |
| Omsättningstillgångar | 4 237 | 3 934 | 4 189 | 3 836 | 5 073 |
| **Totala tillgångar** | **6 959** | **7 113** | **6 914** | **5 992** | **5 734** |
| Eget kapital | 1 237 | 2 252 | 2 467 | 1 946 | 2 179 |
| Långfristiga skulder | 1 920 | 1 985 | 740 | 1 058 | 1 435 |
| Kortfristiga skulder | 3 802 | 2 876 | 3 707 | 2 988 | 2 120 |
| **Summa eget kapital och skulder** | **6 959** | **7 113** | **6 914** | **5 992** | **5 734** |
| | | | | | |
| **Order** | | | | | |
| Orderingång | 3 471 | 7 093 | 6 345 | 10 639 | 8 801 |
| Orderstock | 6 409 | 10 582 | 12 101 | 13 619 | 8 943 |
| | | | | | |
| **Personal** | | | | | |
| Medelantal anställda | 1 034 | 1 218 | 1 173 | 1 184 | 1 170 |
| | | | | | |
| **Nyckeltal** | | | | | |
| Rörelsemarginal, % | –12,7 | –1,2 | 2,7 | –6,0 | –1,2 |
| Rörelsekapital | 435 | 1 058 | 482 | 848 | 3 237 |
| Avkastning på eget kapital efter skatt, % | –69,7 | –9,9 | 15,8 | –17,4 | –3,7 |
| Soliditet, % | 17,8 | 31,7 | 35,7 | 32,5 | 38,0 |
| Nettolåneskuld | 476 | –625 | –873 | 20 | 1 224 |
| Nettoskuldsättningsgrad, % | 38,5 | –27,8 | –35,4 | 1,0 | 56,2 |

Transaktion 09222115557518771507 Signerat GD, VP, OS, KG, KB, UR

20240917003443

# FINANSIELLA DEFINITIONER

| NYCKELTAL | DEFINITION | SYFTE |
|---|---|---|
| **Rörelsemarginal** | Rörelseresultat dividerat med nettoomsättning. | 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. |
| **Avkastning på eget kapital** | Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital. | Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma bolagets förmåga att skapa avkastning på det kapital som aktieägarna ställt till bolagets förfogande. |

| Beräkning av genomsnittligt eget kapital | 31 dec 2023 | 31 dec 2022 |
|---|---|---|
| 31 december 2023 (1 237) + 31 december 2022 (2 252) / 2 | 1 745 | |
| 31 december 2022 (2 252) + 31 december 2021 (2 467) / 2 | | 2 360 |
| **Beräkning av avkastning på eget kapital** | | |
| Periodens resultat | -1 216 | -233 |
| Genomsnittligt eget kapital | 1 745 | 2 360 |
| **Avkastning på eget kapital %** | **-69,7%** | **-9,9%** |

| | | |
|---|---|---|
| **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. |

# KONCERNENS RESULTATRÄKNING

| Belopp i Mkr | Not | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| Intäkter | 5, 6, 7 | 7 906 | 9 205 |
| Produktions- och förvaltningskostnader | 8 | –8 606 | –9 147 |
| **Bruttoresultat** | | **–700** | **58** |
| | | | |
| Försäljnings- och administrationskostnader | 8 | –232 | –177 |
| Resultateffekt av etablering av joint ventures | | 0 | 0 |
| Resultatandel i intresseföretag och joint ventures | 18 | –69 | 10 |
| **Rörelseresultat** | 8, 9, 10, 11 | **–1 001** | **–109** |
| | | | |
| Finansiella intäkter | 12 | 24 | 44 |
| Finansiella kostnader | 13 | –267 | –152 |
| **Finansnetto** | | **–243** | **–108** |
| | | | |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **–1 244** | **–217** |
| | | | |
| Skatt | 14 | 28 | –16 |
| **Årets resultat** | | **–1 216** | **–233** |
| | | | |
| **Hänförligt till:** | | | |
| Moderbolagets aktieägare | | –1 214 | –232 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | –2 | –1 |

20240917003444 Transaktion 09222115557518771507 Signerat GD, VP, OS, KG, KB, UP

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

| Belopp i Mkr | Not | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **Årets resultat** | | **–1 216** | **–233** |
| | | | |
| **Övrigt totalresultat** | | | |
| Poster som kan komma att återföras i resultatet: | | | |
| Årets omräkningsdifferenser | | 0 | 0 |
| **Summa totalresultat** | | **–1 216** | **–233** |
| | | | |
| **Hänförligt till:** | | | |
| Moderbolagets aktieägare | | –1 214 | –232 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | | –2 | –1 |

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

| Belopp i Mkr | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| Immateriella anläggningstillgångar | 15 | 34 | 30 |
| Övriga materiella anläggningstillgångar | 16 | 252 | 330 |
| Andelar i intresseföretag och joint ventures | 18 | 83 | 158 |
| Uppskjuten skattefordran | 28 | 119 | 91 |
| Långfristiga räntebärande fordringar | 19 | 2 142 | 2 356 |
| Övriga långfristiga fordringar | 19 | 45 | 106 |
| Avtalstillgångar, långa | 7 | 47 | 108 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **2 722** | **3 179** |
| | | | |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| Projekt- och exploateringsfastigheter | 20 | 2 342 | 1 670 |
| Varulager | 21 | 4 | 4 |
| Kundfordringar | 22 | 699 | 937 |
| Upparbetade men ej fakturerade intäkter | 7,23 | 849 | 679 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 24 | 92 | 97 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 25 | 163 | 95 |
| Kassa och bank | | 88 | 252 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **4 237** | **3 934** |
| | | | |
| **Summa tillgångar** | | **6 959** | **7 113** |

Transaktion 09222115557518771507 Signerat GD, VP, OS, KG, KB, UP

20240917003 45

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

| Belopp i Mkr | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | 26 | | |
| Aktiekapital | | 3 | 3 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 1 326 | 1 126 |
| Omräkningsreserv | | −1 | −1 |
| Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat | | −102 | 1 112 |
| **Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare** | | **1 227** | **2 240** |
| **Innehav utan bestämmande inflytande** | | **10** | **12** |
| **Summa eget kapital** | | **1 237** | **2 252** |
| | | | |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Långfristiga räntebärande skulder till moderbolag | 4, 27 | 150 | – |
| Långfristiga räntebärande skulder | 4, 27 | 1 307 | 1 701 |
| Övriga långfristiga skulder | 4 | 136 | 82 |
| Uppskjuten skatteskuld | 23 | – | – |
| Övriga avsättningar | 29 | 327 | 202 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **1 920** | **1 985** |
| | | | |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 4, 27 | 1 399 | 282 |
| Leverantörsskulder | 4 | 1 332 | 1 352 |
| Aktuella skatteskulder | | 6 | 1 |
| Övriga kortfristiga skulder | 4 | 99 | 183 |
| Fakturerade men ej upparbetade intäkter | 4, 7, 23 | 254 | 766 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 30 | 318 | 292 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **3 802** | **2 876** |
| | | | |
| **Summa eget kapital och skulder** | | **6 959** | **7 113** |

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| Belopp i Mkr | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Omräknings reserv | Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat | Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare | Innehav utan bestämmande inflytande | Summa eget kapital |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Ingående balans per 1 januari 2022** | **3** | **1 118** | **–1** | **1 347** | **2 467** | **–** | **2 467** |
| Totalresultat | | | | | | | |
| **Årets resultat** | | | | **–232** | **–232** | **–1** | **–233** |
| **Övrigt totalresultat** | | | | | | | |
| Omräkningsdifferenser | | | 0 | | | | |
| Summa övrigt totalresultat, efter skatt | | | 0 | | | | |
| **Summa totalresultat** | | | **0** | | | | |
| **Transaktioner med aktieägare:** | | | | | | | |
| Transaktion med innehav utan bestämmande inflytande | | | | –3 | –3 | 13 | 10 |
| Aktierelaterad ersättning | | 8 | | | 8 | | 8 |
| Utdelning | | | | | | | |
| Nyemission | | | | | | | |
| Återköp av aktier | | | | | | | |
| **Summa transaktioner med aktieägare** | | **8** | | **–3** | **5** | **13** | **18** |
| **Utgående balans per 31 december 2022** | **3** | **1 126** | **–1** | **1 112** | **2 240** | **12** | **2 252** |

Transaktion 09222115557518771507 Signerat GD, VP, OS, KG, KB, UR

20240917003246

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| Belopp i Mkr | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Omräkningsreserv | Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat | Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare | Innehav utan bestämmande inflytande | Summa eget kapital |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Ingående balans per 1 januari 2023** | **3** | **1 126** | **–1** | **1 112** | **2 240** | **12** | **2 252** |
| Totalresultat | | | | | | | |
| **Årets resultat** | | | | **–1 214** | **–1 214** | **–2** | **–1 216** |
| **Övrigt totalresultat** | | | | | | | |
| Omräkningsdifferenser | | | | | | | |
| Summa övrigt totalresultat, efter skatt | | | | | | | |
| **Summa totalresultat** | | | | | **1 027** | **10** | **1 037** |
| **Transaktioner med aktieägare:** | | | | | | | |
| Transaktion med innehavare utan bestämmande inflytande | | | | | | | |
| Aktierelaterad ersättning | | | | | | | |
| Tillskott från aktieägare | | 200 | | | | | |
| Nyemission | | | | | | | |
| Återköp av aktier | | | | | | | |
| **Summa transaktioner med aktieägare** | | **200** | | | | | **200** |
| **Utgående balans per 31 december 2023** | **3** | **1 326** | **–1** | **–102** | **1 227** | **10** | **1 237** |

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

| Belopp i Mkr | Not | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | | |
| Rörelseresultat | | –1 001 | –109 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 32 | 735 | –149 |
| Erhållen ränta | | 15 | 16 |
| Erlagd ränta | | –110 | –71 |
| Betald inkomstskatt | | –1 | 0 |
| | | **–362** | **–313** |
| Minskning (+)/ökning (–) av projekt- och exploateringsfastigheter | | –492 | –500 |
| Minskning (+)/ökning (–) av varulager | | 0 | –3 |
| Minskning (+)/ökning (–) av kundfordringar | | 228 | 29 |
| Minskning (+)/ökning (–) av fordringar | | –92 | 151 |
| Minskning (+)/ökning (–) av upparbetat ej fakturerat | | –547 | –90 |
| Minskning (–)/ökning (+) av leverantörsskulder | | –9 | 8 |
| Minskning (–)/ökning (+) av kortfristiga skulder | | 11 | 0 |
| Minskning (–)/ökning (+) av fakturerat ej upparbetat | | –105 | 22 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **–1 358** | **–696** |
| **Investeringsverksamheten** | | | |
| Förvärv av anläggningstillgångar | | –15 | –9 |
| Försäljning av anläggningstillgångar | | 42 | 25 |
| Försäljning/utdelning intresseföretag | | 6 | 22 |
| Förvärv av koncernföretag | | 0 | –14 |
| Försäljning av koncernföretag | | 18 | |
| Investeringar i intresseföretag | | 0 | –4 |
| Placeringar i finansiella anläggningstillgångar | | –5 | –64 |
| Erhållen amortering av finansiella anläggningstillgångar | | 117 | 0 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | **163** | **–44** |
| **Finansieringsverksamheten** | | | |
| Upptagna lån | 32 | 901 | 1 443 |
| Amortering av lån | 32 | –435 | –1 042 |
| Erhållet aktieägartillskott | | 200 | – |
| Förändring av checkräkningskredit | 32 | 311 | – |
| Förändring av finansieringsverksamheten | 32 | 55 | 16 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **1 032** | **417** |
| **Årets kassaflöde** | | **–163** | **–323** |
| Likvida medel vid årets början | | 252 | 575 |
| **Likvida medel vid årets slut** | | **88** | **252** |

20240917003247 Transaktion 09222115557518771507 Signerat GD, VP, OS, KG, KB, UR

# MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

| Belopp i Mkr | Not | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| Intäkter | 6 | 185 | 185 |
| Försäljnings- och administrationskostnader | 8 | –241 | –186 |
| **Rörelseresultat** | 9, 10, 11 | **–56** | **–1** |
| | | | |
| Nedskrivning andelar i koncernföretag | 17 | –138 | –26 |
| Finansiella intäkter | 12 | 17 | 12 |
| Finansiella kostnader | 13 | –34 | –31 |
| **Finansnetto** | | **–155** | **–45** |
| | | | |
| Bokslutsdispositioner | | – | – |
| Koncernbidrag | | 44 | – |
| **Resultat efter finansiella poster och bokslutsdispositioner** | | **–328** | **–46** |
| Skatt på årets resultat | 14 | – | –2 |
| **Årets resultat** | | **–167** | **–48** |

# MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

| Belopp i Mkr | Not | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **Årets resultat** | | **–167** | **–48** |
| **Övrigt totalresultat** | | **–** | **–** |
| **Summa totalresultat** | | **–167** | **–48** |

20240917003428
Transaktion 09222115557518771537 Signerat GD, VP, OS, KG, KB, UR

# MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

| Belopp i Mkr | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Övriga materiella anläggningstillgångar | 16 | 7 | 10 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | | **10** |
| **Finansiella anläggningstillgångar** | | | |
| Andelar i koncernföretag | 17 | 944 | 582 |
| Uppskjuten skattefordran | 28 | 12 | 12 |
| Långfristiga fordringar koncernföretag | | 30 | – |
| Andra långfristiga fordringar | 19 | 3 | 3 |
| **Summa finansiella anläggningstillgångar** | | **979** | **597** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **986** | **607** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| Projekt- och exploateringsfastigheter | 20 | 0 | 0 |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Fordringar hos koncernbolag | | 1 251 | 1 362 |
| Fordringar hos intressebolag | | 40 | |
| Övriga kortfristiga fordringar | 25 | 3 | 4 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 24 | 11 | 26 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **1 305** | **1 392** |
| Kassa och bank | | – | 1 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **1 305** | **1 393** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **2 291** | **2 000** |

FORTS. MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

| Belopp i Mkr | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | 26, 35 | | |
| *Bundet eget kapital* | | | |
| Aktiekapital | | 3 | 3 |
| | | | **3** |
| *Fritt eget kapital* | | | |
| Överkursfond | | 1 089 | 1 089 |
| Balanserat resultat | | –402 | –554 |
| Årets resultat | | - 167 | –48 |
| | | **520** | **487** |
| **Summa eget kapital** | | **523** | **490** |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Långfristiga räntebärande skulder | 27 | 4 | 8 |
| Övriga avsättningar | 29 | – | 3 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **4** | **11** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 27 | 346 | 42 |
| Leverantörsskulder | | 23 | 11 |
| Skulder till koncernbolag | | 1 367 | 1 415 |
| Aktuella skatteskulder | | 2 | 1 |
| Övriga kortfristiga skulder | | - | 8 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 30 | 26 | 22 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **1 764** | **1 499** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **2 291** | **2 000** |

Transa[redacted]20922211555751877150 7 Signerat GD, VP, OS, K[redacted], UR

# MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Bundet eget kapital | Fritt eget kapital | | |
|---|---|---|---|---|
| Belopp i Mkr | Aktiekapital | Överkursfond | Balanserad vinst eller förlust inklusive årets resultat | Summa eget kapital |
| **Ingående balans per 1 januari 2022** | **3** | **1 089** | **–562** | **530** |
| Årets resultat | | | –48 | –48 |
| **Summa totalresultat** | | | **–48** | **–48** |
| Aktieägartillskott | | | – | – |
| Utdelning | | – | – | – |
| Aktierelaterad ersättning | | – | 8 | 8 |
| **Summa transaktioner med aktieägare** | | | 8 | 8 |
| **Utgående balans per 31 december 2022** | **3** | **1 089** | **–602** | **490** |
| **Ingående balans per 1 januari 2023** | **3** | **1 089** | **-602** | **490** |
| Årets resultat | | | –167 | –167 |
| **Summa totalresultat** | | | **–167** | **–167** |
| Aktieägartillskott | | | 200 | 200 |
| Utdelning | | | | |
| Aktierelaterad ersättning | | – | – | – |
| **Summa transaktioner med aktieägare** | | – | – | – |
| **Utgående balans per 31 december 2023** | **3** | **1 089** | **–569** | **523** |

# MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

| Belopp i Mkr | Not | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | | |
| Rörelseresultat | | –56 | –1 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 32 | 3 | 11 |
| Erhållen ränta | | 16 | 6 |
| Erlagd ränta | | –33 | –34 |
| Betald inkomstskatt | | – | 1 |
| | | **–70** | **–17** |
| Minskning (+)/ökning (–) av projekt- och exploateringsfastigheter | | – | 2 |
| Minskning (+)/ökning (–) av fordringar | | 89 | –142 |
| Minskning (–)/ökning (+) av leverantörsskulder | | 12 | 8 |
| Minskning (–)/ökning (+) av kortfristiga skulder | | –360 | 311 |
| | | **–259** | **179** |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **–329** | **162** |
| **Investeringsverksamheten** | | | |
| Försäljning av materiella anläggningstillgångar | | – | 2 |
| Lån till i intresseföretag | | –20 | – |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | **–20** | **2** |
| **Finansieringsverksamheten** | | | |
| Aktieägartillskott | 26 | 200 | – |
| Upptagna lån | 32 | 150 | – |
| Amortering av lån | 32 | –2 | –477 |
| Förändring av finansieringsverksamheten | | | 1 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **348** | **–476** |
| **Årets kassaflöde** | | **–1** | **–312** |
| Likvida medel vid årets början | | 1 | 313 |
| **Likvida medel vid årets slut** | | – | 1 |

Transa[redacted] 09222115557518771587 Signerat GD, VP, OS, K[redacted] UP

# NOTER

## NOT 1 ALLMÄN INFORMATION

Serneke Group AB ("Serneke") med organisationsnummer 556669-4753 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Göteborg. Adressen till huvudkontoret är Karlavagnstorget 2 B, 411 75 Göteborg.

