

REKORDHÖG OMSÄTTNING OCH STARKT RESULTAT FÖR 2016

Oktober-december 2016

- Intäkterna uppgick till 1 266 Mkr (1 010), vilket är en ökning med 25 procent
- Rörelseresultatet uppgick till 34 Mkr (122) och rörelsemarginalen uppgick till 2,7 procent (12,1)
- Periodens resultat uppgick till 26 Mkr (138)
- Orderingången uppgick till 1 650 Mkr (1 988)
- Sernekes B-aktier noterades på Nasdaq Stockholm den 24 november
- Nyemission om netto cirka 598 Mkr genomfördes i samband med noteringen

Januari-december 2016

- Intäkterna uppgick till 3 978 Mkr (3 107), vilket är en ökning med 28 procent
- Rörelseresultatet uppgick till 411 Mkr (128) och rörelsemarginalen uppgick till 10,3 procent (4,1)
- Periodens resultat uppgick till 394 Mkr (137)
- Resultat per aktie efter utspädning uppgick till 21,22 kr (8,11)
- Soliditeten uppgick till 42,7 procent (27,4)
- Orderingången uppgick till 5 539 Mkr (5 094)
- Orderstocken uppgick till 7 041 Mkr (5 125)
- 50 procent av projektet Karlastaden i Göteborg såldes till fastighetsbolaget Nordic Real Estate Partners (NREP) i juni
- Styrelsen föreslår att ingen utdelning sker för 2016 (0)

Mkr	Okt-dec 2016	Okt-dec 2015	Jan-dec 2016	Jan-dec 2015
Intäkter	1 266	1 010	3 978	3 107
Rörelseresultat	34	122	411	128
Rörelsemarginal, %	2,7	12,1	10,3	4,1
Periodens resultat	26	138	394	137
Resultat per aktie, kr före utspädning	1,26	8,33	22,40	8,49
Resultat per aktie, kr efter utspädning	1,21	7,86	21,22	8,11
Eget kapital per aktie, kr efter utspädning	68,37	25,79	79,12	26,82
Soliditet, %	42,7	27,4	42,7	27,4
Nettolåneskuld	-37	223	-37	223
Nettoskuldsättningsgrad, %	-2,5	49,2	-2,5	49,2
Orderingång	1 650	1 988	5 539	5 094
Orderstock	7 041	5 125	7 041	5 125

VD HAR ORDET

Sernekes affärsmodell och långsiktiga affärsplan ger resultat – vårt största affärsområde Bygg ökar kraftigt vinsten

Serneke är nästa generations entreprenadföretag. Vår strategi mellan åren 2002 till 2015 har varit att ta marknadsandelar för att nå vårt mål att bli en av de ledande inom vår bransch. Under år 2016 har vi fortsatt vårt långsiktiga arbete och koncernens omsättning ökade från 3 107 Mkr till 3 978 Mkr, en ökning med 28 procent jämfört med 2015. Vårt största affärsområde, Bygg, bidrog med kraftig tillväxt och bra marginalförbättring, från 1,9 till 2,7 procent. Vi har historiskt, genom tider med expansion, prispress och lågkonjunktur, kontinuerligt lyckats generera lönsam tillväxt. Överskottet har vi investerat i fortsatt expansion inom entreprenadverksamheterna samt i fastigheter och projektutvecklingsinitiativ där vi identifierat goda avkastningsmöjligheter.



Ola Serneke, VD och koncernchef

År 2016 tog Serneke ännu ett betydelsefullt steg för att nå våra framtida mål. Med notering av bolagets B-aktier och ett obligationslån om 300 Mkr på Nasdaq Stockholm skapar vi förutsättningar, för såväl bolaget som för medarbetare och investerare, att vara med på värdetillväxten. För mig personligen som grundare och huvudägare är detta en milstolpe och ett kvitto på det hårda arbete många engagerade medarbetare har bidragit med för att ta oss till nuvarande position.

Serneke har idag en stark balansräkning till följd av nyemissionen som gjordes vid noteringen, en fortsatt stark ordergång och en driven organisation som är redo att leverera. Vi ser goda möjligheter att nu skörda frukterna av det arbetet. Vårt mål är fortsatt god tillväxt med fokus på lönsamhet och vi är övertygade att rätt prissättning är avgörande för en stabil utveckling som gynnar alla aktörer. Vårt långsiktiga mål är alltså att entreprenadsektorn bör uppnå en rörelsemarginal om minst 5 procent och att vår verksamhet inom Projektutveckling kan nå en avkastning på sysselsatt kapital om 20 procent.

Nuvarande efterfrågan respektive underlaget för bygg- och fastighetsmarknaden har inte varit så gynnsam sedan miljonprogramstiden på 60- och 70 talet. Då kunde stat och kommun till stor del finansiera det omfattande byggprogrammet. Nu har vi en marknad med betydligt fler privata aktörer vilket gör att rörelsen i branschen blir snabbare och affärer kan slutföras alertare. Detta gynnar oss ytterligare i vår projektutvecklingsaffär där vi under 2016 flyttat fram våra positioner i samtliga tre tätortsregioner och öppnat dörrar för nytänkande samarbeten och innovativa projektmöjligheter. Vi har presenterat idéer och förslag på många nya projekt som mottagits mycket positivt och vi arbetar vidare för att konkretisera dessa så att vi tillsammans med både kommuner och privata aktörer kan komma vidare med planering och utveckling.

Bostadsunderskott och urbaniseringstrend driver efterfrågan i marknaden och vi ser ingen avmattning i ordergång hos entreprenadsegmenten Bygg och Anläggning. Rörelsemarginalen inom Bygg stärks även i det fjärde kvartalet och uppgick till 3,7 procent (2,0). Vi ser att åren då vi prioriterade tillväxt för att nå en konkurrenskraftig storlek nu betalar sig då vi med bibehållet fokus på kostnadsmedvetenhet och engagemang samtidigt skiftat fokus mot ökad lönsamhet. Anläggning är under uppbyggnad och vi har under året genomfört ett större åtgärdsprogram för att uppnå lönsamhet. Huvudfokus för segmentet är nu att få effekter av detta och under 2017 uppvisa en väl kontrollerad och lönsam tillväxt.

Med rådande förutsättningar inom våra entreprenadsegment ser vi fortsatt vår tillväxtmodell med huvudsakligen organisk tillväxt som det vi även framåt skall prioritera. Även om det initialt sker till priset av ökade satsningar ser vi klara fördelar med en väg vi väl känner till och som historiskt visat sig framgångsrik. Att komplettera vår organiska tillväxt med förvärv kan bli aktuellt för att nå våra långsiktiga strategiska mål.

Vi har under året genomfört två större transaktioner. Genom köpet av Säve flygplats skapar vi spännande förutsättningar för att med koncernens fyra segment och helhetserbjudande utveckla området vidare och skapa en långsiktigt god värdetillväxt för de cirka 2 miljoner m² mark och tillhörande byggnader som förvärvet innehåller. Vår försäljning av 50 procent och samgåendet i ett joint venture med NREP avseende projektet Karlastaden stärker och skapar långsiktigt en stark plattform för hela projektet som under 2017 går in i en spännande fas då detaljplanen som nu befinner sig under granskning förväntas

vinna laga kraft. Mycket glädjande konstaterar vi att vårt erbjudande om lägenheter i Karlatornet mottagits väldigt positivt och att cirka 80 procent av de drygt 300 lägenheterna vi hittills erbjudit nu är tecknade.

Med vår senaste VD-rekrytering Krister Johansson på plats i affärsområde Fastighet kommer Serneke, som tidigare mest varit erkända som duktiga byggare och utvecklare, även på sikt bli kända som en framgångsrik fastighetsaktör. Vi ska utnyttja koncernens olika affärsområden till att teckna långa och trygga hyresavtal och på så sätt bygga en stark fastighetsportfölj som skapar god värdetillväxt.

Koncernen hade vid utgången av året nästan 850 anställda, återigen har vi vuxit med över 100 nya medarbetare på ett år. Det är genom våra medarbetares höga engagemang och förmåga till nytänkande vi lägger grunden för ett ännu starkare Serneke. För detta vill jag tacka er alla.

Ola Serneke, VD och koncernchef

Presentation av bokslutskommunikén

Idag, 28 februari 2017 kl 10:00 (CET), håller Serneke Group en telefonkonferens med webbpresentation för investerare, analytiker och medier. Presentationen sker på svenska och kan följas i direktsändning via en webbsändning på www.serneke.group. Presentationsmaterial inför presentationen kommer att finnas tillgängligt på webbplatsen en timme före webbsändningen startar.

För att delta, vänligen ring:

Från Sverige: 08-5664 2669

Från Storbritannien: +44 20 3008 9803

Koncernens utveckling

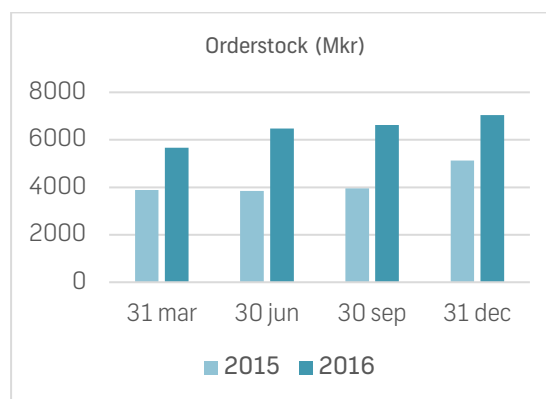
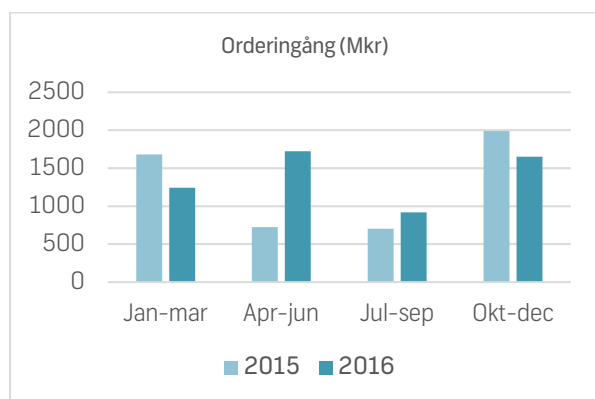
ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK

Orderingången under oktober–december uppgick till 1 650 Mkr (1 988). Orderingången för årets sista kvartal 2016 bestod främst av bostadsprojekt i tätortsregionerna Stockholm och Göteborg, nybyggnation av ett köpcentrum samt diverse andra ny- och ombyggnationer. Storstadsregionerna Stockholm och Göteborg fortsätter vara koncernens viktigaste marknader.

