

FORTSATT KRAFTIG TILLVÄXT OCH STÄRKT LÖNSAMHET

Januari-mars 2017

- Intäkterna uppgick till 1 138 Mkr (701), vilket är en ökning med 62 procent
- Rörelseresultatet uppgick till 47 Mkr (-6) och rörelsemarginalen uppgick till 4,1 procent (-0,9)
- Periodens resultat uppgick till 33 Mkr (-5)
- Soliditeten uppgick till 42,4 procent (42,7)
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 140 Mkr (-59)
- Orderingången uppgick till 2 069 Mkr (1 245)
- Orderstocken uppgick till 7 995 Mkr (5 666)
- Serneke och Pareto har tecknat avtal om försäljning av projektbolaget Campus Eskilstuna till Hemsö till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 800 Mkr.

Mkr	Jan-mar 2017	Jan-mar 2016	Apr-mar 2016/2017	Jan-dec 2016
Intäkter	1 138	701	4 415	3 978
Rörelseresultat	47	-6	464	411
Rörelsemarginal, %	4,1	-0,9	10,5	10,3
Periodens resultat	33	-5	432	394
Resultat per aktie före utspädning, kr	1,44	-0,30	22,52	22,40
Resultat per aktie efter utspädning, kr	1,41	-0,28	21,58	21,22
Eget kapital per aktie efter utspädning, kr	65,44	25,50	65,44	79,12
Soliditet, %	42,4	25,7	42,4	42,7
Nettolåneskuld	-218	287	-218	-37
Nettoskuldssättningsgrad, %	-14,2	64,1	-14,2	-2,5
Orderingång	2 069	1 245	6 363	5 539
Orderstock	7 995	5 666	7 995	7 041

VD HAR ORDET

Starkt första kvartal med flera positiva besked

Serneke startade 2017 med fortsatt lönsam tillväxt och flertalet positiva indikationer som bekräftar koncernens långsiktigt strategiska inriktning.

I perioden ökade intäkterna 62 procent till 1 138 Mkr (701) och rörelseresultat om 47 Mkr (-6). Koncernen fortsätter växa med förbättrad lönsamhet, vilket bekräftas av successivt högre rörelsemarginal, som uppgick till 4,1 procent för första kvartalet. Orderingången i perioden var 2 069 Mkr (1 245), en ökning med 66 procent. Med en stark finansiell ställning, god likviditet och soliditet på drygt 42 procent vid utgången av kvartalet har vi goda förutsättningar att fortsätta utveckla vårt erbjudande och ta ytterligare marknadsandelar.



Ola Serneke, VD och koncernchef

Vi konstaterar att vi inte ser någon avmattning i marknaden, och samtliga affärsområden upplever god efterfrågan. Den sammanlagda orderboken mot externa kunder uppgår nu till knappa 8 miljarder kronor, vilket gör att vi ser en stabil och positiv grund för god utveckling inom entreprenadrörelsen. Entreprenadrörelsen har länge varit fokuserad på att konkurrera med marknadsledarna om de större, mer komplexa projekten. Med mer engagemang och hårt arbete har vi nu positionerat oss som en tydlig utmanare. Fortsatt stark orderingång och förbättrad lönsamhet kvitterar att vi är konkurrenskraftiga och att vi har ett erbjudande som uppskattas av våra kunder.

Vår fastighetssida med affärsområdena Projektutveckling och Fastighet kännetecknas av en vilja att utveckla och skapa värden även där det kanske krävs mod för att ifrågasätta och tänka i nya banor innan potentialen visar sig. Andra projekt är mer självklara i sin utformning men gemensamt är att vi driver utveckling och vi drar nytta av den samlade erfarenheten i hela koncernen. Särskilt glädjande är vår förmåga att fortsätta växa organiskt. Genom att attrahera nya kompetenta medarbetare och stimulera befintliga att fortsätta vara med på vår tillväxtresa skapar vi förutsättningar att kombinera fortsatt kontrollerad tillväxt med förbättrad lönsamhet. Vår framgång bygger på närmare 900 medarbetare som alla drivs av att utveckla och vara delaktiga i att bygga nästa generation entreprenadbolag.

Att aktivt välja marknad

Serneke valde tidigt att försöka nå en marknadsposition där kompetens och organisation i högre grad värderas i kombination med pris vid val av utförare. Affärsområde Bygg som är ryggraden i koncernen visar för fjärde kvartalet i rad stigande lönsamhet. Det stärker vår uppfattning att strategin är rätt. Vi valde tidigt vilken marknad och vilka kunder Serneke ska fokusera på. Organisationen med medarbetare, processer och rutiner är formad utifrån övertygelsen att vi kan erbjuda ett alternativ till marknadsledarna. Vår starka orderingång visar att vårt erbjudande är attraktivt men viktigare är kanske att vi nu även kan tillåta oss att vara selektiva och trimma karaktären på vår orderbok. Långsiktiga och ömsesidigt fruktbara samarbeten med professionella beställare är prioriterade då de ger oss stabilitet och förutsägbarhet i vår fortsatta tillväxt. Affärsområde Anläggning ska följa samma utveckling som Bygg men då verksamheten i Anläggning inleddes senare är det ännu i en tidig fas i sin utvecklingskurva. Efter ett omfattande åtgärdsprogram för att i första hand skapa stabila och transparenta processer visar även detta affärsområdes orderingång och förbättrade resultat att det, trots ett typiskt sett svagt kvartal, är på väg åt rätt håll.

Även förvaltning är utveckling

Att återinvestera vinster från entreprenadrörelsen i fastigheter är, och har länge varit, en strategisk förutsättning för att nå koncernens långsiktiga mål om en rörelsemarginal på 8 procent. Med det samlade kunnandet från hela koncernen blir vi träffsäkrare i urvalet och vi har styrkan av att alltid kunna förlita oss på vår egen produktionskapacitet. Affärsområde Projektutveckling jobbar fokuserat mot utveckling i syfte att sälja fastighetsprojekt. Ibland tidigt och till 100 procent som i fallet med Mälardalens Högskola under första kvartalet 2017. Andra exempel är Gamlestadens resecentrum i Göteborg och Regionens Hus i Skövde. Ibland säljer vi av projekten i etapper eller utvecklar de med partners som i fallet med Karlastaden där vi driver stadsutveckling i ett gemensamt bolag (joint venture) med NREP. Oavsett timing för försäljning så eftersträvar Projektutveckling att avyttra hela eller delar av projekten innan de går i produktion. Styrkan sitter i att driva utveckling från

