20240528126226

Årsredovisning

för

Karlastaden Holding 10 AB

559079-4219

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Karlastaden Holding 10 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

20240528122627

Årsredovisning

för

Karlastaden Holding 10 AB

559079-4219

Räkenskapsåret

2023

Förskopians överensstämmelse med originalet intygas:

Transaktion 09222115557515192344 Signerat OS, PL, RG

20240528122628

Styrelsen för Karlastaden Holding 10 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

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

Företaget ägs till 100 % av Karlastaden Holding 2 AB (559059-2217) med säte i Göteborg.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	14 064	175 112	188 017	-3
Soliditet (%)	87	83	100	18

Förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	50 000	188 008 227	105 112 279	**293 170 506**
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		105 112 279	-105 112 279	**0**
Årets resultat			14 064 104	**14 064 104**
Belopp vid årets utgång	**50 000**	**293 120 506**	**14 064 104**	**307 234 610**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	293 120 506
årets vinst	14 064 104
	307 184 610
disponeras så att	
i ny räkning överföres	307 184 610
	307 184 610

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

Transaktion 09222115557515192344 Signerat OS, PL, RG

20240328126 29

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-500	-500
		-500	**-500**
Rörelseresultat		**-500**	**-500**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	2	0	163 194 963
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	14 064 604	11 917 820
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-4
		14 064 604	**175 112 779**
Resultat efter finansiella poster		**14 064 104**	**175 112 279**
Bokslutsdispositioner	4	0	-70 000 000
Resultat före skatt		**14 064 104**	**105 112 279**
Årets resultat		**14 064 104**	**105 112 279**

Transaktion 09222115557515192344 Signerat OS, PL, RG

20240528122630

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	5	85 000	85 000
Fordringar hos koncernföretag	6	351 614 963	351 614 963
Uppskjuten skattefordran	7	2 122	2 122
		351 702 085	**351 702 085**
Summa anläggningstillgångar		**351 702 085**	**351 702 085**
Omsättningstillgångar			
Kassa och bank		496	996
Summa omsättningstillgångar		**496**	**996**
SUMMA TILLGÅNGAR		**351 702 581**	**351 703 081**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
		50 000	**50 000**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		293 120 506	188 008 227
Årets resultat		14 064 104	105 112 279
		307 184 610	**293 120 506**
Summa eget kapital		**307 234 610**	**293 170 506**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		44 202 346	58 266 950
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		265 625	265 625
Summa kortfristiga skulder		**44 467 971**	**58 532 575**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**351 702 581**	**351 703 081**

Transaktion 09222115557515192344 Signerat OS, PL, RG

20240528126311

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.

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

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

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

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

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

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

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

Transaktion 09222115557515192344 Signerat OS, PL, RG

20240529122632

Inkomstskatter

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

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

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

Koncernförhållanden

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

Nyckeltalsdefinitioner

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

Not 2 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023	2022
Resultat vid avyttringar	0	163 194 963
	0	**163 194 963**

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	14 064 604	11 917 820
	14 064 604	**11 917 820**

Transaktion 09222115557515192344 Signerat OS, PL, RG

20240528122633

Not 4 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Lämnade koncernbidrag	0	-70 000 000
	0	**-70 000 000**

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	85 000	135 000
Försäljningar	0	-50 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**85 000**	**85 000**
Utgående redovisat värde	**85 000**	**85 000**

Ovan innehav avser 100 % av andelarna i KS 10 Marknad AB (559081-8711).

Not 6 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	351 614 963	188 370 000
Tillkommande fordringar	0	163 244 963
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**351 614 963**	**351 614 963**
Utgående redovisat värde	**351 614 963**	**351 614 963**

Not 7 Uppskjuten skattefordran

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	2 122	2 122
Belopp vid årets utgång	**2 122**	**2 122**

Transaktion 09222115557515192344 Signerat OS, PL, RG

20240528122634

Not 8 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 09222115557515192344 Signerat OS, PL, RG

Verifikat

Transaktion 09222115557515192344

Dokument

2111 Karlastaden Holding 10 AB 2023 ÅR
Huvuddokument
8 sidor
Startades 2024-04-15 10:41:05 CEST (+0200) av Emma Engdahl (EE)
Färdigställt 2024-04-18 10:16:51 CEST (+0200)

20240415-2252

Initierare

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

Signerare

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ola Kristian Serneke"
Signerade 2024-04-15 12:22:13 CEST (+0200)

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BJÖRN PATRIK LINDSTRÖM"
Signerade 2024-04-15 11:01:06 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557515192344

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROBIN GERUM"
Signerade 2024-04-18 10:16:51 CEST (+0200)

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

20240528172636

SERNEKE GROUP | ÅRSREDOVISNING 2023

SERNEKE

20240917004704

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

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 första hand interna leveranser till Kanalstaden.

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 37,8 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 olika 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 Sernekes Sverigeentreprenadverksamhet 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	6 971
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, %	37,8	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	–822	–79
Invest	–155	98
International	–22	–3
Koncerngemensamt	–46	–51
Elimineringar	–157	–74
Summa	**–1 001**	**–109**

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

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

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

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

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

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

Väsentliga händelser under året

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Serneke avyttrade i januari hela aktieinnehavet i Änglagården Holding AB, ägare till Prioritet Serneke Arena i Göteborg, samt i 7H Bil AB, en bilåterförsäljare i Kinna. Försäljningarna skedde till bolag ägt av Ola Serneke och är ett led i den pågående omstruktureringen inom Serneke för att renodla verksamheten i en entreprenad- och en fastighetsutvecklingsdel. Affären är gjord till marknadsvärde och beräknas ha en neutral resultateffekt 2024. Fränträde 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. Fränträde skedde 12 mars 2024 och likvid har erhållits.

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

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

Transaktion 09222115557518771507 Signerat GD, VP, OS, KG, KB, UR
20240917000471

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

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

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

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

Framtidsutsikter

Framtidsutsikterna för bygg- och anläggningsmarknaden i Sverige ser i grunden 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

Medelantalet anställda under 2023 uppgick till 1 035, jämfört med 1 219 under föregående år.

Moderbolaget

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

Risker

All affärsverksamhet är förenad med risker. Risker som hanteras väl kan leda till möjligheter och värdeskapande, medan risker som inte hanteras rätt kan medföra skador och förluster. Ett kontrollerat risktagande är avgörande för god lönsamhet. Serneke arbetar med riskhantering ur både ett koncernperspektiv och ett operativt perspektiv. Förmågan att identifiera, utvärdera, hantera och följa upp risker utgör en viktig del av styrningen och kontrollen av Sernekes affärsverksamhet. För att minska framtida risker har Serneke dessutom infört processer för att identifiera och dokumentera negativa avvikelser/förbättringspotential. Utifrån dessa arbetar verksamheten med löpande förbättringar.

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

Omvärldsrisker/strategiska risker – är främst externa faktorer som kan påverka Sernekes verksamhet och som styrelse och ledning har begränsad möjlighet att påverka. I det korta perspektivet men även 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, själva eller genom samarbetspartners kan kontrollera och förebygga. De är bland annat relaterade till genomförandet av projekt, affärsområdenas kortsiktiga mål och en effektiv resursanvändning.

