

---

## INBJUDAN TILL TECKNING AV AKTIER I SERNEKE GROUP AB (PUBL)



**SERNEKE**

Prospektet är giltigt i upp till tolv månader från datumet för godkännandet under förutsättning att Serneke, om tillämpligt, fullgör skyldigheten att enligt Prospektförordningen tillhandahålla tillägg till Prospektet. Skyldigheten att publicera ett tillägg till Prospektet kommer inte vara tillämplig när Prospektet inte längre är giltigt, och Serneke kommer endast upprätta tillägg till Prospektet när det krävs enligt bestämmelserna i Prospektförordningen.

## VIKTIG INFORMATION

Med "Serneke", "Bolaget" eller "Koncernen" avses i detta prospekt ("Prospektet"), beroende på sammanhanget, SERNEKE Group AB org. nr 556669-4153, den koncern vari SERNEKE Group AB är moderbolag eller ett dotterbolag i koncernen. Prospektet har upprättats med anledning av att styrelsen i Serneke, med stöd av bolagsstämmans bemyndigande, beslutat om att genomföra en nyemission om 3 204 780 aktier av serie B ("Aktierna") med företrädesrätt för befintliga aktieägare ("Företrädesemissionen"), vilka kommer att bli föremål för ansökan om upptagande till handel på Nasdaq Stockholm. Med "Euroclear Sweden AB" avses Euroclear Sweden AB, org.nr 556112-8074.

### Information till investerarna

Prospektet har upprättats i enlighet med reglerna i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 ("Prospektförordningen"). Prospektet har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i Prospektförordningen. Finansinspektionens godkännande och registrering av Prospektet innebär inte att Finansinspektionen garanterar att sakuppgifterna i Prospektet är fullständiga eller korrekta. För Prospektet gäller svensk rätt. Tvist med anledning av Prospektet och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol exklusivt.

Ingen åtgärd har vidtagits, eller kommer att vidtas, av Serneke för att tillåta ett erbjudande till allmänheten i annat land än Sverige. Varken teckningsrätterna i Företrädesemissionen ("Teckningsrätter"), betalda och tecknade aktier ("BTA") eller nya Aktier" (gemensamt "Värdepapper") har registrerats eller kommer att registreras enligt United States Securities Act från 1933 i dess nuvarande lydelse ("Securities Act"). Värdepapper får inte utjudas eller försälas, direkt eller indirekt, i eller till USA eller till personer med hemvist där. Erbjudandet riktar sig inte heller i övrigt till personer i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland eller Sydafrika eller till sådana personer vars deltagande förutsätter ytterligare prospekt, registrerings- eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Prospektet får följaktligen inte distribueras i något land eller någon jurisdiktion, där distribution eller Företrädesemissionen kräver sådana åtgärder eller strider mot reglerna i sådan jurisdiktion. Anmälan om teckning av aktier i strid med ovanstående kan komma att anses vara ogiltig. Personer som mottar exemplar av Prospektet måste informera sig om och följa sådana restriktioner. Åtgärder i strid med restriktionerna kan utgöra brott mot värdepapperslagstiftning. I medlemsländer i det Europeiska ekonomiska samarbetsområdet ("EES") – förutom Sverige – kan ett erbjudande av Värdepapper endast lämnas i enlighet med ett undantag i Prospektförordningen.

En investering i värdepapper inbegriper vissa risker, se avsnittet "Riskfaktorer". När investerare fattar ett investeringsbeslut måste de förlita sig på sin egen bedömning av Serneke och värdepapperna, inklusive föreliggande sakförhållanden och risker, och investerare får inte förlita sig på annan information än den som framgår av Prospektet samt eventuella tillägg till Prospektet. Inför ett investeringsbeslut bör potentiella investerare anlita sina egna professionella rådgivare samt noga utvärdera och överväga investeringsbeslutet. Ingen person är behörig att lämna någon annan information eller göra några andra utlåtanden än de som finns i Prospektet, och om så ändå sker, ska sådan information eller sådana utlåtanden inte anses ha godkänts av Serneke och Bolaget påtar sig inte något ansvar för sådan information eller sådana uttalanden. Varken offentliggörandet av Prospektet eller några transaktioner som genomförs med anledning härav ska under några omständigheter anses innebära att uppgifterna häri är korrekta och gällande vid någon annan tidpunkt än per datumet för offentliggörande av Prospektet eller att Bolagets verksamhet har varit oförändrad sedan detta datum. Om det sker förändringar av informationen i Prospektet efter att det har offentliggjorts, vilka kan påverka en investerares bedömning av Serneke eller Aktierna, kommer sådana förändringar att offentliggöras enligt bestämmelserna om tillägg till prospekt i Prospektförordningen.

Inga värdepapper utgivna av Serneke har registrerats eller kommer att registreras enligt Securities Act eller värdepapperslagstiftningen i någon delstat eller annan jurisdiktion i USA och får inte erbjudas, tecknas, utnyttjas, pantsättas, säljas, återförsäljas, tilldelas, levereras eller överföras, direkt eller indirekt, i eller till USA, förutom enligt ett tillämpligt undantag från, eller i en transaktion som inte omfattas av, registreringskraven i Securities Act och i enlighet med värdepapperslagstiftningen i relevant delstat eller annan jurisdiktion i USA.

### Presentation av historisk finansiell information

Om inte annat anges avses med SEK eller kronor den officiella valutan i Sverige. Alla finansiella belopp är uttryckta i svenska kronor ("SEK") om inget annat anges. Hänvisning till "MDSEK" avser miljarder SEK, hänvisning till "MSEK" avser miljoner SEK och hänvisning till "TSEK" avser tusental SEK. Om inte annat anges har den finansiella information som redovisas i Prospektet hämtats från Bolagets finansiella rapporter. Sernekes reviderade koncernredovisning för räkenskapsåret 2019 och Bolagets översiktligt granskade delårsrapport för perioden januari–september 2020 införlivas i Prospektet genom hänvisning och utgör således en del av Prospektet. Viss finansiell och annan information som presenteras i Prospektet har avrundats för att göra informationen lättillgänglig för läsaren. Följaktligen adderar inte siffrorna i vissa kolumner exakt till angiven totalsumma. Förutom Bolagets reviderade årsredovisning för räkenskapsåret 2019 har ingen information i Prospektet granskats eller reviderats av någon revisor.

### Framåtriktade uttalanden

Prospektet innehåller vissa framåtriktade uttalanden som återspeglar Sernekes aktuella syn och förväntningar på framtida händelser samt finansiell och operativ utveckling. 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. Även om Serneke anser att dessa uttalanden är baserade på rimliga antaganden och förväntningar kan Serneke inte garantera att sådana framåtriktade uttalanden kommer att förverkligas. Framåtriktad information är till sin natur förenad med såväl kända som okända risker och osäkerhetsfaktorer eftersom den är beroende av 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. Faktorer som kan medföra att Sernekes framtida resultat och utveckling avviker från vad som uttalas i framåtriktad information innefattar bland annat de som beskrivs i avsnittet "Riskfaktorer". Framåtriktad information i Prospektet gäller endast per dagen för Prospektets offentliggörande. Serneke lämnar inte några 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.

### Bransch- och marknadsinformation

Prospektet innehåller marknadsinformation och branschprognoser, däribland information avseende storleken på marknader där Koncernen är verksam, som kommer från tredje man. Även om Serneke anser att dessa källor är tillförlitliga och informationen har återgivits korrekt i Prospektet, har Serneke inte oberoende verifierat informationen varför dess riktighet och fullständighet inte kan garanteras. Bolaget har korrekt återgivit sådan tredjepartsinformation och, såvitt Bolagets styrelse känner till och kan utrona av information som offentliggjorts av tredje part, har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. Viss information och uttalanden i Prospektet avseende den bransch inom vilken Bolagets verksamhet bedrivs är inte baserad på publicerad statistik eller information från oberoende tredje part utan återspeglar snarare Sernekes bästa uppskattningar med utgångspunkt i information som erhållits från bransch- och affärsorganisationer och andra kontakter. Även om Serneke är av uppfattningen att dess interna analyser är tillförlitliga, har dessa inte verifierats av någon oberoende källa.

---

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

3	INNEHÅLLSFÖRTECKNING
4	SAMMANFATTNING
11	RISKFAKTORER
20	INBJUDAN TILL TECKNING AV AKTIER I SERNEKE
22	BAKGRUND OCH MOTIV
23	VILLKOR OCH ANVISNINGAR
28	VERKSAMHETSBEKRIVNING
37	EGET KAPITAL, SKULDSÄTTNING OCH ANNAN FINANSIELL INFORMATION
40	STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISORER
45	AKTIEKAPITAL OCH ÄGARSTRUKTUR
48	LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION
54	DEFINITIONER OCH ORDLISTA
55	ADRESSER

## FÖRETRÄDESEMISSIONEN I SAMMANDRAG

### Företrädesrätt

Varje befintlig aktie av serie A och serie B i Bolaget berättigar till en (1) teckningsrätt. Sju (7) teckningsrätter ger rätt att teckna en (1) ny aktie av serie B. I den utsträckning nya Aktier inte tecknas med företrädesrätt ska dessa erbjudas aktieägare och andra investerare till teckning.

### Teckningskurs

53 SEK per aktie

### Avstämningsdag för rätt till deltagande i

#### Företrädesemissionen

28 december 2020

### Teckningstid

30 december 2020 – 13 januari 2021

### Handel med teckningsrätter

30 december 2020 – 11 januari 2021

### Handel med BTA B

30 december 2020 – vecka 4 2021

### Teckning och betalning med företrädesrätt

Teckning med stöd av teckningsrätter ska ske genom samtidig kontant betalning under perioden från och med den 30 december till och med den 13 januari 2021. Depåkunder hos förvaltare ska teckna och betala nya aktier enligt instruktion från förvaltaren.

### Teckning och betalning utan företrädesrätt

Anmälan om teckning utan stöd av teckningsrätter ska ske till Hagberg & Aneborn Fondkommission senast den 13 januari 2021 på särskild anmälningsedel som kan erhållas från [www.hagberganeborn.se](http://www.hagberganeborn.se) eller Serneke på <https://ir.serneke.se/sv/prospekt>. Tilldelade aktier ska betalas kontant enligt anvisningar på tilldelningsbeskedet. Depåkunder hos förvaltare ska istället anmäla sig till, och betala nya Aktier enligt instruktion från, förvaltaren.

## FINANSIELL KALENDER

Bokslutskommuniké 2020      26 februari 2021

---

# SAMMANFATTNING

## INLEDNING OCH VARNINGAR

**Värdepapperen** Prospektet har upprättats med anledning av inbjudan till teckning av aktier av serie B i Serneke. Bolagets aktier av serie B har ISIN-kod SE0007278841 och kortnamnet (ticker) SRNKE B och är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm.

**Identitet och kontaktuppgifter för emittenten** SERNEKE Group AB (publ)  
556669-4153  
LEI-kod: 54930036ZLGZG0G19M24  
Kvarnbergsgatan 2, 411 05 Göteborg  
+46 3 171 297 00  
[www.serneke.se](http://www.serneke.se)

**Behörig myndighet** Finansinspektionen  
Adress: Box 7821, 103 97, Stockholm  
Växel: +46 8 408 980 00  
[www.fi.se](http://www.fi.se)

**Datum för godkännande av Prospektet** 28 december 2020

**Varningar** Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i värdepapperen bör baseras på en bedömning av hela Prospektet från investerarens sida. Investerare kan förlora hela eller delar av det investerade kapitalet.

I talan som väcks i domstol angående informationen i detta Prospekt kan den investerare som är kärande enligt nationell rätt bli tvungen att stå för kostnaderna för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds.

Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet eller om den inte, tillsammans med de andra delarna av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.

## NYCKELINFORMATION OM EMITTENTEN

**Vem är emittent av värdepapperen?** *Emittentens hemvist, juridiska form och lagstiftning*

Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag bildat i Sverige med säte i Göteborgs kommun. Bolaget regleras av, och verksamheten bedrivs i enlighet med, aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets LEI-kod är 54930036ZLGZG0G19M24.

*Emittentens huvudsakliga verksamhet*

Serneke är en av Sveriges största byggkoncerner med ett heltäckande erbjudande inom entreprenad och projektutveckling. Serneke erbjuder heltäckande tjänster inom entreprenadverksamheterna bygg och anläggning

och projekt- och fastighetsutveckling för fastighetsbolag, industri och handel inom privat såväl som offentlig sektor. Serneke har 20 kontor och över 1 100 anställda runtom i landet. Huvudkontoret finns i Göteborg. Sernekes verksamhet fokuseras mot de tre storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö som, även om Koncernen även expanderar till regionala tillväxtregioner, är Koncernens viktigaste marknader.

Verksamheten är uppdelad i fem geografiska regioner: Väst, Öst, Syd, Norr och Mitt och hela Sernekes erbjudande av tjänster inom entreprenadverksamhet och projektutveckling finns i de fem regionerna. Regionerna har det fulla affärsmässiga ansvaret och även befogenhet att driva och utveckla erbjudandet gentemot kunderna. Verksamheten inom entreprenad och projektutveckling bedrivs i nära samarbete med kunderna och därigenom skapas goda förutsättningar för hög effektivitet, god kontroll och ett bra slutresultat.

#### *Emittentens större aktieägare*

Tabellen nedan visar Sernekes tio största aktieägare enligt uppgift från Euroclear per den 30 september 2020 och därefter av Bolaget kända förändringar. Det finns enligt Bolagets kännedom inget avtal mellan aktieägarna som syftar till att förändra kontrollen i Serneke. Ola Serneke kommer, mot bakgrund av hans kontroll över Ola Serneke Holding AB, även efter Företrädesemissionen att ha ett betydande inflytande över Bolaget i frågor som är föremål för godkännande av aktieägarna. Ola Serneke kan på så sätt utöva kontroll över Bolaget. Kontrollen begränsas emellertid av aktiebolagslagens bestämmelser.

Aktieägare	Före emissionerna					Efter emissionerna				
	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Totalt antal aktier	Andel aktier, %	Andel röster, %	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Totalt antal aktier	Andel aktier, %	Andel röster, %
Ola Serneke Holding AB	3 710 000	2 402 204	6 112 204	26,3%	56,3%	3 710 000	2 402 204	6 112 204	21,3%	52,2%
Lommen Holding AB	540 000	3 457 803	3 997 803	17,2%	12,6%	540 000	3 646 482	4 186 482	14,6%	12,0%
Christer Larsson i										
Trollhättan AB	380 000	497 000	877 000	3,8%	6,1%	380 000	525 301	905 301	3,1%	5,7%
Ledge Ing AB	330 000	456 061	786 061	3,4%	5,4%	330 000	568 455	898 455	3,1%	5,1%
Vision Group i väst AB	250 000	551 000	801 000	3,4%	4,3%	250 000	665 428	915 428	3,2%	4,2%
Balder	-	-	-	0,0%	0,0%	-	2 300 000	2 300 000	8,0%	3,0%
Svolder AB	-	1 327 609	1 327 609	5,7%	1,9%	-	2 077 609	2 077 609	7,2%	2,7%
Cliens fonder	-	795 000	795 000	3,4%	1,1%	-	795 000	795 000	2,8%	1,1%
Nordnet										
Pensionsförsäkring AB	-	303 398	303 398	1,3%	0,4%	-	303 398	303 398	1,1%	0,4%
Försäkringsaktiebolaget										
Avanza	-	279 850	279 850	1,2%	0,4%	-	279 850	279 850	1,0%	0,4%
<b>Totalt, 10 största</b>	<b>5 210 000</b>	<b>10 069 925</b>	<b>15 279 925</b>	<b>65,7%</b>	<b>88,6%</b>	<b>5 210 000</b>	<b>13 563 727</b>	<b>18 773 727</b>	<b>65,3%</b>	<b>86,8%</b>
<b>Övriga aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>6 766 404</b>	<b>6 766 404</b>	<b>29,1%</b>	<b>9,6%</b>	<b>-</b>	<b>8 371 397</b>	<b>8 371 397</b>	<b>29,1%</b>	<b>11,1%</b>
Totalt utestående aktier	5 210 000	17 223 465	22 433 465	96,5%	98,8%	5 210 000	22 728 245	27 938 245	97,2%	98,9%
Återköp egna aktier	-	814 987	814 987	3,5%	1,2%	-	814 987	814 987	2,8%	1,1%
<b>Totalt registrerade aktier</b>	<b>5 210 000</b>	<b>18 038 452</b>	<b>23 248 452</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>5 210 000</b>	<b>23 543 232</b>	<b>28 753 232</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Aktieinnehavet i tabellen ovan omfattar eget, makas/makes/sambo, syskon eller släkt i rakt upp- eller nedstigande led samt juridisk person där personen har ett bestämmande inflytande.

*Styrelse, ledande befattningshavare och revisor*

Bolagets styrelse består av styrelseordförande Jan C. Johansson och de ordinarie styrelseledamöterna Per Åkerman, Mari Broman, Ludwig Mattsson, Ola Serneke, Veronica Rörsgård, Anna Belfrage och Fredrik Alvarsson.

Bolagets ledning består av Ola Serneke (verkställande direktör), Michael Berglin (vice verkställande direktör), Anders Arfvén (verkställande direktör i Serneke Sverige AB), Anders Düring (CFO), Daniel Modéus (chefsjurist), Jonas Fjellman (personalchef) och Robin Gerum (affärsutvecklingschef).

Vid årsstämman 2020 valdes PricewaterhouseCoopers AB till Bolagets revisor med Ulrika Ramsvik som huvudansvarig revisor. Ulrika Ramsvik är auktoriserad revisor och medlem i FAR. Under åren 2013–2019 var Deloitte AB Bolagets revisor med Harald Jagner som huvudansvarig revisor. Harald Jagner är auktoriserad revisor och medlem i FAR.

**Finansiell  
nyckelinformation för  
emittenten**

*Koncernens resultaträkning i sammandrag*

MSEK	Reviderad	Översiktligt granskad	
	jan-dec 2019	jan-sep 2020	jan-sep 2019
Totala intäkter	6 725	4 705	4 472
Rörelseresultat	-84	-367	13
Nettoresultat	-82	-286	-19

*Koncernens balansräkning i sammandrag*

MSEK	Reviderad	Översiktligt granskad	
	31 dec 2019	30 sep 2020	30 sep 2019
Totala tillgångar	5 734	5 719	5 694
Totalt eget kapital	2 179	1 896	2 238

*Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag*

MSEK	Reviderad	Översiktligt granskad	
	jan-dec 2019	jan-sep 2020	jan-sep 2019
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-645	-556	-728
Kassaflöde från investeringsverksamheten	211	-8	-75
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	207	483	414

**Specifika nyckelrisker  
för emittenten**

- Det finns en risk att anbud som inte är tillräckligt genomarbetade, eller som bygger på felaktiga kalkyler, kan leda till försämrat resultat och ökade kostnader.

- Serneke har ingått ett joint venture med Fastighets AB Balder ("Balder") genom delat ägande i Karlavagnstornet Holding AB, vilket äger fastigheter i Karlatornet. Det finns en risk att Karlavagnstornet Holding AB uppnår ett ekonomiskt resultat efter färdigställandet som är lägre än Bolagets prognos eller att försäljningsintäkterna inte uppgår till beräknade nivåer och att hela eller delar eller hela av Bolagets prognostiserade intäkter därför inte kan återvinnas av Serneke.
- Projektutveckling i egen regi och tillsammans med samarbetspartners såväl inom bostäder som kommersiella fastigheter innebär förutom en entreprenadrisk, i förekommande fall, även en utvecklings, försäljnings- och värderisk.
- Effekten av utbrottet och spridningen av coronaviruset kan medföra en negativ konjunkturutveckling vilket kan leda till svårigheter för Serneke att erhålla ny finansiering, ekonomiska svårigheter för Sernekes samarbetspartners, förseningar och ökade kostnader i samband med Sernekes inköp av insatsvaror och tjänster. Utöver det kan stater och myndigheter införa riktlinjer, råd, rekommendationer, förbud och vidta andra åtgärder i syfte att begränsa smittspridningen, vilket kan påverka Bolagets löpande verksamhet.
- Det finns en risk för att priserna på insatsvaror och tjänster ökar i en snabbare takt än Bolagets intäkter eller kontraktuella kostnadsindexeringar inom enskilda projekt.
- Det finns en risk att finansiering inte kan erhållas eller förnyas vid utgången av dess löptid, eller endast kan erhållas på villkor som är oförmånliga för Serneke.

## NYCKELINFORMATION OM VÄRDEPAPPEREN

### Värdepapperens viktigaste egenskaper

#### *Värdepapperstyp, kategori och ISIN*

Bolaget har två aktieslag, aktier av serie A och aktier av serie B. Företrädesemissionen avser Aktier av serie B. Aktier av serie B har ISIN-kod SE0007278841, är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm och har kortnamnet SRNKE B.

#### *Värdepapprens valuta, nominella värde och antal*

Aktierna är denominerade i svenska kronor (SEK). Per dagen för Prospektet uppgår Bolagets aktiekapital till 2 324 845,20 SEK fördelat på 23 248 452 aktier, innebärandes ett kvotvärde per aktie om 0,10 SEK. Samtliga aktier är fullt inbetalda. Genom Företrädesemissionen kan högst 3 204 780 nya Aktier tillkomma.

#### *Rättigheter som sammanhänger med värdepapperen*

Varje aktie av serie A berättigar till en (1) röst och varje aktie av serie B berättigar till en tiondels (1/10) röst vid bolagsstämma i Bolaget. Vid bolagsstämman får varje röstberättigad rösta för det fulla antalet av denne ägda och företrädde aktier utan begränsning i rösträtten. Aktier av serie A och serie B medför lika rätt till andel i Bolagets vinst och till eventuellt överskott vid likvidation. Rätt till utdelning tillfaller den som på fastställd avstämningsdag är införd i aktieboken och är antecknad i avstämningsregistret. Beslutar

Bolaget att genom kontant- eller kvittningsemission utfärda nya aktier ska ägare av aktier serie A och ägare av aktier serie B äga företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier ägaren förut innehar (s.k. primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare för teckning (s.k. subsidiär företrädesrätt). Om inte de sålunda erbjudna aktierna räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut innehar och, i den mån detta inte kan ske, fördelas genom lottning. Beslutar Bolaget genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut aktier endast av serie A eller serie B, ska samtliga aktieägare, oavsett om deras aktier är av serie A eller serie B, äga företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier de förut äger. Beslutar Bolaget att genom kontant- eller kvittningsemission utfärda konvertibler eller teckningsoptioner har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av optionsrätten respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas ut mot. Vad som sagts ovan ska inte innebära någon inskränkning i möjligheterna att fatta beslut om kontant- eller kvittningsemission med avvikelse från befintliga aktieägares företrädesrätt. Vid ökning av Bolagets aktiekapital genom fondemission ska nya aktier emitteras av varje slag i förhållande till det antal aktier av samma slag som är utfärdade sedan tidigare. Därvid ska gamla aktier av visst aktieslag medföra rätt till nya aktier av samma aktieslag.