mark till färdiga byggrätter och att hitta samarbeten med långsiktiga partners som stärker och kompletterar Sernekes erbjudande. Vi lägger hellre lite mer tid på att tänka nytt och hitta en ny vinkel på ett projekt än på att betala dyrt där allting redan är tillrättalagt. Även för affärsområde Fastighet är utveckling centralt. Vi har inte för avsikt att förvärva högt utvecklade, ofta dyra, fastigheter med lägre utvecklingspotential. Förvärvet av Säve flygplats med efterföljande kompletteringsförvärv visar på ett bra sätt vad vi avser åstadkomma. Aktiv förvaltning av befintliga hyresgäster har i kombination med utveckling av vakanta ytor för nya hyresgäster medfört ökade intäkter och därigenom höjt värdet på vår tillgång. Parallellt med att vi utvecklar befintliga lokaler ska vi också arbeta aktivt och långsiktigt för att frigöra potentialen i de stora ytor som fortfarande är outnyttjade.

Medarbetarna och företagskulturen gör skillnaden

Serneke-koncernen präglas av en stark företagskultur där värderingar som engagemang, nytänkande och mod värdesätts tillsammans med respekt och ärlighet. Att rekrytera och behålla medarbetare som delar våra värderingar är centralt för vår förmåga att fortsätta utvecklas. Vi upplever fortsatt under första kvartalet att vi har goda möjligheter att attrahera nya medarbetare vilket gör att vi prioriterar organisk tillväxt före förvärv. Som ett sätt att sporra och skapa delaktighet har vi kontinuerligt erbjudit våra medarbetare möjlighet till delägande. Det är ett alternativ vi tycker stämmer till fullo med vår företagskultur och som i högre grad bidrar till att skapa lagkänsla och samhörighet. Vi hoppas därför att stämman även i år beslutar att låta oss erbjuda samtliga medarbetare ett delägande i form av ett konvertibelt lån.

År 2017 har inletts på ett lovande sätt och vi har ett intensivt och spännande år framför oss. Säve och Karlastaden, som är våra största utvecklingsprojekt, har en intressant tid framför sig med flertalet affärsmöjligheter som vi hoppas ska komma på plats under året. Affärsområdena Bygg och Anläggning upplever en väldigt stark marknad utan tecken på avmattning. Utmaningen för koncernen är alltså att hålla fokus och fortsätta vidareutveckla de styrkor som tagit oss dit vi är idag.

Ola Serneke, VD och koncernchef

Presentation av delårsrapporten januari–mars 2017

Den 4 maj 2017, kl 11:00 (CET), kommenterar Serneke Group denna delårsrapport i en telefonkonferens med webb-presentation 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 2694

Från Storbritannien: +44 20 3008 9808

Koncernens utveckling

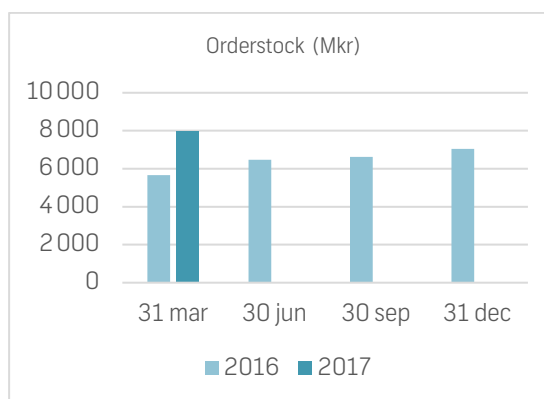
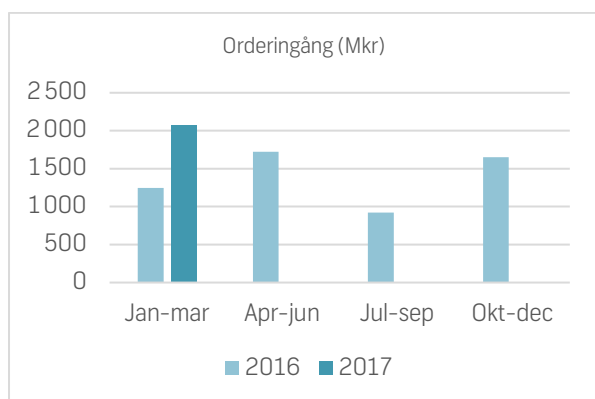
ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK

Orderingången under årets första kvartal uppgick till 2 069 Mkr (1 245) vilket är en ökning om 66 procent jämfört med samma period föregående år. Koncernen upplever en fortsatt hög efterfrågan i marknaden och den starka orderingången ger en stabil plattform för fortsatt tillväxt. Orderingången för årets första kvartal 2017 bestod främst av bostadsprojekt i tätortsregionerna. Storstadsregionerna Stockholm och Göteborg med omnejd fortsätter att vara koncernens viktigaste marknader.

Orderstocken fortsätter att öka stadigt och uppgår nu till den högsta nivån i koncernens historia.

Orderingång Mkr	Jan-mar 2017	Jan-mar 2016	Jan-dec 2016
Bygg	1 830	1 231	5 029
Anläggning	239	14	510
Koncernen	2 069	1 245	5 539

Orderstock Mkr	31 mar 2017	31 mar 2016	31 dec 2016
Bygg	7 580	5 523	6 753
Anläggning	415	143	288
Koncernen	7 995	5 666	7 041



NYA UPPDRAG UNDER PERIODEN JANUARI–MARS 2017

Nedan listas koncernens nya uppdrag med ordervärde över 100 Mkr:

Uppdrag	Ort	Beställare	Ordervärde (Mkr)	Förväntad byggstart
Campus Eskilstuna	Eskilstuna	Mälardalens högskola	643	Andra kvartalet 2017
Nyproduktion lägenheter	Stockholm	Familjebostäder	310	Första kvartalet 2017
Nyproduktion lägenheter/radhus	Borås	Mjölbackens Entreprenad & Cernera Fastigheter	130	Första kvartalet 2017
Pannhus till kraftvärmeverk	Borås	Borås Energi och Miljö AB	159	Andra kvartalet 2017
Nyproduktion lägenheter/radhus	Stockholm	Skandia Fastigheter	320	Andra kvartalet 2017

INTÄKTER OCH RESULTAT

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

KONCERNEN

Mkr	Jan-mar 2017	Jan-mar 2016	Apr-mar 2016/2017	Jan-dec 2016
Intäkter	1 138	701	4 415	3 978
Rörelseresultat	47	-6	464	411
Finansnetto	-7	-2	-22	-17
Resultat efter finansiella poster	40	-8	442	394
Periodens resultat	33	-5	432	394

