

Bokslutskommuniké

JANUARI – DECEMBER 2017



Lönsam tillväxt och starkt orderläge

Oktober – december 2017

- Operativ nettoomsättning 14 794 Mkr (13 795)
- Operativt rörelseresultat 774 Mkr (641)
- Operativ rörelsemarginal 5,2 procent (4,6)
- Resultat före skatt 814 Mkr (668)
- Resultat per aktie 2,27 kr (1,90)
- Orderingång 12 060 Mkr (10 367)
- Kassaflöde före finansiering 1 508 Mkr (2 024)

Januari – december 2017

- Operativ nettoomsättning 50 267 Mkr (46 489)
- Operativt rörelseresultat 2 425 Mkr (2 075)
- Operativ rörelsemarginal 4,8 procent (4,5)
- Resultat före skatt 2 445 Mkr (2 050)
- Resultat per aktie 6,97 kr (5,85)
- Orderingång 45 247 Mkr (41 445)
- Orderstock 38 491 Mkr (33 572)
- Kassaflöde före finansiering 2 295 Mkr (2 651)
- Nettoskuld 1 216 Mkr (1 862)
- Soliditet 32,1 procent (29,7)
- Styrelsen föreslår en utdelning om 4,00 kr (3,60) per aktie

VDs kommentar

Vi har under 2017 uppvisat tydliga förbättringar i våra verksamheter. Entreprenadverksamheterna i Bygg och Anläggning levererar stabila resultat och Industri och Projektutveckling redovisar betydande marginalförbättringar. Stabila marknadsutsikter, trots en avvaktande bostadsmarknad, tillsammans med en rekordhög orderstock och en stark finansiell position skapar bra förutsättningar för framtiden.

MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR

Den svenska byggmarknaden uppvisade fortsatt tillväxt 2017. Under 2018 väntas bostadsbyggandet dämpas medan det privata och offentliga lokalbyggandet förväntas öka. I Norge utvecklades byggmarknaden positivt under 2017 medan 2018 kan komma att påverkas av ett minskat bostadsbyggande. Byggmarknaden i Finland har tagit fart under 2017, drivet av ett ökat bostadsbyggande, och förväntas uppvisa fortsatt tillväxt under 2018. För anläggningsmarknaden i Sverige och Norge är marknadsförutsättningarna positiva.

ORDERLÄGE

Orderingången för fjärde kvartalet är fortsatt på en hög nivå vilket innebar en ordergång för helår 2017 uppgående till 45,2 miljarder kronor (41,4). Orderingången har ökat inom samtliga affärsområden. Vad gäller egenutvecklade bostadsprojekt är det en bra geografisk spridning i såväl Sverige, Norge som Finland. Orderstocken uppgick till 38,5 miljarder kronor (33,6). Såväl ordergång som orderstock är på rekordhög nivåer för Peab.

AFFÄRSOMRÅDENAS UTVECKLING

I affärsområde Bygg ökade omsättningen för 2017 med elva procent med ett högre rörelseresultat. Affärsområde Anläggnings omsättning ökade med tio procent med ett något förbättrat rörelseresultat. Affärsområde Industri ökade omsättningen med fem procent och förbättrade rörelseresultatet. Affärsområde Projektutveckling redovisade en ökad omsättning med 13 procent och ett förbättrat rörelseresultat. Inom Bostadsutveckling fortsatte rörelsemarginalen att förbättras och såväl produktionsstarter som försäljning ökade jämfört med 2016.

KONCERNENS UTVECKLING

Operativ nettoomsättning uppgick under 2017 till 50 267 Mkr (46 489), vilket innebar en ökning med åtta procent. Operativt rörelseresultat förbättrades till 2 425 Mkr (2 075) och den operativa rörelsemarginalen förbättrades till 4,8 procent (4,5). Lönsamheten inom Bygg och Anläggning ligger på en stabil nivå. Detta som en följd av vår satsning på lägre riskprofil i projekten, större diversifiering samt fokus på lönsamhet före volym. Till detta ska läggas de mervärden som entreprenadprojekten skapar inom övriga delar av koncernen. Kassaflöde före finansiering uppgick till 2 295 Mkr (2 651). Nettoskulden uppgick till 1 216 Mkr (1 862).

FRAMTIDSUTSIKTER

Utgångsläget är positivt med en välfylld orderstock, en bra projektmix, en väldimensionerad byggrättsportfölj, stabila marknadsutsikter samt en stark finansiell ställning. Samtidigt finns ett antal utmaningar att hantera såsom kapacitetsbegränsningar i form av resursbrist i framför allt storstadsregionerna och kostnadsökningar för vissa underentreprenader.



I högre prislägen på bostäder har ett överutbud uppstått på vissa delmarknader vilket tillsammans med höjda krav för finansiering av bostäder medför längre försäljningsprocesser. Peab utvecklar och bygger bostäder i hela Sverige samt i stora delar av Norge och Finland. Våra bostäder ligger huvudsakligen i mellanprissegmentet och här ser vi att det fortsatt finns ett stort behov av nyproducerade bostäder. Under fjärde kvartalet, vilket säsongsmässigt brukar vara ett starkt kvartal, har vi haft en låg aktivitet i Stockholm medan vi haft en hög aktivitet på många orter i Sverige samt i Finland.

Det behövs fortsatt byggas mycket på de marknader där Peab verkar. Detta gäller inte bara bostäder utan även övrigt husbyggande och anläggningsbyggande i såväl Sverige, Norge som Finland.

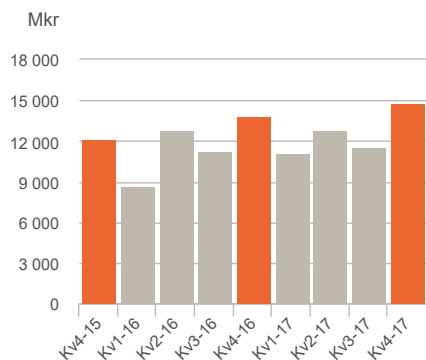
Baserat på en stark lönsamhetsutveckling, vår finansiella position och balanserade investeringsbehov har styrelsen gjort bedömningen att det finns utrymme för att föreslå en höjd utdelning till 4,00 kr (3,60) per aktie.

Vi har en unik position genom våra fyra kompletterande affärsområden och över 14 000 medarbetare sammansvetsade av en stark företagskultur. Vår affärsmodell skapar möjligheter genom hela värdekedjan i ett byggprojekt och ger oss goda förutsättningar att leverera helhetslösningar till våra kunder. Det är med denna bas vi jobbar vidare mot våra strategiska målsättningar att ha de nöjdaste kunderna, att vara den bästa arbetsplatsen samt det mest lönsamma företaget i branschen.

*Jesper Göransson
Verkställande direktör och koncernchef*

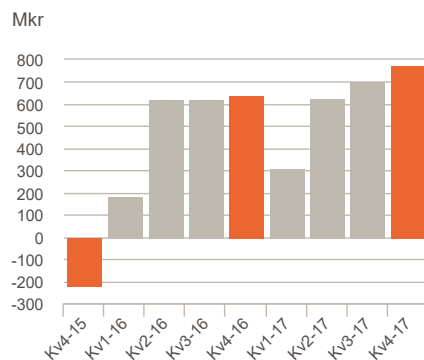
Bokslutskommuniké januari – december 2017

Operativ nettoomsättning



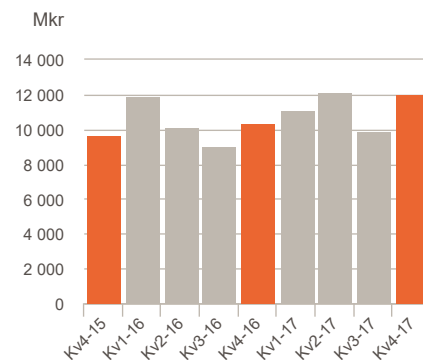
Koncernens operativa nettoomsättning för 2017 uppgick till 50 267 Mkr (46 489), vilket var en ökning med åtta procent. Justerat för förvärvade och avyttrade enheter ökade omsättningen med sju procent jämfört med föregående år.

Operativt rörelseresultat



Operativt rörelseresultat för 2017 uppgick till 2 425 Mkr jämfört med 2 075 Mkr föregående år.

Orderingång



Orderingången för 2017 uppgick till 45 247 Mkr jämfört med 41 445 Mkr föregående år. Orderstocken uppgick till 38 491 Mkr jämfört med 33 572 Mkr vid utgången av 2016.

Koncernen

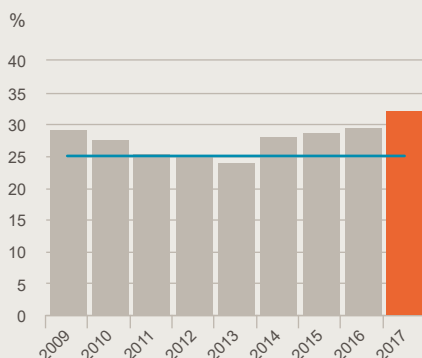
Mkr	Okt-dec 2017	Okt-dec 2016	Jan-dec 2017	Jan-dec 2016
Operativ nettoomsättning ¹⁾	14 794	13 795	50 267	46 489
Nettoomsättning	14 556	13 879	50 090	46 337
Operativt rörelseresultat ¹⁾	774	641	2 425	2 075
Operativ rörelsemarginal, % ¹⁾	5,2	4,6	4,8	4,5
Rörelseresultat	742	673	2 405	2 098
Rörelsemarginal, %	5,1	4,8	4,8	4,5
Resultat före skatt	814	668	2 445	2 050
Periodens resultat	671	561	2 057	1 727
Resultat per aktie, kr	2,27	1,90	6,97	5,85
Räntabilitet på eget kapital, %	21,1 ²⁾	20,1 ²⁾	21,1	20,1
Nettoskuld	1 216	1 862	1 216	1 862
Soliditet, %	32,1	29,7	32,1	29,7
Antal anställda vid utgången av perioden	14 344	13 869	14 344	13 869

1) Med operativ nettoomsättning och operativt rörelseresultat menas redovisning enligt successiv vinstavräkning motsvarande segmentsredovisning. Med nettoomsättning och rörelseresultat avses legal redovisning.

2) Beräknat på rullande 12-månader.

Finansiella mål

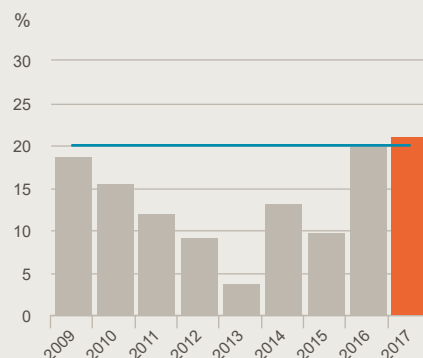
Soliditet



Mål > 25%

Mål avseende soliditeten är att den ska uppgå till minst 25 procent. Per den 31 december 2017 uppgick soliditeten till 32,1 procent jämfört med 29,7 procent vid föregående årsskifte.

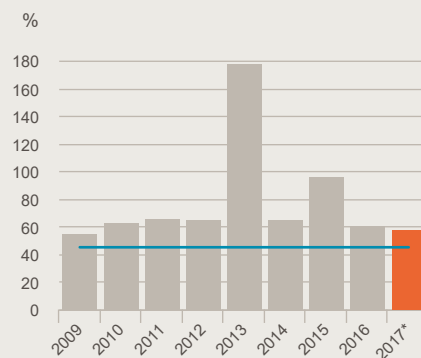
Räntabilitet på eget kapital



Mål > 20%

Mål avseende räntabilitet på eget kapital är att den ska uppgå till minst 20 procent. Räntabilitet på eget kapital uppgick till 21,1 procent (20,1).

Utdelning



* För 2017, styrelsens förslag till årsstämman

Mål > 50%

Mål avseende utdelning är att den minst ska uppgå till 50 procent av resultatet efter skatt. Styrelsens förslag till utdelning för 2017 om 4,00 kr (3,60) per aktie, motsvarar 58 procent (61) av årets resultat.

Nettoomsättning och resultat ¹⁾

Oktober – december 2017

Koncernens operativa nettoomsättning för fjärde kvartalet 2017 uppgick till 14 794 Mkr (13 795), vilket var en ökning med sju procent. Justering av redovisningen för bostäder har påverkat nettoomsättningen med -238 Mkr (84). Koncernens nettoomsättning för fjärde kvartalet 2017 ökade till 14 556 Mkr (13 879).

Samtliga affärsområden har ökat omsättningen i fjärde kvartalet. Inom affärsområde Bygg ökade omsättningen med nio procent, inom affärsområde Anläggning ökade omsättningen med 15 procent och inom affärsområde Industri ökade omsättningen med sex procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år. Inom affärsområde Projektutveckling ökade omsättningen med fem procent och ökningen är hänförlig till Bostadsutveckling.

Av kvartalets nettoomsättning avsåg 2 377 Mkr (2 273) försäljning och produktion utförd utanför Sverige.