För perioden januari–december 2016 ökade orderingången med 9 procent till 5 539 Mkr (5 094) vilket till stor del är drivet av en fortsatt stark bostadsmarknad. Orderstocken uppgick vid utgången av 2016 till 7 041 Mkr, att jämföra med 5 125 Mkr vid utgången av 2015 vilket är en ökning med 37 procent. Orderstocken har ökat stadigt under året och uppgår nu till den högsta nivån i koncernens historia.

Orderingång Mkr	Okt-dec 2016	Okt-dec 2015	Jan-dec 2016	Jan-dec 2015
Bygg	1 364	1 894	5 029	4 805
Anläggning	286	94	510	289
Koncernen	1 650	1 988	5 539	5 094

Orderstock Mkr	31 dec 2016	31 dec 2015
Bygg	6 753	4 881
Anläggning	288	244
Koncernen	7 041	5 125



NYA UPPDRAG UNDER PERIODEN OKTOBER–DECEMBER 2016

Nedan listas koncernens nya uppdrag över 100 Mkr:

Uppdrag	Ort	Beställare	Ordervärde (Mkr)	Förväntad byggstart
Nyproduktion shoppingcenter	Kungälv	Adapta	838	Oktober 2016
Nyproduktion hyresrätter	Ekerö	Ekerö Bostäder	136	Andra kvartalet 2017

INTÄKTER OCH RESULTAT

Verksamheten i Serneke-koncernen är organiserad i fyra affärsområden: Bygg, Anläggning, Projektutveckling och Fastighet.

KONCERNEN	Okt-dec	Okt-dec	Jan-dec	Jan-dec
Mkr	2016	2015	2016	2015
Intäkter	1 266	1 010	3 978	3 107
Rörelseresultat	34	122	411	128
Finansnetto	-5	-3	-17	-16
Resultat före skatt	29	119	394	112
Periodens resultat	26	138	394	137

Oktober-december 2016

Koncernens intäkter under fjärde kvartalet 2016 uppgick till 1 266 Mkr jämfört med 1 010 Mkr för motsvarande kvartal föregående år. Rörelseresultatet minskade till 34 Mkr (122) vilket förklaras av att fjärde kvartalet 2015 innefattade försäljningar av ett flertal projekt och exploateringsfastigheter. Finansnettot uppgick till -5 Mkr (-3) och koncernen redovisade en skattekostnad på -3 Mkr (19).

Affärsområde Byggs rörelseresultat uppgick under fjärde kvartalet 2016 till 40 Mkr (14), en ökning med 186 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år. Främsta förklaringarna till ökningen är dels en ökad volym, dels bättre marginaler i befintliga projekt. Under sista kvartalet 2015 gjordes projektnedskrivningar vilket påverkade resultatet negativt.

Affärsområde Anläggnings rörelseresultat för fjärde kvartalet 2016 uppgick till -9 Mkr (-16). Förlusten under kvartalet är främst hänförligt till en nedskrivning av ett projekt om -8 Mkr. Under december 2016 genomfördes slutbesiktning av samma projekt och det är numera avslutat. Det omfattande åtgärdsprogram som initierades under andra kvartalet 2016 för att öka affärsområdets lönsamhet bedöms uppnå full effekt under 2017.

Affärsområde Projektutvecklings rörelseresultat uppgick till 5 Mkr under fjärde kvartalet att jämföra med 172 Mkr motsvarande kvartal föregående år. Projektutveckling redovisar bland annat resultat från försäljningar av projekt och exploateringsfastigheter vilket medför att intäkter och resultat kan variera kraftigt mellan kvartalen vilket förklarar skillnaden mellan fjärde kvartalet 2015 och 2016 då fjärde kvartalet 2015 innefattade flertalet affärer.

Affärsområde Fastighets rörelseresultat uppgick till 10 Mkr (-1) under det fjärde kvartalet. Av rörelseresultatet utgjorde 2 Mkr förvaltningsresultat och 8 Mkr är hänförligt till intresseföretagsandelen.

Januari-december 2016

Koncernens intäkter för perioden januari-december 2016 uppgick till 3 978 Mkr (3 107), en ökning med 28 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Främsta förklaringarna till ökningen är hänförliga till att byggverksamheten haft en högre omsättning jämfört med motsvarande period föregående år. Det har varit en ökad byggaktivitet runt storstadsregionerna som inneburit att vi haft fler och större projekt i produktion.

Koncernens rörelseresultat för året uppgick till 411 Mkr jämfört med 128 Mkr för motsvarande period 2015. Förbättringen om 283 Mkr förklaras bland annat av resultatet genom försäljningen av 50 procent av projektet Karlastaden men även av ett högre resultat från koncernens byggverksamhet, som uppnår både högre omsättning såväl som förbättrad lönsamhet.

Affärsområde Bygg har under januari-december 2016 ökat sitt rörelseresultat till 86 Mkr (48) vilket motsvarar en ökning om 79 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Främsta förklaringen till resultatförbättringen är ökad omsättning och ökat lönsamhetsfokus.

Affärsområde Anläggning redovisade ett resultat om -36 Mkr (-15) för 2016. Det försämrade resultatet beror främst på nedskrivningar av fyra projekt som sammantaget påverkat resultatet med -33 Mkr under 2016. Affärsområdet befinner sig i en tillväxtfas med en strategi att följa Byggs geografiska etableringar och i samband med det har satsningar gjorts.

Affärsområdet hade ökade omkostnader om 7 Mkr till följd av genomförda satsningar jämfört med samma period 2015. Ett genomgripande åtgärdsprogram pågår också för att förbättra såväl interna rutiner som lönsamheten.

Affärsområde Projektutveckling redovisade ett ökat resultat uppgående till 334 Mkr under januari–december 2016 jämfört med 166 Mkr motsvarande period föregående år. Främsta förklaringen är resultatet om 444 Mkr vid försäljningen av 50 procent av projektet Karlstad. Vidare har nedskrivning om -50 Mkr av två projektfastigheter, engångskostnader om -23 Mkr samt ökade omkostnader till följd av organisationsförstärkning påverkat rörelseresultatet.

Affärsområde Fastighets rörelseresultat uppgick under perioden till 37 Mkr (0). Resultatförbättringen förklaras främst av omvärderingen av förvaltningsfastigheter i det tredje kvartalet 2016 med 42 Mkr (-) men också av ett positivt förvaltningsresultat om 5 Mkr och resultat från intresseföretagsandelar om 4 Mkr. Avsättning för driftsnettogaranti påverkar resultatet negativt om -14 Mkr avseende intresseföretaget Änglagården.

Koncerngemensamt består av övrig verksamhet samt centrala bolag och koncernfunktioner. Under 2015 påverkades rörelseresultatet av eliminering av koncerninterna vinster om -71 Mkr och för 2016 är det främst kostnader av engångskaraktär kopplat till börsnoteringen som påverkat rörelseresultatet om cirka -10 Mkr.

Årets redovisade skatt uppgick till 0 Mkr (25) vilket främst förklaras av ej skattepliktiga resultat avseende avyttrade fastigheter samt ej skattepliktig resultatandel i intressebolag och joint ventures. Föregående års skatteintäkt förklaras främst av ett ej skattepliktigt resultat hänförligt till avyttrade fastigheter.

INTÄKTER	Okt-dec	Okt-dec	Jan-dec	Jan-dec
Mkr	2016	2015	2016	2015
Bygg	1 089	701	3 229	2 466
Anläggning	162	117	455	389
Projektutveckling	37	363	373	540
Fastighet	8	1	15	3
Koncerngemensamt	27	3	99	61
Eliminering	-57	-175	-193	-352
Summa	1 266	1 010	3 978	3 107

RÖRELSERESULTAT	Okt-dec	Okt-dec	Jan-dec	Jan-dec
Mkr	2016	2015	2016	2015
Bygg	40	14	86	48
Anläggning	-9	-16	-36	-15
Projektutveckling	5	172	334	166
Fastighet	10	-1	37	0
Koncerngemensamt	-12	-47	-10	-71
Summa	34	122	411	128
Finansnetto	-5	-3	-17	-16
Resultat före skatt	29	119	394	112

SÄSONGSVARIATIONER

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

FINANSIELL STÄLLNING

Mkr	31 dec 2016	31 dec 2015
Summa tillgångar	3 437	1 652
Summa eget kapital	1 469	453
Nettolåneskuld	-37	223
Likvida medel	571	11
Soliditet, %	42,7	27,4

Soliditeten per den 31 december 2016 uppgick till 42,7 procent (27,4). Koncernens disponibla likvida medel, inklusive ej utnyttjade kreditlöften uppgick vid periodens slut till 771 Mkr (147). Koncernen har under tredje kvartalet 2016 emitterat ett obligationslån om nominellt 300 Mkr (-) samt ett konvertibelt förlagslån till anställda om 16 Mkr (50).

Eget kapital har ökat under perioden och uppgick till 1 469 Mkr (453). Av denna ökning utgör nyemissionen 625 Mkr med avdrag för emissionskostnader redovisade mot eget kapital om netto -27 Mkr efter skatteeffekt. Vidare har konvertering av konvertibler samt årets resultat bidragit med 24 Mkr respektive 394 Mkr.

