20240515153514

Årsredovisning

för

SERNEKE Projektutveckling AB

556688-6601

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i SERNEKE Projektutveckling 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

20240515155352

Årsredovisning

för

SERNEKE Projektutveckling AB

556688-6601

Räkenskapsåret

2023

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Transaktion 09222115557513179884 Signerat OS, PL, RG

20240515153533

Styrelsen för SERNEKE Projektutveckling AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

SERNEKE Projektutveckling AB med dotterbolag ingår i Affärsområdet Serneke Invest. SERNEKE Projektutveckling AB ägs av SERNEKE Group AB. Bolagets verksamhet består av att äga och förvalta värdepapper långsiktigt.

SERNEKE Projektutveckling AB äger i sin tur ett flertal fastighets- och projektutvecklingsbolag vari SERNEKE koncernens utvecklingsprojekt ägs, förvaltas och förädlas.

All personal är anställda, och projekteringsverksamhet bedrivs, i koncernbolagen SERNEKE Sverige AB och SERNEKE Fastighetsstyrning AB.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

Ägarförhållanden

Företaget är ett dotterbolag till SERNEKE Group AB (publ) (556669-4153). SERNEKE Group AB (publ) upprättar koncernredovisning.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-12 064	-8 615	-1 907	66 563
Balansomslutning	60 845	71 259	80 065	81 872
Soliditet (%)	97	99	99	99

Förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	100 000	79 340 755	-8 615 334	**70 825 421**
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-8 615 334	8 615 334	**0**
Årets resultat			-12 064 108	**-12 064 108**
Belopp vid årets utgång	**100 000**	**70 725 421**	**-12 064 108**	**58 761 313**

20240515153534

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	70 725 421
årets förlust	-12 064 108
	58 661 313

disponeras så att	
i ny räkning överföres	58 661 313
	58 661 313

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

Transaktion 09222115557513179884 Signerat OS, PL, RG

20240515155555

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-1 332 516	-12 200
		-1 332 516	**-12 200**
Rörelseresultat	2	**-1 332 516**	**-12 200**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	-10 825 000	-8 695 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	93 408	91 866
		-10 731 592	**-8 603 134**
Resultat efter finansiella poster		**-12 064 108**	**-8 615 334**
Resultat före skatt		**-12 064 108**	**-8 615 334**
Årets resultat		**-12 064 108**	**-8 615 334**

Transaktion 09222115557513179884 Signerat OS, PL, RG

20240515155356

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	5, 6	37 495 215	37 345 215
Uppskjuten skattefordran	7	15 435	15 435
Andra långfristiga fordringar	8	1 821 641	2 444 185
		39 332 291	**39 804 835**
Summa anläggningstillgångar		**39 332 291**	**39 804 835**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		18 398 595	28 923 595
Övriga fordringar		2 473 899	2 146 162
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		92 864	91 743
		20 965 358	**31 161 500**
Kassa och bank		547 424	292 846
Summa omsättningstillgångar		**21 512 782**	**31 454 346**
SUMMA TILLGÅNGAR		**60 845 073**	**71 259 181**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
		100 000	**100 000**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		70 725 421	79 340 755
Årets resultat		-12 064 108	-8 615 334
		58 661 313	**70 725 421**
Summa eget kapital		**58 761 313**	**70 825 421**
Långfristiga skulder	9		
Skulder till koncernföretag		423 760	423 760
Summa långfristiga skulder		**423 760**	**423 760**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		1 660 000	10 000
Summa kortfristiga skulder		**1 660 000**	**10 000**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**60 845 073**	**71 259 181**

Transaktion 09222115557513179884 Signerat OS, PL, RG

20240515155357

Noter

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.

Fordringar och skulder i utländsk valuta har värderats till balansdagens kurs. Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet medan kursvinster och kursförluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

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.

Pågående entreprenadarbeten och liknande
Inkomster från uppdrag på löpande räkning redovisas som intäkt i takt med att arbetet utförs och material levereras eller förbrukas innebärande att vinsten från uppdragen avräknas successivt.

Om det inte är sannolikt att betalning kommer att erhållas för belopp som redan har redovisats som intäkt redovisas det belopp som sannolikt inte kommer att erhållas som en kostnad.

För uppdrag till fast pris används alternativregeln. Intäkter och resultat redovisas vid den tidpunkt den enskilde bostadsrättsköparen tillträder bostaden och kontrollen övergår till köparen. En befarad förlust på ett uppdrag redovisas omgående som kostnad.

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.

Transaktion 09222115557513179884 Signerat OS, PL, RG

20240515153358

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.

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.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Transaktion 09222115557513179884 Signerat OS, PL, RG

20240515153359

Avsättningar
Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

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 under året och några löner har inte betalats ut.

Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023	2022
Nedskrivningar	-10 825 000	-8 695 000
	-10 825 000	**-8 695 000**

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	0	0
Övriga ränteintäkter	93 408	91 866
	93 408	**91 866**

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	136 041 038	127 146 038
Lämnat aktieägartillskott	10 975 000	8 895 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**147 016 038**	**136 041 038**
Ingående nedskrivningar	-98 695 823	-90 000 823
Årets nedskrivningar	-10 825 000	-8 695 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-109 520 823**	**-98 695 823**
Utgående redovisat värde	**37 495 215**	**37 345 215**