Operativt rörelseresultat för fjärde kvartalet 2017 uppgick till 774 Mkr (641) och den operativa rörelsemarginalen ökade till 5,2 procent (4,6). För affärsområde Bygg ökade rörelsemarginalen till 2,4 procent (2,1) medan affärsområde Anläggning hade en oförändrad rörelsemarginal på 3,6 procent. Affärsområde Industri förbättrade rörelsemarginalen till 8,2 procent (6,6). Affärsområde Projektutveckling hade ett något högre rörelseresultat i fjärde kvartalet med en rörelsemarginal uppgående till 10,6 procent (10,8), varav rörelsemarginalen inom Bostadsutveckling uppgick till 10,9 procent (10,6).

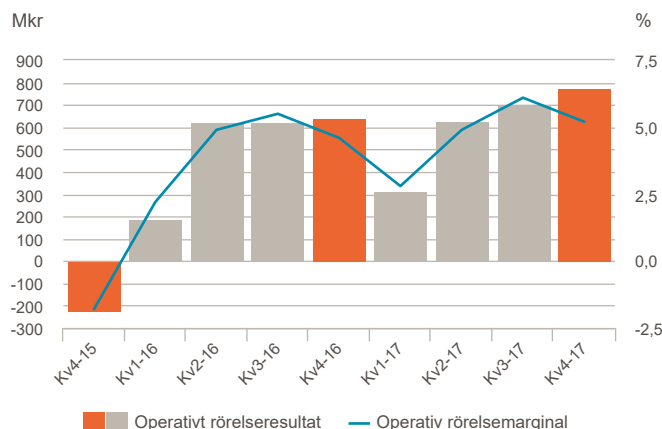
Justeringen av redovisningen för bostäder uppgick till -32 Mkr (32). Rörelseresultatet för fjärde kvartalet 2017 uppgick till 742 Mkr (673) och rörelsemarginalen förbättrades till 5,1 procent (4,8).

Avskrivningar och nedskrivningar uppgick under fjärde kvartalet till -257 Mkr (-232).

Finansnettot uppgick till 72 Mkr (-5), varav räntenettet förbättrades till 0 Mkr (-11). I finansnettot ingår en realisationsvinst om 93 Mkr vid avyttringen av 2 458 447 aktier i Lemminkäinen Oyj.

Resultat före skatt uppgick till 814 Mkr (668). Fjärde kvartalets resultat förbättrades till 671 Mkr (561).

Operativt rörelseresultat och operativ rörelsemarginal, per kvartal



Januari – december 2017

Koncernens operativa nettoomsättning för 2017 uppgick till 50 267 Mkr (46 489), vilket var en ökning med åtta procent. Justerat för förvärvade och avyttrade enheter ökade omsättningen med sju procent. Justering av redovisningen för bostäder har påverkat nettoomsättningen med -177 Mkr (-152). Koncernens nettoomsättning för 2017 ökade till 50 090 Mkr (46 337).

Omsättningen har ökat inom alla affärsområden, mycket som en följd av en fortsatt gynnsam bygg- och anläggningsmarknad. Inom affärsområde Bygg ökade omsättningen med elva procent och ökningen fördelar sig över alla geografier. Affärsområde Anläggning ökade omsättningen med tio procent och förklaras främst av en ökad aktivitet inom Lokal marknad och Infrastruktur. Affärsområde Industri uppvisade en omsättningsökning på fem procent med ökning i alla produktområden utom Transport och Maskin, som hade en oförändrad omsättning. I affärsområde Projektutveckling ökade omsättningen med 13 procent, där Bostadsutveckling ökade med 22 procent medan Fastighetsutveckling uppvisade en lägre omsättning. Inom Fastighetsutveckling genomfördes under första kvartalet 2017 försäljningen av ett antal tillgångar i Arenastaden och Ulriksdal i Solna till Fabege, vilket påverkade omsättningen med 577 Mkr. Under andra kvartalet 2016 genomfördes delförsäljningar av fastigheter i Hyllie, Malmö, till ett värde om 777 Mkr.

Av årets nettoomsättning avsåg 9 089 Mkr (7 729) försäljning och produktion utförd utanför Sverige.

Operativt rörelseresultat för 2017 uppgick till 2 425 Mkr (2 075) och den operativa rörelsemarginalen förbättrades till 4,8 procent (4,5).

Inom affärsområde Bygg uppgick marginalen till 2,3 procent jämfört med 2,2 procent föregående år. Inom Anläggning uppgick marginalen till 3,2 procent (3,3). Affärsområde Industri uppvisade en högre marginal på 6,8 procent (6,2). Inom affärsområde Projektutveckling förbättrades både Bostadsutveckling och Fastighetsutveckling rörelseresultatet under året. Inom Bostadsutveckling förbättrades marginalen till 9,4 procent (8,5). I Fastighetsutveckling ingick en realisationsvinst under första kvartalet från försäljning av joint venture bolag om 75 Mkr vilket inkluderade ett antal utvecklingsfastigheter i Skåne. Transaktionerna avseende Arenastaden och Ulriksdal, vilka genomfördes under första kvartalet 2017, hade netto ingen resultatpåverkan då försäljningarna i Ulriksdal påverkade rörelseresultatet positivt med 180 Mkr och försäljningen av tillgångarna i Arenastaden påverkade negativt med 180 Mkr. Under andra kvartalet 2016 ingick en resultat effekt om 104 Mkr från delförsäljningarna av fastigheter i Hyllie.

Elimineringar och upplösningar av internvinster i projekt i egen regi har påverkat rörelseresultatet med netto -1 Mkr (-75). Elimineringen återläggs i samband med extern försäljning av projekten. Justering av redovisningen för bostäder har påverkat rörelseresultatet med -20 Mkr (23). Rörelseresultatet för 2017 uppgick till 2 405 Mkr (2 098) och rörelsemarginalen förbättrades till 4,8 procent (4,5).

Avskrivningar och nedskrivningar under året uppgick till -957 Mkr (-862).

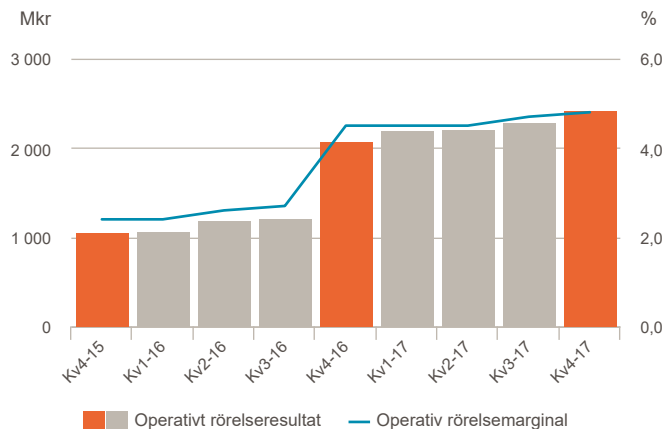
Finansnettot uppgick till 40 Mkr (-48) varav räntenettet förbättrades till -44 Mkr (-71). I finansnettot ingick utdelning från Lemminkäinen Oyj med 16 Mkr (-) samt realisationsvinst om 93 Mkr vid försäljning av 2 458 447 aktier i Lemminkäinen Oyj.

Resultat före skatt uppgick till 2 445 Mkr (2 050). Årets skatt uppgick till -388 Mkr (-323), vilket motsvarar en skatt om 16 procent (16). Den lägre skatten förklaras främst av försäljning av aktier där vinsten inte är skattepliktig.

Årets resultat förbättrades till 2 057 Mkr (1 727).

1) Peab tillämpar IFRIC 15, Avtal för uppförande av fastigheter, i den legala redovisningen. För Peabs bostadsprojekt i Finland och Norge samt egna hem i Sverige innebär denna princip att IAS 18, Intäkter, tillämpas och att projekten vinstavräknas först vid överlämnandet av bostaden till köparen. Segmentsredovisningen sker utifrån successiv vinstavräkning för alla våra projekt då det speglar hur koncernledningen och styrelsen följer verksamheten. I segmentsredovisningen upprättas en brygga mellan operativ redovisning enligt successiv vinstavräkning och legal redovisning. Med operativ nettoomsättning och operativt rörelseresultat menas således redovisning enligt successiv vinstavräkning. Med nettoomsättning och rörelseresultat avses legal redovisning.

Operativt rörelseresultat och operativ rörelsemarginal, rullande 12 månader



SÄSONGSEFFEKTER

Koncernens verksamhet, framför allt inom Industri och Anläggning, påverkas av säsongsmässiga svängningar till följd av kall väderlek under vinterhalvåret. Normalt är första kvartalet svagare jämfört med resten av året.

Finansiell ställning och kassaflöde

OMKLASSIFICERING AV FASTIGHETER

Efter en genomgång av fastighetsbeståndet har det beslutats att vissa fastigheter som tidigare har rapporterats som projekt- och exploateringsfastigheter, det vill säga lagerfastigheter, istället ska klassificeras som driftsfastigheter alternativt förvaltningsfastigheter i de fall det inte finns någon planerad avyttring och fastigheterna kan komma att finnas kvar i koncernen under en längre tid. Från och med 1 januari 2017 har därför fastigheter till ett bokfört värde om 619 Mkr omklassificerats till driftsfastigheter och fastigheter till ett värde om 629 Mkr har omklassificerats till förvaltningsfastigheter. Omklassificeringen av fastigheterna sker framåttriktat varför inga jämförelsetal har omräknats.

FINANSIELL STÄLLNING

Soliditeten den 31 december 2017 uppgick till 32,1 procent jämfört med 29,7 procent vid föregående årsskifte. Räntebärande nettoskuld uppgick till 1 216 Mkr jämfört med 1 862 Mkr vid föregående årsskifte. Den genomsnittliga räntan i låneportföljen inklusive räntederivat uppgick den 31 december 2017 till 2,6 procent (2,6).

Koncernens disponibla likvida medel, inklusive ej utnyttjade kreditlöften var vid årets slut 5 145 Mkr jämfört med 6 062 Mkr den 31 december 2016.

Koncernens eventualförpliktelser, exklusive solidariskt ansvar i handels- och kommanditbolag, uppgick vid årets utgång till 10 463 Mkr (6 903). Av eventualförpliktelserna utgör borgensåtaganden för krediter i bostadsrättsföreningar under produktion 7 740 Mkr (4 498).

INVESTERINGAR OCH AVYTTRINGAR

Materiella och immateriella anläggningstillgångar har under fjärde kvartalet nettoinvesterats med 691 Mkr (288). Investeringarna under kvartalet bestod till största delen av maskininvesteringar samt investeringar i fastigheter. Materiella och immateriella anläggningstillgångar har under 2017 nettoinvesterats med 1 912 Mkr (1 449). I beloppet ingick nettoinvesteringar från rörelseförvärv med 154 Mkr (310). Liksom under föregående år är merparten av investeringarna hänförliga till maskininvesteringar samt rörelseförvärv inom affärsområde Industri och Anläggning. Inom affärsområde Industri har betydande investeringar gjorts under året, såväl kapacitetshöjande som ersättningsinvesteringar.

Projekt- och exploateringsfastigheter, vilka redovisas som lagertillgångar, har under fjärde kvartalet nettoavyttrats med 88 Mkr (91). Projekt- och exploateringsfastigheter har under 2017 nettoinvesterats med 702 Mkr (324), varav förvärv av byggrätter på Kvarnholmen i Nacka uppgick till cirka 600 Mkr. Under första kvartalet 2017 genomfördes avyttringen av fastigheter i Ulriksdal, Solna. Under andra kvartalet 2016 genomfördes delförsäljning av fastigheter i Hyllie.

KASSAFLÖDE

Oktober – december 2017

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under fjärde kvartalet till 1 202 Mkr (2 134), varav kassaflöde från förändringar i rörelsekapital uppgick till 189 Mkr (1 113).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 306 Mkr (-110) och bestod av försäljning av aktier i Lemminkäinen och i delägda bolag, återbetalning av lån från delägda bolag samt maskininvesteringar.

Kassaflödet före finansiering uppgick under fjärde kvartalet till 1 508 Mkr (2 024).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -1 177 Mkr (-1 316) och förklaras av återbetalning av lån.

Januari – december 2017

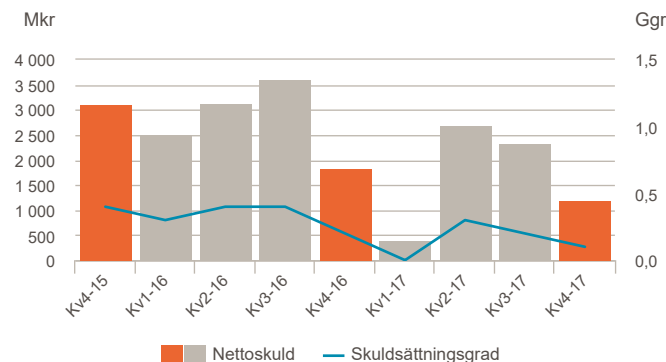
Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 2 839 Mkr (3 455), varav betald skatt ingick med -651 Mkr (-19). Kassaflödet från förändringar i rörelsekapital uppgick till 57 Mkr (552). I rörelsekapitalet ingick förvärv av byggrätter på Kvarnholmen i Nacka för cirka -600 Mkr.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -544 Mkr (-804). I kassaflödet från investeringsverksamheten ingick försäljning av anläggningstillgångar med 1 577 Mkr (865) som bestod av amortering av lån från delägda bolag, försäljning av aktier i Lemminkäinen Oyj samt försäljning av aktier i delägda bolag. Kassaflödet har till största delen använts till maskininvesteringar.