Företaget och dess dotterbolags ("koncernen") verksamhet omfattar heltäckande tjänster inom entreprenad och projektutveckling. Serneke är verksamt mot såväl den offentliga som den privata marknaden.

Moderbolag i den största koncernen där Serneke Group AB ingår är Doxa AB, organisationsnummer 556301-7481, med säte i Malmö.

## NOT 2 VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

Koncernredovisningen för Serneke har upprättats enligt 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 som är värderade till verkligt värde. Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

### Nya redovisningsprinciper 2023

Det finns inga nya eller ändrade redovisningsstandarder eller tolkningar som har trätt i kraft från 1 januari 2023 som bedöms ha påverkat Sernekekoncernens finansiella rapporter.

### Nya redovisningsprinciper 2024 och senare

Det finns inga nya eller ändrade redovisningsstandarder eller tolkningar som har publicerats vilka träder i kraft 2024 och senare som bedöms ha en materiell påverkan på Sernekekoncernens finansiella rapporter.

### Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Serneke Group AB (publ) och de företag över vilka moderbolaget direkt eller indirekt har bestämmande inflytande (dotterbolag). 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 sitt inflytande över investeringsobjektet till att påverka sin avkastning. Koncernens sammansättning framgår av not 17.

Dotterbolag ingår 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 orealiserade vinster och förluster hänförliga till koncerninterna transaktioner har elimunerats vid upprättandet av koncernredovisningen.

*Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande*

För ändringar 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 där ackumulerade vinster eller förluster 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 IFRS 9 Finansiella instrument. Redovisning och värdering eller, i tillämpliga fall, anskaffningsvärdet vid det första redovisningstillfället för en investering i ett intresseföretag, ett samarbetsarrangemang.

### Segmentsrapportering

Ett rörelsesegment är en del av ett företag som bedriver affärsverksamhet från vilken den kan få intäkter och åsamkas kostnader, vars rörelseresultat regelbundet granskas av företagets högste verkställande beslutsfattare, och för vilken det finns fristående finansiell information om. Företagets rapportering av rörelsesegment överensstämmer med 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.

### 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 bolag till svenska kronor (SEK), vilket är moderbolagets funktionella valuta och rapportvaluta. Transaktioner i utländsk valuta omräknas i respektive enhets 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 valutakurser 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 den avslutande kursen. Intäkts- 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 omräk-

FORTS. NOT 2

ningsreserv. 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 synergierna 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 hänförts till den kassagenererande enheten och sedan minskas redovisat värde för goodwill som hänförts 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.

**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 dotterföretag innebar 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. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till fastighetsförvärvet. Eventuell förhandlad så kallad skatterabatt minskar fastighetens anskaffningsvärde, vilket medför att värdeförändringarna vid efterföljande värdering påverkas av skatterabatten.

IFRS saknar regler för hur villkorade köpeskillingar ska redovisas vid tillgångsförvärv. För redovisning av villkorade köpeskillingar har Bolaget tillämpat en metod som tar utgångspunkt i motsvarande regler för villkorade köpeskillingar enligt IFRS 3 Rörelseförvärv. Det innebär att villkorade köpeskillingar initialt värderas till verkligt värde och ingår som en del i anskaffningsvärdet för tillgången. Motsvarande belopp redovisas som skuld. Vid förändringar i antaganden om den villkorade köpeskillingen omvärderas skulden. Justeringar i skuldens redovisade värde vid efterföljande redovisningstillfällen redovisas som en motsvarande justering av tillgångens anskaffningsvärde.

**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 koncernbolag och intresseföretag/joint venture elimineras den del av orealiserade 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 intresseföretagsandelar sker separata värderingar vid varje förvärvstidpunkt. Goodwill eller övervärden beräknas på respektive förvärv. När tilläggsförvärv innebär att koncernen uppnår bestämmande inflytande av innehavet, sker omvärdering av samtliga andelar till verkligt värde vid tidpunkten för bestämmande inflytande. Se vidare ovan stegvisa förvärv under avsnitt rörelseförvärv.

När koncernen förlorar det bestämmande inflytandet över ett dotterbolag görs en omvärdering av kvarvarande andel till verkligt värde. Eventuell vinst eller förlust kopplad till förlusten av bestämmande inflytande redovisas i resultaträkningen på egen rad.

**Intäkter från avtal med kunder**

Intäkter redovisas enligt IFRS 15 enligt en femstegsmodell;

I steg ett identifieras kundavtal. Om två eller flera avtal har ingåtts samtidigt med en kund och prissättningen av ett avtal är beroende av ett annat avtal kombineras dessa avtal. En avtalsändring innebär en förändring av ett avtal som har godkänts av avtalsparterna och föreligger när avtalsparterna godkänner en ändring som antingen skapar nya eller ändrar befintliga rättigheter och skyldigheter för parterna i avtalet. En avtalsändring ska redovisas som ett separat avtal när avtalets omfattning ökar på grund av tillägg av utlovade varor eller tjänster som är distinkta och när priset på avtalet stiger med ett ersättningsbelopp som återspeglar företagets fristående försäljningspriser för de ytterligare varor eller tjänster som utlovats. Om parterna inte har godkänt en avtalsändring ska företaget fortsätta att tillämpa standarden på det befintliga avtalet till dess att avtalsändringen godkänts.

I steg två identifieras vilket eller vilka prestationsåtaganden som det avtalas om i kontraktet. Ett prestationsåtagande är ett löfte om att till kunden överföra en vara eller tjänst som är distinkt, eller en serie distinkta varor och tjänster som i allt väsentligt är desamma och följer samma mönster för överföring till kund. En vara eller tjänst är distinkt om kunden kan dra nytta av varan eller tjänsten separat eller tillsammans med andra resurser som finns tillgängliga för kunden och om företagets löfte att överföra varan eller tjänsten till kunden kan särskiljas från andra löften i avtalet.

I steg tre fastställs transaktionspriset. Hänsyn tas till fast avtalat pris, rörlig ersättning, eventuell tilläggsköpeskilling, avdrag, vinstpåslag, rabatter och viten. Det rörliga ersättningsbeloppet uppskattas genom det mest

20240517200351
Transaktion 09222115557518771507 Signerat GD, VP, OS, KG, KB, UR

## NOT 2

sannolika beloppet vilket är det mest sannolika beloppet i ett intervall av möjliga ersättningsbelopp eller det förväntade värdet vilket är summan av sannolikhetsbedömda belopp i ett intervall av möjliga ersättningsbelopp. Om avtalet innehåller en betydande finansieringskomponent ska transaktionspriset justeras för effekten av pengars tidsvärde.

I steg fyra fördelas transaktionspriset på de olika prestationsåtagandena i avtalet om fler än ett åtagande finns. Det allokerade transaktionspriset för varje enskilt åtagande ska återspegla det ersättningsbelopp som företaget förväntar sig ha rätt till i utbyte mot överföringen av de utlovade varorna eller tjänsterna till kunden, baserat på ett fristående försäljningspris.

Intäkt redovisas, i steg fem, när prestationsåtagandet är utfört, antingen över tid eller vid en specifik tidpunkt, och när kunden får kontroll över tillgången. Intäkten redovisas över tid när kundens samtidigt erhåller och förbrukar de fördelar som till handahålls genom företagets prestation, när företagets prestation skapar eller förbättrar en tillgång som kunden kontrollerar eller när företagets prestation inte skapar en tillgång med alternativ användning för företaget och företaget dessutom har rätt till betalning för hittills utförd prestation om vilket inte råder någon väsentlig osäkerhet. Senekes tillämpar inputmetoden kostnadsbaserade på liknande prestationsåtaganden och motsvarar intäkter på basis av företagets insatser eller inputför att uppfylla ett prestationsåtagande i förhållande till total förväntad input för att uppfylla det av prestationsåtagandet. Undantag från denna kostnadsbaserade inputmetod kan vara kostnader som är hänförliga till betydande ineffektivitet i företagets prestation eller när kostnader som uppstått inte står i proportion till förloppet när det gäller att uppfylla åtagandet. Om ett prestationsåtagande inte uppfylls över tid enligt ovan så uppfyller företaget åtagandet vid en viss tidpunkt. Det sker vid den tidpunkt som kunden får kontroll över det utlovade tillgången. Indikatorer för kontroll kan vara att företaget har rätt till betalning för tillgången, kunden har den legala äganderätten till tillgången, företaget har överfört det fysiska innehavet av tillgången, kunden har de betydande risker och förmåner som är förknippade med ägandet av tillgången eller att kunden har godkänt tillgången. Utgifter för att erhålla ett avtal, det vill säga utgifter som företaget inte skulle ha haft om det inte erhållit avtalet, redovisas som en tillgång i den utsträckning som företaget förväntar sig att få täckning för de utgifterna. För lustkontrakt kostnadsförs direkt och avsättning för förlust görs för återstående arbeten och redovisas enligt IAS 37 Avsättningar.

*Entreprenadintäkter*

Intäkter från entreprenadavtal redovisas enligt IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder antingen genom att prestationsåtagandet uppfylls över tid (d.v.s. successivt) eller vid en tidpunkt. Entreprenadavtalen innebär att entreprenaden utförs på kundens mark där en tillgång skapas som kunden kontrollerar i takt med att tillgången färdigställs. Detta innebär att redovisning av intäkten görs med tillämpning av successiv vinstavräkning (över tid), baserat på entreprenadavtalet. Vid tillämpning av successiv vinstavräkning tillämpas inputmetoder där intäkter redovisas på basis av färdigställandegraden som beräknas som förhållandet mellan nedlagda uppdragsutgifter för utfört arbete vid rapportperiodens slut och beräknade totala uppdragsutgifter. Omvärderingar av projektens slutprognoser och Alor som bedöms som fristående avtal med för kundgeringar av tidigare upparbetat resultat. Då det är sannolikt att de totala uppdragsutgifterna kommer att överstiga den totala uppdragsinkomsten, skadenbringande förluster omgående redovisas som en kostnad i sin helhet. En avtalsändring innebär en förändring av omfattning eller pris (eller båda) i ett avtal som har godkänts av avtalsparterna. En avtalsändring ska redovisas som ett separat avtal när avtalets omfattning ökar på grund av tillägg av utlovade varor eller tjänster som är distinkta och när priset på avtalet stiger med ett ersättningsbelopp som återspeglar Senekes fristående försäljningspriser för de ytterligare varor eller tjänster som utlovats. Om parterna inte har godkänt en avtalsändring ska Seneke fortsätta att tillämpa standarden på det befintliga avtalet till dess att avtalsändringen godkänns.

I fastprisavtal, betalar kunden det överenskomna priset vid överenskomna betalningstidpunkter. Om tjänsterna som Seneke levererat överstiger betalningen, redovisas en avtalstillgång. Om betalningarna överstiger de levererade tjänsterna, redovisas en avtalsskuld.

Om avtalet är på löpande räkning baserat på pris per timme och kostnader för material, redovisas intäkten i den utsträckning Seneke har rätt att fakturera kunden. Kunder faktureras efter utfört arbete och ersättningen ska betalas vid fakturering. Om tjänsterna som Seneke levererat överstiger betalningen, redovisas en avtalstillgång. Om betalningarna överstiger de levererade tjänsterna, redovisas en avtalsskuld.

Seneke initierar och ingår avtal med nybildade svenska bostadsrättsföreningar avseende uppförande av bostäder. Villkoren i dessa avtal är sådana att Seneke har ett bestämmande inflytande och därmed konsoliderar bostadsrättsföreningarna under byggtiden och fram till slutkundens tillträde, då Seneke inte längre har bestämmande inflytande. Vid slutkundens tillträde avkonsolideras bostadsrättsföreningen och intäkten redovisas. Bostäder som inte är upplåtelserätt redovisas som projekt- och exploateringsfastigheter.

*Försäljning av fastigheter och byggrätter*

Vid avyttring av fastigheter eller byggrätter direkt eller indirekt genom en aktieförsäljning, redovisas koncernen som intäkt, den bedömda fastighetens eller byggrättens värde. Försäljningsintäkten av fastighetsförsäljningar redovisas vid tillträdet och intäkten värderas till det avtalsenliga transaktionspriset. Normalt förfaller ersättningen till betalning när äganderätten har övergått. Om betalningsvillkoren överstiger 12 månader kan transaktionspriset komma att justeras för effekter av betydande finansieringskomponenter. När avtal inkluderar både försäljningar av fastigheter och byggrätter samt entreprenadavtal för planerad byggnad åt köparen, sker en bedömning om fastighets- och/eller byggrättstransaktionerna respektive entreprenadavtalet är separata prestationsåtaganden. Beroende på avtalets utformning och vilkor kan försäljningen ses som ett eller flera prestationsåtaganden. Försäljningsintäkt redovisas per den tidpunkt då kontroll överförts till köparen. Kontroll överförs över tid om säljaren inte har någon alternativ användning av den sålda fastigheten och säljaren har rätt till betalning från kunden för utfört arbete. I sådana fall redovisas intäkten med tillämpning av successiv vinstavräkning. Om något av ovanstående kriterier inte är uppfyllda redovisas intäkten vid en tidpunkt när det är färdigställt och överlämnat till kund samt att det ej finns någon alternativ användning och Seneke har rätt till betalning.

Rörliga ersättningar i form av tilläggsköpeskillingar kan förekomma vid försäljning av fastigheter och byggrätter. Försäljningar av fastigheter och byggrätter kan vara beroende av bestämmande detaljplaner. En bedömning sker då av sannolikheten för respektive betalpost. Försäljningsintäkt och resultat redovisas när sannolikheten bedöms vara mycket hög samt att en fördragande återföring av tilläggsköpeskilling också uppfyllts betalning erhålls. Det förekommer också att fastighetsprojekt säljs med garantier om viss uthyrning och vid försäljningstidpunkten redovisas eventuella hyresgarantier som en reserv i projektet som sedan påverkar den successiva vinstavräkningen positivt i takt med att uthyrning sker.

*Hyresintäkter*

Bland intäkter redovisas även hyresintäkter, vilket är att beakta som operationella leasingavtal enligt IFRS 16. Hyresintäkter avisoras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på vilkoren i hyresavtalen. Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda hyresintäkter. I de fall hyreskontraktet under vissa tidsperioder medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid den aktuella tidpunkten högre hyra, periodiseras denna under kontraktets löptid.

FORTS. NOT 2

*Övriga intäkter*
Övriga intäkter avser intäkter som inte klassas som entreprenadintäkter, försäljning av fastigheter och byggrätter eller hyresintäkter så som bland annat hotellintäkter eller intäkter från centrala bolag.

*Utdelningsintäkter*
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.