*Värdepapperens relativa senioritet i emittentens kapitalstruktur i händelse av likvidation*

Aktier av serie A och serie B har samma prioritet i händelse av upplösning av Bolaget.

*Aktiernas överlåtbarhet*

Bortsett från att det finns ett omvandlingsförbehåll för aktier av serie A, föreligger det inga inskränkningar i rätten att fritt överlåta aktier i Bolaget.

*Utdelningspolicy*

Sernekes långsiktiga utdelningspolicy är att dela ut 30 till 50 procent av nettoresultatet efter skatt för föregående räkenskapsår. Framtida beslut om utdelning kommer fattas med hänsyn till Sernekes utveckling och tillväxtpotentialer.

**Var kommer värdepapperen att handlas?**

Bolagets aktie av serie B handlas sedan 2016 på Nasdaq Stockholm. De nya Aktierna av serie B kommer således efter genomförandet av Företrädesemissionen vara föremål för ansökan om upptagande till handel på Nasdaq Stockholm.

**Vilka nyckelrisker är specifika för värdepapperen?**

- Det finns en risk att huvudägarnas intressen helt eller delvis skiljer sig från övriga aktieägares intressen vilket kan vara till nackdel för en enskild aktieägare avseende vissa specifika omständigheter eller sakfrågor.
- Marknadspriset på Sernekes aktie av serie B kan komma att falla till följd av att aktier avyttras i marknaden i osedvanligt stor utsträckning efter Företrädesemissionens genomförande, eller om marknaden skulle uppfatta att en sådan avyttring är nära förestående.



- Eftersom en aktieinvestering både kan öka eller minska i värde är det inte säkert att en investerare kan komma att få tillbaka det investerade beloppet.
- Eventuella framtida utdelningar och storleken på sådana utdelningar är beroende av Sernekes framtida resultat, finansiella ställning, kassaflöden, rörelsekapitalbehov, investeringsbehov och andra faktorer. Villkoren i befintliga och framtida kreditavtal kan också försvåra eller helt förhindra att utdelning sker.

## NYCKELINFORMATION OM FÖRETRÄDESEMISSIONEN OCH UPPTAGANDE AV AKTIERNA PÅ NASDAQ STOCKHOLM

**På vilka villkor och enligt vilken tidsplan kan jag investera i detta värdepapper?**

*Allmänt*

Företrädesemissionen omfattar högst 3 204 780 aktier av serie B.

Bolagets aktieägare har primär företrädesrätt att teckna nya Aktier i Serneke i förhållande till det antal aktier de äger på avstämningsdagen. Avstämningsdag för fastställande av vem som har rätt till deltagande i Företrädesemissionen är den 28 december 2020. Den som på avstämningsdagen är registrerad som aktieägare i Serneke, erhåller en teckningsrätt för varje innehavd aktie av serie A eller serie B. Teckningsrätterna berättigar innehavaren att med företrädesrätt teckna nya Aktier, varvid sju (7) teckningsrätter ger rätt till teckning av en (1) ny Aktie av serie B. För Aktier som inte tecknats inom ramen för den primära företrädesrätten ska tilldelning ske till aktieägare som tecknat aktier med stöd av den subsidiära företrädesrätten. Härutöver erbjuds möjlighet för investerare att anmäla sig för teckning av aktier utan stöd av teckningsrätter.

I samband med överföring av en Teckningsrätt (primär företrädesrätt) överförs även den subsidiära företrädesrätten till den nya innehavaren av teckningsrätten. Härutöver erbjuds även investerare att anmäla intresse om teckning av nya Aktier utan primär eller subsidiär företrädesrätt (utan företrädesrätt). Teckning av nya Aktier ska ske under perioden från och med den 30 december 2020 till och med den 13 januari 2021 eller den senare dag som bestäms av styrelsen. Emittenten ålägger inte investerare några kostnader i samband med Företrädesemissionen.

*Teckningskurs*

Teckningskursen har fastställts till 53 SEK per aktie, vilket innebär att Företrädesemissionen, vid fullteckning, sammanlagt tillför Serneke cirka 170 MSEK före avdrag för kostnader relaterade till Företrädesemissionen.

*Utspädning till följd av Företrädesemissionen*

Företrädesemissionen medför vid full teckning att det totala antalet aktier i Bolaget ökar från 23 248 452 aktier till 26 453 232 aktier. Företrädesemissionen motsvarar cirka 13,78 procent av kapitalet och cirka 4,57 procent av rösterna vid dagen för Prospektet. Utspädningseffekter för de aktieägare som väljer att inte delta i Företrädesemissionen uppgår således till cirka 12,11 procent av kapitalet och cirka 4,37 procent av rösterna. Företrädesemissionen motsvarar cirka 11,15 procent av samtliga aktier och cirka 4,24 procent av rösterna i Bolaget efter den Riktade Emissionen (den "Riktade Emissionen") samt fulltecknad Företrädesemission.

**Varför upprättas detta Prospekt?**

*Intäkter och kostnader avseende Företrädesemissionen*

Vid full teckning i Företrädesemissionen kommer Serneke att tillföras cirka 170 MSEK, före avdrag för kostnader relaterade till Företrädesemissionen, vilka beräknas uppgå till cirka 3,5 MSEK.

*Motiv och användning av emissionslikviden*

Serneke är en entreprenad- och projektutvecklingskoncern med heltäckande erbjudande inom bygg, anläggning och projektutveckling. Sedan Koncernens verksamhet inleddes har den utvecklats från att vara ett lokalt entreprenadbolag till en växande entreprenadkoncern med en stark portfölj inom projektutveckling.

Serneke har under de senaste åren prioriterat tillväxt framför lönsamhet, vilket har resulterat i att Bolaget nu har en stark marknadsposition i Sverige med möjlighet att vinna upphandlingar av önskade projekt och i förlängningen även påverka samhällsutvecklingen. Eftersom Serneke idag är väl positionerat har Bolaget under det senaste året fokuserat på att effektivisera verksamheten. I början av 2020 genomfördes därför en omorganisation och Serneke har därutöver antagit en ny affärsplan, som bland annat fokuserar på Bolagets lönsamhet. Genom Företrädesemissionen erhåller Serneke en större flexibilitet att bedriva verksamheten med förutsättningar för långsiktig utveckling med lönsam tillväxt och stabilitet. Bolaget avser att använda nettolikviden för att finansiera den löpande verksamheten och tillvarata investeringsmöjligheter inom projektutvecklingsverksamheten.

*Teckningsförbindelser och garantiåtaganden*

Serneke har från befintliga och nya aktieägare erhållit teckningsförbindelser om cirka 108 MSEK, motsvarande cirka 63,7 procent av Företrädesemissionen. Ingen ersättning utgår för ingångna teckningsförbindelser. Vidare omfattas Företrädesemissionen av garantiåtaganden om cirka 62 MSEK, motsvarande cirka 36,3 procent av Företrädesemissionen. Företrädesemissionen omfattas därmed till sin helhet av teckningsförbindelser och garantiåtaganden. Ingångna teckningsförbindelser och garantiåtaganden är inte säkerställda via bankgaranti spärmedel, pantsättning eller liknande arrangemang. Följaktligen finns det en risk att en eller flera parter inte kommer att uppfylla sina respektive åtaganden.

*Intressekonflikter*

Hagberg & Aneborn Fondkommission är emissionsinstitut i samband med Företrädesemissionen.

Hagberg & Aneborn Fondkommission AB erhåller en på förhand avtalad ersättning för utförda tjänster i samband med Företrädesemissionen. Setterwalls Advokatbyrå AB erhåller ersättning för utförda tjänster enligt löpande räkning. Utöver ovanstående bedöms det inte föreligga några ekonomiska eller andra intressen eller några intressekonflikter mellan parterna som i enlighet med ovanstående har ekonomiska eller andra intressen i Företrädesemissionen.

---

## RISKFaktorER

En investering i värdepapper är förenad med risk. Vid bedömning av Bolagets framtida utveckling är det av vikt att beakta de riskfaktorer som är förknippade med Bolaget och Aktierna. Det gäller bland annat risker hänförliga till Bolagets verksamhet och bransch, legala risker, finansiella risker och risker relaterade till aktierna och Företrädesemissionen. Nedan beskrivs de riskfaktorer som bedöms vara av väsentlig betydelse för Bolagets framtida utveckling. Bolaget har bedömt riskerna utifrån sannolikheten att riskerna inträffar och den förväntade omfattningen av deras negativa effekter om de skulle materialiseras och Bolaget har graderat sannolikheten för att risken inträffar enligt den kvalitativa skalan (i) låg, (ii) medel och (iii) hög och den förväntade omfattningen av riskens negativa effekt enligt den kvalitativa skalan (i) negativ effekt, (ii) betydande negativ effekt och (iii) högst betydande negativ effekt. Riskfaktorerna presenteras i ett begränsat antal kategorier, i vilka de mest väsentliga riskerna i enlighet med Bolagets bedömning enligt ovan anges först. Nedan redogörelse är baserad på information som är tillgänglig per dagen för Prospektet.

### VERKSAMHET OCH BRANSCHRELATERADE RISKER

#### RISKER RELATERADE TILL PRODUKTION OCH ANBUD

En central risk i entreprenadverksamhet är anbudsförloppet. Anbud som inte är tillräckligt genomarbetade, eller som bygger på felaktiga kalkyler, kan leda till försämrat resultat och ökade kostnader. När Bolaget har ingått ett entreprenadavtal med fast pris kan det innebära att kostnaderna överstiger de prognostiserade kostnader, vilket kan leda till en mindre, eller i värsta fall en negativ, marginal i det enskilda projektet. Vinstmarginalerna inom entreprenadverksamheten är vanligtvis låga, vilket innebär att tröskeln för att sådan negativ effekt uppstår inom enskilda projekt är relativt låg. I en växande marknad kan en för stor anbudsvolym ge upphov till intern och extern resursbrist, vilket kan leda till försämrat resultat, försämrade intern kontroll och ökade kostnader. Vid genomförandet av projektet finns det en risk att planarbetet försenas, detaljplaner inte godkänns eller att bygglov och andra tillstånd erforderliga för nybyggnation eller renovering inte erhålls eller att dessa försenas. Vidare kan omständigheter som att tilldelningsbeslut i upphandlingar och andra myndighetsbeslut överprövas eller att bygglov och andra tillstånd erforderliga för projektet inte erhålls eller försenas, påverka projektgenomförandet negativt. Det finns vid projektgenomförande även en risk för att bristfällig planering, bristfällig analys eller bristande kontroll leder till negativ publicitet, förseningar, för höga kostnader och/eller kvalitetsbrister inkluderande bristfällig konstruktion. Serneke bedömer att sannolikheten för risken, helt eller delvis, realiserar är hög. För det fall risken realiserar avseende flera projekt samtidigt och/eller avseende enskilt stora projekt skulle det potentiellt kunna få en betydande negativ effekt på Bolaget.

#### RISKER RELATERADE TILL KARLAVAGNSTORNET

Karlavagnstornet Holding AB ("Karlavagnstornet"), som är ett helägt dotterbolag inom Koncernen, och Fastighets AB Balder ("Balder") har den 17 december 2020 ingått ett aktieöverlåtelseavtal som innebär att Balder förvärvar 50 procent av aktierna i Karlatornet AB ("JV-Bolaget"). Därefter äger parterna 50 procent vardera av aktierna i JV-Bolaget. Balders aktier berättigar till preferensutdelning innan utdelning kan ske på de aktier som ägs av Karlavagnstornet. JV-Bolaget är moderbolag till ett antal juridiska personer som äger fastigheter i Karlatornet i stadsdelen Karlastaden på Lindholmen i Göteborg. När Karlatornet är uppfört kommer byggnaden vara Nordens högsta skyskrapa med 73 våningar och 245 meter hög.

Det finns en risk att JV-Bolaget uppnår ett ekonomiskt resultat efter färdigställandet som är lägre än Bolagets prognos eller att försäljningsintäkterna inte uppgår till beräknade nivåer och att hela eller delar av Bolagets prognostiserade intäkter därför inte kan återvinnas av Serneke, vilket skulle ha en negativ effekt på Bolagets resultat. Bolagets uppskattning av värdet på tillgångarna i Karlatornet granskas årligen av Bolagets revisor och värdet kan i samband med det komma att skrivas ned, vilket skulle ha en negativ effekt på Bolaget finansiella ställning.

Karlavagnstornet har lämnat ett åtagande att förvärva osålda bostadsrätter och ägarlägenheter i Karlatornet viss tid efter erhållet slutbesked. Per dagen för Prospektet är drygt 80 procent av bostadsrätterna sålda. Det finns en risk att resterande bostadsrätter inte kan avyttras och att Serneke kommer behöva förvärva dessa, vilket initialt skulle kunna resultera i försämrade likviditet för Bolaget.

Bolaget har vidare ingått entreprenadavtal för uppförandet av Karlatornet till fast pris. Bolaget är i

förhållande till denna entreprenad föremål för de risker som beskrivs under rubrikerna "Risker relaterade till produktion och anbud", "Risker relaterade till projektutveckling", "Ökade kostnader" och "Kredit- och motpartsrisk". Entreprenaden avseende Karlatornet utgör i förhållande till Bolagets andra entreprenader och projekt en betydande del av Bolagets verksamhet och utgör Bolagets mest centrala projekt. Om ovan nämnda risker realiserar kan det få en väsentlig negativ effekt på Bolagets resultat och leda till förluster för Bolaget samt eventuellt medföra negativ publicitet för Bolaget. Serneke bedömer att sannolikheten för risken, helt eller delvis, realiserar är medel. För det fall risken realiserar skulle det potentiellt kunna få en högst betydande negativ effekt på Bolaget.

### **RISKER RELATERADE TILL PROJEKTUTVECKLING**

Projektutveckling i egen regi och tillsammans med samarbetspartners såväl inom bostäder som kommersiella fastigheter innebär förutom en entreprenadrisk, i förekommande fall, även en utvecklings-, försäljnings- och värderisk. Om dessa risker realiserar kan det leda till ökad kapitalbindning och förluster för Bolaget.

Bolagets verksamhet inom projektutveckling innebär risker i alla faser från idé till färdigställt projekt. Omvärldsfaktorer, så som exempelvis sysselsättning, räntenivåer och förväntad prisutveckling på fastigheter, kan påverka slutkunders köp- och investeringsvilja och således även i förlängningen värdet på Bolagets fastigheter. Risker med projektutveckling innefattar bland annat:

- Risken att planarbetet försenas, detaljplaner inte godkänns eller att bygglov och andra tillstånd erforderliga för nybyggnation eller renovering inte erhålls eller försenas.
- Risken att ett enskilt projekt inte kan finansieras eller inte kan finansieras på förväntade villkor, att villkoren för finansieringen förändras under projektets löptid, eller att Bolaget söker finansiering efter att projekt redan har påbörjats, kostnader redan har uppstått, och att Bolaget därför befinner sig i en sämre position att erhålla finansiering. Villkoren till vilka Bolaget lyckas erhålla finansiering samt från vilken typ av finansiär påverkas av faktorer såsom det rådande konjunkturläget, räntor, regulatoriska frågor, externa parter intresse respektive möjlighet att investera och det aktuella intresset för Bolaget. Beroende på dessa faktorer kan finansiering ta olika former såsom från finansiering från banker, fastighetsbolag, eller genom andra upplägg såsom joint ventures, i vilka villkoren kan vara ojämnt fördelade parterna emellan.
- I joint ventures och övriga samarbetsprojekt kan det förekomma att Serneke och en samarbetspartner inte delar risk eller vinst lika. En situation kan därför uppstå som innebär den risk Serneke tar i ett gemensamt projekt inte står i proportion till Bolagets andel av eventuell vinst. Det kan även förekomma att en samarbetspartner ges rätt att säga upp ett joint venture-avtal om ett projekt inte utvecklas som parterna förutsatt.
- Risker avseende genomförande av projekt, såsom att projektet blir dyrare eller svårare att genomföra än förväntat, vilket exempelvis kan uppstå på grund av omständigheter som visar sig under projektets gång, såsom upptäckten att mark är kontaminerad, att samarbetspartners eller andra avtalspartners får ekonomiska svårigheter eller andra typer av svårigheter, att ett visst geografiskt område inte utvecklas enligt förväntan eller andra faktorer som påverkar fastighetens värde.
- Risken att fastighetsmarknaden utvecklas negativt under pågående projekt, vilket innebär att fastigheter blir svårare att sälja, vilket i sin tur kan leda till minskad lönsamhet i projektet och/eller att försäljning av fastigheter skjuts upp. Det senare kan innebära oönskad kapitalbindning, försämrade likviditet och/eller värdeminskning i fastigheten.

Serneke bedömer att sannolikheten för risken, helt eller delvis, realiserar är hög. För det fall risken realiserar skulle det potentiellt kunna få en betydande negativ effekt på Bolaget.

### **RISKER RELATERADE TILL COVID-19**

I slutet av december 2019 upptäcktes ett nytt coronavirus i staden Wuhan i Hubei-provinsen i Kina.

Det nya viruset, som har släktskap med SARS-coronavirus har fått namnet SARS-coronavirus-2 (SARS-CoV-2) och sjukdomen med det nya viruset benämns covid-19. Den 11 mars 2020 deklarerade WHO (Världshälsoorganisationen) att covid-19 är en pandemi och i slutet av februari 2020 spreds även coronaviruset snabbt utanför Kina. Som en följd av coronapandemin har stater och myndigheter infört riktlinjer, råd, rekommendationer, förbud och vidtagit andra åtgärder i syfte att begränsa smittspridningen, innefattande nedstängningar av verksamheter och arbetsplatser, reserestriktioner och karantäner. Under november 2020 rapporterades i många länder om en andra våg av coronaviruset, vilket resulterade i att nya restriktioner infördes i flera länder världen över och utöver det tillämpas fortfarande många av de restriktioner som infördes under den första halvan av 2020.

Utbrottet av coronaviruset har inneburit negativa effekter för hela världsekonomin och har som konsekvens därav påverkat såväl stora som små bolag inom många olika branscher. Bolaget påverkas primärt indirekt av coronaviruset genom utbrottets effekt på den makroekonomiska utvecklingen och därmed även pandemins effekt på Bolagets motparter. Under 2020 ledde effekterna av pandemin till minskad aktivitet för Bolaget som bland annat resulterade i (i) minskade Bolagets intäkter och rörelseresultat, (ii) ökad nettolåneskulden (bland annat genom ökad checkräkningskredit), (iii) ökade leasingkulder kopplade till hyresavtal och upptagna lån från Skatteverket och (iv) ökat kassaflödet från finansieringsverksamheten genom upptagna lån från Skatteverket, inbetalda insatser i bostadsrättsföreningar, amortering av lån i bostadsrättsföreningar samt en utnyttjad checkräkningskredit. Fortsatt och långvarig spridning av coronaviruset kan medföra likartade effekter för Bolaget även framöver.

En nedgång i konjunkturen innebär ett antal olika risker för Bolaget, däribland kan det medföra en minskad finansieringsvilja för Bolagets projekt, ekonomiska svårigheter för Bolagets samarbetspartners och en negativ utveckling av fastighetsmarknaden, vilket kan resultera i effekter på Bolaget såsom beskrivna under riskfaktor ”Risker relaterade till projektutveckling”. En sämre konjunktur kan även leda till ett minskat utbud, eller störningar i distributionskedjan, avseende de insatsvaror och tjänster Bolaget är beroende av vilket kan medföra svårigheter i Bolagets inköp av dessa, samt resultera i försenade leveranser och/eller ökade kostnader, se vidare under riskfaktorn ”Ökade kostnader”. Utöver det kan åtgärder som vidtas från länder och myndigheter i syfte att begränsa smittspridningen ha en negativ effekt på Bolagets möjlighet att bedriva sin verksamhet enligt plan.

Det finns en stor osäkerhet kring den framtida spridningen av coronaviruset, närvaron av vaccin och eventuella framtida åtgärder som kan komma att vidtas för att minska sådan spridning och det är därför osäkert hur Bolagets kommer att påverkas. Serneke bedömer att sannolikheten för risken, helt eller delvis, realiserar är medel. För det fall risken realiserar skulle det potentiellt kunna få en betydande negativ effekt på Bolaget.

#### **ÖKADE KOSTNADER**

Det finns en risk för att priserna på insatsvaror (exempelvis råmaterial såsom metaller och trä och prefabricerade komponenter såsom betongelement och stommar) och tjänster (exempelvis underentreprenörer, installationstjänster och andra specialister) ökar i en snabbare takt än Bolagets intäkter eller kontraktuella kostnadsindexeringar inom enskilda projekt och att detta på kort sikt inte, exempelvis genom alternativa inköp eller prishöjningar, kan kompenseras. Risken varierar beroende på projektets kontraktsform och har störst betydelse inom fastprisentreprenader. För fastprisentreprenader finns, utöver risk för felaktig anbudsberäkning (se närmare under rubriken ”Risker relaterade till produktion och anbud”), en risk för att prishöjningar försämrar lönsamheten utan möjlighet till kompensation från beställaren. Ökningar i materialpriser kan i synnerhet utgöra en risk i fastprisentreprenader som löper under en längre tidperiod. Personalbrist och brist på vissa insatsvaror kan potentiellt påverka verksamheten negativt eftersom detta tenderar att höja kostnaderna för personal och insatsvaror. Serneke bedömer att sannolikheten för risken, helt eller delvis, realiserar är medel. För det fall risken realiserar skulle det potentiellt kunna få en negativ effekt på Bolaget.

