

# Årsredovisning

för

## SERNEKE Projektutveckling AB

556688-6601

Räkenskapsåret

2022

### 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 2023-04-28. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Göteborg 2023-04-28



Patrik Lindström

**Årsredovisning**  
för  
**SERNEKE Projektutveckling AB**

556688-6601

Räkenskapsåret

2022

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'V. Gröndahl', written in a cursive style.

Styrelsen för SERNEKE Projektutveckling AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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.

Omvärldsfaktorer såsom brist på komponenter, höga råvarupriser, energikris, problem med transporter, krig, covid-19 och den ekonomiska oron i världen påverkar företagets verksamhet.

På grund av osäkerheten kring tidsaspekter, framtida politiska beslut och människors & företags beteenden går det i dagsläget inte att kvantifiera dessa omvärldsfaktorerers totala påverkan på verksamheten. Den bästa bedömning som kan göras nu är att de framtida effekterna på företaget är begränsade.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

### Ägarförhållanden

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

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-8 615	-1 907	66 563	-61 146
Balansomslutning	71 259	80 065	81 872	40 681
Soliditet (%)	99	99	99	36

2023051607426

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	81 248 468	-1 907 713	<b>79 440 755</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-1 907 713	1 907 713	<b>0</b>
Årets resultat			-8 615 334	<b>-8 615 334</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>79 340 755</b>	<b>-8 615 334</b>	<b>70 825 421</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	79 340 755
årets förlust	-8 615 334
	<b>70 725 421</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	70 725 421
	<b>70 725 421</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Övriga rörelseintäkter		0	8 470
		<b>0</b>	<b>8 470</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-12 200	-5 000
		<b>-12 200</b>	<b>-5 000</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-12 200</b>	<b>3 470</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	2	-8 695 000	-2 000 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		91 866	89 941
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-18
		<b>-8 603 134</b>	<b>-1 910 077</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-8 615 334</b>	<b>-1 906 607</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-8 615 334</b>	<b>-1 906 607</b>
Skatt på årets resultat		0	-1 106
<b>Årets resultat</b>		<b>-8 615 334</b>	<b>-1 907 713</b>

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	3, 4	37 345 215	37 145 215
Uppskjuten skattefordran	5	15 435	15 435
Andra långfristiga fordringar	6	2 444 185	3 068 530
		<b>39 804 835</b>	<b>40 229 180</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>39 804 835</b>	<b>40 229 180</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag		28 923 595	38 018 595
Övriga fordringar		2 146 162	1 431 872
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		91 743	89 941
		<b>31 161 500</b>	<b>39 540 408</b>

##### *Kassa och bank*

		292 846	294 927
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>31 454 346</b>	<b>39 835 335</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

**71 259 181**

**80 064 515**

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### 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

79 340 755

81 248 468

Årets resultat

-8 615 334

-1 907 713

**70 725 421**

**79 340 755**

**Summa eget kapital**

**70 825 421**

**79 440 755**

#### Långfristiga skulder

7

Skulder till koncernföretag

423 760

423 760

**Summa långfristiga skulder**

**423 760**

**423 760**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

10 000

200 000

**Summa kortfristiga skulder**

**10 000**

**200 000**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**71 259 181**

**80 064 515**

## 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 förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

#### Andelar i dotterföretag

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

#### Kundfordringar/kortfristiga fordringar

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

#### ***Låneskulder och leverantörsskulder***

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

#### ***Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld***

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

#### ***Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar***

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

#### **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 netto redovisas 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 lagstadsats. 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.

### **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 Resultat från andelar i koncernföretag**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nedskrivningar	-8 695 000	-2 000 000
	<b>-8 695 000</b>	<b>-2 000 000</b>

### **Not 3 Andelar i koncernföretag**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	127 146 038	125 096 038
Lämnat aktieägartillskott	8 895 000	2 000 000
Förvärv/nybildande av dotterföretag	0	50 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>136 041 038</b>	<b>127 146 038</b>
Ingående nedskrivningar	-90 000 823	-88 000 823
Årets nedskrivningar	-8 695 000	-2 000 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-98 695 823</b>	<b>-90 000 823</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>37 345 215</b>	<b>37 145 215</b>

