

DOXA

Tillägg till Doxa Aktiebolag (publ):s erbjudandehandling och prospekt avseende erbjudande till aktieägarna i Serneke Group AB (publ)

VIKTIG INFORMATION

Distribution av detta dokument ("**Tilläggs handlingen**") och deltagande i Erbjudandet (definieras nedan) är i vissa jurisdiktioner föremål för restriktioner i lag och andra regler. Doxa Aktiebolag (publ) ("**Doxa**" eller "**Bolaget**") har inte vidtagit och kommer inte att vidta några åtgärder för att tillåta ett erbjudande till allmänheten i några andra jurisdiktioner än Sverige. Erbjudandet riktar sig inte, vare sig direkt eller indirekt, till personer vars deltagande förutsätter ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder än vad som följer av svensk rätt. Tilläggs handlingen eller andra handlingar avseende Erbjudandet får inte distribueras i eller till något land där distribution eller Erbjudandet skulle förutsätta att några sådana åtgärder företas eller annars skulle strida mot tillämpliga lagar eller regleringar i sådant land. Inga värdepapper som omfattas av Erbjudandet har registrerats eller kommer att registreras enligt United States Securities Act från 1933 enligt dess nuvarande lydelse, och inte heller enligt någon motsvarande lag i någon delstat i USA, eller tillämplig lag i annat land. Erbjudandet omfattar inte och riktar sig inte till personer med hemvist i Australien, Brasilien, Färöarna, Förenade Arabemiraten, Hongkong, Indien, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Ryssland, Belarus, Schweiz, Saudiarabien, Singapore, Storbritannien, Sydafrika, Sydkorea, Taiwan eller USA eller i någon annan jurisdiktion där Erbjudandet eller distribution av Tilläggs handlingen eller andra handlingar avseende Erbjudandet strider mot tillämpliga lagar eller regler eller förutsätter ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder än de krav som följer av svensk rätt. Om någon söker acceptera Erbjudandet som ett resultat av att direkt eller indirekt ha överträtt dessa restriktioner kan accepten komma att lämnas utan avseende. Personer som mottar exemplar av Tilläggs handlingen måste informera sig om och följa sådana restriktioner. Åtgärder i strid med restriktionerna kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning. Som ett villkor för att få acceptera Erbjudandet kommer varje person som accepterar Erbjudandet, i vissa fall, bli ombedd att göra vissa utfästelser vilka Bolaget kommer att förlita sig på.

Ytterligare information om de villkor, restriktioner och ansvarsbegränsningar som gäller för Erbjudandet framgår av Erbjudandehandlingen (definieras nedan).

Svensk rätt är tillämplig på Tilläggs handlingen, Erbjudandet och de avtal som ingås i samband med Erbjudandet. För Erbjudandet gäller även kollegiet för svensk bolagsstyrnings Takeover-regler för Nasdaq Stockholm och Nordic Growth Market NGM ("**Takeover-reglerna**") och aktiemarknadsnämndens besked om tolkning och tillämpning av Takeover-reglerna. Twist rörande, eller som uppkommer i anslutning till, Erbjudandet ska avgöras av svensk domstol exklusivt, med Malmö tingsrätt som första instans.

Denna Tilläggs handling har godkänts av och registrerats hos Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2a kap. 11 § lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument samt i enlighet med artikel 23.1 och 23.2 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 om prospekt som ska offentliggöras när värdepapper erbjuds till allmänheten eller tas upp till handel på en reglerad marknad, och om upphävande av direktiv 2003/71/EG ("**Prospektförordningen**"). Finansinspektionens godkännande innebär inte att Finansinspektionen garanterar att sakuppgifterna i Tilläggs handlingen är riktiga eller fullständiga.

Informationen i denna Tilläggs handling avses vara korrekt, om än inte fullständig, endast per dagen för offentliggörandet av Tilläggs handlingen. Bolaget lämnar ingen försäkran om att informationen har varit eller kommer vara korrekt vid någon annan tidpunkt. Förutom vad som krävs enligt Takeover-reglerna eller tillämplig lagstiftning, frånsäger sig Doxa uttryckligen all skyldighet att offentliggöra uppdateringar eller revideringar avseende Tilläggs handlingen. Informationen i Tilläggs handlingen lämnas endast med anledning av Erbjudandet och får inte användas i något annat syfte.

Framåtriktad information

Tilläggs handlingen innehåller viss framåtriktad marknadsinformation. Ord som "avses", "bedöms", "förväntas", "kan", "planerar", "uppskattar" och andra uttryck som innebär indikationer eller förutsägelser avseende framtida utveckling eller trender och som inte är grundade på historiska fakta, utgör framåtriktad information. Framåtriktad information är till sin natur förenad med såväl kända som okända risker och osäkerhetsfaktorer eftersom den är avhängig framtida händelser och omständigheter. Framåtriktad information utgör inte någon garanti avseende framtida resultat eller utveckling och verkligt utfall kan komma att väsentligen skilja sig från vad som uttalas i framåtriktad information.

Framåtriktad information i denna Tilläggs handling gäller endast per dagen för Tilläggs handlingens offentliggörande. Bolaget lämnar inga utfästelser om att offentliggöra uppdateringar eller revideringar av framåtriktad information till följd av ny information, framtida händelser eller liknande omständigheter annat än vad som följer av tillämplig lagstiftning. Läsaren uppmanas dock att ta del av eventuella ytterligare uttalanden som Doxa eller SERNEKE Group AB (publ) ("**Serneke**") gör.

Tilläggs handlingen innehåller viss information som har hämtats från tredje part. I det fall information har hämtats från tredje part ansvarar Bolaget för att informationen har återgivits korrekt. Såvitt Bolaget känner till har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra informationen felaktig eller missvisande i förhållande till de ursprungliga källorna. Bolaget har emellertid inte gjort någon oberoende verifiering av den information som lämnats av tredje part, varför fullständigheten eller riktigheten i den information som presenteras i Tilläggs handlingen inte kan garanteras. Ingen tredje part enligt ovan har, såvitt Bolaget känner till, väsentliga intressen i Bolaget.

Innehåll

Tillägg till erbjudandehandlingen	4
Sernekes delårsrapport för perioden 1 januari 2023–31 mars 2023	5
Adresser	35

Tillägg till erbjudandehandlingen

Den 25 april 2023 offentliggjorde Doxa ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Serneke att förvärva samtliga utestående B-aktier i Serneke.¹⁾ Aktieägare i Serneke erbjuds sex (6) nyemitterade aktier i Doxa för varje (1) befintlig B-aktie i Serneke ("**Erbjudandet**"). Denna Tilläggshandling utgör ett tillägg till den av Doxa upprättade erbjudandehandlingen och prospektet som godkändes och registrerades av Finansinspektionen ("**FI**") den 11 maj 2023 (FI:s diarienummer 23-11516 samt 23-11509) med anledning av Erbjudandet ("**Erbjudandehandlingen**"). Samma dag offentliggjordes Erbjudandehandlingen på Doxas webbplats (www.doxa.se/erbjudande) och på Swedbank AB:s ("**Swedbank**") webbplats (www.swedbank.se/prospekt).

Tilläggshandlingen, vilken har upprättats i enlighet med 2a kap. 11 § lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument samt artikel 23.1 och 23.2 i Prospektförordningen, registrerades och godkändes av FI den 25 maj 2023 (FI:s diarienummer 23-15390 samt 23-15413) och offentliggjordes den 25 maj 2023 på ovan nämnda webbplatser. Tilläggshandlingen ska läsas tillsammans med Erbjudandehandlingen. Tilläggshandlingen utgör en integrerad del av Erbjudandehandlingen i alla avseenden. De definitioner som används i Erbjudandehandlingen gäller även i Tilläggshandlingen.

Tilläggshandlingen har upprättats med anledning av Sernekes delårsrapport för perioden 1 januari 2023–31 mars 2023 ("**Delårsrapporten**") som offentliggjordes den 25 maj 2023.

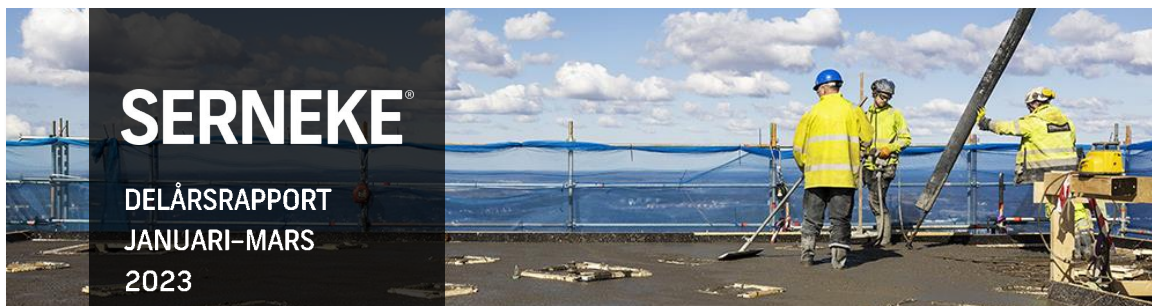
Delårsrapporten är i sin helhet inkluderad i denna Tilläggshandling.