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

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp, kr:

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

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

Överföres i ny räkning	359
Summa	**359**

FLERÅRSÖVERSIKT

Mkr	2023 jan–dec	2022 jan–dec	2021 jan–dec	2020 jan–dec	2019 jan–dec
Resultaträkning					
Intäkter	7 906	9 205	8 735	6 871	6 725
Rörelseresultat	–1 001	–109	235	–414	–84
Resultat efter finansnetto	–1 244	–217	256	–502	–111
Årets resultat	–1 216	–233	349	–358	–82
Balansräkning					
Anläggningstillgångar	2 722	3 179	2 725	2 156	661
Omsättningstillgångar	4 237	3 934	4 189	3 836	5 073
Totala tillgångar	**6 959**	**7 113**	**6 914**	**5 992**	**5 734**
Eget kapital	1 237	2 252	2 467	1 946	2 179
Långfristiga skulder	1 920	1 985	740	1 058	1 435
Kortfristiga skulder	3 802	2 876	3 707	2 988	2 120
Summa eget kapital och skulder	**6 959**	**7 113**	**6 914**	**5 992**	**5 734**
Order					
Orderingång	3 471	7 093	6 345	10 639	8 601
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

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

20240917004772

FINANSIELLA DEFINITIONER

NYCKELTAL	DEFINITION	SYFTE
Rörelsemarginal	Rörelseresultat efter avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar dividerat med nettoomsättningen.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare att bedöma bolagets lönsamhet.
Rörelsekapital	Omsättningstillgångar minus kortfristiga skulder.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare att 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 att bedöma bolagets förmåga att skapa avkastning på det kapital som aktieägarna ställt till bolagets förfogande.

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

Soliditet	Eget kapital inklusive minoritet i procent av balansomslutningen.	Soliditet visar hur stor andel av balansomslutningen som utgörs av eget kapital och har inkluderats för att investerare ska kunna bedöma bolagets kapitalstruktur.
Nettolåneskuld	Räntebärande skulder minus kvarvarande tillgångar minus räntebärande fordringar.	Nettolåneskuld är ett mått som bedöms vara relevant för kreditgivare och kreditvärderingsinstitut.
Nettoskuldsättningsgrad	Räntebärande nettolåneskuld dividerat med eget kapital.	Nettoskuldsättningsgrad är ett mått som bedöms vara relevant för kreditgivare och kreditvärderingsinstitut.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

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

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

20240917004173

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

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

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i Mkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	15	34	30
Övriga materiella anläggningstillgångar	16	252	330
Andelar i intresseföretag och jointventures	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**

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

20240917004774

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		1 328	1 126
Omräkningsreserv		–7	–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	130	82
Uppskjuten skatteskuld	28	2	2
Övriga avsättningar	29	327	202
Summa långfristiga skulder		**1 920**	**1 985**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	4, 27	1 399	282
Leverantörsskulder	4	1 332	1 352
Aktuella skatteskulder		1	1
Övriga kortfristiga skulder	4	99	183
Fakturerade men ej upparbetade intäkter	4, 7, 23	894	766
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	318	292
Summa kortfristiga skulder		**3 802**	**2 876**
Summa eget kapital och skulder		**6 959**	**7 113**

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

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

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

20240917004 75

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

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

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		–1 001	–109
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	32	735	–149
Erhållen ränta		15	16
Erlagd ränta		–110	–71
Betald inkomstskatt		–1	0
		–362	**–313**
Minskning (+)/ökning (–) av projekt- och exploateringsfastigheter		–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 koncernföretag		0	–14
Försäljning av koncernföretag		18	
Investeringar i intresseföretag		0	–4
Placeringar i finansiella anläggningstillgångar		–5	–64
Erhållen amortering av finansiella anläggningstillgångar		117	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**163**	**–44**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	32	901	1 443
Amortering av lån	32	–435	–1 042
Erhållet aktieägartillskott		200	–
Förändring av checkräkningskredit	32	311	–
Förändring av finansieringsverksamheten	32	55	16
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**1 032**	**417**
Årets kassaflöde		**–163**	**–323**
Likvida medel vid årets början		252	575
Likvida medel vid årets slut		**88**	**252**

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

20240917004776

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i Mkr	Not	2023	2022
Intäkter	5	185	165
Försäljnings- och administrationskostnader	8	-241	-166
Rörelseresultat	9, 10, 11	**-56**	**-1**
Nedskrivning andelar koncernföretag	17	-33	-26
Finansiella intäkter	12	17	12
Finansiella kostnader	13	-34	-31
Finansnetto		**-155**	**-45**
Bokslutsdispositioner		-	-
Koncernbidrag		44	-
Resultat efter finansiella poster och bokslutsdispositioner		**-328**	**-46**
Skatt på årets resultat	14	-	-2
Årets resultat		**-167**	**-48**

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

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

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

20240917004777

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	583
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**

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**

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

20240917004778

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

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

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

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

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

20240917004 79

NOTER

NOT 1 ALLMÄN INFORMATION

Serneke Group AB ("Serneke") med organisationsnummer 556809-4763 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Göteborg. Adressen till huvudkontoret är Karlavagnstorget 2B, 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 koncern som 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 rapporteringsrekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

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

Nya redovisningsprinciper 2023

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

Nya redovisningsprinciper 2024 och senare

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

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Serneke Group AB (publ) och de företag över vilka moderbolaget direkt eller indirekt har bestämmande inflytande (dotterbolag). Koncernen har bestämmande inflytande över ett företag när den har inflytande över investeringsobjektet, exponering för, eller rätt till, rörliga avkastning från engagemanget i investeringsobjektet samt möjlighet att använda sitt inflytande över investeringsobjektet till att påverka sin avkastning. Koncernens sammansättning framgår av not 17.

Dotterbolag 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 dessa har förts 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 högre 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 samarbetsarrangemang.

Segmentsrapportering

Ett rörelsesegment är en del av ett företag som bedriver affärsverksamhet från vilken den kan få intäkter och åsamka 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 vilken 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-

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 rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna, baserat på deras verkliga värde vid förvärvstidpunkten. Transaktionsutgifter läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar vid tillgångsförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till fastighetsförvärvet. Eventuell förhandlad så kallad skatterabatt minskar fastighetens anskaffningsvärde, vilket medför att värdeförändringarna vid efterföljande värdering påverkas av skatterabatten.

IFRS saknar regler för hur villkorade köpeskillingar ska redovisas vid tillgångsförvärv. För redovisning av villkorade köpeskillingar har Bolaget tillämpat en metod som tar utgångspunkt i motsvarande regler för villkorande 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 innebar en förändring av ett avtal som har godkänts av avtalsparterna och föreligger när avtalsparterna godkänner en ändring som antingen skapar nya eller ändrar befintliga rättigheter och skyldigheter för parterna i avtalet. En avtalsändring ska redovisas som ett separat avtal när avtalets omfattning ökar på grund av tillägg av utlovade varor eller tjänster som är distinkta och när priset på avtalet stiger med ett ersättningsbelopp som återspeglar företagets fristående försäljningspriser för de ytterligare varor eller tjänster som utlovats. Om parterna inte har godkänt en avtalsändring ska företaget fortsätta att tillämpa standarden på det befintliga avtalet till dess att avtalsändringen godkänts.