Transaktion 09222115557513179884 Signerat OS, PL, RG

20240515153560

Not 6 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital-andel %	Rösträtts-andel %	Antal andelar	Bokfört värde 2023-12-31	Bokfört värde 2022-12-31
Fiskebäckskils Tomt AB	100	100	1 000	50 000	50 000
Älvfast AB	100	100	500	110 000	110 000
SERNEKE Projektfastigheter 4 AB	100	100	500	550 000	400 000
Serneke Projektförsäljning 1 AB	100	100	500	50 000	50 000
Serneke Projektförsäljning 2 AB	100	100	500	50 000	50 000
Serneke Projektförsäljning 3 AB	100	100	500	50 000	50 000
Serneke Projektförsäljning 4 AB	100	100	500	50 000	50 000
Cirkustomten Utvecklings AB	100	100	500	50 000	50 000
Serneke Bostad AB	100	100	500	59 000	59 000
Trollhättan Real Estate AB	100	100	500	89 000	89 000
Serneke Projektfastigheter Eskilstuna AB	100	100	50 000	32 988 921	32 988 921
Serneke Projektförsäljning 5 AB	100	100	500	50 000	50 000
Serneke Projektförsäljning 6 AB	100	100	500	40 000	40 000
Serneke Intressenter Syd Holding AB	100	100	500	50 000	50 000
Serneke Trelleborg Holding AB	100	100	500	50 000	50 000
Serneke Österskans Holding AB	100	100	500	25 000	25 000
Serneke Projektförsäljning 7 AB	100	100	500	60 000	60 000
Serneke Projektförsäljning 8 AB	100	100	500	50 000	50 000
Serneke Älvsjö Station Holding AB	100	100	500	50 000	50 000
Fastighetskompaniet i Väst AB	100	100	1 000	658 294	658 294
Serneke Storängsbotten Intressenter AB	100	100	500	50 000	50 000
Serneke Projektförsäljning 9 AB	100	100	500	50 000	50 000
Care of Serneke AB	100	100	500	40 000	40 000
Gårdstens Projektutveckling AB	100	100	500	2 150 000	2 150 000
Serneke Projektförsäljning 10 AB	100	100	250	25 000	25 000
Serneke Projektförsäljning 11 AB	100	100	500	50 000	50 000
				37 495 215	**37 345 215**

Transaktion 09222115557513179884 Signerat OS, PL, RG

20240515153611

	Org.nr	Säte
Fiskebäckskils Tomt AB	556664-1360	Göteborg
Älvfast AB	556860-2774	Göteborg
SERNEKE Projektfastigheter 4 AB	559022-0058	Göteborg
Serneke Projektförsäljning 1 AB	559043-3859	Göteborg
Serneke Projektförsäljning 2 AB	559043-3842	Göteborg
Serneke Projektförsäljning 3 AB	559043-3867	Göteborg
Serneke Projektförsäljning 4 AB	559057-5774	Göteborg
Cirkustomten Utvecklings AB	559057-5782	Göteborg
Serneke Bostad AB	559068-5995	Göteborg
Trollhättan Real Estate AB	556974-6067	Göteborg
Serneke Projektfastigheter Eskilstuna AB	559083-3959	Göteborg
Serneke Projektförsäljning 5 AB	559142-4477	Göteborg
Serneke Projektförsäljning 6 AB	559142-4469	Göteborg
Serneke Intressenter Syd Holding AB	559154-9893	Göteborg
Serneke Trelleborg Holding AB	559157-8835	Göteborg
Serneke Österskans Holding AB	559157-8660	Göteborg
Serneke Projektförsäljning 7 AB	559125-9642	Göteborg
Serneke Projektförsäljning 8 AB	559187-8532	Göteborg
Serneke Älvsjö Station Holding AB	559148-0545	Göteborg
Fastighetskompaniet i Väst AB	556735-7271	Göteborg
Serneke Storängsbotten Intressenter AB	559211-6064	Göteborg
Serneke Projektförsäljning 9 AB	559198-6004	Göteborg
Care of Serneke AB	559226-1563	Göteborg
Gårdstens Projektutveckling AB	556976-9390	Göteborg
Serneke Projektförsäljning 10 AB	559280-7589	Göteborg
Serneke Projektförsäljning 11 AB	559327-3781	Göteborg

Not 7 Uppskjuten skattefordran

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	15 435	15 435
Belopp vid årets utgång	**15 435**	**15 435**

Not 8 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 444 185	3 068 530
Tillkommande fordringar	91 742	89 941
Omklassificeringar till kortfristiga fordringar	-714 286	-714 286
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 821 641**	**2 444 185**
Utgående redovisat värde	**1 821 641**	**2 444 185**

20240515153562

Not 9 Långfristiga skulder

Ingen del av de långfristiga skulderna förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.

Not 10 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	**2022-12-31**
Borgensförbindelser till förmån för Serneke Group ABs kreditram	51 723 566	0
	51 723 566	**0**

Företaget har gått i borgen för Serneke Group ABs kreditram på 400 mkr. Ramen är per 2023-12-31 utnyttjad enligt ovan. Borgensåtagandet är solidariskt betalningsansvar med 21 systerbolag.