Nettolåneskulden uppgick per den 31 december 2016 till -37 Mkr (223). Nettolåneskulden har påverkats positivt av erhållen emissionslikvid om 598 Mkr i samband med börsnoteringen under fjärde kvartalet. Nettoskudsättningsgraden uppgick till -2,5 procent (49,2) och den genomsnittliga räntan uppgick till 4,49 procent (2,70). Outnyttjade bindande kreditlöften uppgick till 200 Mkr (136) vid periodens utgång. Checkräkningskrediten hos Nordea löper med en kovenant som innebär att koncernen ska ha en soliditet om 25 procent.

INVESTERINGAR OCH AVYTTRINGAR

Investeringar i maskiner och inventarier under perioden januari-december 2016 uppgick till 8 Mkr (4), varav 3 Mkr (0) är hänförligt till fjärde kvartalet.

KASSAFLÖDE

Oktober-December

Kassaflödet från den löpande verksamheten för kvartalet uppgick till -52 Mkr (149). Förändringen förklaras främst av ökad kapitalbindning till följd av en ökad verksamhetsvolym.

Kassaflödet från investeringar uppgick till -11 Mkr (0). Främsta förklaringen till förändringen är en utlåning inom koncernens övriga finansiella investeringar om -8 Mkr.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 423 Mkr (-182). Under kvartalet gjordes en nyemission som netto inbringade 598 Mkr (-) samtidigt som amorteringar av diverse skulder gjorts om 175 Mkr, varav 130 Mkr avsåg ett lån hos Collector.

Januari-december

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden till 45 Mkr (36). Kassaflöde innan förändring av rörelsekapital uppgår till -11 Mkr (-91) och förändring av rörelsekapital har bidragit positivt om 56 Mkr (127).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick för perioden till -201 Mkr (-4). Främsta förklaringen till förändringen är köpeskillingen för Säve flygplats som uppgick till -175 Mkr, lösen av revers hänförligt till förvärv -10 Mkr samt diverse övriga investeringar om -16 Mkr.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick för perioden till 716 Mkr (-105). Netto av nyupptagna lån och amorteringar av lån uppgår till 118 Mkr (-91) och nyemissionen inbringade netto 598 Mkr (36).

Periodens kassaflöde uppgick till 560 Mkr (-73).

MEDARBETARE

Medelantalet anställda var 779 personer under perioden januari–december 2016, att jämföra med 618 under samma period föregående år.

Affärsområden

AFFÄRSOMRÅDE BYGG

I affärsområde Bygg bedrivs all byggrelaterad verksamhet i koncernen. Affärsområdet utför entreprenader åt både externa kunder samt affärsområde Projektutveckling och affärsområde Fastighet.

AO Bygg	Okt-dec	Okt-dec	Jan-dec	Jan-dec
Mkr	2016	2015	2016	2015
Intäkter	1 089	701	3 229	2 466
Rörelseresultat	40	14	86	48
Rörelsemarginal, %	3,7	2,0	2,7	1,9
Orderingång	1 364	1 894	5 029	4 805
Orderstock	6 753	4 881	6 753	4 881
Medelantal anställda	646	505	593	483

Oktober–december 2016

Intäkterna i affärsområde Bygg uppgick under fjärde kvartalet 2016 till 1 089 Mkr (701), en ökning med 55 procent. Rörelseresultatet ökade med 26 Mkr till totalt 40 Mkr (14) och rörelsemarginalen för perioden uppgick till 3,7 procent (2,0). Resultat- och marginalförbättringen jämfört med motsvarande kvartal 2015 förklaras främst av fler större projekt i full produktion med bättre projektmarginal. Under sista kvartalet stängdes också ett flertal projekt med positiva marginaleffekter. Under 2016 har avveckling av två icke-strategiska enheter verksamma inom mur-, kakel- och serviceentreprenader genomförts och för kvartalet har dessa verksamheter medfört kostnader om -5 Mkr.

Orderingången har under oktober–december 2016 varit fortsatt stark. Nya uppdrag under fjärde kvartalet återfinns i huvudsak inom bostadssektorn men även inom kommunal verksamhet och detaljhandeln. De storleksmässigt största uppdragen är byggnation av köpcentrum om 669 Mkr, uppförande av hyreslägenheter i Ekerö om 136 Mkr samt uppförande av hyresrätter i Lund om 85 Mkr.

Januari–december 2016

Intäkterna i affärsområde Bygg uppgick under perioden januari–december 2016 till 3 229 Mkr (2 466), en ökning med 31 procent samtidigt som rörelseresultatet uppgick till 86 Mkr (48) vilket är ökning om 79 procent. Det förbättrade rörelseresultatet förklaras av högre volymer och av högre projektmarginaler. Rörelsemarginalen har för perioden ökat till 2,7 procent (1,9).

Under 2016 beslutades det om avveckling av två icke-strategiska enheter verksamma inom mur-, kakel- och serviceentreprenader. För perioden januari–december 2016 har dessa verksamheter påverkat rörelseresultatet negativt om -11 Mkr. Avvecklingarna är slutförda och inga ytterligare kostnader avseende dessa verksamheter beräknas uppstå.

Orderingången har under perioden januari–december 2016 varit fortsatt stark och uppgick till 5 029 Mkr främst drivet av nya uppdrag inom bostadssektorn. Vid periodens utgång uppgick den totala orderstocken till 6 753 Mkr.

AFFÄRSOMRÅDE ANLÄGGNING

I affärsområde Anläggning bedrivs all anläggnings- och infrastrukturrelaterad verksamhet i koncernen. Affärsområdet arbetar på lokala marknader med både nationella och regionala infrastrukturprojekt och underhållstjänster. Affärsområdet utför entreprenader åt både externa kunder och samtliga övriga affärsområden i koncernen.

AO Anläggning	Okt-dec	Okt-dec	Jan-dec	Jan-dec
Mkr	2016	2015	2016	2015
Intäkter	162	117	455	389
Rörelseresultat	-9	-16	-36	-15
Rörelsemarginal, %	-5,6	-13,7	-7,9	-3,9
Orderingång	286	94	510	289
Orderstock	288	244	288	244
Medelantal anställda	117	102	118	77

Oktober–december 2016

Affärsområde Anläggning uppvisade under fjärde kvartalet intäkter som uppgick till 162 Mkr (117), en ökning med 38 procent. De ökade intäkterna beror på fler större projekt i produktion jämfört med motsvarande period föregående år. Under kvartalet uppgick rörelseresultatet till -9 Mkr (-16) vilket främst förklaras av en projektnedskrivning om -8 Mkr. Detta projekt slutbesiktigades i december och är därmed avslutat.

Orderingången under oktober–december 2016 var fortsatt god. Nya uppdrag under fjärde kvartalet återfinns i huvudsak inom kommunal verksamhet och detaljhandeln. De storleksmässigt största uppdragen är anläggningsarbetet för ett köpcentrum om 169 Mkr och uppförande av avloppsreningsverk i Strömstad om 80 Mkr.

Januari–december 2016

Intäkterna har under perioden januari–december 2016 ökat med 17 procent och uppgår till 455 Mkr (389). De ökade intäkterna beror på fler större projekt i produktion jämfört med föregående år. Perioden påverkades av låg aktivitet under vintermånaderna i första kvartalet, vilket är i linje med förväntade säsongsvariationer. Rörelseresultatet uppgick under perioden januari–december till -36 Mkr (-15).

Resultatförsämringen är delvis en följd av den kraftiga tillväxtfasen som inleddes 2015 då intäkterna växte snabbt och en större organisation, anpassad för denna tillväxt, byggdes upp. Omkostnaderna har ökat med 7 Mkr jämfört med föregående år och organisationen står nu väl rustad för kommande tillväxt.

För att vända till lönsamhet initierades under andra kvartalet ett omfattande åtgärdsprogram för att i första hand inventera och tydliggöra processer. I detta arbete konstaterades brister i genomförandet av fyra projekt, vilka tillsammans resulterat i nedskrivningar om -33 Mkr under 2016. Av dessa projekt har tre stycken slutbesiktigats under sista kvartalet 2016 och är därmed avslutade och det fjärde projektet beräknas avsluta under sommaren 2017.

Orderingången har under perioden januari–december 2016 varit fortsatt stark och uppgick till 510 Mkr (289). Vid periodens utgång uppgick den totala orderstocken till 288 Mkr (244).

AFFÄRSOMRÅDE PROJEKTUTVECKLING

Affärsområde Projektutveckling innefattar Sernekes utveckling av bostäder och kommersiella fastigheter. Projektutveckling bedrivs i helägda projekt eller i samarbete med tredje part via intresseföretag och joint ventures.

AO Projektutveckling	Okt-dec	Okt-dec	Jan-dec	Jan-dec
Mkr	2016	2015	2016	2015
Intäkter	37	363	373	540
Rörelseresultat	5	172	334	166
Rörelsemarginal, %	13,5	47,4	89,5	30,7
Avkastning sysselsatt kapital, %			52,3	48,1
Medelantal anställda	24	13	20	13

Oktober–december 2016

Intäkterna för affärsområde Projektutveckling uppgick under kvartalet till 37 Mkr (363) och rörelseresultatet uppgick till 5 Mkr (172). Förändringen mot föregående år förklaras av att det under sista kvartalet 2015 såldes mark och byggrätter avseende exploateringsfastigheter på Karlastaden och i Skövde. Det har inte skett några fastighetstransaktioner under sista kvartalet 2016 utan intäkterna utgörs av upparbetade projektintäkter.

Januari–december 2016

Intäkterna för affärsområde Projektutveckling uppgick under perioden januari–december till 373 Mkr (540) och rörelseresultatet till 334 Mkr (166). I juni avyttrades 50 procent av projektet Karlastaden. Affären är baserad på den kommande detaljplanen och genomfördes med ett förväntat byggrättsvärde om cirka 1 500 Mkr, av detta belopp har 318 Mkr redovisats som intäkter och 218 Mkr som resultat avseende försäljning av aktier. Dessutom har en omvärdering av kvarvarande joint venture-andel till verkligt värde gjorts, vilket har påverkat resultatandel joint venture positivt med 226 Mkr. Totalt resultat för joint venture-affären uppgick till 444 Mkr.