Aktieägare i Serneke som har accepterat Erbjudandet före offentliggörandet av denna Tilläggshandling har, enligt Takeover-reglerna, rätt att återkalla avgiven accept inom fem (5) arbetsdagar från offentliggörandet av Tilläggshandlingen, dvs. senast den 1 juni 2023. I övrigt föreligger rätt att återkalla avgiven accept av Erbjudandet i enlighet med vad som anges i Erbjudandehandlingen. För att en återkallelse ska kunna göras gällande ska en skriftlig återkallelse ha kommit Swedbank tillhanda på följande adress: *Swedbank AB (publ), Emissioner C85, SE-105 34 Stockholm, Sverige*, eller, vad avser aktieägare vars aktier inte är registrerade hos Euroclear Sweden AB, till sådan person som anges i instruktionen från aktieägarens depåbank, senast den 1 juni 2023.

För fullständiga villkor och övrig information om Erbjudandet hänvisas till Erbjudandehandlingen som, tillsammans med Tilläggshandlingen, hålls tillgänglig på ovan nämnda webbadresser.

1) Serneke har vid tidpunkten för Tilläggshandlingen inga utestående A-aktier.

Sernekes delårsrapport för perioden 1 januari 2023–31 mars 2023



STABILT I EN KRYMPANDE MARKNAD

JANUARI – MARS 2023

- Orderingången uppgick till 1 303 Mkr (1 837)
- Intäkterna uppgick till 2 116 Mkr (2 052)
- Rörelseresultatet uppgick till 1 Mkr (36)
- Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -441 Mkr (-5)
- Periodens kassaflöde uppgick till -65 Mkr (-28)
- Periodens resultat uppgick till -10 Mkr (55)
- Tillgängliga likvida medel vid periodens utgång uppgick till 549 Mkr (624)
- Soliditeten uppgick till 30,1 procent (31,7)
- DOXA Aktiebolag (Publ) ("DOXA") har per den 25 april 2023 genom ett pressmeddelande lämnat ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Serneke att förvärva samtliga utestående B-aktier i Serneke. Erbjudandet innebär att sex (6) aktier i DOXA erbjuds per B-aktie i Serneke. Erbjudandet värderas per 25 april 2023 varje B-aktie i Serneke till 35,94 kronor och erbjudandets totala värde uppgår till cirka 1020 miljoner kronor. Styrelsen för Serneke rekommenderar enhälligt aktieägarna i Serneke att acceptera Doxas offentliga uppköpserbjudande.

Mkr	Jan-Mar 2023	Jan-Mar 2022	Apr-Mar 2022/2023	Jan-dec 2022
Intäkter	2 116	2 052	9 269	9 205
Rörelseresultat	1	36	-144	-109
Rörelsemarginal, %	0,0	1,8	-1,6	-1,2
Periodens resultat	-10	55	-298	-233
Resultat per aktie, kr före utspädning	-0,35	1,95	-10,53	-8,24
Resultat per aktie, kr efter utspädning	-0,35	1,95	-10,53	-8,24
Eget kapital per aktie, kr efter utspädning	79,03	89,27	79,03	79,56
Soliditet, %	30,1	36,4	30,1	31,7
Nettolåneskuld/fordran	-192	-1 006	-192	-625
Nettoskuld/sättningsgrad, %	-8,6	-39,8	-8,6	-27,8
Orderingång	1 303	1 837	6 559	7 093
Orderstock	9 834	11 966	9 834	10 582

DELÅRSRAPPORT

VD HAR ORDET

Starten på 2023 präglas av konjunkturläget och effekterna av inflation och stigande räntor, med inbromsning i framför allt bostadsinvesteringarna. Detta får effekter på vår och hela branschens verksamhet, men vägs till del upp av att de offentliga investeringarna i samhällsfastigheter fortsätter för att täcka de underliggande behoven i samhället.

I ett kvartal som är säsongsbetonat med normalt lägre aktivitet och i ett svårt konjunkturläge, redovisar koncernen högre omsättning och ett rörelseresultat på den positiva sidan, om än knappt. Under det andra halvåret 2022 tog vi en rad nödvändiga engångskostnader i form av bland annat effektiviseringskostnader och reserver för tvister, vilket fick effekter på vårt resultat. I inledningen av 2023 kan vi vända tillbaka till en mer normal verksamhet i vår entreprenadrörelse. Vi fortsätter att trimma våra processer och är fortsatt noggranna och selektiva avseende vilka projekt vi går in i syfte att skapa stabilitet. Resultatet för Serneke Sverige landar på 13 Mkr för första kvartalet i år (10).

Orderingången för första kvartalet 2023 är något lägre än samma period föregående år och färgas av den allmänna nedgången inom bostadssektorn. Vi har dock sedan ett antal kvartal styrt över vår produktmix till en växande andel samhällsfastigheter och offentliga beställare. Under första kvartalet är entreprenader för 129 hyreslägenheter åt det kommunala bostadsbolaget i Lund samt en tågdepå i Falköping representativa exempel på hur vår orderingång hålls på en relativt stabil nivå i en vikande marknad. Därtill bedriver vi en rad entreprenadprojekt i samverkansformens tidiga faser där ett flertal av dessa övergår i order och byggstart under året.

Vårt operativa kassaflöde har påverkats negativt av fortsatta investeringar med egna medel inom Karlastaden samt av uppärbetning av byggkreditiv i pågående projekt i egen regi. Övriga förändringar inom det operativa kassaflödet är periodiseringar av balanserna som avser kundfordringar och leverantörsskulder.

Marknadsläget och den avmattade efterfrågan på bostäder påverkar förutsättningarna för vårt affärsområde Invest och projektutvecklingsverksamheten för framför allt nya bostäder. Vår strategiska inriktning att renodla med ambitionen att avyttra byggrätter och tillgångar som vi inte ser möjligheter att realisera i närtid har fortsatt. Under kvartalet har vi sålt ett



mindre antal projektfastigheter och innehav som inte ligger i vår strategiska inriktning. Affärsområde Invest redovisar ett resultat om 12 Mkr för första kvartalet 2023.

Resan mot toppen av Nordens högsta byggnad börjar närma sitt slut. Under kvartalet har vi gjutit klart kärnan i Karlatornet och endast ett fåtal meter återstår innan vi når full höjd i sommar. Det är fantastiskt glädjande att se att vi håller tidplanen och vi ser fram emot att inleda inflyttningarna när hösten närmar sig.

Den 25 april lade Doxa ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Serneke, ett erbjudande som vår styrelse enhälligt rekommenderat aktieägarna att acceptera.

Kursen för bolaget ligger fast. Vi ska renodla verksamheten, stärka oss ytterligare där förutsättningarna är bäst för oss och bygga en sund och hållbar verksamhet för att stå redo när marknaden åter tar fart.

Michael Berglin, VD och koncernchef

INTÄKTER OCH RESULTAT

Mkr	Jan-Mar 2023	Jan-Mar 2022	Apr-Mar 2022/2023	Jan-dec 2022
Intäkter	2 116	2 052	9 269	9 205
Rörelseresultat	1	36	-144	-109
Finansnetto	-1	2	-111	-108
Resultat efter finansiella poster	0	38	-255	-217
Skatt	-10	17	-43	-16
Periodens resultat	-10	55	-298	-233

JANUARI – MARS 2023

Koncernens intäkter uppgick till 2 116 Mkr (2 052). Affärsområde Sverige ökade intäkterna till 2 173 Mkr (2 026) Affärsområde Invests intäkter minskade till 383 Mkr (501).

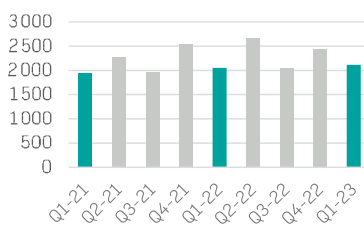
Rörelseresultatet uppgick till 1 Mkr (36). Under första kvartalet 2022 såldes kvarteret Auriga till JV bolaget Karlastaden Group AB, någon motsvarande större affär har inte ägt rum under första kvartalet 2023. Affärsområdet Sverige har återhämtat sig sedan föregående kvartal som påverkades av engångskostnader men påverkas fortfarande av höga materialkostnader.

