

# Bokslutskommuniké

JANUARI – DECEMBER 2018



## Förbättrat resultat och höjd utdelning

### Oktober – december 2018

- Nettoomsättning 14 845 Mkr (14 490)
- Rörelseresultat 863 Mkr (753)
- Rörelsemarginal 5,8 procent (5,2)
- Resultat före skatt 839 Mkr (825)
- Resultat per aktie 2,39 kr (2,31)
- Orderingång 10 451 Mkr (13 039)
- Kassaflöde före finansiering 949 Mkr (1 508)

### Januari – december 2018

- Nettoomsättning 52 233 Mkr (49 981)
- Rörelseresultat 2 573 Mkr (2 418)
- Rörelsemarginal 4,9 procent (4,8)
- Resultat före skatt 2 518 Mkr (2 458)
- Resultat per aktie 7,12 kr (7,01)
- Orderingång 51 087 Mkr (48 999)
- Orderstock 45 819 Mkr (40 205)
- Kassaflöde före finansiering -1 021 Mkr (2 295)
- Nettoskuld 3 551 Mkr (1 216)
- Soliditet 30,4 procent (32,2)
- Styrelsen föreslår en utdelning om 4,20 kr (4,00) per aktie

# VDs kommentar

Efter en stark avslutning kan vi summera 2018 som ett stabilt år med en positiv utveckling för våra verksamheter. Såväl omsättning som resultat och marginal ökade och vi går in i 2019 med en hög och väl diversifierad orderstock.

## MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsbyggandet i Sverige förväntas fortsätta att minska under 2019 medan övrigt husbyggande förväntas vara på oförändrad nivå. I Norge väntas en utplaning för bostäder och övrigt husbyggande under 2019. Byggnadsmarknaden i Finland väntas uppvisa ökning för bostäder 2019 och en utveckling i sidled för övrigt husbyggande. För anläggningsmarknaden i Sverige och Norge bedöms marknadsförutsättningarna som fortsatt goda, framförallt drivet av offentliga infrastruktursatsningar.

## ORDERLÄGE

Orderingången för fjärde kvartalet är något lägre än årets tidigare kvartal men fortsatt på en hög nivå vilket innebar en orderingång för helår 2018 uppgående till 51,1 miljarder kronor (49,0). Ökningen i årets orderingång är hänförlig till affärsområdena Bygg och Anläggning. I kvartalets orderingång ser vi fortsatt en förskjutning mot anläggningsprojekt och inom Bygg fortsätter övrigt husbyggande att öka relativt egenutvecklade bostadsprojekt. Orderstocken uppgick vid årsskiftet till 45,8 miljarder kronor (40,2) och har en bra spridning vad gäller produkt och geografi.

## AFFÄRSOMRÅDENAS UTVECKLING

I affärsområde Bygg ökade omsättningen för 2018 med sex procent med högre rörelseresultat och rörelsemarginal. Affärsområde Anläggnings omsättning ökade med 16 procent med förbättrat rörelseresultat. Affärsområde Industri ökade omsättningen med fyra procent och förbättrade rörelseresultatet och rörelsemarginalen. Affärsområde Projektutveckling redovisade något lägre omsättning och rörelseresultat. Bostadsutveckling uppvisade något minskad omsättning med lägre rörelseresultat för helåret. Inom Fastighetsutveckling ser vi en fortsatt positiv utveckling för såväl helägda innehav som för våra joint venture bolag.

## KONCERNENS UTVECKLING

Nettoomsättningen uppgick under 2018 till 52 233 Mkr (49 981), vilket innebar en ökning med fem procent. Rörelseresultatet uppgick till 2 573 Mkr (2 418), vilket innebar en rörelsemarginal om 4,9 procent (4,8). Kassaflödet före finansiering uppgick till -1 021 Mkr (2 295). Nettoskulden uppgick till 3 551 Mkr (1 216). Kassaflöde och nettoskuld har påverkats av ökad rörelsekapitalbindning bland annat genom fler pågående bostadsprojekt i Finland och Norge. Därutöver har vi fortsatt investera i såväl maskiner som uppbyggnad av drifts- och förvaltningsfastigheter.



## FRAMTIDSUTSIKTER

För 2019 förväntas en totalmarknad på oförändrad nivå men med olika förutsättningar beroende på geografi och produkt. Stabil ekonomi i de nordiska länderna och ett stort underliggande behov ger ett bra fundament för byggnadsmarknaden över tid. För 2019 har vi ett starkt orderläge och bredden i verksamheten gör att vi kan möta nedgångar inom vissa produktområden med uppgångar inom andra. Peab har en unik position genom fyra kompletterande affärsområden och alla våra medarbetare sammansvetsade av en stark företagskultur.