*Statliga bidrag*
Bidrag från staten redovisas till verkligt värde då det föreligger en rimlig säkerhet att bidraget kommer att erhållas och att koncernen kommer uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Statliga bidrag som avser kostnadstäckning periodiseras och intäktsredovisas i resultaträkningen över samma perioder som de kostnader bidragen är avsedda att täcka. Statliga bidrag presenteras som en övrig intäkt i koncernens resultaträkning.

Uppdelning av intäkter redovisas i not 6.

**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 hänförbara till inkop, 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 s k 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 rörelseförvärv) och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Uppskjuten skatteskuld redovisas för skattepliktiga temporära skillnader hänförliga till investeringar i dotterbolag, utom i de fall koncernen kan styra tidpunkten för återforing 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 prövas 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 hänför sig 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.

*Skatteskuld*
Bedömning görs huruvida det är sannolikt att skattemyndigheten eller domstol kommer att acceptera skattehanteringen i inkomstdeklarationen, i annat fall uppskattas effekten av osäkerheten och redovisas i de finansiella rapporterna som skatteskuld.

**Materiella anläggningstillgångar**
Materiella anläggningstillgångar tas upp till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset, utgifter som är direkt hänförbara 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 resultatrakningen i den period då de uppkommer.

20240917003552 Transaktion 09222115557518771507 Signerat GD, VP, OS, KG, KB, UP

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens värde minskat med bedömt restvärde över dess bedömda nyttjandeperiod. Tillgångens restvärde och nyttjandeperiod skrivs av, om inte över dess bedömda nyttjandeperiod också motsvarar tillgångens värde vid periodens slut, skrivs av till detta över dess bedömda nyttjandeperiod och 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 framåt riktat.

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 eller avyttring av tillgången. Den vinst eller förlust som uppstår vid utrangering eller avyttring av tillgångar, utgörs av skillnader mellan eventuella nettotakten vid avyttringen och dess redovisade värde, redovisas i resultaträkningen den period när tillgången tas bort från rapporten över finansiell ställning.

**Nyttjanderättstillgångar och leasingskuld**

En nyttjanderättstillgång är en tillgång som koncernen erlagt ett kontrakt har rätt att använda under en tidsperiod mot ersättning, något som benämns som en lease. För att bedöma om en nyttjanderättstillgång för koncernen, ska avtalet ge rätt att kontrollera användningen av den identifierade tillgången för att kontrollera användningen av den identifierade tillgången, och rätten att kontrollera användandet av den identifierade tillgången. Koncernen får inte anses ha kontroll över tillgången om leverantören har praktiska möjligheter att ersätta tillgången med alternativa tillgångar under användningsperioden och att det skulle innebära en ekonomisk fördel för leverantören att utöva den rätten.

Koncernen har valt att tillämpa undantagen som innebär att kortfristiga avtal och leasingavtal för vilka den underliggande tillgången är av mindre värde inte anses vara nyttjanderättstillgångar. Betalningar för dessa kontrakt kostnadsförs löpande i resultaträkningen.

*Leasingperiod*

Leasingperioden definieras som den icke-uppsägningsbara perioden för vilken leasetagaren har rätt att använda en underliggande tillgång, tillsammans med:

i) perioder som omfattas av en möjlighet att förlänga leasingavtalet om leasetagaren är rimligt säker på att utnyttja det alternativet, och

ii) perioder som omfattas av en möjlighet att säga upp leasingavtalet om leasetagaren är rimligt säker på att inte utnyttja det alternativet.

Det är framförallt fastighetskontrakt där möjligheter till förlängning eller uppsägning har en väsentlig påverkan på leasingskulden. För fordon och annan utrustning har sådana möjligheter generellt inte inkluderats i leasingperioden, då de underliggande tillgångarna i de flesta fall lätt kan bytas när den ursprungliga leasingperioden är slut.

*Värdering av nyttjanderätt och leasingskuld*

Nyttjanderättstillgångar ska värderas till anskaffningsvärde och består av följande.

- Vid inledningsdatumet ska leasetagaren värdera leasingskulden till nuvärdet av de leasingavgifter som inte betalats vid denna tidpunkt. Leasingavgifterna ska diskonteras med användning av leasingavtalets implicita ränta om denna räntesats lätt kan fastställas. Om denna räntesats inte lätt kan fastställas ska leasetagarens marginella låneränta
- Eventuella leasingavgifter som betalats vid eller före startdatum
- Leasetagarens eventuella initiala direkta utgifter (exklusive kostnader för konstruktion eller utformning av den underliggande tillgången)
- En uppskattning av leasetagarens kostnader för nedmontering och bortforslingav den underliggande tillgången, återställande av den plats där den befinner sig eller återställande av den underliggande tillgången till det skick som föreskrivs i leasingavtalets villkor
- Avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella ackumulerade nedskrivningar, och
- Beaktande av justering för eventuell omvärdering av leasingskulder – vid ändring av leasingavtalet så bör de reviderade leasingavgifterna bestämmas med utgångspunkt i de uppdaterade leasingvillkoren
– vid en ändring som ett nytt leasingavtal eller
– vid en eventuell förändring av bedömning av en option att köpa den underliggande tillgången, eller
– vid en eventuell omvärdering som uppstår då förändringar sker av de belopp som förväntas betalas under ett restvärdesgaranti eller
– vid en omvärdering sker till följd av ändringar i ett index eller pris

Nyttjanderätter skrivs av linjärt över det kortare av nyttjandeperioden och leasingperioden. IFRS 16 fastslår att den implicita räntan för varje leasingavtal ska tillämpas vid beräkning av leasingskulden. Serneke har använt den implicita räntan där den finns tillgänglig. I de allra flesta fall finns dock inte den implicita räntan tillgänglig. Vid den sådana situationen anvisar IFRS 16 till ett alternativt tillvägagångssätt som innebär att leasetagarens marginella låneränta kan tillämpas. Den marginella låneräntan som Serneke använder uppskattas baserat på Sernekes kontraktslängd, räntemarginal och räntenivån i landet där tillgången hyrs.

**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 ett 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) fastställts 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 senare återförs, ökar tillgångens (det kassagenererande enhetens) redovisade värde till det omvärderade återvinningsvärdet, men det får inte överskrida det redovisade värde som skulle fastställts om ingen nedskrivning gjorts av tillgången (den kassagenererande enheten) under de föregående år. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

FORTS. NOT 2

**Finansiella instrument**
*Finansiella tillgångar*
Klassificering av finansiella tillgångar görs i följande värderingskategorier:

- De som ska värderas till verkligt värde (antingen via övrigt totalresultat eller över resultaträkningen), och
- De som ska värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Klassificeringen beror på bolagets affärsmodell för hantering av finansiella tillgångar och karaktären på de avtalsenliga kassaflödena som tillgången ger upphov till. En finansiell tillgång värderas till upplupet anskaffningsvärde om tillgången innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inneha finansiella tillgångar i syfte att inkassera avtalsenliga kassaflöden och kassaflödet vid bestämda tidpunkter endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. En finansiell tillgång värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat om tillgången innehas enligt en affärsmodell vars mål kan uppnås både genom att samla in avtalsenliga kassaflöden och sälja finansiella tillgångar samt att kassaflödena endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. En finansiell tillgång värderas till verkligt värde via resultatet om den inte värderas till upplupet anskaffningsvärde eller till verkligt värde via övrigt totalresultat.

Investeringar i egetkapitalinstrument värderas till verkligt värde i rapporten över finansiell ställning och värdeförändringar redovisas direkt i resultatet. Undantag kan tillämpas i form av ett oåterkalleligt alternativ att istället redovisa värdeförändringar i övrigt totalresultat. Det innebär att alla värdeförändringar därefter redovisas i övrigt totalresultat, förutom utdelningsintäkter som redovisas i resultaträkningen.

*Finansiella skulder*
Alla finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde, med undantag av:

- finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet (sådana skulder, inklusive derivat som är skulder, ska därefter värderas till verkligt värde)
- finansiella skulder som uppkommer när en överföring av en finansiell tillgång inte uppfyller villkoren för att tas bort från rapporten över finansiell ställning eller när fortsatt engagemang är tillämpligt
- finansiella garantiavtal
- ett åtagande om ett lån till en ränta som ligger under marknadsränta
- villkorad tilläggsköpeskilling som erkänns av en förvärvare i samband med ett rörelseförvärv som omfattas av IFRS 3 (sådan villkorad tilläggsköpeskilling värderas därefter till verkligt värde med förändringar som redovisas i resultatet)

Endast när ett företag byter affärsmodell för förvaltning av finansiella tillgångar ska företaget omklassificera alla berörda finansiella tillgångar. Finansiella skulder får inte omklassificeras. Finansiella tillgångar och skulder ska vid första redovisningstillfället värderas till verkligt värde plus eller minus transaktionskostnader vid förvärv av en finansiell tillgång eller finansiell skuld, när det gäller en finansiell tillgång eller finansiell skuld som inte värderas till verkligt värde via resultat. Kundfordringar, som inte har en betydande finansieringskomponent, värderas vid första redovisningstillfället till transaktionspris. Efter det första redovisningstillfället ska finansiella tillgångar och skulder värderas enligt ovan nämnda värderingskategorier.

Finansiella instrument som redovisas i Sernekes finansiella rapporter är likvida medel, lånefordringar, kundfordringar, leverantörsskulder samt låneskulder. Samtliga finansiella instrument inom Serneke är värderade till upplupet anskaffningsvärde, med undantag av aktieägarlånet mot Karlatornet AB och lån mot Karlastaden Group AB samt en mindre post inom andra långfristiga fordringar samt tilläggsköpeskillingar som redovisas under övriga långfristiga skulder (se information i not 4).

En finansiell tillgång tas bort från rapporten över finansiell ställning när de avtalsenliga rättigheterna till kassaflödena från den finansiella tillgången upphör eller när företaget överför de avtalsenliga rättigheterna att erhålla kassaflöden från den finansiella tillgången eller behåller de avtalsenliga rättigheterna att erhålla kassaflöden men påtar sig en avtalsenlig förpliktelse att betala kassaflöden till en eller flera mottagare. En finansiell skuld tas bort från rapport över finansiell ställning endast när förpliktelsen i avtalet fullgörs, annulleras eller upphör.

**Nedskrivningar**
Beräkning görs av förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar och en reserv redovisas som ett avdrag på tillgången. För fordringar utom likvida medel tillämpas den förenklade modellen som innebär att förlustreserven alltid ska värderas till ett belopp som motsvarar återstående löptid. Värderingen av förväntade kreditförluster ska återspegla ett objektivt och sannolikhetsvägt belopp, pengars tidsvärde, rimliga och verifierbara uppgifter för tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. Som grund för att prognosticera förväntade kreditförluster används historisk information i form av erfarenhet av tidigare kreditförluster samt nuvarande och framåtblickande faktorer. Serneke definierar fallissemang som fordringar som är förfallna med mer än 90 dagar och i de fallen görs en individuell bedömning och reservering. För likvida medel bedöms reserven baserat på bankernas sannolikhet för fallissemang och framåtblickande faktorer.

**Projekt- och exploateringsfastigheter**
Serneke förvärvar återkommande olika projekt- 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. 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.

20240917003533 Transaktion 09222115557518771507 Signerat GD, VP, OS, KG, KB, UR

NOT 2

**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 hänsyntagen 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. Rapport över finansiell ställning när det är troligt att gottgörelsen kommer att erhållas om företaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.

**Eget kapital**
*Återköp av egna aktier*
Vid återköp av egna aktier reduceras eget kapital med betald köpeskilling inklusive eventuella transaktionskostnader.

**Utdelningar**
Utdelningar redovisas som minskning av eget kapital efter det att årsstämman fattat beslut.

**Närstående transaktioner**
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 familjemedlemmar till dessa.

Vid inköp och försäljning mellan koncernbolag och från och till närstående fysiska personer, tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter.

**Redovisningsprinciper för moderbolaget**
Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att moderbolaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända IFRS inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning.

Avseende IFRS 16 Leasingavtal innebär RFR 2 ett undantag som medför att leasingkontrakt kan redovisas som operationella leasingkontrakt när moderbolaget är leasetagare och förändringarna med IFRS 16 jämfört med IAS 17 Leasingavtal har inte haft någon påverkan på moderbolaget då Bolaget har valt att använda undantaget i RFR 2 och redovisar hyresavtal på balansräkningen.

Det finns inga tillkännagivna ändringar i RFR 2 som gäller för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2024 och senare.

De huvudsakliga skillnaderna mellan moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan:

*Klassificering och uppställningsformer*
Moderbolagets resultat- och balansräkning är upprättade enligt Årsredovisningslagens scheman. Skillnader mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik.

*Dotterbolag*
Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärden i moderbolagets finansiella rapporter. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterbolag.

*Koncernbidrag*
Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln, vilket innebär att såväl erhållna som lämnade koncernbidrag redovisas som en bokslutsdisposition.

*Pensioner*
Moderbolagets pensionsåtaganden har beräknats och redovisats baserat på Tryggandelagen. Tillämpning av Tryggandelagen är en förutsättning för skattemässig avdragsrätt.

## NOT 3 VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

**Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar**

Nedan redogörs för viktiga 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, bedömning på flera prestationsåtaganden och allokering av köpeskilling på de olika prestationerna samt 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.
- I samband med försäljning av fastigheter och byggrätter så förekommer affärsupplägg som innebär att överenskommet fastighetsvärde baseras på huruvida statliga stöd i form av investeringsbidrag kommer att betalas ut till köparen i samband med färdigställandet av fastigheten. För att erhålla investeringsstöd finns tydliga kriterier på vad som behöver uppfyllas på den nyproducerade fastigheten. Skulle investeringsstöd inte erhållas av köparen, vilket koncernen bedömt som mycket sannolikt att det kommer erhållas, så kan det få en väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning.
- Det redovisade resultatet i pågående entreprenadprojekt tas fram genom successiv vinstavräkning baserat på projektets färdigställandegrad. Ett grundläggande villkor för att kunna bedöma den successiva vinstavräkningen är att projektintäkter och projektkostnader kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Bedömningen av projektintäkter och projektkostnader baseras på ett antal uppskattningar och bedömningar som är beroende av projektledningens erfarenheter och kunskaper om projektstyrning. En viktig bedömning är intäktsförda ändrings- och tilläggsarbeten som ännu inte blivit skriftlig godkända av beställaren. Risk kan finnas att det slutliga resultatet för ett projekt kan komma att avvika från det successivt upparbetade resultatet.
- Inom ramen för Sernekes ordinarie affärsverksamhet är Serneke från tid till annan involverade i olika rättstvister. I dessa fall görs en bedömning av åtaganden och ansvar samt sannolikheten för utfallet. Bedömningen görs utifrån den information och kunskap som förelägger i dagsläget. Bedömningen är i något fall svår och slutligt utfall kan bli annat än bedömt vilket kan innebara betydande påverkan på redovisning och uppföljning.
- Avsättningar för framtida kostnader på grund av garantiåtaganden redovisas till det uppskattade belopp som krävs för att reglera åtagandet på balansdagen. Uppskattningen baseras på kalkyler, företagsledningens bedömning samt erfarenheter från tidigare transaktioner.
- Serneke och Balder ingick den 17 december 2020 ett aktieöverlåtelseavtal innebärande att Balder förvärvade 50 procent av aktierna i Karlatornet AB ("JV-Bolaget"). JV-Bolaget har förvärvat samtliga Karlatornet-tillgångar från Serneke till dess bokförda värde om 1,6 Mdkr mot en revers i form av räntebärande aktieägarlån om 1,4 Mdkr. Karlatornet blir fullt finansierat genom ytterligare aktieägarlån från Balder om 500 Mkr samt ett byggnadskreditiv från Nordea om cirka 3 Mdkr. För Balders åtagande att investera 500 Mkr i Karlatornet samt ställa solidarisk borgen för byggnadskreditivet om 3 Mdkr berättigar Balders aktier i JV-Bolaget en fast preferensutdelning om 600 Mkr. Utdelningen erläggs enligt en vattenfallsprincip efter att Nordeas byggnadskreditiv och Balders aktieägarlån plus ränta har återbetalats. När projektet är färdigställt och ovan nämnda lån och utdelning har återbetalts kommer Serneke att återvinna sitt investerade kapital
- Återbetalningen av de finansiella fordringarna på Karlatornet förutsätter att underliggande kalkyler som även avser värdering av underliggande tillgångar fortlöper enligt prognos och om avvikelse skulle uppstå som innebär att disponerade vinstmedel saknas för att möjliggöra utdelningen till Balder har Serneke förbundit sig att omvandla aktieägarlånet till ett villkorat aktieägartillskott. Pga att Balder utnyttjade sin option att förvärva bolagen KS Hotell AB och KS Kontor AB i februari 2024 samt att JV bolaget fått ökade finansieringskostnader, har Serneke skrivit ner sin fordran med ca 200 mkr till ca 1,2 Mdkr, per 31 december 2023.
- För att verifiera antaganden om försäljningspriser i exploateringskalkyler har Serneke anlitat en extern värderingsfirma. Värderingarna visar inte på några indikationer att något ytterligare nedskrivningsbehov skulle föreligga.
- Under 2021 gjordes två affärer med Balder avseende Karlastaden, vilka innebar att fyra av de totalt 8 byggnaderna i den nya stadsdelen med ett underliggande fastighetsvärde om 798 Mkr förvärvades av ett nytt Joint Venture, Karlastaden Group AB (JV-Bolaget). Per 31 december 2021 uppgick fordringarnas verkliga värde till 721 Mkr, varav 255Mkr gentemot Balder och 466 Mkr till JV-Bolaget.
- Under 2022 gjordes en affär med Balder avseende Karlastaden, vilket innebar att ytterligare en byggnad av de totala 8 byggnaderna förvärvades av Karlastaden Group AB (JV-Bolaget). Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till 586 Mkr. Per 31 december 2022 uppgick fordringarnas totala verkliga värde till 1 164 Mkr, varav 423 Mkr mot Balder och 741 Mkr mot JV Bolaget. Per 31 december 2023 uppgick fordringarnas totala värde till 1 157 Mkr, varav 423 Mkr mot Balder och 734 Mkr mot JV Bolaget. Under 2023 har projektet pausats i väntan på att marknaden skall återhämta sig.