Not 11 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den koncern där bolaget 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 09222115557513179884 Signerat OS, PL, RG

Verifikat

Transaktion 09222115557513179884

Dokument

ÅR 2023 Serneke Projektutveckling AB
Huvuddokument
11 sidor
Startades 2024-03-19 09:52:47 CET (+0100) av Emma Engdahl (EE)
Färdigställt 2024-03-19 20:30:07 CET (+0100)

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 2024-03-19 19:22:01 CET (+0100)

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 2024-03-19 20:30:07 CET (+0100)

SIGNATURES scrive VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557513179884

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 2024-03-19 09:57:16 CET (+0100)

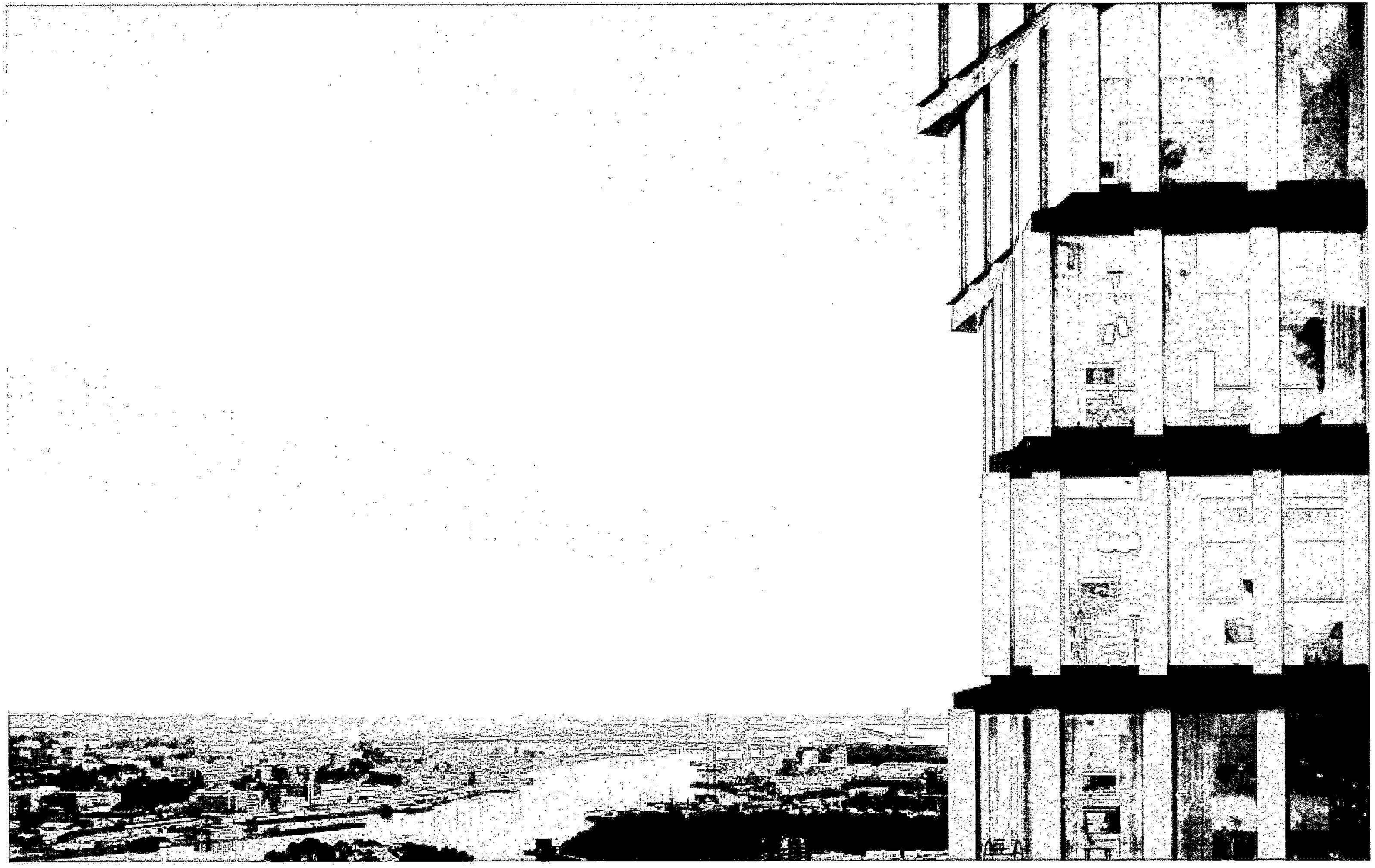
Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte 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

20240319155564

20240614015O5

SERNEKE GROUP | ÅRSREDOVISNING 2023

SERNEKE®



20240614015O6

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 10 582 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 försthand interna leveranser 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 löpande 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**

20240614015O7

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

20240614O1508

17 000 kvadratmeter och omfattar cirka 300 rum. Frånträde skedde den 2 februari 2024.

Karlatornet AB beslutade i februari även att inleda en mäklarledd försäljningsprocess av kontorsbyggnaden. Under försäljningsprocessen har Balder tagit över ägandet av kontoret, frånträde skedde den 2 februari 2024. Vid en utebliven försäljning innebär 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 innebär att Ola Serneke lämnar som VD.

Checkräkningskrediten 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 rörelseresultatet uppgick till –56 Mkr (–1).

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 i det korta perspektivet men ändå 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 finns följande belopp, kr:

Balanserat resultat	–402
Överkursfond	1 089
Årets resultat	–328
Summa	**359**

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

Överförs i ny räkning:	359
Summa	**359**

20240614O1509

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	8 601
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

20240614015 10

FINANSIELLA DEFINITIONER

NYCKELTAL	DEFINITION	SYFTE
Rörelsemarginal	Rörelseresultat dividerat med intäkter.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma bolagets lönsamhet.
Rörelsekapital	Omsättningstillgångar minus kortfristiga skulder.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma bolagets kapitalbindning i förhållande till dess konkurrenter.
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.

Berakning 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 kreditvärderings-institut.