#### **FÖRÄNDRAD EFTERFRÅGAN PÅ FASTIGHETSMARKNADEN**

Efterfrågan på fastighetsmarknaden påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, tillväxt, sysselsättning och prisutveckling för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, inflation och räntenivåer. Dessa faktorer kan sammantaget

såväl som enskilt leda till en minskad efterfrågan och lägre priser inom Bolagets entreprenad- och projektutvecklingsverksamheter. Vidare påverkar befolkningstillväxt och migrationsströmmar efterfrågan på bostäder. Urbaniseringen i Sverige och omvärlden har pågått länge men accelererat kraftigt under senare år. Cirka 85 procent av Sveriges befolkning bor idag i storstadsregionerna och i de större städerna. Utvecklingen ställer stora krav på byggnation av nya områden såväl som vidareutveckling av befintliga. Förändrade mönster och/eller mönster som avviker från Bolagets förväntningar avseende befolkningstillväxt och migrationsströmmar kan leda till att efterfrågan på vissa orter är lägre än Bolagets prognoser. En minskad efterfrågan på fastighetsmarknaden kan medföra att Bolaget inte kan avyttra uppförda fastigheter inom den planerade tidsperioden, vilket kan resultera i uppbundet kapital och minskade möjligheter till återinvestering. En minskad efterfrågan på fastighetsmarknaden kan även medföra att Bolaget avyttrar fastigheter till lägre priser än förväntat, vilket kan ha en negativ effekt på Bolagets resultat, eller att minskad efterfrågan av bostäder resulterar i färre uppdrag och/eller lägre intäkter från Bolagets entreprenadverksamhet.

Om en eller flera av dessa faktorer skulle utvecklas negativt skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Sernekes verksamhet och rörelseresultat. Serneke bedömer att sannolikheten för risken, helt eller delvis, realiserar sig är medel. För det fall risken realiserar sig skulle det potentiellt kunna få en betydande negativ effekt på Bolaget.

### **KONKURRENSSITUATION**

Serneke verkar i en konkurrenssatt bransch. Eftersom Serneke är etablerad i hela värdekedjan – från att vinna marker till att uppföra fastigheter – konkurrerar Serneke både med rikstäckande bolag och med lokalt baserade byggentreprenörer inom entreprenadverksamheten, och med fastighetsbolag och rena projektutvecklare inom projektutvecklingsverksamheten. Vissa av dessa konkurrenter är likt Serneke etablerade i hela värdekedjan och andra endast i en del. Entreprenadbranschen i Sverige kännetecknas av låga barriärer för marknadsinträde, särskilt på lokal nivå, och Sernekes framtida konkurrensmöjligheter är bland annat beroende av Sernekes förmåga att förutse framtida förändringar och snabbt reagera på befintliga och framtida marknadsbehov. Serneke kan tvingas göra kostnadskrävande investeringar, omstruktureringar eller prissänkningar för att anpassa sig till en ny konkurrenssituation, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Sernekes rörelseresultat.

I synnerhet i en svag marknad finns en risk att andra aktörer, vars erbjudande i övrigt är jämförbart med Sernekes erbjudande, väljer att konkurrera med lågt pris i syfte att försvara eller ta nya marknadsandelar. Ett sådant agerande skulle kunna påverka Sernekes lönsamhet eller leda till att Serneke förlorar enskilda projekt. Eftersom nya konkurrenter kontinuerligt etablerar sig på Sernekes marknad bedömer Bolaget att sannolikheten för att risken, helt eller delvis, realiserar sig är hög. För det fall risken realiserar sig skulle det potentiellt kunna få en negativ effekt på Bolaget, förutsatt att inga väsentliga förändringar avseende förhållanden inom, och reglering av, byggbranschen sker som ger större möjligheter för utländska konkurrenter att etablera sig.

### **BEROENDE AV NYCKELPERSONER**

Under perioden 1 juli 2020 – 30 september 2020 hade Serneke i genomsnitt 1 180 anställda. Bolagets fortsatta framgång är beroende av att kunna rekrytera och behålla erfarna nyckelanställda och medarbetare med specifik kompetens, särskilt byggledare med erfarenhet av projektutveckling. Konkurrensen om duktiga, erfarna och engagerade medarbetare är hög och är beroende av ett antal faktorer, inklusive rekryteringsförfaranden hos konkurrenter, löne- och ersättningsförmåner och arbetsplatsens placering. Om Bolaget inte lyckas identifiera, utveckla, attrahera och behålla rätt medarbetare, med rätt kompetens och inställning, kan det ha en negativ effekt på Bolagets löpande verksamhet.

Bolagets nyckelpersoner återfinns såväl bland ledande befattningshavare som bland ledande tjänstemän i den produktionsnära verksamheten och Serneke är särskilt beroende av Ola Serneke (grundare och VD), som utgör en central del av Bolagets verksamhet. Om någon av Bolagets nuvarande eller framtida nyckelpersoner skulle välja att avsluta sitt uppdrag på Serneke, i kombination med misslyckade försök att ersätta sådana nyckelpersoner, skulle det ha en negativ inverkan på Bolagets verksamhet vilket i förlängningen skulle kunna påverka Bolagets löpande verksamhet negativt och i förlängningen även Bolagets resultat.

Serneke bedömer att sannolikheten för risken att Bolaget inte kan rekrytera och behålla erfarna nyckelanställda och medarbetare med specifik kompetens, exempelvis bygglidare erfarna inom projektutveckling, helt eller delvis, realiserar är medel. För det fall risken realiserar skulle det potentiellt kunna få en negativ effekt på Bolaget.

## LEGALA RISKER

### REGULATORISKA RISKER

Bolagets verksamhet omfattas av ett flertal lagar, regleringar och myndighetsföreskrifter, exempelvis avseende miljö, plan- och byggfrågor, beskattning, och byggnormer. Lagar och regelverk som reglerar fastighetsmarknaden styrs ofta av politiska incitament och kan därför komma att ändras med kort framförhållning, vilket i olika avseenden kan påverka Bolagets dagliga verksamhet. Framtida förändringar i lagar, regleringar och myndighetsföreskrifter ställer krav på Bolaget och dess förmåga att efterleva sådana förändringar.

Bolaget är vidare verksam i en bransch i vilken det förekommer mutbrott och konkurrenshämmande avtal. Överträdelse av lagar som reglerar mutbrott och otillåten konkurrens, eller sådana normer, inklusive underleverantörers och samarbetspartners överträdelse av sådana, kan dels resultera i att relevanta myndigheter beslutar om sanktioner, såsom exempelvis böter och dels leda till effekter som kan få långsiktiga återverkningar på såväl affärerna som på Sernekes varumärke. Sernekes verksamhet är generellt lokalt förankrad och marknaden kännetecknas i många fall av ett fåtal aktörer. En försämring av Sernekes varumärke kan ha långtgående effekter på Bolagets möjlighet att bedriva sin verksamhet.

Serneke bedömer att sannolikheten för risken, helt eller delvis, realiserar är låg. För det fall risken realiserar skulle det potentiellt kunna få en betydande negativ effekt på Bolaget.

### KONFLIKTÅTGÄRDER PÅ ARBETSMARKNADEN

Serneke är verksam i en bransch där tvister mellan arbetsmarknadens parter förekommer. Sådana tvister kan leda till att konfliktåtgärder vidtas, vilka kan störa Bolagets löpande verksamhet. Konfliktåtgärder inom byggbranschen inträffar relativt ofta – enligt Bolagets erfarenhet vartannat eller vart tredje år – och kan innebära att Bolagets projekt och byggen försenas, vilket i sin tur kan leda till att skadeståndskrav och/eller andra avtalskrav riktas mot Bolaget och förseningar kan utöver det även resultera i ökade kostnader. Ökade kostnader kan även uppstå då Bolaget blir tvungen att, som en följd konfliktåtgärder, göra avbrott i verksamheten. Konfliktåtgärder på arbetsmarknaden kan även innebära negativ publicitet för Serneke och ha en negativ inverkan på Bolagets varumärke. Serneke bedömer att sannolikheten för risken, helt eller delvis, realiserar är medel. För det fall risken realiserar skulle det potentiellt kunna få en negativ effekt på Bolaget.

### FÖRORENINGS- OCH MILJÖRISKER

Entreprenadverksamhet medför en risk för att kända eller okända markföroreningar sprids, exempelvis vid utförandet av markarbeten. Bolagets förvärv och utveckling av fastigheter medför att en eventuell påverkan på en redan befintlig markförorening skulle kunna innebära att Serneke kan komma att få ett verksamhetsutövaransvar och därmed, oavsett om Bolaget orsakat föroreningen eller inte, behöva ombesörja och stå nödvändiga avhjälpandeåtgärder. Ett eventuellt verksamhetsutövaransvar kan medföra oförutsedda kostnader och tidstillägg för ett aktuellt projekt som även kan komma att belasta Sernekes resultat. Utöver ovan bedriver Serneke bedriver entreprenadverksamhet på annans mark och kan på grund av sin verksamhet även orsaka nya miljöskador genom exempelvis föroreningar relaterade till maskinläckage för vilka Bolaget kan behöva ombesörja och stå nödvändiga avhjälpandeåtgärder. Beroende på omfattningen av en eventuell förorening kan denna ha en negativ inverkan på Sernekes varumärke och resultat. Serneke bedömer att sannolikheten för risken, helt eller delvis, realiserar är låg. För det fall risken realiserar skulle det potentiellt kunna få en betydande negativ effekt på Bolaget.

### ARBETSMILJÖRISKER

Entreprenadverksamhet innehåller arbetsmoment som kan vara förenade med risker för den enskilde

medarbetaren och det finns därför en risk för att det sker arbetsplatsolyckor eller allvarliga tillbud inom ramen för denna verksamhet. Det kan, baserat på rapporterade incidenter under 2019, konstateras att den vanligaste orsaken till riskobservationer under 2019 var fall från höjd. För tillbud var den vanligaste orsaken att träffas av ett flygande eller fallande föremål. Den vanligaste orsaken till olycksfall var kontakt med vasst föremål, vilket också bidrog till att den vanligaste skadetyper var sårskada. "Lost time injury" uppgick under 2019 till 6,8 (vilket innebär att det inträffade 6,8 olyckor på en miljon arbetade timmar under året). Utöver att arbetsplatsolyckor och allvarliga tillbud kan innebära att Sernekes anställda eller Bolagets inhyrda personal kommer till skada, kan skadeståndsansvar aktualisera och det kan även leda till negativ publicitet.

Om ovan nämnda risk skulle materialiseras skulle det kunna resultera i ökade kostnader för Serneke, en försämring av Sernekes varumärke och det skulle även kunna ha långtgående effekter på Bolagets möjlighet att bedriva sin verksamhet. Serneke bedömer att sannolikheten för risken, helt eller delvis, realiserar är medel. För det fall risken realiserar skulle det potentiellt kunna få en negativ effekt på Bolaget.

### **POLITISKA RISKER**

Bedrivandet av entreprenadverksamhet och projektutveckling påverkas i hög utsträckning av lagar och andra regleringar samt myndighetsbeslut avseende exempelvis subventioner och stöd, plan- och byggåtgärder, miljö, säkerhet, tillåtna byggmaterial och byggnormer, uthyrning och den reglerade hyressättningen för hyresrätter. Regler som har stor inverkan på Sernekes sätt att bedriva sin verksamhet kan förändras på ett för Bolaget negativt sätt och detta kan även ske med förhållandevis kort varsel. Exempelvis infördes i januari 2019 ändrade regler om ränteavdragsbegränsningar och investeringsstöd för bostadshyresrätter. Nya eller ändrade lagar, förordningar och andra regler, eller ändrad tillämpning av sådana, kan innebära avsevärt ökade kostnader, sjunkande efterfrågan på fastighetsmarknaden, försämrade skattesituation, att tidplaner fördröjs eller att fastigheter inte kan användas för avsett ändamål.

I enskilda projekt finns det en risk att politiska beslut, och förändringar av tidigare politiska beslut (exempelvis att en tidigare beslutad infrastruktursatsning skjuts på framtiden), gör att förutsättningarna för projektet försämras, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Sernekes löpande verksamhet. Serneke bedömer att sannolikheten för risken, helt eller delvis, realiserar är låg. För det fall risken realiserar skulle det potentiellt kunna få en betydande negativ effekt på Bolaget.

### **FINANSIELLA RISKER**

#### **REFINANSIERINGSRISK**

Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering inte kan erhållas eller förnyas vid utgången av dess löptid, eller endast kan erhållas på villkor som är oförmånliga för Serneke. Bolagets mål är att ha en genomsnittlig återstående löptid avseende tillgängliga krediter på 18–36 månader. Bolaget finansierar huvudsakligen sin verksamhet genom eget kapital, upplåning och Bolagets egna kassaflöden. Om Bolaget misslyckas med att erhålla nödvändigt kapital i framtiden kan det ha en negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning. Utöver ovan finns det en risk att Serneke i framtiden kan komma att bryta mot finansiella kovenanter och andra förpliktelser i kredit- och låneavtal, exempelvis som en följd av det allmänna ekonomiska klimatet eller störningar på kapital- och kreditmarknaderna (se närmare under rubriken "Åtaganden i obligationslån" nedan). Bolaget har en kreditram hos Nordea om 500 MSEK som löper med en kovenant som innebär att Koncernen ska ha en soliditet om 25 procent samt en kovenant som innebär att Koncernen ska ha en senior nettoskuld i förhållande till EBITDA om 2,5 gånger. Nordea har tidigare lämnat medgivande till att Serneke inte uppfyller det finansiella åtagandet kopplat till nettoskuld i förhållande till EBITDA, exempelvis lämnades senast sådant medgivande den 30 september – 31 december 2020.

Om Bolaget misslyckas med att refinansiera befintliga lån, bryter mot någon av de finansiella kovenanterna eller enbart kan erhålla refinansiering till för Serneke oförmånliga villkor, skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet och finansiella ställning. Serneke bedömer att



sannolikheten för risken, helt eller delvis, realiseras är medel. För det fall risken realiseras skulle det potentiellt kunna få en högst betydande negativ effekt på Bolaget.

## RÄNTERISK

Sernekes verksamhet finansieras huvudsakligen genom eget kapital, upplåning och Bolagets egna kassaflöden. Lånen löper med rörlig ränta, vilket innebär att Bolagets framtida finansiella kostnader påverkas vid ändrade marknadsräntor och Bolagets mål är att ha en vägd genomsnittlig räntebindningstid om 24 månader med ett avvikelsemandat på +/- 6 månader. Räntekostnaderna påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi Serneke väljer för räntebindning. Marknadsräntor påverkas främst av den förväntade inflationstakten. De kortare räntorna påverkas främst av Riksbankens styrränta, vilken utgör ett penningpolitiskt styrinstrument. I tider med stigande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas öka, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Sernekes resultat och kassaflöde.

Bolagets nuvarande banklån hade per den 31 december 2019 en genomsnittlig ränta på 2,55 procent per år. Per den 31 december 2019 uppgick Sernekes räntebärande skulder till 962 MSEK. En räntehöjning om 1 procentenhet, givet de räntebärande tillgångar och skulder som fanns per den 31 december 2019, skulle innebära en total effekt på årets resultat före skatt om 16 MSEK under räkenskapsåret 2020. Det skulle medföra att en större andel av kassaflödet än tidigare måste tas i anspråk för betalning av räntor och därigenom inverka negativt på Sernekes rörelseresultat.

## ÅTAGANDEN I OBLIGATIONSÅN

I juni 2018 emitterade Serneke seniora icke-säkerställda obligationer om totalt 700 MSEK inom en ram om 1 miljard SEK. Nettolikviden användes till att förtidsinlösa samtliga utestående obligationer under det obligationslån om 300 MSEK som förföll till betalning under 2019. Obligationslånet har en rörlig ränta om 3 månader STIBOR + 8,25 procent och förfaller i december 2022. Obligationerna är noterade på Nasdaq Stockholm och första handelsdag var den 5 juli 2018. Lånet löper med en finansiell kovenant beträffande soliditet. Soliditeten ska uppgå till 30,0 procent för tiden fram till 1 december 2022. Vidare framgår av obligationsvillkoren att samtliga av Bolaget ägda fastigheter ska värderas av extern part och att Bolaget senast den 1 juni 2021, vid ett eller flera tillfällen, ska amortera 200 MSEK av obligationslånet. Efter sådan amortering löper lånet med en rörlig ränta om 3 månader STIBOR + 5,75 procent fram till förfallodagen i december 2022.

Om något bolag i Koncernen skulle bryta mot något eller några åtaganden i obligationsvillkoren kan det leda till att obligationen sägs upp och även i förlängningen att andra låneavtal sägs upp, till följd av så kallade cross default-bestämmelser.

Serneke bedömer att sannolikheten för risken, helt eller delvis, realiseras är låg. För det fall risken realiseras skulle det potentiellt kunna få en betydande negativ effekt på Bolagets likviditet och finansiella ställning.

## KREDIT OCH MOTPARTSRISK

Osäkerhet i vår omvärld och på de finansiella marknaderna kan innebära att kunder, leverantörer och underentreprenörer kan få svårigheter med sin finansiering. Sernekes exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar. Vidare kan motparters svårigheter att fullfölja betalningsåtaganden gentemot Bolaget medföra senareläggning av planerade investeringar samt en svårighet att uppfylla redan ingångna åtaganden. Exempelvis vinstvarnade Serneke 2018 till följd av att två underentreprenörer försattes i konkurs, och för det fall liknande situationer uppstår i framtiden kan det innebära att Serneke drabbas av kreditförluster, vilket skulle påverka Sernekes finansiella ställning och resultat negativt.

Bortsett för kredit- och motpartsrisiker i Bolagets verksamhet avseende Karlatornet (se riskfaktor "Risk relaterad till Karlatornet" för mer information) bedömer Serneke att sannolikheten för risken, helt eller delvis, realiseras är medel och att den potentiella betydande negativa effekten på Bolagets för det fall risken realiseras skulle vara betydande.

## RISKER RELATERADE TILL AKTIERNA OCH FÖRETRÄDESEMISSIONEN

### ÄGARE MED BETYDANDE INFLYTANDE

Bolaget har gett ut aktier av två aktieslag, aktier av serie A respektive aktier av serie B. Aktier av serie A medför en röst per aktie och aktier av serie B medför en tiondel röst per aktie. Samtliga av Bolaget utgivna aktier av serie A innehas direkt eller indirekt av de fem största aktieägarna, varav huvuddelen av Ola Serneke. Aktierna av serie A kommer inte att vara föremål för handel på Nasdaq Stockholm eller på någon annan marknadsplats. Efter genomförandet av Företrädesemissionen och registrering av den till Balder riktade emissionen om 2 300 000 aktier (den "Riktade Emissionen") kommer Ola Sernekes innehav uppgå till 21,3 procent av Bolagets aktier och 52,2 procent av antalet röster i Bolaget. Således kommer Ola Serneke att, även efter Företrädesemissionens genomförande, inneha en betydande andel av Bolagets aktier och röster vilket medför ett betydande inflytande över ledningen av Bolaget och Bolagets verksamhet. Det kan således förekomma situationer där huvudägarnas intressen helt eller delvis skiljer sig från övriga aktieägares intressen vilket kan vara till nackdel för en enskild aktieägare avseende vissa specifika omständigheter eller sakfrågor.

Serneke bedömer att sannolikheten för risken, helt eller delvis, realiserar är låg. För det fall risken realiserar skulle det potentiellt kunna få en negativ effekt på aktiens pris.

### AKTIEFÖRSÄLJNING FRÅN HUVUDAKTIEÄGAREN ELLER ANDRA STÖRRE AKTIEÄGARE

Efter genomförandet av Företrädesemissionen och registrering av den Riktade Emissionen om 2 300 000 aktier kommer de tio största aktieägarnas innehav uppgå till 65,3 procent av det totala antalet aktier i Bolaget. Marknadspriset på Sernekes aktie av serie B kan komma att falla till följd av att aktier avyttras i marknaden i osedvanligt stor utsträckning efter Företrädesemissionens genomförande, eller om marknaden skulle uppfatta att en sådan avyttring är nära förestående. En sådan försäljning skulle i framtiden kunna försvåra för Serneke att ge ut aktier eller andra finansiella instrument till ett pris och vid en tidpunkt som Bolaget bedömer som lämpligt.

Avyttring av aktier från huvudaktieägaren och/eller övriga större aktieägare skulle vidare kunna innebära att avtalsrelationer med kunder eller banker upphör av kommersiella skäl eller på grund av villkor i ingångna avtal (så kallade change of control-villkor).

### BOLAGETS AKTIEKURS

Värdepappershandel är förknippad med risk och risktagande. Eftersom en aktieinvestering både kan öka eller minska i värde är det inte säkert att en investerare kan komma att få tillbaka det investerade beloppet. Aktiekursens utveckling är beroende av en rad faktorer, varav en del är bolagsspecifika och andra är knutna till aktiemarknaden som helhet. Under perioden den 1 november 2019 – 1 november 2020 har Bolagets aktiekurs uppgått som lägst till 24 SEK och som högst till 90,9 SEK. Följaktligen kan aktiekursen för Bolagets aktie vara volatil. Ett investeringsbeslut avseende de nya Aktierna bör därför föregås av en noggrann analys.

### FRAMTIDA UTDELNING

Serneke har under de senaste fem åren endast lämnat utdelning vid ett tillfälle (under år 2018). Sernekes långsiktiga utdelningspolicy är att dela ut 30 till 50 procent av nettoresultatet efter skatt för föregående räkenskapsår. Framtida beslut om utdelning kommer fattas med hänsyn till Sernekes utveckling och tillväxtpotentialer. Eventuella framtida utdelningar och storleken på sådana utdelningar är beroende av Sernekes framtida resultat, finansiella ställning, kassaflöden, rörelsekapitalbehov, investeringsbehov och andra faktorer. Villkoren i befintliga och framtida kreditavtal kan också försvåra eller helt förhindra att utdelning sker.