JANUARI – MARS 2017

Koncernens intäkter under första kvartalet 2017 uppgick till 1 138 Mkr, en ökning om 62 procent jämfört med 701 Mkr för motsvarande kvartal föregående år. Rörelseresultatet ökade till 47 Mkr (-6) vilket är en kraftig förbättring jämfört med samma kvartal föregående år och förklaras av att samtliga fyra affärsområden har förbättrat sitt rörelseresultat. Under kvartalet har värdeförändringar på förvaltningsfastigheter påverkat rörelseresultatet positivt med 19 Mkr (0) varav 9 Mkr avser förändring på befintliga förvaltningsfastigheter och 10 Mkr avser värdeförändring vid omklassificering av projekt- och exploateringsfastigheter till förvaltningsfastigheter. Finansnettot uppgick till -7 Mkr (-2) och koncernen redovisade en skattekostnad på -7 Mkr (3) vilket främst förklaras av förändring av uppskjuten skatt. Skatteintäkten under föregående års kvartal avser aktiverade underskottsavdrag.

Koncernen kan rapportera ett mycket starkt första kvartal, ett kvartal som normalt är en svagare period till följd av säsongvariationer där det kalla klimatet förskjuter en del av produktionen. De goda marknadsförutsättningarna vidhåller och bidrar till koncernens fortsatt starka tillväxt och ökad lönsamhet.

INTÄKTER

Mkr	Jan-mar 2017	Jan-mar 2016	Apr-mar 2016/2017	Jan-dec 2016
Bygg	1 003	648	3 584	3 229
Anläggning	123	79	499	455
Projektutveckling	50	2	421	373
Fastighet	12	1	26	15
Koncerngemensamt	8	18	89	99
Eliminering	-58	-47	-204	-193
Summa	1 138	701	4 415	3 978

RÖRELSERESULTAT

Mkr	Jan-mar 2017	Jan-mar 2016	Apr-mar 2016/2017	Jan-dec 2016
Bygg	41	14	113	86
Anläggning	-4	-8	-32	-36
Projektutveckling	0	-8	342	334
Fastighet	11	0	48	37
Koncerngemensamt	-1	-4	-7	-10
Summa	47	-6	464	411
Finansnetto	-7	-2	-22	-17
Resultat före skatt	40	-8	442	394

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 påverkas 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 mar 2017	31 mar 2016	31 dec 2016
Summa tillgångar	3 605	1 745	3 437
Summa eget kapital	1 530	448	1 469
Nettolåneskuld	-218	287	-37
Likvida medel	698	9	571
Soliditet, %	42,4	25,7	42,7

Soliditeten per den 31 mars 2017 uppgick till 42,4 procent (42,7). Koncernens disponibla likvida medel, inklusive ej utnyttjade kreditlöften, uppgick vid periodens slut till 898 Mkr (771).

Eget kapital har ökat under perioden och uppgick den 31 mars 2017 till 1 530 Mkr jämfört med 1 469 Mkr per 31 december 2016. Av denna ökning utgör periodens resultat 33 Mkr och konvertering av konvertibler 28 Mkr.

Nettolåneskulden uppgick per den 31 mars 2017 till -218 Mkr (-37). Nettoskultsättningsgraden uppgick till -14,2 procent (-2,5) och den genomsnittliga räntan uppgick till 4,61 procent (4,49). Outnyttjade bindande kreditlöften uppgick till 200 Mkr (200) 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–mars 2017 uppgick till 8 Mkr (3).

KASSAFLÖDE

JANUARI – MARS 2017

Kassaflödet från den löpande verksamheten för kvartalet uppgick till 140 Mkr (-59). Förändringen förklaras främst av kapitalbindningen som förbättrats jämfört med motsvarande kvartal föregående år.

Kassaflödet från investeringar uppgick till -29 Mkr (-3). Främsta förklaringen till förändringen är en utlåning inom koncernens övriga finansiella investeringar om -24 Mkr.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 16 Mkr (60) och avser i huvudsak förändring i upplåning.

Periodens kassaflöde uppgick till 127 Mkr (-2).

MEDARBETARE

Medelantalet anställda var 878 personer under perioden januari–mars 2017, att jämföra med 713 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.

Mkr	Jan-mar 2017	Jan-mar 2016	Apr-mar 2016/2017	Jan-dec 2016
Intäkter	1 003	648	3 584	3 229
Rörelseresultat	41	14	113	86
Rörelsemarginal, %	4,1	2,2	3,2	2,7
Orderingång	1 830	1 231	5 628	5 029
Orderstock	7 580	5 523	7 580	6 753
Medelantal anställda	659	544	708	593

JANUARI – MARS 2017

Intäkterna i affärsområde Bygg uppgick till 1 003 Mkr (648), en ökning med 55 procent och rörelseresultatet uppgick till 41 Mkr (14) vilket motsvarar en ökning om 193 procent. Rörelsemarginalen för perioden uppgick till 4,1 procent (2,2). Resultat- och marginalförbättringen jämfört med motsvarande kvartal 2016 förklaras främst av fler större projekt i full produktion med bättre projektmarginal.

Det är ett mycket starkt kvartal både sett till omsättning och resultat. Marginalförstärkning fortsätter även om fluktuationer mellan kvartal kan variera till följd av hur projekt stängs. Den positiva marginaltrenden fortsätter och den långsiktiga målsättningen om en rörelsemarginal om 5 procent kvarstår. Det ska uppnås i en marknad med fortsatt god efterfrågan och genom selektiva val av projekt tillsammans med stabila beställare.

Orderingången under januari–mars 2017 har varit fortsatt stark. Affärsområde Bygg följer den strategiska planen och konkurrerar med marknadsledarna om stora projekt, vilket märks på både orderingång och orderstock. Nya uppdrag under årets första kvartal återfinns i huvudsak inom bostadssektorn men även inom kommunal verksamhet. De storleksmässigt största vunna uppdragen är byggnation av Campus Eskilstuna om 643 Mkr, uppförande av lägenheter i Stockholm om 310 Mkr, uppförande av lägenheter och radhus i Stockholm 320 Mkr, samt uppförande av lägenheter och radhus i Borås om 130 Mkr.

Orderingången under perioden januari–mars 2017 uppgick till 1 830 Mkr (1 231) och vid periodens utgång uppgick den totala orderstocken till 7 580 Mkr (5 523).

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.