**Not 4 Specifikation andelar i koncernföretag**

Namn	Kapital- andel %	Rösträtts- andel %	Antal andelar	Bokfört	Bokfört
				värde 2022-12-31	värde 2021-12-31
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	400 000	200 000
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
				<b>37 345 215</b>	<b>37 145 215</b>

	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>
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 5 Uppskjuten skattefordran

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Belopp vid årets ingång	15 435	16 541
Förändring redovisad i resultaträkningen	0	-1 106
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>15 435</b>	<b>15 435</b>

#### Not 6 Andra långfristiga fordringar

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	3 068 530	3 694 399
Tillkommande fordringar	89 941	88 417
Omklassificeringar till kortfristiga fordringar	-714 286	-714 286
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 444 185</b>	<b>3 068 530</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 444 185</b>	<b>3 068 530</b>

### Not 7 Långfristiga skulder

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

### Not 8 Eventualförpliktelser

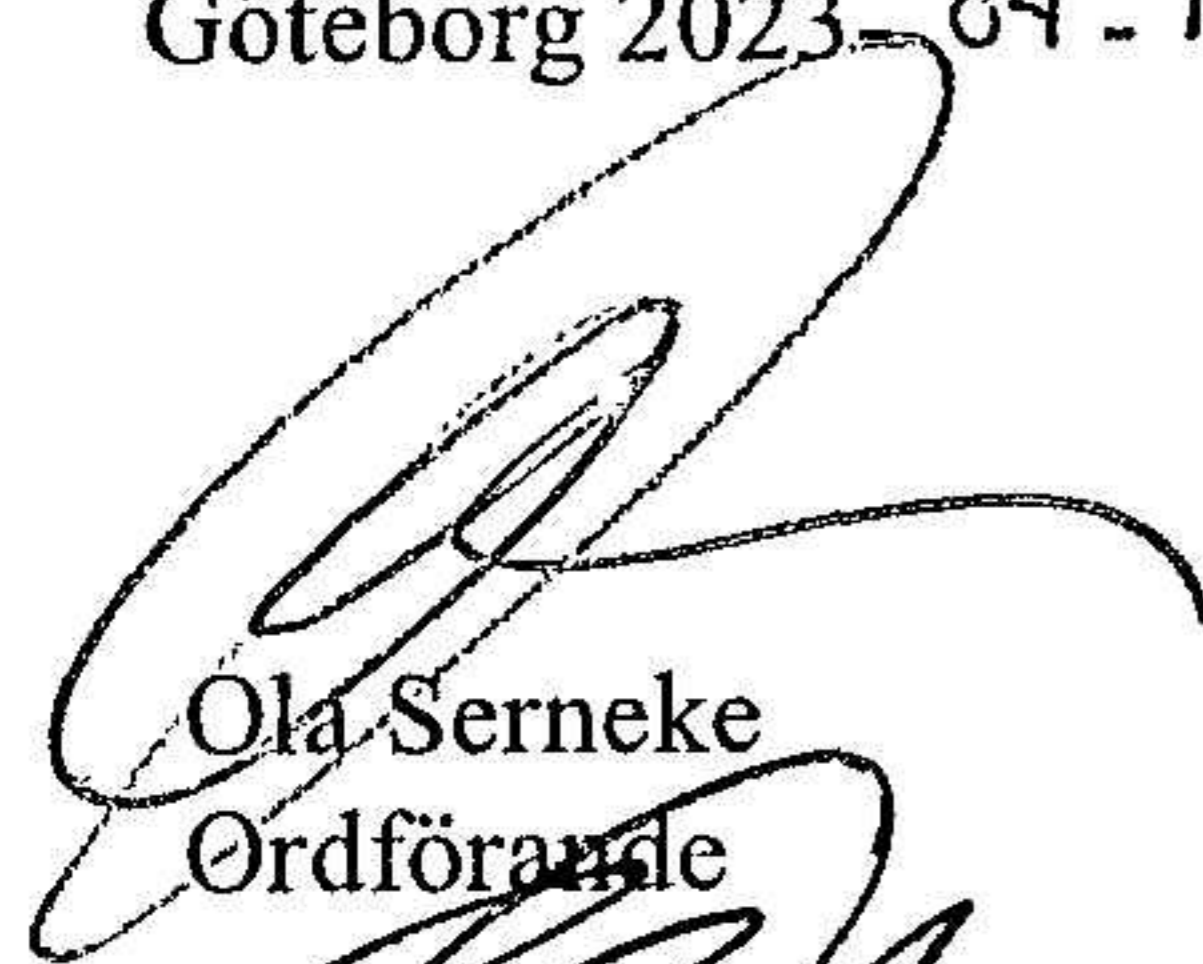
	2022-12-31	2021-12-31
Borgensförbindelser till förmån för Serneke Group ABs kreditram	0	75 781 700
	0	75 781 700