Finansnettot uppgick till -1 Mkr (2) och minskningen är främst hänförlig till ökade kostnader för upplåning. Under kvartalet har låneutgifter aktiverats på projektfastigheter om 17 Mkr (12).

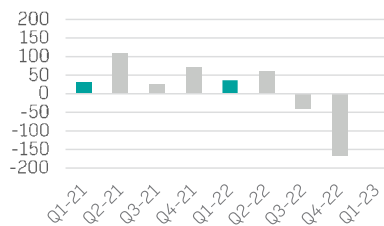
Koncernen redovisade en beräknad skatt på -10 Mkr (17). Den negativa skatteeffekten för kvartalet förklaras främst av ej skattepliktiga intäkter samt uppskjutna skatteeffekter från transaktioner.

Periodens resultat uppgick till -10 Mkr (55) och resultat per aktie efter utspädning för kvartalet var -0,35 kr (1,95).

Omsättning per kvartal



Rörelseresultat per kvartal



DELÅRSRAPPORT

FINANSIELL STÄLLNING

Mkr	31 Mar 2023	31 Mar 2022	31 dec 2022
Summa tillgångar	7 460	6 946	7 113
Summa eget kapital	2 243	2 527	2 252
Nettolåneskuld	-192	-1 006	-625
Likvida medel*	187	547	252
Soliditet, %	30,1	36,4	31,7

*Exklusive outnyttjad checkräkningskredit

Koncernens balansomslutning uppgick per den 31 mars till 7 460 Mkr (7 113) och soliditeten uppgick till 30,1 procent (31,7). Likvida medel uppgick vid periodens slut till 187 Mkr (252) och utöver det har koncernen en kreditfacilitet om 500 Mkr varav 70 Mkr av dessa är utnyttjade av ställda garantier. Totala disponibla likvida medel vid periodens slut uppgick till 549 Mkr (624). Koncernen har också utnyttjade beviljade byggnadskrediter om 235 Mkr och därmed är finansieringen säkerställd för kommande egenutvecklade projekt. Utöver detta så har JV-bolaget Karlatornet AB som ägs till 50% av Serneke ett outnyttjat beviljat byggnadskreditiv om 460 Mkr.

Eget kapital uppgick per den 31 mars till 2 243 Mkr (2 252). Förändringen utgörs i huvudsak av periodens resultat om -10 Mkr.

Nettolåneskulden uppgick per den 31 mars till -192 Mkr (-625). Främsta förändringen avser beviljat lån från Skatteverket. Därutöver har finansiering relaterat till bostadsrätter ökat.

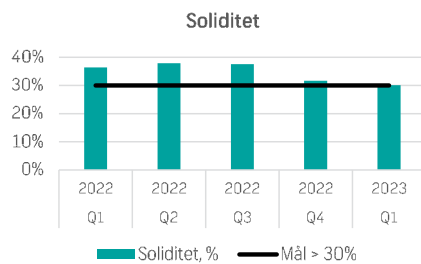
Räntebärande fordringar uppgår till 2 350 Mkr, och utgörs till största delen av fordringar som uppstått i samband med att Serneke och Balder ingått affärer avseende Karlastaden.

Nettolåneskuld Mkr	31 Mar 2023	31 Mar 2022	31 dec 2022
Banklån	1 074	88	1 095
Utnyttjad checkräkningskredit	38	-	28
Byggekreditiv bostadsrättsprojekt	400	348	321
Obligationer	-	517	-
Finansiella leasingkulder	84	85	81
Tillkommande leasingkulder IFRS 16	190	237	202
Lån från Skatteverket	559	275	256
Övriga räntebärande skulder	-	-	-
Räntebärande fordringar	-2 350	-2 009	-2 356
Likvida medel*	-187	-547	-252
Nettolåneskuld	-192	-1 006	-625

*Exklusive outnyttjad checkräkningskredit

KONCERNENS FINANSIELLA MÅL

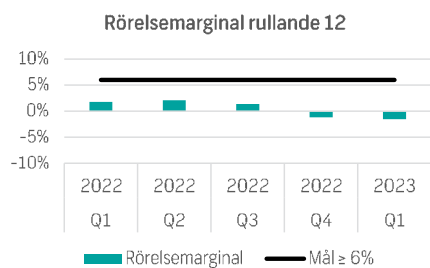
Soliditeten ska överstiga 30 procent.



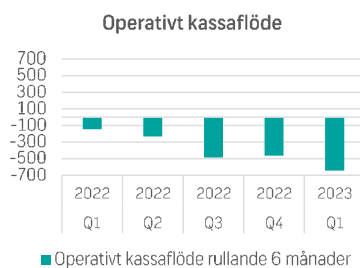
Avkastning på eget kapital ska överstiga 15 procent.



Rörelsemarginalen ska överstiga 6 procent.



Positivt operativt kassaflöde varje kvartal rullande 6 månader.



DELÅRSRAPPORT

KASSAFLÖDE

Mkr	Jan-Mar 2023	Jan-Mar 2022	Jan-dec 2022
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-441	-5	-696
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3	-8	-44
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	379	-15	417
Periodens kassaflöde	-65	-28	-323
Likvida medel vid periodens början	252	575	575
Likvida medel vid periodens slut*	187	547	252

*Exklusive outnyttjad checkräkningskredit

JANUARI-MARS 2023

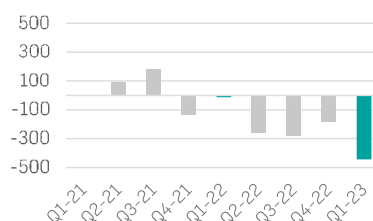
Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -441 Mkr (-5), varav kassaflöde från förändringar i rörelsekapital uppgick till -420 Mkr (104). Det operativa kassaflödet har påverkats negativt av uppbyggnad av lager (projektfastigheter) i egenutvecklade projekt där finansieringen utgörs av byggkreditiv. Därutöver påverkas det operativa kassaflödet av fortsatta investeringar i Karlastaden och periodiseringseffekter.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -3 Mkr (-8). Förbättringen är främst att relatera till försäljningar av materiella anläggningstillgångar.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 379 Mkr (-15) och förklaras främst av upptagna lån och reglering av inbetalningar till bostadsrättsföreningar vid frånträde samt amortering av lån.

Periodens kassaflöde uppgick till -65 Mkr (-28).

Kassaflöde före finansiering



DELÅRSRAPPORT

ÖVERSIKT AFFÄRSOMRÅDEN

Sernekekoncernen är indelad i tre affärsområden; Sverige, Invest och International vilka rapporteras som enskilda rörelsesegment.

I affärsområde Sverige bedrivs entreprenad inom bygg, anläggning- och infrastrukturrelaterad verksamhet samt projektutvecklingsverksamhet genom utveckling av projekt- och exploateringsfastigheter. Affärsområdet utför entreprenader åt såväl externa kunder som åt affärsområde Invest.

Affärsområde Invest bedriver utvecklingsprojekt med en högre grad av komplexitet, högre transaktionsrisk och

större behov av kapitalbinding. Affärsområdet skapar interna uppdrag för Serneke Sveriges entreprenadverksamhet.

International är det affärsområde som samlar koncernens internationella satsningar. International är under uppstart och prövar möjligheter för framtida projektexport. I denna rapport kommer segmentet, på grund av dess nuvarande omfattning, inte att beskrivas mer än i tabellerna nedan på denna sida samt i "flerårsöversikten" på sidan 17.

I Koncerngemensamt redovisas övrig verksamhet vilket främst består av koncernfunktioner samt koncerngemensamma reservationer.

INTÄKTER

	Jan-Mar	Jan-Mar	Apr-Mar	Jan-dec
Mkr	2023	2022	2022/2023	2022
Sverige	2 173	2 026	9 359	9 212
Invest	383	501	1 998	2 116
International	0	0	0	0
Koncerngemensamt	46	46	184	184
Elimineringar	-486	-521	-2 272	-2 307
Summa	2 116	2 052	9 269	9 205

RÖRELSERESULTAT

	Jan-Mar	Jan-Mar	Apr-Mar	Jan-dec
Mkr	2023	2022	2022/2023	2022
Sverige	13	10	-76	-79
Invest	12	60	50	98
International	0	-5	2	-3
Koncerngemensamt	-4	-11	-44	-51
Elimineringar	-20	-18	-76	-74
Summa	1	36	-144	-109

SÄSONGSVARIATIONER

Sernekens verksamhet påverkas till viss del av säsongseffekter. Entreprenadverksamheten upplever normalt lägre aktivitet under första kvartalet på grund av färre antal produktionsdagar samt påverkas i större utsträckning än normalt av väder under vintermånaderna. Därutöver påverkas resultatet också av hur allmänna helgdagar infaller vilket påverkar antalet produktionsdagar.