### TECKNINGSFÖRBINDELSER OCH EMISSIONSGARANTIER ÄR INTE SÄKERSTÄLLDA

Serneke har från befintliga och nya aktieägare erhållit teckningsförbindelser om cirka 108 MSEK,

motsvarande cirka 63,7 procent av Företrädesemissionen. Ingen ersättning utgår för ingångna teckningsförbindelser. Vidare omfattas Företrädesemissionen av garantiåtaganden om cirka 62 MSEK, motsvarande cirka 36,3 procent av Företrädesemissionen. Företrädesemissionen omfattas därmed till sin helhet av teckningsförbindelser och garantiåtaganden. Ingångna teckningsförbindelser och garantiåtaganden är inte säkerställda via bankgaranti spärrmedel, pantsättning eller liknande arrangemang. Följaktligen finns det en risk att en eller flera parter inte kommer att uppfylla sina respektive åtaganden.

Ingångna teckningsförbindelser och garantiåtaganden är inte säkerställda via bankgaranti spärrmedel, pantsättning eller liknande arrangemang. Det finns därmed en risk att Företrädesemissionen inte fulltecknas samt att de som lämnat teckningsförbindelser respektive emissionsgarantier inte infriar sina åtaganden och följaktligen att den del av emissionslikviden som täcks av dessa åtaganden inte inflyter till Bolaget. Serneke bedömer att sannolikheten för riskerna enligt ovan, helt eller delvis, realiserar är låg. För det fall risken realiserar skulle det potentiellt kunna få en betydande negativ effekt på Bolaget.

#### **RISKER RELATERADE TILL UTSPÄDNING**

Aktieägare som helt eller delvis väljer att inte utnyttja sina Teckningsrätter till att teckna nya Aktier i Företrädesemissionen kommer att få en minskad andel av Sernekes aktiekapital, respektive röstandel, till följd av att det totala antalet aktier och röster i Bolaget kommer att öka vid tilldelning av nya Aktier i Företrädesemissionen. Genom den Riktade Emissionen kommer Bolagets aktiekapital att öka med 230 000 SEK genom nyemission av 2 300 000 aktier av serie B. Vid full teckning i Företrädesemissionen kommer Bolagets aktiekapital att öka med 320 478 SEK genom nyemission av 3 204 780 Aktier. Den Riktade Emissionen motsvarar cirka 9,00 procent av samtliga aktier och cirka 3,18 av rösterna i Bolaget efter den Riktade emissionen, exklusive de nya Aktierna som omfattas av Företrädesemissionen. Företrädesemissionen motsvarar cirka 13,78 procent av samtliga aktier och cirka 4,57 av rösterna i Bolaget vid dagen för Prospektet och innebär en utspädning om cirka 12,11 procent av kapitalet och cirka 4,37 procent av rösterna baserat på samma antal aktier. Företrädesemissionen motsvarar cirka 11,15 procent av samtliga aktier och cirka 4,24 av rösterna i Bolaget efter den Riktade Emissionen samt fulltecknad Företrädesemission. Sammanlagt motsvarar Företrädesemissionen och den Riktade Emissionen en aktiekapitalökning om högst 550 478 SEK genom nyemission av högst 5 504 780 aktier, vilket motsvarar cirka 19,14 procent av samtliga aktier och cirka 7,28 av rösterna i Bolaget efter Företrädesemissionen och den Riktade emissionen. Beräkningarna har baserats på dagens antal aktier i Bolaget (dvs. 23 248 452 aktier och 7 013 845 röster).

#### **HANDEL I TECKNINGSRÄTTER OCH BTA B**

Teckningsrätter och BTA B kommer att handlas på Nasdaq Stockholm under perioden från och med den 30 december 2020 till och med den 11 januari 2021 respektive från och med den 30 december 2020 till och med att Företrädesemissionen blivit registrerad hos Bolagsverket, vilket beräknas ske omkring vecka 4. Det finns en risk att det inte utvecklas en aktiv handel i teckningsrätterna respektive BTA B, att tillräcklig likviditet inte kommer att finnas eller att teckningsrätterna inte kan avyttras. Om en aktiv handel utvecklas kommer kursen på Teckningsrätter och BTA B bland annat att bero på kursutvecklingen för Sernekes aktie av serie B och kan bli föremål för större volatilitet än vad som gäller för nämnda aktier. Priset på Sernekes aktie av serie B kan falla under teckningskursen i Företrädesemissionen till följd av orsaker hänförliga till Serneke såväl som en allmän nedgång på aktiemarknaden.

## INBJUDAN TILL TECKNING AV AKTIER I SERNEKE

Sernekes styrelse beslutade den 17 december 2020, med stöd av bemyndigande från årsstämman den 5 maj 2020, att öka Bolagets aktiekapital genom en nyemission av Aktier med företrädesrätt för Sernekes aktieägare.

Emissionsbeslutet innebär att Bolagets aktiekapital ökas med högst 320 478 SEK, från 2 324 845,20 SEK till högst 2 645 323,2 SEK, genom utgivande av högst 3 204 780 nya Aktier av serie B. Bolagets aktieägare har primär företrädesrätt att teckna nya Aktier i Serneke i förhållande till det antal aktier de äger på avstämningsdagen. Avstämningsdag för fastställande av vem som har rätt till deltagande i Företrädesemissionen är den 28 december 2020. För varje befintlig aktie av serie A eller serie B som innehas på avstämningsdagen erhålls en (1) Teckningsrätt av serie B. Teckningsrätterna berättigar innehavaren att teckna nya Aktier med primär företrädesrätt, varvid sju (7) Teckningsrätter av serie A eller B ger rätt till teckning av en (1) ny Aktie av serie B. Aktier som inte tecknas av teckningsberättigade aktieägare inom den primära företrädesrätten ska erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). I samband med överföring av en Teckningsrätt (primär företrädesrätt) överförs även den subsidiära företrädesrätten till den nya innehavaren av teckningsrätten. Härutöver erbjuds även investerare att anmäla intresse om teckning av nya Aktier utan primär eller subsidiär företrädesrätt (utan företrädesrätt). Teckning av nya Aktier ska ske under perioden från och med den 30 december 2020 till och med den 13 januari 2021, eller den senare dag som bestäms av styrelsen och i övrigt i enlighet med de instruktioner som finns i avsnittet "Villkor och anvisningar".

Teckningskursen har fastställts till 53 SEK per Aktie vilket innebär att Företrädesemissionen, vid fullteckning, sammanlagt tillför Serneke cirka 170<sup>1</sup> MSEK före kostnader relaterade till Företrädesemissionen, vilka förväntas uppgå till cirka 3,5 MSEK. Följaktligen förväntas Serneke erhålla en nettolikvid uppgående till cirka 166,5 MSEK genom Företrädesemissionen. Vid full teckning i Företrädesemissionen kommer antalet aktier i Serneke att öka med 3 204 780 aktier, från 23 248 452 aktier till 26 453 232 aktier, vilket motsvarar en utspädning om cirka 12,11 procent av det totala antalet aktier och cirka 4,37 procent av rösterna i Bolaget efter Företrädesemissionen. De nya Aktierna kommer medföra samma rätt som de nuvarande aktierna av serie B i Bolaget.

### TECKNINGSFÖRBINDELSER OCH GARANTIÅTAGANDEN

Sernekes fem största ägare, Ola Serneke (genom Ola Serneke Holding AB), Lommen Holding AB, Christer Larsson (genom Christer Larsson i Trollhättan AB), Daniel Åstenius (genom Ledge Ing AB) och Vision Group i väst AB, som tillsammans innehar 56 procent av antalet utestående aktier<sup>2</sup> i Serneke, har åtagit sig att teckna 15 procent av Företrädesemissionen och har därutöver överlåtit resterande teckningsrätter till en grupp av befintliga och nya aktieägare.

Svolder Aktiebolag och Bolagets ledande befattningshavare, som tillsammans innehar 8<sup>3</sup> procent av antalet utestående aktier i Serneke, har ingått teckningsförbindelser avseende sina respektive pro-rata andelar av Företrädesemissionen. Svolder Aktiebolag och vissa av Bolagets ledande befattningshavare och styrelseledamöter har dessutom, tillsammans med Novobis AB och Ernström Finans AB som blir nya ägare i Serneke, åtagit sig att teckna samtliga överlåtna teckningsrätter från Sernekes största ägare. Teckningsförbindelserna motsvarar totalt cirka 63,7 procent av Företrädesemissionen. Den del av Företrädesemissionen som inte täcks av teckningsförbindelser, motsvarande 36,3 procent av Företrädesemissionen, garanteras av Svolder, Novobis AB och Ernström Finans AB. Företrädesemissionen omfattas därmed till sin helhet av teckningsförbindelser och garantiåtaganden.

<sup>1</sup> Vid bestämmande av högsta antalet nyemitterade Aktier i Företrädesemissionen har beaktats att Bolaget innehar 814 987 aktier, vilka inte berättigar till deltagande i Företrädesemissionen.

<sup>2</sup> Genom den Riktade Emissionen som genomfördes den 17 december 2020 kommer Bolagets aktiekapital att öka med cirka 230 000 SEK genom emission av 2 300 000 aktier av serie B. Baserat på antalet aktier efter genomförande av den Riktade Emissionen och Företrädesemissionen innehar Sernekes fem största ägare (Ola Serneke Holding AB, Lommen Holding AB, Christer Larsson i Trollhättan AB, Ledge Ing AB och Vision Group i väst AB) tillsammans 45,3 procent av aktierna och 79,2 procent av rösterna i Bolaget. Aktierna av serie B i den Riktade Emissionen kommer dock inte att berättiga till deltagande med företrädesrätt i Företrädesemissionen.

<sup>3</sup>Före genomförandet av den Riktade Emissionen och Företrädesemissionen.

---

Härmed inbjuds aktieägarna i Serneke att med företrädesrätt teckna nyemitterade Aktier i Serneke i enlighet med villkoren i Prospektet.

Stockholm den 28 december 2020

**SERNEKE Group AB (publ)**

Styrelsen

---

## BAKGRUND OCH MOTIV

Serneke är en entreprenad- och projektutvecklingskoncern med heltäckande erbjudande inom bygg, anläggning och projektutveckling. Sedan bolaget startades 2002 har det utvecklats från att vara ett lokalt entreprenadbolag till en växande entreprenadkoncern med en stark portfölj inom projektutveckling. Serneke har historiskt prioriterat tillväxt framför lönsamhet, vilket har resulterat i att bolaget nu har en stark marknadsposition i Sverige med möjlighet att vinna upphandlingar av önskade projekt och i förlängningen även påverka samhällsutvecklingen. Eftersom Serneke idag är väl positionerat har bolaget under det senaste året fokuserat på att effektivisera verksamheten. I början av 2020 genomfördes därför en omorganisation och Serneke har under året också antagit en ny affärsplan, som bland annat fokuserar på lönsamhet och stabilitet. Bolaget bedömer marknaden som fortsatt attraktiv och har vid utgången av tredje kvartalet 2020 en orderbok om cirka 10,6 miljarder SEK och en stor utvecklingsportfölj.

I syfte att möjliggöra Bolagets långsiktiga utveckling har styrelsen i Serneke, med stöd av bemyndigande från årsstämman den 5 maj 2020, beslutat att öka Bolagets aktiekapital genom en företrädesemission till Sernekes befintliga aktieägare om högst 3 204 780 nya Aktier av serie B till en kurs om 53 SEK per Aktie, vilket innebär att Företrädesemissionen, vid fullteckning, sammanlagt tillför Serneke cirka 170 MSEK före kostnader relaterade till Företrädesemissionen.

Genom Företrädesemissionen får Serneke en större flexibilitet att bedriva verksamheten med förutsättningar för långsiktig utveckling med lönsam tillväxt och stabilitet. Bolaget avser använda nettolikviden för att finansiera den löpande verksamheten och tillvarata investeringsmöjligheter inom projektutvecklingsverksamheten.

*Styrelsen för SERNEKE Group AB är ansvarig för Prospektets innehåll. Enligt styrelsens kännedom överensstämmer den information som ges i Prospektet med sakförhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats.*

Stockholm den 28 december 2020

**SERNEKE Group AB (publ)**

Styrelsen

---

# VILLKOR OCH ANVISNINGAR

## FÖRETRÄDESRÄTT

De som på avstämningsdagen den 28 december 2020 är registrerade som aktieägare i den av Euroclear för Bolagets räkning förda aktieboken äger företrädesrätt att teckna nya Aktier av serie B i förhållande till det antal aktier som innehas på avstämningsdagen.

Varje befintlig aktie av serie A eller serie B i Bolaget berättigar till en (1) Teckningsrätt. Sju (7) Teckningsrätter ger rätt att teckna en (1) ny Aktie av serie B.

## EMISSIONSVOLYM

Företrädesemissionen omfattar högst 3 204 780 nyemitterade Aktier, motsvarande totalt 170 MSEK.

## TECKNINGSKURS

De nya Aktierna emitteras till en teckningskurs om 53 SEK per aktie. Courtage utgår ej.

## AVSTÄMNINGSDAG

Avstämningsdag hos Euroclear för fastställande av vilka som äger rätt att erhålla teckningsrätter i Företrädesemissionen är den 28 december 2020. Sista dag för handel i Bolagets aktie med rätt till deltagande i Företrädesemissionen är den 22 december 2020. Första dag för handel i Bolagets aktie utan rätt till deltagande i Företrädesemission är den 23 december 2020.

## TECKNINGSPERIOD

Teckning av nya aktier med stöd av teckningsrätter ska ske genom samtidig kontant betalning under tiden från och med den 30 december 2020 till och med den 13 januari 2021. Under denna period kan också anmälan om teckning av Aktier göras utan stöd av teckningsrätter. Styrelsen för Bolaget förbehåller sig rätten att förlänga teckningstiden vilket, om det blir aktuellt, kommer att offentliggöras av Bolaget via pressmeddelande senast sista dagen av teckningsperioden den 13 januari 2021. Pressmeddelandet kommer att finnas tillgängligt på Sernekes webbplats, [www.serneke.se](http://www.serneke.se).

## TECKNINGSRÄTTER

Varje befintlig aktie av serie A eller serie B i Bolaget berättigar till en (1) Teckningsrätt. Sju (7) Teckningsrätter ger rätt att teckna en (1) ny Aktie av serie B.

## HANDEL MED TECKNINGSRÄTTER

Handel med teckningsrätter äger rum på Nasdaq Stockholm under perioden från och med den 30 december 2020 till och med den 11 januari 2021. ISIN-kod för teckningsrätterna är SE0015346499. Aktieägare ska vända sig direkt till sin bank eller annan förvaltare med erforderliga tillstånd för att genomföra köp och försäljning av teckningsrätter. Teckningsrätter vilka förvärvas under ovan nämnda handelsperiod ger, under teckningstiden, samma rätt att teckna nya Aktier som de teckningsrätter aktieägare erhåller baserat på sina innehav i Bolaget på avstämningsdagen.

## EJUTNYTTJADE TECKNINGSRÄTTER

Teckningsrätter vilka ej sålts senast den 11 januari 2021 eller utnyttjas för teckning av Aktier senast den 13 januari 2021 kommer att bokas bort från samtliga VP-konton utan ersättning. Ingen särskild avisering sker vid bortbokningen av teckningsrätter.

## EMISSIONSREDOVISNING OCH ANMÄLNINGSSEDLAR

### DIREKTREGISTRERADE AKTIEÄGARE

De aktieägare eller företrädare för aktieägare som på avstämningsdagen den 28 december 2020 var registrerade i den av Euroclear för Bolagets räkning förda aktieboken erhåller förtryckt emissionsredovisning med vidhängande inbetalningsavi, särskild anmälningssedel med stöd av teckningsrätter, anmälningssedel för teckning utan stöd av teckningsrätter. Prospektet kommer att finnas tillgängligt på Bolagets webbplats <https://ir.serneke.se/sv/prospekt> och Hagberg & Aneborns webbplats [www.hagberganeborn.se](http://www.hagberganeborn.se) för nedladdning. Den som är upptagen i den i anslutning till aktieboken särskilt förda förteckning över panthavare med flera, erhåller inte någon information utan underrättas separat. VP-avi som redovisar registreringen av teckningsrätter på aktieägares VP-konto utsändes ej.

### TECKNING MED STÖD AV FÖRETRÄDESRÄTT

Teckning av Aktier med stöd av teckningsrätter ska ske genom samtidig kontant betalning under perioden från och med den 30 december 2020 till och med den 13 januari 2021. Observera att det kan ta upp till tre bankdagar för betalningen att nå mottagarkontot. Teckning och betalning ska ske i enlighet med något av nedanstående två alternativ.

1. Emissionsredovisning - förtryckt inbetalningsavi från Euroclear

I det fall samtliga på avstämningsdagen erhållna teckningsrätter utnyttjas för teckning av Aktier ska den förtryckta inbetalningsavin från Euroclear användas som underlag för anmälan om teckning genom betalning. Den särskilda anmälningssedeln ska därmed inte användas. Inga tillägg eller ändringar får göras i den på inbetalningsavin förtryckta texten. Anmälan är bindande.

2. Särskild anmälningssedel

I det fall ett annat antal teckningsrätter utnyttjas än vad som framgår av den förtryckta inbetalningsavin från Euroclear ska den särskilda anmälningssedeln användas. Anmälan om teckning genom betalning ska ske i enlighet med de instruktioner som anges på den särskilda anmälningssedeln. Den förtryckta inbetalningsavin från Euroclear ska därmed inte användas. Särskild anmälningssedel kan beställas från Hagberg & Aneborn via telefon eller e-post enligt nedan.

Särskild anmälningssedel ska vara Hagberg & Aneborn tillhanda senast kl. 15.00 den 13 januari 2021. Eventuell anmälningssedel som sänds med post bör därför avsändas i god tid före sista teckningsdagen. Endast en anmälningssedel per person eller juridisk person kommer att beaktas. I det fall fler än en anmälningssedel insändes enbart den sist inkomna att beaktas. Ofullständig eller felaktigt ifylld särskild anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Anmälan är bindande.

Ifylld särskild anmälningssedel skickas eller lämnas till:

Hagberg & Aneborn Fondkommission AB  
Ärende: Serneke  
Valhallavägen 124  
114 41 Stockholm  
Tfn: 08-408 933 50  
Fax: 08-408 933 51  
Email: [info@hagberganeborn.se](mailto:info@hagberganeborn.se) (inskannad anmälningssedel)

### FÖRVALTARREGISTRERADE AKTIEÄGARE

Aktieägare vars innehav av aktier i Bolaget är förvaltarregistrerade hos bank eller annan förvaltare



erhåller ingen emissionsredovisning. Teckning och betalning ska ske i enlighet med anvisningar från respektive förvaltare.

### TECKNING UTAN STÖD AV FÖRETRÄDESRÄTT

Teckning av Aktier utan företrädesrätt ska ske under samma period som teckning av Aktier med företrädesrätt, det vill säga från och med den 30 december 2020 till och med den 13 januari 2021. Styrelsen i Bolaget förbehåller sig rätten att under alla omständigheter förlänga teckningstiden och tiden för betalning. En sådan förlängning ska meddelas senast sista dagen i teckningsperioden och offentliggöras av Bolaget.

Anmälan om teckning utan företrädesrätt sker genom att anmälningssedel för teckning utan teckningsrätter ifylls, undertecknas och därefter skickas eller lämnas till Hagberg & Aneborn med kontaktuppgifter enligt ovan. Anmälningssedeln kan beställas från Hagberg & Aneborn via telefon eller e-post enligt ovan. Anmälningssedeln kan även laddas ned från Bolagets hemsida <https://ir.serneke.se/sv/prospekt> samt från Hagberg & Aneborns hemsida [www.hagberganeborn.se](http://www.hagberganeborn.se).

Anmälningssedeln ska vara Hagberg & Aneborn tillhanda senast kl. 15.00 den 13 januari 2021. Anmälningssedel som sänds med post bör därför avsändas i god tid före sista teckningsdagen. Det är endast tillåtet att sända in en (1) anmälningssedel för teckning utan stöd av teckningsrätter. För det fall fler än en anmälningssedel insändes kommer enbart den sist inkomna att beaktas. Ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Anmälan är bindande.

Observera att de aktieägare som har sitt innehav förvaltarregistrerat ska anmäla teckning utan företräde till sin förvaltare enligt dennes rutiner.

### VIKTIG INFORMATION VID TECKNING UTAN STÖD AV FÖRETRÄDESRÄTT

#### Krav på NID-nummer för fysiska personer

Nationellt ID eller National Client Identifier (NID-nummer) är en global identifieringskod för privatpersoner. Enligt direktiv 2014/65/EU ("MiFID II") har alla fysiska personer från och med den 3 januari 2018 ett NID-nummer och detta nummer behöver anges för att kunna göra en värdepapperstransaktion.

Om sådant nummer inte anges kan Hagberg & Aneborn vara förhindrad att utföra transaktionen åt den fysiska personen i fråga. Om du har enbart svenskt medborgarskap består ditt NID-nummer av beteckningen "SE" följt av ditt personnummer. Har du flera eller något annat än svenskt medborgarskap kan ditt NIDnummer vara någon annan typ av nummer. För mer information om hur NID-nummer erhålls, kontakta din bank. Tänk på att ta reda på ditt NID-nummer i god tid då numret behöver anges på anmälningssedeln.

#### Krav på LEI-kod för juridiska personer

Legal Entity Identifier (LEI) är en global identifieringskod för juridiska personer. Enligt MiFID II behöver juridiska personer från och med den 3 januari 2018 ha en LEI-kod för att kunna genomföra en värdepapperstransaktion. Om sådan kod inte finns får Hagberg & Aneborn inte utföra transaktionen åt den juridiska personen i fråga.

#### Teckning från konton som omfattas av specifika regler

Tecknare med konton som omfattas av specifika regler för värdepapperstransaktioner, exempelvis IPS-konto, ISK-konto (investerarsparkonto) eller depå/konto i kapitalförsäkring ska kontrollera med sina respektive förvaltare om och hur teckning av Aktier kan göras i Företrädesemissionen.