20240614015 11

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

20240614015 12

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

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

20240614015 13

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	1 870
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**

20240614015 14

FORTS 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	28	–	–
Övriga avsattningar	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		0	1
Övriga kortfristiga skulder	4	99	183
Fakturerade men ej upparbetade intäkter	4, 7, 23	654	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**

20240614015 15

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**

20240614015316

FORTS. 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 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 innehav 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**

20240614015 17

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		–482	–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 koncernforetag		0	–14
Försäjning av koncernföretag		18	
Investeringar i intresseföretag		0	–4
Placeringar i finansiella anläggningstillgångar		–6	–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**

20240614015118

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**

20240614015 19

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

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

20240614015520

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		20	–
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**

20240614015 21

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**

20240614015522

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**

20240614015123

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 ranta		–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**

20240614015524

NOTER

NOT 1 ALLMÄN INFORMATION

Serneke Group AB ("Serneke") med organisationsnummer 556669-4153 ar ett aktiebolag registrerat i Sverige med sate i Göteborg. Adressen till huvudkontoret är Karlavagnstorget 2 B, 417 50 Göteborg.

Företaget och dess dotterbolags ("koncernen") verksamhet omfattar heltäckande tjänster inom entreprenad och projektutveckling. Serneke arbetar 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 i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar från IFRS Interpretations Committee (IFRIC).

Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

I koncernredovisningen har värdering av poster skett till anskaffningsvärde, utom då det gäller vissa finansiella instrument som är värderade till verkligt värde. Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

Nya redovisningsprinciper 2023

Det finns inga nya eller ändrade redovisningstandarder 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 redovisningstandarder eller tolkningar som har publicerats vilka träder i kraft 2024 och senare som bedöms ha en materiell påverkan på Sernekekoncerenens 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 inflytandet över investeringsobjektet till att påverka sin avkastning. Koncernens sammansättning framgår av not 17.

Dotterbolag tas med i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten och exkluderas ur koncernredovisningen från och med den tidpunkt då det bestämmande inflytandet upphör.

Koncernens resultat och komponenter i övrigt totalresultat är hänförligt till moderbolagets ägare och till innehav utan bestämmande inflytande även om detta leder till ett negativt värde för innehav utan bestämmande inflytande.

Redovisningsprinciperna för dotterbolag har vid behov justerats för att överensstämma med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna transaktioner, mellanhavanden samt orealiserade vinster och förluster hänförliga till koncerninterna transaktioner har eliminerats vid upprättandet av koncernredovisningen.

Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande

Förändringar i moderbolagets andel i ett dotterbolag som inte leder till en förlust av bestämmande inflytande redovisas som eget kapitaltransaktioner (det vill säga som transaktioner med koncernens ägare). Eventuell skillnad mellan det belopp med vilket innehav utan bestämmande inflytande justeras och det verkliga värdet på den erlagda eller erhållna ersättningen redovisas direkt i eget kapital och fördelas på moderbolagets ägare.

Förlust av bestämmande inflytande

När moderbolaget förlorar bestämmande inflytande över ett dotterbolag, beräknas vinsten eller förlusten vid avyttringen som skillnaden mellan:

i) summan av det verkliga värdet för den erhållna ersättningen och det verkliga värdet av eventuellt kvarvarande innehav och
ii) de tidigare redovisade värdena för dotterbolagets tillgångar (inklusive goodwill), och skulder och eventuellt innehav utan bestämmande inflytande.

När det avyttrade dotterbolaget har tillgångar som värderas enligt omvärderingsmetoden eller till verkliga värden och de hänförliga ackumulerade vinsterna eller förlusterna har redovisats i övrigt totalresultat och ackumulerats i eget kapital, ska dessa belopp som tidigare redovisats i övrigt totalresultat och ackumulerats i eget kapital redovisas som om moderbolaget hade avyttrat tillgångarna direkt, vilket innebär en omklassificering till resultatet eller direkt överföring till balanserade vinstmedel.

Det verkliga värdet på kvarvarande innehav i det tidigare dotterbolaget vid den tidpunkt då det bestämmande inflytandet förloras betraktas som det verkliga värdet vid det första redovisningstillfället för en finansiell tillgång enligt IFRS 9 Finansiella instrument: Redovisning och värdering eller, i tillämpliga fall, anskaffningsvärdet vid det första redovisningstillfället för en investering i ett intresseföretag eller sammarbetsarrangemang.

Segmentsrapportering

Ett rörelsesegment är en del av ett företag som bedriver affärsverksamhet från vilken den kan få intäkter och ådra sig kostnader, vars rörelseresultat regelbundet granskas av företagets högste verkställande beslutsfattare, och för vilken det finns fristående finansiell information. Företagets rapportering av rörelsesegment överensstämmer 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 belopp till svenska kronor (SEK), vilket är moderbolagets funktionella valuta och rapportvaluta. Transaktioner i utländsk valuta omräknas i respektive enhet till enhetens funktionella valuta enligt de valutakurser som gäller på transaktionsdagen. Vid varje balansdag räknas monetära poster i utländsk valuta om till balansdagens kurs. Icke-monetära poster, som värderas till verkligt värde i en utländsk valuta, räknas om till valutakursen den dag då det verkliga värdet fastställdes. Icke-monetära poster, som värderas till historiskt anskaffningsvärde i en utländsk valuta, räknas inte om.

Valutakursdifferenser redovisas i resultaträkningen för den period i vilka de uppstår, med undantag för transaktioner som utgör säkring som uppfyller villkoren för säkringsredovisning av kassaflöden eller av nettoinvesteringar, då vinster och förluster redovisas i övrigt totalresultat.