DELÅRSRAPPORT

SVERIGE

Sverige

	Jan-Mar	Jan-Mar	Apr-Mar	Jan-dec
Mkr	2023	2022	2022/2023	2022
Intäkter	2 173	2 026	9 359	9 212
Rörelseresultat	13	10	-76	-79
Rörelsemarginal, %	0,6	0,5	-0,8	-0,9

JANUARI – MARS 2023

Intäkterna uppgick till 2 173 Mkr (2 026). Ökningen är främst hänförlig till att Karlatornet och andra projekt inom Karlastaden är i full produktion samt att samverkansprojekt som tecknats under tidigare kvartal har kommit i gång med produktionen och då främst kopplat till projekt inom samhällsfastigheter och industri.

Rörelseresultatet uppgick till 13 Mkr (10) och rörelsemarginalen landade på 0,6 procent (0,5). Trots en viss förbättring av rörelseresultatet samt rörelsemarginalen så har dessa påverkats negativt av indirekta effekter kopplat till prisökningar, strukturförändringar samt varsel.



Resan mot toppen av Nordens högsta byggnad börjar nära sitt slut. Under kvartalet har kärnan i Karlatornet gjutits klart och endast ett fåtal meter återstår innan Karlatornet når full höjd i sommar.

ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK

Orderingång	Jan-Mar	Jan-Mar	Apr-Mar	Jan-Dec	Orderstock	31 Mar	31 Mar	31 Dec
Mkr	2023	2022	2022/2023	2022	Mkr	2023	2022	2022
Entreprenad	1 303	1 837	6 559	7 093	Entreprenad	9 834	11 966	10 582
Koncernen	1 303	1 837	6 559	7 093	Koncernen	9 834	11 966	10 582

Den externa orderingången för kvartalet uppgick till 1 303 Mkr (1 837) vilket är en minskning med 29 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år.

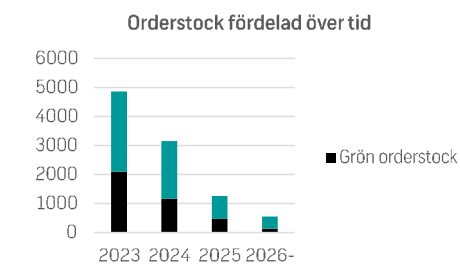
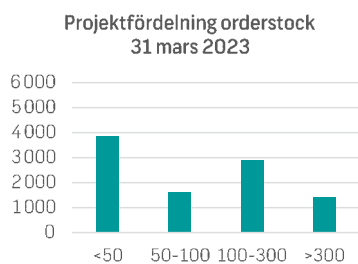
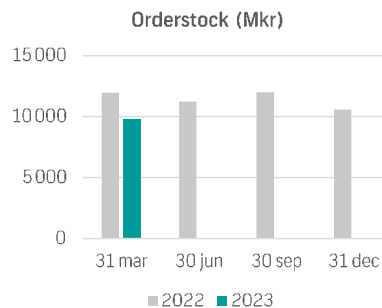
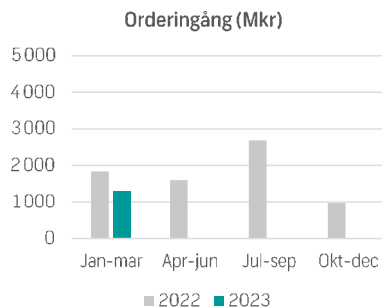
Den största ordern i kvartalet uppgick till 390 Mkr och avser tecknat totalentreprenadavtal med Lunds kommunala bostadsbolag LKF om att utveckla ett nytt stadsdelscentrum på Örnvägen i Lund med 129 lägenheter. Projektet beräknas stå klart under kvartal två 2026. Den näst största ordern i kvartalet avser tecknat entreprenadavtal med Intea Fastigheter AB (publ) om att uppföra en ny tågdepå i Falköping. Ordersumman uppgår till 285 Mkr. Tågdepån beräknas stå klar för inflyttning under våren 2025.

Marknadsutvecklingen och utsikterna i det korta och medellånga perspektivet är osäkert.

Det finns fortfarande en underliggande efterfrågan även om det i likhet med tidigare kvartal sker ett visst skifte från de privata bostadsbeställarna till de kommunala i form av mer offentliga lokaler och samhällsfastigheter.

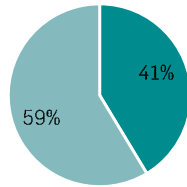
Den externa orderstocken vid utgången av första kvartalet uppgick till 9 834 Mkr (11 966).

3 869 Mkr av orderstocken de kommande åren utgörs av gröna projekt. Projekten avser byggnation av fastigheter som byggs enligt uppställda certifieringskrav vilket är i överensstämmande med Sernekes gröna ramverk.



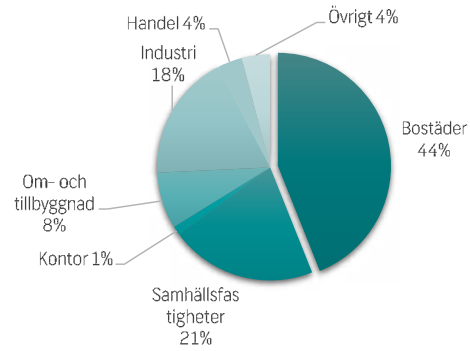
DELÅRSRAPPORT

Orderstock per beställare



■ Offentlig beställare ■ Privat beställare

Orderstock per produktmix



UPPDRAG MED ORDERVÄRDE ÖVER 100 MKR UNDER PERIODEN JNUARI - MARS 2023

Uppdrag	Ort	Ordervärde (Mkr)	(Förväntad) byggstart
Bostäder	Lund	390	Tredje kvartalet 2023
Samhällsfastigheter	Falköping	285	Andra kvartalet 2023



Serneke tecknade i januari totalentreprenadavtal med Lunds kommunala bostadsbolag LKF om att utveckla ett nytt stadsdelscentrum på Örnvägen i Lund med 129 lägenheter. Ordervärdet uppgick till cirka 390 miljoner kronor.

INVEST

Invest

	Jan-Mar 2023	Jan-Mar 2022	Apr-Mar 2022/2023	Jan-dec 2022
Mkr				
Intäkter	383	501	1 998	2 116
Resultatandel i intresseföretag/joint ventures	5	4	11	10
Rörelseresultat	12	60	50	98
Rörelsemarginal, %	3,1	12,0	2,5	4,6

JANUARI – MARS 2023

Intäkterna i affärsområdet uppgick till 383 Mkr (501) och består i första hand av entreprenadintäkter från Kariatornet AB (JV-Bolaget). Minskningen jämfört med föregående år förklaras i huvudsak av lägre vinster från försäljningar. Under första kvartalet 2022 såldes kvarteret Auriga till JV bolaget Karlastaden Group AB.

Resultatandel i intresseföretag och joint ventures uppgick till 5 Mkr (4).

Rörelseresultatet uppgick till 12 Mkr (60). Rörelseresultatet har påverkats av att försäljningar av tillgångar under första kvartalet 2023 omfattats av lägre volymer än föregående år.

Projekt- och exploateringsfastigheter

Per den 31 mars 2023 uppgick det totala bokförda värdet på projektutvecklingsportföljen i Invest till 1 949 Mkr.

Byggrätter	31 Mar 2023	31 Mar 2022	31 Dec 2022
Antal (BTA)			
Byggrätter i egen balans	111 752	162 896	127 054
Byggrätter via joint ventures	134 016	82 345	134 016
Avtalade ej tillträdde byggrätter	502 697	594 784	502 697
Totalt	748 465	840 025	763 767

Egenutvecklade BRF bostadsproduktioner

	31 Mar 2023	31 Mar 2022	31 Dec 2022
Antal under året produktionsstartade bostäder	0	18	177
Antal under året sålda bostäder	10	74	161
Totalt antal bostäder i produktion vid periodens slut	561	467	561
Antal återköpta bostäder i egen balansräkning vid periodens slut	12	0	12

DELÅRSRAPPORT

MODERBOLAGET

Serneke Group AB (publ):s verksamhet omfattar i huvudsak koncernledning och koncerngemensamma tjänster.

Intäkterna för januari-mars uppgick till 46 Mkr (46) och bestod i huvudsak av koncerninterna tjänster. Rörelseresultatet för samma kvartal uppgick till -4 Mkr (6).