Vidare har det gjorts nedskrivningar om -50 Mkr av två projektfastigheter och kostnader om -23 Mkr har belastat affärsområdet och består av kostnader hänförliga till tidigare projekt kring utveckling av projektet Karlastaden innan affären med NREP. Den förstärkning av organisationen som påbörjades under 2015 har inneburit ökade kostnader under 2016 jämfört med 2015.

SAMMANSTÄLLNING AV PROJEKTPORTFÖLJEN PER DEN 31 DECEMBER 2016

Bedömda ytor förklaras av att nya detaljplaner ännu ej är beslutade

PROJEKT	KOMMUN	Bedömd yta (BTA kvm)	Typ	Planskede	Typ av tillgång	Kapitalandel (%)
Utby 20:1 (del av)	Ale	8 130	Bostäder	Pågående planarbete	Avtalade, ej tillträdade byggrätter	100%
Starrkärr 4:48, Starrkärr 4:60 och Svenstorp 1:5	Ale	4 000	Kommersiellt	Detaljplan	Avtalade, ej tillträdade byggrätter	100%
Ingared 5:274 och 5:240 (del av)	Alingsås	4 117	Bostäder	Detaljplan	Byggrätter i egen balansräkning	100%
Sörhaga 2:1	Alingsås	300	Bostäder	Inför planarbete	Byggrätter i egen balansräkning	100%
Jägaren 10	Alingsås	2 720	Bostäder	Pågående planarbete	Avtalade, ej tillträdade byggrätter	100%
Björnflokan 5	Borås	17 000	Bostäder	Pågående planarbete	Byggrätter i egen balansräkning	100%
Karlastaden	Göteborg	238 799	Bost./Kommers.	Pågående planarbete	Joint venture	50%
Gårdsten 7:1, 45:1 (del av) och 10:10 (del av)	Göteborg	26 500	Bost./Kommers.	Pågående planarbete	Avtalade, ej tillträdade byggrätter	100%
Gårdsten 45:24	Göteborg	82 100	Industri/Lager	Detaljplan	Byggrätter i egen balansräkning	100%
Lorensberg 706:32	Göteborg	25 000	Bost./Kommers.	Inför planarbete	Avtalade, ej tillträdade byggrätter	100%
Oceanhamnen, Kvarter 3A	Helsingborg	4 750	Bostäder	Detaljplan	Avtalade, ej tillträdade byggrätter	100%
Jäntan 2	Landskrona	18 000	Bost./Kommers.	Inför planarbete	Avtalade, ej tillträdade byggrätter	100%
Tomaten 1 (del av)	Landskrona	8 100	Bostäder	Pågående planarbete	Avtalade, ej tillträdade byggrätter	100%
Vägeröd 1:69	Lysekil	20 000	Bostäder	Pågående planarbete	Avtalade, ej tillträdade byggrätter	100%
Törnskogen 4:14 och 4:15	Sollentuna	8 396	Bostäder	Pågående planarbete	Byggrätter i egen balansräkning	100%
Fjällbacka 136:2 och 136:3	Tanum	2 500	Bostäder	Pågående planarbete	Intresseföretag	6%
Koholmen 1:89	Tjörn	300	Bostäder	Detaljplan	Byggrätter i egen balansräkning	100%
Golczewo	Polen	12 500	Kommersiellt	Detaljplan	Byggrätter i egen balansräkning	100%
483 212						

Sernekes andel av värderingen av projektportföljen uppgår till 1 661 Mkr. Av detta belopp är 161 Mkr värdet av byggrätter i egen balansräkning, avtalade ej tillträdade byggrätter bedöms till cirka 648 Mkr och byggrätter ägda via joint ventures eller intresseföretag bedöms till cirka 852 Mkr.

Verksamheten inom affärsområde Projektutveckling fortsätter att ha en hög aktivitetsnivå. Per den 31 december 2016 uppgick det totala bokförda värdet på projektutvecklingsportföljen till 242 Mkr i egen balansräkning samt 333 Mkr via joint ventures. Av den totala projektutvecklingsportföljen om 483 212 kvadratmeter uppskattad bruttoarea utgjorde byggrätter på option, det vill säga avtalade men ej tillträdade byggrätter, 24 procent. Optionerna avser fastigheter som är belägna i olika delar av landet och avtalen är tecknade med olika parter. Optionerna kan utnyttjas när detaljplanen för respektive fastighet vinner laga kraft eller bygglov beviljas. Först då sker tillträde och betalning.

JVKarlastaden

Genom avyttringen av hälften av projektet Karlastaden är Serneke per juni 2016 delägare i ett joint venture tillsammans med NREP, med ett ägande om 50 procent vardera. Ägandet regleras i ett aktieägaravtal som ger delägarna lika stor beslutanderätt, det vill säga ingen av ägarna har bestämmande inflytande. Serneke redovisar sitt innehav i koncernbalansräkningen som andelar i joint ventures.

Karlastaden ska inrymma cirka 2 000 bostäder samt 70 000 kvadratmeter kommersiell yta. Området kommer även ge plats för Nordens högsta bostadshus, Karlatornet. Fram till juni 2016 drev Serneke projektet i egen regi. I slutet av juni 2016 bildade Serneke ett gemensamt joint venture-bolag ("JV-bolag") med NREP som strategisk partner. Beräknad byggstart är andra halvan 2017 och estimerat projektvärde är cirka 13 miljarder över cirka fem år. Genom JV-bolaget kommer byggrättsförsäljningar att ske under 2017. Försäljning av bostäderna i Karlatornet pågår sedan i juni 2016 och intresset för bostäderna är stort. Av de 341 lägenheter som släppts var 271 bokade per den 31 december 2016.

JV Karlastaden	31 dec
Mkr	2016
Kapitalandel	323
Ägarandel, %	50
Resultatandel jan-dec	0
Varav:	
Förvaltningsresultat	0
Hyresintäkter	2
Årets totalresultat	0
varav Sernekes andel	0
Fastigheter	333
Övriga tillgångar	19
Räntebärande skulder	302
Övriga skulder	40
Eget kapital	10

Ingared

Försäljningen av bostadsrätter i Ingared, Alingsås, följer plan och merparten av de säljstartade 20 radhusen och 37 lägenheterna är sålda och byggstart av projektet skedde under december 2016.

Väsjön

Affärsområdet ingick under våren 2016 ett avtal om förvärv av två fastigheter i Väsjön Sollentuna. När detaljplanen vinner laga kraft, preliminärt under 2017, medger byggrätten på fastigheterna byggnation av cirka 100 lägenheter.

AFFÄRSOMRÅDE FASTIGHET

Affärsområde Fastighet förvaltar och utvecklar fastigheter för långsiktig värdestegring. Förvaltning sker av kommersiella fastigheter. Affärsområdet arbetar aktivt med att förvärva fastigheter med utvecklingspotential och skapa tillväxt genom att investera och utveckla samt att effektivisera och rationalisera fastighetsförvaltningen. Förvaltningsfastigheterna drivs i helägda bolag eller i samarbete med tredje part via intresseföretag.

AO Fastighet	Okt-dec	Okt-dec	Jan-dec	Jan-dec
Mkr	2016	2015	2016	2015
Intäkter	8	1	15	3
Förvaltningsresultat	2	-5	-9	-5
Värdeförändringar fastigheter	0	-	42	-
Resultatandel i intresseföretag och joint ventures	8	4	4	5
Rörelseresultat	10	-1	37	0
Medelantal anställda	10	-	3	-

Oktober–december 2016

Intäkterna för affärsområde Fastighet uppgick under perioden oktober–december 2016 till 8 Mkr (1). Intäktsökningen förklaras främst av hyresintäkter från Säve flygplats.

Förvaltningsresultatet uppgår under perioden oktober–december 2016 till 2 Mkr (-5), varav en engångskostnad om -1 Mkr avseende en avsättning för driftsnettogaranti hänförligt till intresseföretaget Änglagården har belastat kvartalet.

Fastigheterna värderas i samband med varje kvartalsbokslut internt genom en tioårig kassaflödesmodell. En gång per år genomförs en extern värdering av alla fastigheter i syfte att kvalitetssäkra den interna värderingen. Den senaste externa värderingen gjordes under tredje kvartalet och den interna fastighetsvärdering som gjordes under fjärde kvartalet har inte inneburit någon värdeförändring.

Kvartalets resultatandel från intresseföretag uppgick till 8 Mkr (4) och är i sin helhet hänförligt till intresseföretaget Änglagården Holding AB, vilket förvaltar Prioritet Serneke Arena. Av resultatandelen är 6 Mkr hänförligt till förvaltningsresultatet och resterande 2 Mkr till värdeförändring av fastigheten.

Januari–december 2016

Intäkterna för affärsområde Fastighet uppgick under perioden januari–december 2016 till 15 Mkr (3). Intäktsökningen förklaras främst av hyresintäkter från Säve flygplats.

Förvaltningsresultatet uppgick under perioden januari–december 2016 till -9 Mkr (-5), varav en avsättning om -14 Mkr för driftsnettogaranti hänförligt till intresseföretaget Änglagården belastat perioden.

Fastighetsomvärderingar har för perioden inneburit en värdeförändring om 42 Mkr (-).

Resultatandel från intresseföretaget uppgick till 4 Mkr (5) varav förvaltningsresultatet uppgick till 19 Mkr (5) medan värdeförändring av fastighet påverkade negativt om -15 mkr (-).

Verksamheten inom Affärsområde Fastighet fortsätter att ha en hög aktivitetsnivå. Per den 31 december 2016 uppgick det totala bokförda värdet på förvaltningsfastigheterna till 329 Mkr (13) i egen balansräkning.