Vid upprättande av koncernredovisning omräknas utländska dotterbolags tillgångar och skulder till svenska kronor enligt balansdagens kurs. 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-

20240614015525

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 innebär förvärv av nettotillgångar som inte utgör rorelse 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 ersattningsbelopp 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 tjanst 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

20240614015 26

FORTS. NOT 2

sannolika beloppet vilket är det mest sannolika beloppet i ett intervall av möjliga ersättningsbelopp eller det förvantade 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 kunden samtidigt erhåller och förbrukar de fördelar som tillhandahålls 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 vilket innefattar nedlagda utgifter inklusive vinstmarginal. Serneke tillämpar inputmetoden konsekvent på liknande prestationsåtaganden och metoden redovisar intäkter på basis av företagets insatser eller input för att uppfylla ett prestationsåtagande i förhållande till total förväntad input för uppfyllandet 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 den 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 fördelar 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 haft om det inte erhållit avtalet, redovisas som en tillgång endast om företaget förväntar sig att få täckning för de utgifterna. Förlustkontrakt 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 inputmetoden där intäkten redovisas på basis av färdigställandegraden som beräknas som förhållandet mellan nedlagda uppdragsutgifter för utfört arbete vid rapportperiodens slut och beräknade totala uppdragsutgifter. Omvärderingar av projektens slutprognoser och Ätor som ej bedöms som fristående avtal medför korrigeringar av tidigare upparbetat resultat. Då det är sannolikt att de totala uppdragsutgifterna kommer att överstiga den totala uppdragsinkomsten, ska den befarade förlusten omgående redovisas som en kostnad i sin helhet. 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 Sernekes fristående försäljningspriser för de ytterligare varor eller tjänster som utlovats. Om parterna inte har godkänt en avtalsändring ska Serneke 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 Serneke 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 Serneke har rätt att fakturera kunden. Kunder faktureras efter utfört arbete och ersättningen ska betalas vid fakturering. Om tjänsterna som Serneke levererat överstiger betalningen, redovisas en avtalstillgång. Om betalningarna överstiger de levererade tjänsterna, redovisas en avtalsskuld.

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

Försäljning av fastigheter och byggrätter
Vid avyttring av fastigheter eller byggrätter direkt eller indirekt genom en aktieförsäljning, redovisas i koncernen som intäkt, den underliggande fastighetens eller byggrättens värde. Försäljningsintäkten av fastighetsförsäljningar redovisas vid tillträdet 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 villkor kan försäljningen ses som ett eller fler 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 Serneke 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 beslut om framtida detaljplaner. En bedömning sker då av sannolikheten för respektive detaljplan. Försäljningsintäkt och resultat redovisas när sannolikheten bedöms vara mycket hög samt att en fordran avseende den bedömda tilläggsköpeskilling bokas upp tills 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 aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. I de fall hyreskontraktet under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under kontraktets löptid.

20240614015527

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 inköp, uppförande eller produktion av en tillgång som med nödvändighet tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning, inräknas i tillgångens anskaffningsvärde tills den tidpunkt då tillgången är färdigställd för dess avsedda användning eller försäljning. Ränteintäkter från tillfällig placering av upplånade medel för ovan beskriven tillgång dras av från de låneutgifter som får inräknas i tillgångens anskaffningsvärde.

Övriga låneutgifter redovisas i resultatet i den period de uppkommer.

Skatter
Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt
Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultat i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Koncernens aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

Uppskjuten skatt
Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den 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 återföring av de temporära skillnaderna och det är sannolikt att en sådan återföring inte kommer att ske inom överskådlig framtid. De uppskjutna skattefordringar som är hänförliga till avdragsgilla temporära skillnader avseende sådana investeringar ska bara redovisas i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott och det är troligt att ett sådant utnyttjande kommer att ske inom överskådlig framtid. Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar 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 resultaträkningen i den period då de uppkommer.

20240614015528

FORTS. NOT 2

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens värde minskat med bedömt restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt over dess bedömda nyttjandeperiod som uppskattas till:

Byggnader och mark	25 år
– Markanläggning	50 år
– Stomme	30 år
– Tak	10 år
– Inre ytskikt	10 år
– Installationer	5–10 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	3 år
Bilar	

Bedömda nyttjandeperioder, restvärden och avskrivningsmetoder omprövas minst i slutet av varje räkenskapsperiod, effekten av eventuella ändringar i bedömningar redovisas framåtriktat.

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från rapporten över finansiell ställning vid utrangering eller avyttring, eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Den vinst eller förlust som uppstår vid utrangering eller avyttring av tillgången, utgörs av skillnaden mellan eventuella nettointäkten vid avyttringen och dess redovisade värde, redovisas i resultatet i den period när tillgången tas bort från rapporten över finansiell ställning.

Nyttjanderättstillgångar och leasingskuld

En nyttjanderättstillgång är en tillgång som koncernen enligt ett kontrakt har rätt att använda under en tidsperiod i utbyte mot ersättning, något som benamns som en lease. För att räknas som en nyttjanderättstillgång för koncernen, ska avtalet ge rätt till att kontrollera användningen av en identifierad tillgång där koncernen erhåller alla identifierade finansiella förmåner 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 undantaget 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 linjärt 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 alternivet.

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 återlämnas när den ursprungliga leasingperioden är slut.

Värdering av nyttjanderätt och leasingskuld

Nyttjanderättstillgångar ska värderas till sitt nominella värde 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 leasetagaren använda 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 bortforsling av den underliggande tillgången, återställande av den plats där den befinner sig eller återställande av den underställande 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 leasingskulden
  – vid ändring av leasingavtalet så bör de reviderade leasingavgifterna bestämmas med utgångspunkt i de uppdaterade leasingvillkoren antingen 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 förändring sker av de belopp som förväntas betalas ut enligt en 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 fastställer att den implicita räntan för varje leasingavtal ska tillämpas vid beräkning av leasingskulden. Serneke har använt denna ränta när den finns tillgänglig. I de allra flesta fall finns dock inte den implicita rantan tillgänglig. Vid en sådan situation hänvisar 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 räntenivå 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 nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången.