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

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

20240917004 80
Transaktion 09222115557518771507 Signerat GD, VP, OS, KG, KB, UR

NOT 2

sannolika beloppet vilket är den mest sannolika enskilda utfallet av möjliga ersättningsbelopp eller det förväntade värdet vilket är summan av sannolikhetsbedömda belopp i ett intervall av möjliga ersättningsbelopp. Om avtalet innehåller en betydande finansieringskomponent ska transaktionspriset justeras för effekter 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 förväntars ha rätt till i utbyte mot överföringar av de utlovade varorna eller tjänsterna till kunder, 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. Intäkter 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 ne lagda utgifter inklusive vinstmarginal. Serneke tillämpar input-metoden kors kvont 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 input-metod 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 ha 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 ett tillgång skapas som kunden kontrollerar i takt med att tillgången färdigställs. Detta innebär att redovisning av intäkten görs med tillämpning av successiv vinstavräkning tillämpas input-metoden när intäkter redovisas på basis av färdigställandegrader som beräknas som förhållandet mellan nedlagda uppdragsutgifter för utfört arbete vid rapportperiodens slut och beräknade totala uppdragsutgifter. Omvärderingar av projektens slutprognoser och åtgärder 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 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 är upplåtelsebostadsrätt redovisas som projekt- och exploateringsfastigheter.

Försäljning av fastigheter och byggrätter

Vid avyttring av fastigheter eller byggrätter direkt eller indirekt genom en aktieförsäljning, redovisas koncernen som intäkten och tillgångande 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 avtalen 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 vilka kan försäljningen ses som ett eller fler prestationsåtaganden. Försäljningsintäkt redovisas per den tidpunkt då kontroll överförts till köparen. Kontroll överförs oftast då 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 den fordran avseende den bedömda tilläggsköpeskillingen 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 beskriva som operationella leasingavtal enligt IFRS 16. Hyresintäkter avisering 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 även vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under kontraktets löptid.

FORTS. NOT 2

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

Utdelningsintäkter
Utdelningsintäkter redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning har fastställts.

Ränteintäkter
Ränteintäkter redovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden.

Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran.

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

Uppdelning av intäkter redovisas i not 6.

Ersättningar till anställda
Ersättningar till anställda i form av löner, bonus, betald semester, betald sjukfrånvaro m.m. samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Koncernen har inga pensionsplaner som ska redovisas som förmånsbestämda pensionsplaner.

Avgiftsbestämda planer
För avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till en separat oberoende juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkten för när premier erläggs.

Låneutgifter
Låneutgifter som är direkt hänförbara till 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.

Transaktion 09222115557518771507 Signerat GD, VP, OS, KG, KB, UR
20240917004812

NOT 2

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

Byggnader och mark	
– Markanläggning	25 år
– Stomme	50 år
– Tak	30 år
– Inre ytskikt	10 år
– Installationer	15 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5–10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Bilar	3 år

Bedömda nyttjandeperioder, restvärden och avskrivningsmetoder omprövas minst i slutet av varje räkenskapsperiod. Effekten av eventuella ändringar i bedömningar redovisas 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 utbytet motsvarar ersättning, något som benämns som en lease. För att räknas som en nyttjanderättstillgång för koncernen, ska avtalet ge rätt till att kontrollera användningen av den identifierade tillgång där koncernen erhåller alla identifierade framtida 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 detta alternativet, och
ii) perioder som omfattas av en möjlighet att säga upp leasingavtalet om leasetagaren är rimligt säker på att inte utnyttja detta alternativet.

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

Värdering av nyttjanderätt och leasingskuld

Nyttjanderättstillgångar ska värderas till anskaffningsvärde och består av följande:

- Vid inledningsdatumet ska leasetagaren värdera leasingskulden till nuvärdet av de leasingavgifter som inte betalats vid denna tidpunkt. Leasingavgifterna ska diskonteras med användning av leasingavtalets implicita ränta om denna räntesats lätt kan fastställas. Om denna räntesats inte lätt kan fastställas ska 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 understående 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 till enligt en restvärdesgaranti eller
  - vid en omvärdering som 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 räntan tillgänglig. I den sådana situationer anvisar IFRS 16 till ett alternativt tillvägagångssätt som innebär att leasetagarens marginella låneränta ska tillämpas. Den marginella låneräntan som Serneke använder uppskattas baserat på Sernekes kontraktslängd, räntemarginal och ränteläget i det land 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 kostnadsföras i resultaträkningen.

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

FORTS. NOT 2

Finansiella instrument

Finansiella tillgångar

Klassificering av finansiella tillgångar görs i följande värderingskategorier:

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

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

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

Finansiella skulder

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

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

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

Finansiella instrument som redovisas i Sernekes finansiella rapporter är likvida medel, lånefordringar, kundfordringar, leverantörsskulder samt låneskulder. Samtliga finansiella instrument inom Serneke är värderade till upplupet anskaffningsvärde, med undantag av aktieägartånet 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.

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

NOT 2

Avsättningar
Avsättningar redovisas när koncernen har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Det belopp som avsätts utgör den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyntagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, ska det redovisade värdet motsvara nuvärdet av dessa utbetalningar. Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång. Rapport över finansiell ställning när det är 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 utgöras av både bolag och fysiska personer. Närstående bolag definieras som samtliga bolag inom koncernen samt bolag där närstående personer har bestämmande eller betydande inflytande. Närstående fysiska personer definieras som styrelseledamöter, ledande befattningshavare samt nära familjemedlemmar till dessa.

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

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

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

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

De huvudsakliga skillnaderna mellan moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan:

Klassificering och uppställningsformer
Moderbolagets resultat- och balansräkning är upprättade enligt Årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella 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. Tillämpning av Tryggandelagen är en förutsättning för skattemässig avdragsrätt.

NOT 3 VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

Nedan redogörs för viktiga antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår.