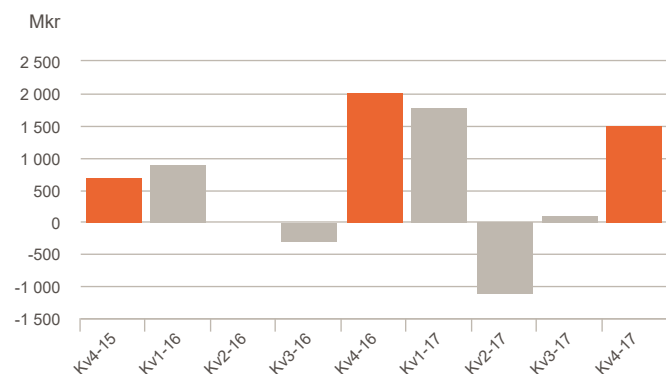
Kassaflödet före finansiering uppgick till 2 295 Mkr jämfört med 2 651 Mkr föregående år. Under första kvartalet genomfördes transaktionerna i Arenastaden, Solna vilka påverkade positivt med cirka 835 Mkr. I jämförelseperioden ingick delförsäljningar av fastigheter i Hyllie med 508 Mkr.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -2 750 Mkr (-2 613) varav betald utdelning uppgick till -1 062 Mkr (-767) och återbetalning av lån uppgick till -1 688 Mkr (-1 846).

Nettoskuld och skuldsättningsgrad



Kassaflöde före finansiering



Orderläge

Oktober – december 2017

Orderingången för fjärde kvartalet 2017 uppgick till 12 060 Mkr jämfört med 10 367 Mkr motsvarande kvartal föregående år. Orderingången har ökat inom Bygg och Anläggning men minskat inom affärsområde Projektutveckling. För affärsområde Industri redovisas ingen orderingång eller orderstock.

I orderingången för fjärde kvartalet 2017 är det en bra geografisk spridning av bygg- och anläggningsprojekt.

Januari – december 2017

Orderingången för 2017 uppgick till 45 247 Mkr jämfört med 41 445 Mkr

Orderingång

Mkr	Okt-dec 2017	Okt-dec 2016	Jan-dec 2017	Jan-dec 2016
Bygg	7 775	7 083	29 280	27 883
Anläggning	3 393	1 648	14 191	12 089
Projektutveckling	2 941	3 661	8 496	8 245
Elimineringar	-2 049	-2 025	-6 720	-6 772
Koncernen	12 060	10 367	45 247	41 445

föregående år. Orderingången har ökat inom samtliga affärsområden.

I orderingången för 2017 är det fortsatt stor andel bostadsprojekt med en bra geografisk spridning. I jämförelseåret ingick två större vägprojekt om cirka 1 miljard kronor vardera i affärsområde Anläggning.

Orderstock kvar att producera vid utgången av året ökade till 38 491 Mkr jämfört med 33 572 Mkr vid utgången av föregående år. Av total orderstock förväntas 34 procent (34) att produceras efter 2018 (2017). I orderstocken är det en bra balans mellan mindre, medelstora och större projekt. Den svenska verksamheten svarade för 86 procent (84) av orderstocken.

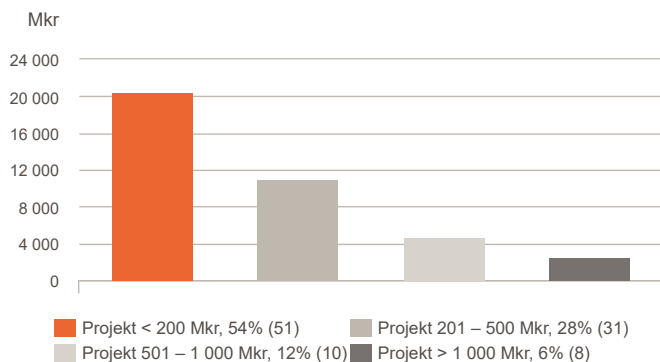
Orderstock

Mkr	31 dec 2017	31 dec 2016
Bygg	26 805	24 160
Anläggning	10 832	8 679
Projektutveckling	8 198	6 853
Elimineringar	-7 344	-6 120
Koncernen	38 491	33 572

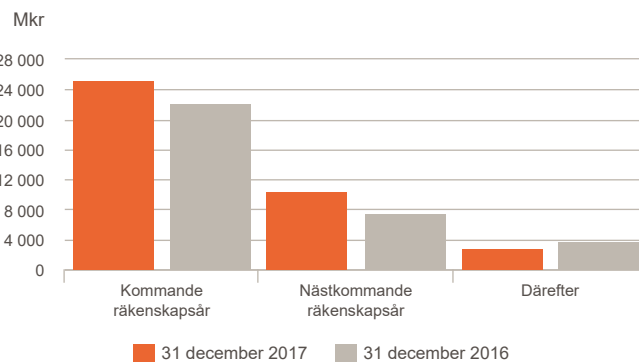
Under fjärde kvartalet har ett flertal större projekt och kontrakt erhållits, däribland:

- Byggnation av ett kontor inom Medicon Village området i Lund. Beställare är Medicon Village AB och kontraktssumman uppgår till 350 Mkr.
- Byggnation av etapp 1 av Scandinavian Mountains Airport i Sälen. I uppdraget ingår att bygga landningsbana, taxibana, uppställningsyta samt tillhörande serviceytor. Beställare är Scandinavian Mountains Airport AB och kontraktssumman uppgår till 280 Mkr.
- Byggnation av 57 lägenheter på Trysilfjället i Norge, tvärs över gränsen från Sälen. Byggherre är The Lodge Trysil AS och kontraktssumman är 121 MNOK.
- Byggnation av ett kontor på Hyllie i Malmö. Beställare är Midroc Projects AB och kontraktssumman uppgår till 221 Mkr.
- Om- och tillbyggnad av Södra Älvsborgs sjukhus. Kontraktssumman uppgår till totalt 1 025 Mkr och det hela förväntas stå klart under 2021.
- Byggnation av en ny etapp av E20 mellan Alingsås och Vårgårda. Beställare är Trafikverket och kontraktssumman uppgår till 539 Mkr.
- Förnyat förtroende att ansvara för drift och underhåll i Helsingborg, driftområde Centrum och Strand. Beställare är Helsingborgs stad och kontraktssumman är sammantaget cirka 300 Mkr, fördelat på sex år med option på ytterligare tre år.
- Byggnation av 94 lägenheter i det nya stadskvarteret Drotten på Kålgårdsområdet i centrala Jönköping. Beställare är Wood & Hill. Kontraktssumman uppgår till 152 Mkr.
- Byggnation av 106 nya lägenheter och åtta verksamhetslokaler i Mölndals innerstad. Beställare är Mölndalsbostäder och kontraktssumman uppgår till 222 Mkr.
- Renovering av Medborgarhuset på Södermalm i Stockholm. Beställare är Stockholms Stad, Fastighetskontoret. Kontraktssumman uppgår till 617 Mkr.

Projektfördelning orderstock, 31 dec 2017



Orderstock fördelad över tiden



Översikt affärsområden

Peabkoncernen rapporteras i fyra affärsområden; Bygg, Anläggning, Industri och Projektutveckling. Affärsområdena motsvaras av rörelsesegment.

REDOVISNING AV INTERNA PROJEKT MELLAN AFFÄRSOMRÅDENA BYGG OCH PROJEKTUTVECKLING

I affärsområde Bygg redovisas omsättning och resultat hänförligt till entreprenaddelen i egenutvecklade bostadsprojekt, i hyresrättsprojekt samt i övriga fastighetsprojekt till affärsområde Projektutveckling. Redovisning sker enligt successiv vinstavräkning. I affärsområde Projektutveckling redovisas omsättning för både entreprenaddelen och byggherredelen i egenutvecklade bostadsprojekt. Redovisat resultat utgörs av resultatet i byggherredelen redovisat enligt successiv vinstavräkning.

REDOVISNING AV FASTIGHETSPROJEKT I EGEN BALANSRÄKNING

För fastighetsprojekt i egen balansräkning som redovisas som projekt- och exploateringsfastigheter och som säljs i bolagsform via aktier redovisas underliggande försäljningsvärde på fastigheten som omsättning och bokfört värde i balansräkningen som kostnad. Vid försäljningen av fastighetsprojekt som redovisas som driftfastigheter eller förvaltningsfastigheter redovisas resultateffekten netto som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

KONCERNGEMENSAMMA FUNKTIONER

Utöver affärsområdena redovisas som Koncerngemensamt centrala företag, vissa dotterföretag samt övriga innehav. Centrala företag består framför allt av moderbolaget Peab AB, Peab Finans samt Peab Support (Shared Service Center).

Nettoomsättning och rörelseresultat per affärsområde

Mkr	Nettoomsättning				Rörelseresultat				Rörelsemarginal			
	Okt-dec 2017	Okt-dec 2016	Jan-dec 2017	Jan-dec 2016	Okt-dec 2017	Okt-dec 2016	Jan-dec 2017	Jan-dec 2016	Okt-dec 2017	Okt-dec 2016	Jan-dec 2017	Jan-dec 2016
Bygg	7 631	6 992	26 726	24 121	180	147	602	542	2,4%	2,1%	2,3%	2,2%
Anläggning	3 787	3 292	11 825	10 740	136	120	374	355	3,6%	3,6%	3,2%	3,3%
Industri	3 684	3 462	12 761	12 161	302	227	867	753	8,2%	6,6%	6,8%	6,2%
Projektutveckling	2 509	2 385	8 629	7 639	267	257	811	622	10,6%	10,8%	9,4%	8,1%
– varav Fastighetsutveckling	117	148	1 013	1 385	6	20	98	89	5,1%	13,5%	9,7%	6,4%
– varav Bostadsutveckling	2 392	2 237	7 616	6 254	261	237	713	533	10,9%	10,6%	9,4%	8,5%
Koncerngemensamt	262	242	993	897	-128	-60	-228	-122				
Elimineringar	-3 079	-2 578	-10 667	-9 069	17	-50	-1	-75				
Operativt ¹⁾	14 794	13 795	50 267	46 489	774	641	2 425	2 075	5,2%	4,6%	4,8%	4,5%
Justering redovisning bostäder ²⁾	-238	84	-177	-152	-32	32	-20	23				
Legalt	14 556	13 879	50 090	46 337	742	673	2 405	2 098	5,1%	4,8%	4,8%	4,5%

1) Enligt successiv vinstavräkning (IAS 11).

2) Justering av redovisning till färdigställandemetoden (IAS 18) för egna hem i Sverige samt bostäder i Finland och Norge.

Affärsområde Bygg

Med lokal förankring nära kunderna utför affärsområde Bygg entreprenader åt både externa och interna kunder. Byggprojekten omfattar allt från nyproduktion av bostäder, offentliga och kommersiella lokaler till renoveringar och om- och tillbyggnadsarbeten samt byggservicetjänster.

Affärsområde Byggs verksamhet bedrivs genom cirka 150 platskontor runt om i Norden, organiserade i elva regioner i Sverige, tre i Norge och två i Finland. Tre specialiserade bostadsproducerande regioner finns i Stockholm, Göteborg och Öresundsregionen. Byggserviceverksamheten är en rikstäckande organisation med fokus på storstadsområdena. Övriga regioner bedriver alla typer av byggprojekt inom sitt geografiska område.

NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Oktober – december 2017

Nettoomsättningen för fjärde kvartalet 2017 ökade med nio procent och uppgick till 7 631 Mkr (6 992). Andelen bostadsproduktion är fortsatt hög.

Rörelseresultatet för fjärde kvartalet uppgick till 180 Mkr (147) och rörelsemarginalen förbättrades till 2,4 procent (2,1).

Januari – december 2017

Nettoomsättningen för 2017 ökade med elva procent och uppgick till 26 726 Mkr (24 121). Ökningen fördelar sig över samtliga geografier. Andelen bostadsproduktion fortsätter öka.

Rörelseresultatet för året uppgick till 602 Mkr (542) och rörelsemarginalen uppgick till 2,3 procent (2,2).

ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK

Oktober – december 2017

Orderingången under fjärde kvartalet ökade med tio procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år och uppgick till 7 775 Mkr (7 083). I orderingång ingår om- och tillbyggnad av Södra Älvsborgs sjukhus om cirka 1 miljard kronor samt renovering av medborgarhuset på Södermalm i Stockholm om cirka 600 Mkr. I orderingången i övrigt är det en fortsatt stor andel bostäder med en stor geografisk spridning.

Januari – december 2017

Orderingången under året ökade jämfört med föregående år och uppgick till 29 280 Mkr (27 883). Orderingången är väl diversifierad vad gäller produkt och geografi, även om det är en fortsatt stor andel bostäder.