Transaktion 09222115557518771507 Signerat GD, VP, OS, KG, KB, UR

## NOT 4 FINANSIELL RISKHANTERING OCH FINANSIELLA INSTRUMENT

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker. Det är bolagets styrelse som har ytterst ansvar 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 undantagsvis avsteg från den fastställda finanspolicyn. Uppföljning och rapportering sker löpande till styrelsen.

**Likviditets- och finansieringsrisk**

Vid likviditetsrisk avses risken att Serneke har problem med att uppfylla sina betalningsskyldigheter till följd av bristande likviditet, eller att säkerställa god betalningsberedskap görs löpande likviditetsprognoser på lång- siktig för 12 månader framåt som görs månadsvis och en kortsiktig för kommande kvartal som görs veckovis. Per årsskifte fanns 1 miljard kr likviditet enligt nedan. Den likvida situationen bedöms lämpande av styrelsen och koncernledningen. Arbete med försäljningar av koncernens projektportfölj är en del av Sernekes verksamhet och fortgår löpande i syfte att på an- sera kapitalbindning och figurera likviditet. För att under 2024 kunna säkerställa att tillräcklig likviditet erhålls och även säkerställa fortsatt drift, har Serneke tillsammans med sitt moderbolag Doxa, som har överskott, sett över möjligheter till avyttring av icke strategiska tillgångar. Doxa kommer även, vid behov, utvärdera möjligheten till kapitalanskaffning i form av nyemission, något som då kan användas för att stötta Serneke vid behov. Styrelsens bedömning är att Serneke agerar utifrån god affärsorganisation för att säkerställa att tillräcklig likviditet erhålls för att säkerställa fortsatt drift.

Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan erhålla tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Koncernens mål är att ha en genomsnittlig återstående löptid på 18–36 månader.

Kreditfaciliteten om 500 Mkr kan användas för kontokredit 400 Mkr (varav 339 Mkr nyttjats per 31 december 2023) eller bankgarantier 100 Mkr (varav 47 Mkr nyttjats per 31 december 2023). Faciliteten löper med sedvanliga kovenanter. Per april 2024 har denna kreditfacilitet ersatts. Krediten till Svensk Exportkredit om 148 Mkr löper med sedvanliga kovenanter, där krav på soliditet 30 % ej uppfylls. Dialog om justering av kovenanter pågår med kreditgivare.

| KONCERNEN | Tillgängliga medel 2023-12-31 | Tillgängliga medel 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Kassa och bank | 88 | 252 |
| Outnyttjade checkräkningskrediter | 62 | 372 |
| **Summa** | **150** | **624** |

**Löptidsanalys finansiella skulder, odiskonterade kassaflöden inklusive ränta**

| KONCERNEN 2023 Mkr | Valuta | Medelränta på balansdagen, % | Nominellt belopp vid ursprunglig valuta | Bokfört värde per 2023-12-31 | Förfall 2024 | Förfall 2025–2028 | Förfall 2029 ff |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Lån från moderbolag | SEK | **5,78** | 160 | **167** | – | **167** | – |
| Banklån, långfristiga | SEK | 10,24 | 1 027 | 1 [illegible] | 100 | 697 | 563 |
| Banklån, kortfristiga | SEK | 9,09 | 886 | 913 | 913 | – | – |
| Skulder avseende leasing | SEK | 2,50–3 | 217 | 267 | 85 | 84 | 100 |
| Återköpslån | SEK | 5,0 | 92 | 101 | 5 | 97 | – |
| Övriga | SEK | 5,0 | 453 | 508 | 458 | 50 | – |
| **Summa räntebärande finansiella skulder** | | | **2 855** | **3 232** | **1 563** | **1 007** | **663** |
| | | | | | | | |
| Leverantörsskulder | SEK | – | 1 332 | 1 332 | 1 332 | – | – |
| Övriga skulder | SEK | – | 889 | 889 | 889 | – | – |
| **Summa icke räntebärande finansiella skulder** | | | **2 221** | **2 221** | **2 221** | – | – |
| | | | | | | | |
| **Summa finansiella skulder** | | | **5 076** | **5 453** | **3 784** | **1 007** | **663** |

| KONCERNEN 2022 Mkr | Valuta | Medelränta på balansdagen, % | Nominellt belopp vid ursprunglig valuta | Bokfört värde per SEK, inkl. derivat | Förfall 2023 | Förfall 2024–2027 | Förfall 2028 ff |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Banklån, långfristiga | SEK | 7,20 | 1 168 | 1 292 | 84 | 1 179 | 29 |
| Banklån, kortfristiga | SEK | 5,12 | 276 | 290 | 290 | – | – |
| Skulder avseende leasing | SEK | 1,28–3 | 283 | 352 | 80 | 162 | 110 |
| Obligation | SEK | – | – | – | – | – | – |
| Övriga | SEK | 2,70 | 256 | 264 | 103 | 108 | 53 |
| **Summa räntebärande finansiella skulder** | | | **1 983** | **2 198** | **557** | **1 449** | **192** |
| | | | | | | | |
| Leverantörsskulder | SEK | – | 1 352 | 1 352 | 1 352 | – | – |
| Övriga skulder | SEK | – | 1 031 | 1 031 | 1 031 | – | – |
| **Summa icke räntebärande finansiella skulder** | | | **2 383** | **2 383** | **2 383** | – | – |
| | | | | | | | |
| **Summa finansiella skulder** | | | **4 366** | **4 581** | **2 940** | **1 449** | **192** |

Mer information framgår av not 27.

FORTS. NOT 4

**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 andrade 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. Koncernen utgår ifrån antagen finanspolicy för att säkra valuta.

**Kredit- och motpartsrisk**
Med kreditrisk avses risken att förlora intäkter på grund av att motparter inte kan fullfölja sina betalningar eller åtaganden.

*Kreditrisken i kundfordringar*
Sernekes 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.

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 22 för en åldersanalys av utestående kundfordringar samt reserv för förväntade kreditförluster. 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 IFRS 9, 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 aktieägarlånet mot Karlatornet AB, övriga fordringar mot Karlastaden Holding AB samt, finansiella tillgångar som kan säljas samt tilläggsköpeskillingar.

**Kategorisering av finansiella instrument**

| KONCERNEN, 2023 | Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen | Finansiella tillgångar som kan säljas, verkligt värde via resultaträkningen | Upplupet anskaffningsvärde | Summa redovisat värde | Verkligt värde |
|---|---|---|---|---|---|
| **Finansiella tillgångar** | | | | | |
| Långfristiga räntebärande fordringar | 2 132 | – | 10 | 2 142 | 2 142 |
| Andra långfristiga fordringar | – | – | 92 | 92 | 92 |
| Kundfordringar | – | – | 699 | 699 | 699 |
| Övriga kortfristiga fordringar inkl. avtalstillgångar | – | – | 941 | 941 | 941 |
| Kassa och bank | – | – | 80 | 80 | 80 |
| **Summa finansiella tillgångar** | **2 132** | **–** | **1 822** | **3 954** | **3 954** |
| **Finansiella skulder** | | | | | |
| Lån från moderbolag | – | – | **150** | **150** | **150** |
| Skulder till kreditinstitut | – | – | 1 913 | 1 913 | 1 913 |
| Leasingskuld | – | – | 217 | 217 | 217 |
| Övriga korta och långa skulder | 10 | – | 1 454 | 1 464 | 1 464 |
| Leverantörsskulder | – | – | 1 332 | 1 332 | 1 332 |
| **Summa finansiella skulder** | **10** | **–** | **5 066** | **5 076** | **5 076** |

| KONCERNEN, 2022 | Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen | Finansiella tillgångar som kan säljas, verkligt värde via resultaträkningen | Upplupet anskaffningsvärde | Summa redovisat värde | Verkligt värde |
|---|---|---|---|---|---|
| **Finansiella tillgångar** | | | | | |
| Långfristiga räntebärande fordringar | 2 346 | | 10 | 2 356 | 2 356 |
| Andra långfristiga fordringar | – | 2 | 212 | 214 | 214 |
| Kundfordringar | – | – | 937 | 937 | 937 |
| Övriga kortfristiga fordringar inkl. avtalstillgångar | – | – | 775 | 775 | 775 |
| Kassa och bank | – | – | 252 | 252 | 252 |
| **Summa finansiella tillgångar** | **2 346** | **2** | **2 186** | **4 534** | **4 534** |
| **Finansiella skulder** | | | | | |
| Skulder till kreditinstitut | – | – | 1 444 | 1 444 | 1 444 |
| Obligation | – | – | – | – | – |
| Leasingskuld | – | – | 283 | 283 | 283 |
| Övriga korta och långa skulder | 10 | – | 1 277 | 1 287 | 1 287 |
| Leverantörsskulder | – | – | 1 352 | 1 352 | 1 352 |
| **Summa finansiella skulder** | **10** | **–** | **4 356** | **4 366** | **4 366** |

20240917003355
Transaktion 09222115557518771537 Signerat GD, VP, OS, KG, KB, UR

## NOT 4

Vid beräkning av verkligt värde på räntebärande fordringar och skulder har diskontering skett av framtida kassaflöden till beräknad 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.

**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 använts 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 dessa perioder har det inte skett några väsentliga överföringar mellan nivåerna.

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 armlängds 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 som ryms i nivå 2 är:
- Noterade priser för liknande tillgångar och skulder.
- Data som kan utgöra grund för bedömning av ränta, t ex marknadsräntor och avkastningskurver.

NIVÅ 3 – Finansiella instrument där verkligt värde fastställs utifrån värderingsmodeller där väsentlig indata baseras på icke observerbar data.

De mest väsentliga posterna beskrivs nedan:
Aktieägarlånet mot Karlatornet om 1 386 Mkr (nominellt belopp) har marknadsvärderats och diskonterats med en ränta uppgående till skillnaden mellan bedömd marknadsränta och avtalad ränta vid första redovisningstillfället utifrån de krav som ställs i IFRS 10 gällande det att ett dotterföretag blir intresseföretag. Värderingen bygger på de observerbara räntor samt bedömning av underliggande kalkyler som även avser värderingen av underliggande tillgångar. I februari 2024 utnyttjade Balder Sverige AB sin option att förvärva KS Hotell AB och KS Kontor AB från Karlatornet AB. Detta tillsammans med ökade finansieringskostnader har gjort att Serneke Group bedömer att man inte kan få full låneoptimering av sitt aktieägarlån mot Karlatornet AB, varvid en nedskrivning har gjorts med 200 Mkr per 2023-12-31. Marknadsvärdet på aktieägarlånet mot Karlatornet per 31 december 2023 uppgår till 1 975 Mkr (1 206). En förändring av diskonteringsräntan med 100 bps skulle öka/minska verkligt värde med 5 Mkr (17).

Under 2021 gjordes två affärer med Balder avseende Karlastaden, vilka innebar att fyra av de totalt 8 byggnaderna i denna stadsdel med ett underliggande fastighetsvärde om 798 Mkr förvärvades av ett nytt Joint Venture, Karlastaden Group AB (JV-Bolaget).

Under 2022 gjordes en affär med Balder avseende Karlastaden, vilket innebar att ytterligare en byggnad av de totala 8 byggnaderna förvärvades av Karlastaden Group AB (JV-Bolaget). Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till 586 Mkr. Per 31 december 2023 uppgår fordringarnas totala verkliga värde till 1 157 Mkr, varav 423 Mkr mot Balder och 734 Mkr mot JV-Bolaget. En förändring av diskonteringsräntan med 100 bps skulle öka/minska verkligt värde med 6 Mkr (13).

Använd bedömd marknadsränta ligger på 3,9 % och löptiden ligger mellan 0,5 och 2 år.

| | Nivå 1 | | Nivå 2 | | Nivå 3 | | Summa | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| KONCERNEN | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| **Finansiella tillgångar** | | | | | | | | |
| Långfristiga räntebärande fordringar | – | | – | | 2 132 | 2 346 | 2 132 | 2 346 |
| Övriga kortfristiga räntebärande fordringar | – | | – | | – | – | – | – |
| Finansiella tillgångar som kan säljas | – | | – | | – | 2 | – | 2 |
| **Summa finansiella tillgångar** | – | | – | | **2 132** | **2 348** | **2 132** | **2 348** |
| | | | | | | | | |
| **Finansiella skulder** | | | | | | | | |
| Övriga korta och långa skulder | – | | – | | 10 | 10 | 10 | 10 |
| *Varav tilläggsköpeskillingar* | | | | | 10 | 10 | 10 | 10 |
| **Summa finansiella skulder** | – | | – | | **10** | **10** | **10** | **10** |

**Kapitalhantering**
Sernekes mål för förvaltning av kapital är att säkerställa koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet med finansiell stabilitet för att generera skälig avkastning till aktieägarna och nyttan till kreditgivare och övriga intressenter.

Koncernens soliditet uppgick vid utgången av 2023 till 17,8 procent (31,7). Koncernen omfattas av externt ägda kapitalkrav som framgår av not 27.

## **NOT 5** SEGMENTSINFORMATION

**Koncernen**
Den information som rapporteras till högste verkställande beslutsfattare, som underlag för fördelning av resurser och bedömning av segmentens resultat, utgörs av koncernens affärsområden. Sernekekoncernen är indelad i tre affärsområden: Sverige, Invest och International. Affärsområdena utgör koncernens rapporterbara rörelsesegment.

**Rörelsesegment**
*Sverige:* I Sverige bedrivs entreprenad inom bygg, anläggning- och infrastrukturrelaterad verksamhet samt projektutvecklingsverksamhet genom utveckling av projekt- och exploateringsfastigheter. Affärsområdet utför entreprenader åt såväl externa kunder som åt affärsområde Invest.

*Invest:* I Invest bedrivs utvecklingsprojekt med en högre grad av komplexitet, högre transaktionsrisk och större behov av kapitalbindning. Affärsområdet skapar interna uppdrag för Serneke Sveriges entreprenadverksamhet.

International: Affärsområdet består av en intresseandel i ett entreprenadbolag i Australien samt en pågående satsning av projektexport.

*Koncerngemensamt:* Övrig verksamhet redovisas under Koncerngemensamt och består främst av koncernfunktioner samt koncerngemensamma reservationer.

*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 armlängds avstånd. Intern omsättning mellan affärsområdena elimineras på koncernnivå.