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

- Vid försäljning av fastigheter och byggratter kan olika bedömningar och uppskattningar av sannolikheter för olika faktorer, som tex detaljplaneändringar, bedömning på flera prestationsåtaganden och allokering av köpeskilling på de olika prestationerna samt kvarstående åtaganden, ge en mycket väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning. Kvarvarande åtaganden kan vidare vara svåra att identifiera till sin art och omfattning. En försäljning kan vara villkorad av att en kommande detaljplan går igenom. Skulle detaljplanen inte gå igenom, som koncernen bedömt som mycket sannolikt att den gör, så kan det få en väsentlig påverkan på resultat och ställning.
- I samband med försäljning av fastigheter och byggrätter så förekommer affärsupplägg som innebär att överenskommet fastighetsvärde baseras på huruvida statliga stöd i form av investeringsbidrag kommer att betalas ut till köparen i samband med färdigställandet av fastigheten. För att erhålla investeringsstöd finns tydliga kriterier på vad som behöver uppfyllas på den nyproducerade fastigheten. Skulle investeringsstöd inte erhållas av köparen, vilket koncernen bedömt som mycket sannolikt att det kommer erhållas, så kan det få en väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning.
- Det redovisade resultatet i pågående entreprenadprojekt tas fram genom successiv vinstavräkning baserat på projektets färdigställandegrad. Ett grundläggande villkor för att kunna bedöma den successiva vinstavräkningen är att projektintäkter och projektkostnader kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Bedömningen av projektintäkter och projektkostnader baseras på ett antal uppskattningar och bedömningar som är beroende av projektledningens erfarenheter och kunskaper om projektstyrning. En viktig bedömning är intäktsförda ändrings- och tilläggsarbeten som ännu inte blivit skriftligt 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 innebara betydande påverkan på redovisning och uppföljning.
- Avsättningar för framtida kostnader på grund av garantiåtaganden redovisas till det uppskattade belopp som krävs för att reglera åtagandet på balansdagen. Uppskattningen baseras på kalkyler, företagsledningens bedömning samt erfarenheter från tidigare transaktioner.
- Serneke och Balder ingick den 17 december 2020 ett aktieöverlåtelseavtal innebärande att Balder förvärvade 50 procent av aktierna i Karlatornet AB ("JV-Bolaget"). JV-Bolaget har förvärvat samtliga Karlatornet-tillgångar från Serneke till dess bokförda värde om 1,6 Mdkr mot en revers i form av räntebärande aktieägarlån om 1,4 Mdkr. Karlatornet blir fullt finansierat genom ytterligare aktieägarlån från Balder om 500 Mkr samt ett byggnadskreditiv från Nordea om cirka 3 Mdkr. För Balders åtagande att investera 500 Mkr i Karlatornet samt ställa solidarisk borgen för byggnadskreditivet om 3 Mdkr berättigar Balders aktier i JV-Bolaget en fast preferensutdelning om 600 Mkr. Utdelningen erläggs enligt en vattenfallsprincip efter att Nordeas byggnadskreditiv och Balders aktieägarlån plus ränta har återbetalats. När projektet är färdigställt och ovan nämnda lån och utdelning har återbetalts kommer Serneke att återvinna sitt investerade kapital
- Återbetalningen av de finansiella fordringarna på Karlatornet förutsätter att underliggande kalkyler som även avser värdering av underliggande tillgångar fortlöper enligt prognos och om avvikelse skulle uppstå som innebär att disponerade vinstmedel saknas för att möjliggöra utdelningen till Balder har Serneke förbundit sig att omvandla aktieägarlånet till ett villkorat aktieägartillskott. Pga att Balder utnyttjade sin option att förvärva bolagen KS Hotell AB och KS Kontor AB i februari 2024 samt att JV bolaget fått ökade finansieringskostnader, har Serneke skrivit ner sin fordran med ca 200 mkr till ca 1,2 Mdkr, per 31 december 2023.
- För att verifiera antaganden om försäljningspriser i exploateringskalkyler har Serneke anlitat en extern värderingsfirma. Värderingarna visar inte på några indikationer att något ytterligare nedskrivningsbehov skulle föreligga.
- Under 2021 gjordes två affärer med Balder avseende Karlastaden, vilka innebar att fyra av de totalt 8 byggnaderna i den nya stadsdelen med ett underliggande fastighetsvärde om 798 Mkr förvärvades av ett nytt Joint Venture, Karlastaden Group AB (JV-Bolaget). Per 31 december 2021 uppgick fordringarnas verkliga värde till 721 Mkr, varav 255Mkr gentemot Balder och 466 Mkr till JV-Bolaget.
- Under 2022 gjordes en affär med Balder avseende Karlastaden, vilket innebar att ytterligare en byggnad av de totala 8 byggnaderna förvärvades av Karlastaden Group AB (JV-Bolaget). Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till 598 Mkr. Per 31 december 2022 uppgick fordringarnas totala verkliga värde till 1 164 Mkr, varav 423 Mkr mot Balder och 741 Mkr mot JV Bolaget. Per 31 december 2023 uppgick fordringarnas totala värde till 1 157 Mkr, varav 423 Mkr mot Balder och 734 Mkr mot JV Bolaget. Under 2023 har projektet pausats i väntan på att marknaden skall återhämta sig.

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

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 har ytterst ansvar för exponering, hantering och uppföljning av koncernens finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna fastställs av styrelsen i en finanspolicy som revideras årligen. Styrelsen har möjlighet att bestämma om tillfälliga avsteg från den fastställda finanspolicyn. Uppföljning och rapportering sker löpande till styrelsen.

Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att Serneke har problem med att fullfölja sina betalningsskyldigheter till följd av bristande likviditet. För att säkerställa god betalningsberedskap görs löpande likviditetsobservationer långsiktigt för 12 månader framåt som görs månadsvis och en kortsiktig för kommande kvartal som görs veckovis. Per årsskifte fanns ingång likviditeten 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, när 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 för 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 upprätthålla 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 33 Mkr nyttjats per 31 december 2023) och bankgarantier 100 Mkr (varav 47 Mkr nyttjats per 31 december 2023). Facilteten löper med sedvanliga kovenanter. Per april 2024 har denna kreditfaciliteten ökat. Krediten från Svensk Exportkredit om 148 Mkr löper med sedvanliga kovenanter, där kravet på soliditet 30 % ej uppfylls. Dialog om justering av kovenanter pågår med kreditgivare.

KONCERNEN	Utnyttjad del av kreditramen 2023-12-31	2022-12-31
Kassa och bank	66	252
Outnyttjade checkräkningskrediter	84	372
Summa	**150**	**624**

Löptidsanalys finansiella skulder, odiskonterade kassaflöden inklusive ränta

KONCERNEN 2023 Mkr	Valuta	Medelränta på balansdagen, %	Nominellt belopp i ursprunglig valuta	Belopp i SEK, enligt balansräkning	Förfall 2024	Förfall 2025–2028	Förfall 2029 och senare
Lån från moderbolag	SEK	5,78	150	**167**	–	**167**	–
Banklån, långfristiga	SEK	10,24	1 027	1 070	100	607	363
Banklån, kortfristiga	SEK	8,09	886	913	913	–	–
Skulder avseende leasing	SEK	2,60–3	217	267	83	84	100
Reverslån	SEK	5,0	14	14	9	5	–
Övriga	SEK	6,0	453	619	456	51	–
Summa räntebärande finansiella skulder				**2 855**	**3 232**	**1 563**	**1 007**	**663**
Leverantörsskulder	SEK	–	1 352	1 352	1 352	–	–
Övriga skulder	SEK	–	869	869	869	–	–
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 i ursprunglig valuta	Belopp i SEK, enligt balansräkning	Förfall 2023	Förfall 2024–2027	Förfall 2028 och senare
Banklån, långfristiga	SEK	7,20	1 165	1 292	84	1 179	29
Banklån, kortfristiga	SEK	5,12	276	290	290	–	–
Skulder avseende leasing	SEK	1,25–3	253	352	80	162	110
Obligation	SEK	–	–	–	–	–	–
Övriga	SEK	2,70	256	264	103	108	53
Summa räntebärande finansiella skulder				**1 983**	**2 198**	**557**	**1 449**	**192**
Leverantörsskulder	SEK	–	1 352	1 352	1 352	–	–
Övriga skulder	SEK	–	1 031	1 031	1 031	–	–
Summa icke räntebärande finansiella skulder				**2 383**	**2 383**	**2 383**	–	–
Summa finansiella skulder				**4 366**	**4 581**	**2 940**	**1 449**	**192**

Mer information framgår av not 27.