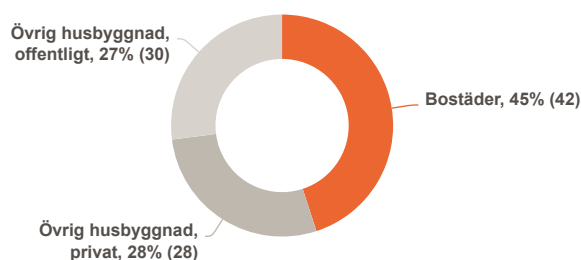
Orderstocken per den 31 december 2017 ökade till 26 805 Mkr jämfört med 24 160 Mkr vid utgången av 2016.

Nyckeltal

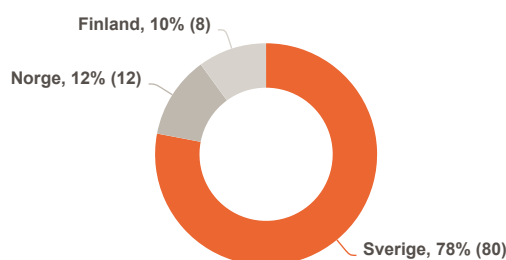
	Okt-dec 2017	Okt-dec 2016	Jan-dec 2017	Jan-dec 2016
Nettoomsättning, Mkr	7 631	6 992	26 726	24 121
Rörelseresultat, Mkr	180	147	602	542
Rörelsemarginal, %	2,4	2,1	2,3	2,2
Orderingång, Mkr	7 775	7 083	29 280	27 883
Orderstock, Mkr	26 805	24 160	26 805	24 160
Antal anställda vid periodens utgång	6 685	6 600	6 685	6 600

Nettoomsättning

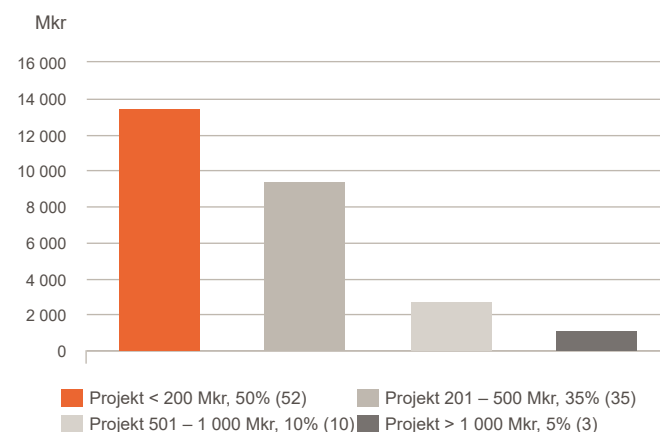
per produktområde, 2017



per geografisk marknad, 2017



Projektfördelning orderstock, 31 dec 2017



Affärsområde Anläggning

Affärsområde Anläggning är en ledande anläggningsaktör i Sverige och med verksamhet även i Norge och Finland. Anläggning bygger och underhåller vägar, järnvägar, broar och annan infrastruktur. Peabs anläggningsverksamhet är framför allt inriktad mot den lokala marknaden och organiserad i geografiska regioner och specialiserade produktområden. Från och med 1 januari 2017 har Grundläggning flyttats över till Anläggning från affärsområde Industri.

På lokal anläggningsmarknad utförs mark- och ledningsarbeten, grundläggning och byggnation av olika typer av anläggningar.

Inom infrastrukturuområdet och tung anläggning produceras vägar, järnvägar, broar, tunnlar och hamnar. Affärsområdet bygger även tyngre anläggningar åt exempelvis industrin och offentliga beställare.

Anläggning utför drift och underhåll av statligt och kommunalt väg- och gatanät, sköter parker och yttre fastighetsskötsel samt drift av VA-nät.

NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Oktober – december 2017

Nettoomsättningen för fjärde kvartalet 2017 uppgick till 3 787 Mkr (3 292), vilket var en ökning med 15 procent. Ökningen under kvartalet är hänförlig till produktområdena Lokal marknad samt Infrastruktur.

Rörelseresultatet för fjärde kvartalet 2017 uppgick till 136 Mkr (120) och rörelsemarginalen uppgick till 3,6 procent (3,6).

Januari – december 2017

Nettoomsättningen för 2017 uppgick till 11 825 Mkr (10 740), vilket var en ökning med tio procent. Justerat för förvärvade enheter ökade omsättningen med åtta procent. Ökningen under året är främst relaterad till Lokal marknad och Infrastruktur.

Rörelseresultatet för 2017 uppgick till 374 Mkr (355) och rörelsemarginalen uppgick till 3,2 procent (3,3).

ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK

Oktober – december 2017

Orderingången under fjärde kvartalet 2017 uppgick till 3 393 Mkr (1 648), en ökning med 106 procent. I orderingång ingick byggnation av en ny etapp av E20 mellan Alingsås och Vårdgårda till Trafikverket om 539 Mkr.

Januari – december 2017

Orderingången under 2017 uppgick till 14 191 Mkr (12 089). Under föregående år ingick två större vägprojekt om 1 miljard kronor vardera.

Orderstocken per 31 december 2017 uppgick till 10 832 Mkr (8 679).

Nyckeltal

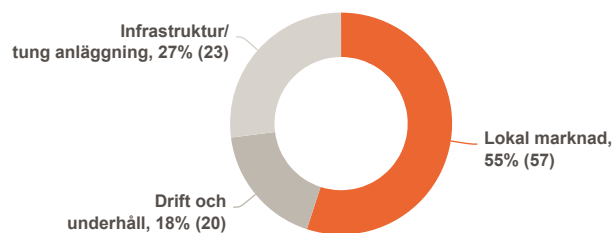
	Okt-dec 2017	Okt-dec 2016	Jan-dec 2017	Jan-dec 2016
Nettoomsättning, Mkr	3 787	3 292	11 825	10 740
Rörelseresultat, Mkr	136	120	374	355
Rörelsemarginal, %	3,6	3,6	3,2	3,3
Orderingång, Mkr	3 393	1 648	14 191	12 089
Orderstock, Mkr	10 832	8 679	10 832	8 679
Antal anställda vid periodens utgång	3 344	3 080	3 344	3 080

FÖRVÄRV

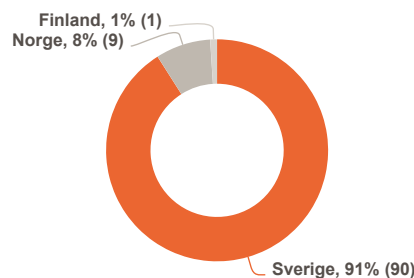
Under andra kvartalet tecknade Peab avtal om att förvärva Tranab Markbyggnad AB med säte i Örebro. Bolaget bedriver anläggningsverksamhet i Mälardalen och Närke. Tranab omsatte 264 Mkr och hade 58 anställda under 2016. Förvärvet krävde godkännande från de svenska konkurrensmyndigheterna och tillträde har skett under tredje kvartalet 2017.

Nettoomsättning

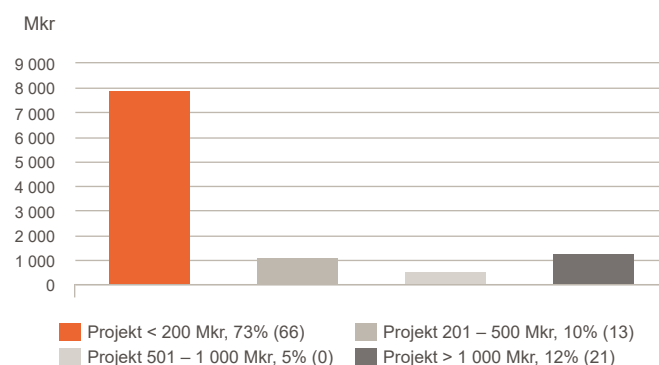
per produktområde, 2017



per geografisk marknad, 2017



Projektfördelning orderstock, 31 dec 2017



Affärsområde Industri

Affärsområde Industri är en totalleverantör av produkter och tjänster som behövs för att kunna genomföra bygg- och anläggningsprojekt på ett hållbart och kostnadseffektivt sätt.

Affärsområde Industri bedrivs genom sex produktområden; Asfalt, Betong, Grus och Berg, Transport och Maskin, Uthyrning samt Byggsystem. Från och med 1 januari 2017 har produktområde Grundläggning flyttats över till affärsområde Anläggning. Samtliga produktområden har en inriktning mot den nordiska bygg- och anläggningsmarknaden.

NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Oktober- december 2017

Nettoomsättningen för fjärde kvartalet 2017 ökade med sex procent och uppgick till 3 684 Mkr (3 462).

Rörelseresultatet för fjärde kvartalet 2017 uppgick till 302 Mkr (227) och rörelsemarginalen förbättrades till 8,2 procent (6,6).

Januari – december 2017

Nettoomsättningen för perioden januari-december 2017 ökade med fem procent och uppgick till 12 761 Mkr (12 161). Justerat för förvärvade och avyttrade enheter ökade omsättningen med fyra procent. Ökningen är hänförlig till alla produktområdena utom Transport och Maskin, som har en oförändrad omsättning i jämförelse med föregående år.

Rörelseresultatet för perioden januari-december 2017 uppgick till 867 Mkr (753). Samtliga produktområden har ett förbättrat resultat utom Transport och Maskin som har ett oförändrat resultat. Rörelsemarginalen ökade till 6,8 procent (6,2).

Sysselsatt kapital i Industri uppgick vid årets slut till 5 781 Mkr (5 416).

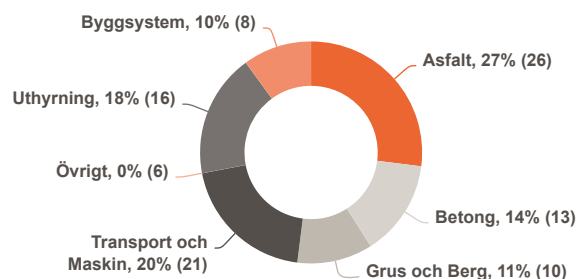
FÖRVÄRV OCH AVYTTRING

Peab har förvärvat 60 procent av aktierna i AB Smidmek Eslöv med option på förvärv av resterande 40 procent. Förvärvet kompletterar affärsområde Industris befintliga utbud avseende stommar i stål och betong. Verksamheten omsatte 249 Mkr och hade 29 anställda under räkenskapsåret 2016/2017. Tillträde har skett under oktober 2017.

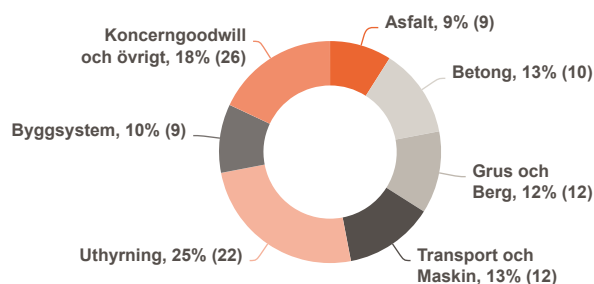
Peab har till NCC avyttrat grundläggningsverksamheten i Norge vilken bedrivs under firma Nordisk Fundamentering AS. Verksamheten omsatte 252 MNOK och hade 102 anställda under 2016. Frånträde har skett under oktober 2017.

Nettoomsättning

per produktområde, 2017



Sysselsatt kapital per 31 december 2017



Nyckeltal

	Okt-dec 2017	Okt-dec 2016	Jan-dec 2017	Jan-dec 2016
Nettoomsättning, Mkr	3 684	3 462	12 761	12 161
Rörelseresultat, Mkr	302	227	867	753
Rörelsemarginal, %	8,2	6,6	6,8	6,2
Sysselsatt kapital vid periodens utgång, Mkr	5 781	5 416	5 781	5 416
Antal anställda vid periodens utgång	3 452	3 385	3 452	3 385
Betong, tusentals m ³ ¹⁾	331	307	1 221	1 101
Asfalt, tusentals ton ¹⁾	735	671	2 619	2 589
Grus och Berg, tusentals ton ¹⁾	4 342	3 936	14 799	13 109

1) Avser såld mängd

Affärsområde Projektutveckling

Affärsområde Projektutveckling ansvarar för koncernens förvärv, utveckling, drift och förvaltning samt avyttring av bostäder och kommersiella fastigheter. Att förstå och förutse samhällets och kundernas behov och krav avseende läge och utformning är en framgångsfaktor för att kunna utveckla attraktiva och hållbara bostäder och lokaler.

Projektutvecklingen sker i helägda projekt eller i samarbete med andra partners via joint ventures. Verksamheten bedrivs i två enheter – Bostadsutveckling och Fastighetsutveckling.

Bostadsutveckling utvecklar alla typer av bostäder såsom flerfamiljshus i bostadsrätts-, äganderätts- och hyresrättsform samt småhus.

I Fastighetsutveckling bedrivs verksamheten i form av förvärv, utveckling, drift och förvaltning samt avyttring av kommersiella fastigheter.