Moderbolaget påverkas indirekt av de risker som beskrivs i avsnittet väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Karaktären och omfattningen av transaktioner av närstående framgår av årsredovisningen 2022, not 33. Närstående transaktioner under året har skett med Lommen Sjöbefälet AB, Kongahälla Shopping AB, Ola Serneke Holding AB, OSI Fastigheter AB, Waseko AB, Kviberg Skidanläggning AB, JV Sersund AB, JV Karlatornet AB, JV Karlastaden Group AB samt intresseföretaget Änglagården. Transaktioner med närstående har skett på marknadsmässiga villkor.

Nedan presenteras transaktioner som Serneke genomfört med närstående sedan den 1 januari 2023 fram till 31 mars 2023:

Transaktioner med Lommen Sjöbefälet AB anses utgöra närstående transaktioner då bolagets huvudägare, Ludwig Mattsson, är styrelseledamot i Serneke Group AB. Transaktionerna utgörs främst av hyra av Sernekes huvudkontor och inköpen uppgick till 3,5 Mkr. Transaktioner med Kongahälla Shopping AB anses utgöra närstående transaktioner då bolagets huvudägare, Ludwig Mattsson, är styrelseledamot i Serneke Group AB. Transaktionerna utgörs främst av entreprenadintäkter och intäkterna uppgick till 0,0 Mkr. Transaktioner med Ola Serneke Holding AB anses utgöra närstående transaktioner då Ola Serneke är huvudägare i Serneke Group AB. Inköp uppgick till 0,3 Mkr och försäljning uppgick till 0,1 Mkr. Transaktionerna utgör främst intäkter/kostnader avseende avräkning av inkrämet som skedde under 2020 mellan Serneke och Kviberg Skidanläggning AB som Ola Serneke Holding AB äger och anses därmed utgöra närstående transaktioner. Transaktioner med Sersund AB (JV) anses utgöra närstående transaktioner då Serneke äger 50 procent av Sersund och transaktionerna utgörs främst av intäkter från entreprenadtjänster om 0,0 Mkr. Transaktioner med Karlatornet (JV) anses utgöra närstående transaktioner då Serneke från och med 17 december 2020 äger 50 % av Karlatornet AB. Transaktionerna utgörs främst av

entreprenadintäkter om 298,5 Mkr. Transaktioner med Karlastaden Group (JV) anses utgöra närstående transaktioner då Serneke äger 50 % av Karlastaden Group AB. Transaktionerna utgörs främst av entreprenadintäkter om 11,0 Mkr. Transaktioner med intresseföretaget Änglagården anses utgöra närstående transaktioner då Serneke äger 40 procent av Änglagården. Transaktionerna utgörs främst av utlyrd personal, lokalhyra respektive hyra för arenan. Intäkterna uppgick till 1,9 Mkr och inköpen uppgick till 4,1 Mkr

Under perioden har dessutom avvyringar av sammanlagt fem koncernbolag skett till köpare där Ola Serneke har ägarintressen. Sernekekoncernen bedömer att försäljningarna har skett i enlighet med marknadsmässiga villkor och priser. Transaktionerna har resulterat i en sammanlagd förlust uppgående till -8,8 Mkr.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

I Sernekes verksamhet finns flera olika typer av risker, såväl operationella som finansiella. De operationella riskerna är kopplade till den dagliga verksamheten och kan gälla anbud eller projektutveckling, bedömning av projektens vinstutveckling, risker kopplade till produktion eller prisutveckling. Operationella risker hanteras av den interna verksamhetsstyrning som har utvecklats inom koncernen. Identifiering och hantering av Sernekes risker är av fundamental betydelse för koncernens lönsamhet. Varje segment hanterar sina risker utifrån verksamhetsstyrningen och av utvecklade rutiner och processer. Sernekes finansiella risker såsom ränte-, likviditet-, finansierings-, och kreditrisker hanteras centralt i syfte att minimera och kontrollera riskexponeringen.

Den likvida situationen bedöms löpande av styrelsen och koncernledningen. Serneke upplever en avmattning i marknaden i Sverige som en följd av ökade material och bränslepriser, inflation och stigande räntor. Bolagets helhetsaffär är beroende av försäljningar från projektutvecklingsverksamheten. Sernekes styrelse och koncernledning arbetar med en rad åtgärder för att säkerställa tillgång till erforderlig likviditet. Sedan hösten har bolaget drivit på genomförande av ett kostnadsbesparingsprogram där kraftiga åtgärder vidtagits i syfte att minska kostnader och begränsa investeringar i egenutvecklade projekt samt intensifierat arbetet med försäljning av koncernens projektportfölj samt andra tillgångar i syfte att renodla bolagets verksamhet och frigöra likviditet. Vidare förs liksom tidigare löpande dialoger med kreditgivare. Styrelsens

och koncernledningens bedömning är att vid genomförande av ovan åtgärder kommer tillräcklig likviditet att erhållas för att säkerställa fortsatt drift.

För ytterligare information om risker samt kritiska uppskattningar och bedömningar, se årsredovisningen för 2022 och avsnittet förvaltningsberättelse samt not 3 och 4. Beskrivningarna i årsredovisningen är fortfarande relevanta. Årsredovisningen är publicerad på www.serneke.group.

ÖVRIGA VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RAPPORTPERIODEN

I och med Ryssland invasion av Ukraina i februari 2022 förstärks effekterna på världsekonomin som blev synliga under coronapandemin. Sanktionerna mot Ryssland och Belarus som infördes till följd av kriget samt den globala osäkerheten inom världsekonomin påverkar materialtillgång och inköspriser. Serneke har ingen verksamhet i Ukraina, Ryssland eller Belarus och inte heller några leverantörer i dessa länder. Under perioden har dessutom inflation och räntor förändrats vilket också kan komma att påverka framåt genom ytterligare höjda priser och dämpad efterfrågan.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODEN

Doxa Aktiebolag (Publ) ("DOXA") har per den 25 april 2023 genom ett pressmeddelande lämnat ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Serneke att förvärva samtliga utestående B-aktier i Serneke. Erbjudandet innebär att sex (6) aktier i Doxa erbjuds per B-aktie i Serneke. Erbjudandet värderar per 25 april 2023 varje B-aktie i Serneke till 35,94 kronor och erbjudandets totala värde uppgår till ca 1020 miljoner kronor. Styrelsen för Serneke rekommenderar enhälligt aktieägarna i Serneke att acceptera Doxas offentliga uppköpserbjudande.

Erbjudandet innebär en premie om:

- 83,4 procent i förhållande till stängningskursen för Sernekes B-aktier den 24 april 2023, vilket var den sista handelsdagen föroffentliggörandet av erbjudandet.
- 66,8- procent i förhållande till den volymvägda genomsnittliga betalkursen för Sernekes B-aktier på Nasdaq Stockholm respektive Doxas aktier på Nasdaq First North Growth Market under de 30 senaste handelsdagarna som avslutades den 24 april 2023, vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av erbjudandet.
- 43,6 procent i förhållande till den volymvägda genomsnittliga betalkursen för Sernekes B-aktier på Nasdaq Stockholm respektive Doxas aktier på Nasdaq First North Growth Market under de 90 senaste handelsdagarna som avslutades den 24 april 2023, vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av Erbjudandet.

Acceptperioden för Erbjudandet beräknas inledas den 12 maj 2023 och beräknas avslutas den 2 juni 2023.

DELÅRSRAPPORT

SERNEKE-AKTIE (SRNKE)

Serneke Group AB (publ) har två aktieslag, A- respektive B-aktie. Serneke hade den 31 mars 2023 cirka 7 030 aktieägare och stängningskursen den 31 mars 2023 var 20,0 kronor.

Sernekets tio största aktieägare, 31 mars 2023

	Aktier av serie B	Totalt antal aktier	Andel utestående aktier, %	Andel röster, %
Ola Serneke Holding AB	6 186 839	6 186 839	21,80%	21,80%
Lommen Holding AB	4 186 482	4 186 482	14,75%	14,75%
Fastighets AB Balder	2 300 000	2 300 000	8,10%	8,10%
Svolder Aktiebolag	1 660 000	1 660 000	5,85%	5,85%
Försäkringsaktiebolaget Avanza	1 138 353	1 138 353	4,01%	4,01%
Christer Larsson i Trollhättan AB	887 000	887 000	3,13%	3,13%
Vision Group i väst AB	800 662	800 662	2,82%	2,82%
Ledge Ing AB	780 000	780 000	2,75%	2,75%
Mediuminvest AS	562 807	562 807	1,98%	1,98%
Bengt Erik Arne Stillström	385 515	385 515	1,36%	1,36%
Totalt, 10 största	18 887 658	18 887 658	66,55%	66,55%
Övriga aktieägare	9 493 047	9 493 047	33,45%	33,45%
Totalt utestående aktier	28 380 705	28 380 705	100,00%	100,00%
Återköp egna aktier	372 527	372 527		
Totalt registrerade aktier	28 753 232	28 753 232		

Källa: Euroclear och Serneke

Aktieslag, antal aktier och röster, 31 mars 2023.