Mkr	Jan-mar 2017	Jan-mar 2016	Apr-mar 2016/2017	Jan-dec 2016
Intäkter	123	79	499	455
Rörelseresultat	-4	-8	-32	-36
Rörelsemarginal, %	-3,3	-10,1	-6,4	-7,9
Orderingång	239	14	735	510
Orderstock	415	143	415	288
Medelantal anställda	125	110	133	118

JANUARI – MARS 2017

Intäkterna inom affärsområde Anläggning uppgick till 123 Mkr (79), en ökning med 56 procent jämfört med första kvartalet 2016. De ökade intäkterna beror på fler större projekt i produktion jämfört med motsvarande period föregående år. Under kvartalet uppgick rörelseresultatet till -4 Mkr (-8), vilket inte är tillfredsställande men visar att åtgärdsprogrammet börjar få effekt med en bättre kontroll och styrning i projekten. Det är en tydlig trend att befintliga projekt visar en bättre lönsamhet än de som avslutades under föregående år.

Organisationen som byggts upp står väl rustad för en kontrollerad tillväxt med fokus på förbättrad lönsamhet. Att öka tillväxten är nödvändigt för att uppnå en kritisk volym och därmed få täckning för totala omkostnader.

Orderingången under januari–mars 2017 var stark och det strategiska fokus som ligger på större order börjar ge resultat då affärsområdet vunnit flera upphandlingar avseende större projekt. Nya uppdrag under första kvartalet återfinns i huvudsak inom kommunal verksamhet samt med Trafikverket. Det storleksmässigt största uppdraget är uppförandet av ett pannhus till en kraftvärmeanläggning i Borås med ett ordervärde om 159 Mkr.

Orderingången under perioden januari–mars 2017 uppgick till 239 Mkr (14) och vid periodens utgång uppgick den totala orderstocken till 415 Mkr (143).

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.

Mkr	Jan-mar 2017	Jan-mar 2016	Apr-mar 2016/2017	Jan-dec 2016
Intäkter	50	2	421	373
Rörelseresultat	0	-8	342	334
Rörelsemarginal, %	0,0	-400,0	81,2	89,5
Medelantal anställda	26	16	30	20

JANUARI – MARS 2017

Intäkterna för affärsområde Projektutveckling uppgick under kvartalet till 50 Mkr (2) och rörelseresultatet uppgick till 0 Mkr (-8). Intäktsökningen är hänförlig till projektintäkter främst avseende bostadsrättsprojekt om 30 Mkr jämfört med föregående år då det inte fanns några pågående projekt. Det har även skett en intern bolagsförsäljning till affärsområdet Fastighet som påverkat intäkterna positivt med 20 Mkr. Rörelseresultatet för perioden har dels påverkats positivt av pågående projekt, dels av bolagsförsäljningen som påverkade resultatet positivt om 10 Mkr. Affärsområdets omkostnader har ökat jämfört med föregående år till följd av en växande organisation som byggts upp både kompetensmässigt och till antalet individer för att hantera kommande projekt.

JV Karlastaden

Under 2016 avyttrades hälften av projektet Karlastaden och Serneke är därmed delägare i ett joint venture tillsammans med NREP, med ett ägande om 50 procent vardera. 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. Projektet går in i en intensiv fas där detaljplanen har genomgått granskningsprocessen under första kvartalet och detaljplanen förväntas gå igenom omkring halvårsskiftet 2017. Byggnationen väntas påbörjas under andra halvan av 2017. Det uppskattade projektvärdet är cirka 13 miljarder och löper över en femårsperiod. Genom JV-bolaget kommer byggrättsförsäljningar att ske under 2017.

Koncernen andel av JV Karlastaden

Mkr	31 mar 2017	31 dec 2016
Ägarandel %	50	50
Kapitalandel	331	330
Resultatandel för perioden	0	0

Balansräkning JV Mkr	31 mar 2017
Tillgångar	
Fastigheter	394
Övriga tillgångar	38
Summa tillgångar	432
Eget kapital och skulder	
Eget kapital	33
Räntebärande skulder	347
Övriga skulder	52
Summa eget kapital och skulder	432

Resultaträkning JV Mkr	Jan-mar 2017
Hyresintäkter	0
Årets resultat	0

SAMMANSTÄLLNING AV PROJEKTPORTFÖLJEN PER DEN 31 MARS 2017

Bedömda ytor förklaras av att nya detaljplaner ännu ej är beslutade

PROJEKT	KOMMUN	Bedömd yta (BTA kvm)	Typ	Planskede	Typ av tillgång	Kapital- andel (%)
Utby 20:1 (del av)	Ale	8 130	Bostäder	Pågående planarbete	Avtalade, ej tillträdade byggrätter	100%
Ingared 5:274 och 5:240 (del av)	Alingsås	1 483	Bostäder	Detaljplan	Byggrätter i egen balansräkning	100%
Jägaren 10	Alingsås	2 720	Bostäder	Pågående planarbete	Avtalade, ej tillträdade byggrätter	100%
Björnfloran 5	Borås	17 000	Bostäder	Pågående planarbete	Byggrätter i egen balansräkning	100%
Karlstaden	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	18 500	Bost./Kommers.	Inför planarbete	Avtalade, ej tillträdade byggrätter	100%
Tomaten 1 (del av)	Landskrona	8 000	Bostäder	Detaljplan	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%

464 178

Sernekes andel av projektportföljen uppgår till ett värde om 1 642 Mkr vilket baseras på en extern värdering gjord under tredje kvartalet 2016. Av detta belopp är 146 Mkr värdet av byggrätter i egen balansräkning, avtalade ej tillträdade byggrätter bedöms till cirka 644 Mkr och byggrätter ägda via joint ventures eller intresseföretag bedöms till cirka 852 Mkr.

Per 31 mars 2017 uppgick det totala bokförda värdet på projektutvecklingsportföljen till 238 Mkr vilket redovisas som projekt- och exploateringsfastigheter i balansräkning. Innehavet av Projekt Karlstaden redovisas som ett joint venture inom andelar i intresseföretag och joint ventures i balansräkningen och värdet på andelen uppgick till 331 Mkr per 31 mars 2017. Av den totala projektutvecklingsportföljen om 464 178 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.

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.