Om återvinningsvärdet för en tillgång (eller kassagenererande enhet) fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången (eller den kassagenererande enheten) ned till återvinningsvärdet. En nedskrivning ska omedelbart kostnadföras i resultaträkningen.

Då en nedskrivning sedan återförs, ökar tillgångens (den kassagenererande enhetens) redovisade värde till det omvärderade återvinningsvärdet, men det förhöjda redovisade värdet får inte överskrida det redovisade värde som skulle fastställts om ingen nedskrivning gjorts av tillgången (den kassagenererande enheten) under tidigare år. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

20240614013

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 förvarvare 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.

20240614015330

FORTS. 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 utflode av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Det belopp som avsätts utgör den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, ska det redovisade värdet motsvara nuvärdet av dessa utbetalningar. Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i rapport över finansiell ställning när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om företaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.

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 utgoras 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, tillampas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter.

Redovisningsprinciper för moderbolaget
Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation 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 innehåller 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 ej redovisar hyresavtal på balansräkningen.

Det finns inga tillkännagivna ändringar i RFR 2 som galler för räkenskapår 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 uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman. Skillnaden 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 anskaffningsvärde 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. Tillampning av Tryggandelagen är en förutsättning för skattemässig avdragsrätt.

20240614015311

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 vasentlig 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 föreligger i dagsläget. Bedömningen är i något fall svår och slutligt utfall kan bli annat än bedömt vilket kan innebära 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.

20240614015332

FORTS. NOT 4

NOT 4 FINANSIELL RISKHANTERING OCH FINANSIELLA INSTRUMENT

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av koncernens finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna fastställs av styrelsen i en finanspolicy som revideras årligen. Styrelsen har möjlighet att besluta om tillfälliga avsteg från den fastställda finanspolicyn. Uppföljning och rapportering sker löpande till styrelsen.

Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att Serneke får problem med att fullfölja sina betalningsskyldigheter till följd av bristande likviditet. För att säkerställa god betalningsberedskap görs löpande likviditetsprognoser, en långsiktig för 12 månader framåt som görs månadsvis och en kortsiktig för kommande kvartal som görs veckovis. Per årsskifte fanns tillgänglig likviditet enligt nedan. Den likvida situationen bedöms löpande av styrelsen och koncernledningen. Arbete med försäljningar av koncernens projektportfölj är en del av Sernekes verksamhet och fortgår bl.a. i syfte att balansera kapitalbindning och frigöra likviditet. För att under 2024 kunna säkerställa att tillräcklig likviditet erhålls 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. Styrelsens bedömning är att Serneke agerar utifrån god affärsordning för att säkerställa att tillräcklig likviditet erhålls för att säkerställa fortsatt drift.

Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbringa 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 till kontokredit 400 Mkr (varav 338 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 är denna kreditfacilitet löst. 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.

	Tillgänglig likviditet	
KONCERNEN	2023-12-31	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 ursprunglig valuta	Belopp SEK, inklusive ränta	Förfall 2024	Förfall 2025–2026	Förfall 2027 ff
Lån från moderbolag	SEK	**5,78**	150	**167**	**-**	**167**	**-**
Banklån, långfristiga	SEK	10,24	1 027	1 270	100	607	563
Banklån, kortfristiga	SEK	8,09	886	919	919	-	-
Skulder avseende leasing	SEK	2,50-3	217	267	83	84	100
Reverslån	SEK	5,0	92	101	5	97	-
Övriga	SEK	5,0	483	508	456	52	-
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 ursprunglig valuta	Belopp SEK, inklusive ränta	Förfall 2023	Förfall 2024–2025	Förfall 2026 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	1,25–3	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.

202406140153

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 ändrade marknadsräntor.

Känslighetsanalys för ränterisker återfinns i not 27.

Valutarisk
Valutarisk utgörs av risk att verkliga värden och kassaflöden avseende finansiella instrument förändras när värdet på utländska valutor fluktuerar. Koncernen har i dagsläget begränsat in och utflöde i utländska valutor. 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**

20240614015534

FORTS. 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 används för att fastställa det verkliga värdet. I tabellerna nedan framgår koncernens och moderbolagets klassificering av finansiella tillgångar och finansiella skulder värderade till verkligt värde. Under perioderna har det inte skett några väsentliga överföringar mellan nivåerna.

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 bors, 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 inom nivå 2 är:
- Noterade priser för liknande tillgångar och skulder.
- Data som kan utgöra grund för bedömning av pris, t ex marknadsräntor och avkastningskurvor.

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

De mest väsentliga posterna beskrivs nedan;
Aktieagarlånet 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 kraven som ställs i IFRS 10 gällande när ett dotterföretag blir intresseföretag. Värderingen bygger på de observerbara räntor samt bedömning av underliggande kalkyler som även avser värderingen av underliggande tillgångar. I feburari 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 återbetalning 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 975 Mkr (1 206). En förändring av diskonteringsräntan med 100 bp 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 den nya stadsdelen med ett underliggande fastighetsvärde om 798 Mkr förvärvades av ett nytt Joint Venture, Karlastaden Group AB (JV-Bolaget).