Peabs huvudsakliga ambition är att bedriva utvecklingsprojekt i egen balansräkning. Samarbete med andra partners via joint ventures kan ske vid olika tidpunkter under ett projekt. Målet är att skapa ett kapitaleffektivt utvecklingsarbete med partners som förstärker affärerna och därmed lönsamheten.

NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Oktober- december 2017

Under fjärde kvartalet 2017 uppgick den operativa nettoomsättningen inom Projektutveckling till 2 509 Mkr (2 385). Det operativa rörelseresultatet uppgick till 267 Mkr (257).

Januari – december 2017

Under perioden januari-december 2017 uppgick den operativa nettoomsättningen inom Projektutveckling till 8 629 Mkr (7 639). Det operativa rörelseresultatet förbättrades till 811 Mkr (622).

OMKLASSIFICERING AV FASTIGHETER

Efter en genomgång av fastighetsbeståndet har det beslutats att vissa fastigheter som tidigare har rapporterats som projekt- och exploateringsfastigheter, det vill säga lagerfastigheter, istället ska klassificeras som driftsfastigheter alternativt förvaltningsfastigheter i de fall det inte finns någon planerad avyttring och fastigheterna kan komma att finnas kvar i koncernen under en längre tid. Fastigheterna innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Från och med 1 januari 2017 har därför fastigheter till ett bokfört värde om 619 Mkr omklassificerats till driftsfastigheter och fastigheter till ett värde om 629 Mkr har omklassificerats till förvaltningsfastigheter.

Sysselsatt kapital i Projektutveckling uppgick vid årets slut till 10 024 Mkr (10 281).

Sysselsatt kapital

Mkr	31 dec 2017	31 dec 2016
Driftsfastigheter	1 036	–
Förvaltningsfastigheter	871	–
Projekt- och exploateringsfastigheter	6 439	7 007
<i>varav bostadsbyggrätter</i>	5 116	4 125
<i>varav kommersiella byggrätter</i>	627	675
<i>varav projekt under uppförande</i>	383	736
<i>varav färdigställda fastigheter</i>	170	1 246
<i>varav övrigt</i>	143	225
Andelar i joint ventures	912	682
Utlåning till joint ventures	1 383	1 694
Rörelsekapital och övrigt	-617	898
Summa	10 024	10 281

Nyckeltal

	Okt-dec 2017	Okt-dec 2016	Jan-dec 2017	Jan-dec 2016
Operativ nettoomsättning ¹⁾ , Mkr	2 509	2 385	8 629	7 639
<i>varav Fastighetsutveckling</i>	117	148	1 013	1 385
<i>varav Bostadsutveckling ¹⁾</i>	2 392	2 237	7 616	6 254
Operativt rörelseresultat ¹⁾ , Mkr	267	257	811	622
<i>varav Fastighetsutveckling</i>	6	20	98	89
<i>varav Bostadsutveckling ¹⁾</i>	261	237	713	533
Operativ rörelsemarginal ¹⁾ , %	10,6	10,8	9,4	8,1
<i>varav Fastighetsutveckling</i>	5,1	13,5	9,7	6,4
<i>varav Bostadsutveckling ¹⁾</i>	10,9	10,6	9,4	8,5
Sysselsatt kapital vid periodens utgång, Mkr	10 024	10 281	10 024	10 281
Orderingång, Mkr	2 941	3 661	8 496	8 245
Orderstock, Mkr	8 198	6 853	8 198	6 853
Antal anställda vid periodens utgång	361	321	361	321

1) Enligt successiv vinstavräkning (IAS11).

BOSTADSUTVECKLING

Oktober – december 2017

Den höga aktiviteten på bostadsmarknaden har haft en positiv påverkan på både nettoomsättning och rörelseresultat under fjärde kvartalet. Den operativa nettoomsättningen ökade med sju procent och uppgick till 2 392 Mkr (2 237). Det operativa rörelseresultatet ökade till 261 Mkr (237) och den operativa rörelsemarginalen förbättrades till 10,9 procent (10,6).

Igångsättningen av egenutvecklade bostäder uppgick under fjärde kvartalet till 1 068 enheter (1 003) med en bra geografisk spridning. Antalet sålda bostäder uppgick till 937 (575). Under fjärde kvartalet, vilket säsongsmässigt brukar vara ett starkt kvartal, har vi haft en låg aktivitet i Stockholm medan vi haft en hög aktivitet på många orter i Sverige samt i Finland.

Januari – december 2017

Den starka efterfrågan på bostadsmarknaden har haft en positiv påverkan på både nettoomsättning och rörelseresultat under 2017. Den operativa nettoomsättningen uppgick till 7 616 Mkr (6 254), en ökning med 22 procent. Det operativa rörelseresultatet ökade till 713 Mkr (533) och den operativa rörelsemarginalen förbättrades till 9,4 procent (8,5).

Igångsättningen av egenutvecklade bostäder har ökat under året och uppgick till 3 048 enheter (2 651) med en bra geografisk spridning. Antalet sålda bostäder uppgick till 2 734 (2 044). Antal egenutvecklade bostäder i produktion uppgick vid årets utgång till 6 333 (4 381). Andelen sålda bostäder i produktion uppgick till 72 procent jämfört med 69 procent vid utgången av 2016. Antalet återköpta bostäder per 31 december 2017 uppgick till 33 (50).

Peab utvecklar och bygger bostäder i hela Sverige samt i stora delar av Norge och Finland. Våra bostäder ligger huvudsakligen i mellanprissegmentet och här ser vi att det fortsatt finns ett stort behov av nyproducerade bostäder. I vissa delar finns ett överutbud av nyproducerade bostäder i dyrare prisläge som tillsammans med höjda krav för finansiering samt ökad osäkerhet har gjort att försäljningen idag tar längre tid än tidigare. Det gäller framför allt i delar av Stockholmsregionen. Under fjärde kvartalet har vi haft en hög nivå på såväl produktionsstarter som försäljning. I Stockholm har vi haft en låg aktivitet medan vi haft en hög aktivitet på många orter i Sverige samt i Finland.

Bostadsbyggrätter

Antal, cirka	31 dec 2017	31 dec 2016
Byggrätter i egen balansräkning	20 700	17 300
Byggrätter via joint ventures	4 800	3 900
Byggrätter via optioner m.m.	7 100	7 200
Totalt	32 600	28 400

Egenutvecklad bostadsproduktion

	Okt-dec 2017	Okt-dec 2016	Jan-dec 2017	Jan-dec 2016
Antal under perioden produktionsstartade bostäder	1 068	1 003	3 048	2 651
Antal under perioden sålda bostäder	937	575	2 734	2 044
Totalt antal bostäder i produktion, vid periodens slut	6 333	4 381	6 333	4 381
Andel sålda bostäder i produktion, vid periodens slut	72%	69%	72%	69%
Antal återköpta bostäder i egen balansräkning, vid periodens slut	33	50	33	50



FASTIGHETSUTVECKLING

Omsättning och rörelseresultat från verksamheten härrör från förvärv, utveckling, drift och förvaltning av helägda fastigheter, av resultatandelar från delägda bolag samt realisationsresultat vid avyttring av färdiga fastigheter och andelar i delägda bolag.

Oktober – december 2017

Under fjärde kvartalet 2017 uppgick omsättningen till 117 Mkr (148) och rörelseresultatet till 6 Mkr (20). Inga större fastighetstransaktioner har skett under kvartalet.

Januari – december 2017

Under 2017 uppgick omsättningen till 1 013 Mkr (1 385) och rörelseresultatet till 98 Mkr (89).

I rörelseresultatet ingick en realisationsvinst om 75 Mkr avseende försäljningen av Peabs andel av joint venture företag till Catena. Peab och Catena har under lång tid haft ett samarbete om fyra utvecklingsfastigheter i Skåne som har ägts som 50/50 bolag, vilka avyttrades under första kvartalet. I december 2016 avtalade Peab och Fabege om att Peab under januari 2017 skulle sälja ett antal tillgångar i Arenastaden och Ulriksdal i Solna. Transaktionerna genomfördes den 12 januari 2017 och försäljningarna i Ulriksdal påverkade omsättningen under första kvartalet med 577 Mkr. Transaktionerna hade netto ingen resultat effekt då försäljningarna i Ulriksdal påverkade rörelseresultatet positivt med 180 Mkr medan försäljningarna av tillgångarna i Arenastaden påverkade rörelseresultatet negativt med 180 Mkr. Under andra kvartalet 2016 ingick delförsäljning av fastigheter i Hyllie, Malmö till ett underliggande fastighetsvärde om 777 Mkr med en resultat effekt om 104 Mkr. Den totala resultat effekten av försäljning av fastigheter och joint venture företag uppgick under 2017 till 94 Mkr jämfört med 136 Mkr under 2016.

Resultatet från delägda bolag har förbättrats i förhållande till föregående år.

I det sysselsatta kapitalet inom Fastighetsutveckling ingår driftsfastigheter till ett bokfört värde om 1 036 Mkr och består bland annat av kontorsbyggnad i Helsingfors, Finland, kontorsbyggnader i företagspark i Ängelholm samt kontor i Solna under uppförande. Förvaltningsfastigheter uppgår till 871 Mkr och består främst av hotell i Västerås, kommersiella lokaler i Sigtuna och Märsta samt företagspark i Ljungbyhed.

Peab har tagit beslut om att investera 453 Mkr i ett nytt kontorshus i Ulriksdal i Solna. Kontorshuset kommer att bestå av nio våningar om totalt cirka 12 500 kvm kontorsyta och är det första kontorshuset av fem som kommer att uppföras i Ulriksdal. Peab kommer att samla verksamheterna i Stockholm till detta kontor. Kontorshuset ska vara färdigställt för inflyttning under kvartal fyra 2019.

Peab investerar 30 MEUR i det andra kontoret i Sockenbacka företagsområde i Helsingfors. Peab färdigställde Ultimes Business Garden I 2016 och det är fullt uthyrt till ett flertal hyresgäster, förutom Peab som har sitt finska huvudkontor där. Det andra kontoret, Ultimes Business Garden II, är en kontorsbyggnad på sju våningar med en uthyrningsbar kontorsyta på cirka 7 900 kvm samt 150 parkeringsplatser. Byggnadsarbetet har påbörjats och byggnaden blir klar i början av 2019. Peab har planer på att över tid utveckla totalt sex kontorsbyggnader i området om tillsammans cirka 50 000 kvm.

VÄSENTLIGA JOINT VENTURES

Peabs väsentliga joint venture bolag Fastighets AB Centur, Tornet Bostadsproduktion AB, Fastighets AB ML4 och Point Hyllie Holding AB utvecklas väl och via dessa har Peab byggt upp betydande indirekta innehav i förvaltningsfastigheter och exploateringsfastigheter för såväl kommersiella- som bostadsändamål. Löpande avkastning sker i form av andelar i joint ventures resultat redovisade i rörelseresultatet samt ränteintäkter på utlåning. De marknadsvärdesförändringar på fastigheter som påverkar de bokförda värdena i joint venture bolagen redovisas inte i Peabs resultat.

Point Hyllie Holding AB har tagit beslut om att uppföra The Point, en 29 våningar hög kontorsbyggnad i stadsdelen Hyllie i Malmö. The Point kommer att inrymma cirka 20 000 kvm kontorslokaler och i bottenvåningen kommer det att finnas butik, lobby och gemensam lounge. Byggstart har skett i april 2017 och inflyttning kommer att ske i slutet av 2019.

Väsentliga joint ventures

FASTIGHETS AB CENTUR

Äga, förvalta och utveckla kommersiella fastigheter och bostäder.

Peabs andel: 50 procent

Partner: Balder

Geografi: Stockholm, Göteborg och Öresundsregionen

Bokfört värde fastigheter per 31 dec 2017 ¹⁾: 4 978 Mkr (4 682)

TORNET BOSTADS- PRODUKTION AB

Bygga och förvalta attraktiva och miljövänliga hyresrätter i de större städerna i Sverige.

Peabs andel: 31 procent

Partner: Riksbyggen, Folksam och Balder

Geografi: Stockholm, Mälardalen, Göteborg och Öresundsregionen

Bokfört värde fastigheter per 31 dec 2017 ¹⁾: 2 830 Mkr (2 234)

FASTIGHETS AB ML4

Äga och förvalta forskningsanläggningen Max IV. Anläggningen hyrs ut till Lunds Universitet.

Peabs andel: 50 procent

Partner: Wihlborgs

Geografi: Lund

Bokfört värde fastigheter per 31 dec 2017: 1 854 Mkr (1 870)

POINT HYLLIE HOLDING AB

Utveckla, äga och förvalta kontorsfastigheten The Point samt äga och förvalta hotellfastigheten Vårdshuset 5.

Peabs andel: 50 procent

Partner: Volito

Geografi: Hyllie, Malmö

Bokfört värde fastigheter per 31 dec 2017: 818 Mkr (709)

1) Värderade till verkligt värde i joint venture företagen. De marknadsvärdesförändringar på fastigheter som påverkar de bokförda värdena i joint venture bolagen redovisas inte i Peabs resultat.