Företaget har tidigare gått i borgen för Serneke Group ABs kreditram på 300 mkr. Ramen var per 2021-12-31 utnyttjad enligt ovan. Borgensåtagandet var solidariskt betalningsansvar med 22 systerbolag.

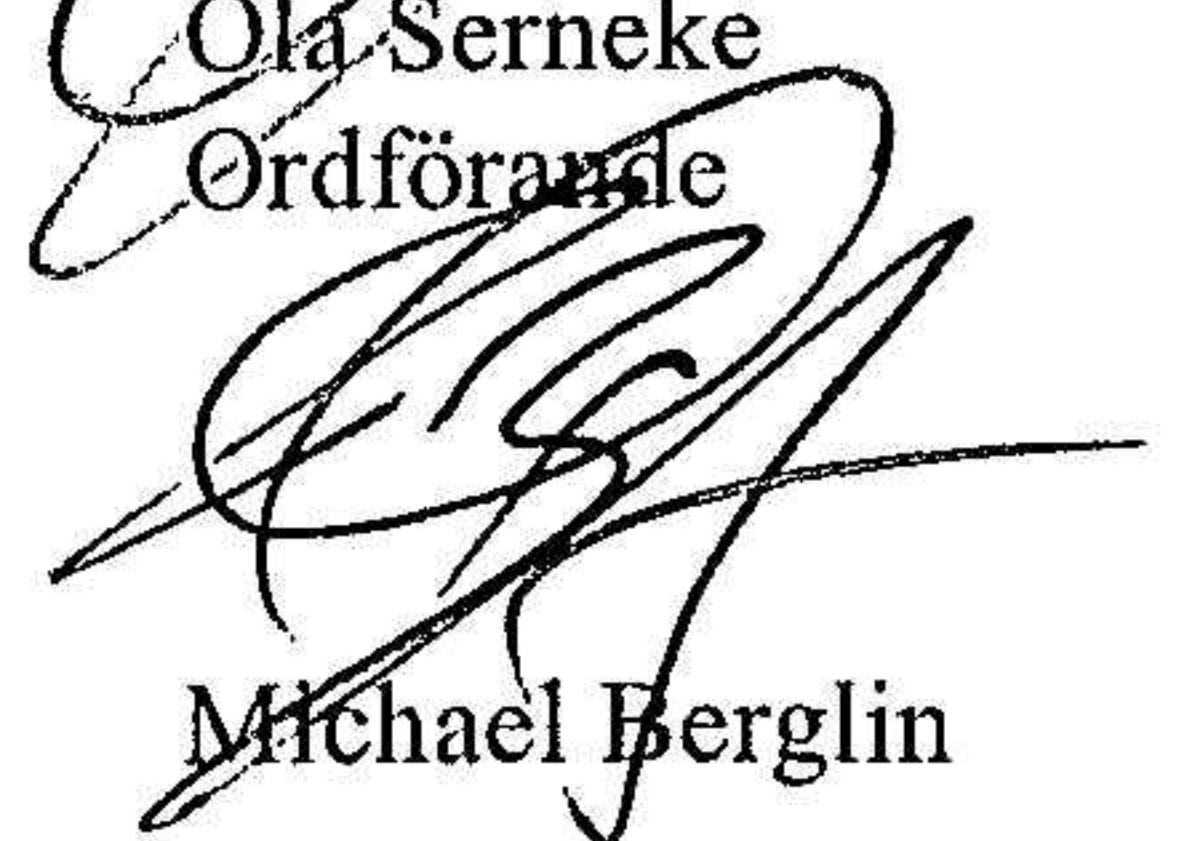
### Not 9 Uppgifter om moderföretag

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

Göteborg 2023-04-14



Ola Serneke  
Ordförande



Michael Berglin



Patrik Lindström