Mkr	Jan-mar 2017	Jan-mar 2016	Apr-mar 2016/2017	Jan-dec 2016
Intäkter	12	1	26	15
Förvaltningsresultat	-5	-3	-21	-9
Värdeförändringar fastigheter	9	0	61	42
Resultatandel i intresseföretag och joint ventures	7	3	8	4
Rörelseresultat	11	0	48	37
Medelantal anställda	13	0	16	3

JANUARI – MARS 2017

Intäkterna för affärsområde Fastighet uppgick under perioden januari–mars 2017 till 12 Mkr (1). Intäktsökningen förklaras främst av ökade hyresintäkter avseende genomförda förvärv av Säve flygplats och kringliggande fastigheter.

Förvaltningsresultatet uppgick under perioden januari–mars 2017 till -5 Mkr (-3), varav en engångskostnad om -10 Mkr avseende en avsättning för driftsnettogaranti hänförligt till intresseföretaget Änglagården belastat kvartalet. Justerat för driftsnettogarantin genererar affärsområdets fastigheter ett positivt driftsnetto.

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 2016 och den interna fastighetsvärdering som gjordes för första kvartalet har inneburit en netto värdeförändring om 1 Mkr. Resterande förändring avser justering av en förvärvsanalys vilket innebar en positiv effekt för koncernen om 8 Mkr. Denna effekt har redovisats som en värdeförändring.

Kvartalets resultatandel från intresseföretag uppgick till 7 Mkr (3) och är i sin helhet hänförligt till intresseföretaget Änglagården Holding AB, vilket förvaltar Prioritet Serneke Arena. Av resultatandelen är hela beloppet om 7 Mkr hänförligt till förvaltningsresultatet.

Affärsområdet har en ny organisation sedan fjärde kvartalet 2016, vilket inkluderar en ny affärsområdeschef som tillsattes i december samma år. Till organisationen rekryterades en förvaltningschef som började sin tjänst i januari 2017. Organisationen har idag två ben, ett för fastighetsutveckling och ett för förvaltning.

Per den 31 mars 2017 uppgick det totala bokförda värdet på förvaltningsfastigheterna till 350 Mkr jämfört med 13 Mkr i mars 2016.

SAMMANSTÄLLNING AV FASTIGHETSPORTFÖLJEN PER DEN 31 MARS 2017

Förvaltningsfastigheter	Projekt	Fastighet	Kommun	Markareal (kvm)	Uthyrningsbar yta (kvm)		Uthyrnings- grad, (%)	Ägarandel (%)
					Bostäder	Kommersiellt		
	Consinum	Kinna 24:133	Mark	39 866	0	4 722	45	75
	Serneke Industrifastigheter	Krattan 1	Alingsås	7 250	0	2 429	11	100
	Säve Flygplats Fastighet	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
	Tallhyddan	Sörhaga 2:1	Alingsås	5 100	0	350	0	100
	Conpol	Golczewo	Polen	46 686	0	0	0	100

Rörelsefastigheter	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 flygplatsområde pågår efter förväret som gjordes i maj 2016. Nya hyresgäster har etablerat sig och samtal förs med ett flertal intressenter om etablering i området. Under fjärde kvartalet 2016 gjordes ytterligare ett förvärv av en fastighet som angränsar till flygplatsområdet. På fastigheten finns en byggnad där det bedrivs hotell-, restaurang- och konferensverksamhet. Från förvärvsdatum av fastigheterna i Säve till och med första kvartalet 2017 har hyresintäkterna ökat med 49 procent. Utvecklingen är i sin linda och framtidsutsikterna är mycket positiva.

Den 1 februari 2017 tog Serneke över det totala ansvaret för driften av Säve flygplats genom ett förvärv av Cityflygplatsen i Göteborg AB. Namnändring gjordes strax efter förvärv till Säve Flygplats Drift AB. Säve flygplats har ett certifikat för en så kallad icke-kontrollerad flygplats vilket innebär att flygtrafikplatsen awecklats. Genom väl utarbetade processer kommer verksamheten att drivas vidare utan flygtrafiktjänst på ett flygsäkerhetsmässigt säkert sätt.

Änglagården Holding

Affärsområde Fastighet äger 40 procent av Änglagården Holding AB som i sin tur äger Prioritet Serneke Arena. Övriga delägare är Prioritet Finans, som äger 50 procent, och Lommen Holding, som äger 10 procent.

Koncernens andel av Änglagården Holding AB Mkr	31 mar 2017	31 dec 2016
Ägarandel i procent	40	40
Intressebolagsandel *	98	91
Resultatandel för perioden	7	3
Varav:		
Förvaltningsresultat	7	18
Värdeförändring Fastighet	-	-15

*) 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).

Balansräkning Änglagården Holding AB Mkr	31 mar 2017
Tillgångar	
Fastigheter	888
Övriga tillgångar	226
Summa tillgångar	1 114
Eget kapital och skulder	
Eget kapital	370
Räntebärande skulder	482
Övriga skulder	262
Summa eget kapital och skulder	1 114

Resultaträkning Änglagården Holding AB Mkr	Jan-mar 2017
Hysesintäkter	14
Årets resultat	18

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. Intäkterna för perioden januari–mars 2017 uppgick till 26 Mkr (16). Rörelseresultatet för samma period uppgick till 0 Mkr (-3).

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 projektverksamheten.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER JANUARI–MARS 2017

Adapta	Mkr	Ola Serneke Invest AB	Mkr	Glimstedt	Mkr
Inköp från Adapta	3	Försäljning till Ola Serneke Invest AB	0	Inköp från Glimstedt	0
Försäljning till Adapta	108				

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 Wennergren, 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.

Nedan redogörs för några väsentliga risker.

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 verksam 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 publicerad årsredovisning för 2016 på www.serneke.group.

Övriga väsentliga händelser under rapportperioden

Eskilstuna Campus

Under de sista dagarna av 2016 stod det klart att Serneke, i samarbete med Pareto, fått uppdraget att utveckla och bygga det nya campuset för Mälardalens Högskola i Eskilstuna. Långsiktig ägare och förvaltare av fastigheten blir Hemsö Fastighets AB som i slutet av mars tillträdde samtliga aktier i projektbolaget. Försäljningen sker till ett underliggande fastighetsvärde på omkring 800 miljoner kronor och innebär även att Hemsö svarar för projektets finansiering under byggtiden. Hyresavtalet med högskolan löper på 20 år.

Affären slutförs under förutsättning att Eskilstunas kommun och Mälardalens Högskola ger sitt slutliga godkännande och affären kommer att redovisas när de sista villkoren för avtalet är uppfyllda. Inget resultat redovisas under första kvartalet 2017.

Investmentbanken Pareto, som sedan 2015 varit delaktig i utvecklingsprojektet Campus Eskilstuna, har ansvarat för finansiering och försäljning.