SAMMANSTÄLLNING AV FASTIGHETSPORTFÖLJEN PER DEN 31 DECEMBER 2016

Projekt	Fastighet	Kommun	Markareal (kvm)	Uthyrningsbar yta (kvm)		Uthyrnings- grad, (%)	Ägarandel (%)
				Bostäder	Kommersiellt		
Consinum	Kinna 24:133	Mark	39 866	0	4 722	43	75
Serneke Industriefastigheter	Krattan 1	Alingsås	7 250	0	2 429	11	100
Säve Flygplats Holding	Åseby	Göteborg	2 100 225	0	22 871	72	100
Änglagården	Kviberg 741:191	Göteborg	20 248	0	44 769	98	40
Härbärgat	Åseby 9:1	Göteborg	17 470	0	6 345	55	100
HB Nolvik	Nolvik 9:1	Göteborg	15 470	0	15 470	0	100

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

Säve flygplats

Utvecklingen av Säve flygplats pågår med Serneke som aktiv fastighetsägare och förvaltare. Arbetet pågår med att etablera en strategi för utvecklingen av området i samarbete med berörda myndigheter och Göteborgs stad samt utveckla en dialog med befintliga hyresgäster och övriga intressenter i närområdet. Områdets stora outnyttjade markareal erbjuder spännande möjligheter och bolaget analyserar olika uppslag i samarbete med flertalet olika aktörer för att hitta möjligheter att aktivera potentialen i området. Allmänflyget och 112-verksamheten är centrala delar även i det framtida Säve och utvecklingen planeras ske mot verksamheter som kompletterar och samverkar med dessa. Serneke har tecknat ett nytt hyreskontrakt om förhyrning av cirka 4 500 kvadratmeter lokaler med en ny extern hyresgäst. Det nya kontraktet har även bidragit till högre marknadsvärdering av fastigheten under tredje kvartalet.

Utöver köpeskillingen på 175 Mkr ska Serneke till säljaren utge tilläggsköpeskillning om maximalt 200 Mkr om ett antal i aktieöverlåtelseavtalet angivna förutsättningar blir uppfyllda, varvid bland annat förutsätts att fastigheterna ska detaljplanläggas och bebyggas och att försäljning ska ske till extern part för att villkoret ska uppfyllas. Serneke gör idag bedömningen att de angivna förutsättningarna för utgivande av eventuell tilläggsköpeskillning inte kommer att infrå och har följaktligen ej reserverat medel för detta.

Förvärv av fastigheter vid Säve flygplats

Serneke förvärvade 1 november 2016 fastigheterna Nolvik 9:1 och Åseby 9:1, som ligger i direkt anslutning till Sernekens fastigheter på Säve flygplats, strax norr om Göteborg. Fastigheterna omfattar cirka 33 000 kvadratmeter markareal och innefattar uthyrd kontorsverksamhet med bland andra Sjöfartsverket, Svensk Pilotutbildning som hyresgäster samt hotell- och restaurangverksamhet och tillhörande parkeringsplatser. En av fastigheterna är en nybyggd parkeringsanläggning med totalt 720 parkeringsplatser. Förvärvet skedde genom bolagsförvärv och det underliggande fastighetsvärdet uppgick sammanlagt till cirka 86 Mkr.

Änglagården Holding

Affärsområde Fastighet äger 40 procent av Änglagården Holding AB. Övriga delägare är Prioritet Finans, som äger 50 procent, och Lommen Holding, som äger 10 procent. Änglagården Holding äger Prioritet Serneke Arena, vars verksamhet går enligt plan och uthyrningsgraden uppgick till 98 procent per den 31 december.

Änglagården Holding Mkr	31 dec 2016	31 dec 2015
Kapitalandel*	91	96
Ägarandel %	40	40
Resultatandel intresseföretag jan-dec	3	3
Varav:		
Förvaltningsresultat	18	3
Värdeförändring Fastighet	-15	0
Hysesintäkter	54	27
Totalt förvaltningsresultat	43	7
varav Sernekes andel	18	3
Fastigheter	888	935
Övriga tillgångar	215	199
Räntebärande skulder	488	495
Övriga skulder	263	280
Eget kapital*	352	359

*) Koncernens intresseföretagsandel i Änglagården Holding beräknas utifrån det egna kapitalet reducerat med den preferensutdelningsrätt om 77 Mkr (90) som föreligger för de övriga delägarna, Därefter reduceras utgående värde med en internvinst om 19 Mkr (12).

Övriga förvaltningsfastigheter

Inom affärsområdet förvaltas några mindre fastigheter där uthyrning av lager, garage och industrilokaler sker till kommunal verksamhet och privat verksamhet via helägda dotterbolag.

Moderbolaget

Serneke Group AB (publ):s verksamhet omfattar i huvudsak koncernledning och koncerngemensamma tjänster. Omsättningen för perioden januari–december 2016 uppgick till 88 Mkr (58). Rörelseresultatet för samma period uppgick till -9 Mkr (-10).

Närståendetransaktioner

Närståendetransaktioner inom Serneke-koncernen hänförs i normalfallet till entreprenaduppdrag, finansiering och inköp av konsulttjänster. Av årsstämman beslutad ersättning för styrelsearbete redovisas inte som närståendetransaktion. Syftet är främst att skapa fler affärer framförallt i form av byggprojekt. Dessa varierar beroende på aktivitetsnivå inom projekt-verksamheten.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER JANUARI–DECEMBER 2016

Adapta	Mkr	Ola Serneke Invest AB	Mkr	Glimstedt	Mkr
Inköp från Adapta	11	Inköp från Ola Serneke Invest AB	0	Inköp från Glimstedt	2
Försäljning till Adapta	235	Försäljning till Ola Serneke Invest AB	4		

Alla transaktioner har skett på marknadsmässiga villkor.

Transaktioner med Adapta anses utgöra närståendetransaktioner då huvudägaren, Ludwig Mattsson, är styrelseledamot i Serneke Group AB. Transaktionerna utgörs främst av entreprenadintäkter och hyra av Sernekes huvudkontor. Transaktioner med Ola Serneke Invest AB anses utgöra närståendetransaktioner då Ola Serneke är huvudägare, VD och styrelseledamot i Serneke Group AB. Transaktionerna utgörs främst av försäljning av materiella anläggningstillgångar. Transaktioner med Glimstedt anses utgöra närståendetransaktioner då en av delägarna, Anders Wennnergren, är styrelseledamot i Serneke Group AB. Transaktionerna utgörs främst av konsultkostnader.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

All affärsverksamhet är förenad med risker. Risker som hanteras väl kan leda till möjligheter och värdeskapande, medan risker som inte hanteras rätt kan medföra skador och förluster. Ett kontrollerat risktagande är avgörande för god lönsamhet. Serneke arbetar med riskhantering ur både ett koncernperspektiv och ett operativt perspektiv. Förmågan att identifiera, utvärdera, hantera och följa upp risker utgör en viktig del av styrningen och kontrollen av Sernekes affärsverksamhet.

Några väsentliga risker redogörs för nedan.

Omvärldsrisker

- Politiska beslut, såsom ändrade skatteregler, villkor för upplåtelseformer, ändrade regler för bostadsbyggande, investeringar i infrastruktur och kommunal planering, kan förändra förutsättningarna för marknaden och Sernekes verksamhet.

Operativa risker

- Projektrisker. Serneke är verksamt i en bransch där olika risker gällande såväl beställare som underentreprenörer förekommer. Större och komplicerade tvister kan vara kostsamma, tids- och resurskrävande och kan komma att störa den normala verksamheten.
- Transaktionen avseende försäljningen av 50 procent av projektet Karlastaden innefattar operativa risker. Köpeskillingen är beräknad baserat på antagandet att byggrätterna ovan jord kommer att uppgå till ett visst antal kvadratmeter multiplicerat med ett på förhand bestämt pris per kvadratmeter. Köpeskillingen kommer att justeras för det fall antalet möjliga kvadratmeter som byggrätterna omfattar i slutlig detaljplan avviker från bolagets antagande. Vidare kan köpeskillingen komma att justeras för det fall att vidareförsäljning av byggrätter sker till ett pris understigande det pris som parterna överenskommit för bestämmande av köpeskillingen. Serneke ska enligt avtalet med NREP även svara för kostnader hänförliga till fastighetsbildning och för vissa andra åtaganden och tjänster avseende framdrivandet av projektet, innefattande bland annat kostnader för sanering, rivning och exploateringsåtgärder. Serneke har estimerat vad slutkostnaden förväntas bli. Avtalet villkoras av att en detaljplan antas inom en given tidsperiod och att den antagna detaljplanen i allt väsentligt överensstämmer med det planförslag som nu bereds av Göteborgs stad. I den händelse Sernekes kostnader och åtaganden blir dyrare än förväntat, detaljplanen uteblir, detaljplanen väsentligt försenas eller i betydande del avviker mot det förväntade kan detta få en negativ effekt på Sernekes verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Finansiella risker

- Ränterisker, förändringar i räntenivåer kan få negativ effekt på resultat och ställning
- Likviditet; med likviditetsrisk avses risken att inte kunna fullgöra sina betalningsåtaganden.
- Finansiering; Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte kan erhållas eller förnyas vid utgången av dess löptid, eller endast kan erhållas eller förnyas till kraftigt ökade kostnader vilket skulle ha en väsentligt negativ inverkan på bolagets verksamhet och finansiella ställning.
- Kreditrisker, med kreditrisk avses risk att bolagets kunder samt leverantörer och underentreprenörer inte kan fullgöra sina åtaganden
- Risker i den finansiella rapporteringen. Sernekes finansiella rapportering baseras på koncernens redovisningsprinciper, där bland annat uppskattningar och bedömningar sker dels av olika balansposters värde dels av när och hur intäkter rapporteras. För vissa områden, återfinns en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under kommande perioder, vilket i sin tur kan påverka väsentliga nyckeltal.

För ytterligare information om risker och osäkerhetsfaktorer, se publicerat prospekt i samband med börsnoteringen på Nasdaq Stockholm.