### AKTIEÄGARE BOSATTA I VISSA OBEHÖRIGA JURISDIKTIONER

Aktieägare bosatta utanför Sverige (avser dock ej aktieägare bosatta i USA, Australien, Hong Kong,

Japan, Kanada, Nya Zeeland samt Sydafrika eller någon annan jurisdiktion där deltagande skulle kräva ytterligare prospekt, registrering eller andra myndighetstillstånd) vilka äger rätt att teckna Aktier i Företrädesemissionen, kan vända sig till Hagberg & Aneborn på telefon enligt ovan för information om teckning och betalning. På grund av restriktioner i värdepapperslagstiftningen i USA, Australien, Hong Kong, Japan, Kanada, Nya Zeeland eller Sydafrika eller någon annan jurisdiktion där deltagande skulle kräva ytterligare prospekt, registrering eller andra myndighetstillstånd kommer inga teckningsrätter att erbjudas innehavare med registrerade adresser i något av dessa länder. I enlighet därmed riktas inget erbjudande att teckna Aktier i Bolaget till aktieägare i dessa länder.

### **TILDELNINGSPRINCIPER AV NYA AKTIER TECKNADE UTAN STÖD AV TECKNINGSRÄTTER**

För det fall inte samtliga aktier tecknats med stöd av teckningsrätter ska styrelsen bestämma att tilldelning av aktier tecknade utan stöd av teckningsrätter ska äga rum inom ramen för emissionens högsta belopp, varvid styrelsen ska tilldela aktier i första hand till dem som tecknat nya aktier med stöd av teckningsrätter, oavsett om tecknaren var aktieägare på avstämningsdagen eller inte, och, vid övertäckning, pro rata i förhållande till deras teckning med stöd av teckningsrätter. I andra hand ska styrelsen tilldela aktier till de som tecknat aktier utan stöd av teckningsrätter och, om full tilldelning inte kan ske, pro rata i förhållande till deras teckning. I den mån detta inte kan ske ska tilldelning ske genom lottning samt, i sista hand, under förutsättning att sådan tilldelning krävs för att emissionen ska bli fulltecknad, till garanterna av emissionen med fördelning i förhållande till deras respektive teckning (baserat på de ställda garantiutfästelserna).

### **BESKED OM TILDELNING VID TECKNING UTAN FÖRETRÄDESRÄTT**

Som bekräftelse på tilldelning av nya Aktier tecknade utan stöd av teckningsrätter kommer avräkningsnota skickas till tecknaren omkring den 20 januari 2021. Likvid ska erläggas senast tre (3) bankdagar efter utfärdandet av avräkningsnotan. Förvaltarregistrerade aktieägare erhåller besked om tilldelning i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Inget meddelande kommer att skickas till tecknare som inte erhållit någon tilldelning.

### **BETALDA TECKNADE AKTIER (BTA B)**

Teckning genom betalning registreras hos Euroclear så snart detta kan ske, vilket normalt innebär några bankdagar efter betalning. Därefter erhåller tecknaren en VP-avi med bekräftelse på att inbokning av betalda tecknade aktier (BTA B) skett på tecknarens VP-konto. De nytecknade Aktierna är bokförda som BTA B på VP-kontot till att Företrädesemissionen blivit registrerad hos Bolagsverket, vilket beräknas ske omkring vecka 4, 2021.

### **HANDEL MED BTA B**

Handel med BTA B kommer att äga rum på Nasdaq Stockholm mellan den 30 december 2020 till dess att Bolagsverket registrerat Företrädesemissionen och BTA B omvandlats till Aktier, utan särskild avisering från Euroclear Sweden AB, vilket beräknas ske vecka 4. ISIN-kod för BTA B är SE0015346507.

### **HANDEL MED NYA AKTIER**

Bolagets aktier är per dagen för Prospektet upptagna till handel på Nasdaq Stockholm. Bolagets aktier av serie B handlas under kortnamnet SRNKE B och har ISIN-kod SE0007278841. De nya Aktierna kommer att tas upp till handel i samband med att omvandling av BTA B till aktier vilket beräknas ske omkring vecka 4.

### **OFFENTLIGGÖRANDE AV UTFALL I FÖRETRÄDESEMISSIONEN**

Teckningsresultatet i Företrädesemissionen kommer att offentliggöras omkring den 18 januari 2021 genom pressmeddelande från Bolaget.

## UTSPÄDNINGSEFFEKT

Genom den Riktade Emissionen kommer Bolagets aktiekapital att öka med 230 000 SEK genom nyemission av 2 300 000 aktier av serie B. Vid full teckning i Företrädesemissionen kommer Bolagets aktiekapital att öka med 320 478 SEK genom nyemission av 3 204 780 Aktier.

Den Riktade Emissionen motsvarar cirka 9,00 procent av samtliga aktier och cirka 3,18 av rösterna i Bolaget efter den Riktade Emissionen (exklusive de nya Aktier som omfattas av Företrädesemissionen). Företrädesemissionen motsvarar cirka 13,78 procent av samtliga aktier och cirka 4,57 av rösterna i Bolaget vid dagen för Prospektet och innebär en utspädning om cirka 12,11 procent av kapitalet och cirka 4,37 procent av rösterna baserat på samma antal aktier.

Företrädesemissionen motsvarar cirka 11,15 procent av samtliga aktier och cirka 4,24 av rösterna i Bolaget efter den Riktade Emissionen samt fulltecknad Företrädesemission. Sammanlagt motsvarar Företrädesemissionen och den Riktade Emissionen en aktiekapitalökning om högst 550 478 SEK genom nyemission av högst 5 504 780 aktier, vilket motsvarar cirka 19,14 procent av samtliga aktier och cirka 7,28 av rösterna i Bolaget efter Företrädesemissionen och den Riktade Emissionen. Beräkningarna har baserats på dagens antal aktier i Bolaget (dvs. 23 248 452 aktier och 7 013 845 röster).

## ÖVRIG INFORMATION

Styrelsen för Serneke äger inte rätt att avbryta, återkalla eller tillfälligt dra in Företrädesemissionen att teckna nya Aktier i Bolaget i enlighet med villkoren i Prospektet.

Teckning av nya Aktier är oåterkallelig och tecknaren kan inte upphäva eller modifiera en teckning av nya Aktier. En ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningssedel kan komma att lämnas utan beaktande. Om likviden för tecknade Aktier inbetalas för sent, är otillräcklig eller betalas på felaktigt sätt kan anmälan om teckning komma att lämnas utan beaktande eller teckning komma att ske med ett lägre belopp. Betald likvid som ej tagits i anspråk kommer återbetalas. Om flera anmälningssedlar av samma kategori inges kommer endast den anmälningssedel som senast kommit Hagberg & Aneborn tillhanda att beaktas. För sent inkommen inbetalning på belopp som understiger 100 SEK återbetalas endast på begäran. Registrering av Företrädesemissionen hos Bolagsverket beräknas ske under vecka 4.

## VERKSAMHETS BESKRIVNING

Nedan följer en översiktlig beskrivning Sernekes verksamhet. Serneke har återgivit tredjepartsinformation korrekt och, såvitt Bolagets styrelse känner till och kan utröna av information som offentliggjorts av tredje part, har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. Serneke anser att dessa externa källor är tillförlitliga, men har inte utfört en oberoende verifiering av dem och kan inte garantera att informationen är korrekt eller fullständig. Prognoser och framåtriktade uttalanden i detta avsnitt utgör därmed inga garantier för framtida utfall och faktiska händelser och omständigheter kan komma att skilja sig väsentligt från förväntningar som uttryckligen eller underförstått anges häri.

### ÖVERSIKT

Serneke är en av Sveriges största byggkoncerner med ett heltäckande erbjudande inom entreprenad och projektutveckling. Serneke erbjuder heltäckande tjänster inom entreprenadverksamheterna bygg och anläggning och projekt- och fastighetsutveckling för fastighetsbolag, industri och handel inom privat såväl som offentlig sektor. Serneke har 20 kontor och över 1 100 anställda runt om i landet. Huvudkontoret finns i Göteborg. Sernekes verksamhet fokuseras mot de tre storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö som, även om Koncernen även expanderar till regionala tillväxtregioner, är Koncernens viktigaste marknader.

Verksamheten är uppdelad i fem geografiska regioner: Väst, Öst, Syd, Norr och Mitt. I varje region finns hela Sernekes erbjudande av tjänster inom entreprenadverksamhet och projektutveckling. Regionerna har det fulla affärsmässiga ansvaret och även befogenhet att driva och utveckla erbjudandet gentemot kunderna. Verksamheten inom entreprenad- och projektutveckling bedrivs i nära samarbete med kunderna och därigenom skapas goda förutsättningar för hög effektivitet, god kontroll och ett bra slutresultat.

### ENTREPRENADVERKSAMHET

Inom entreprenadverksamheten bedrivs all bygg, anläggnings- och infrastrukturrelaterad verksamhet inom Koncernen. Verksamheten innefattar främst uppförande av bostäder samt uppförande av kommersiella och offentliga fastigheter. Inom ramen för entreprenaderbjudandet utförs även alla typer av mark- och anläggningsarbeten: markarbeten, grundläggning, infrastruktur, ledningsnät, energianläggningar, industriprojekt och betong-entreprenader.

Kunderna utgörs huvudsakligen av kommunala och privata fastighetsbolag, statliga bolag, större projektutvecklingsbolag, industriföretag, stat, kommun och landsting, myndigheter och handels-platsutvecklare.

### PROJEKTUTVECKLING

Projektutveckling innefattar utveckling av bostäder och kommersiella fastigheter. Verksamheten består huvudsakligen av förvärv av bebyggd eller obebyggd mark, vilken förädlas till bostäder och kommersiella fastigheter.



Serneke har 20 kontor runt om i landet. Huvudkontoret finns i Göteborg.

Utvecklingen av projekt- och exploateringsfastigheter drivs i egen regi eller i samarbete med tredje part via intresseföretag och joint ventures.

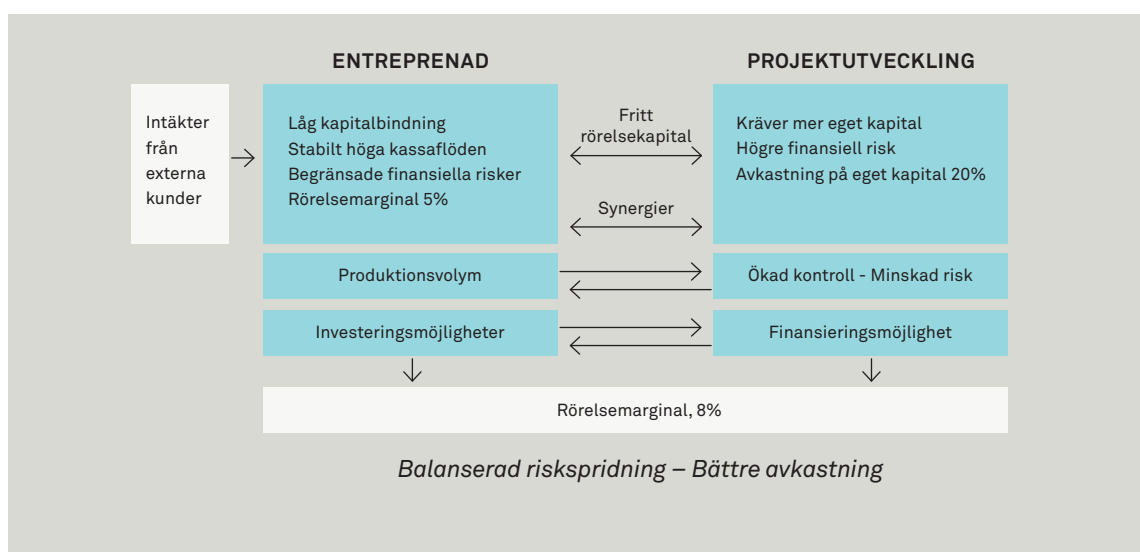
Kunderna utgörs huvudsakligen av privatpersoner, bostadsrättsföreningar, privata bostadsbolag och offentligt finansierade hyresgäster. Utöver det utgörs kunderna även av fastighetsbolag och företag som behöver lokaler för sin kommersiella verksamhet.

## AFFÄRSIDÉ

Serneke levererar heltäckande tjänster inom entreprenad och fastighetsutveckling. Målet är att uppfattas som det mest nytänkande, engagerade och dynamiska bolaget i branschen. Fokus ligger på större och mer utmanande projekt där Sernekes konkurrensfördelar gör störst skillnad.

## AFFÄRSMODELL

Sernekes affärsmodell bygger på intern samverkan, tillvaratagande av operativa och finansiella synergier samt en väl avvägd balans mellan risk och möjlighet till avkastning. Kärnan i verksamheten utgörs av entreprenaduppdrag inom bygg och anläggning. Entreprenadverksamheten är kapitaleffektiv, ska generera goda kassaflöden och kännetecknas av en begränsad finansiell risk. Genom samverkan och samarbete kan hela processen, från markanvisning till färdigställd entreprenad, kontrolleras tids- och kostnadseffektivt samt med rätt kvalitet. Det rörelsekapital som genereras inom entreprenadverksamheten möjliggör finansiering av investeringar i egna, väl riskavvägda, utvecklings- och fastighetsprojekt. Utöver egen avkastning skapar dessa investeringar i sin tur även uppdrag för entreprenadverksamheten.



## AFFÄRSOMRÅDEN

Under inledningen av 2020 gjordes en omorganisation där kärnverksamheterna inom entreprenad och projektutveckling samlades i affärsområde Serneke Sverige. I samband med omorganisationen etablerades även två nya affärsområden, Serneke Invest och Serneke International. Koncernen är därmed indelad i tre affärsområden: Sverige, Invest och International vilka rapporteras som enskilda rörelsesegment.

## SERNEKE SVERIGE

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.

### **SERNEKE INVEST**

I affärsområde Invest bedrivs utvecklingsprojekt med en högre grad av komplexitet, högre transaktionsrisk och större behov av kapitalbindning. Affärsområdet kommer att skapa interna uppdrag för Serneke Sveriges entreprenadverksamhet.

### **SERNEKE INTERNATIONAL**

International är det affärsområde som samlar koncernens internationella satsningar. Affärsområdet är under uppstart och består idag av en intresseandel i ett entreprenadbolag i Australien samt en pågående satsning av projektexport.

### **STRATEGI**

Sernekes strategi syftar till att säkerställa en långsiktig tillväxt med god lönsamhet. Centrala delar i strategin framåt utgörs av en ökad intern samverkan, ett ökat fokus på det lokala affärsmannskapet, ett aktivt samhällsengagemang och modet att tänka nytt och bortom det mest givna.

### **ÖKAD SAMVERKAN – INTERNT OCH EXTERNT**

Den nya organisationen ökar förutsättningarna för samverkan inom koncernen. Därigenom skapas förutsättningar för ett stärkt kunderbjudande och ökad intern effektivitet inom bland annat planering, kalkylering och projektgenomförande.

### **FOKUS PÅ STORA ENTREPRENADPROJEKT**

Kärnan i Sernekes verksamhet ska även framöver utgöras av entreprenaduppdrag relaterade till bygg- och anläggningsprojekt. Övergripande fokus ligger här på större projekt där Sernekes konkurrensfördelar gör störst skillnad.

### **EGEN PROJEKTUTVECKLING**

Delar av de kassaflöden som genereras inom entreprenadverksamheten ska användas för investeringar inom projektutveckling. Projekten ska generellt kännetecknas av låg risk och ha goda möjligheter till avsättning i marknaden.



## ETT STÄRKT LOKALT AFFÄRSMANNASKAP

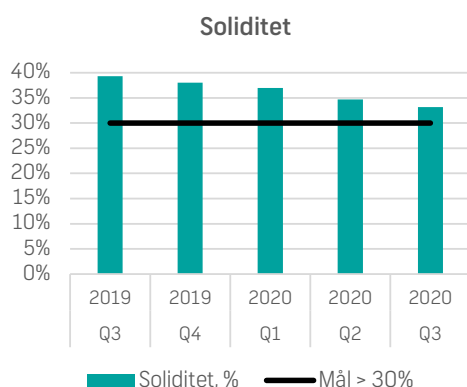
Till Sernekes styrkor har alltid hört den lokala förankringen och det delegerade affärsmannaskapet. Detta ska framöver stärkas ytterligare. Genom den nya regionindelningen ges regionerna fullt resultatansvar och befogenhet att driva erbjudandet mot kund. Målet är att därigenom möjliggöra sänkta kostnader, ökad konkurrenskraft och förbättrad lönsamhet.

## FINANSIELLA MÅL

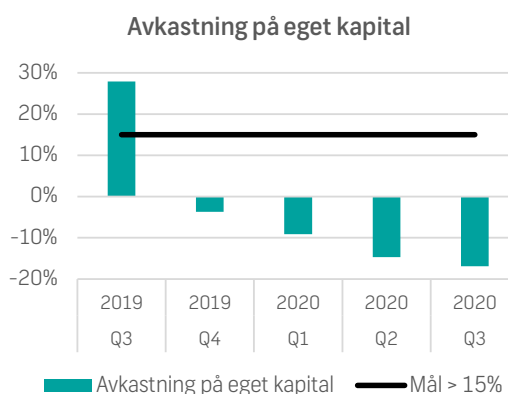
Den 29 september 2020 höll Serneke kapitalmarknadsdag och i samband med det presenterade Bolaget en ny affärsplan och strategisk inriktning framöver. I den nya affärsplanen sätts en tydlig strategi för hur Serneke de närmaste åren ska fokusera på lönsamhet, stabilitet och en fortsatt stark företagskultur. I samband med detta lanserades nya långsiktiga finansiella mål där det tidigare tillväxtmålet har lyfts bort samtidigt som man lagt till ett mål om positivt operativt kassaflöde. Övriga förändringar är att soliditeten har höjts från 25–30 procent och koncernens EBIT-marginal har sänkts från 8 till 6 procent. De nya långsiktiga finansiella målen är:

- 6 procent EBIT-marginal
- 15 procent avkastning på eget kapital
- 30 procent soliditet
- Operativt kassaflöde positivt rullande 6 månader
- Utdelning 30–50 procent.

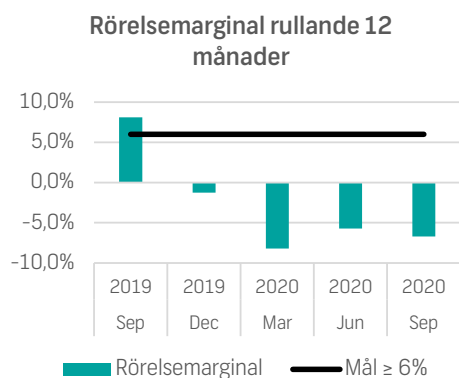
Soliditeten ska överstiga 30 procent.



Avkastning på eget kapital ska överstiga 15 procent



Rörelsemarginalen ska överstiga 6 %



Positivt operativt kassaflöde varje kvartal rullande 6 månader





## PROCESSBESKRIVNING

Entreprenaduppdrag varierar i storlek, typ, upphandlingsform och komplexitet vilket ställer höga krav på effektiva och anpassningsbara processer. Bolaget har utvecklat en övergripande process med ett gemensamt arbetssätt framtaget för att hantera unika uppdrag som är anpassade efter kundens behov och önskemål. Sernekes process för entreprenadverksamheten sammanfattas i nedan steg.

## ANBUD OCH MARKNADSANALYS

Anbudsprocessen inleds med en marknadsanalys för att identifiera potentiella uppdrag som är i linje med Bolagets strategi. Därefter inleds en kalkyleringsprocess för att utvärdera ett eventuellt förfrågningsunderlag. Processen fortsätter sedan med kalkyleringsarbete, anbud tas in från underentreprenörer, mängdning (uppskattning av hur mycket material som behövs) och identifiering av risker och möjligheter. Därefter sker en så kallad anbudsprövning för att säkerställa kalkylens kvalitet. När kalkylarbetet är färdigställt överlämnas anbudet till beställaren.

## PLANERING, PROJEKTERING, PRODUKTION OCH AVSLUT

Förutom det viktiga förberedande arbetet i anbuds- och kalkylskedet består kärnkompetensen i Bolagets verksamhet i att kunna leda och samordna inte bara den egna organisationen utan även leverantörer, underentreprenörer och uppdragsgivare samt optimera inköp av material. För att säkerställa att uppdragen levereras i tid, kostnadseffektivt och med rätt kvalitet har Serneke utvecklat en effektiv process med ett nära samarbete mellan alla involverade intressenter.

## INKÖP

Sernekes strategi för inköp är en kombination av uppdragsrelaterade avtal, långsiktiga övergripande avtal och bibehållen frihet att teckna avtal lokalt på spotmarknaden. Inköpen leds lokalt på projektnivå



med stöd från en central inköpsorganisation, vilket medför en hög flexibilitet och skalfördelar på storinköpsprodukter. I varje uppdrag tillsätts en inköpare som är direkt knuten till produktionen. Detaljkännedom om uppdraget och erfarenhet av liknande uppdrag är av väsentlig betydelse för optimal upphandling av entreprenader och köp av varor. Inköparen genomför, tillsammans med platschefen och med stöd av Sernekes centrala inköpsorganisation, uppdragets inköp. Inköpsprocessen kännetecknas av kostnadsmedvetenhet, korta beslutsvägar och god kommunikation där alla kostnader genomgående prövas.

Inom ramen för Sernekes kvalitetsarbete ingår en leverantörsbedömning som en viktig parameter. Före upphandling gör inköparen en grundlig utvärdering och kontroll för att säkerställa leverantörens affärsförmåga. Efter utfört uppdrag görs även en leverantörsutvärdering som ligger till grund för Bolagets fortsatta strategiska inköpsarbete.

## SÄKERHET, MILJÖ OCH KVALITET

### SÄKERHET

Säkerhet, hälsa och arbetsmiljö är prioriterade områden och Bolaget jobbar systematiskt med förebyggande hälso- och olycksarbete. Tydliga arbetsrutiner och riktlinjer har utvecklats för hela byggprocessen, från planeringsfasen till byggskedet, och alla nyanställda utbildas inom säkerhet och risk. Förebyggande åtgärder och riskanalys ligger till grund för de skydds- och ordningsregler som ska vara gällande för projektet. Serneke utvärderar ständigt Bolagets insatser inom arbetsmiljöområdet och Bolaget har implementerat ett system för att rapportera och följa upp alla tillbud och olyckor som inträffar. Allvarliga tillbud och olyckor som inträffat analyseras med syfte att införa åtgärder som förhindrar att liknande händelser inträffar igen.