Under 2022 gjordes en affar 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 uppgick fordringarnas totala verkliga värde till 1 157 Mkr , varav 423 Mkr mot Balder och 734 Mkr mot JV-Bolaget. En förändring av diskonteringsräntan med 100bp skulle öka/minska verkligt värde med 6 Mkr (13).

Använd bedömd marknadsränta ligger på 38% 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 nytta till kreditgivare och övriga intressenter.

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

20240614015335

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 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 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

20240614015336

FORTS. NOT 5

Koncernens intäkter och resultat

KONCERNEN 2022 Belopp i Mkr	Sverige	Invest	International	Koncern-gemensamt	Elimnering	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	38	0	13	–7	44
Finansiella kostnader	–42	–91	–7	–19	7	–152
Finansnetto	**–42**	**–53**	**–7**	**–6**	**0**	**–108**
Skatt	–52	37	–4	3	0	–16
Årets resultat	**–173**	**82**	**–14**	**–54**	**0**	**–233**

Belopp i Mkr	Sverige	Invest	International	Koncern-gemensamt	Elimnering	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	2 904
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 Belopp i Mkr	Sverige	Invest	International	Koncern-gemensamt	Elimnering	Summa segment
Avskrivningar	–37	–31	–	–13	–	–81
Resultatandel intresseföretag och joint ventures	0	10	0	0	–	10

202406140153?

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, Mkr	Sverige	Invest	International	Koncern-gemensamt	Elimineringar	Total	
Entreprenadintäkter	8 863	1 787	–	–	–2 123	8 527	
Försäljning av fastigheter och byggratter	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**

202406140153 8

NOT 8 RÖRELSENS KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Material	–1 164	–1 812	–	–
Underentreprenörer	–5 197	–5 057	–	–
Personal	–997	–1 125	–124	–106
Redovisat värde sålda projekt- och exploateringsfastigheter	–22	–55	–	–
Övriga produktionskostnader	–1 120	–1 046	–	–
Avskrivningar/Nedskrivningar	–128	–81	–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. Allt 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 entreprenadredskap. Nyttjanderättstillgången redovisas under materiella anläggningstillgångar och leasingskulden under långa- och korta räntebärande skulder.

KONCERNEN

Resultaträkning	2023	2022
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	–71	–74
Räntekostnader för leasingskulder	–9	–8
Vinst eller förlust från nyttjanderättstillgångar	19	11
Totala kostnader aktiverade leasingskulder	**–61**	**–71**
Leasingavtal av lågt 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 entreprenad-redskap	Nyttjande-rättstill-gångar
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.

20240614015339

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

MEDELANTAL ANSTÄLLDA	2023 Antal anställda	Varav antal män	2022 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**

TOTALA LÖNER, ERSÄTTNINGAR M.M.	2023 Löner och andra ersättningar	Soc. kostn. (varav pensionskostnader)	2022 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 2023-12-31	2022-12-31	Dotterbolag 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	Pensionskostnader	Totalt
Styrelseordförande Jan C. Johansson[2]	415	–	–	415
Styrelseledamot Ola Serneke[1]	–	–	–	–
Styrelseledamot Per Åkerman[2]	156	–	–	156
Styrelseledamot Ludwig Mattsson[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

20240614015540

FORTS. NOT 11

ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE
Uppgifter i Tkr

2022	Grundlön/ Arvode	Övriga förmåner	Pensions kostnader	Totalt
Styrelseordförande				
Jan C. Johansson	800	–	–	800
Styrelseledamot				
Ola Serneke[1)]	–	–	–	–
Styrelseledamot				
Per Åkerman	300	–	–	300
Styrelseledamot				
Mari Broman	350	–	–	350
Styrelseledamot				
Ludwig Mattsson	292	–	–	292
Styrelseledamot				
Mariann Ostansjö[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 har i ovan tabeller endast tagits med under perioden de ingick 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 Berglin VD för Serneke Group AB, i grundlön/ arvode till honom om totalt 19 Mkr ingår rörlig ersattning 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 skall uppsägningstiden normalt vara sex månader från befattningshavarens sida. Vid uppsägning från bolagets sida ska uppsägningstiden sammantaget 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	6	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 76Mkr (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 ranta.

20240614015 41

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 hanförlig 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	
AVSTAMNING 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	Varumarken	**Summa immateriella tilgångar**	Goodwill	Varumarken	**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.

20240614015 42

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	3	–
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 2023-12-31	2022-12-31	Moderbolaget 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 2023-12-31	2022-12-31	Moderbolaget 2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	484	481	10	5
Försäljning av koncernföretag	**–4**	–	–	–
Inköp	33	38	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	–2	–2
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–259**	**–215**	**–2**	**–2**
Utgående redovisat värde	**202**	**269**	**6**	**8**

Av nyttjanderättstillgångar hör 135 Mkr till byggnader och mark, 67 Mkr till inventarier, verktyg och installationer och 0 Mkr hör till maskiner och andra tekniska anläggningar.

20240614015 43

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. Direktägda dotterbolag redovisas i tabellen. Övriga i koncernen ingående bolag framgår av respektive dotterbolags årsredovisning.