Övriga väsentliga händelser under rapportperioden

Serneke noterades på Nasdaq Stockholm

Handeln i Serneke-aktien på Nasdaq Stockholm inleddes den 24 november 2016 med ett introduktionspris om 110 kronor per aktie. Det beslutades om en nyemission i samband med börsnoteringen av Serneke vilket fulltecknades och 5 681 818 nya B-aktier emitterades. Serneke erhöll i samband med emissionen en bruttolikvid om 625 Mkr. Nettolikviden uppgick till 598 Mkr efter avdrag för emissionskostnader om 27 Mkr och skatteeffekt.

Händelser efter rapportperiodens utgång

Sernekes mark i Polen blir del av särskild ekonomisk zon

För drygt tio år sedan köpte Serneke 50 000 m² mark i Golczewo i nordvästra Polen, nära tyska gränsen och hamnstäderna Szczecin och Swinoujscie. Genom beslut av Polens regering kommer nu markområdet, som kallas Sweden Industrial Center (SIC), att inkluderas i en särskild ekonomisk zon vilket möjliggör utveckling av ett industricentrum med förmånliga skattevillkor. Planen är att bygga upp en industripark som kan understödja en stark byggkonjunktur i Sverige. Serneke planerar att producera prefabricerade element av stål, betong och trämaterial och leverera till koncernens byggarbetsplatser. Utöver produktionslokaler, planeras det även för kontor för projektörer och konstruktörer inom byggindustrin.

Eskilstuna Campus

Serneke har ingått genomförandeavtal med Mälardalens högskola om att bygga ett nytt campus för Mälardalens högskola i Eskilstuna. Projektet har ett ordervärde omkring 700 Mkr vilket ingår i orderingen för det första kvartalet 2017. Serneke har i januari förvärvat aktierna i det fastighetsägande bolaget NYAB för drygt 6 Mkr av Eskilstuna kommun. Serneke Projektutveckling kommer att leda utvecklingen av projektet med ambition att avyttra fastigheten till ett fastighetsbolag. Hyresavtalet för fastigheten löper på 20 år.

Projekt Karlastaden ett steg närmare byggstart

Byggnadsnämnden i Göteborgs stad beslutade den 7 februari 2017 att skicka detaljplanen för Karlatornet och Karlastaden till granskning. Därmed är ett av Göteborgs viktigaste byggprojekt ett steg närmare byggstart.

Detta steg i planprocessen innebär att berörda parter har möjlighet att ta del av projektet och bidra med synpunkter som slutligen ska sammanfattas i ett granskningsutlåtande. Nästa steg i processen är att byggnadsnämnden tar beslut om detaljplanen för att därefter skicka vidare till kommunfullmäktige för slutligt beslut i maj.

Bygglov kommer att sökas parallellt med planarbetet och antagandet och om allt flyter på med bygglov och planantagande, så kommer ett godkänt bygglov på plats under sommaren. Ett första spadtag är planerat redan tidigt i höst detta år.

Serneke-aktien

Serneke Group AB har två aktieslag, A- respektive B-aktier. Den 24 november 2016 introducerades bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm, Mid Cap, genom att allmänheten erbjöds förvärva B-aktier. Erbjudandet bestod av totalt 5 786 818, varav 5 681 818 nyemitterade B-aktier. Teckningspriset i erbjudandet var 110 kronor per aktie. Serneke hade den 31 december 2016 över 5 000 aktieägare och stängningskursen den 31 december 2016 var 105 kronor.

Sernekes tio största aktieägare, 31 december 2016

Namn	Aktier av serie A	Aktier av serie B	Totalt antal aktier	Andel aktier, %	Andel röster, %
Ola Serneke Invest AB	3 710 000	2 229 887	5 939 887	26,1	55,4
Lommen Holding AB	540 000	3 486 424	4 026 424	17,7	12,5
Christer Larsson i Trollhättan	380 000	497 000	877 000	3,9	6,1
Ledge Ing	330 000	450 000	780 000	3,4	5,3
Vision Group i väst	250 000	536 000	786 000	3,5	4,3
AB Stratio	150 000	75 000	225 000	1,0	2,2
Ernström Finans	0	1 000 000	1 000 000	4,4	1,4
Cliens fonder	0	740 000	740 000	3,3	1,0
Svolder	0	698 000	698 000	3,0	1,0
Carnegie Fonder	0	681 818	681 818	3,0	1,0
Totalt, 10 största	5 360 000	10 394 129	15 754 129	69,4	90,2
Övriga aktieägare	0	6 960 723	6 960 723	30,6	9,8
Totalt	5 360 000	17 354 852	22 714 852	100,0	100,0

Källa: Euroclear och Serneke

Aktieslag, antal aktier och röster, 31 december 2016

Aktieslag	Aktier	Röster
A-aktier	5 360 000	5 360 000,0
B-aktier	17 354 852	1 735 485,2
Summa	22 714 852	7 095 485,2

Incitamentsprogram

Bolaget har vid bolagsstämma den 13 april 2015 beslutat att emittera konvertibler till ett nominellt belopp om 49,5 Mkr kronor. Konvertiblerna har en löptid till och med den 28 april 2017 och löper med 4,0 procents årlig ränta och med en konverteringskurs om 49,50 kronor. Innehavarna äger rätt att under löptiden påkalla konvertering till nya aktier av serie B. Vid konvertering kan högst 1 000 000 aktier av serie B tillkomma och aktiekapitalet öka med högst 100 000 kronor. Vid bolagsstämma den 29 juni 2016 beslutades att emittera konvertibler till ett nominellt belopp om cirka 15,9 Mkr. Konvertiblerna har en löptid till och med den 26 augusti 2019 och löper med 1,6 procents årlig ränta och med en konverteringskurs om 120 kronor. Vid konvertering kan högst 132 350 aktier av serie B tillkomma och aktiekapitalet öka med högst 13 235 kronor. Innehavarna äger rätt att vid vissa tillfällen under löptiden påkalla konvertering till nya aktier av serie B. Per 31 december 2016 har totalt 467 249 konvertibler konverterats till B-aktier och 665 101 konvertibler återstår.

Årsstämma 2017

Serneke Group AB:s årsstämma kommer att hållas den 3 maj 2017 i Göteborg. Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på årsstämman den 3 maj 2017 kan lämna förslaget till Sernekes styrelseordförande via epost: bolagsstamma@serneke.se eller till adress: Serneke, Att: Inger Svanholm, Box 3194, 400 10 Göteborg. Förslagen måste, för att med säkerhet kunna inkluderas på årsstämmans dagordning, ha inkommit till bolaget senast den 17 mars 2017.

Finansiell kalender

Årsredovisning 2016	vecka 14 2017
Delårsrapport 1 januari–31 mars 2017	3 maj 2017
Årsstämma 2017. Plats: Göteborg	3 maj 2017
Delårsrapport 1 januari–30 juni 2017	18 juli 2017
Delårsrapport 1 januari–30 september 2017	27 oktober 2017

Denna rapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att denna delårsrapport ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget står inför.

Göteborg den 28 februari 2017
Serneke Group AB (publ)

Styrelsen

Ulf Ivarsson
Ordförande

Mari Broman
Ledamot

Anders Wennergren
Ledamot

Ludwig Mattsson
Ledamot

Ola Serneke
Verkställande direktör

Kristina Willgård
Ledamot

Förytterligare information:

Michael Berglin, vVD

E-post: michael.berglin@serneke.se
tel: 0738 101 817

Camilla Heyman, CFO

E-post: camilla.heyman@serneke.se
tel: 0706 276 979

Anders Antonsson, investor relations

E-post: anders.antonsson@serneke.se
tel: 0709 994 970

Informationen är sådan som Serneke Group AB (publ) ska offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades för offentliggörande den 28 februari 2017, klockan 08.00.

KVARTALSDATA OCH FLERÅRSÖVERSIKT

Mkr	Okt-dec 2016	Jul-sep 2016	Apr-jun 2016	Jan-mar 2016	Okt-dec 2015	Jul-sep 2015	Apr-jun 2015	Jan-mar 2015
Intäkter								
Bygg	1 089	683	809	648	701	558	714	493
Anläggning	162	121	93	79	117	111	101	60
Projektutveckling	37	11	323	2	363	165	5	7
Fastighet	8	4	2	1	1	0	1	1
Koncerngemensamt	27	34	20	18	3	28	17	13
Eliminering	-57	-51	-38	-47	-175	-47	-67	-63
Summa	1 266	802	1 209	701	1 010	815	771	511
Rörelseresultat								
Bygg	40	19	13	14	14	22	19	-7
Anläggning	-9	-7	-12	-8	-16	2	0	-1
Projektutveckling	5	-6	343	-8	172	-7	-1	2
Fastighet	10	46	-19	0	-1	2	-1	0
Koncerngemensamt	-12	13	-7	-4	-47	-7	-12	-5
Summa	34	65	318	-6	122	12	5	-11
Rörelsemarginal, %	2,7	8,1	26,3	-0,9	12,0	1,5	0,5	-2,1
Resultat efter finansnetto	29	60	313	-8	119	8	0	-15
Periodens resultat	26	52	321	-5	138	13	-1	-13
Balansräkning								
Anläggningstillgångar	1 160	1 032	986	340	408	223	213	206
Omsättningstillgångar	2 277	1 826	1 520	1 405	1 244	1 224	1 287	1 115
Summa tillgångar	3 437	2 858	2 506	1 745	1 652	1 447	1 500	1 321
Eget kapital	1 469	822	769	448	453	316	266	267
Långfristiga skulder	764	919	662	403	398	225	307	202
Kortfristiga skulder	1 204	1 117	1 075	894	801	906	927	852
Summa eget kapital och skulder	3 437	2 858	2 506	1 745	1 652	1 447	1 500	1 321
Order								
Orderingång	1 650	920	1 724	1 245	1 988	702	724	1 680
Orderstock	7 041	6 629	6 480	5 665	5 125	3 953	3 852	3 884
Personal								
Medelantalet anställda	849	799	757	713	665	640	601	566