Händelser efter rapportperiodens utgång

Serneke har förvärvat bolag med ca 40 000 m² byggrätter samt en mindre rörelsedrivande byggverksamhet. Byggrätterna finns geografiskt i huvudsak i Trollhättan, Vänersborg och Strömstad. Sernekes ambition är att flera av byggrätterna ska kunna gå i produktion under 2017 och 2018. Tillträde sker första veckan i maj. Genom förvärvet stärker Serneke sin projektportfölj och ökar ytterligare möjligheten att kontinuerligt leverera god avkastning.

Pressmeddelanden under första kvartalet 2017

4 januari	Sernekes mark i Polen blir del av särskild ekonomisk zon
30 januari	Serneke bygger 195 lägenheter i Älvsjöstaden
31 januari	Nytt antal aktier och röster i Serneke Group AB
1 februari	Serneke bygger vidare på Trädgårdsstaden i Borås
22 februari	Serneke bygger pannhus till kraftvärmeverk i Borås
28 februari	Bokslutskommuniké januari - december 2016
28 februari	2016 var ännu ett bra år för Serneke
14 mars	Serneke och Pareto säljer Campus Eskilstuna till Hemsö
16 mars	Serneke anläggning bygger om vägsträcka i Skåne
27 mars	Serneke bygger lägenheter och radhus åt Skandia Fastigheter i Sundbyberg
31 mars	Nytt antal aktier och röster i Serneke Group AB

Serneke-aktien (SRNKE)

Serneke Group AB har två aktieslag, A- respektive B-aktier. Den 24 november 2016 introducerades bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. Serneke hade den 31 mars 2017 över 5 000 aktieägare och stängningskursen den 31 mars 2017 var 104 kronor.

Sernekes tio största aktieägare, 31 mars 2017

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	25,6	55,0
Lommen Holding AB	540 000	3 457 803	3 997 803	17,2	12,4
Christer Larsson i Trollhättan AB	380 000	497 000	877 000	3,8	6,0
Ledge Ing AB	330 000	450 000	780 000	3,4	5,3
Vision Group i väst AB	250 000	536 000	786 000	3,4	4,3
AB Stratio	150 000	75 000	225 000	1,0	2,2
Carnegie Fonder	0	956 126	956 126	4,1	1,3
Ernström Finans	0	850 000	850 000	3,6	1,2
Clens fonder	0	812 756	812 756	3,5	1,1
Svolder Aktiebolag	0	702 125	702 125	3,0	1,0
Totalt, 10 största	5 360 000	10 556 697	15 916 697	68,5	89,8
Övriga aktieägare	0	7 325 255	7 325 255	31,5	10,2
Totalt	5 360 000	17 881 952	23 241 952	100,0	100,0

Källa: Euroclear och Serneke

Aktieslag, antal aktier och röster, 31 mars 2017

Aktieslag	Aktier	Röster
A-aktier	5 360 000	5 360 000,0
B-aktier	17 881 952	1 788 195,2
Summa	23 241 952	7 148 195,2

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 mars 2017 har totalt 994 349 konvertibler konverterats till B-aktier och 138 001 konvertibler återstår.

Finansiell kalender

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 3 maj 2017
Serneke Group AB (publ)

Styrelsen

Ulf Ivarsson
Ordförande

Mari Broman
Ledamot

Ludwig Mattsson
Ledamot

Ole Serneke
Verkställande direktör

Anders Wennergren
Ledamot

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 3 maj 2017, klockan 17.45.

KVARTALSDATA OCH FLERÅRSÖVERSIKT

Mkr	Jan-mar 2017	Okt-dec 2016	Jul-sep 2016	Apr-jun 2016	Jan-mar 2016	Okt-dec 2015	Jul-sep 2015	Apr-jun 2015
Intäkter								
Bygg	1 003	1 089	683	809	648	701	558	714
Anläggning	123	162	121	93	79	117	111	101
Projektutveckling	50	37	11	323	2	363	165	5
Fastighet	12	8	4	2	1	1	0	1
Koncerngemensamt	8	27	34	20	18	3	28	17
Eliminering	-58	-57	-51	-38	-47	-175	-47	-67
Summa	1 138	1 266	802	1 209	701	1 010	815	771
Rörelseresultat								
Bygg	41	40	19	13	14	14	22	19
Anläggning	-4	-9	-7	-12	-8	-16	2	0
Projektutveckling	0	5	-6	343	-8	172	-7	-1
Fastighet	11	10	46	-19	0	-1	2	-1
Koncerngemensamt	-1	-12	13	-7	-4	-47	-7	-12
Summa	47	34	65	318	-6	122	12	5
Rörelsemarginal, %	4,1	2,7	8,1	26,3	-0,9	12,1	1,5	0,5
Resultat efter finansnetto	40	29	60	313	-8	119	8	0
Periodens resultat	33	26	52	321	-5	138	13	-1
Balansräkning								
Anläggningstillgångar	1 212	1 160	1 032	986	340	408	223	213
Omsättningstillgångar	2 393	2 277	1 826	1 520	1 405	1 244	1 224	1 287
Summa tillgångar	3 605	3 437	2 858	2 506	1 745	1 652	1 447	1 500
Eget kapital	1 530	1 469	822	769	448	453	316	266
Långfristiga skulder	725	764	919	662	403	398	225	308
Kortfristiga skulder	1 350	1 204	1 117	1 075	894	801	906	926
Summa eget kapital och skulder	3 605	3 437	2 858	2 506	1 745	1 652	1 447	1 500
Order								
Orderingång	2 069	1 650	920	1 724	1 245	1 988	702	724
Orderstock	7 995	7 041	6 629	6 480	5 666	5 125	3 953	3 852
Personal								
Medelantalet anställda	878	847	800	759	713	665	640	601

IFRS-baserade nyckeltal

	Jan-mar 2017	Jan-mar 2016	Apr-mar 2016/2017	Jan-dec 2016
Mkr				
Intäkter	1 138	701	4 415	3 978
Resultat per aktie, kr före utspädning	1,44	-0,30	22,52	22,40
Resultat per aktie, kr efter utspädning	1,41	-0,28	21,58	21,22
Vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning	22 932 219	16 565 785	19 182 238	17 590 630
Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning	23 379 953	17 565 785	20 021 443	18 567 901