20240614015544

NOT 18 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH JOINT VENTURES

Väsentliga redovisningsprinciper

BOLAG, ORGANISATIONSNUMMER	Sate	2023-12-31 Ägarandel[1]	2022-12-31 Ägarandel[1]	Intressebolag/ Joint Venture	Varderingsmetod
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, 559165-6953	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. 559186-3427	Göteborg	50:0%	50,0%	Intressebolag	Kapitalandelsmetoden
IFK GBG Transferintressenter AB, 559149-1625	Göteborg	31,0%	31,0%	Intressebolag	Kapitalandelsmetoden
Consortium Builders Pty Ltd	Perth	33:0%	33,0%	Intressebolag	Kapitalandelsmetoden
Karlastaden Group AB, 559222-7945	Göteborg	50.0%	50,0%	Joint-venture	Kapitalandelsmetoden
Karlatornet AB, 559185-8526	Göteborg	50,0%	50,0%	Joint-venture	Kapitalandelsmetoden
Granola Fastigheter AB, 556814-8216	Hudiksvall	50,0%	50,0%	Joint-venture	Kapitalandelsmetoden

1) Tillika rösträttsandel

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående värde	158	160
Aktieägartillskott	–	4
Utdelning	–6	–9
Försäljning av intresseföretag	–	–7
Nedskrivning av andelar i intresseföretag	**–82**	
Resultatandel, efter skatt	13	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

- Änglagården 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 dataspel.
- 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 Transferintressenter 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.

20240614015 45

FORTS NOT 18

Finansiell information i sammandrag

	Karlatornet AB		Karlastaden Group AB		Anglagården 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	1 791	1 718	899	881	256	296
Summa skulder	6 068	4 451	1 800	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		Anglagården 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 omsattningstillgångar 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 omsattningstillgångar uppgår till 1 777 Mkr. Av omsättningstillgångarna utgör 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 ranta 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.

20240614015 46

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	3
Tillkommande från etablering av joint ventures	-14	453	–	–
Tillkommande övriga	9	15	–	–
Nedskrivning	-205	–	–	–
Reglering	-64	-17	–	–
Utgående värde*	**2 187**	**2 461**	**3**	**3**
** varav räntebärande*	*2 142*	*2 356*	–	–
** varav fordringar på intresseföretag och joint ventures*	*2 132*	*2 410*	–	–

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	–76	–	–	–
Investeringar	612	825	–	–
Fränträde av bostadsrättsprojekt	–108	–294	–	–
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**

20240614015547

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**

20240614015 48

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 tiondels röst per aktie, vilket innebär totalt 2 875 323 röster. Aktiekapital och antal aktier har varit oförändrat hela 2023.

NOT 27 UPPLÅNING

	Koncernen		Moderbolaget	
LÅNGFRISTIG	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Banklån	1 027	1 340	0	0
Leasingskulder	137	208	4	3
Reverslån	92	–	–	–
Övriga	201	235	–	–
Summa	**1 457**	**1 783**	**4**	**3**

	Koncernen		Moderbolaget	
KORTFRISTIG	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Banklån	886	104	339	37
Leasingskulder	80	76	2	5
Reverslån	–	–	–	–
Övrigt	432	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 31.

Tillgängliga krediter	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Byggkrediter	887	997
Utnyttjat byggkrediter	–807	–662
Kreditram	500	500
Bankgarantier	–385	–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 sedvanlig kovenant som innebär att koncernen ska ha en soliditet om 30 procent samt en EBITDA-kovenant. Per april 2024 är denna kreditfacilitet löst.

Kredit till Svenk Exportkredit om 148 Mkr löper även den med sedvanliga kovenanter, där solidtetskrav 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 ränteomförhandling är vid rapportperiodens slut följande:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
< 12 månader	886	275	339	37
12–36 månader	527	1 144	–	–
> 36 månader	500	25	–	–
Summa	**1 913**	**1 444**	**339**	**37**

Leasingskulder
För leasingskulder hänvisas till not 10.

202406140154

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 exploaterings-fastigheter	12	3	–	–
Varderade 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 exploaterings-fastigheter	–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
Återforda 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.

20240614O1550

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	30	30	–	–
Pantsatta aktier i dotterbolag	1 014	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	–	–	1 826	2 017
Borgensförbindelser i samband med fastighetsförsäljningar	317	317	317	317
Borgensförbindelser för kreditiv i bostadsrättsförening	–	–	311	320
Borgenförbindelser för förskott- och insatsgarantier i bostadsrättsförening	162	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 i Änglagården Holding AB är solidariskt ansvariga för det rätta fullgörandet av ränta samt amortering av intresseföretagets skulder gentemot kreditinstitutet i det fall intresseföretaget inte kan betala. Per 31 december 2021 uppgår intresseföretagets skuld till kreditinstitut till 399 Mkr (387).

Tvister och rättsliga processer

Serneke blir 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 beställaren 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 uteslutas att slutligt utfall kan avvika, i vissa fall väsentligt, från nu gjorda bedömningar.

20240614015S1

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 hanförliga 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	–208	–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 hanförliga 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**

202406140155Z

NOT 33 NÄRSTÅENDE

Transaktioner med närstående prissätts på marknadsmässiga villkor. Transaktioner med närstående som uppgår 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 14,79% 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 narståendetransaktioner 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 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 utgör ett led i den pågående omstruktureringen inom Serneke för att renodla verksamheten i en entreprenad- och en 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") sålde i början av 2024, genom det gemensamt ägda JV-bolaget Karlastaden Group AB, cirka 151 000 kvadratmeter byggrätter i Karlastaden till Göteborgs allmännyttiga fastighetskoncern Förvaltnings 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	1 089 296 943
Årets resultat	– 166 901 123
Summa	**520 238 399**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Utdelning	
Överförs i ny räkning, kr:	520 238 399
Summa	**520 238 399**

20240614015S3

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 vasentliga 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

Serneke
Karlavagnstorget 2B,
417 50411 05 Göteborg

info@serneke.se
Tel: 031-712 97 00
Fax: 031-712 97 99

www.serneke.se

SERNEKE®