FORTS. NOT 4

Ränterisk
Med ränterisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade marknadsräntor. Koncernens mål är att ha en vägd genomsnittlig räntebindningstid om 24 månader med ett avvikelsemandat på +/–6 månader. Koncernen är huvudsakligen exponerad för ränterisk genom dess lånefinansiering. Lånen löper med rörlig ränta, vilket innebär att koncernens framtida finansiella kostnader påverkas vid andrade marknadsräntor.

Känslighetsanalys för ränterisker återfinns i not 27.

Valutarisk
Valutarisk utgörs av risk att verkliga värden och kassaflöden avseende finansiella instrument förändras när värdet på utländska valutor fluktuerar. Koncernen har i dagsläget begränsat in och utflöde i utländska valutor. Koncernen utgår ifrån antagen finanspolicy för att säkra valuta.

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

Kreditrisken i kundfordringar
Sernekes exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar. För att begränsa koncernens kreditrisk görs en kreditbedömning av varje ny kund. Befintliga kunders finansiella situation följs också löpande upp för att på ett tidigt stadium identifiera varningssignaler.

Kundfordringarna är spridda på ett stort antal kunder och ingen kund står för en väsentlig del av de totala kundfordringarna. Kundfordringarna är inte heller koncentrerade till ett specifikt geografiskt område. Koncernen bedömer därmed att koncentrationsriskerna är begränsade. Se not 22 för en åldersanalys av utestående kundfordringar samt reserv för förväntade kreditförluster. Kreditkvaliteten i ej förfallna fordringar bedöms vara god.

Koncernens och moderbolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av redovisade värden på samtliga finansiella tillgångar och framgår av koncernens balansräkning och noter.

Kategorisering av finansiella instrument
I enlighet med IFRS 9. Finansiella instrument, värderas finansiella instrument till antingen upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde beroende på kategoritillhörighet. De poster som varit föremål för värdering till verkligt värde är aktieägarlånet mot Karlatornet AB, övriga fordringar mot Karlastaden Holding AB samt, finansiella tillgångar som kan säljas samt tilläggsköpeskillingar.

Kategorisering av finansiella instrument

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

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

Transaktion 09222115557518771507 Signerat GD, VP, OS, KG, KB, UR
20240917004S4

NOT 4

Vid beräkning av verkligt värde på räntebärande fordringar och skulder har diskonteringssatsen fastställts till aktuell marknadsränta för återstående löptider. För icke räntebärande tillgångar och skulder, såsom kundfordringar och leverantörsskulder, med en kortvarig förväntad 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 är klassificerade i någon av tre nivåer baserat på den information som använts för att fastställa det verkliga värdet. I tabellerna nedan framgår koncernens och moderbolagets klassificering av finansiella tillgångar och finansiella skulder värderade till verkligt värde. Under 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 börs, mäklare, industri grupp, prissättningstjänst eller övervakningsmyndighet finns att 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 är noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. framledda 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 ränta, 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.
Aktieägarlånet mot Karlatornet om 1 386 Mkr (nominellt belopp) har marknadsvärderats och diskonterats med en ränta uppgående till skillnaden mellan bedömd marknadsränta och avtalad ränta vid första redovisningstillfället utifrån de krav som ställs i IFRS 10 gällande om det är ett dotterföretag eller intresseföretag. Värderingen bygger på de observerbara räntor samt bedömning av underliggande kalkyler som även avser värderingen av underliggande tillgångar. I februari 2024 utnyttjade Balder Sverige AB sin option att förvärva KS Hotel 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 1 975 Mkr (1 206). En förändring av diskonteringsräntan med 100 bp skulle öka/minska verkligt värde med 6 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 affär med Balder avseende Karlastaden, vilket innebar att ytterligare en byggnad av de totalt 8 byggnaderna förvärvades av Karlastaden Group AB (JV-Bolaget). Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till 586 Mkr. Per 31 december 2023 uppgick fastighetsbolagens totala verkliga värde till 1 157 Mkr, varav 423 Mkr mot Balder och 734 Mkr mot JV-Bolaget. En förändring av diskonteringsräntan med 100 bp skulle öka/minska verkligt värde med 6 Mkr (13).

Använd bedömd marknadsränta ligger på 3% 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 nyttja tillgängligt kapital effektivt för att gynna 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.

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

Transaktion 09222115557518771507 Signerat GD, VP, OS, KG, KB, UR
20240917004S5

NOT 5

Koncernens intäkter och resultat

KONCERNEN 12m22 Belopp i tkr	Sverige	Invest	Internationellt	Koncerngemensamt	Eliminering	Koncernen
Extern försäljning	7 226	1 977	0	2	0	9 205
Intern försäljning	1 986	139	0	182	-2 307	0
Summa intäkter	**9 212**	**2 116**	**0**	**184**	**-2 307**	**9 205**
Rörelseresultat	**-79**	**98**	**-3**	**-51**	**-74**	**-109**
Finansiella intäkter	0	35	0	18	-7	44
Finansiella kostnader	-42	-31	-7	-19	7	-152
Finansnetto	**-42**	**-53**	**-7**	**-6**	**0**	**-108**
Skatt	-52	31	-4	3	0	-16
Årets resultat	**-173**	**82**	**-14**	**-54**	**0**	**-233**

Belopp i tkr	Sverige	Invest	Internationellt	Koncerngemensamt	Eliminering	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	171	3	0	-18	155
Övriga anläggningstillgångar	252	2 147	7	29	-130	2 304
Projekt- och exploateringsfastigheter	0	1 553	0	0	-13	1 670
Upparbetat men ej fakturerat	179	-121	20	6	2	679
Övriga omsättningstillgångar	2 544	1 280	250	1 357	-4 595	1 355
Summa tillgångar	**3 680**	**5 964**	**286**	**1 936**	**-4 752**	**7 113**

ÖVRIG SEGMENTSINFORMATION Belopp i tkr	Sverige	Invest	Internationellt	Koncerngemensamt	Eliminering	Summa segment
Avskrivningar	-37	-31		-13	-	-81
Resultat andel intresseföretag och joint ventures	0	13	0	0	-	13

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 byggrätter	340	234	–	–	–	574	
Hyresintäkter	0	7	–	10	–10	7	10
Övriga intäkter	9	88	–	174	–174	97	175
Totala intäkter	**9 212**	**2 116**	**–**	184	–2 307	**9 205**	**185**
Tidpunkt för intäktsredovisning:							
Vid en tidpunkt	349	322	–	174	–174	671	175
Över tid	8 863	1 794	–	10	–2 133	8 534	10
Totala intäkter	**9 212**	**2 116**	**–**	184	–2 307	**9 205**	**185**

NOT 7 AVTALSTILLGÅNGAR OCH AVTALSSKULDER

Följande intäktsrelaterade avtalstillgångar och avtalsskulder redovisas:

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

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

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

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

202409170048 6

NOT 8 RÖRELSENS KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Material	–1 984	–1 812	–	–
Underentreprenörer	–5 197	–5 057	–	–
Personal	–997	–1 125	–124	–106
Redovisat värde såld a projekt- och exploateringsfastigheter	–22	–55	–	–
Övriga produktionskostnader	–1 120	–1 046	–	–
Avskrivningar/Nedskrivningar	–179	–81	–9	–3
Övrigt	–270	–148	–108	–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 revisionsuppdrag 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 bistånd som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådanna 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 kortafräntebärande skulder.