Övriga nyckeltal

	Jan-mar 2017	Jan-mar 2016	Apr-mar 2016/2017	Jan-dec 2016
Mkr				
Rörelseresultat	47	-6	464	411
Tillväxt, %	62,3	37,2	33,9	28,0
Orderingång	2 069	1 245	6 363	5 539
Orderstock	7 995	5 666	7 995	7 041
Organisk tillväxt, %	62,3	37,2	33,9	28,0
Rörelsemarginal, %	4,1	-0,9	10,5	10,3
Kassaflöde före finansiering	111	-62	17	-156
Kassaflöde från verksamheten per aktie, kr före utspädning	6,10	-3,56	12,72	2,56
Kassaflöde från verksamheten per aktie, kr efter utspädning	5,99	-3,36	12,19	2,42
Eget kapital per aktie, kr före utspädning	65,83	27,04	65,83	64,67
Eget kapital per aktie, kr efter utspädning	65,44	25,50	65,44	62,83
Rörelsekapital	1 043	511	1 043	1 073
Sysselsatt kapital	2 022	726	2 022	1 985
Avkastning på sysselsatt kapital, %	34,6	19,9	34,6	31,8
Avkastning på eget kapital efter skatt, %	43,7	40,5	43,7	41,0
Soliditet, %	42,4	25,7	42,4	42,7
Nettolåneskuld	-218	287	-218	-37
Nettoskuldsättningsgrad, %	-14,2	64,1	-14,2	-2,5

FINANSIELLA RAPPORTER I SAMMANDRAG

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Mkr	Jan-mar 2017	Jan-mar 2016	Apr-mar 2016/2017	Jan-dec 2016
Intäkter	1 138	701	4 415	3 978
Produktions- och förvaltningskostnader	-1 091	-691	-4 138	-3 738
Bruttoresultat	47	10	277	240
Försäljnings- och administrationskostnader	-26	-19	-104	-97
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	19	-	61	42
Omvärdering av joint ventures	-	-	226	226
Resultatandel i intresseföretag och joint ventures	7	3	4	0
Rörelseresultat	47	-6	464	411
Finansnetto	-7	-2	-22	-17
Resultat efter finansiella poster	40	-8	442	394
Skatt	-7	3	-10	0
Periodens resultat	33	-5	432	394
Hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	33	-5	432	394
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0
Resultat per aktie före utspädning, kr	1,44	-0,30	22,52	22,40
Resultat per aktie efter utspädning, kr	1,41	-0,28	21,58	21,22
Snitt antal aktier före utspädning	22 932 219	16 565 785	19 182 238	17 590 630
Snitt antal aktier efter utspädning	23 379 953	17 565 785	20 021 443	18 567 901

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	Jan-mar 2017	Jan-mar 2016	Apr-mar 2016/2017	Jan-dec 2016
Periodens resultat	33	-5	432	394
Övrigt totalresultat	0	0	0	0
Summa totalresultat	33	-5	432	394

Koncernens balansräkning i sammandrag

Mkr	31 mar 2017	31 mar 2016	31 dec 2016
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	23	23	23
Förvaltningsfastigheter	350	13	329
Övriga materiella anläggningstillgångar	78	76	75
Andelar i intresseföretag / joint ventures	435	97	424
Uppskjuten skattefordran	42	39	48
Långfristiga räntebärande fordringar	54	21	30
Övriga långfristiga fordringar	230	71	231
Summa anläggningstillgångar	1 212	340	1 160
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Projekt- och exploateringsfastigheter	238	646	242
Varulager	2	4	2
Kundfordringar	595	445	589
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	234	193	252
Övriga kortfristiga fordringar	626	108	621
Kassa och bank	698	9	571
Summa omsättningstillgångar	2 393	1 405	2 277
Summa tillgångar	3 605	1 745	3 437
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 530	448	1 469
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga räntebärande skulder	365	109	436
Övriga långfristiga skulder	224	190	208
Övriga avsättningar	136	104	120
Summa långfristiga skulder	725	403	764
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga räntebärande skulder	169	208	128
Aktuella skatteskulder	6	9	10
Leverantörsskulder	578	359	541
Fakturerade men ej upparbetade intäkter	263	200	172
Övriga kortfristiga skulder	334	118	353
Summa kortfristiga skulder	1 350	894	1 204
Summa eget kapital och skulder	3 605	1 745	3 437

Förändringar i koncernens eget kapital i sammandrag

Mkr	31 mar 2017	31 mar 2016	31 dec 2016
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare			
Ingående balans vid periodens början	1 469	453	453
Nyemission	-	-	598
Konvertering konvertibelt lån	27	-	23
Konvertibla skuldebrev - eget kapitaldel	1	-	1
Periodens totalresultat	33	-5	394
Utgående balans vid periodens slut	1 530	448	1 469

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	Jan-mar 2017	Jan-mar 2016	Apr-mar 2016/2017	Jan-dec 2016
<i>Löpande verksamheten</i>				
Kassaflöde innan förändring av rörelsekapital	28	-8	25	-11
Förändring av rörelsekapital	112	-51	219	56
Kassaflöde från den löpande verksamheten	140	-59	244	45
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-	-175	-175
Förvärv av rörelse	-	-	-10	-10
Ökning/minskning av investeringsverksamheten	-29	-3	-42	-16
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-29	-3	-227	-201
Kassaflöde före finansiering	111	-62	17	-156
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Konvertibelt lån	-	-	16	16
Nyupptagna lån	-	-	547	547
Nyemission	-	-	598	598
Amortering av skuld	-	-	-427	-427
Ökning/minskning av finansieringsverksamheten	16	60	-62	-18
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	16	60	671	716
Periodens kassaflöde	127	-2	688	560
Likvida medel vid periodens början	571	11	9	11
Likvida medel vid periodens slut	698	9	698	571

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	Jan-mar 2017	Jan-mar 2016	Apr-mar 2016/2017	Jan-dec 2016
Intäkter	26	16	98	88
Försäljnings- och administrationskostnader	-26	-19	-104	-97
Rörelseresultat	0	-3	-6	-9
Finansnetto	-6	-2	-13	-9
Resultat efter finansiella poster	-6	-5	-19	-18
Bokslutsdispositioner	0	0	-39	-39
Resultat före skatt	-6	-5	-58	-57
Skatt	1	1	9	9
Periodens resultat	-5	-4	-49	-48

Moderbolagets rapport över totalresultat

Mkr	Jan-mar 2017	Jan-mar 2016	Apr-mar 2016/2017	Jan-dec 2016
Periodens resultat	-5	-4	-49	-48
Övrigt totalresultat	0	0	0	0
Summa totalresultat	-5	-4	-49	-48