*Tillgångar och skulder per rörelsesegment*
I segmentsinformationen framgår respektive affärsområdes tillgångar som följs inom de olika affärsområdena.

**Koncernens intäkter och resultat**

| KONCERNEN 2023<br>Belopp i Mkr | Sverige | Invest | International | Koncern-gemensamt | Eliminering | Koncernen |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Extern försäljning | 6 400 | 1 506 | 0 | 0 | 0 | 7 906 |
| Intern försäljning | 1 642 | 41 | 0 | 180 | –1 863 | 0 |
| **Summa intäkter** | **8 042** | **1 547** | **0** | **180** | **–1 863** | **7 906** |
| **Rörelseresultat** | **–662** | **–155** | **–22** | **–45** | **–157** | **–1 001** |
| Finansiella intäkter | 0 | 94 | 37 | 17 | –48 | 100 |
| Finansiella kostnader | –85 | –223 | –9 | –74 | 48 | –343 |
| **Finansnetto** | **–85** | **–129** | **28** | **–57** | **0** | **–243** |
| Skatt | 22 | 7 | –1 | 0 | 0 | 28 |
| **Årets resultat** | **–685** | **–277** | **5** | **–102** | **–157** | **–1 216** |

| Belopp i Mkr | Sverige | Invest | International | Koncern-gemensamt | Eliminering | Summa segment |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Tillgångar** | | | | | | |
| Goodwill | 23 | 3 | 0 | 0 | 0 | 26 |
| Uppskjutna skattefordringar | 120 | 60 | 6 | – 69 | 2 | 119 |
| Andelar i intresseföretag och joint ventures | 0 | 83 | 0 | 0 | 0 | 83 |
| Övriga anläggningstillgångar | 95 | 2 876 | 7 | 34 | – 222 | 2 790 |
| Projekt- och exploateringsfastigheter | 0 | 2 058 | 0 | 0 | – 13 | 2 045 |
| Upparbetat men ej fakturerat | 822 | 0 | 26 | 0 | 2 | 850 |
| Övriga omsättningstillgångar | 2 434 | 977 | 179 | 1 436 | – 3 980 | 1 046 |
| **Summa tillgångar** | **3 494** | **6 057** | **218** | **1 401** | **– 4 211** | **6 959** |

| ÖVRIG SEGMENTSINFORMATION<br>Belopp i Mkr | Sverige | Invest | International | Koncern-gemensamt | Eliminering | Summa segment |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Avskrivningar/Nedskrivningar | – 33 | – 82 | – | – 13 | – | – 128 |
| Resultatandel intresseföretag och joint ventures | 3 | – 69 | – 3 | – | – | – 69 |


Transaktion 09222115557518771537 Signerat GD, VP, OS, KG, KB, UR

NOT 5

## Koncernens intäkter och resultat

| KONCERNEN/GODE<br>Belopp/Mkr | Sverige | Invest | International | Koncern-gemensamt | Elimination | Koncernen |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Extern försäljning | 7 226 | 1 977 | 0 | 2 | 0 | 9 205 |
| Intern försäljning | 1 986 | 139 | 0 | 182 | –2 307 | 0 |
| **Summa intäkter** | **9 212** | **2 116** | **0** | **184** | **–2 307** | **9 205** |
| | | | | | | |
| **Rörelseresultat** | **–79** | **98** | **–3** | **–51** | **–74** | **–109** |
| | | | | | | |
| Finansiella intäkter | 0 | 35 | 0 | 13 | –7 | 44 |
| Finansiella kostnader | –42 | –31 | –7 | –19 | [illegible] | –157 |
| **Finansnetto** | **–42** | **–53** | **–7** | **–6** | **0** | **–108** |
| | | | | | | |
| Skatt | –52 | 31 | –4 | 3 | 0 | –16 |
| **Årets resultat** | **–173** | **82** | **–14** | **–54** | **0** | **–233** |

| Belopp/Mkr | Sverige | Invest | International | Koncern-gemensamt | Elimination | Summa segment |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Tillgångar** | | | | | | |
| Goodwill | 23 | 3 | 0 | 0 | 0 | 26 |
| Uppskjutna skattefordringar | 80 | 51 | 6 | –49 | 3 | 91 |
| Andelar i intresseföretag och joint ventures | 3 | 170 | 3 | 0 | –18 | 158 |
| Övriga anläggningstillgångar | 252 | 2 747 | 7 | 28 | –130 | 2 304 |
| Projekt- och exploateringsfastigheter | 0 | 1 883 | 0 | 0 | –13 | 1 870 |
| Upparbetat men ej fakturerat | 779 | –121 | 20 | 0 | 2 | 679 |
| Övriga omsättningstillgångar | 2 544 | 1 230 | 250 | 1 957 | –4 595 | 1 385 |
| **Summa tillgångar** | **3 680** | **5 964** | **286** | **1 936** | **–4 752** | **7 113** |

| ÖVRIG SEGMENTSINFORMATION<br>Belopp/Mkr | Sverige | Invest | International | Koncern-gemensamt | Elimination | Summa segment |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Avskrivningar | –37 | –31 | – | –13 | – | –81 |
| Resultatandel intresseföretag och joint ventures | 0 | 10 | 0 | 0 | – | 10 |

## NOT 6 UPPDELNING AV INTÄKTER

| | Koncernen | | | | | | Moderbolaget |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Jan–dec 2023, Mkr | Sverige | Invest | International | Koncern-gemensamt | Elimineringar | Total | |
| Entreprenadintäkter | 7 950 | 1 283 | – | – | –1 683 | 7 723 | |
| Försäljning av fastigheter och byggrätter | – | 196 | – | – | – | 60 | |
| Hyresintäkter | – | 8 | – | 7 | –7 | 8 | 7 |
| Övriga intäkter | 92 | 196 | – | 173 | –173 | 115 | 178 |
| **Totala intäkter** | **8 042** | **1 547** | **–** | 180 | –1 863 | **7 906** | **185** |
| | | | | | | | |
| Tidpunkt för intäktsredovisning: | | | | | | | |
| Vid en tidpunkt | 92 | 256 | – | 173 | –173 | 175 | 178 |
| Över tid | 7 950 | 1 291 | – | 7 | –1 690 | 7 731 | 7 |
| **Totala intäkter** | **8 042** | **1 547** | **–** | 180 | –1 863 | **7 906** | **185** |

| | Koncernen | | | | | | Moderbolaget |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Jan–dec 2022, tkr | Sverige | Invest | International | Koncern-gemensamt | Elimineringar | Total | |
| Entreprenadintäkter | 8 863 | 1 787 | – | – | –2 123 | 8 527 | |
| Försäljning av fastigheter och byggrätter | 340 | 234 | – | – | – | 574 | |
| Hyresintäkter | 0 | 7 | – | 10 | –10 | 7 | 10 |
| Övriga intäkter | 9 | 88 | – | 174 | –174 | 97 | 175 |
| **Totala intäkter** | **9 212** | **2 116** | **–** | 184 | –2 307 | **9 205** | **185** |
| | | | | | | | |
| Tidpunkt för intäktsredovisning: | | | | | | | |
| Vid en tidpunkt | 349 | 322 | – | 174 | –174 | 671 | 175 |
| Över tid | 8 863 | 1 794 | – | 10 | –2 133 | 8 534 | 10 |
| **Totala intäkter** | **9 212** | **2 116** | **–** | 184 | –2 307 | **9 205** | **185** |

## NOT 7 AVTALSTILLGÅNGAR OCH AVTALSSKULDER

Följande intäktsrelaterade avtalstillgångar och avtalsskulder redovisas:

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Avtalstillgångar hänförliga till entreprenadavtal | 849 | 679 |
| Avtalstillgångar hänförliga till fastighets-försäljningar | 47 | 108 |
| **Summa avtalstillgångar** | **896** | **787** |
| | | |
| Avtalsskulder – entreprenadavtal | 654 | 766 |
| Avtalsskulder – fastighetsförsäljningar | – | – |
| **Summa avtalsskulder** | **654** | **766** |

| AVTALSTILLGÅNGAR | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående balans | 787 | 626 |
| Upparbetad intäkt under året, ännu ej fakturerat | 896 | 787 |
| Upparbetad intäkt under året, fakturerat under året | 1 065 | 1 643 |
| Fakturering | –1 852 | –2 269 |
| **Redovisat värde vid årets slut** | **896** | **787** |

| AVTALSSKULDER | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående balans | 766 | 744 |
| Fakturering | 3 936 | 4 639 |
| Upparbetad intäkt under året, fakturerat under året | –3 282 | –3 873 |
| Upparbetad intäkt under året, fakturerat tidigare år | –766 | –744 |
| **Redovisat värde vid årets slut** | **654** | **766** |

20240917003357 Transaktion 09222115557518771507 Signerat GD, VP, OS, KG, KB, UR

## NOT 8 RÖRELSENS KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Material | –1 154 | –1 612 | – | – |
| Underentreprenörer | –5 197 | –5 057 | – | – |
| Personal | –997 | –1 125 | –124 | –106 |
| Redovisat värde sålda projekt- och exploateringsfastigheter | –22 | –55 | – | – |
| Övriga produktionskostnader | –1 170 | –1 046 | – | – |
| Avskrivningar/Nedskrivningar | –124 | –91 | –3 | –3 |
| Övrigt | –210 | –148 | –114 | –77 |
| **Summa** | **–8 838** | **–9 324** | **–241** | **–186** |

## NOT 9 REVISORNS ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| PwC | | | | |
| revisionsuppdrag | 6 | 3 | 6 | 3 |
| revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget | 0 | 0 | 0 | 0 |
| skatterådgivning | 0 | 0 | 0 | 0 |
| konsultation | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Summa PwC** | **6** | **3** | **6** | **3** |

PwC valdes som huvudansvarigt revisionsbolag under 2020. Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Dessutom ingår övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. All annat är konsultation.

## NOT 10 LEASING

Leasingavtal med Serneke koncernen som leasetagare är framförallt hyresavtal. Utöver hyresavtal har ett antal mindre leasingavtal identifierats, så som exempelvis fordon, maskiner och enstaka mindre leasingavtal. Nyttjanderättstillgångar redovisas under materiella anläggningstillgångar och leasingskulden under långa- och kortfristiga räntebärande skulder.

### KONCERNEN

| Resultaträkning | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar | –71 | –74 |
| Räntekostnader för leasingskulder | –9 | –6 |
| Vinst eller förlust från nyttjanderättstillgångar | 19 | 11 |
| **Totala kostnader aktiverade leasingskulder** | **–61** | **–71** |
| Leasingavtal avlågt värde och med kortare livslängd | –90 | –115 |
| **Totala kostnader från icke-aktiverade leasingavtal** | **–90** | **–115** |
| **Totala kostnader från leasingavtal** | **–151** | **–186** |

| | Lokaler | Bilar | Maskiner och entreprenadredskap | Nyttjanderättstillgångar |
|---|---|---|---|---|
| **Ingående anskaffningsvärden** | **354** | **131** | **0** | **485** |
| Inköp | – | 33 | – | 33 |
| Avyttring av koncernföretag | – | –4 | – | –4 |
| Avyttring/utrangering | –4 | –49 | – | –53 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **350** | **111** | **0** | **461** |
| **Ingående avskrivningar** | **–165** | **–50** | **0** | **–215** |
| Avyttring/utrangering | – | 26 | – | 26 |
| Avyttring av koncernföretag | – | 2 | – | 2 |
| Årets avskrivningar | –50 | –22 | – | –72 |
| **Utgående ackumulerade Avskrivningar** | **–215** | **–44** | **0** | **–259** |
| **Utgående redovisat värde** | **135** | **67** | **0** | **202** |

För leasingskulder och löptidsanalys se not 4.

FORTS. NOT 10

**MODERBOLAGET**

**Operationell leasing – leasetagare**

Årets kostnad för operationella leasingavtal:

| | Moderbolaget | |
|---|---|---|
| | 2023 | 2022 |
| Minimileaseavgifter | 17 | 13 |
| Variabla avgifter | 4 | 3 |
| **Summa** | **21** | **16** |

På balansdagen hade moderbolaget utestående åtaganden i form av minimileaseavgifter under icke uppsägningsbara operationella leasingavtal, med förfallotidpunkter enligt nedan:

| | Moderbolaget | |
|---|---|---|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Inom ett år | 3 | 14 |
| Mellan 1 och 5 år | 0 | 16 |
| Senare än 5 år | 0 | 0 |
| **Summa** | **3** | **30** |

De operationella leasingavtalen avser företrädesvis hyra av lokaler inklusive koncernens huvudkontor i Göteborg samt diverse kontorsmaskiner. I beloppet avseende kostnadsförd leasing ingår även engångshyror vilket inkluderar produktionsrelaterade utrustning och verktyg.

Från och med januari 2024 har koncernbolaget Serneke Fastighetsstyrning AB det operationella leasingavtalet för hyra av koncernens huvudkontor i Göteborg.

## **NOT 11** ANTAL ANSTÄLLDA, LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

| | 2023 | | 2022 | |
|---|---|---|---|---|
| MEDELANTAL ANSTÄLLDA | Antal anställda | Varav antal män | Antal anställda | Varav antal män |
| **Moderbolaget** | | | | |
| Sverige | 74 | 30 | 86 | 32 |
| **Totalt i moderbolaget** | **74** | **30** | **86** | **32** |
| **Dotterbolag** | | | | |
| Sverige | 961 | 796 | 1 132 | 944 |
| **Totalt i dotterbolag** | **961** | **796** | **1 132** | **944** |
| **Totalt i koncernen** | **1 035** | **826** | **1 218** | **976** |

| | 2023 | | 2022 | |
|---|---|---|---|---|
| TOTALA LÖNER, ERSÄTTNINGAR M.M. | Löner och andra ersättningar | Soc. kostn. (varav pensionskostnader) | Löner och andra ersättningar | Soc. kostn. (varav pensionskostnader) |
| Moderbolaget | 86 | 35 | 65 | 35 |
| | | (11) | | (11) |
| Dotterbolag | 606 | 275 | 690 | 214 |
| | | (65) | | (84) |
| **Totalt koncernen** | **692** | **310** | **755** | **249** |
| | | **(76)** | | **(95)** |

| FÖRDELNING LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE PER BALANSDAGEN | Moderbolag | | Dotterbolag | |
|---|---|---|---|---|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| **Kvinnor:** | | | | |
| styrelseledamöter | 0 | 2 | 0 | 0 |
| andra ledande befattningshavare | 1 | 3 | 0 | 0 |
| **Män:** | | | | |
| styrelseledamöter inkl VD | 6 | 6 | 1 | 1 |
| andra ledande befattningshavare | 5 | 5 | 1 | 0 |
| **Totalt** | **10** | **16** | **2** | **1** |

ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE
Uppgifter i Tkr

| 2023 | Grundlön/ Arvode | Övriga förmåner | Pensions kostnader | Totalt |
|---|---|---|---|---|
| Styrelseordförande Jan C. Johansson[2] | 415 | – | – | 415 |
| Styrelseledamot Ola Serneke[1] | – | – | – | – |
| Styrelseledamot Per Åkerman[2] | 156 | – | – | 156 |
| Styrelseledamot Ludwig Matteson[2] | 181 | – | – | 181 |
| Styrelseledamot Lars Kvarnsund[2] | 182 | – | – | 182 |
| Styrelseledamot Fredrik Alvarsson | 232 | – | – | 232 |
| Styrelseledamot Veronica Rörsgård[2] | 156 | – | – | 156 |
| Styrelseordförande Greg Dingizian | 25 | – | – | 25 |
| Styrelseledamot Kaj Grönwall | 50 | – | – | 50 |
| Styrelseledamot Per Ekelund | 25 | – | – | 25 |
| Styrelseledamot Mats Leifland[2] | 50 | – | – | 50 |
| VD[3] | 19 155 | 267 | 937 | 12 410 |
| Andra ledande befattningshavare[1] | 31 025 | 1 478 | 4 920 | 37 423 |
| **Summa** | **51 652** | **1 745** | **5 857** | **51 305** |
| Varav ersättning från moderbolaget | 31 161 | 1 440 | 4 780 | 37 381 |



Transaktion 09222115557518771507 Signerat GD, VP, OS, KG, KB, UR

ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE
Belopp i tkr

| 2023 | Fast lön/ Arvode | Övriga förmåner | Pensions kostnader | Totalt |
|---|---|---|---|---|
| Styrelseordförande | | | | |
| Jan C. Johansson | 600 | – | – | 600 |
| Styrelseledamot | | | | |
| Ola Serneke[1] | – | – | – | – |
| Styrelseledamot | | | | |
| Per Åkerman | 300 | – | – | 300 |
| Styrelseledamot | | | | |
| Mari Broman | 350 | – | – | 350 |
| Styrelseledamot | | | | |
| Ludwig Mattsson | 292 | – | – | 292 |
| Styrelseledamot | | | | |
| Mariann Östansjö[2] | 100 | – | – | 100 |
| Styrelseledamot | | | | |
| Lars Kvarnsund | 350 | – | – | 350 |
| Styrelseledamot | | | | |
| Anna Belfrage[2] | – | – | – | – |
| Styrelseledamot | | | | |
| Fredrik Alvarsson | 350 | – | – | 350 |
| Styrelseledamot | | | | |
| Veronica Rörsgård | 300 | – | – | 300 |
| VD[3] | 6 504 | 1 116 | 1 793 | 9 413 |
| Andra ledande befattningshavare[1] | 17 881 | 4 303 | 4 379 | 26 563 |
| **Summa** | **27 227** | **5 419** | **6 172** | **38 818** |
| Varav ersättning från moderbolaget | 20 216 | 3 825 | 5 210 | 29 251 |

1) Med andra ledande befattningshavare avses de personer förutom verkställande direktören och vice verkställande direktör som ingår i Sernekes koncernledning. Koncernledningen uppgick vid utgången av 2023 till 5 personer (9), inklusive VD. Under 2023 ingår engångsposter avseende avgångsvederlag till ledande befattningshavare om 3 Mkr (3 Mkr).