Aktieslag	Aktier	Röster exkl eget innehav
		-
B-aktier	28 380 705	2 838 070,50
Summa	28 380 705	2 838 070,50
Eget innehav	372 527	
Totalt antal	28 753 232	

DELÅRSRAPPORT

FINANSIELL KALENDER

Delårsrapport januari – juni 2023	14 juli 2023
Delårsrapport januari – september 2023	24 oktober 2023
Bokslutskommuniké 2023	7 februari 2024

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 Serneke står inför.

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

Göteborg den 25 maj 2023
Serneke Group AB (publ)

Styrelsen

Jan C. Johansson
Ordförande

Mari Broman
Ledamot

Ludwig Mattsson
Ledamot

Veronica Rörsgård
Ledamot

Per Åkerman
Ledamot

Fredrik Alvarsson
Ledamot

Lars Kvarnsund
Ledamot

För ytterligare information:

Michael Berglin, VD och koncernchef E-post: michael.berglin@serneke.se tel: 031 712 97 00	Anders Düring, CFO E-post: anders.during@serneke.se tel: 070 88 87 733
---	--

Informationen är sådan som Serneke Group AB (publ) ska offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 25 maj 2023, klockan 08.00.

DELÅRSRAPPORT

KVARTALSDATA OCH FLERÅRSÖVERSIKT

	Jan-mar	Okt-dec	Jul-sep	Apr-jun	Jan-mar	Okt-dec	Jul-sep	Apr-jun
Mkr	2023	2022	2022	2022	2022	2021	2021	2021
Intäkter								
Sverige	2 173	2 545	1 932	2 709	2 026	2 389	1 925	2 019
Invest	383	536	607	472	501	580	322	447
International	0	0	0	0	0	0	0	0
Koncerngemensamt	46	45	47	46	46	42	46	33
Elimineringar	-486	-686	-531	-569	-521	-468	-325	-225
Summa	2 116	2 440	2 055	2 658	2 052	2 543	1 968	2 274
Rörelseresultat								
Sverige	13	-86	-25	22	10	32	21	14
Invest	12	-23	-8	69	60	74	7	167
International	0	-1	9	-6	-5	-5	-4	-4
Koncerngemensamt	-4	-37	2	-5	-11	-11	15	-59
Elimineringar	-20	-20	-17	-19	-18	-19	-14	-10
Summa	1	-167	-39	61	36	71	25	108
Rörelsemarginal, %	0,0	-6,8	-1,9	2,3	1,8	2,8	1,3	4,7
Resultat efter finansnetto	0	-233	-87	65	38	74	33	111
Periodens resultat	-10	-268	-92	72	55	87	37	178
Balansräkning								
Anläggningstillgångar	3 151	3 179	3 242	3 291	2 894	2 725	2 655	2 522
Omsättningstillgångar	4 309	3 934	3 450	3 582	4 052	4 189	3 810	3 775
Summa tillgångar	7 460	7 113	6 692	6 873	6 946	6 914	6 465	6 297
Eget kapital	2 243	2 252	2 518	2 602	2 527	2 467	2 372	2 340
Långfristiga skulder	1 818	1 985	1 603	1 449	752	740	1 200	1 177
Kortfristiga skulder	3 399	2 876	2 571	2 822	3 667	3 707	2 893	2 780
Summa eget kapital och skulder	7 460	7 113	6 692	6 873	6 946	6 914	6 465	6 297
Order								
Orderingång	1 303	974	2 684	1 598	1 837	1 749	1 196	2 221
Orderstock	9 834	10 582	11 994	11 234	11 966	12 101	12 642	13 372
Personal								
Medelantalet anställda	1 222	1 280	1 321	1 304	1 269	1 205	1 205	1 189

NYCKELTAL

IFRS-baserade nyckeltal				
	Jan-Mar	Jan-Mar	Apr-Mar	Jan-dec
Mkr	2023	2022	2022/2023	2022
Intäkter	2 116	2 052	9 269	9 205
Resultat per aktie, kr före utspädning	-0,35	1,95	-10,53	-8,24
Resultat per aktie, kr efter utspädning	-0,35	1,95	-10,53	-8,24
Vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning	28 331 372	28 231 836	28 312 872	28 287 988
Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning	28 331 372	28 231 836	28 312 872	28 287 988
Övriga nyckeltal				
	Jan-Mar	Jan-Mar	Apr-Mar	Jan-dec
Mkr	2023	2022	2022/2023	2022
Rörelseresultat	1	36	-144	-109
Tillväxt, %	3,1	5,2	4,9	5,4
Orderingång	1 303	1 837	6 559	7 093
Orderstock	9 834	11 966	9 834	10 582
Organisk tillväxt, %	3,1	5,2	4,9	5,4
Rörelsemarginal, %	0,0	1,8	-1,6	-1,2
Kassaflöde före finansiering	-444	-13	-1 171	-740
Kassaflöde från verksamheten per aktie, kr före utspädning	-15,57	-0,18	-39,98	-24,60
Kassaflöde från verksamheten per aktie, kr efter utspädning	-15,57	-0,18	-39,98	-24,60
Eget kapital per aktie, kr före utspädning	79,24	89,27	79,24	79,56
Eget kapital per aktie, kr efter utspädning	79,03	89,27	79,03	79,56
Rörelsekapital	910	385	910	1 058
Sysselsatt kapital	4 503	3 952	4 503	4 144
Avkastning på sysselsatt kapital, %	-2,3	7,8	-2,3	-1,7
Avkastning på eget kapital efter skatt, %	-12,5	15,3	-12,5	-9,9
Soliditet, %	30,1	36,4	30,1	31,7
Nettolåneskuld	-192	-1 006	-192	-625
Nettoskuldsetningsgrad, %	-8,6	-39,8	-8,6	-27,8

DELÅRSRAPPORT

FINANSIELLA RAPPORTER I SAMMANDRAG

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Mkr	Jan-Mar 2023	Jan-Mar 2022	Apr-Mar 2022/2023	Jan-dec 2022
Intäkter	2 116	2 052	9 269	9 205
Produktions- och förvaltningskostnader	-2 071	-2 014	-9 204	-9 147
Bruttoresultat	45	38	65	58
Försäljnings- och administrationskostnader	-49	-42	-184	-177
Resultateffekt av etablering av joint ventures	0	0	0	0
Resultatandel i intresseföretag och joint ventures	5	40	-25	10
Rörelseresultat	1	36	-144	-109
Finansnetto	-1	2	-111	-108
Resultat efter finansiella poster	0	38	-255	-217
Skatt	-10	17	-43	-16
Periodens resultat	-10	55	-298	-233
Hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare	-9	55	-296	-232
Innehav utan bestämmande inflytande	-1	0	-2	-1
Resultat per aktie före utspädning, kr	-0,35	1,95	-10,53	-8,24
Resultat per aktie efter utspädning, kr	-0,35	1,95	-10,53	-8,24
Snitt antal aktier före utspädning	28 331 372	28 231 836	28 312 872	28 287 988
Snitt antal aktier efter utspädning	28 331 372	28 231 836	28 312 872	28 287 988

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	Jan-Mar 2023	Jan-Mar 2022	Apr-Mar 2022/2023	Jan-dec 2022
Periodens resultat	-10	55	-298	-233
Övrigt totalresultat	0	0	0	0
Summa totalresultat	-10	55	-298	-233
Hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare	-9	55	-296	-232
Innehav utan bestämmande inflytande	-1	0	-2	-1

18 | SERNEKE

DELÅRSRAPPORT

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	31 Mar 2023	31 Mar 2022	31 dec 2022
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	30	25	30
Övriga materiella anläggningstillgångar	305	339	330
Andelar i intresseföretag / joint ventures	164	163	158
Uppskjuten skattefordran	85	125	91
Långfristiga räntebärande fordringar	2 350	2 009	2 356
Övriga långfristiga fordringar	217	233	214
Summa anläggningstillgångar	3 151	2 894	3 179
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Projekt- och exploateringsfastigheter	1 949	1 691	1 870
Varulager	3	2	4
Kundfordringar	983	911	937
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	948	516	679
Övriga kortfristiga fordringar	239	385	192
Kassa och bank	187	547	252
Summa omsättningstillgångar	4 309	4 052	3 934
Summa tillgångar	7 460	6 946	7 113
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	2 243	2 527	2 252
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga räntebärande skulder	1 536	474	1 701
Övriga långfristiga skulder	85	101	82
Uppskjuten skatteskuld	0	0	0
Övriga avsättningar	197	177	202
Summa långfristiga skulder	1 818	752	1 985
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga räntebärande skulder	809	1 076	282
Aktuella skatteskulder	0	0	1
Leverantörsskulder	1 251	1 352	1 352
Fakturerade men ej upparbetade intäkter	903	763	766
Övriga kortfristiga skulder	436	476	475
Summa kortfristiga skulder	3 399	3 667	2 876
Summa eget kapital och skulder	7 460	6 946	7 113