Byggmarknaden

SVERIGE

Tillväxten för husbyggnadsinvesteringarna har fortsatt under 2017. Ökningstakten har dock bromsats in eftersom bostadsbyggandet, med småhus i spetsen, planar ut. Oron på bostadsmarknaden tilltog under hösten, vilket delvis kan kopplas till beslutet om ett utökat amorteringskrav. Rapporteringen om överproduktion och uthyrningssvårigheter i nybyggda bostäder och det ökade antalet objekt till salu bör också ha varit bidragande till att prisnivån föll under året. Samtidigt kvarstår flera, för bostadsbyggandet, positiva faktorer som lågt ränteläge, stark tillväxt i omvärlden, växande befolkning och ökad sysselsättning. Om bostadsbyggandet tappar fart är det däremot fortsatt hög aktivitet i det privata och offentliga lokalbyggandet och särskilt industribyggandet har fått ett uppsving efter de senaste årens svaga utveckling. 2018 väntas nolltillväxt för husbyggnadsinvesteringarna totalt och det bör bli bostadsbyggandet som bidrar negativt till utvecklingen. Anläggningsinvesteringarna har haft en tillväxt 2017 och spås växa även under 2018.

NORGE

Den norska byggmarknaden har utvecklats positivt under 2017, främst drivet av en ökad aktivitet inom det privata och offentliga lokalbyggandet. Bostadsbyggandet bedöms ha utvecklats i sidled då svagare utsikter för byggandet av småhus balanseras upp av en starkare utveckling inom flerbostadshus. 2018 väntas en negativ rekyll till följd av sättningar i prisutvecklingen innan bostadsbyggandet landar kring nolltillväxt igen 2019. En nolltillväxt är även att vänta inom övrigt husbyggande under prognosperioden 2018-2019. Anläggningsbyggandet bedöms däremot utvecklas starkt, stimulerat av god ekonomisk utveckling och starkare statsfinanser.

FINLAND

Finland gynnas av en bred uppgång i världsekonomin. Konsumentförtroendet är högt och industrin rapporterar om ökad ordergång och produktion. Bostadsbyggandet har tagit fart och den positiva ökningen väntas hålla i sig ytterligare ett par år. Det privata lokalbyggandet växer tack vare en ökad aktivitet inom kontor och handel. Samtidigt faller både industribyggandet och det offentliga husbyggandet tillbaka, vilket har dämpat tillväxten för total husbyggnad 2017. Sammantaget spås den samlade husbyggnadsvolymen växa svagt under 2018 och 2019. Prognosen för anläggningsinvesteringarna indikerar en utplaning i år, vilket följer på 2017 års svaga tillväxt.

Bostäder

	2017	2018	2019
Sverige	↗	↘	↘
Norge	→	↘	→
Finland	↗	↗	↘

Prognos påbörjade bostadsinvesteringar, ny- och ombyggnad

Källa: Industrifakta

Övrigt husbyggande

	2017	2018	2019
Sverige	↗	↗	↘
Norge	↗	→	→
Finland	↘	→	↗

Prognos påbörjade övriga husbyggnadsinvesteringar, ny- och ombyggnad (Industri, kontor/handel, mm och offentliga lokaler)

Källa: Industrifakta

Anläggning

	2017	2018	2019
Sverige	↗	↗	–
Norge	↗	↗	–
Finland	↗	→	–

Prognos anläggningsinvesteringar

Källa: Industrifakta

- Försämrade prognos jämfört med föregående delårsrapport
- Förbättrad prognos jämfört med föregående delårsrapport
- Oförändrad prognos jämfört med föregående delårsrapport



Övriga upplysningar

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Peabs verksamhet är utsatt för såväl operativa som finansiella risker. Riskernas påverkan på Peabs resultat och ställning avgörs av hur väl den dagliga verksamheten sköts i företaget. Därutöver är Peabs verksamhet utsatt för omvärldsrisker som till exempel konjunkturutveckling och förändrade förutsättningar i form av ändringar av lagar och regelverk och andra politiska beslut.

Hanteringen av de operativa riskerna är en ständigt pågående process med tanke på verksamhetens stora antal projekt som påbörjas, genomförs och avslutas. De operativa riskerna hanteras i linjeorganisationen inom respektive affärsområde. Verksamheten i Peab är till stor del projektrelaterad. Oklarheter kring kontraktvillkor kan leda till gränsdragningsfrågor följt av förhandlingar med beställare. Förhandlingen avseende projektet Mall of Scandinavia har ännu inte lett till en slutlig uppgörelse. Peab gör ingen annan bedömning av det ekonomiska utfallet än vad som tidigare kommunicerats.

De finansiella riskerna är kopplade till verksamhetens kapitalbindning och kapitalbehov främst i form av ränterisk och refinansieringsrisk. De finansiella riskerna hanteras på koncernnivå. För ytterligare information om risker och osäkerhetsfaktorer, se årsredovisningen för 2016.

INNEHAV AV EGNA AKTIER

Peabs innehav av egna aktier uppgick vid ingången av 2017 till 1 086 984 B-aktier, motsvarande 0,4 procent av totalt antal aktier. Inga förändringar har skett under år 2017.

PEABAKTIEN

Peabs B-aktie är noterad vid Nasdaq Stockholm, Large Cap listan. Peabaktiens stängningskurs den 31 december 2017 var 70,60 kr, vilket innebär en minskning under 2017 med två procent. Den svenska aktiebörsen, mätt med Affärsvärldens generalindex, ökade under perioden med sex procent. Under 2017 har Peabaktien som högst noterats i 109,50 kr och som lägst i 70,60 kr.

VIKTIGA HÄNDELSE UNDER RAPPORTPERIODEN

Peab har under oktober avytttrat samtliga 2 458 447 aktier i Lemminkäinen Oyj. Försäljningen innebär en positiv likviditetseffekt på cirka 575 Mkr. Transaktionen redovisades under fjärde kvartalet och har påverkat finansnettot positivt med 93 Mkr.



Rapport över resultat för koncernen i sammandrag

Mkr	Okt-dec 2017	Okt-dec 2016	Jan-dec 2017	Jan-dec 2016
Nettoomsättning	14 556	13 879	50 090	46 337
Kostnader för produktion	-13 175	-12 552	-45 345	-41 948
Bruttoresultat	1 381	1 327	4 745	4 389
Försäljnings- och administrationskostnader	-700	-709	-2 620	-2 428
Övriga rörelseintäkter	71	59	305	149
Övriga rörelsekostnader	-10	-4	-25	-12
Rörelseresultat	742	673	2 405	2 098
Finansiella intäkter	118	66	191	195
Finansiella kostnader	-46	-71	-151	-243
Finansnetto	72	-5	40	-48
Resultat före skatt	814	668	2 445	2 050
Skatt	-143	-107	-388	-323
Periodens resultat	671	561	2 057	1 727
Periodens resultat hänförligt till:				
Moderbolagets ägare	671	561	2 057	1 727
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0
Periodens resultat	671	561	2 057	1 727
Nyckeltal				
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	2,27	1,90	6,97	5,85
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	295,0	295,0	295,0	295,0
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %			18,5	16,2
Räntabilitet på eget kapital, %			21,1	20,1

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen i sammandrag

Mkr	Okt-dec 2017	Okt-dec 2016	Jan-dec 2017	Jan-dec 2016
Periodens resultat	671	561	2 057	1 727
Övrigt totalresultat				
Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat				
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	-4	-17	-53	166
Omräkningsdifferenser överfört till periodens resultat	0	-1	-2	-1
Periodens förändringar i verkligt värde på finansiella tillgångar som kan säljas	-167	142	-55	153
Periodens förändringar i verkligt värde på kassaflödessäkringar	71	5	112	31
Andelar i joint ventures övrigt totalresultat	0	1	0	1
Skatt hänförligt till poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat	-4	-7	-16	1
	-104	123	-14	351
Poster som inte kan omföras till periodens resultat				
Omvärdering av förmånsbestämda pensionsplaner	-	0	-	0
Skatt hänförlig till poster som inte kan omföras till periodens resultat	-	0	-	0
	-	0	-	0
Periodens övrigt totalresultat	-104	123	-14	351
Periodens totalresultat	567	684	2 043	2 078
Periodens totalresultat hänförligt till:				
Moderbolagets ägare	567	684	2 043	2 078
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0
Periodens totalresultat	567	684	2 043	2 078

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag

Mkr	31 dec 2017	31 dec 2016
Tillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	2 167	2 036
Materiella anläggningstillgångar	6 379	4 277
Räntebärande långfristiga fordringar	1 520	1 762
Övriga finansiella tillgångar	1 147	1 757
Uppskjuten skattefordran	15	69
Summa anläggningstillgångar	11 228	9 901
Projekt- och exploateringsfastigheter	6 439	7 007
Varulager	399	364
Pågående arbete	1 349	1 203
Räntebärande kortfristiga fordringar	411	336
Övriga kortfristiga fordringar	11 855	11 736
Likvida medel	595	1 062
Summa omsättningstillgångar	21 048	21 708
Summa tillgångar	32 276	31 609
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	10 362	9 380
Skulder		
Räntebärande långfristiga skulder	2 573	2 728
Uppskjuten skatteskuld	211	372
Övriga långfristiga skulder	840	776
Summa långfristiga skulder	3 624	3 876
Räntebärande kortfristiga skulder	1 169	2 294
Övriga kortfristiga skulder	17 121	16 059
Summa kortfristiga skulder	18 290	18 353
Summa skulder	21 914	22 229
Summa eget kapital och skulder	32 276	31 609
Nyckeltal		
Sysselsatt kapital	14 104	14 402
Soliditet, %	32,1	29,7
Nettoskuld	1 216	1 862
Eget kapital per aktie, kr	35,13	31,80
Utestående aktier vid periodens utgång, miljoner	295,0	295,0

Rapport över förändringar i koncernens eget kapital i sammandrag

Mkr	31 dec 2017	31 dec 2016
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		
Ingående eget kapital den 1 januari	9 380	8 076
Periodens resultat	2 057	1 727
Periodens övrigt totalresultat	-14	351
Periodens totalresultat	2 043	2 078
Lämnade utdelningar	-1 062	-767
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande, bestämmande inflytande sedan tidigare	0	-7
Utgående eget kapital	10 361	9 380
Innehav utan bestämmande inflytande		
Ingående eget kapital den 1 januari	0	0
Periodens totalresultat	0	0
Förvärv av delägda bolag, ej bestämmande inflytande sedan tidigare	1	-
Utgående eget kapital	1	0
Totalt utgående eget kapital	10 362	9 380

Rapport över kassaflöden för koncernen i sammandrag

Mkr	Oct-dec 2017	Oct-dec 2016	Jan-dec 2017	Jan-dec 2016
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 013	1 021	2 782	2 903
Ökning (-) / Minskning (+) av projekt- och exploateringsfastigheter	181	81	-425	-146
Ökning (-) / Minskning (+) av varulager	-132	71	-174	-158
Ökning (-) / Minskning (+) rörelsefordringar/rörelseskulder	140	961	656	856
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	189	1 113	57	552
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 202	2 134	2 839	3 455
Förvärv av dotterföretag/rörelse, nettoeffekt på likvida medel	-22	-1	-160	-137
Försäljning av dotterföretag/rörelse, nettoeffekt på likvida medel	4	-	4	5
Förvärv av anläggningstillgångar	-623	-478	-1 965	-1 537
Försäljning av anläggningstillgångar	947	369	1 577	865
Kassaflöde från investeringsverksamheten	306	-110	-544	-804
Kassaflöde före finansiering	1 508	2 024	2 295	2 651
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 177	-1 316	-2 750	-2 613
Periodens kassaflöde	331	708	-455	38
Likvida medel vid periodens början	255	270	1 062	873
Valutakursdifferens i likvida medel	9	84	-12	151
Likvida medel vid periodens slut	595	1 062	595	1 062

Moderbolaget

Omsättningen för 2017 för moderbolaget Peab AB uppgick till 262 Mkr (242) och bestod i huvudsak av koncerninterna tjänster. Årets resultat uppgick till 2 017 Mkr (1 221).

Moderbolagets tillgångar består i huvudsak av andelar i koncernföretag med 12 116 Mkr (11 811). I jämförelseåret ingick innehav av aktier i Lemminkäinen Oyj med 480 Mkr. Tillgångarna har finansierats genom eget kapital på 7 404 Mkr (6 524) och långfristiga skulder uppgående till 6 326 Mkr (7 281). För mer information avseende aktierna i Lemminkäinen Oyj, se Viktiga händelser under rapportperioden.