2) Under 2023 lämnade Jan C. Johansson, Ludwig Mattson, Lars Kvarnsund, Veronica Rörsgård samt Per Åkerman styrelsen, Mats Leifland har lämnat styrelsen i början av 2024. Ersättningar för dem som är ovan tabeller endast tagits med under perioden de ingår i styrelsen och i egenskap av styrelseordförande och styrelseledamöter.

3) Under perioden 10 juni 2023 till 31 december 2023 har Victor Persson (VD Doxa AB) verkat i rollen som VD för Serneke Group AB utan ersättning från bolaget. Innan dess var Michael Bergin VD för Serneke Group AB, i grunden för arvode till honom om totalt 19 Mkr ingår ingen ersättning om 3 Mkr och avgångsvederlag om 11 Mkr.

**Rörliga ersättningar**
Rörlig ersättning för den verkställande direktören får maximalt utgöra 75 procent av den årliga fasta grundlönen.

**Incitamentsprogram**
I koncernen har det funnits ett aktiesparprogram för de anställda för åren 2020–2022. Under 2023 avslutades aktiesparprogrammet i förtid genom s.k. accelererad vesting till följd av att Serneke Group AB blev ett helägt dotterbolag till Doxa AB. Matchnings- och prestationsaktier betalades ut kontant under sommaren 2023.

**Övriga förmåner**
Övriga förmåner består till största delen av förmånsvärde på tjänstebil samt incitamentsprogram.

**Pensioner**
I koncernen finns endast avgiftsbaserade pensionsplaner.

**Avtal om avgångsvederlag och uppsägning**
Mellan bolaget och verkställande direktören finns avtal om avgångsvederlag. För ledande befattningshavare ska uppsägningstiden normalt vara sex månader från befattningshavarens sida. Vid uppsägning från bolagets sida ska uppsägningstiden sammanlagt ej överskrida tolv månader.

## NOT 12 FINANSIELLA INTÄKTER

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Ränteintäkter | 18 | 16 | 17 | 6 |
| Valutakursvinster | 0 | 1 | – | 1 |
| Omvärdering aktieägarlån | 0 | 25 | – | – |
| Övrigt | 5 | 2 | – | 5 |
| **Summa finansiella intäkter** | **24** | **44** | **17** | **12** |

Samtliga ränteintäkter förutom de som är hänförliga till aktieägarlånet är hänförliga till finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Omvärdering av aktieägarlånen från försäljning av Karlatornet samt Karlastaden Group, har i takt med att projektet fortgått enligt kalkyl under året haft en positiv effekt om 76 Mkr (25), varav 15 Mkr (3) är hänförligt till Karlastaden Group.

## NOT 13 FINANSIELLA KOSTNADER

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Räntekostnader | –70 | –44 | –22 | –19 |
| Räntekostnad hänförlig till omvärdering av aktieägarlån | –23 | –72 | – | – |
| Omvärdering aktieägarlån | –124 | – | – | – |
| Valutakursförluster | –10 | –9 | –1 | – |
| Övriga | –40 | –27 | –11 | –12 |
| **Summa finansiella kostnader** | **–267** | **–152** | **–34** | **–31** |

Samtliga räntekostnader förutom de som är hänförliga till aktieägarlånet är hänförliga till finansiella skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella kostnader har påverkats av aktieägarlån från försäljningen av Karlatornet samt Karlastaden Group vilka har marknadsvärderats och diskonterats med en ränta uppgående till skillnaden mellan bedömd marknadsränta och avtalad ränta.

## **NOT 14** SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| AKTUELL SKATT | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Aktuell skatt på årets resultat | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Justeringar som redovisats innevarande år avseende tidigare års aktuella skatt | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Summa** | **0** | **0** | **0** | **0** |

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| UPPSKJUTEN SKATT | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Uppskjuten skatt på underskott | 0 | –32 | – | –2 |
| Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader | 28 | 16 | – | 0 |
| **Summa** | 28 | **–16** | **–** | **–2** |
| **Total skatt** | 28 | **–16** | **–** | **–2** |

Inkomstskatt i Sverige beräknas med 20.6 procent (20,6) 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:

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| AVSTÄMNING ÅRETS SKATTEKOSTNAD | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Resultat före skatt | –1 244 | –217 | –67 | –46 |
| Årets redovisade skatt | 28 | –16 | – | –2 |
| Teoretisk skattekostnad | 256 | 45 | 14 | 10 |
| **Skillnad** | - 228 | **–61** | **–14** | **–12** |
| **Skillnad förklaras av** | | | | |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader | –208 | –69 | –12 | –12 |
| Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter | 24 | 106 | – | – |
| Skatteeffekt av avdragsgilla, ej bokförda kostnader | 27 | – | – | – |
| Skatteeffekt på resultatandel intresseföretag | 5 | 2 | – | – |
| Skatteeffekt på ej redovisade underskott | –76 | –100 | –2 | – |
| Skatt hänförlig till tidigare år | – | – | – | – |
| **Summa** | **–228** | **–61** | **–14** | **–12** |

## **NOT 15** GOODWILL OCH ÖVRIGA IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

| | Koncernen | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2023-12-31 | | | 2022-12-31 | | |
| | Goodwill | Varumärken | Summa immateriella tillgångar | Goodwill | Varumärken | Summa immateriella tillgångar |
| Ingående anskaffningsvärden | 26 | 4 | **30** | 23 | 2 | **25** |
| Inköp | – | 5 | **5** | 3 | 2 | **5** |
| Årets nedskrivningar | – | –1 | **–1** | – | – | **–** |
| **Utgående anskaffningsvärden** | **26** | **8** | **34** | **26** | **4** | **30** |

Redovisad goodwill avser Serneke Bygg Öst samt Fjätervålen AB 26 Mkr (26). För tillgångarna 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.

20240917003539 Transaktion 09222115557518771507 Signerat GD, VP, OS, KG, KB, UR

## NOT 16 ÖVRIGA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Byggnader och mark | 35 | 40 | – | – |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 8 | 8 | – | – |
| Inventarier, verktyg och installationer | 7 | 13 | 1 | 2 |
| Nyttjanderättstillgångar | 202 | 269 | 6 | 8 |
| **Utgående redovisat värde** | **252** | **330** | **7** | **10** |

| BYGGNADER OCH MARK | Koncernen | |
|---|---|---|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärden | 77 | 40 |
| Förvärv av koncernföretag | – | 29 |
| Försäljning av koncernföretag | **–40** | – |
| Inköp | 9 | 8 |
| Försäljningar | –2 | – |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **44** | **77** |
| Ingående avskrivningar | –37 | –28 |
| Förvärv av koncernföretag | – | –8 |
| Försäljning av koncernföretag | 29 | – |
| Försäljningar | – | – |
| Årets avskrivningar | –1 | –1 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **–9** | **–37** |
| **Utgående redovisat värde** | **35** | **40** |

| MASKINER OCH ANDRA TEKNISKA ANLÄGGNINGAR | Koncernen | |
|---|---|---|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärden | 37 | 25 |
| Förvärv av koncernföretag | – | 12 |
| Försäljning av koncernföretag | **–8** | – |
| Inköp | 2 | – |
| Försäljningar/utrangeringar | 0 | – |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **32** | **37** |
| Ingående avskrivningar | –23 | –12 |
| Förvärv av koncernföretag | – | –10 |
| Försäljning av koncernföretag | **6** | – |
| Försäljningar/utrangeringar | – | – |
| Årets avskrivningar | –1 | –1 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **–18** | **–23** |
| Ingående nedskrivning | –6 | –6 |
| **Utgående ackumulerade nedskrivningar** | **–6** | **–6** |
| **Utgående redovisat värde** | **8** | **8** |

| INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärden | 46 | 33 | 9 | 10 |
| Förvärv av koncernföretag | – | 15 | – | – |
| Försäljning av koncernföretag | **–9** | – | – | – |
| Inköp | 1 | 2 | | – |
| Avyttring/utrangering | –7 | –4 | –5 | –1 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **31** | **46** | **4** | **9** |
| Ingående avskrivningar | –33 | –24 | –7 | –6 |
| Förvärv av koncernföretag | – | –9 | – | – |
| Försäljning av koncernföretag | 6 | – | – | – |
| Avyttring/utrangering | 6 | 4 | 5 | – |
| Årets avskrivningar | –3 | –4 | –1 | –1 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **–24** | **–33** | **–3** | **–7** |
| **Utgående redovisat värde** | **7** | **13** | **1** | **2** |

| NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärden | 484 | 481 | 10 | 5 |
| Försäljning av koncernföretag | **–4** | – | – | – |
| Inköp | 33 | 39 | 5 | 6 |
| Avyttring/utrangering | –52 | –35 | –7 | –1 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **461** | **484** | **8** | **10** |
| Ingående avskrivningar | –215 | –161 | –2 | –1 |
| Försäljning av koncernföretag | **2** | – | – | – |
| Avyttring/utrangering | 26 | 20 | 2 | 1 |
| Årets avskrivningar | –72 | –74 | –3 | –2 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **–259** | **–215** | **–2** | **–2** |
| **Utgående redovisat värde** | **202** | **269** | **6** | **8** |

Avnyttjanderättstillgångar om 135 Mkr till byggnader och mark, 67 Mkr till inventarier, verktyg och installationer och 0 Mkr om till maskiner och andra tekniska anläggningar.

## **NOT 17** ANDELAR I KONCERNBOLAG

| | Moderbolaget | |
|---|---|---|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärde | 643 | 395 |
| Förvärv av andelar i koncernföretag | – | – |
| Försäljning av andelar i koncernföretag | – | – |
| Lämnade aktieägartillskott | 500 | 248 |
| **Utgående anskaffningsvärden** | **1 143** | **643** |
| | | |
| Ingående nedskrivningar | –61 | –35 |
| Årets nedskrivningar | –138 | –26 |
| **Utgående ackumulerade nedskrivningar** | **–199** | **–61** |
| | | |
| **Utgående redovisat värde** | **944** | **582** |

| FÖRETAG, ORGANISATIONSNUMMER | Säte | 2023-12-31 Kapitalandel %[1] | 2022-12-31 Kapitalandel %[1] | 2023-12-31 Redovisat värde | 2022-12-31 Redovisat värde |
|---|---|---|---|---|---|
| Serneke Sverige AB, 556621-6908 | Göteborg | 100% | 100% | 653 | 291 |
| Serneke Projektutveckling AB, 556688-6601 | Göteborg | 100% | 100% | 22 | 22 |
| Serneke Industri AB, 556630-8184 | Göteborg | 100% | 100% | 0 | 0 |
| Karlavagnstornet Holding AB, 556933-8964 | Göteborg | 100% | 100% | 93 | 93 |
| Serneke Fastighet AB, 556982-4914 | Göteborg | 100% | 100% | 174 | 174 |
| Serneke Invest AB, 559161-0273 | Göteborg | 100% | 100% | 0 | 0 |
| Serneke International AB, 559221-9041 | Göteborg | 100% | 100% | 2 | 2 |
| | | | | **944** | **582** |

1) Tillika rösträttsandel

Moderbolaget Serneke Group AB äger 100 procent av aktierna i sju av sina dotterbolag. Dotterbolagen bedriver kärnverksamheten medan moderbolaget tillhandahåller koncerngemensamma tjänster. Serneke Industri AB bedriver ingen verksamhet. Direktagda dotterbolag redovisas i tabellen. Övriga i koncernen ingående bolag framgår av respektive dotterbolags årsredovisning.

20240912700360
Transaktion 09222115557518771507 Signerat GD, VP, OS, KG, KB, UP

## **NOT 18** ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH JOINT VENTURES

### Väsentliga redovisningsprinciper

| BOLAG, ORGANISATIONSNUMMER | Säte | 2022-12-31 Ägarandel | 2022-12-31 Ägarandel | Intressebolag/Joint-venture | Värderingsmetod |
|---|---|---|---|---|---|
| Anglagården Holding AB, 556911-1015 | Göteborg | 40.0% | 40.0% | Intressebolag | Kapitalandelsmetoden |
| 7H Bil AB, 556629-2362 | Göteborg | 30.0% | 30.0% | Intressebolag | Kapitalandelsmetoden |
| Herrestads Etablering AB, 556966-0086 | Trollhättan | 20.0% | 20.0% | Intressebolag | Kapitalandelsmetoden |
| Serneke Midroc Holding AB, 559157-8876 | Göteborg | 50.0% | 50.0% | Joint-venture | Kapitalandelsmetoden |
| Fastighets AB Oceanateljén, 559034-3769 | Malmö | 50.0% | 50.0% | Joint-venture | Kapitalandelsmetoden |
| Fastighets AB Österskans, 559165-6353 | Göteborg | 50.0% | 50.0% | Joint-venture | Kapitalandelsmetoden |
| SerSund AB, 559117-6754 | Göteborg | 50.0% | 50.0% | Joint-venture | Kapitalandelsmetoden |
| Sustainio AB, 559196-2765 | Göteborg | 25.0% | 25.0% | Intressebolag | Kapitalandelsmetoden |
| Serneke Malmberg Entreprenad AB, 559186-2427 | Göteborg | 50.0% | 50.0% | Intressebolag | Kapitalandelsmetoden |
| IFK GBG Transfer Intressenter AB, 559149-1625 | Göteborg | 31.0% | 31.0% | Intressebolag | Kapitalandelsmetoden |
| Consortium Builders Pty Ltd | Perth | 33.0% | 33.0% | Intressebolag | Kapitalandelsmetoden |
| Karlastaden Group AB, 559222-7345 | Göteborg | 50.0% | 50.0% | Joint-venture | Kapitalandelsmetoden |
| Karlatornet AB, 559185-8526 | Göteborg | 50.0% | 50.0% | Joint-venture | Kapitalandelsmetoden |
| Granola Fastigheter AB, 556814-8716 | Hudiksvall | 50.0% | 50.0% | Joint-venture | Kapitalandelsmetoden |

1) Tidiga rosträttsandel

| | Koncernen | |
|---|---|---|
| | 2022-12-31 | 2022-12-31 |
| Ingående värde | 156 | 160 |
| Aktieägartillskott | – | 4 |
| Utdelning | –6 | –9 |
| Försäljning av intresseföretag | – | –7 |
| Nedskrivning av andelar i intresseföretag | **–82** | |
| Resultatandel efter skatt | 12 | 10 |
| **Utgående värde** | **83** | **158** |

1) När ett moderbolag förlorar det bestämmande inflytandet över ett dotterbolag omvärderas kvarvarande innehav till verkligt värde. Se ytterligare not 2 för väsentliga redovisningsprinciper.