KONCERNEN

Resultaträkning	2023	2022
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	–74	–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 entreprenadredskap	Nyttjanderättstillgångar
Ingående anskaffningsvärden	**354**	**131**	**0**	**485**
Inköp	–	33	–	33
Avyttring av koncernföretag	–	–4	–	–4
Avyttring/utrangering	–4	–49	–	–53
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**350**	**111**	**0**	**461**
Ingående avskrivningar	**–165**	**–50**	**0**	**–215**
Avyttring/utrangering	–	26	–	26
Avyttring av koncernföretag	–	2	–	2
Årets avskrivningar	–50	–22	–	–72
Utgående ackumulerade Avskrivningar	**–215**	**–44**	**0**	**–259**
Utgående redovisat värde	**135**	**67**	**0**	**202**

För leasingskulder och löptidsanalys se not 4.

FORTS. NOT 10

MODERBOLAGET

Operationell leasing – leasetagare

Årets kostnad för operationella leasingavtal:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE
Uppgifter i Tkr

2023	Grundlön/ Arvode	Övriga förmåner	Pensions kostnader	Totalt
Styrelseordförande Jan C. Johansson[7]	415	–	–	415
Styrelseledamot Ola Serneke[1]	–	–	–	–
Styrelseledamot Per Åkerman[2]	156	–	–	156
Styrelseledamot Ludwig Mattsson[3]	181	–	–	181
Styrelseledamot Lars Kvarnsund[4]	182	–	–	182
Styrelseledamot Fredrik Alvarsson	232	–	–	232
Styrelseledamot Veronica Rörsgård[5]	156	–	–	156
Styrelseordförande Greg Dingizian	25	–	–	25
Styrelseledamot Kaj Grönwall	50	–	–	50
Styrelseledamot Per Ekelund	25	–	–	25
Styrelseledamot Mats Leifland[6]	50	–	–	50
VD[10]	19 155	267	937	12 410
Andra ledande befattningshavare[11]	31 025	1 478	4 920	37 423
Summa	**51 652**	**1 745**	**5 857**	**51 305**
Varav ersättning från moderbolaget	31 161	1 440	4 780	37 381

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

20240917004S7

KONCERN **NOT 11**

ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE
Uppgifter i tkr

2023	Styrelsearvode/ Lön	Övriga förmåner	Pensions-kostnader	Totalt
Styrelseordförande				
Jan C. Johansson	600	–	–	600
Styrelseledamot				
Ola Serneke[2]	–	–	–	–
Styrelseledamot				
Per Åkerman	300	–	–	300
Styrelseledamot				
Mari Broman	350	–	–	350
Styrelseledamot				
Ludvig Mattsson	292	–	–	292
Styrelseledamot				
Marianne Östansjö	100	–	–	100
Styrelseledamot				
Lars Kvarnsund	350	–	–	350
Styrelseledamot				
Anna Belfrage	–	–	–	–
Styrelseledamot				
Fredrik Alvarsson	350	–	–	350
Styrelseledamot				
Veronica Rörsgård	300	–	–	300
VD	6 504	1 116	793	8 413
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	3 875	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 6 personer (9), inklusive VD. Under 2023 ingår engångsposter avseende avgångsvederlag till ledande befattningshavare om 3 Mkr (3 Vkr).

2) Under 2023 lämnade Jan C. Johansson, Ludvig Mattsson, Lars Kvarnsund, Veronica Rörsgård samt Per Åkerman styrelsen. Valls Torfland har lämnat styrelsen i början av 2024. Ersättningar för dem har även tabellen endast tagits med under perioden de ingår i styrelsen och i egenskap av styrelseordförande och styrelseledamöter.

3) Under perioden 10 juni 2023 till 31 december 2023 har Victor Persson (VD Doxa AB) verkat i rollen som VD för Serneke Group AB utan ersättning från bolaget. Innan dess var Michael Berglin VD för Serneke Group AB. Grunden har avsett till honom omfattat 2 3 Vkr inga förutom ersättning om 3 Mkr och avgångsvederlag om 11 Vkr.

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 fört d genom s.k. accelererad vesting till följd av att Serneke Group AB blev ett helägt dotterbolag till Doxa AB. Matchnings- och prestationsaktier betalades ut kontant under sommaren 2023.

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

Pensioner
I koncernen finns endast avgiftsbaserade pensionsplaner.

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

NOT 12 FINANSIELLA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ränteintäkter	12	16	17	6
Valutakursvinster	0	1	–	1
Omvärdering aktieägarlån	0	25	–	–
Övrigt	12	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 aktieägarlån från försäljning av Karlatorget samt Karlastaden Group, har i takt med att projektet fortgått enligt kalkyl under året haft en positiv effekt om 76 Mkr (25), varav 15 Mkr (3) är hänförligt till Karlastaden Group.

NOT 13 FINANSIELLA KOSTNADER

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

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

NOT 14 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

AKTUELL SKATT	Koncernen 2023	Koncernen 2022	Moderbolaget 2023	Moderbolaget 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**

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

Inkomstskatt i Sverige beräknas med 20,6 procent (20,6) på årets skattemässiga resultat. Skatt i övriga jurisdiktioner beräknas med den skattesats som gäller för respektive jurisdiktion. Nedan presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad:

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

Redovisad goodwill avser Serneke Bygg Öst samt Fjätervålen AB 26 Mkr (26). För tillgångarna har återvinningsvärdet framtagits genom en beräkning av nyttjandevärdet för den kassagenererade enheten. Beräkningsmodellen bygger på en diskontering av framtida prognostiserade kassaflöden som ställts mot enhetens redovisade värde. De framtida kassaflödena har baserats på 5-årsprognoser framtagna av ledningen. För den kassagenererade enheten har inte något nedskrivningsbehov identifierats enligt IAS 36.