SERNEKE | 19

DELÅRSRAPPORT

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Mkr	31 Mar 2023	31 Mar 2022	31 dec 2022
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare			
Ingående balans vid periodens början	2 252	2 467	2 467
Nyemission	-	-	-
Aktierelaterad ersättning	-	5	9
Övrigt	-	-	-
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	-	-	-3
Förändrad redovisningsprincip	-	-	-
Periodens totalresultat	-9	55	-232
Innehav utan bestämmande inflytande			
Förvärv innehav utan bestämmande inflytande	-	-	13
Periodens totalresultat	-1	-	-1
Utgående balans vid periodens slut	2 243	2 527	2 252

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

Mkr	Jan-Mar 2023	Jan-Mar 2022	Apr-Mar 2022/2023	Jan-dec 2022
<i>Löpande verksamheten</i>				
Kassaflöde innan förändring av rörelsekapital	-21	-109	-225	-313
Förändring av rörelsekapital	-420	104	-907	-383
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-441	-5	-1 132	-696
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Ökning/minskning av investeringsverksamheten	-3	-8	-39	-44
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3	-8	-39	-44
Kassaflöde före finansiering	-444	-13	-1 171	-740
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Nyupptagna lån	102	88	1 457	1 443
Nyemission	0	0	0	0
Amortering av skuld	-40	-147	-935	-1 042
Utdelning	0	0	0	0
Ökning/minskning av finansieringsverksamheten	317	44	289	16
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	379	-15	811	417
Periodens kassaflöde	-65	-28	-360	-323
Likvida medel vid periodens början	252	575	547	575
Likvida medel vid periodens slut	187	547	187	252

DELÅRSRAPPORT

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	Jan-Mar 2023	Jan-Mar 2022	Apr-Mar 2022/2023	Jan-dec 2022
Intäkter	46	46	185	185
Försäljnings- och administrationskostnader	-50	-39	-197	-186
Rörelseresultat	-4	6	-12	-1
Finansnetto	-13	-16	-43	-46
Resultat efter finansiella poster	-17	-10	-55	-47
Bokslutsdispositioner	0	0	0	0
Resultat före skatt	-17	-10	-55	-47
Skatt	0	1	-2	-1
Periodens resultat	-17	-9	-57	-48

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	Jan-Mar 2023	Jan-Mar 2022	Apr-Mar 2022/2023	Jan-dec 2022
Periodens resultat	-17	-9	-57	-48
Övrigt totalresultat	0	0	0	0
Summa totalresultat	-17	-9	-57	-48

SERNEKE | 21

DELÅRSRAPPORT

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	31 Mar 2023	31 Mar 2022	31 dec 2022
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar	10	7	10
Andelar i koncernföretag	583	364	583
Uppskjuten skattefordran	12	15	12
Övriga långfristiga fordringar	3	3	3
Summa anläggningstillgångar	608	389	608
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Projekt- och exploateringsfastigheter	0	2	0
Övriga kortfristiga fordringar	1 343	1 388	1 392
Kassa och bank	1	297	1
Summa omsättningstillgångar	1 344	1 687	1 393
Summa tillgångar	1 952	2 076	2 001
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	474	526	491
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga räntebärande skulder	9	7	8
Övriga avsättningar	3	1	3
Summa långfristiga skulder	12	8	11
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga räntebärande skulder	40	521	39
Leverantörsskulder	10	11	11
Övriga kortfristiga skulder	1 416	1 010	1 449
Summa kortfristiga skulder	1 466	1 542	1 499
Summa eget kapital och skulder	1 952	2 076	2 001

22 | SERNEKE

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 Rådet för Finansiell Rapportering RFR 2, Redovisning för juridiska personer. I rapporten tillämpas ESMA:s riktlinjer avseende alternativa nyckeltal.

Delårsrapporten har upprättats enligt samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som i årsredovisningen för 2022. För detaljerad information beträffande redovisningsprinciperna hänvisas till Sernekes årsredovisning för 2022, 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 2022, 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.

	31 Mar 2023	31 Mar 2022	31 dec 2022
Koncernen Mkr			
Finansiella tillgångar			
Långsiktiga räntebärande fordringar*	2340	2 001	2 346
Finansiella tillgångar som kan säljas**	2	2	2
Summa finansiella tillgångar	2 342	2 003	2 348
Finansiella skulder			
Övriga korta och långa skulder	10	10	10
Varav tilläggsköpeskillingar***	10	10	10
Summa finansiella skulder	10	10	10

* Per 2023-03-31 redovisas aktieägarlånet mot Karlatornet till 1 196 Mkr. Återstående del av fordran är hänförlig till de JV-bolag som etablerades tillsammans med Fastighets AB Balder under 2020, samt kvartal två 2021. Använd bedömd marknadsränta ligger mellan 6,53% och 10,75%. Löptiden ligger mellan 15 månader och 45 månader.

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

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

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

Återbetalningen av de finansiella fordringarna på Karlatornet förutsätter att underliggande kalkyler som även avser värdering av underliggande tillgångar fortlöper enligt prognos och om avvikelse skulle uppstå som innebär att disponerade vinstmedel saknas för att möjliggöra utdelningen till Balder har Serneke förbundit sig att omvandla aktieägarlånet till ett villkorat aktieägartillskott.

DELÅRSRAPPORT

Not 3 – Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser

Koncernen ställer säkerheter för externa krediter. Koncernens eventualförpliktelser uppkommer primärt vid olika fastighetsförsäljningar och förvärv 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	2023	2022	2022
Ställda säkerheter	2 539	2 540	2 883
Eventualförpliktelser	5 140	3 755	5 122
Moderbolaget			
Ställda säkerheter	300	300	300
Eventualförpliktelser	8 863	6 196	8 363

Not 4 – Uppdelning av intäkter

Jan-mars 2023, Mkr	Sverige	Invest	International	Koncerngemensamt	Eliminering	Total
Entreprenadintäkter	2 172	348	-	0	-441	2 079
Försäljning av fastigheter och byggrätter	-	17	-	-	-	17
Hysesintäkter	-	2	-	2	-2	2
Övriga intäkter	1	16	-	44	-43	18
Totala intäkter	2 173	383	-	46	-486	2 116

Tidpunkt för intäktsredovisning:

Vid en tidpunkt	1	33	-	44	-43	35
Över tid	2 172	350	-	2	-443	2 081
Totala intäkter	2 173	383	-	46	-486	2 116

Jan-mars 2022, Mkr	Sverige	Invest	International	Koncerngemensamt	Eliminering	Total
Entreprenadintäkter	2 021	374	-	0	-475	1 920
Försäljning av fastigheter och byggrätter	-	114	-	-	-	114
Hysesintäkter	-	2	-	2	-2	2
Övriga intäkter	5	12	-	44	-44	17
Totala intäkter	2 026	501	-	46	-521	2 052

Tidpunkt för intäktsredovisning:

Vid en tidpunkt	5	126	-	44	-44	131
Över tid	2 021	376	-	2	-477	1 922
Totala intäkter	2 026	501	-	46	-521	2 052

Entreprenadintäkter

Intäkter från entreprenadavtal redovisas enligt IFRS 15 *Intäkter från avtal med kunder* antingen genom att prestationsåtagandet uppfylls över tid (d.v.s. successivt) eller vid en tidpunkt. Entreprenadavtalen innebär att entreprenaden utförs på kundens mark där en tillgång skapas som kunden kontrollerar i takt med att tillgången färdigställs. Detta innebär att redovisning av intäkten görs med tillämpning av successiv vinstavräkning (över tid). Vid tillämpning av successiv vinstavräkning tillämpas inputmetoden där intäkten redovisas på basis av färdigställandegraden som beräknas som förhållandet mellan nedlagda uppdragsutgifter för utfört arbete vid rapportperiodens slut och beräknade totala uppdragsutgifter. Omvänderingar av projektens slutprognoser medför korrigeringar av tidigare upparbetat resultat. Då det är sannolikt att de totala uppdragsutgifterna kommer att överstiga den totala uppdragsinkomsten, ska den befarade förlusten omgående redovisas som en kostnad i sin helhet.

Ändrings- och tilläggsbeställningar ingår i uppdragsinkomsten i den utsträckning de är godkända av kund.