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	31 mar 2017	31 mar 2016	31 dec 2016
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar	5	9	6
Andelar i koncernföretag	84	33	75
Uppskjuten skattefordran	55	38	54
Övriga långfristiga fordringar	2	1	1
Summa anläggningstillgångar	145	81	136
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Projekt- och exploateringsfastigheter	3	3	3
Övriga kortfristiga fordringar	697	562	721
Kassa och bank	638	4	476
Summa omsättningstillgångar	1 338	569	1 200
Summa tillgångar	1 483	650	1 336
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	707	106	683
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga räntebärande skulder	312	56	312
Summa långfristiga skulder	312	56	312
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga räntebärande skulder	1	62	27
Leverantörsskulder	14	9	15
Övriga kortfristiga skulder	449	417	299
Summa kortfristiga skulder	464	488	341
Summa eget kapital och skulder	1 483	650	1 336

NOTER

NOT 1 - REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34, Delårsrapportering. Delårsrapporten är upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS), samt tolkningar av gällande standards International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) såsom de är antagna av EU. Moderbolagets rapporter har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2. Nya standarder och tolkningar har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning. Från och med juni 2016 tillämpas ESMA:s riktlinjer avseende alternativa nyckeltal.

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. Koncernen 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.

I övrigt har delårsrapporten upprättats enligt samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som i årsredovisningen för 2016. För detaljerad information beträffande redovisningsprinciperna hänvisas till Sernekes årsredovisning för 2016, 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 2016, 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 väsentliga indata baseras på icke observerbara data.

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

* 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 mar	31 mar	31 dec
Koncernen	2017	2016	2016
Ställda säkerheter	1 007	413	920
Eventualförpliktelser/ansvarsförbindelser	298	219	243
Moderbolaget			
Ställda säkerheter	219	110	222
Eventualförpliktelser/ansvarsförbindelser	605	401	519

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 färdigställts. 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>Jan-mar</th> <th>Jan-mar</th> <th>Apr-mar</th> <th>Jan-dec</th> </tr> <tr> <th>Beräkning av organisk tillväxt</th> <th>2017</th> <th>2016</th> <th>2016/2017</th> <th>2016</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Intäkter innevarande period</td> <td>1 138</td> <td>701</td> <td>4 415</td> <td>3 978</td> </tr> <tr> <td>Intäkter motsvarande föregående period</td> <td>701</td> <td>511</td> <td>3 297</td> <td>3 107</td> </tr> <tr> <td>Intäkter förändring</td> <td>437</td> <td>190</td> <td>1 118</td> <td>871</td> </tr> <tr> <td>Justering struktureffekt</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Total organisk tillväxt</td> <td>437</td> <td>190</td> <td>1 118</td> <td>871</td> </tr> <tr> <td>Total organisk tillväxt (%)</td> <td>62,3%</td> <td>37,2%</td> <td>33,9%</td> <td>28,0%</td> </tr> </tbody> </table>		Jan-mar	Jan-mar	Apr-mar	Jan-dec	Beräkning av organisk tillväxt	2017	2016	2016/2017	2016	Intäkter innevarande period	1 138	701	4 415	3 978	Intäkter motsvarande föregående period	701	511	3 297	3 107	Intäkter förändring	437	190	1 118	871	Justering struktureffekt	0	0	0	0	Total organisk tillväxt	437	190	1 118	871	Total organisk tillväxt (%)	62,3%	37,2%	33,9%	28,0%
	Jan-mar	Jan-mar	Apr-mar	Jan-dec																																						
Beräkning av organisk tillväxt	2017	2016	2016/2017	2016																																						
Intäkter innevarande period	1 138	701	4 415	3 978																																						
Intäkter motsvarande föregående period	701	511	3 297	3 107																																						
Intäkter förändring	437	190	1 118	871																																						
Justering struktureffekt	0	0	0	0																																						
Total organisk tillväxt	437	190	1 118	871																																						
Total organisk tillväxt (%)	62,3%	37,2%	33,9%	28,0%																																						

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 affärsområde Bygg och affärsområde 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 affärsområde Bygg och affärsområde Anläggning under kommande perioder.		
Rörelsemarginal	Rörelseresultat dividerat med intäkter.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma Bolagets lönsamhet.		
Rörelsekapital	Omsättningstillgångar minus kortfristiga skulder.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma Bolagets kapitalbindning i förhållande till dess konkurrenter.		
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 mar	31 mar	31 dec
	Beräkning av sysselsatt kapital	2017	2016	2016
	Summa tillgångar	3 605	1 745	3 437
	Uppskjutna skattefordringar	-42	-39	-48
	Avdrag för icke räntebärande skulder inklusive uppskjutna skatteskulder	-1 541	-980	-1 404
	Sysselsatt kapital	2 022	726	1 985
Avkastning på sysselsatt kapital	Resultat efter finansnetto med tillägg för finansiella kostnader dividerat med genomsnittligt sysselsatt kapital för perioden. 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 mar	31 mar	31 dec
	Beräkning av genomsnittligt sysselsatt kapital	2017	2016	2016
	31 mars 2017 (2 022) + 31 mars 2016 (726) / 2	1 374		
	31 mars 2016 (726) + 31 mars 2015 (633) / 2		680	
	31 december 2016 (1 985) + 31 december 2015 (670) / 2			1 328
		31 mar	31 mar	31 dec
	Beräkning av avkastning på sysselsatt kapital	2017	2016	2016
	Resultat efter finansiella poster	442	119	394
	Tillägg för finansiella kostnader	34	16	28
	Genomsnittligt sysselsatt kapital	1 374	680	1 328
	Avkastning på sysselsatt kapital	34,6%	19,9%	31,8%

Avkastning på eget kapital	Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital. 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 mar	31 mar	31 dec
	Beräkning av genomsnittligt eget kapital	2017	2016	2016
	31 mars 2017 (1 530) + 31 mars 2016 (448) / 2	989		
	31 mars 2016 (448) + 31 mars 2015 (267) / 2		358	
	31 december 2016 (1469) + 31 december 2015 (453) / 2			961
		31 mar	31 mar	31 dec
	Beräkning av avkastning på eget kapital	2017	2016	2016
	Periodens resultat	432	145	394
	Genomsnittligt eget kapital	989	358	961
Avkastning på eget kapital	43,7%	40,5%	41,0%	
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.		
Nettoskudsättningsgrad	Räntebärande nettolåneskuld dividerat med eget kapital.	Nettoskudsättningsgrad 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 vid bokslutsdagen.		
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 880 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