20240917004S8 Transaktion 09222115557518771507 Signerat GD, VP, OS, KG, KB, UR

NOT 16 ÖVRIGA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader och mark	35	40	–	–
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	8	–	–
Inventarier, verktyg och installationer	7	13	1	2
Nyttjanderättstillgångar	202	269	6	8
Utgående redovisat värde	**252**	**330**	**7**	**10**

BYGGNADER OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	77	40
Förvärv av koncernföretag	–	39
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	9	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	3	10
Förvärv av koncernföretag	–	13	–	–
Försäljning av koncernföretag	**–9**	–	–	–
Inköp	1	2		–
Avyttring/utrangering	–7	–4	–6	–1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**31**	**46**	**4**	**9**
Ingående avskrivningar	–33	–24	–	–6
Förvärv av koncernföretag	–	–3	–	–
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	487	10	5
Försäljning av koncernföretag	**–4**	–	–	–
Inköp	33	39	6	6
Avyttring/utrangering	–52	–35	–7	–1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**461**	**484**	**8**	**10**
Ingående avskrivningar	–215	–167	–2	–1
Försäljning av koncernföretag	**2**	–	–	–
Avyttring/utrangering	26	20	2	1
Årets avskrivningar	–72	–68	–3	–2
Utgående ackumulerade avskrivningar	**–259**	**–215**	**–2**	**–2**
Utgående redovisat värde	**202**	**269**	**6**	**8**

Avnyttjanderättstillgångar om 135 Mkr tillhör byggnader och mark, 67 Mkr tillhör inventarier, verktyg och installationer och 0 Mkr om totalt 1 maskiner och andra tekniska anläggningar.

NOT 17 ANDELAR I KONCERNBOLAG

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

FÖRETAG, ORGANISATIONSNUMMER	Säte	2023-12-31 Kapitalandel %[1]	2022-12-31 Kapitalandel %[1]	2023-12-31 Redovisat värde	2022-12-31 Redovisat värde
Serneke Sverige AB, 556621-6908	Göteborg	100%	100%	853	291
Serneke Projektutveckling AB, 556688-6601	Göteborg	100%	100%	22	22
Serneke Industri AB, 556630-8184	Göteborg	100%	100%	0	0
Karlavagnstornet Holding AB, 556933-8964	Göteborg	100%	100%	93	93
Serneke Fastighet AB, 556982-4914	Göteborg	100%	100%	174	174
Serneke Invest AB, 559161-0273	Göteborg	100%	100%	0	0
Serneke International AB, 559221-9041	Göteborg	100%	100%	2	2
				944	**582**

1) Tillika rösträttsandel

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

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

20240917004 89

NOT 18 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH JOINT VENTURES

Väsentliga redovisningsprinciper

BOLAG, ORGANISATIONSNUMMER	Säte	2023-12-31 Ägarandel	2022-12-31 Ägarandel	Intresseföretag/joint venture	Redovisningsmetod
Anglagården Holding AB, 556911-1015	Göteborg	40,0%	40,0%	Intressebolag	Kapitalandelsmetoden
7H Bil AB, 556629-2362	Göteborg	30,0%	30,0%	Intressebolag	Kapitalandelsmetoden
Herrestads Etablering AB, 556966-0086	Trollhättan	20,0%	20,0%	Intressebolag	Kapitalandelsmetoden
Serneke Midroc Holding AB, 559157-8876	Göteborg	50,0%	50,0%	Joint-venture	Kapitalandelsmetoden
Fastighets AB Oceanateljén, 559034-3769	Malmö	50,0%	50,0%	Joint-venture	Kapitalandelsmetoden
Fastighets AB Österskans, 559165-6353	Göteborg	50,0%	50,0%	Joint-venture	Kapitalandelsmetoden
SerSund AB, 559111-6754	Göteborg	50,0%	50,0%	Joint-venture	Kapitalandelsmetoden
Sustainio AB, 559196-2765	Göteborg	25,0%	25,0%	Intressebolag	Kapitalandelsmetoden
Serneke Malmberg Entreprenad AB, 559186-3421	Göteborg	50,0%	50,0%	Intressebolag	Kapitalandelsmetoden
IFK GBG Transfercentrum AB, 559149-1625	Göteborg	31,0%	31,0%	Intressebolag	Kapitalandelsmetoden
Consortium Builders Pty Ltd	Perth	33,0%	33,0%	Intressebolag	Kapitalandelsmetoden
Karlastaden Group AB, 559272-7345	Göteborg	50,0%	50,0%	Joint-venture	Kapitalandelsmetoden
Karlatornet AB, 559185-8526	Göteborg	50,0%	50,0%	Joint-venture	Kapitalandelsmetoden
Granola Fastigheter AB, 556814-8316	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	12	10
Utgående värde	**83**	**158**

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

Beskrivning av verksamhet

- Anglagården Holding AB – Bolaget ska äga, förvalta och utveckla Fastigheten Serneke Arena.
- 7H Bil AB – Bolaget ska bedriva handel med bilar m.m.
- 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 in data till en databas.
- Serneke Malmberg Entreprenad AB – Bolaget bedriver försäljning av varor och tjänster relaterade till anläggningssektorn, såsom mark-, anläggnings-, kulvert-, väg- och grundentreprenad och entreprenad inom vattenrening och miljövänlig energi.
- IFK GBG Transfercentrum AB – Bolaget bedriver verksamhet genom att investera i fotbollsverksamhet.
- Consortium Builders Pty Ltd – Bolaget bedriver byggverksamhet i Australien.
- Karlatornet AB – Bolaget ska äga, förvalta aktier i bolag som bedriver projektutveckling.
- Karlastaden Group AB – Bolaget ska äga, förvalta aktier i bolag som bedriver projektutveckling.
- Granola Fastigheter AB – Bolaget bedriver fastighetsutveckling.

FORTS. NOT 18

Finansiell information i sammandrag

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

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

För Karlatornet AB uppgår totala tillgångar till 6 070 Mkr varav omsättningstillgångar uppgår till 6 069 Mkr. Av omsättningstillgångarna utgör kassa och bank 0 Mkr. Kortfristiga skulder uppgår till 1 827 Mkr (varav 1 484 Mkr är finansiella skulder), långfristiga skulder uppgår till 4 241 Mkr (varav 4 241 Mkr är finansiella skulder). Avskrivningar uppgår till 0 Mkr, ränteintäkter till 3 Mkr och räntekostnader till 0 Mkr. För Karlastaden Group AB uppgår totala tillgångar till 1 791 Mkr varav omsättningstillgångar uppgår till 1 777 Mkr. Av omsättningstillgångarna utgor kassa och bank 4 Mkr. Kortfristiga skulder uppgår till 1 685 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 Ånglagården Holding AB är solidariskt ansvariga för det rätta fullgörandet av ränta samt amortering av intressebolagets skulder gentemot kreditinstitutet i det fall intressebolaget inte kan betala. Per sista december 2023 uppgår intressebolagets skuld till kreditinstitut till 448 Mkr (399).