### MILJÖ OCH HÅLLBARHET

Serneke strävar efter att minimera resursförbrukningen och miljöpåverkan i verksamheten. Till exempel använder Bolaget enbart el från vindkraftverk i sina kontor och projekt. SERNEKE Sverige AB är dessutom certifierade enligt miljöstandarden ISO 14001. Den största delen av Sernekes miljöarbete sker i projekten där varje individ tar hänsyn till miljön i det dagliga arbetet. Samtliga anställda erbjuds en utbildning i hur Bolaget arbetar med miljöfrågor. Genom moderna, effektiva och miljöanpassade tekniker balanserar Bolaget miljö och ekonomi. Genom nära dialoger och regelbundna uppföljningsmöten med kunder och leverantörer säkerställer Serneke att uppsatta miljökrav uppfylls i varje enskilt projekt.

### KVALITET

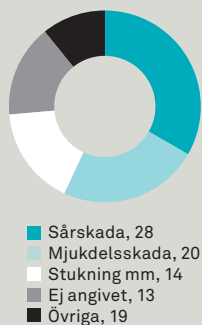
Sernekes kvalitetsarbete syftar till att leverera rätt kvalitet för att få nöjda kunder. Vidare ska Bolaget utvecklas internt och arbeta effektivt så att Bolaget kan genomföra sina uppdrag på ett kostnadsmedvetet, miljöriktigt och engagerat sätt. Sernekes ambition är alltid att skapa långsiktiga och lönsamma relationer med kunderna. Medarbetare med rätt kompetens och erfarenhet är viktigt för att säkerställa en hög kvalitet och effektivitet inom Sernekes verksamhet och samtliga medarbetare handplockas för att passa uppdrag och projekt, likaså leverantörer.

Erfarenhetsåterföring är ett verktyg som Serneke använder för att ständigt förbättra sin verksamhet. Genom regelbundna träffar genom interna och externa nätverk fångar Bolaget upp och implementerar nya bättre metoder. Genom interna samarbeten fångar Serneke även upp problemområden och kan ta hjälp av sin kompetenta personal för att gemensamt hitta lösningar. SERNEKE Sverige AB är certifierade enligt ISO 9001:2008.

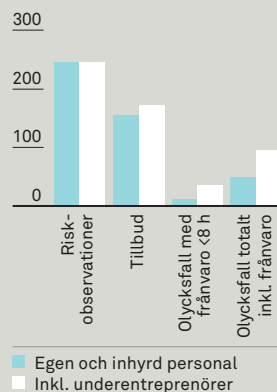
**OLYCKSFREKVENNS**



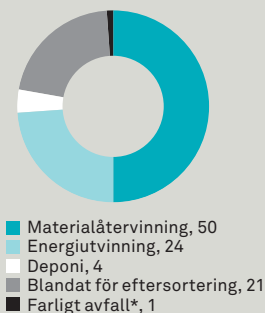
**VANLIGASTE TYPEN AV OLYCKOR OCH SKADOR**



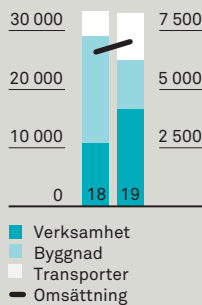
**INCIDENTRAPPORTERING**



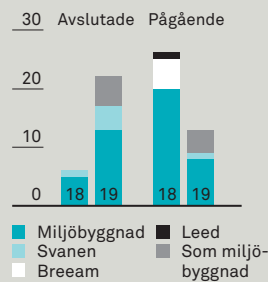
**AVFALL**



**ENERGIFÖRBRUKNING**



**MILJÖCERTIFIERADE PROJEKT**



**VÄXTHUSGASUTSLÄPP**

	2019
Växthusgasutsläpp CO2E (ton) (scope1+2+3)	2 925
Varav scope 1	2 242
Varav scope 2	566
Varav scope 3	117
Nettoomsättning (MSEK)	6 725
CO <sub>2</sub> E (ton)/MSEK <sup>1)</sup>	0,5

<sup>1)</sup>Redovisningen av produktionsdrivmedel försvaras av att bolaget endast äger få egna fordon och arbetsmaskiner utan istället hyr in underentreprenörer inkl. maskin och drivmedel. Detta i kombination med flera stora affärer under 2019 ger ett lågt nyckeltal för klimatpåverkan (0,5).

## TRENDER

Det globala utbrottet av coronaviruset har påverkat Bolaget negativt och pandemins totala effekter ännu inte är överblickbara. Bolaget följer den fortsatta utvecklingen mycket noga för att bedöma effekterna i det korta- och långa perspektivet och har en förhöjd beredskap att agera bland annat genom kostnadsbesparingar. Hela ekonomin påverkas men i vilken omfattning och på vilket sätt det påverkar Sernekes verksamhet i det långa perspektivet är svårt att bedöma. Effekterna i det korta perspektivet är begränsade och har inte haft någon större inverkan på pågående produktioner. Under 2020 har dock minskad aktivitet som en följd av coronapandemin bland annat resulterat i (i) minskade Bolagets intäkter och rörelseresultat, (ii) ökad nettolåneskulden (bland annat genom ökad checkräkningskredit), (iii) ökade leasingskulder kopplade till hyresavtal och upptagna lån från Skatteverket och (iv) ökat kassaflödet från finansieringsverksamheten genom upptagna lån från Skatteverket, inbetalda insatser i bostadsrättsföreningar, amortering av lån i bostadsrättsföreningar samt en utnyttjad checkräkningskredit.

Utöver ovan har inte förelagat några väsentliga utvecklingstrender i fråga om produktion, försäljning, lager, kostnader eller försäljningspriser under perioden från 1 januari 2020 till och med dagen för Prospektet.



# EGET KAPITAL, SKULDSÄTTNING OCH ANNAN FINANSIELL INFORMATION

## EGET KAPITAL OCH SKULDSÄTTNING

Nedanstående tabeller redovisar Bolagets kapitalisering och skuldsättning. Tabellerna i detta avsnitt redovisar Bolagets räntebärande skulder (icke räntebärande skulder är inte inkluderade) på koncernnivå per den 30 september 2020. Efter den 30 september 2020 har Bolaget bland annat genomfört en Riktad Emission, sålt byggrätter i två olika affärer och minskat kortfristig räntebärande skuld om 68 MSEK i samband med försäljning av en bostadsrättsförening, vilket har påverkat Bolagets kapitalisering och skuldsättning. För ytterligare information hänvisas till avsnittet "Väsentliga avtal – Avtal avseende Karlatornet" och under rubriken "Väsentliga händelser efter den 30 september 2020" nedan.

Den information som presenteras i nedanstående avsnitt bör läsas tillsammans med Bolagets finansiella rapporter, med tillhörande noter, som införlivats genom hänvisning (se avsnittet "Handlingar införlivade genom hänvisning").

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

Bolagets kapitalisering per den 30 september 2020 presenteras i tabellen nedan.

Mkr	30 september 2020
<b>Kortfristiga skulder (inklusive kortfristig del av långfristiga räntebärande skulder)</b>	
Mot borgen	67
Mot säkerhet <sup>4</sup>	369
Utan garanti/borgen eller annan säkerhet	475
<b>Summa kortfristiga räntebärande skulder</b>	<b>911</b>
<b>Långfristiga räntebärande skulder</b>	
Mot borgen	276
Mot säkerhet <sup>5</sup>	63
Blancokrediter	521
<b>Summa långfristiga räntebärande skulder</b>	<b>860</b>
<b>Eget kapital</b>	
Aktiekapital	2
Pågående nyemission	-
Övrigt tillskjutet kapital	824
Övriga reserver	-1
Balanserade vinstmedel, inklusive periodens resultat	1 071
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 896</b>

<sup>4</sup> Säkerheten är fastighetsinteckningar, pantsatta aktier i dotterbolag, spärmedel och företagsinteckningar.

<sup>5</sup> Säkerheten är fastighetsinteckningar, spärmedel och företagsinteckningar.

**NETTOSKULDSÄTTNING**

Bolagets nettoskuldsättning per den 30 september 2020 presenteras i tabellen nedan.

<i>Mkr</i>	<i>30 september 2020</i>
(A) Kassa	-
(B) Likvida medel <sup>6</sup>	81
(C) Lätt realiserbara värdepapper	-
<b>(D) Likviditet (A)+(B)+(C)</b>	<b>81</b>
<b>(E) Kortfristiga fordringar</b>	<b>-</b>
(F) Kortfristiga bankkulder	370
(G) Kortfristig andel av långfristiga skulder	266
(H) Andra kortfristiga skulder	275
<b>(I) Summa kortfristiga skulder (F)+(G)+(H)</b>	<b>911</b>
<b>(J) Netto kortfristig skuldsättning (I)-(E)-(D)</b>	<b>830</b>
(K) Långfristiga banklån	63
(L) Emitterade obligationer	521
(M) Andra långfristiga skulder	276
<b>(N) Långfristig skuldsättning (K)+(L)+(M)</b>	<b>860</b>
<b>(O) Nettoskuldsättning (J)+(N)</b>	<b>1 690</b>

**INDIREKT SKULDSÄTTNING OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE**

Koncernen hade per den 30 september 2020 externa eventalförpliktelser och externt ställda säkerheter om totalt cirka 2 161 MSEK. Dessa poster avser bland annat säkerheter för externa krediter och eventalförpliktelser i samband med fastighetsförsäljningar. Vidare har Koncernen ingått ett flertal borgensförbindelser avseende bland annat fastighetsförsäljningar och förskott- och insatsgarantier i bostadsrättsförening. Serneke har också ingått ett garantiåtagande som innebär att delägarna i Änglagården Holding AB är solidariskt ansvariga för det rätta fullgörandet av ränta samt amortering av ett intresseföretags skulder gentemot ett kreditinstitut i det fall intresseföretaget inte kan betala. Den 30 september 2020 uppgår intresseföretagets skuld till kreditinstitutet till 410 MSEK.

**PÅGÅENDE OCH BESLUTADE INVESTERINGAR**

Koncernen har under 2020 gjort en omorganisation och Serneke Invest AB hanterar nu Koncernens större utvecklingsprojekt och investeringar. Bolaget gör löpande investeringar inom projektutveckling och under perioden från den 31 december 2019 och fram till och med dagen för Prospektet uppgår dessa investeringar till 509 MSEK, varav cirka 387 MSEK är kopplade till pågående investeringar i Karlastaden. Fortsatta investeringar i Karlatornet kommer framöver göras i det med Balder samägda JV-bolaget Karlatornet AB, se närmare ”Väsentliga avtal – Avtal avseende Karlatornet”.

**RÖRELSEKAPITALUTLÅTANDE**

Det är Bolagets bedömning att det befintliga rörelsekapitalet per dagen för Prospektet är tillräckligt för Bolagets aktuella behov den kommande tolv månadersperioden. Med rörelsekapital avses i Prospektet

<sup>6</sup> Likvida medel utgörs av banktillgodohavanden.

Bolagets möjlighet att få tillgång till likvida medel för att fullgöra sina betalningsförpliktelser vartefter de förfaller till betalning. För mer information om de antaganden som ligger till grund för Bolagets bedömning hänvisas till avsnittet ”Eget kapital, skuldsättning och annan finansiell information – Eget kapital och skuldsättning”.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER DEN 30 SEPTEMBER 2020

Karlavagnstornet, som är ett helägt dotterbolag inom Koncernen, och Balder har den 17 december 2020 ingått ett aktieöverlåtelseavtal innebärande att Balder förvärvar 50 procent av aktierna i Karlatornet AB JV-Bolaget från Karlavagnstornet. Därefter äger parterna 50 procent vardera av aktierna i JV-Bolaget. För ytterligare information om strukturaffären hänvisas till avsnittet ”Väsentliga avtal – Avtal avseende Karlatornet”. Karlatornet utgör idag en projekt- och exploateringsfastighet bland koncernens omsättningstillgångar. Genom transaktionen kommer Sernekes kvarvarande andelar i Karlatornet att utgöra andelar i intresseföretag och joint ventures bland Koncernens anläggningstillgångar. Serneke behåller hela sitt investerade kapital om cirka 1,5 miljarder kronor i projektet i form av räntebärande aktieägarlån. Genom ytterligare aktieägarlån från Balder om cirka 0,5 miljarder kronor, tillsammans med byggnadskreditiv om cirka 3 miljarder kronor och intäkter från försäljning av bostadsrätter kommer Karlatornet vara fullt finansierat. Sernekes fordran på JV-Bolaget kommer att utgöra en långfristig räntebärande fordring bland Koncernens anläggningstillgångar. Fullt färdigställt beräknas det totala projektvärdet som lägst uppgå till 6,4 miljarder kronor. Affären innebär att byggnationen, som sedan april i år varit begränsad till ett minimum, omedelbart återupptas. Enligt en uppdaterad tidplan beräknas inflyttning i Karlatornet kunna starta under andra halvåret 2023.

Som en del av ovan beskriven strukturaffär fattade styrelsen i Serneke den 17 december 2020 beslut om att emittera sammanlagt 2 300 000 aktier av serie B till Balder som därmed blir ägare till cirka 8,2 procent av aktierna och 3,1 procent av rösterna i Bolaget efter utspädning.<sup>7</sup> Aktierna emitteras till 53 SEK per aktie, vilket innebär ett likvidtillskott för Serneke om totalt cirka 122 MSEK. Beslutet fattades inom ramen för ett befintligt bemyndigande från årsstämman den 5 maj 2020. De nya aktierna kommer inte att berättiga till deltagande med företrädesrätt i Företrädesemissionen.

Utöver vad som framgår ovan och under rubriken ”Trender” har det inte skett några betydande förändringar av Koncernens finansiella ställning, resultat eller ställning på marknaden efter den 30 september 2020.

<sup>7</sup> Med beaktande av full teckning i Företrädesemissionen.

# STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISORER

## STYRELSEN

Sernekes styrelse består för närvarande av åtta styrelseledamöter inklusive styrelseordföranden. Samtliga styrelseledamöter är valda för tiden intill slutet av den årsstämma som hålls 2021. Sernekes styrelse nås via Bolagets adress: Kvarnbergsgatan 2, 411 05 Göteborg.

I tabellen nedan anges styrelsens ledamöter, deras befattning, när de valdes första gången och huruvida de anses vara oberoende dels i förhållande till Bolaget och dess ledande befattningshavare, dels i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Namn	Befattning	Styrelseledamot sedan	Oberoende i förhållande till	
			Bolaget och bolagsledningen	Större aktieägare
Jan C. Johansson	Styrelseordförande	2020	Ja	Ja
Fredrik Alvarsson	Ledamot	2019	Ja	Ja
Anna Belfrage	Ledamot	2019	Ja	Ja
Mari Broman	Ledamot	2015	Ja	Ja
Ludwig Mattsson	Ledamot	2012	Ja	Nej
Veronica Rörsgård	Ledamot	2020	Ja	Ja
Ola Serneke	Ledamot	2004	Nej	Nej
Per Åkerman	Ledamot	2020	Ja	Ja

Nedan redovisas uppgifter om styrelseledamöterna med födelseår, befattning, det år de valdes första gången, eftergymnasial utbildning, erfarenhet, pågående uppdrag, uppdrag som respektive ledamot har haft under de senaste fem åren samt aktieinnehav i Serneke. Uppdrag i dotterbolag inom Koncernen har exkluderats. Samtliga ledamöters aktieinnehav avser aktuellt innehav per dagen för Prospektet. Innehaven inkluderar makes, makas, och omyndiga barns innehav samt innehav via bolag där vederbörande har ett bytande ägande och/eller betydande inflytande.



### JAN C. JOHANSSON

(född 1954)

**Befattning:** Styrelseordförande sedan 2020. Ordförande i ersättningsutskottet och ledamot i strategiutskottet.

**Utbildning:** Jur. kand.

**Erfarenhet:** VD SCA, VD Boliden, Telia, Vattenfall och Shell.

**Andra uppdrag:** Styrelseordförande för OrganoClick AB och Suominen Corporation, vice styrelseordförande för Vinda Vinda International Holdings Limited samt styrelseledamot i OptiGroup AB, Kährs Holding AB (publ) och JCJ consulting AB. Vidare är han rådgivare till Triton.

**Tidigare uppdrag de senaste fem åren:** -

**Innehav:** 19 780 aktier av Serie B.



### FREDRIK ALVARSSON

(född 1969)

**Befattning:** Styrelseledamot sedan 2019. Ledamot i ersättningsutskottet och affärsutskottet.

**Utbildning:** Ingenjör, Lunds universitet och IFL från Handelshögskolan i Stockholm.

**Erfarenhet:** VD för CA Fastigheter, Projektutvecklingschef på Hemsö Fastighets AB samt flertalet olika befattningar inom NCC, Kungsleden och Vasakronan.

**Andra uppdrag:** VD och styrelseledamot i SHH Samhällsfastigheter AB och SHH SF Produktion AB. Styrelseordförande i SHH Invest nr 62 AB, SHH Hjärupe Invest AB, SHH Hjärupe Projekt AB och SHH Projekt nr 62 AB samt styrelseledamot i Volabo projekt Östhamra AB, SHH Invest nr 54 AB, SHHNREP Invest AB, FA Partners AB och SHHNREP Produktion AB.

**Tidigare uppdrag de senaste fem åren:** Extern verkställande direktör i CA Fastigheter Aktiebolag samt styrelseordförande i Östhamra Projekt 2 AB. Styrelseledamot i Lanthem Granparken AB, Lanthem Lidingö AB, Lanthem Samhällsfastigheter AB, Lanthem Svalöv AB och Lanthem Tygelsjö AB.

**Innehav:** 0 aktier.



**ANNA BELFRAGE***(född 1962)***Befattning:** Styrelseledamot sedan 2019. Ledamot i revisionsutskottet.**Utbildning:** Civilekonom, Lunds universitet.**Erfarenhet:** Chief Financial Officer (CFO) för Södra Skogsägarna med ansvar även för inköp och IT, tidigare tillförordnad VD för Beijer Electronics, CFO för ABS Group i Cardio-koncernen och dessförinnan olika roller inom industriföretag som Dresser Wayne Fueling Systems, Obducat, Lund Eastern Energy och Åkerlund & Rausing.**Andra uppdrag:** Styrelseledamot i Ellevio AB, Mycronic AB (publ), NOTE AB (publ), Isofol Medical AB (publ), Ellevio Holding 2 AB, Anna Belfrage Creative Consulting AB, Ellevio Holding 3 AB, Ellevio Holding 1 AB och Ellevio Holding 4 AB. Därtill är hon styrelseledamot och ordförande i revisionsutskottet i Cint Group AB. Vidare driver hon egen konsultverksamhet.**Tidigare uppdrag de senaste fem åren:** Chief Financial Officer (CFO) för Södra Skogsägarna med ansvar även för inköp och IT.**Innehav:** 0 aktier.**MARI BROMAN***(född 1951)***Befattning:** Styrelseledamot sedan 2015. Ordförande i revisionsutskottet och ledamot i strategiutskottet.**Utbildning:** Fil. pol. mag, Göteborgs universitet.**Erfarenhet:** Vice VD, Riksbyggen, styrelseordförande och ledamot i flera fastighetsbolag och branschorgan.**Andra uppdrag:** Styrelseordförande i IQ Samhällsbyggnad AB. Styrelseledamot i Forserum Safety Glass AB, Offentliga Hus i Norden AB (publ) och ChromoGenics AB.**Tidigare uppdrag de senaste fem åren:** styrelseordförande i Sharing Capabilities AB.**Innehav:** 909 aktier av serie B.**LUDWIG MATTSSON***(född 1983)***Befattning:** Styrelseledamot sedan 2012. Ledamot i affärsutskottet och revisionsutskottet.**Utbildning:** Magisterexamen i nationalekonomi, Handelshögskolan i Stockholm.**Erfarenhet:** VD Gavia-koncernen, uppdrag inom Gavia-koncernen samt uppdrag inom Lommen-koncernen.**Andra uppdrag:** VD och styrelseledamot i Adapta Fastigheter Aktiefbolag (publ) och styrelsesuppleant i andra bolag inom Adaptakoncernen. Styrelseordförande i Lommen Invest AS och styrelseledamot i andra bolag inom Lommen-koncernen. Styrelseledamot Ativo Finans AB. VD och styrelseledamot i Gavia India AB och Gavia Food Holding AB samt styrelseledamot i andra bolag inom Gavia-koncernen. Styrelseledamot i Zocalo Franchise AB, Zocalo Holding AB, Ånglagården Holding AB och Ånglagården Fastighetsutveckling AB.**Tidigare uppdrag de senaste fem åren:** -**Innehav:** 540 000 aktier av serie A och 3 457 803 aktier av serie B i Serneke Group AB (publ) genom indirekt innehav via Lommen Holding AB samt 28 621 aktier av serie B genom direkt innehav.**VERONICA RÖRSGÅRD***(född 1974)***Befattning:** Styrelseledamot sedan 2020. Ledamot i ersättningsutskottet och strategiutskottet.**Utbildning:** Civilekonom, Mälardalens Högskola och Univeristé Jean Moulin III Lyon.**Erfarenhet:** Managing Director för Pysslingen förskolor (AcadeMedia), tidigare IT och Personaldirektör hos Skanska AB, Sverigechef hos Alumni och styrelseledamot i Aditro.**Andra uppdrag:** Styrelseledamot i Pysslingen Förskolor och Skolor AB, Förskolan Moroten Aktiefbolag, Pålsjö Skogs Förskola Aktiefbolag, Söder Triaden Förskolor Aktiefbolag, Åsöbergets Förskola Aktiefbolag, Limhamns Förskola Aktiefbolag, Sofiero Förskola AB, Hammarby Förskolor AB, Kastanjelunden Förskola AB, Färjan AB och Kungsholmens Förskola AB.**Tidigare uppdrag de senaste fem åren:** -**Innehav:** 0 aktier.