IFRS-baserade nyckeltal

Mkr	Okt-dec 2016	Okt-dec 2015	Jan-dec 2016	Jan-dec 2015
Intäkter	1 266	1 010	3 978	3 107
Resultat per aktie, kr, före utspädning	1,26	8,33	22,40	8,49
Resultat per aktie, kr, efter utspädning	1,21	7,86	21,22	8,11
Vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning	20 665 163	16 565 785	17 590 630	16 141 542
Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning	21 486 014	17 565 785	18 567 901	16 891 542

Övriga nyckeltal

Mkr	Okt-dec 2016	Okt-dec 2015	Jan-dec 2016	Jan-dec 2015
Rörelseresultat	34	122	411	128
Tillväxt, %	25,3	39,1	28,0	72,6
Orderingång	1 650	1 988	5 539	5 094
Orderstock	7 041	5 125	7 041	5 125
Organisk tillväxt; %	25,3	39,1	28,0	51,8
Rörelsemarginal, %	2,7	12,1	10,3	4,1
Kassaflöde före finansiering	-63	149	-156	32
Kassaflöde från verksamheten per aktie, kr före utspädning	-2,52	8,99	2,56	2,23
Kassaflöde från verksamheten per aktie, kr efter utspädning	-2,42	8,48	2,42	2,13
Eget kapital per aktie, kr före utspädning	71,09	27,35	83,51	28,06
Eget kapital per aktie, kr efter utspädning	68,37	25,79	79,12	26,82
Rörelsekapital	1 073	443	1 073	443
Sysselsatt kapital	1 985	670	1 985	670
Avkastning på sysselsatt kapital, %	31,8	19,0	31,8	19,0
Avkastning på eget kapital efter skatt, %	41,0	37,4	41,0	37,4
Soliditet, %	42,7	27,4	42,7	27,4
Nettolåneskuld	-37	223	-37	223
Nettoskuldssättningsgrad, %	-2,5	49,2	-2,5	49,2

FINANSIELLA RAPPORTER I SAMMANDRAG

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Mkr	Okt-dec 2016	Okt-dec 2015	Jan-dec 2016	Jan-dec 2015
Intäkter	1 266	1 010	3 978	3 107
Produktions- och förvaltningskostnader	-1 203	-890	-3 738	-2 931
Bruttoresultat	63	120	240	176
Försäljnings- och administrationskostnader	-33	-20	-97	-68
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	0	-	42	-
Omvärdering av joint ventures	-	-	226	-
Resultatandel i intresseföretag och joint ventures	4	22	0	20
Rörelseresultat	34	122	411	128
Finansnetto	-5	-3	-17	-16
Resultat efter finansiella poster	29	119	394	112
Skatt	-3	19	0	25
Periodens resultat	26	138	394	137
Hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare	26	138	394	137
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-
Resultat per aktie före utspädning, kr	1,26	8,33	22,40	8,49
Resultat per aktie efter utspädning, kr	1,21	7,86	21,22	8,11
Vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning	20 665 163	16 565 785	17 590 630	16 141 542
Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning	21 486 014	17 565 785	18 567 901	16 891 542

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	Okt-dec 2016	Okt-dec 2015	Jan-dec 2016	Jan-dec 2015
Periodens resultat	26	138	394	137
Övrigt totalresultat	0	0	0	0
Summa totalresultat	26	138	394	137

Koncernens balansräkning i sammandrag

Mkr	31 dec 2016	31 dec 2015
Tillgångar		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Immateriella anläggningstillgångar	23	23
Förvaltningsfastigheter	329	13
Övriga materiella anläggningstillgångar	75	74
Andelar i intresseföretag / joint ventures	424	94
Uppskjuten skattefordran	48	37
Långfristiga räntebärande fordringar	30	21
Övriga långfristiga fordringar	231	146
Summa anläggningstillgångar	1 160	408
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Projekt- och exploateringsfastigheter	242	629
Varulager	2	4
Kundfordringar	589	352
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	252	197
Övriga kortfristiga fordringar	621	51
Kassa och bank	571	11
Summa omsättningstillgångar	2 277	1 244
Summa tillgångar	3 437	1 652
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	1 469	453
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga räntebärande skulder	436	107
Övriga långfristiga skulder	208	190
Övriga avsättningar	120	101
Summa långfristiga skulder	764	398
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga räntebärande skulder	128	147
Aktuella skatteskulder	10	13
Leverantörsskulder	541	349
Fakturerade men ej upparbetade intäkter	172	165
Övriga kortfristiga skulder	353	127
Summa kortfristiga skulder	1 204	801
Summa eget kapital och skulder	3 437	1 652

Förändringar i koncernens eget kapital i sammandrag

Mkr	31 dec 2016	31 dec 2015
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		
Ingående balans vid periodens början	453	280
Nyemission	598	36
Konvertering av förlagslån	23	-
Konvertibla skuldebrev - eget kapitaldel	1	-
Periodens totalresultat	394	137
Utgående balans vid periodens slut	1 469	453

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	Okt -dec 2016	Okt-dec 2015	Jan-dec 2016	Jan-dec 2015
<i>Löpande verksamheten</i>				
Kassaflöde innan förändring av rörelsekapital	20	-116	-11	-91
Förändring av rörelsekapital	-72	265	56	127
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-52	149	45	36
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-	-175	-
Förvärv av rörelse	-	-	-10	-
Ökning/minskning av investeringsverksamheten	-11	0	-16	-4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-11	0	-201	-4
Kassaflöde före finansiering	-63	149	-156	32
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Konvertibelt lån	-	-	16	50
Nyupptagna lån	-	20	547	39
Nyemission	598	0	598	36
Amortering av skuld	-138	-130	-427	-130
Ökning/minskning av finansieringsverksamheten	-37	-72	-18	-100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	423	-182	716	-105
Periodens kassaflöde	360	-33	560	-73
Likvida medel vid periodens början	211	44	11	84
Likvida medel vid periodens slut	571	11	571	11

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	Okt-dec 2016	Okt-dec 2015	Jan-dec 2016	Jan-dec 2015
Intäkter	24	15	88	58
Försäljnings- och administrationskostnader	-33	-20	-97	-68
Rörelseresultat	-9	-5	-9	-10
Finansnetto	-4	-1	-9	-2
Resultat efter finansiella poster	-13	-6	-18	-12
Bokslutsdispositioner	-39	-44	-39	-44
Resultat före skatt	-52	-50	-57	-56
Skatt	8	29	9	30
Periodens resultat	-44	-21	-48	-26

Moderbolagets rapport över totalresultat

Mkr	Okt - dec 2016	Okt-dec 2015	Jan - dec 2016	Jan-dec 2015
Periodens resultat	-44	-21	-48	-26
Övrigt totalresultat	0	0	0	0
Summa totalresultat	-44	-21	-48	-26

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	31 dec 2016	31 dec 2015
Tillgångar		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Materiella anläggningstillgångar	6	9
Andelar i koncernföretag	75	28
Uppskjuten skattefordran	54	37
Övriga långfristiga fordringar	1	1
Summa anläggningstillgångar	136	75
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Projekt- och exploateringsfastigheter	3	3
Övriga kortfristiga fordringar	721	447
Kassa och bank	476	3
Summa omsättningstillgångar	1 200	453
Summa tillgångar	1 336	529
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	683	110
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga räntebärande skulder	312	57
Summa långfristiga skulder	312	57
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga räntebärande skulder	27	2
Leverantörsskulder	15	4
Övriga kortfristiga skulder	299	355
Summa kortfristiga skulder	341	361
Summa eget kapital och skulder	1 336	529

NOTER

NOT 1 - REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34, Delårsrapportering. Moderbolagets rapporter har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2. Nya standarder och tolkningar har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning. Under perioden har koncernen förvärvat och sålt tillgångar via bolag som inte bedömts vara förvärv/avyttring av rörelse. IFRS saknar specifik vägledning för sådana transaktioner. Koncernen har därför vid fastställande av en redovisningsprincip som ger en rättvisande bild och återspeglar innebörden i dessa transaktioner, i enlighet med IAS 8, sökt vägledning i andra standarder som hanterar liknande transaktioner. Koncernens har mot bakgrund av detta valt att tillämpa relevanta delar av standarden för rörelseförvärv, IFRS 3, vid redovisningen av förvärv och försäljningar av tillgångar via bolag. Från och med juni 2016 tillämpas ESMA:s riktlinjer avseende alternativa nyckeltal. För detaljerad information beträffande redovisningsprinciperna hänvisas till Sernekes årsredovisning för 2015, se www.serneke.group.

NOT 2 - FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE

Finansiella tillgångar och finansiella skulder som värderas till verkligt värde i balansräkningen klassificeras i någon av tre nivåer baserat på den information som används för att fastställa det verkliga värdet. Koncernen har bara finansiella tillgångar och skulder som värderas i nivå 3, varpå nivå 1 och 2 har utelämnats i tabellen nedan. Under perioderna har det inte skett några överföringar mellan nivåerna. En mer utförlig beskrivning av nivåerna återfinns i Årsredovisningen för 2015, not 4.

Nivå 1 - Värdering sker enligt priser på en aktiv marknad för samma instrument.

Nivå 2 - Finansiella instrument där verkligt värde fastställs utifrån värderingsmodeller som baseras på tredje observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1.

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

Koncernen	31 dec 2016	31 dec 2015
<i>Finansiella tillgångar</i>		
Finansiella tillgångar som kan säljas*	2	1
Summa finansiella tillgångar	2	1
<i>Finansiella skulder</i>		
Övriga korta och långa skulder	30	30
Varav tilläggsköpeskillingar**	30	30
Summa finansiella skulder	30	30

* Vid verkligt värde beräkning av finansiella tillgångar som kan säljas i nivå 3 har ortsprismetoden använts.

** Vid verkligt värde beräkning av tilläggsköpeskillingar i nivå 3 har projektkalkyler, budgetar och prognoser använts.

För koncernens övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder bedöms de redovisade värdena överensstämma med de verkliga värdena. Inga väsentliga förändringar i värderingsmodeller eller av antaganden eller indata har skett under perioden.