### Beskrivning av verksamhet

- Anglagården Holding AB – Bolaget ska äga, förvalta och utveckla Prioritet Serneke Arena.
- 7H Bil AB – Bolaget ska bedriva handel med bilar mm.
- Herrestads Etablering AB – Bolaget bedriver fastighetsutveckling.
- Serneke Midroc Holding AB – Bolaget ska äga, förvalta aktier i bolag som bedriver projektutveckling.
- Fastighets AB Oceanateljén – Bolaget ska äga, förvalta aktier i bolag som bedriver projektutveckling.
- Fastighets AB Österskans – Bolaget ska äga, förvalta aktier i bolag som bedriver projektutveckling.
- SerSund AB – Bolaget bedriver projektutveckling.
- Sustainio AB – Bolaget ska ge ut databaser.
- Serneke Malmberg Entreprenad AB – Bolaget bedriver försäljning av varor och tjänster relaterade till anläggningssektorn, såsom mark-, anläggning-, kulvert-, väg- och grundentreprenad och entreprenad inom vattenrening och miljövänlig energi.
- IFK GBG Transfer Intressenter AB – Bolaget bedriver verksamhet genom att investera i fotbollsverksamhet.
- Consortium Builders Pty Ltd – Bolaget bedriver byggverksamhet i Australien.
- Karlatornet AB – Bolaget ska äga, förvalta aktier i bolag som bedriver projektutveckling.
- Karlastaden Group AB – Bolaget ska äga, förvalta aktier i bolag som bedriver projektutveckling.
- Granola Fastigheter AB – Bolaget bedriver fastighetsutveckling.

FORTS. NOT 18

**Finansiell information i sammandrag**

| | Karlatornet AB | | Karlastaden Group AB | | Änglagården Holding AB | | Övriga | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| BALANSRÄKNINGEN I SAMMANDRAG | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Summa tillgångar | 6 070 | 4 447 | 1791 | 1 718 | 899 | 881 | 256 | 296 |
| Summa skulder | 6 068 | 4 451 | 1800 | 1 722 | 520 | 525 | 211 | 242 |
| Summa nettotillgångar | 2 | –4 | –9 | –4 | 379 | 356 | 45 | 54 |
| **Koncernens andel av nettotillgångar** | **0** | **0** | **0** | **0** | **151** | **125** | **25** | **33** |

| | Karlatornet AB | | Karlastaden Group AB | | Änglagården Holding AB | | Övriga | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| RESULTATRÄKNINGEN I SAMMANDRAG | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Intäkter | 6 | 0 | 0 | 0 | 67 | 61 | 432 | 160 |
| Årets resultat | 8 | –1 | –5 | –3 | 23 | 26 | 0 | 2 |
| Koncernens andel av resultatet | 0 | 0 | 0 | 0 | 10 | 11 | 0 | –1 |
| Övrigt totalresultat | – | – | – | – | – | – | – | – |

För Karlatornet AB uppgår totala tillgångar till 6 070 Mkr varav omsättningstillgångar uppgår till 6 069 Mkr. Av omsättningstillgångarna utgör kassa och bank 0 Mkr. Kortfristiga skulder uppgår till 1 827 Mkr (varav 1 484 Mkr är finansiella skulder), långfristiga skulder uppgår till 4 241 Mkr (varav 4 241 Mkr är finansiella skulder). Avskrivningar uppgår till 0 Mkr, ränteintäkter till 3 Mkr och räntekostnader till 0 Mkr. För Karlastaden Group AB uppgår totala tillgångar till 1 791 Mkr varav omsättningstillgångar uppgår till 1 777 Mkr. Av omsättningstillgångarna utgor kassa och bank 4 Mkr. Korfristiga skulder uppgår till 1 665 Mkr (varav 1 535 Mkr är finansiella skulder), långfristiga skulder uppgår till 135 Mkr (varav 135 Mkr är finansiella skulder). Avskrivningar uppgår till 0 Mkr, ränteintäkter till 0 Mkr och räntekostnader till 0 Mkr. Serneke Group AB (publ) har ingått ett garantiåtagande som innebär att delägarna i Änglagården Holding AB är solidariskt ansvariga för det rätta fullgörandet av ränta samt amortering av intressebolagets skulder gentemot kreditinstitutet i det fall intressebolaget inte kan betala. Per sista december 2023 uppgår intressebolagets skuld till kreditinstitut till 448 Mkr (399).

**Karlatornet AB**
Serneke och Balder ingick den 17 december 2020 ett aktieöverlåtelseavtal innebärande att Balder förvärvade 50 procent av aktierna i Karlatornet AB ("JV-Bolaget").

JV-Bolaget är ett bolag som förvärvade samtliga Karlatornettillgångar från Serneke till dess bokförda värde om 1,6 Mdkr mot en revers i form av räntebärande aktieägarlån om 1,4 Mdkr. Karlatornet blev fullt finansierat genom ytterligare aktieägarlån från Balder om 500 Mkr samt ett byggnadskreditiv från Nordea om 3 Mdkr, som nyttjats fullt ut under 2023. Under hösten 2023 har inflyttning skett i BRF 1 och BRF 2 och JV bolaget har amorterat på sitt kreditiv till Nordea. Per 31 december 2023 uppgick JV bolagets skuld till Nordea till 2,3 Mdkr. För Balders åtagande att investera 500 Mkr i Karlatornet samt ställa solidarisk borgen för byggnadskreditivet om 3 Mdkr berättigar Balders aktier i JV-Bolaget en fast preferensutdelning om 600 Mkr. Utdelningen erläggs enligt en vattenfallsprincip efter att Nordeas byggnadskreditiv och Balders aktieägarlån plus ränta har återbetalats. När projektet är färdigställt och ovan nämnda lån och utdelning har återbetalts kommer Serneke att återvinna sitt investerade kapital. Pga att Balder utnyttjade sin option att förvärva bolagen KS Hotell AB och KS Kontor AB i februari 2024 samt att JV bolaget fått ökade finansieringskostnader, har Serneke omvärderat sin fordran med 124 mkr till ca 1,2 Mdkr, per 31 december 2023.

**Karlastaden Group AB**
Serneke och Balder avtalade den 30 juni 2021 att bilda ett gemensamt utvecklingsbolag för att gemensamt fortsätta samarbetet inom Karlastaden, Karlastaden Group AB ("JV-Bolaget"), i vilket Balder förvärvade 50%.

Vid bildandet förvärvade JV-Bolaget tre kvarter i stadsdelen, med ett underliggande fastighetsvärde om 588 Mkr. Den 30 december 2021 ingicks ett nytt avtal där kvarteret Aries, med ett underliggande fastighetsvärde om 210 Mkr förvärvades av JV-Bolaget från Serneke. Under 2022 gjordes ytterligare en affär med Balder avseende kvarteret Auriga med ett underliggande fastighetsvärde om 586 Mkr. Per 31 december 2023 uppgick fordringarnas totala värde till 1 157 Mkr, varav 423 Mkr mot Balder och 734 Mkr mot JV Bolaget. Under 2023 har projektet pausats i väntan på att marknaden skall återhämta sig.

20240917200361 Transaktion 09222115557518771507 Signerat GD, VD, OS, KG, KB, UR

## NOT 19 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Ingående värde | 2 461 | 2 010 | 3 | 2 |
| Tillkommande från etablering av joint ventures | +14 | 453 | – | – |
| Tillkommande övriga | 9 | 15 | – | – |
| Nedskrivning | -205 | – | – | – |
| Reglering | -94 | -17 | – | – |
| **Utgående värde*** | **2 187** | **2 461** | **3** | **3** |
| *varav räntebärande | 2 142 | 2 356 | – | – |
| *varav fordringar på intresseföretag och joint ventures | 2 132 | 2 419 | – | – |

## NOT 20 PROJEKT- OCH EXPLOATERINGSFASTIGHETER

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärde | 1 870 | 1 704 | – | 2 |
| Tillkommande genom rörelseförvärv | 119 | – | – | – |
| Avyttring | -70 | – | – | – |
| Investeringar | 672 | 825 | – | – |
| Frångående av bostadsrättsprojekt | -108 | -284 | – | – |
| Nedskrivningar | -51 | – | – | – |
| Försäljningar | -21 | -365 | – | -2 |
| Övrigt | -3 | – | – | – |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **2 342** | **1 870** | **–** | **–** |

**Aktiverad ränta**
Under året har låneränta om 127 Mkr (57) aktiverats.

## NOT 21 VARULAGER

| | Koncernen | |
|---|---|---|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Råvaror och förnödenheter | 4 | 4 |
| **Summa** | **4** | **4** |

## NOT 22 KUNDFORDRINGAR

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Kundfordringar, brutto | 699 | 938 | 0 | 0 |
| Reserv för förväntade kreditförluster | –1 | –1 | – | – |
| **Summa kundfordringar, netto efter reserv för förväntade kreditförluster** | **698** | **937** | **–** | **0** |

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Reserv för förväntade kreditförluster vid årets början | –1 | –1 | – | – |
| Årets reservering för förväntade kreditförluster | – | 0 | – | – |
| Reglerade förväntade kreditförluster | – | 0 | – | – |
| **Summa reserv för förväntade kreditförluster** | **–1** | **–1** | **–** | **–** |

| KONCERNEN | 2023 | | | 2022 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ÅLDERSANALYS KUNDFORDRINGAR | Brutto | Reserv för förväntade kreditförluster | Kund-fordringar | Brutto | Reserv för förväntade kreditförluster | Kund-fordringar |
| Ej förfallna | 323 | – | 323 | 507 | – | 507 |
| Förfallna 30 dagar | 25 | – | 25 | 50 | – | 50 |
| Förfallna 31–60 dagar | 5 | – | 5 | 9 | – | 9 |
| Förfallna 61–90 dagar | 6 | – | 6 | 11 | – | 11 |
| Förfallna >90 dagar | 340 | –1 | 339 | 362 | –1 | 361 |
| **Summa** | **699** | **–1** | **698** | **938** | **–1** | **937** |

Reserv för förväntade kreditförluster som redovisas i projekten uppgår till 44 Mkr (52) per 31 december 2023.

## NOT 23 ENTREPRENADUPPDRAG

| | Koncernen | |
|---|---|---|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Uppdragsutgifter och redovisade vinster | 14 743 | 12 682 |
| Avgår fakturerade belopp | –13 894 | –12 003 |
| **Upparbetade men ej fakturerade intäkter** | **849** | **679** |
| | | |
| Fakturerade belopp | 6 755 | 13 918 |
| Avgår uppdragsutgifter och redovisade vinster | –6 101 | –13 152 |
| **Fakturerade men ej upparbetade intäkter** | **654** | **766** |

## NOT 24 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Förutbetalda hyror | 15 | 14 | 2 | 4 |
| Förutbetalda försäkringar | 8 | 25 | 7 | 18 |
| Upplupna intäkter | 64 | 51 | – | – |
| Övriga förutbetalda kostnader | 5 | 7 | 2 | 4 |
| **Summa** | **92** | **97** | **11** | **26** |

## NOT 25 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Fordringar vid försäljningar av projektfastigheter | 0 | 0 | – | – |
| Fordran joint ventures | 114 | 3 | – | – |
| Övriga kortfristiga fordringar | 49 | 92 | 3 | 2 |
| | **163** | **95** | **3** | **2** |

20240917003621

Transaktion 09222115557518771507 Signerat GD, VP, OS, KG, KB, UR

## NOT 26 EGET KAPITAL

**Aktiekapital**
Aktiekapitalet uppgår till 2 875 323 kr och antalet aktier uppgår till 28 753 232 aktier. Det finns endast B-aktier som berättigar till en röst per aktie, vilket innebär totalt 2 875 323 röster. Aktiekapital och antal aktier har varit oförändrat mellan 2023.

## NOT 27 UPPLÅNING

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| LÅNGFRISTIG | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Banklån | 1 292 | 1 340 | 0 | 0 |
| Leasingskulder | 157 | 208 | 4 | 3 |
| Reverslån | 97 | – | – | – |
| Övriga | 20 | 235 | – | – |
| **Summa** | **1 457** | **1 783** | **4** | **3** |

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| KORTFRISTIG | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Banklån | 950 | 704 | 329 | 37 |
| Leasingskulder | 90 | 76 | 7 | 5 |
| Reverslån | – | – | – | – |
| Övrigt | 463 | 102 | – | – |
| **Summa** | **1 398** | **282** | **341** | **42** |
| **Summa upplåning[1]** | **2 855** | **2 065** | **345** | **45** |

1) All upplåning i koncernen är i svenska kronor.

**Säkerheter för upplåning**
I summa upplåning ingår banklån och annan upplåning där säkerhet ställts ut med 1 937 Mkr (2 883). Säkerhet för upplåningen utgörs av koncernens fastigheter, företagsinteckningar och pantsatta aktier i dotterbolag. För vidare information avseende säkerheter se not 37.

**Tillgängliga krediter**

| | Koncernen | |
|---|---|---|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Byggkrediter | 667 | 997 |
| Utnyttjat byggkrediter | -607 | -662 |
| Kreditram | 500 | 500 |
| Bankgarantier | -365 | -74 |
| **Tillgängliga krediter** | **195** | **761** |

Serneke Group AB (publ) har en kreditfacilitet hos Nordea som uppgår till 500 mkr, varav 47 (74) Mkr av dessa är utnyttjade till bankgarantier och 338 (28) MSEK är utnyttjade checkräkningskrediter per 2023-12-31. Kreditfacilitetsavtalen löper med sedvanliga kovenant som innebär att koncernen ska ha en soliditet om 30 procent samt en EBITDA-kovenant. Per april 2024 är denna kreditfacilitet lost.

Kredit till Svensk Exportkredit om 142 Mkr löper även den med sedvanliga kovenanter, där soliditetskrav om 30 % ej uppnåtts under 2023. Dialog pågår med kreditgivaren om ändrade kovenanter.

**Banklån**
Banklånen förfaller fram till 2025 och har per 2023-12-31 en genomsnittlig ränta på 9,24 procent per år (6,28).

Exponeringen, avseende banklån, för förändringar i ränta och kontraktsenliga tidpunkter för räntеomförhandlingar vid rapportperiodens slut följande:

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| <12 månader | 988 | 275 | 339 | 37 |
| 12–36 månader | 827 | 1 144 | – | – |
| >36 månader | 500 | 25 | – | – |
| **Summa** | **1 913** | **1 444** | **339** | **37** |

**Leasingskulder**
För leasingskulder hänvisas till not 10.

## NOT 28 UPPSKJUTEN SKATT

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Koncernens och moderbolagets temporära skillnader har resulterat i uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar avseende följande poster:

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| **Uppskjutna skattefordringar** | | | | |
| Byggnader och mark | 0 | 0 | – | – |
| Projekt- och exploateringsfastigheter | 12 | 3 | – | – |
| Värderade underskottsavdrag | 125 | 126 | 12 | 12 |
| Andra uppskjutna skattefordringar | 52 | 31 | – | – |
| **Summa uppskjutna skattefordringar** | **189** | **160** | **12** | **12** |
| **Uppskjutna skatteskulder** | | | | |
| Byggnader och mark | 0 | –1 | – | – |
| Projekt- och exploateringsfastigheter | –48 | –52 | – | – |
| Andra uppskjutna skatteskulder | –22 | –16 | | – |
| **Summa uppskjutna skatteskulder** | **–70** | **–69** | **–** | **–** |
| **Summa uppskjutna skattefordringar och skatteskulder, netto** | **119** | **91** | **12** | **12** |

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 29 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Avsättning för åtagande hänförliga till försäljning av fastigheter och byggrätter | 13 | 13 | – | – |
| Avsättning för garantiåtaganden | 65 | 42 | – | – |
| Avsättning för övriga åtaganden | 249 | 147 | – | 3 |
| **Summa** | **327** | **202** | **–** | **3** |

| | Avsättning för åtagande hänförlig till försäljning av fastigheter och byggrätter | Avsättning för garantiåtaganden | Avsättning för övriga åtaganden | Summa |
|---|---|---|---|---|
| **Per 1 januari 2023** | **13** | **42** | **147** | **202** |
| Tillkommande avsättning | – | 23 | 165 | 188 |
| Återförda outnyttjade belopp | – | – | – | – |
| Utnyttjat under året | – | – | –63 | –63 |
| **Per 31 december 2023** | **13** | **65** | **249** | **327** |

**Försäljningsåtagande**
Avser åtaganden villkorade i samband med försäljningar av fastigheter eller byggrätter.

**Garantiåtagande**
Avser för projekten individuellt beräknade kostnader för att åtgärda 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.