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

Rapport över resultat för moderbolaget i sammandrag

Mkr	Okt-dec 2017	Okt-dec 2016	Jan-dec 2017	Jan-dec 2016
Nettoomsättning	73	66	262	242
Administrationskostnader	-122	-116	-412	-404
Rörelseresultat	-49	-50	-150	-162
Resultat från finansiella poster				
Resultat från andelar i koncernföretag	0	0	0	0
Övriga finansiella poster	134	-35	50	-138
Resultat efter finansiella poster	85	-85	-100	-300
Bokslutsdispositioner	2 626	1 855	2 626	1 855
Resultat före skatt	2 711	1 770	2 526	1 555
Skatt	-553	-378	-509	-334
Periodens resultat	2 158	1 392	2 017	1 221

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för moderbolaget i sammandrag

Mkr	Oct-dec 2017	Oct-dec 2016	Jan-dec 2017	Jan-dec 2016
Periodens resultat	2 158	1 392	2 017	1 221
Övrigt totalresultat				
Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat				
Periodens förändringar i verkligt värde på finansiella tillgångar som kan säljas	-180	138	-75	170
Periodens totalresultat	1 978	1 530	1 942	1 391

Rapport över finansiell ställning för moderbolaget i sammandrag

Mkr	31 dec 2017	31 dec 2016
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	38	–
Materiella anläggningstillgångar	1	1
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	12 116	11 811
Andra långfristiga värdepappersinnehav	0	480
Uppskjuten skattefordran	110	99
Summa finansiella anläggningstillgångar	12 226	12 390
Summa anläggningstillgångar	12 265	12 391
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	1	1
Fordringar koncernföretag	3 472	2 444
Övriga fordringar	4	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	10
Summa kortfristiga fordringar	3 492	2 459
Kassa och bank	0	0
Summa omsättningstillgångar	3 492	2 459
Summa tillgångar	15 757	14 850
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
Bundet eget kapital	1 901	1 884
Fritt eget kapital	5 503	4 640
Summa eget kapital	7 404	6 524
Obeskattade reserver	1 315	522
Avsättningar		
Övriga avsättningar	32	28
Summa avsättningar	32	28
Långfristiga skulder		
Skulder till koncernföretag	6 326	7 281
Summa långfristiga skulder	6 326	7 281
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	25	28
Skulder till koncernföretag	347	58
Aktuella skatteskulder	225	339
Övriga skulder	7	7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	76	63
Summa kortfristiga skulder	680	495
Summa skulder	7 006	7 776
Summa eget kapital och skulder	15 757	14 850

Not 1 – Redovisningsprinciper

Delårsrapporten är utformad enligt de av EU antagna IFRS standards samt de av EU antagna tolkningarna av gällande standarder, IFRIC. Denna rapport har utformats i enlighet med IAS 34, Delårsrapportering. Ytterligare upplysningar i enlighet med IAS 34.16A förekommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten. Nya standarder och tolkningar har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning.

Moderbolagets rapporter har upprättats enligt årsredovisningslagen och RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

Delårsrapporten har utformats enligt samma redovisningsprinciper och förutsättningar som beskrivs i årsredovisningen för 2016 förutom nya tillkommande redovisningsprinciper i koncernen för Förvaltningsfastigheter, vilka beskrivs nedan.

TILLKOMMANDE REDOVISNINGSPRINCIPER

Förvaltningsfastigheter

Fastigheter klassificeras som projekt- och exploateringsfastigheter, driftsfastigheter och förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Efter en genomgång av fastighetsbeståndet har det beslutats att vissa fastigheter som tidigare har rapporterats som projekt- och exploateringsfastigheter, det vill säga lagerfastigheter, istället ska klassificeras som driftsfastigheter alternativt förvaltningsfastigheter i de fall det inte finns någon planerad avyttring och fastigheterna kan komma att finnas kvar i koncernen under en längre tid. Omklassificering av fastigheter skedde den 1 januari 2017 och påverkade endast balansräkningen.

Förvaltningsfastigheter, i likhet med driftsfastigheter, redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas. Låneutgifter ingår i anskaffningsvärdet för egenproducerade förvaltningsfastigheter.

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt i årets resultat baserat på villkoren i leasingavtalet. Intäkter från försäljning av förvaltningsfastigheter redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle.

Vid försäljning av förvaltningsfastigheter redovisas resultateffekten netto som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Avskrivningsprinciper

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Koncernen tillämpar komponentavskrivning, vilket innebär att komponenternas bedömda nyttjandeperiod ligger till grund för avskrivningen. Huvudindelningen är byggnad och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnad består emellertid av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar mellan 20 – 100 år.

Upplysning om verkligt värde

Upplysningar lämnas i årsredovisningen om verkligt värde av förvaltningsfastigheterna. Värderingen bygger på en intern värderingsmodell. Som ett komplement till denna värdering inhämtas även årliga externa marknadsvärderingar för ett antal av objekten. Extern värdering av fastigheterna ska ske vart tredje år.

NYA IFRS OCH TOLKNINGAR SOM ÄNNU INTE BÖRJAT TILLÄMPAS

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder, ersätter från och med 2018 existerande standarder relaterade till intäktsredovisning. Peab har valt att inte förtidstillämpa IFRS 15. Peab har omräknat effekterna av IFRS 15 och inga väsentliga förändringar har identifierats. Både per den 1 januari 2017 och per den 31 december 2017 påverkade omräkningen eget kapital med -1 Mkr, varför påverkan på årets totalresultat är 0 Mkr. I de enskilda kvartalen under 2017 är det en viss påverkan på resultat och eget kapital.

Inom affärsområde Projektutveckling finns idag skillnader mellan operativ och legal redovisning. Peab tillämpar IFRIC 15, Avtal för uppförande av fastigheter, i den legala redovisningen. För Peabs bostadsprojekt i Finland och Norge samt egna hem i Sverige innebär denna princip att IAS 18, Intäkter tillämpas, vilket innebär att projekten vinstavräknas först vid överlämnandet av bostaden. Den operativa redovisningen liksom segmentsredovisningen sker utifrån successiv vinstavräkning. Vid införandet av IFRS 15 kommer egna hemsprojekt i Sverige och samtliga bostäder i Norge att redovisas enligt så kallad "intäkt över tid". För bostadsprojekt i Finland kommer IFRS 15 inte att leda till någon förändring av redovisningen jämfört med dagens tillämpning, eftersom vinstavräkning sker först vid överlämnandet av bostaden till köparen. Vid införandet av IFRS 15 kommer segmentsredovisningen att spegla den legala redovisningen. Skillnaden mellan legal och operativ redovisning försvinner därför vid införandet av IFRS 15.

IFRS 9 Finansiella instrument ersätter IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering, från och med 2018. Peab har valt att inte förtidstillämpa IFRS 9. Inga väsentliga effekter uppkommer på redovisning av kreditförluster samt klassificering av finansiella tillgångar.

IFRS 9 kräver att förlustreservering görs för förväntade kreditförluster. Detta innebär en skillnad mot nuvarande regelverk som endast kräver att förlustreservering görs då det inträffat en händelse som gör att Peab befärad att kunden inte kommer att kunna betala hela fordran. Peab har historiskt sett haft små kreditförluster i den löpande verksamheten. Reservering för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 ökar med 10 Mkr, vilket ger ett lägre eget kapital per den 1 januari 2018 med netto 7 Mkr.

Peab klassificerar innehavet i en onoterad fond som Finansiella tillgångar som kan säljas och fonden värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat. Innehavet uppfyller inte kriterierna i IFRS 9 för egetkapitalinstrument varför fonden kommer att redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Förändringen innebär endast en omföring inom eget kapital per 1 januari 2018.

IFRS 16 Leasingavtal ersätter IAS 17 från och med 1 januari 2019. Peab planerar inte att förtidstillämpa IFRS 16. För Peab bedöms balansomslutningen öka genom aktivering av tillgångar hänförlig till nyttjanderätter enligt operationella leasingavtal samt skuldföring av åtagande att betala framtida leasingavgifter. Peab gör idag antagandet att balansomslutningen kommer att öka med cirka två till fem procent men analysen måste färdigställas innan slutliga effekter kan kvantifieras.

Ytterligare beskrivning av konsekvenser av nya IFRS standards påverkan finns i årsredovisningen för 2016.

Not 2 – Rörelsessegment

Koncernen Jan-dec 2017							Totalt operativt koncernen ¹⁾	Justering redovisning bostäder ²⁾	Koncernen
Mkr	Bygg	Anläggning	Industri	Projekt-utveckling	Koncern-gemensamt	Eliminering			
Extern försäljning	22 073	10 319	9 206	8 568	101	0	50 267	-177	50 090
Intern försäljning	4 653	1 506	3 555	61	892	-10 667	–		–
Summa intäkter	26 726	11 825	12 761	8 629	993	-10 667	50 267	-177	50 090
Rörelseresultat	602	374	867	811	-228	-1	2 425	-20	2 405
Rörelsemarginal, %	2,3	3,2	6,8	9,4			4,8		4,8
Finansnetto									40
Resultat före skatt									2 445
Skatt									-388
Årets resultat									2 057
Sysselsatt kapital (UB)			5 781	10 024					

Koncernen Jan-dec 2016							Totalt operativt koncernen ¹⁾	Justering redovisning bostäder ²⁾	Koncernen
Mkr	Bygg	Anläggning	Industri	Projekt-utveckling	Koncern-gemensamt	Eliminering			
Extern försäljning	20 459	9 461	8 876	7 589	104	0	46 489	-152	46 337
Intern försäljning	3 662	1 279	3 285	50	793	-9 069	–		–
Summa intäkter	24 121	10 740	12 161	7 639	897	-9 069	46 489	-152	46 337
Rörelseresultat	542	355	753	622	-122	-75	2 075	23	2 098
Rörelsemarginal, %	2,2	3,3	6,2	8,1			4,5		4,5
Finansnetto									-48
Resultat före skatt									2 050
Skatt									-323
Årets resultat									1 727
Sysselsatt kapital (UB)			5 416	10 281					

1) Enligt successiv vinstavräkning (IAS 11)

2) Justering av redovisning till färdigställandemetoden (IAS 18) för egna hem i Sverige samt bostäder i Finland och Norge

Not 3 – Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde

Av nedanstående tabell framgår nivåindelningen för de finansiella tillgångar och finansiella skulder som redovisas till verkligt värde i koncernens balansräkning. Uppdelning av hur verkligt värde bestäms görs utifrån tre nivåer;

Nivå 1: enligt priser noterade på en aktiv marknad för samma instrument.

Nivå 2: utifrån direkt eller indirekt observerbar marknadsdata som inte inkluderas i nivå 1.

Nivå 3: utifrån indata som inte är observerbara på marknaden.

För beskrivning av hur verkliga värden har beräknats se årsredovisningen 2016, not 34. Verkligt värde på finansiella tillgångar och skulder uppskattas i allt väsentligt överensstämma med bokförda värden.

Koncernen	31 dec 2017				31 dec 2016			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Mkr								
Tillgångar								
Andra långfristiga värdepappersinnehav			59	59	480		54	534
<i>Varav marknadsnoterade aktier</i>				–	480			480
<i>Varav icke marknadsnoterad fonder</i>			59	59			54	54
Andra långfristiga fordringar		2		2				–
<i>Varav råvarusäkring med termin</i>		2		2				–
Övriga kortfristiga fordringar		4		4		12		12
<i>Varav valutaswappar</i>		4		4		12		12
Summa tillgångar	–	6	59	65	480	12	54	546
Skulder								
Övriga långfristiga skulder		44	23	67		95	23	118
<i>Varav ränteswappar</i>		44		44		95		95
<i>Varav villkorad köpeskillning</i>			23	23			23	23
Övriga kortfristiga skulder		2	11	13		0		0
<i>Varav valutaswappar</i>		2		2		0		0
<i>Varav villkorad köpeskillning</i>			11	11				–
Summa skulder	–	46	34	80	–	95	23	118

Moderbolaget	31 dec 2017				31 dec 2016			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Mkr								
Tillgångar								
Andra långfristiga värdepappersinnehav				–	480			480
<i>Varav marknadsnoterade aktier</i>				–	480			480
Summa tillgångar	–	–	–	–	480	–	–	480

I tabellerna nedan presenteras en avstämning mellan ingående och utgående balans för de tillgångar och skulder som ingår i nivå 3.

Koncernen	Andra långfristiga värdepappersinnehav	
	31 dec 2017	31 dec 2016
Mkr		
Ingående balans	54	49
Investeringar under året	17	38
Återbetalningar under året	-14	–
Erhållen utdelning	-1	-51
Redovisat i årets resultat *	-2	22
Redovisat i övrigt totalresultat	5	-4
Utgående balans	59	54

* Redovisas i finansnettot

Koncernen	Villkorad köpeskillning	
	31 dec 2017	31 dec 2016
Mkr		
Ingående balans	23	–
Årets förvärv	11	24
Redovisat i årets resultat		
Övriga rörelseintäkter	–	-1
Räntekostnad (diskontering) *	0	0
Utgående balans	34	23

De villkorade köpeskillningarna kommer att uppgå till minst 3 Mkr och maximalt till 38 Mkr.

* Redovisas i finansnettot

Kommande information

UTDELNINGSFÖRSLAG

För år 2017 föreslås en utdelning med 4,00 kr (3,60) per aktie. Exkluderat de 1 086 984 aktier som innehas av Peab AB den 12 februari 2018, som ej berättigar till utdelning, innebär den föreslagna utdelningen ett totalt utdelningsbelopp om 1 180 Mkr (1 062). Beräknat som en andel av koncernens redovisade resultat efter skatt uppgår föreslagen utdelning till 57 procent (61). Utdelningsförslaget motsvarar en direktavkastning på 5,9 procent baserat på slutkursen den 12 februari 2018.