**OLA SERNEKE**

(född 1971)

**Befattning:** Styrelseledamot sedan 2004 och VD sedan 2008.

**Utbildning:** Civilingenjör, Chalmers.

**Erfarenhet:** VD och koncernchef samt grundare av Serneke Group AB (publ).

**Andra uppdrag:** Styrelseledamot i Änglagården Fastighetsutveckling AB samt styrelseledamot och VD i Ola Serneke Holding AB. Ledamot i flertalet ekonomiska föreningar, därutöver flertalet uppdrag såsom styrelseordförande, styrelseledamot eller VD i bolag inom Serneke-koncernen.

**Tidigare uppdrag de senaste fem åren:** -

**Innehav:** 3 710 000 aktier av serie A och 2 385 691 aktier av serie B i Serneke Group AB (publ) (indirekt via Ola Serneke Holding AB). Privat innehav 18 514 aktier av serie B i Serneke Group AB (publ).



**PER ÅKERMAN**

(född 1964)

**Befattning:** Styrelseledamot och vice styrelseordförande sedan 2020. Ordförande i affärsutskottet och i strategiutskottet.

**Utbildning:** Civilingenjör LTH (Lund).

**Erfarenhet:** Flera olika ledande positioner inom Skanska i Sverige och internationellt, bland annat som Executive Vice President för Skanska Sverige och Skanska Polen samt VD för Skanska Industrial Solutions.

**Andra uppdrag:** Styrelseledamot i Zutec Holding AB och Limestone Management AB. Vidare driver han egen konsultverksamhet.

**Tidigare uppdrag de senaste fem åren:** -

**Innehav:** 20 200 aktier.

## LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Sernekes koncernledning består av sju personer. Nedan redovisas uppgifter om dessa ledningspersoner med födelseår, befattning, utbildning, erfarenhet, pågående uppdrag och tidigare uppdrag sedan minst fem år för respektive person samt aktieinnehav i Serneke. Uppdrag i dotterbolag inom Koncernen har exkluderats. Samtligas aktieinnehav avser aktuellt innehav per dagen för Prospektet. Innehaven inkluderar makes, makas och omyndiga barns innehav samt innehav via bolag där vederbörande har ett betydande ägande och/eller betydande inflytande. Sernekes ledande befattningshavare nås via Bolagets adress: Kvarnbergsgatan 2, 411 05 Göteborg.

**OLA SERNEKE**

**Befattning:** Verkställande direktör och koncernchef.

(För mer information, se ovan under "Styrelsen")



**ANDERS DÜRING**

(född 1965, anställd sedan 2017)

**Befattning:** CFO

**Utbildning:** MSc Business Administration, Göteborgs universitet, 1990 och Executive MBA Finance & Accounting, Göteborgs universitet, 1998.

**Erfarenhet:** CFO KappAhl AB (publ) 2013-2017, CFO Volvo IT 2007-2013 och Group Controller & CIO Ballingslöv 2003-2006. Vidare har han arbetat som konsult på Arthur D. Little och Andersen Consulting, 1990-2003.

**Andra uppdrag:** Styrelseledamot i Henri Lloyd Group AB och Iqine Group AB samt bolagsman i Atinn konsult Handelsbolag.

**Tidigare uppdrag de senaste fem åren:** CFO KappAhl AB (publ).

**Innehav:** 11 780 aktier av serie B.



**ANDERS ARFVÉN**

*(född 1962, anställd sedan 2020)*

**Befattning:** Verkställande direktör i Serneke Sverige AB.

**Utbildning:** Byggnadsingenjör.

**Erfarenhet:** Affärsområdeschef hos Veidekke 2014-2020 samt plats- arbets- region- och divisionschef hos Peab 1987-2014.

**Andra uppdrag:** Styrelseledamot i Hudikbo Fastighets AB, Hanebo Fastighets AB, Stockholms Byggmästareförening, Byggföretagen region Öst, Eric Forss Stiftelse och Reinhold Gustafssons stiftelse.

**Tidigare uppdrag de senaste fem åren:** Affärsområdeschef hos Veidekke.

**Innehav:** 0 aktier.



**DANIEL MODÉUS**

*(född 1970, anställd sedan 2018)*

**Befattning:** Chefsjurist.

**Utbildning:** Jur. kand. Lunds universitet 1998.

**Erfarenhet:** Modéus Advokatbyrå 2012-2018, Entreprenadjurist Stockholms Byggmästareförening 2007-2012, Advokat Foyen Advokatfirma 2005-2007 och Advokat Celsus Advokatbyrå 2000-2005.

**Andra uppdrag:** Styrelseledamot i Juristfirma Daniel Modéus AB.

**Tidigare uppdrag de senaste fem åren:** Modéus Advokatbyrå.

**Innehav:** 5 000 aktier av serie B (indirekt via Juristfirma Daniel Modéus AB). Privat innehav 5 999 aktier av serie B i Serneke Group AB.



**JONAS FJELLMAN**

*(född 1979, anställd sedan 2017)*

**Befattning:** HR-chef.

**Utbildning:** Politices Magisterexamen, Göteborgs universitet, 2005.

**Erfarenhet:** Ledande befattningar inom HR sedan 2008. 2011-2017 inom IAC Group, senast från en roll som HR Director Europe.

**Andra uppdrag:** -.

**Tidigare uppdrag de senaste fem åren:** HR Director Europe hos IAC Group.

**Innehav:** 10 000 aktier av serie B.



**MICHAEL BERGLIN**

*(född 1973, anställd sedan 2012)*

**Befattning:** Vice verkställande direktör.

**Utbildning:** Gymnaseingenjör, Sven Eriksonsgymnasiet, Borås, 1992 samt Byggnadsingenjörsprogrammet, Borås Högskola, 1994.

**Erfarenhet:** Skadeförvaltningschef Folksam 2000-2012 samt uppdrag inom NCC och Skanska under 1994-2000.

**Andra uppdrag:** Flertalet uppdraget inom Serneke-koncernen. Styrelseledamot i Jägaren Alingsås Ekonomisk förening och Ånglagården Fastighetsutveckling AB.

**Tidigare uppdrag de senaste fem åren:** -.

**Innehav:** 270 781 aktier av serie B.



**ROBIN GERUM**

*(född 1987, anställd sedan 2017)*

**Befattning:** Affärsutvecklingschef.

**Utbildning:** M.Sc. Finance and Investments, Rotterdam School of Management, 2012, och B.Sc. Business Administration, University of New Hampshire, 2011.

**Erfarenhet:** Corporate Finance på Carnegie Investment Bank 2012-2017 och Private Equity på Liberty Lane Partners 2011.

**Andra uppdrag:** Styrelseledamot i Fjätrevålen Aktiebolag, Gerum Consult Aktiebolag, Gerum Bygg Aktiebolag, Gerum Fastighets AB, Fjätrevålen Utveckling AB samt styrelsesuppleant i Gerum Projekt AB.

**Tidigare uppdrag de senaste fem åren:** Corporate Finance på Carnegie Invest Bank.

**Innehav:** 52 682 aktier av serie B.

## ÖVRIG INFORMATION OM STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna har någon familjerelation med någon annan styrelseledamot eller annan ledande befattningshavare inom Serneke. Ludwig Mattsson var fram till och med den 2 januari 2018 styrelseledamot i Asa Bay Capital Management AB som har försattes i konkurs under 2019. Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna har därutöver under de senaste fem åren (i) dömts i bedrägerirelaterade mål, (ii) varit ställföreträdare, styrelseledamot eller ledande befattningshavare i något företag som försatts i konkurs, konkursförvaltning eller likvidation (annat än frivillig likvidation) eller (iii) bundits vid och/eller utfärdats påföljder för brott av reglerings- eller tillsynsmyndigheter (inbegripet erkända yrkessammanslutningar) eller (iv) förbjudits av domstol att ingå som medlem av bolagets förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan eller från att ha ledande eller övergripande funktioner hos en emittent. Det föreligger inte heller några intressekonflikter, genom vilka styrelseledamöters eller ledande befattningshavares privata intressen skulle stå i strid med Bolagets intressen.

## REVISORER

Vid årsstämman 2020 valdes PricewaterhouseCoopers AB till Bolagets revisor med Ulrika Ramsvik som huvudansvarig revisor. Ulrika Ramsvik är auktoriserad revisor och medlem i FAR. Under åren 2013–2019 var Deloitte AB Bolagets revisor med Harald Jagner som huvudansvarig revisor. Harald Jagner är auktoriserad revisor och medlem i FAR.

---

# AKTIEKAPITAL OCH ÄGARSTRUKTUR

## ÖVERSIKT

Serneke bildades år 2004 enligt svensk rätt. Bolagets aktier är utfärdade enligt svensk rätt, denominerade i SEK och bolagsordningen föreskriver att aktiekapitalet ska vara lägst 1 000 000 SEK och högst 4 000 000 SEK. Bolagets registrerade aktiekapital uppgick per den 31 december 2019 till 2 324 845,20 SEK fördelat på 23 248 452 aktier och uppgår per dagen för Prospektet till 2 324 845,20 SEK fördelat på 23 248 452 aktier, varav 5 210 000 aktier av serie A och 18 038 452 aktier av serie B. Samtliga aktier är fullt inbetalda och har ett kvotvärde om 0,10 SEK. Valutan för Företrädesemissionen är SEK. Investerares uppmärksammas härmed på att skattelagstiftningen i investerarens medlemsstat och i Sverige kan inverka på inkomsterna från Aktierna.

## CENTRAL VÄRDEPAPPERSFÖRVARING

Bolagets bolagsordning innehåller ett så kallat avstämningsförbehåll och Bolagets aktier är ansluta till det elektroniska värdepapperssystemet med Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm, som kontoförande institut. Aktierna är registrerade på person. Inga aktiebrev har utfärdats för aktierna. ISIN-koden för Bolagets aktie av serie B är SE0007278841. Aktierna av serie A är inte upptagna till handel, och kommer inte att tas upp till handel på någon handelsplats. ISIN-koden för aktier av serie A är SE0007278833.

## VISSA RÄTTIGHETER KOPPLADE TILL AKTIERNA

### RÖSTRÄTT

Varje aktie av serie A berättigar till en (1) röst och varje aktie av serie B berättigar till en tiondel (1/10) röst vid bolagsstämman i Bolaget. Vid bolagsstämman får varje röstberättigad rösta för det fulla antalet av denne ägda och företrädna aktier utan begränsning i rösträtten.

### VINSTUTDELNING OCH BEHÅLLNING VID LIKVIDATION

Aktier av serie A och serie B medför lika rätt till andel i Bolagets vinst och till eventuellt överskott vid likvidation. Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämman. Rätt till utdelning tillfaller den som på fastställd avstämningsdag är införd i aktieboken och är antecknad i avstämningsregistret. Avstämningsdag för utdelning och den dag utdelning ska utbetalas fastställs av bolagsstämman eller av styrelsen efter bemyndigande av bolagsstämman. Utdelning utbetalas normalt som ett kontant belopp per aktie men kan även ske i annan form. Vid årsstämman den 5 maj 2020 beslutades att ingen utdelning utbetalas för räkenskapsåret 2019. Utbetalning av kontant utdelning sker genom Euroclear. Det föreligger inga restriktioner för utdelning eller särskilda förfaranden för aktieägare bosatta utanför Sverige.

### FÖRETRÄDESRÄTT TILL NYA AKTIER MED MERA

Beslutar Bolaget att genom kontant- eller kvittningsemission utfärda nya aktier ska ägare av aktier serie A och ägare av aktier serie B äga företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier ägaren förut innehar (s.k. primär företrädesrätt).

Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare för teckning (s.k. subsidiär företrädesrätt). Om inte de sålunda erbjudna aktierna räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut innehar och, i den mån detta inte kan ske, fördelas genom lottning. Beslutar Bolaget genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut aktier endast av serie A eller serie B, ska samtliga aktieägare, oavsett om deras aktier är av serie A eller serie B, äga företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier de förut äger.

Beslutar Bolaget att genom kontant- eller kvittningsemission utfärda konvertibler eller teckningsoptioner har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av optionsrätten respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas ut mot. Vad som sagts ovan ska

inte innebära någon inskränkning i möjligheterna att fatta beslut om kontant- eller kvittningsemission med avvikelse från befintliga aktieägares företrädesrätt. Vid ökning av Bolagets aktiekapital genom fondemission ska nya aktier emitteras av varje slag i förhållande till det antal aktier av samma slag som är utfärdade sedan tidigare. Därvid ska gamla aktier av visst aktieslag medföra rätt till nya aktier av samma aktieslag.

### OMVANDLINGSFÖRBEHÅLL

Aktier av serie A omfattas enligt bolagsordningen av omvandlingsförbehåll. Bortsett från att det finns ett omvandlingsförbehåll för aktier av serie A, föreligger det inga inskränkningar i rätten att fritt överlåta aktier i Bolaget.

### HANDEL I AKTIERNA

Aktierna av serie B är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm, med ticker "SRNKE B". De nya Aktierna av serie B beräknas bli föremål för handel på Nasdaq Stockholm under vecka 4 2021. ISIN-koden för Bolagets aktie av serie B är SE0007278841. Aktierna av serie A är inte upptagna till handel, och kommer inte att tas upp till handel på någon handelsplats. ISIN-koden för aktier av serie A är SE0007278833.

### UTDELNINGSPOLICY

Sernekes långsiktiga utdelningspolicy är att dela ut 30 till 50 procent av nettoresultatet efter skatt för föregående räkenskapsår. Framtida beslut om utdelning kommer fattas med hänsyn till Sernekes utveckling och tillväxtpotentialer.

### INCITAMENTSPROGRAM

Vid årsstämma den 3 maj 2018 beslutades att inrätta ett aktiesparprogram för de anställda avseende räkenskapsåren 2018, 2019 och 2020. Deltagande i programmen förutsätter att den anställde förvärvar och behåller aktier av serie B i Serneke under programmets löptid. Deltagarna som behåller sparaktierna under sparperioden om cirka tre år och dessutom är anställd under denna period kommer efter utgången av respektive sparperiod, att för varje sparaktie hänförlig till sådan sparperiod utan kostnad erhålla 0,5 aktier av serie B i Serneke, s.k. matchningsaktier. Deltagare kommer utöver matchningsaktier även att, utan kostnad, kunna erhålla ytterligare aktier av serie B i Serneke, s.k. prestationsaktier under förutsättningen att deltagaren är anställd i Koncernen under hela sparperioden samt att vissa prestationskrav uppfylls. Det maximala antalet aktier som omfattas av programmen uppgår till 1 353 120 aktier av serie B motsvarande cirka 5,5 procent av antalet utgivna aktier efter utspädning och cirka 1,9 procent av antalet röster efter utspädning. Årsstämman beslutade vidare att Bolagets åtaganden att leverera matchnings- och prestationsaktier enligt programmet skulle säkerställas genom att Bolaget återköper egna aktier av serie B. Per dagen för Prospektet uppgår antalet matchnings- och prestationsaktier i programmet för perioden 2018, 2019 och fram till och med den 8 oktober 2020 totalt till 662 507 och Bolaget har återköpt 814 987 aktier av serie B.

Bolaget har vid årsstämma den 5 maj 2020 beslutat om att inrätta ytterligare ett aktiesparprogram för de anställda avseende räkenskapsåren 2021, 2022 och 2023. Det maximala antalet aktier som omfattas av programmen uppgår till 1 733 472 aktier av serie B motsvarande cirka 7,2 procent av antalet utgivna aktier efter utspädning och cirka 2,4 procent av antalet röster efter utspädning. Programmen motsvarar i allt väsentligt aktiesparprogrammet som antogs vid årsstämman 2018.

### ÄGARSTRUKTUR

Tabellen nedan visar Sernekes tio största aktieägare och aktieägarstruktur, enligt uppgift från Euroclear den 30 september 2020 och därefter av Bolaget kända förändringar. Det finns enligt Bolagets kännedom inget avtal mellan aktieägarna som syftar till att förändra kontrollen i Serneke. Ola Serneke kommer, mot bakgrund av hans kontroll över Ola Serneke Holding AB, även efter Företrädesemissionen att ha ett betydande inflytande över Bolaget i frågor som är föremål för godkännande av aktieägarna. Ola Serneke kan på så sätt utöva kontroll över Bolaget. Kontrollen begränsas emellertid av aktiebolagslagens bestämmelser.

Aktieägare	Före emissionerna					Efter emissionerna				
	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Totalt antal aktier	Andel aktier, %	Andel röster, %	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Totalt antal aktier	Andel aktier, %	Andel röster, %
Ola Serneke Holding AB	3 710 000	2 402 204	6 112 204	26,3%	56,3%	3 710 000	2 402 204	6 112 204	21,3%	52,2%
Lommen Holding AB	540 000	3 457 803	3 997 803	17,2%	12,6%	540 000	3 646 482	4 186 482	14,6%	12,0%
Christer Larsson i										
Trollhättan AB	380 000	497 000	877 000	3,8%	6,1%	380 000	525 301	905 301	3,1%	5,7%
Ledge Ing AB	330 000	456 061	786 061	3,4%	5,4%	330 000	568 455	898 455	3,1%	5,1%
Vision Group i väst AB	250 000	551 000	801 000	3,4%	4,3%	250 000	665 428	915 428	3,2%	4,2%
Balder	-	-	-	0,0%	0,0%	-	2 300 000	2 300 000	8,0%	3,0%
Svolder AB	-	1 327 609	1 327 609	5,7%	1,9%	-	2 077 609	2 077 609	7,2%	2,7%
Cliens fonder	-	795 000	795 000	3,4%	1,1%	-	795 000	795 000	2,8%	1,1%
Nordnet										
Pensionsförsäkring AB	-	303 398	303 398	1,3%	0,4%	-	303 398	303 398	1,1%	0,4%
Försäkringsaktiebolaget										
Avanza	-	279 850	279 850	1,2%	0,4%	-	279 850	279 850	1,0%	0,4%
<b>Totalt, 10 största</b>	<b>5 210 000</b>	<b>10 069 925</b>	<b>15 279 925</b>	<b>65,7%</b>	<b>88,6%</b>	<b>5 210 000</b>	<b>13 563 727</b>	<b>18 773 727</b>	<b>65,3%</b>	<b>86,8%</b>
<b>Övriga aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>6 766 404</b>	<b>6 766 404</b>	<b>29,1%</b>	<b>9,6%</b>	<b>-</b>	<b>8 371 397</b>	<b>8 371 397</b>	<b>29,1%</b>	<b>11,1%</b>
Totalt utestående aktier	5 210 000	17 223 465	22 433 465	96,5%	98,8%	5 210 000	22 728 245	27 938 245	97,2%	98,9%
Återköp egna aktier	-	814 987	814 987	3,5%	1,2%	-	814 987	814 987	2,8%	1,1%
<b>Totalt registrerade aktier</b>	<b>5 210 000</b>	<b>18 038 452</b>	<b>23 248 452</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>5 210 000</b>	<b>23 543 232</b>	<b>28 753 232</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

## NETTOTILLGÅNGSVÄRDE PER AKTIE

Av tabellen nedan framgår nettotillgångsvärdet per aktie före respektive efter Företrädesemissionens genomförande baserat på eget kapital per den 30 september 2020. Teckningskursen i Företrädesemissionen har fastställts till 53 SEK per aktie.

	Före Företrädesemissionen (per den 30 september 2020)	Efter Företrädesemissionen och den Riktade Emissionen
Eget kapital (MSEK)	1 896	2 446
Antal aktier	23 248 452	28 753 232
Nettotillgångsvärde per aktie	81,55	85,06

## OFFENTLIGA UPPKÖPSEBJUDANDEN

Lagen (2006:451) om offentliga uppköpserbudanden på aktiemarknaden ("LUA") är tillämplig på offentliga uppköpserbudanden avseende Sernekes aktier. Enligt LUA måste den som lämnar ett offentligt uppköpserbudande åta sig att följa Takeover-reglerna för Nasdaq Stockholm ("Takeover-reglerna"). Genom åtagandet åtar sig den som lämnar ett offentligt uppköpserbudande att följa såväl Takeover-reglerna som Aktiemarknadsnämndens avgöranden och uttalanden om tolkning och tillämpning av Takeover-reglerna samt om god sed på aktiemarknaden. Aktierna i Serneke är inte, och har aldrig varit, föremål för något offentligt uppköpserbudande.

---

# LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION

## BOLAGSINFORMATION OCH LEGAL STRUKTUR

Serneke är ett svensk publikt aktiebolag bildat i Sverige den 11 oktober 2004 och registrerat hos Bolagsverket den 29 oktober samma år. Bolagets företagsnamn, tillika handelsbeteckning, är SERNEKE Group AB (publ). Bolagets organisationsnummer är 556669-4153 och dess LEI-kod är 54930036ZLZGOG19M24. Bolaget har sitt säte i Göteborgs kommun och bolagsstämma ska också hållas i Göteborgs kommun. Bolaget bedriver sin verksamhet i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551) och föremålet för Bolagets verksamhet är att bedriva entreprenadverksamhet inom bygg och anläggning samt tillhandahålla därtill kompletterande produkter och tjänster, förvalta och äga fastigheter, handel och förvaltning av aktier även som idka därmed förenlig verksamhet.

Sernekes webbplats är [www.serneke.se](http://www.serneke.se). Informationen på webbplatsen utgör inte en del av Prospektet och inte har granskats eller godkänts av Finansinspektionen såvida den inte införlivats genom hänvisning (se avsnittet "Handlingar införlivade genom hänvisning").

## VÄSENTLIGA AVTAL

### AVTAL AVSEENDE KARLATORNET

Karlavagnstornet, som är ett helägt dotterbolag inom Koncernen, och Balder har den 17 december 2020 ingått ett aktieöverlåtelseavtal innebärande att Balder förvärvar 50 procent av aktierna i Karlatornet AB ("JV-Bolaget") från Karlavagnstornet. Därefter äger parterna 50 procent vardera av aktierna i JV-Bolaget. För åtagandet att säkerställa full finansiering berättigar Balders aktier till högst 600 MSEK i preferensutdelning innan återbetalning av Sernekes aktieägarlån och förväntad projektvinst. Därefter berättigar Balders aktier inte till någon utdelning. Parterna har även ingått ett aktieägaravtal avseende ägandet i JV-Bolaget. Karlavagnstornet kommer genom aktieägarlån från parterna tillsammans med byggnadskreditiv om cirka 3 miljarder SEK att vara fullt finansierat.