**Övriga åtaganden**
Avser avsättningar för åtaganden som ej faller inom de andra kategorierna samt för tvister.

Transaktion 09222115557518771537 Signerat GD, VP, OS, KG, KB, UR

## NOT 30 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Upplupna räntekostnader | 4 | 1 | – | – |
| Upplupna personalkostnader | 126 | 181 | 6 | 15 |
| Förutbetalda hyresintäkter | 4 | 4 | 3 | 3 |
| Förutbetald intäkt | – | – | – | – |
| Övriga upplupna kostnader | 184 | 106 | 17 | 4 |
| **Summa** | **318** | **292** | **26** | **22** |

## NOT 31 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

### Ställda säkerheter

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| AVSEENDE LÅNGFRISTIG UPPLÅNING | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Fastighetsinteckningar | 593 | 543 | – | – |
| Spärrmedel | 31 | 30 | – | – |
| Pantsatta aktier i dotterbolag | 1 074 | 2 010 | – | – |
| **Summa** | **1 637** | **2 583** | **–** | **–** |

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| AVSEENDE KORTFRISTIG UPPLÅNING | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Fastighetsinteckningar | – | – | – | – |
| Pantsatta aktier i dotterbolag | – | – | – | – |
| Spärrmedel | – | – | – | – |
| Företagsinteckningar | 300 | 300 | – | – |
| **Summa** | **300** | **300** | **–** | **–** |

### Eventualförpliktelser

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---|---|---|---|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Borgensförbindelser till förmån för koncernbolag | 0 | – | 1 347 | 1 339 |
| Borgen och entreprenadgarantier för koncernbolag | – | – | 1 820 | 2 017 |
| Borgensförbindelser i samband med fastighetsförsäljningar | 317 | 317 | 317 | 317 |
| Borgensförbindelser för kreditiv i bostadsrättsförening | – | – | 311 | 320 |
| Borgensförbindelser för förskott- och insatsgarantier i bostadsrättsförening | 182 | 322 | – | – |
| Borgensförbindelser till förmån för intresseföretag[1] | 4 770 | 4 483 | 4 637 | 4 370 |
| **Summa** | **5 249** | **5 122** | **8 438** | **8 363** |

1) Serneke Group AB (publ) har, utöver ovan angivna belopp, också ett garantiåtagande som innebär att delägarna Ärlegården Holding AB är solidariskt ansvariga för det rätta fullgörandet av ränta samt amortering av intresseföretagets skulder gentemot kreditinstitutet om det fall intresseföretaget inte kan betala. Per 31 december 2021 uppgår intresseföretagets skuld till kreditinstitut till 399 Mkr (387).

**Tvister och rättsliga processer**

Serneke bur i den löpande affärsverksamheten från tid till annan involverad i tvister eller rättsliga processer. Inom ramen för framförallt entreprenadverksamheterna har Serneke framfört vad som anses vara berättigade krav på beställarer men som beställaren, helt eller delvis, bestrider. I många fall har beställaren också framfört motkrav. I andra ärenden har beställare framfört krav för exempelvis påstådda brister i Sernekes utförande av det beställda arbetet. De sammanlagda beloppen är betydande. Redovisningen speglar Sernekes bästa bedömning av utfallet men det kan inte utesluta att slutligt utfall kan avvika, i vissa fall väsentligt, från nu gjorda bedömningar.

## NOT 32 KASSAFLÖDESANALYS

| JUSTERINGSPOSTER EJ KASSAFLÖDESPÅVERKANDE | Koncernen 2023-12-31 | Koncernen 2022-12-31 | Moderbolaget 2023-12-31 | Moderbolaget 2022-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| Resultatandel i intresseföretag och joint ventures | 69 | –10 | – | – |
| Nedskrivning av nedlagda kostnader i projekt | 370 | – | – | – |
| Orealiserade värde-förändringar | – | – | – | – |
| Realisationsresultat fastigheter och byggrätter | –7 | –283 | – | – |
| Realisationsresultat | –28 | –11 | – | –1 |
| Avsättningar | 125 | –10 | – | – |
| Av- och nedskrivningar | 128 | 81 | 3 | 3 |
| Övrigt ej kassaflödes-påverkande | 78 | 84 | – | 8 |
| **Summa** | **735** | **–149** | **3** | **11** |

### Avstämning av nettoskuld

| Nettoskuld | Koncernen 2023-12-31 | Koncernen 2022-12-31 | Moderbolaget 2023-12-31 | Moderbolaget 2022-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| Likvida medel | 88 | 252 | 0 | 1 |
| Långfristiga räntebärande fordringar | 2 142 | 2 356 | – | – |
| Låneskulder – förfaller inom ett år | –1 399 | –282 | – 346 | –42 |
| Låneskulder – förfaller efter ett år | –1 307 | –1 701 | – 154 | –8 |
| **Nettoskuld** | **–476** | **625** | **– 500** | **–49** |
| | | | | |
| Likvida medel | 88 | 252 | 0 | 1 |
| Långfristiga räntebärande fodringar | 2 142 | 2 356 | – | – |
| Bruttoskuld – bunden ränta | –483 | –256 | – | –5 |
| Bruttoskuld – rörlig ränta | –2 223 | –1 727 | – 500 | –45 |
| **Nettoskuld** | **–476** | **625** | **– 500** | **–49** |

| KONCERNEN | Övriga tillgångar: Likvida medel | Övriga tillgångar: Långfristiga räntebärande fordringar | Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten: Finansiella leasingavtal som förfaller inom 1 år | Finansiella leasingavtal som förfaller efter 1 år | Låneskulder som förfaller inom 1 år | Låneskulder som förfaller efter 1 år | Summa |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Ingående balans per 1 januari 2023** | 252 | 2 356 | –76 | –206 | –207 | –1 493 | **624** |
| Kassaflöde[1] | –164 | 5 | –5 | 104 | –1 110 | 386 | **–784** |
| Avyttrade bolag | – | – | – | 2 | 1 | 32 | **35** |
| Valutakursdifferenser | – | – | – | – | – | – | **–** |
| Övriga ej kassaflödespåverkande poster | – | –219 | 0 | –35 | –2 | –95 | **–351** |
| **Utgående balans per 31 december 2023** | **88** | **2 142** | **–81** | **–137** | **–1 318** | **–1 170** | **–476** |

1) Kassaflöde från finansieringsverksamheten: förändring av finansieringsverksamheten om 593 (16) Mkr är till största delen hänförlig till ökning av checkräkningskredit 339 (11) och inbetalda insatser i bostadsrättsföreningar om 54 (8) Mkr.

| MODERBOLAGET | Övriga tillgångar: Likvida medel | Övriga tillgångar: Långfristiga räntebärande fordringar | Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten: Finansiella leasingavtal som förfaller inom 1 år | Finansiella leasingavtal som förfaller efter 1 år | Låneskulder som förfaller inom 1 år | Låneskulder som förfaller efter 1 år | Summa |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Ingående balans per 1 januari 2023** | 1 | – | –3 | –5 | –39 | –3 | **–49** |
| Kassaflöde | –1 | – | 1 | 1 | –305 | –151 | **–455** |
| Valutakursdifferenser | – | – | – | – | – | – | **–** |
| Övriga ej kassaflödespåverkande poster | – | – | – | – | – | – | **–** |
| **Utgående balans per 31 december 2023** | **0** | **–** | **–2** | **–4** | **–344** | **–154** | **–504** |



Transaktion 09222115557518771507 Signerat GD, VP, OS, KG, KB, UR
20240917003564

## NOT 33 NÄRSTÅENDE

Transaktioner med närstående prissätts på marknadsmässiga villkor. Transaktioner med närstående som uppgått till betydande belopp redovisas nedan.

**Dotterbolag**
Moderbolaget har en närståenderelation med sina dotterbolag. Se not 17.

**Intresseföretag och joint ventures**
Utöver närståenderelation med dotterbolag har koncernen en närståenderelation med sina intresseföretag. Se not 18.

**Transaktioner med intresseföretag och joint ventures**

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Försäljning | 1 064 | 1 349 |
| Inköp | 15 | 30 |

Försäljning fördelar sig på Karlatornet AB (JV) 1 027 Mkr (1 195), Karlastaden Group (JV) 11 Mkr (135) samt på övriga intressebolag om 26 Mkr (19).

**Närståendetransaktioner med andra**
Utöver närståenderelation med dotterbolag, intresseföretag och joint ventures finns företag i vilka Serneke och företaget har gemensamma styrelseledamöter och/eller ägare. I de fall där det innebär inflytande av den karaktär som anges i IAS 24 och transaktionerna uppgår till betydande belopp har upplysningar lämnats nedan.

Ola Serneke har ett betydande inflytande i Serneke Group AB, då han är styrelseledamot i Serneke Group AB. Transaktioner med Ola Serneke och av honom kontrollerade bolag anses därför utgöra närståendetransaktioner. Serneke sålde under 2023 Nybergs Svets AB till bolag ägt av Ola Serneke. Försäljningen gjordes på marknadsmässiga villkor.

Ludwig Mattsson hade ett betydande inflytande i Serneke Group AB fram till 2023-07-07, då han genom bolag innehade 14,78% av rösterna i Serneke Group AB fram till 2023-06-05 och var styrelseledamot i Serneke Group AB t.o.m 2023-07-07. Transaktioner med Ludwig Mattsson eller av honom kontrollerade bolag anses därför utgöra närståendetransaktioner fram till 2023-07-07.

**Transaktioner med Lommen Sjöbefälet AB (huvudägare Ludwig Mattsson)**

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| Försäljning | 0 | 0 |
| Inköp | 7,1 | 13 |

## NOT 34 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

**Försäljning av icke-strategiska innehav**
I början av 2024 avyttrades hela Sernekes aktieinnehav i Angaragården Holding AB, ägare till Projektet Serneke Arena i Göteborg, samt 7H Bil AB, en bilåterförsäljare i Kinna. Försäljningarna skedde till bolag ägt av Ola Serneke och utgör ett led i den pågående omstruktureringen inom Serneke för att renodla verksamheten till entreprenad- och fastighetsutvecklingsdel. Affärerna skedde i linje med koncernmässiga värden.

**Försäljning av 151 000 kvadratmeter byggrätter i Karlastaden**
Serneke Group AB ("Serneke") och Fastighets AB Balder ("Balder") såldes i början av 2024, genom det gemensamt ägda JV-bolaget Karlastaden Group AB, cirka 151 000 kvadratmeter byggrätter i Karlastaden till Göteborgs allmännyttiga fastighetskoncern Förvaltarbolagen AB Framtiden ("AB Framtiden"). Affären består dels av två kvarter som överlåts till 100 procent, dels av fyra kvarter som överlåts till 74 procent med Serneke och Balder som fortsatta delägare till 26 procent. Sernekes andel uppgår till cirka 650 mkr av den totala köpeskillingen om cirka 1 miljard kronor. Som del i affären erhåller Serneke respektive Karlastaden Group AB även ensidiga optioner att när som helst, dock senast september 2027, återköpa samtliga aktier i ett eller flera av de kvarter där Serneke respektive Karlastaden Group AB är delägare till ett pris motsvarande köpeskillingen vid tillfället för affären uppräknat med index. Efter september 2027 har även AB Framtiden rätt att återköpa ett eller flera av de delägda kvarteren, dvs den del som AB Framtiden inte redan äger.

## NOT 35 DISPOSITION AV MODERBOLAGETS VINST

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp, kr

| | |
|---|---|
| Balanserat resultat | –402 157 421 |
| Överkursfond | 1 069 296 943 |
| Årets resultat | –146 901 123 |
| **Summa** | **520 238 399** |

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, disponeras enligt följande:

| | |
|---|---|
| Utdelning | |
| Överföres i ny räkning, kr | 520 238 399 |
| **Summa** | **520 238 399** |

**GODKÄNNANDE AV FINANSIELLA RAPPORTER**

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för utgivning den 30 maj 2024.

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen samt RFR 2 Redovisning för juridiska personer och ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat och att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget står inför.

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att koncernredovisningen har upprättats enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat och att förvaltningsberättelsen för koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Göteborg den 30 maj 2024

Greg Dingizian
*Ordförande*

Kaj Grönvall
*Styrelseledamot*

Victor Persson
*Verkställande direktör och styrelseledamot*

Ola Serneke
*Styrelseledamot*

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning och koncernredovisning har lämnats den 30 maj 2024
PricewaterhouseCoopers AB

Ulrika Ramsvik
*Auktoriserad revisor*
*Huvudansvarig revisor*

Konstantin Belogorcev
*Auktoriserad revisor*

20240917003565 Transaktion 09222115557518771507 Signerat GD, VP, OS, KG, KB, UP

Serneke
Karlavagnstorget 2B,
411 50 411 05 Göteborg

info@serneke.se
Tel: 031-712 97 00
Fax: 031-712 37 92

www.serneke.se

SERNEKE®

# Verifikat

Transaktion 09222115557518771507

Ola Serneke (OS)
Serneke Group AB
*Personnummer 19711116561 4*
*ola.serneke@olasernekeab.se*

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ola Kristian Serneke"*
*Signerade 2024-05-30 12:52:03 CEST (+0200)*

Kaj Grönvall (KG)
Serneke Group AB
*Personnummer 196402191297*
*kaj.gronvall@kprefab.se*

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KAJ GRÖNVALL"*
*Signerade 2024-05-30 12:30:15 CEST (+0200)*

Konstantin Belogorcev (KB)
PwC
*Personnummer 8306170716*
*konstantin.belogorcev@pwc.com*

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Konstantin Belogorcev"*
*Signerade 2024-05-30 16:10:04 CEST (+0200)*

Ulrika Ramsvik (UR)
PwC
*Personnummer 197305217825*
*ulrika.ramsvik@pwc.com*

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sofia Ulrika Ramsvik"*
*Signerade 2024-05-30 16:14:58 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

D:20240917003567

# Verifikat

Transaktion 09222115557518771507

## Dokument

**Serneke årsredovisning 2023**
Huvuddokument
50 sidor
*Startades 2024-05-30 12:09:50 CEST (+0200) av Patrik Melin (PM)*
*Färdigställt 2024-05-30 16:14:58 CEST (+0200)*

## Initierare

**Patrik Melin (PM)**
Doxa Aktiebolag
*patrik.melin@doxa.se*
+460706218285

## Signerare

**Greg Dingizian (GD)**
Serneke Group AB
*Personnummer 196008209352*
*greg@agartha.com*

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GREG DINGIZIAN"*
*Signerade 2024-05-30 12:14:54 CEST (+0200)*

**Victor Persson (VP)**
Serneke Group AB
*Personnummer 198410162930*
*victor.persson@doxa.se*

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Victor-Manuel Persson"*
*Signerade 2024-05-30 13:23:00 CEST (+0200)*



SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

20240917003566

20240917700337

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i SERNEKE Group AB (publ), org.nr 556669-4153

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för SERNEKE Group AB (publ) för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Väsentlig osäkerhetsfaktor avseende antagandet om fortsatt drift

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamheten på upplysning i förvaltningsberättelsen på sid 2-3 under rubriken Finansiell ställning. Där framgår det att bolaget har ett negativt kassaflöde och en rad åtgärder arbetas med för att säkerställa att bolaget har tillräcklig likviditet för att kunna realisera vinster i pågående investeringar och säkerställa fortsatt drift. Dessa förhållanden, tillsammans med omständigheterna beskrivna i not 4, tyder på att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

20240917003338

## Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

# Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för SERNEKE Group AB (publ) för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktörerna ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

## Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur

PricewaterhouseCoopers AB

Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

20240917003339

# Deltagare

**PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556067-4276 Sverige

*Signerat med Svenskt BankID* — *2024-05-30 14:13:08 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sofia Ulrika Ramsvik — Datum

Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

*Signerat med Svenskt BankID* — *2024-05-30 14:08:19 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Konstantin Belogorcev — Datum

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

20240917003340