ÅRSSTÄMMA

Peabs årsstämma hålles den 7 maj 2018 i Grevieparken i Grevie.

VALBEREDNING

Vid årsstämma den 10 maj 2017 valdes Göran Grosskopf, Malte Åkerström, Mats Rasmussen och Ulf Liljedahl till valberedning och Ulf Liljedahl utsågs till dess ordförande.

KOMMANDE INFORMATION

- | | |
|--|----------------------|
| • Års- och hållbarhetsredovisning 2017 | Vecka 14, april 2018 |
| • Rapport för första kvartalet 2018 samt årsstämma | 7 maj 2018 |
| • Rapport för andra kvartalet 2018 | 17 augusti 2018 |
| • Rapport för tredje kvartalet 2018 | 9 november 2018 |
| • Bokslutskommuniké 2018 | 8 februari 2019 |

Förslöv den 13 februari 2018

*Jesper Göransson
Verkställande direktör och koncernchef*

Uppgifterna i denna delårsrapport har inte varit föremål för särskild granskning av bolagets revisorer.

Kvartalsuppgifter

Koncernen

Mkr	Okt-dec 2017	Jul-sep 2017	Apr-jun 2017	Jan-mar 2017	Okt-dec 2016	Jul-sep 2016	Apr-jun 2016	Jan-mar 2016	Okt-dec 2015
Nettoomsättning	14 556	11 530	12 853	11 151	13 879	11 356	12 571	8 531	12 224
Kostnader för produktion	-13 175	-10 376	-11 515	-10 279	-12 552	-10 263	-11 305	-7 828	-11 793
Bruttoresultat	1 381	1 154	1 338	872	1 327	1 093	1 266	703	431
Försäljnings- och administrationskostnader	-700	-526	-737	-657	-709	-480	-675	-564	-674
Övriga rörelseintäkter	71	78	38	118	59	30	37	23	39
Övriga rörelsekostnader	-10	0	-2	-13	-4	-3	0	-5	-13
Rörelseresultat	742	706	637	320	673	640	628	157	-217
Finansiella intäkter	118	17	36	20	66	24	40	65	60
Finansiella kostnader	-46	-26	-50	-29	-71	-37	-59	-76	-67
Finansnetto	72	-9	-14	-9	-5	-13	-19	-11	-7
Resultat före skatt	814	697	623	311	668	627	609	146	-224
Skatt	-143	-118	-93	-34	-107	-98	-95	-23	88
Periodens resultat	671	579	530	277	561	529	514	123	-136
Periodens resultat hänförligt till:									
Moderbolagets ägare	671	579	530	277	561	529	514	123	-136
Innehav utan bestämmande inflytande	0	-	-	-	0	0	0	0	0
Periodens resultat	671	579	530	277	561	529	514	123	-136
Nyckeltal									
Resultat per aktie, kr	2,27	1,96	1,80	0,94	1,90	1,79	1,74	0,42	-0,46
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	295,0	295,0	295,0	295,0	295,0	295,0	295,0	295,0	295,0
Sysselsatt kapital (UB)	14 104	14 477	13 919	13 541	14 402	15 002	13 700	13 406	14 476
Eget kapital (UB)	10 362	9 796	9 215	9 599	9 380	8 695	8 021	8 241	8 076

Affärsområden

Mkr	Okt-dec 2017	Jul-sep 2017	Apr-jun 2017	Jan-mar 2017	Okt-dec 2016	Jul-sep 2016	Apr-jun 2016	Jan-mar 2016	Okt-dec 2015
Nettoomsättning									
Bygg	7 631	5 721	6 988	6 386	6 992	5 510	6 420	5 199	6 978
Anläggning	3 787	2 819	2 831	2 388	3 292	2 654	2 765	2 029	2 992
Industri	3 684	3 420	3 420	2 237	3 462	3 449	3 356	1 894	2 948
Projektutveckling	2 509	1 895	2 022	2 203	2 385	1 510	2 368	1 376	2 275
– varav Fastighetsutveckling	117	131	106	659	148	130	1 031	76	308
– varav Bostadsutveckling	2 392	1 764	1 916	1 544	2 237	1 380	1 337	1 300	1 967
Koncerngemensamt	262	242	254	235	242	226	225	204	209
Elimineringar	-3 079	-2 533	-2 702	-2 353	-2 578	-2 128	-2 353	-2 010	-2 474
Operativt exklusive nedskrivning ¹⁾	14 794	11 564	12 813	11 096	13 795	11 221	12 781	8 692	12 928
Bygg – projektnedskrivning Mall of Scandinavia	–	–	–	–	–	–	–	–	-800
Operativt ¹⁾	14 794	11 564	12 813	11 096	13 795	11 221	12 781	8 692	12 128
Justering redovisning bostäder ²⁾	-238	-34	40	55	84	135	-210	-161	96
Legalt	14 556	11 530	12 853	11 151	13 879	11 356	12 571	8 531	12 224
Rörelseresultat									
Bygg	180	121	162	139	147	127	152	116	145
Anläggning	136	89	110	39	120	93	105	37	126
Industri	302	342	246	-23	227	336	202	-12	178
Projektutveckling	267	164	162	218	257	93	194	78	193
– varav Fastighetsutveckling	6	-3	5	90	20	-37	102	4	25
– varav Bostadsutveckling	261	167	157	128	237	130	92	74	168
Koncerngemensamt	-128	-4	-49	-47	-60	-6	-29	-27	-46
Elimineringar	17	-8	0	-10	-50	-21	0	-4	-16
Operativt exklusive nedskrivning ¹⁾	774	704	631	316	641	622	624	188	580
Bygg – projektnedskrivning Mall of Scandinavia	–	–	–	–	–	–	–	–	-800
Operativt ¹⁾	774	704	631	316	641	622	624	188	-220
Justering redovisning bostäder ²⁾	-32	2	6	4	32	18	4	-31	3
Legalt	742	706	637	320	673	640	628	157	-217
Rörelsemarginal, %									
Bygg	2,4	2,1	2,3	2,2	2,1	2,3	2,4	2,2	2,1
Anläggning	3,6	3,2	3,9	1,6	3,6	3,5	3,8	1,8	4,2
Industri	8,2	10,0	7,2	-1,0	6,6	9,7	6,0	-0,6	6,0
Projektutveckling	10,6	8,7	8,0	9,9	10,8	6,2	8,2	5,7	8,5
– varav Fastighetsutveckling	5,1	-2,3	4,7	13,7	13,5	-28,5	9,9	5,3	8,1
– varav Bostadsutveckling	10,9	9,5	8,2	8,3	10,6	9,4	6,9	5,7	8,5
Koncerngemensamt									
Elimineringar									
Operativt exklusive nedskrivning ¹⁾	5,2	6,1	4,9	2,8	4,6	5,5	4,9	2,2	4,5
Bygg – projektnedskrivning Mall of Scandinavia									
Operativt ¹⁾	5,2	6,1	4,9	2,8	4,6	5,5	4,9	2,2	-1,8
Justering redovisning bostäder ²⁾									
Legalt	5,1	6,1	5,0	2,9	4,8	5,6	5,0	1,8	-1,8
Orderläge, Mkr									
Orderingång	12 060	9 917	12 156	11 114	10 367	9 027	10 165	11 886	9 704
Orderstock vid periodens utgång	38 491	38 445	37 313	35 679	33 572	34 248	33 457	31 550	26 991

1) Enligt successiv vinstavräkning (IAS 11)

2) Justering av redovisning till färdigställandemetoden (IAS 18) för egna hem i Sverige samt bostäder i Finland och Norge

Alternativa nyckeltal och finansiella definitioner

Alternativa nyckeltal används för att beskriva verksamhetens utveckling och för att öka jämförbarheten mellan perioder. Dessa är inte definierade utifrån IFRS regelverk men de överensstämmer med hur koncernledning och styrelse mäter bolagets finansiella utveckling. Alternativa nyckeltal skall ej ses som substitut för finansiell information som presenteras i enlighet med IFRS utan som ett komplement. För mer information se Peabs hemsida www.peab.se/alternativa-nyckeltal.

Disponibel likviditet

Likvida medel och kortfristiga placeringar samt ej utnyttjade kreditlöften.

Eget kapital per aktie

Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare dividerat med antal utestående aktier vid periodens slut.

Nettoinvesteringar

Periodens förändring av aktuell tillgångs redovisade värde (UB-IB) med tillägg för avskrivningar och nedskrivningar.

Nettoskuld

Räntebärande skulder inklusive avsättningar till pensioner med avdrag för likvida medel och räntebärande tillgångar.

Operativ nettoomsättning och operativt rörelseresultat

Med operativ nettoomsättning och operativt rörelseresultat menas redovisning enligt successiv vinstavräkning motsvarande segmentsredovisning. För mer information se fotnot under avsnitt Nettoomsättning och resultat.

Orderingång

Summan av de beställningar som erhållits under perioden.

Orderstock

Värdet vid periodens slut av återstående intäkter i pågående produktion och erhållna beställningar som kommer att produceras.

Resultat per aktie

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.

Räntabilitet på eget kapital

Periodens rullande 12 månaders resultat hänförligt till innehavare av andelar i moderbolaget dividerat med genomsnittligt (senaste fyra kvartalen) eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare. Måttet används för att skapa en effektiv verksamhet och en rationell kapitalstruktur.

Räntabilitet på sysselsatt kapital

Periodens rullande 12 månaders resultat före skatt med tillägg för finansiella kostnader i procent av genomsnittligt (senaste fyra kvartalen) sysselsatt kapital. Måttet används för att mäta kapitaleffektivitet och för att allokera kapital till nya investeringar.

Rörelsemarginal

Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande nettoskuld i förhållande till eget kapital.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen vid periodens slut.

Sysselsatt kapital för koncernen

Balansomslutningen vid periodens slut med avdrag för ej räntebärande rörelseskulder och avsättningar.

Sysselsatt kapital för affärsområdena

Balansomslutningen för affärsområdet vid periodens slut reducerat med uppskjutna skattefordringar och interna fordringar gentemot internbanken Peab Finans med avdrag för ej räntebärande skulder, avsättningar samt uppskjutna skatteskulder.



Peab är ett av Nordens ledande bygg- och anläggningsföretag med verksamhet i Sverige, Norge och Finland.

Peab påverkar samhälle och miljö för de människor som nu och i framtiden ska leva med det vi utvecklar, bygger och anlägger. Peab är också en stor arbetsgivare med lokal förankring och med det följer ett stort ansvar.

Peab är med och driver utvecklingen mot ett mer hållbart samhälle. Det innebär att Peab uppfyller de krav och förväntningar som finns från omgivningen och samtidigt arbetar för att skapa nya affärsmöjligheter.

Peabs verksamhet bidrar till samhället genom att utveckla och bygga nya bostäder och kontor, samhällsfunktioner som skola, bibliotek, sjukhus samt infrastruktur i form av vägar och broar. På så vis gör vi skillnad i vardagen på både små och stora orter.

Långsiktiga relationer med kunder och leverantörer leder till bättre ekonomiska, sociala och miljömässiga projekt som gynnar hela samhället. Genom stabil lönsamhet genereras medel att utveckla verksamheten och generera avkastning åt aktieägarna.



Nettoomsättning

50 Mdkr

Antal anställda ¹⁾

15 000



Peab är en långsiktig och trygg arbetsgivare som prioriterar hälsa och säker arbetsmiljö. Peab erbjuder möjligheter till personlig utveckling i en företagskultur som bygger på respekt för allas lika värde och som präglas av kärnvärdena **Jordnära, Utvecklande, Personliga** och **Pålitliga**.

Organisation

Peab kännetecknas av en decentraliserad och kostnadseffektiv organisation med fyra samverkande affärsområden vars verksamhet baseras på lokalt entreprenörskap nära kunden. Affärsområdena har en regional struktur som samverkar med centrala resurser och drar nytta av stödfunktioner på affärsområdes- och koncernnivå för att stärka sin konkurrenskraft.



Affärsområde Bygg utför allt från nyproduktion av bostäder, offentliga och kommersiella lokaler till renoveringar och om- och tillbyggnadsarbeten samt tillhandahåller byggservicetjänster.



Affärsområde Anläggning arbetar såväl i den lokala anläggningsmarknaden som med större nordiska infrastrukturprojekt som till exempel vägar, järnvägar och broar samt utför drift och underhåll av gator och vägar.



Affärsområde Industri levererar bland annat ballast, betong, asfalt, tillfällig el och prefabricerade betongelement till externa kunder samt till övriga affärsområden inom Peab. Affärsområdet bistår även med maskiner och transporter samt tar hand om produktionsavfall.



Affärsområde Projektutveckling ansvarar för koncernens förvärv, utveckling, förvaltning och avyttring av bostäder och kommersiella fastigheter. Bostadsutveckling riktar sig i huvudsak till privata konsumenter medan Fastighetsutveckling riktar sig till fastighetsinvestorare.

¹⁾ Genomsnittligt antal anställda.