Försäljning av fastigheter och byggrätter

Vid avyttring av fastigheter eller byggrätter direkt eller indirekt genom en aktieförsäljning, redovisas i koncernen som intäkt, den underliggande fastighetens eller byggrättens värde. Försäljningsintäkten av fastighetsförsäljningar redovisas vid tillträdet. När avtal inkluderar både försäljningar av fastigheter och byggrätter samt entreprenadavtal för planerad byggnad åt köparen, sker en bedömning om fastighets- och/eller byggrätts-transaktionerna respektive entreprenadavtalet är separata prestationsåtaganden. Beroende på avtalets utformning och villkor kan försäljningen ses som ett eller fler prestationsåtaganden. Försäljningar redovisas per den tidpunkt då kontroll överförs till köparen. Kontroll överförs över tid om säljaren inte har någon alternativ användning av den sålda fastigheten och säljaren har rätt till betalning från kunden för utfört arbete. I sådana fall

DELÅRSRAPPORT

redovisas intäkten med tillämpning av successiv vinstavräkning. Om något av ovanstående kriterium inte är uppfyllt redovisas intäkten vid en tidpunkt, vid färdigställande och överlämnade till kund. Försäljningar av byggrätter kan vara beroende av beslut om framtida detaljplaner. En bedömning sker då av sannolikheten för respektive detaljplan. Försäljningsintäkt och resultat redovisas när sannolikheten bedöms vara mycket hög. När försäljningsintäkt redovisas, beaktas även samtliga kvarstående åtaganden i försäljningsresultatet. Det förekommer också att fastighetsprojekt säljs med garantier om viss uthyrning och vid försäljningstidpunkten redovisas eventuella hyresgarantier som en reserv i projektet som sedan påverkar den successiva vinstavräkningen positivt i takt med att uthyrning sker.

Hyresintäkter

Bland intäkter redovisas även hyresintäkter, vilket är att beakta som operationella leasingavtal. Hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. I de fall hyreskontraktet under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under kontraktets löptid.

Övriga intäkter

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

FINANSIELLA DEFINITIONER

Nyckeltal	Definition	Syfte
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.
Beräkning av organisk tillväxt		
		Jan-Mar Jan-Mar Apr-Mar Jan-dec
		2023 2022 2021/2022 2022
	Intäkter innevarande period	2 116 2 052 9 269 9 205
	Intäkter motsvarande föregående period	2 052 1 950 8 837 8 735
	Intäkter förändring	64 102 432 470
	Justering struktureffekt	0 0 0 0
	Total organisk tillväxt	64 102 432 470
	Total organisk tillväxt (%)	3,1% 5,2% 4,9% 5,4%
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 Entreprenad under aktuell period.
Orderstock	Värdet på bolagets olevererade beställningar i slutet av perioden exklusive samverkansavtal.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma bolagets intäkter i affärsområde Entreprenad 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.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma det totala kapital som ställts till bolagets förfogande från aktieägare och långivare.
		31 Mar 31 Mar 31 dec
	Beräkning av sysselsatt kapital	2023 2022 2022
	Summa tillgångar	7 460 6 946 7 113
	Uppskjutna skattefordringar	-85 -125 -91
	Avdrag för icke räntebärande skulder inklusive uppskjutna skatteskulder	-2 872 -2 869 -2 878
	Sysselsatt kapital	4 503 3 952 4 144

DELÅRSRAPPORT

Nyckeltal	Definition	Syfte				
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 långivare.				
				31 Mar	31 Mar	31 dec
				2023	2022	2022
				4 227		
					3 797	
						4 053
				31 Mar	31 Mar	31 dec
				2023	2022	2022
				-255	256	-217
				159	41	150
	4 227	3 797	4 053			
	-2,3%	7,8%	-1,7%			
Eget kapital per aktie, före/efter utspädning	Totalt eget kapital enligt balansräkning dividerat med antal utestående aktier per bokslutsdagen. Skillnaden mellan före och efter utspädning är koncernens utställda konvertibler.	Bolaget anser att nyckeltalet ger investerare en bättre förståelse för historisk avkastning per aktie vid bokslutsdagen.				
Kassaflöde från verksamheten per aktie, före/efter utspädning	Kassaflöde från löpande verksamheten dividerat med genomsnittligt antal aktier under perioden. Skillnaden mellan före och efter utspädning är koncernens utställda konvertibler.	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, före/efter utspädning	Periodens resultat dividerat med genomsnittligt antal aktier under perioden. Skillnaden mellan före och efter utspädning är koncernens utställda konvertibler.	Bolaget anser att nyckeltalet ger investerare en bättre förståelse för resultatet per aktie.				

DELÅRSRAPPORT

Nyckeltal	Definition	Syfte					
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	
				2023	2022	2022	
			Beräkning av genomsnittligt eget kapital				
			31 mar 2023 (2 243) + 31 mar 2022 (2 527) / 2		2 385		
			31 mar 2022 (2 527) + 31 mar 2021 (2 161) / 2			2 344	
			31 dec 2022 (2 252) + 31 dec 2021 (2 467) / 2				2 360
				31 Mar	31 Mar	31 dec	
				2023	2022	2022	
			Beräkning av avkastning på eget kapital				
Periodens resultat		-298	358	-233			
Genomsnittligt eget kapital		2 385	2 344	2 360			
Avkastning på eget kapital		-12,5%	15,3%	-9,9%			
Soliditet	Eget kapital inklusive minoritet i procent av balansomslutningen.	Soliditet visar hur stor andel av balansomslutningen som utgörs av eget kapital och har inkluderats för att investerare ska kunna bedöma bolagets kapitalstruktur.					
Nettolåneskuld	Räntebärande skulder minus likvida tillgångar minus räntebärande fordringar.	Nettolåneskuld är ett mått som bedöms vara relevant för kreditgivare och kreditvärderingsinstitut.					
Nettoskulsättningsgrad	Räntebärande nettolåneskuld dividerat med eget kapital.	Nettoskulsättningsgrad är ett mått som bedöms vara relevant för kreditgivare och kreditvärderingsinstitut.					
EBITDA	Rörelseresultat exklusive avskrivningar.	EBITDA är ett mått som bedöms ge investerare bättre förståelse för bolagets resultat.					
				31 Mar	31 Mar	31 dec	
				2023	2022	2022	
			Beräkning av EBITDA				
			Rörelseresultat		-144	240	-109
Avskrivningar		82	79	81			
EBITDA		-62	319	-28			
Nettolåneskuld/EBITDA	Räntebärande skulder minus likvida tillgångar minus räntebärande fordringar dividerat med EBITDA.	Nettolåneskuld/EBITDA är ett mått som bedöms vara relevant för kreditgivare och kreditvärderingsinstitut.					

DELÅRSRAPPORT

KORT OM SERNEKE

Serneke är en växande koncern och levererar heltäckande tjänster inom entreprenad och projektutveckling med över 1 200 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 filken Investerares på www.serneke.se.

Serneke Group AB (publ)
Huvudkontor:
Kvarnbergsgatan 2
411 05 Göteborg
Telefon 031-712 97 00 | info@serneke.se

Presentation av delårsrapport januari–mars 2023

Den 25 maj 2023, kl. 9:30 (CET), kommenterar Serneke Group denna delårsrapport i en livesänd webbpresentation för investerare, analytiker och medier. Presentationen sker på svenska och kan följas i direktsändning via en webbsändning på https://www.youtube.com/watch?v=uDk_WkM39o6ab. Presentationsmaterial inför presentationen kommer att finnas tillgängligt på webbplatsen omkring en timma före webbsändningen startar.

Adresser

Doxa Aktiebolag (publ)

Besöksadress: Hyllie Stationstorg 2, 215 32 Malmö
Postadress: 215 32 Malmö
Telefon: +46 (0) 702 58 63 75
E-post: corporate@doxa.se
Hemsida: www.doxa.se

Finansiell rådgivare till Doxa

Swedbank AB
Malmskillnadsgatan 23
105 34 Stockholm

Legal rådgivare till Doxa

Fredersen Advokatbyrå AB
Turning Torso
211 15 Malmö

Doxas revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Torsgatan 21
113 21 Stockholm

Legal rådgivare till Serneke

Setterwalls Advokatbyrå AB
Sturegatan 10
114 36 Stockholm

Finansiell rådgivare till Serneke

Carnegie Investment Bank
Regeringsgatan 56
111 56 Stockholm

Sernekes revisor

PricewaterhouseCoopers AB
405 32 Göteborg

Central värdepapperförvarare

Euroclear Sweden AB
Klarabergsviadukten 63
111 64 Stockholm

DOXA