NOT 3 - STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Koncernen ställer säkerheter för externa krediter. Koncernens eventualförpliktelser uppkommer primärt vid olika fastighetsförsäljningar där bland annat olika driftsgarantier kan uppkomma samt fullgörandegarantier för kommande entreprenader. Serneke Group AB (publ) har också ingått ett garantiåtagande som innebär att delägarna i Prioritet Serneke Arena är solidariskt ansvariga för det rätta fullgörandet av ränta samt amortering av intresseföretagets skulder gentemot kreditinstitutet i det fall intresseföretaget inte kan betala.

I koncernbalansräkningen ställda säkerheter respektive eventualförpliktelser:

	31 dec	31 dec
Koncernen	2016	2015
Ställda säkerheter	920	448
Eventualförpliktelser	243	219
Moderbolaget		
Ställda säkerheter	222	110
Eventualförpliktelser	519	401

Finansiella definitioner

Nyckeltal	Definition	Syfte																																								
Intäkter	Inom entreprenadrörelsen redovisas intäkter enligt principen för successiv vinstavräkning. Dessa intäkter redovisas i takt med att entreprenadprojekten inom bolaget successivt färdigställs. För projektutveckling redovisas intäkter och resultat av försäljningar av mark och byggrätter per den tidpunkt då väsentliga risker och förmåner överförs till köparen, vilket normalt sammanfaller med ägandets övergång samt övriga intäkter såsom hyresintäkter. I moderbolaget motsvaras intäkter av fakturerad omsättning av koncerngemensamma tjänster och hyresintäkter.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma Bolagets intjäningsförmåga.																																								
Tillväxt	Periodens intäkter minus föregående periods intäkter dividerat med föregående periods intäkter.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma Bolagets förmåga att öka sina intäkter.																																								
Organisk tillväxt	Periodens intäkter justerad för förvärvad tillväxt minus föregående periods intäkter justerad för förvärvad tillväxt dividerat med föregående periods intäkter justerad för förvärvad tillväxt.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma Bolagets förmåga att öka sina intäkter utan att genomföra förvärv av rörelsedrivande bolag.																																								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: right;">Okt-dec</th> <th style="text-align: right;">Okt-dec</th> <th style="text-align: right;">Jan-dec</th> <th style="text-align: right;">Jan-dec</th> </tr> <tr> <th>Beräkning av organisk tillväxt</th> <th style="text-align: right;">2016</th> <th style="text-align: right;">2015</th> <th style="text-align: right;">2016</th> <th style="text-align: right;">2015</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Intäkter innevarande period</td> <td style="text-align: right;">1 266</td> <td style="text-align: right;">1 010</td> <td style="text-align: right;">3 978</td> <td style="text-align: right;">3 107</td> </tr> <tr> <td>Intäkter motsvarande period föregående period</td> <td style="text-align: right;">1 010</td> <td style="text-align: right;">726</td> <td style="text-align: right;">3 107</td> <td style="text-align: right;">1 800</td> </tr> <tr> <td>Intäkter förändring</td> <td style="text-align: right;">256</td> <td style="text-align: right;">284</td> <td style="text-align: right;">871</td> <td style="text-align: right;">1 307</td> </tr> <tr> <td>Justering struktureffekt</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">-630</td> </tr> <tr> <td>Total organisk tillväxt</td> <td style="text-align: right;">256</td> <td style="text-align: right;">284</td> <td style="text-align: right;">871</td> <td style="text-align: right;">677</td> </tr> <tr> <td>Total organisk tillväxt (%)</td> <td style="text-align: right;">25,3%</td> <td style="text-align: right;">39,1%</td> <td style="text-align: right;">28,0%</td> <td style="text-align: right;">51,8%</td> </tr> </tbody> </table>		Okt-dec	Okt-dec	Jan-dec	Jan-dec	Beräkning av organisk tillväxt	2016	2015	2016	2015	Intäkter innevarande period	1 266	1 010	3 978	3 107	Intäkter motsvarande period föregående period	1 010	726	3 107	1 800	Intäkter förändring	256	284	871	1 307	Justering struktureffekt	0	0	0	-630	Total organisk tillväxt	256	284	871	677	Total organisk tillväxt (%)	25,3%	39,1%	28,0%	51,8%
	Okt-dec	Okt-dec	Jan-dec	Jan-dec																																						
Beräkning av organisk tillväxt	2016	2015	2016	2015																																						
Intäkter innevarande period	1 266	1 010	3 978	3 107																																						
Intäkter motsvarande period föregående period	1 010	726	3 107	1 800																																						
Intäkter förändring	256	284	871	1 307																																						
Justering struktureffekt	0	0	0	-630																																						
Total organisk tillväxt	256	284	871	677																																						
Total organisk tillväxt (%)	25,3%	39,1%	28,0%	51,8%																																						
Orderingång	Värdet på nya projekt och förändringar i befintliga projekt under perioden.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma Bolagets försäljning i AO Bygg och AO Anläggning under aktuell period.																																								
Orderstock	Värdet på bolagets olevererade beställningar i slutet av perioden.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma Bolagets intäkter i AO Bygg och AO Anläggning under kommande perioder.																																								
Rörelsemarginal	Rörelseresultat dividerat med intäkter.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma Bolagets lönsamhet.																																								

Nyckeltal	Definition	Syfte
Rörelsekapital	Omsättningstillgångar minus kortfristiga skulder.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma Bolagets kapitalbindning i förhållande till dess konkurrenter.
Sysselsatt kapital	Koncernens balansomslutning reducerat med uppskjutna skattefordringar minus icke räntebärande skulder inklusive uppskjutna skatteskulder. För affärsområden reduceras även nettot av koncerninterna fordringar och skulder.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma det totala kapital som ställts till Bolagets förfogande från aktieägare och långgivare.
		31 dec 31 dec
	Beräkning av sysselsatt kapital	2016 2015
	Summa tillgångar	3 437 1 652
	Andra uppskjutna skattefordringar	-48 -37
	Avdrag för icke räntebärande skulder inklusive uppskjutna skatteskulder	-1 404 -945
	Sysselsatt kapital	1 985 670
Avkastning på sysselsatt kapital	Resultat efter finansnetto med tillägg för finansiella kostnader dividerat med genomsnittligt sysselsatt kapital för perioden. Ackumulerade delårsperioder baseras på rullande 12 månaders resultat.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma Bolagets förmåga att skapa avkastning på det totala kapital som ställts till Bolagets förfogande från aktieägare och långgivare.
		31 dec 31 dec
	Beräkning av genomsnittligt sysselsatt kapital	2016 2015
	31 december 2016 (1985) + 31 december 2015 (670) / 2	1 328
	31 december 2015 (670) + 31 december 2014 (695) / 2	683
		31 dec 31 dec
	Beräkning av avkastning på sysselsatt kapital	2016 2015
	Resultat efter finansnetto	394 112
	Tillägg för finansiella kostnader	28 18
	Genomsnittligt sysselsatt kapital	1 328 683
	Avkastning på sysselsatt kapital	31,8% 19,0%

Avkastning på eget kapital	Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital, ackumulerade delårsperioder baseras på rullande 12 månaders resultat.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma Bolagets förmåga att skapa avkastning på det kapital som aktieägarna ställt till Bolagets förfogande.
		31 dec 31 dec
	Beräkning av genomsnittligt eget kapital	2016 2015
	31 december 2016 (1469) + 31 december 2015 (453) / 2	961
	31 december 2015 (453) + 31 december 2014 (280) / 2	367
		31 dec 31 dec
	Beräkning av avkastning på eget kapital	2016 2015
Periodens resultat	394 137	
Genomsnittligt eget kapital	961 367	
Avkastning på eget kapital	41,0% 37,4%	
Soliditet	Eget kapital inklusive minoritet i procent av balansomslutningen.	Soliditet visar hur stor andel av balansomslutningen som utgörs av eget kapital och har inkluderats för att investerare ska kunna bedöma Bolagets kapitalstruktur.
Nettolåneskuld	Räntebärande skulder minus likvida tillgångar minus räntebärande fordringar.	Nettolåneskuld är ett mått som bedöms vara relevant för kreditgivare och kreditvärderingsinstitut.
Nettoskuldsättningsgrad	Räntebärande nettolåneskuld dividerat med eget kapital.	Nettoskuldsättningsgrad är ett mått som bedöms vara relevant för kreditgivare och kreditvärderingsinstitut.
Eget kapital per aktie	Totalt eget kapital enligt balansräkning dividerat med antal utestående aktier per bokslutsdagen.	Bolaget anser att nyckeltalet ger investerare en bättre förståelse för historisk avkastning per aktie justerat för förändringar i antalet aktier under perioden.
Kassaflöde från verksamheten per aktie	Kassaflöde från löpande verksamheten dividerat med genomsnittligt antal aktier under perioden.	Bolaget anser att nyckeltalet ger investerare en bättre förståelse för verksamhetens kassaflöde ställt i relation till antalet aktier justerat för förändringar i antalet aktier under perioden.
Resultat per aktie	Periodens resultat dividerat med genomsnittligt antal aktier under perioden.	Bolaget anser att nyckeltalet ger investerare en bättre förståelse för resultatet per aktie.

Kort om Serneke

Serneke är en snabbt växande koncern verksam inom bygg, anläggning, projektutveckling och fastighetsförvaltning med cirka 850 anställda. Genom att tänka nytt driver vi utvecklingen och skapar effektivare och mer innovativa lösningar för ett ansvarsfullt byggande. Verksamheten har en god fördelning mellan offentliga och kommersiella uppdrag, vilket är en styrka över konjunkturcykler.

Sernekes årsredovisningar och övrig finansiell information finns tillgängliga under fliken *Investerare* på www.serneke.group

Serneke Group AB (publ)

Huvudkontor:

Kvarnbergsgatan 2

411 05 Göteborg

Telefon 031-712 97 00 | info@serneke.se