Karlatornet AB

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

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

Karlastaden Group AB

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

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

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

20240917004 90

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	13	–	–
Nedskrivning	-229	–	–	–
Regleringar	-40	-15	–	–
Utgående värde*	**2 187**	**2 461**	**3**	**3**
*varav räntebärande	2 142	2 356	–	–
*varav fordringar på intresseföretag och joint ventures	2 122	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	1 744	–	2
Tillkommande genom förvärv	719	–	–	–
Avyttring	-70	–	–	–
Investeringar	672	825	–	–
Frånträde av bostadsrättsprojekt	-109	-284	–	–
Nedskrivningar	-57	–	–	–
Försäljningar	-21	-365	–	-2
Övrigt	-63	–	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 342**	**1 870**	**–**	**–**

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

NOT 21 VARULAGER

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

NOT 22 KUNDFORDRINGAR

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

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

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

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

NOT 23 ENTREPRENADUPPDRAG

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

NOT 24 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

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

NOT 25 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

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

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

20240917004 91

NOT 26 EGET KAPITAL

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

NOT 27 UPPLÅNING

Långfristig	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Banklån	1 427	1 340	0	0
Leasingskulder	137	235	4	3
Reverslån	92	–	–	–
Övriga	20	208	–	–
Summa	**1 457**	**1 783**	**4**	**3**

Kortfristig	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Banklån	550	104	339	3
Leasingskulder	50	70	2	5
Reverslån	–	–	–	–
Övrigt	68	108	–	–
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 har ställts ut med 1 937 Mkr (2 983). Säkerhet för dessa lån har utgjorts 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	557	887
Utnyttjat byggkrediter	–807	–852
Kreditram	500	500
Bankgarantier	–255	–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 har med sedvanlig kovenant som innebär att koncernen ska ha en soliditet om 30 procent samt en EBITDA-kovenant. Per april 2024 är denna kreditfacilitet lost.

Kredit till Svensk Exportkredit om 148 Mkr har avtalen med sedvanliga kovenanter, där soliditetskrav om 30 % är uppnått under 2023. Dialog pågår med kreditgivaren om andrade kovenanter.

Banklån
Banklånen förfaller framåt i 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 omprövningspunkter för räntevillkor är vid rapportperiodens slut följande:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<12 månader	986	376	339	37
12–36 månader	527	1 044	–	–
>36 månader	500	25	–	–
Summa	**1 913**	**1 444**	**339**	**37**

Leasingskulder
För leasingskulder hänvisas till not 10.

NOT 28 UPPSKJUTEN SKATT

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

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

Koncernen och moderbolaget redovisar uppskjutna skattefordringar i den utsträckning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Koncernen har redovisat uppskjuten skatt på underskott i bolag som har ackumulerade underskott. Underskotten bedöms kunna nyttjas inom koncernen mot framtida vinster. Underskottsavdragen har inga fastställda förfallotidpunkter.

NOT 29 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

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

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

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

Garantiåtagande
Avser för projekten individuellt beräknade kostnader för att åtgärda fel och brister som kan uppstå under garantiperioden, som normalt är fem år.

Det verkliga värdet på övriga avsättningar motsvarar dess redovisade värde, eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig.

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

20240917004 92
Transaktion 09222115557518771507 Signerat GD, VP, OS, KG, KB, UP

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	643	–	–
Spärrmedel	30	30	–	–
Pantsatta aktier 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 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	–	1 247	1 339
Borgen och entreprenadgarantier för koncernbolag	–	–	1 520	2 017
Borgensförbindelser i samband med fastighetsförsäljningar	317	317	317	317
Borgensförbindelser för kreditiv i bostadsrättsförening	–	–	311	320
Borgensförbindelser för förskott- och insatsgarantier bostadsrättsförening	182	322	–	–
Borgensförbindelser till förmån för intresseföretag	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 Årg Ägården 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 bildar den löpande affärsverksamheten från tid till annan involverad i tvister eller rättsliga processer. Inom ramen för framför allt entreprenadverksamheterna har Serneke framfört vad som anses vara berättigade krav på beställaren men som beställaren, helt eller delvis, bestridet. 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.

NOT 32 KASSAFLÖDESANALYS

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

Avstämning av nettoskuld

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

KONCERNEN	Övriga tillgångar: Likvida medel	Övriga tillgångar: Långfristiga räntebärande fordringar	Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten: Finansiella leasingavtal som förfaller inom 1 år	Finansiella leasingavtal som förfaller efter 1 år	Låneskulder som förfaller inom 1 år	Låneskulder som förfaller efter 1 år	Summa
Ingående balans per 1 januari 2023	252	2 356	–76	–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 hänförliga till finansieringsverksamheten: Finansiella leasingavtal som förfaller inom 1 år	Finansiella leasingavtal som förfaller efter 1 år	Låneskulder som förfaller inom 1 år	Låneskulder som förfaller efter 1 år	Summa
Ingående balans per 1 januari 2023	1	–	–3	–5	–39	–3	**–49**
Kassaflöde	–1	–	1	1	–305	–151	**–455**
Valutakursdifferenser	–	–	–	–	–	–	**–**
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	–	–	–	–	–	–	**–**
Utgående balans per 31 december 2023	**0**	**–**	**–2**	**–4**	**–344**	**–154**	**–504**

20240917004923

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

NOT 33 NÄRSTÅENDE

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

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

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

Transaktioner med intresseföretag och joint ventures

	2023	2022
Försäljning	1 064	1 349
Inköp	15	30

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

Närståendetransaktioner med andra
Utöver närståenderelation med dotterbolag, intresseföretag och joint ventures finns företag 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 uppgått 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 närståendetransaktioner fram till 2023-07-07.

Transaktioner med Lommen Sjöbefälet AB (huvudägare Ludwig Mattsson)

	2023	2022
Försäljning	0	0
Inköp	22	13

NOT 34 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

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

Försäljning av 151 000 kvadratmeter byggrätter i Karlastaden
Serneke Group AB ("Serneke") och Fastighets AB Balder ("Balder") 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 i 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 står 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	
Överföres i ny räkning, kr	520 238 399
Summa	**520 238 399**

GODKÄNNANDE AV FINANSIELLA RAPPORTER

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

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

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

Göteborg den 30 maj 2024

Greg Dingizian *Ordförande*	Kaj Grönvall *Styrelseledamot*	Victor Persson *Verkställande direktör och styrelseledamot*	Ola Serneke *Styrelseledamot*

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

Ulrika Ramsvik *Auktoriserad revisor* *Huvudansvarig revisor*	Konstantin Belogorcev *Auktoriserad revisor*

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

20240917004994

Serneke
Karlavagnstorget 2B,
417 50 411 05 Goteborg

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

www.serneke.se

SERNEKE®

Verifikat

Ola Serneke (OS)

BankID

Kaj Grönvall (KG)

BankID

Konstantin Belogorcev (KB)

BankID

Ulrika Ramsvik (UR)

BankID

Verifikat

Transaktion 09222115557518771507

Dokument

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

Initierare

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

Signerare

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

BankID

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

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

BankID

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

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

2024091700495

20240917700466

pwc

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

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

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Väsentlig osäkerhetsfaktor avseende antagandet om fortsatt drift

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

20240917004 67

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

pwc

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur

PricewaterhouseCoopers AB

Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

20240917700468

Deltagare

PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556067-4276 Sverige

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

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sofia Ulrika Ramsvik — Datum

Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

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

Namn returnerat från Svenskt BankID: Konstantin Belogorcev — Datum

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

20240917004469