JV-Bolaget är moderbolag till ett antal juridiska personer som äger fastigheter i Karlatornet i stadsdelen Karlastaden på Lindholmen i Göteborg. När Karlatornet är uppfört kommer byggnaden vara Nordens högsta skyskrapa med 73 våningar och 245 meter hög. Karlatornet kommer att omfatta drygt 600 lägenheter, ett Clarion-hotell med cirka 300 rum, drygt 8 000 kvm kontors- och handelsytor samt en utsiktsplats. Fullt färdigställt beräknas det totala projektvärdet som lägst uppgå till 6,4 miljarder SEK. Karlastaden Utveckling AB ("KSU"), som är ett helägt dotterbolag inom Koncernen, har ingått entreprenad- och projektutvecklingsavtal med JV-Bolaget och de olika objektsbolagen avseende uppförande av Karlatornet som en totalentreprenad till ett fast pris med ett ordervärde om cirka 3,2 miljarder SEK. Ordervärdet inkluderas i Sernekes ordergång för det fjärde kvartalet 2020. Serneke förblir delägare i Karlatornet och fortsätter som huvudentreprenör för byggnationen.

Karlavagnstornet och Serneke har lämnat borgen för KSU:s rätta fullgörande av samtliga åtaganden enligt de entreprenad- och projektutvecklingsavtal som KSU ingått avseende Karlatornet. Som säkerhet för Koncernens åtagande att uppföra Karlatornet lämnas säkerhet i tillgångar som Koncernen äger i Karlastaden, bland annat byggrätter och fastigheter samt aktier i bolag inom Karlastaden, bland annat Karlavagnstornets aktier i JV-Bolaget. Vissa tillgångar i Karlastaden kommer även att utgöra säkerhet för byggnadskreditiv från Nordea.

Serneke behåller hela sitt investerade kapital om cirka 1,5 miljarder SEK i projektet i form av räntebärande aktieägarlån. Genom ytterligare aktieägarlån från Balder om cirka 500 MSEK, tillsammans med byggnadskreditiv om cirka 3 miljarder SEK och intäkter från försäljning av bostadsrätter kommer Karlatornet vara fullt finansierat. Nordea har meddelat positivt kreditbeslut och fullständig dokumentation ska nu tas fram av parterna. För byggnadskreditivet gäller sedvanliga villkor för denna typ av kredit. Serneke och Balder har lämnat solidarisk borgen för byggnadskreditivet från Nordea.

Enligt avtalet med Balder säkerställer Serneke de återstående osålda lägenheterna och Balder erhåller samtidigt en option att förvärva Karlatornets hotell och kontorsdelar. Balder har åtagit sig att teckna sammanlagt 2 300 000 aktier av serie B i Serneke till en teckningskurs om 53 SEK. Styrelsen i Serneke har den 17 december 2020 fattat beslut om en riktad kontantemission till Balder inom ramen för ett befintligt bemyndigande från årsstämman den 5 maj 2020. De nya aktierna kommer inte att berättiga till deltagande med teckningsrätter i Företrädesemissionen.



**ÖVRIGA AVTAL**

Koncernen har därutöver inte under den tvåårsperiod som föregått Prospektets offentliggörande ingått något väsentlig avtal utanför den löpande verksamheten. Koncernen har inte heller i övrigt ingått något avtal som innehåller en skyldighet eller rättighet som är väsentlig för Koncernen som helhet utanför den normala verksamheten.

**TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE**

Nedan presenteras transaktioner som Bolaget genomfört med närstående sedan den 1 januari 2020 och fram till dagen för Prospektet, varav samtliga skett på marknadsmässiga villkor.

Närstående part	Försäljning av varor och tjänster (MSEK)	Inköp av varor och tjänster (MSEK)	Fordran på närstående part (MSEK)	Skuld till närstående part (MSEK)
Lommen Sjöbefälet AB	2	12	4	-
Ludwig Mattson	3	-	-	-
Ola Serneke Holding AB	0,4	-	-	-
Kviberg Skidanläggning AB	4	3	4	0,4
Limestone Management AB	-	2	-	0,2
JV Sersund AB	91	-	-	-
Intresseföretaget Änglagården	3	24	1	12
Intresseföretaget Fjätervålen AB	1	0,1	-	-
Michael Berglin	-	-	5	-
<b>Totalt</b>	<b>104,4</b>	<b>41,1</b>	<b>14</b>	<b>12,6</b>

Transaktioner med Lommen Sjöbefälet AB anses utgöra närståendetransaktioner då bolagets huvudägare, Ludwig Mattsson, är styrelseledamot i Serneke Group AB och bolagets moderbolag Lommen Holding AB äger 17,82 procent av aktierna i Bolaget. Transaktionerna utgörs främst av intäkter från entreprenadtjänster och hyra av Sernekens huvudkontor och intäkterna uppgår till 2 MSEK och inköpen om 12 MSEK. Transaktioner med Ludwig Mattsson privat har skett avseende intäkter från entreprenadtjänster om 3 MSEK. Transaktioner med Ola Serneke Holding AB anses utgöra närståendetransaktioner då Ola Serneke är huvudägare, VD och styrelseledamot i Serneke Group AB. Intäkterna utgörs främst av hyra och uppgick till 0,4 MSEK. Ola Serneke Holding AB äger i sin tur bolaget Kviberg Skidanläggning AB och transaktioner med Kvibergs Skidanläggning AB anses därmed utgöra närståendetransaktioner. Försäljningen avser främst hyra samt intäkter hänförliga till avräkning av inkråmsförvärv om 4 MSEK. Inköp har uppstått vid inkråmsförvärv inkluderat varumärke, inventarier samt kostnader i samband med avräkningen av inkråmsförvärdet om 3 MSEK. Transaktioner med Limestone Management AB, Per Åkermans konsultbolag, anses utgöra närståendetransaktioner då Per Åkerman är styrelseledamot i Bolaget. Transaktionerna avser konsulterättning för arbetsuppgifter utanför styrelseuppdraget och uppgår till 2 MSEK. Transaktioner med JV Sersund AB anses utgöra närståendetransaktioner då Serneke äger 50 procent av Sersund och transaktionerna utgörs främst av intäkter från entreprenadtjänster om 91 MSEK. Transaktioner med intresseföretaget Änglagården anses utgöra närståendetransaktioner då Serneke äger 40 procent av Änglagården. Transaktionerna utgörs främst av uthyrd personal, lokalhyra respektive hyra för arenan. Intäkterna uppgick till 3 MSEK och inköpen uppgick till 24 MSEK. Vidare hyrde tidigare Kviberg Skidanläggning AB, som ägs av Ola Serneke Holding AB, Skidome av intresseföretaget Änglagården. Efter diskussion om hyresavtalets innehåll och driften av skidanläggningen kom parterna under september 2020 överens om att hyresavtalet skulle upphöra och att Kviberg Skidanläggning AB har rätt till hyresreducering. Hyran, efter hyresreducering, uppgick under 2020 sammanlagt till 0 MSEK. Sedan september 2020 hyr Serneke Skidome av intressebolaget Änglagården och hyran har under 2020 hittills uppgått till sammanlagt 2 MSEK. Transaktioner med intresseföretaget Fjätervålen AB anses utgöra närståendetransaktioner då Serneke äger 46,64 procent av Fjätervålen och utgörs av projektintäkter om 1 MSEK. Transaktioner med Michael Berglin anses utgöra närståendetransaktioner då Michael Berglin ingår i koncernledningen för Serneke Group AB och avser utfört entreprenadarbete. Fakturerat belopp under perioden förväntas uppgå till omkring 5 MSEK.

## TECKNINGSFÖRBINDELSER OCH GARANTIÅTAGANDEN

Sernekes fem största ägare, Ola Serneke (genom Ola Serneke Holding AB), Lommen Holding AB, Christer Larsson (genom Christer Larsson i Trollhättan AB), Daniel Åstenius (genom Ledge Ing AB) och Vision Group i väst AB, som tillsammans innehar 56 procent<sup>8</sup> av utestående aktier i Serneke, har åtagit sig att teckna 15 procent av Företrädesemissionen och har därutöver överlåtit resterande teckningsrätter till en grupp av befintliga och nya aktieägare. Svolder Aktiebolag och Bolagets ledande befattningshavare, som tillsammans innehar 8 procent<sup>9</sup> av antalet utestående aktier i Serneke, har ingått teckningsförbindelser avseende sina respektive pro-rata andelar av Företrädesemissionen. Svolder Aktiebolag och vissa av Bolagets ledande befattningshavare och styrelseledamöter har därutöver, tillsammans med Novobis AB och Ernström Finans AB som blir nya aktieägare i Serneke, åtagit sig att teckna samtliga överlåtna teckningsrätter från Sernekes största ägare. Teckningsförbindelser motsvarar totalt cirka 63,7 procent av Företrädesemissionen. Den del av Företrädesemissionen som inte täcks av teckningsförbindelser, motsvarande cirka 36,3 procent av Företrädesemissionen, garanteras av Vision Group i väst AB, Svolder AB, Novobis AB och Ernström Finans AB. Företrädesemissionen omfattas därmed till sin helhet av teckningsförbindelser och garantiåtaganden. Ingångna teckningsförbindelser och garantiåtaganden är inte säkerställda via bankgaranti, spärmedel, pantsättning eller liknande arrangemang. Följaktligen finns det en risk att en eller flera parter inte kommer att uppfylla sina respektive åtaganden. För vidare beskrivning, se avsnittet "Riskfaktorer – Teckningsförbindelser och emissionsgarantier är inte säkerställda". För emissionsgarantierna utgår sedvanlig garantiersättning, anpassad efter rådande marknadsläge, om fem (5) procent av det garanterade beloppet. För teckningsförbindelser utgår ingen ersättning. Teckningsförbindelser och garantiåtaganden har ingåtts under december 2020.

## TECKNINGSFÖRBINDLESER OCH GARANTIÅTAGANDEN

Namn	Teckningsförbindelser, Antal aktier	Garantiåtagande, Antal aktier	Andel av volymen, %
<b>Största ägare</b>			
Lommen Holding AB	188 679	-	5,9 %
Christer Larsson i Trollhättan AB	28 301	-	0,9 %
Ledge Ing AB	112 394	-	3,5 %
Vision Group i väst AB	114 428	40 288	4,8 %
Svolder AB	750 000	193 396	29,4%
<b>Totalt (största ägare)</b>	<b>1 193 802</b>	<b>233 684</b>	<b>44,5%</b>
<b>Ledning och styrelse</b>			
Michael Berglin	90 909	-	2,8 %
Robin Gerum	272 727	-	8,5 %
Ludwig Mattsson	9 090	-	0,3 %
Jan C Johansson	2 825	-	0,1 %
Anders Düring	1 682	-	0,1 %
Anders Arfvén	12 727	-	0,4 %
Jonas Fjellman	5 000	-	0,2 %
Daniel Modeus	1 571	-	0,0 %
Veronica Rörsgård	4 000	-	0,1 %
Fredrik Alvarsson	5 454	-	0,2 %
<b>Totalt (ledning och styrelse)</b>	<b>405 985</b>	<b>-</b>	<b>12,7%</b>

<sup>8</sup> Genom den Riktade Emissionen som genomfördes den 17 december 2020 kommer Bolagets aktiekapital att öka med cirka 230 000 SEK genom emission av 2 300 000 aktier av serie B. Baserat på antalet aktier efter genomförande av den Riktade Emissionen och Företrädesemissionen innehar Sernekes fem största ägare (Ola Serneke Holding AB, Lommen Holding AB, Christer Larsson i Trollhättan AB, Ledge Ing AB och Vision Group i väst AB) tillsammans 45,3 procent av aktierna och 79,2 procent av rösterna i Bolaget. Aktierna av serie B i den Riktade Emissionen kommer inte att berättiga till deltagande med företrädesrätt i Företrädesemissionen. Aktierna av serie B i den Riktade Emissionen till Balder kommer dock inte att berättiga till deltagande med företrädesrätt i Företrädesemissionen.

<sup>9</sup> Före genomförandet av den Riktade Emissionen och Företrädesemissionen.

<b>Externa investerare</b>			
Novobis AB	366 708	104 990	14,7%
Ernström Finans AB	75 000	824 609	28,1%
<b>Totalt (externa investerare)</b>	<b>441 708</b>	<b>929 599</b>	<b>42,8%</b>
<b>Totalt</b>	<b>2 041 495</b>	<b>1 163 283</b>	<b>100,0 %</b>

## MYNDIGHETSFÖRFARANDEN, RÄTTSLIGA FÖRFARANDEN OCH SKILJEFÖRFARANDEN

Serneke är i den löpande affärsverksamheten från tid till annan involverad i tvister eller rättsliga processer. Inom ramen för framförallt entreprenadverksamheterna har Serneke framfört vad som anses vara berättigade krav på beställaren men som beställaren, helt eller delvis, bestrider. I många fall har beställaren också framfört motkrav. I andra ärenden har beställare framfört krav för exempelvis påstådda brister i Sernekes utförande av det beställda arbetet. De sammanlagda beloppen är betydande.

Serneke har under de senaste tolv månaderna inte varit part i några myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inbegripet förfaranden som ännu inte är avgjorda eller som enligt Bolagets kännedom riskerar att inledas) som enskilt bedöms skulle kunna få betydande effekt på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet.

## LAGSTADGADE OFFENTLIGGÖRANDE

Nedan följer en sammanfattning av den information som Bolaget under den senaste tolv månadersperioden har offentliggjort i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 596/2014 av den 16 april 2014 om marknadsmissbruk (Marknadsmissbruksförordningen), och som enligt Bolagets bedömning fortfarande är av betydelse per dagen för Prospektet.

### Finansiella rapporter

- Delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2020, publicerad den 5 november 2020.

### Obligationslån 2018/2021

- Den 24 juni 2020 offentliggjorde Serneke att Bolaget erhållit godkännande från obligationsinnehavarna i det skriftliga förfarandet avseende sitt seniora icke-säkerställda obligationslån 2018/2021 för ändring av villkoren och förlängning av löptiden. De ändrade villkoren bestod i huvudsak av förlängning av obligationernas löptid med 18 månader, borttagandet av ett likviditetsåtagande (finansiell koventant) och vissa andra ändringar i villkoren för obligationerna.

### Riktad nyemission 2020

- Den 17 december 2020 offentliggjorde Serneke att Bolagets styrelse fattat beslut om att emittera 2 300 000 aktier av serie B till Balder som därmed blir ägare till cirka 8,2 procent av aktierna och 3,1 procent av rösterna i Bolaget efter utspädning. Aktierna emitteras till 53 SEK per aktie, vilket innebär ett likviditillskott för Serneke om totalt cirka 122 MSEK.

### Kommersiella händelser

- Den 17 december 2020 offentliggjorde Serneke att Bolaget ingått ett aktieöverlåtelseavtal med Balder innebärande att Balder förvärvar 50 procent av aktierna i Karlatornet AB. Därefter äger parterna 50 procent vardera av aktierna i Karlatornet AB.
- Den 4 juni 2020 offentliggjorde Serneke att Bolaget ett tecknat totalentreprenadavtal värt cirka 480 MSEK med Magnolia Bostad avseende 414 bostäder i Knivsta. Entreprenaden är en fortsättning i fas 2 på det samverkansavtal mellan parterna som tecknades i juni 2019.
- Den 17 februari 2020 offentliggjorde Serneke att totalentreprenadavtal värt cirka 500 MSEK tecknats med Savana AB avseende nybyggnation av dels cirka 3 500 kvadratmeter kommersiella lokaler i Brandbergen centrum, dels av 400 nya lägenheter i direkt anslutning till centrumet.
- Den 23 december 2019 offentliggjorde Serneke att Bolaget ingått avtal med Castellum om att

reglera den resterande köpeskillingen i Säve-affären som genomfördes mellan bolagen ett år tidigare, bestående av Sernekes försäljning av Säve flygplats till Castellum. Affären innebar att Serneke vid en slutavräkning erhöll 360 MSEK.

- Den 18 december 2019 offentliggjorde Serneke att Bolaget tecknat totalentreprenadavtal värt cirka 840 MSEK med Magnolia Bostad för byggnation av 783 lägenheter i området Stora Råbylund i Lund.
- Den 18 december 2019 offentliggjorde Serneke att Bolaget tecknat avtal med Trenum AB, samägt av Balder och Tredje AP-fonden, om försäljning av en hyresrättsportfölj. I avtalet ingår projektutveckling och entreprenaduppdrag för Serneke att uppföra totalt cirka 875 bostäder på de aktuella fastigheterna. Totalt har affären ett underliggande fastighetsvärde på cirka 1,8 miljarder SEK, inklusive investeringsbidrag. Transaktionen har en positiv likviditetseffekt i det fjärde kvartalet på cirka 95 MSEK samt en positiv initial resultatpåverkan om cirka 60 MSEK.

#### Organisatoriska händelser

- Den 20 augusti 2020 offentliggjorde Serneke att Bolaget fastställt en ny affärsplan som sträcker sig fram till 2025 Bolaget antagit nya långsiktiga finansiella mål.
- Den 27 mars 2020 offentliggjorde Serneke att Bolaget tar steg två i den större omorganisationen som inleddes hösten 2019, vilket innebär minskade kostnader om cirka 200 MSEK årligen med fullt genomslag från och med början av 2021. Arbetet med att skapa en ny organisation inleddes under hösten 2019 och syftade till att samla Bolagets kärnverksamhet i ett Serneke Sverige bestående av fem regioner, alla med eget resultatansvar. Omorganisationen innebar även att Bolaget gick från sina fyra affärsområden Bygg, Anläggning, Projektutveckling och Fastighet. Åtgärderna reducerar kostnader över hela organisationen och innebar att upp till 100 tjänster varslades om uppsägning.

#### RÅDGIVARE

Hagberg & Aneborn Fondkommission är emissionsinstitut i samband med Företrädesemissionen.

Hagberg & Aneborn Fondkommission AB erhåller en på förhand avtalad ersättning för utförda tjänster i samband med Företrädesemissionen. Setterwalls Advokatbyrå AB erhåller ersättning för utförda tjänster enligt löpande räkning. Utöver ovanstående bedöms det inte föreligga några ekonomiska eller andra intressen eller några intressekonflikter mellan parterna som i enlighet med ovanstående har ekonomiska eller andra intressen i Företrädesemissionen.

#### TRANSAKTIONSKOSTNADER

Bolagets kostnader hänförliga till Företrädesemissionen beräknas uppgå till omkring 3,5 MSEK. Sådana kostnader är framförallt hänförliga till kostnader för emissionsinstitut och legala rådgivare.

#### PROSPEKTET

Prospektet har upprättats som ett förenklat prospekt i enlighet med artikel 14 i Prospektförordningen och har godkänts av Finansinspektionen som behörig myndighet enligt Prospektförordningen (EU) 2017/1129. Finansinspektionen godkänner Prospektet enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen. Godkännandet bör inte betraktas som något slags stöd för emittenten eller för kvaliteten på de värdepapper som avses i Prospektet. Investerare bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i Aktierna. Prospektet finns tillgängligt på <https://ir.serneke.se/sv/prospekt>.

#### HANDLINGAR INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING

Följande räkenskaper införlivas i Prospektet genom hänvisning. Dokumenten som införlivas genom hänvisning finns tillgängliga på Bolagets webbplats <https://ir.serneke.se/sv/rapporter-och-presentationer>.

- Sernekes reviderade årsredovisning för räkenskapsåret 2019, där hänvisning görs till resultaträkningen på sida 47, rapport över totalresultat på sida 48, rapport över finansiell ställning på sida 49-50, rapport över kassaflöden på sida 53, rapport över förändringar i eget kapital på sidorna 61-88, noter på sidorna 20-58 samt revisionsberättelsen på sidorna 89-92.
- Sernekes översiktligt granskade delårsrapport för perioden 1 januari–30 september 2020 inklusive jämförelsesiffror avseende motsvarande period 2019, där hänvisning görs till resultaträkning och rapport över totalresultat på sida 18, balansräkning på sida 19, rapport över förändringar i eget kapital och kassaflödesanalys på sida 20, noter på sidorna 23–26 och revisorns granskningsrapport på sida 15.

#### **HANDLINGAR TILLGÄNGLIGA FÖR INSPEKTION**

Sernekes bolagsordning och registreringsbevis finns under Prospektets giltighetstid tillgängliga på Bolagets webbplats <https://ir.serneke.se/sv/rapporter-och-presentationer>.

---

## DEFINITIONER OCH ORDLISTA

<b>"Aktier" eller "Aktierna"</b>	Aktier i Serneke som erbjuds i Företrädesemissionen.
<b>"Bolaget", "Serneke" eller "Koncernen"</b>	Beroende på sammanhanget, SERNEKE Group AB (publ), org. nr. 556669-4153, den koncern vari SERNEKE Group AB (publ) är moderbolag eller ett dotterbolag i Koncernen.
<b>Euroclear Sweden</b>	Euroclear Sweden AB.
<b>"Företrädesemissionen"</b>	Erbjudandet att teckna Aktier i Serneke i enlighet med villkoren i Prospektet.
<b>Nasdaq Stockholm</b>	Den reglerade marknad som drivs av Nasdaq Stockholm Aktiebolag.
<b>Prospektet</b>	Detta prospekt som har upprättats med anledning av Företrädesemissionen.
<b>Prospektförordningen</b>	Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129.
<b>SEK</b>	Den officiella valutan i Sverige. Hänvisning till <b>"MDSEK"</b> avser miljarder SEK, hänvisning till <b>"MSEK"</b> avser miljoner SEK och hänvisning till <b>"TSEK"</b> avser tusental SEK.
<b>Teckningskurs</b>	53 SEK

---

## ADRESSER

### BOLAGET

**SERNEKE Group AB (publ)**

Kvarnbergsgatan 2

411 05 Göteborg

Tel: 031-712 97 00

[www.serneke.se](http://www.serneke.se)

### LEGAL RÅDGIVARE TILL BOLAGET

**Setterwalls Advokatbyrå AB**

Box 1050

101 39 Stockholm

### EMISSIONSINSTITUT

**Hagberg & Aneborn Fondkommission AB**

Valhallavägen 124

114 41 Stockholm

### REVISORER

**PricewaterhouseCoopers AB**

405 32 Göteborg