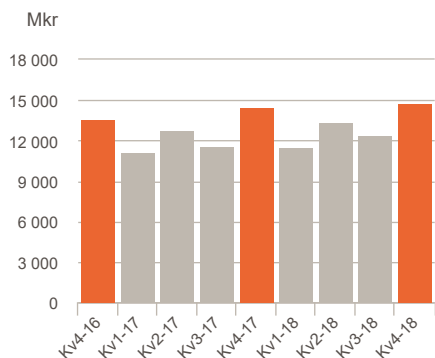
Vår affärsmodell skapar möjligheter genom hela värdekedjan i ett byggprojekt och ger oss goda förutsättningar att leverera helhetslösningar till våra kunder. Det är med denna bas vi arbetar vidare med våra strategiska målsättningar att ha de nöjdaste kunderna, att vara den bästa arbetsplatsen samt att vara det mest lönsamma företaget i branschen.

Baserat på koncernens starka lönsamhetsutveckling, orderläge och finansiella position jämte ett balanserat investeringsbehov föreslår styrelsen att utdelningen höjs till 4,20 kr (4,00) per aktie.

*Jesper Göransson*  
Verkställande direktör och koncernchef

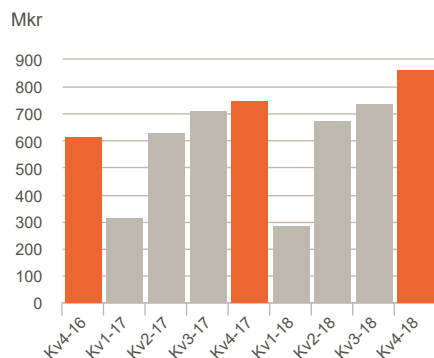
# Bokslutskommuniké januari – december 2018

## Nettoomsättning <sup>1)</sup>



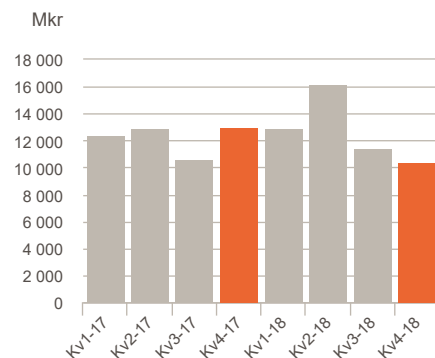
Koncernens nettoomsättning för 2018 uppgick till 52 233 Mkr (49 981), vilket var en ökning med fem procent. Justerat för förvärvade och avyttrade enheter ökade omsättningen med fyra procent jämfört med föregående år.

## Rörelseresultat <sup>1)</sup>



Rörelseresultat för 2018 uppgick till 2 573 Mkr jämfört med 2 418 Mkr föregående år.

## Orderingång <sup>1)</sup>



Orderingången för 2018 uppgick till 51 087 Mkr jämfört med 48 999 Mkr föregående år. Orderstocken uppgick till 45 819 Mkr jämfört med 40 205 Mkr vid utgången av 2017.

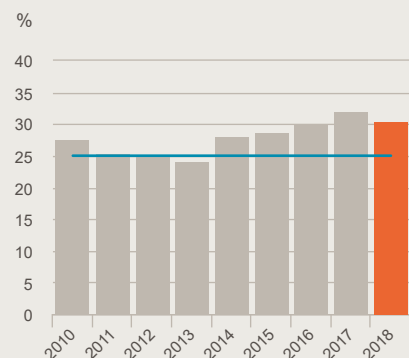
## Koncernen <sup>1)</sup>

Mkr	Okt-dec 2018	Okt-dec 2017	Jan-dec 2018	Jan-dec 2017
Nettoomsättning	14 845	14 490	52 233	49 981
Rörelseresultat	863	753	2 573	2 418
Rörelsemarginal, %	5,8	5,2	4,9	4,8
Resultat före skatt	839	825	2 518	2 458
Periodens resultat	706	680	2 100	2 067
Resultat per aktie, kr	2,39	2,31	7,12	7,01
Räntabilitet på eget kapital, %	19,6 <sup>2)</sup>	21,3 <sup>2)</sup>	19,6	21,3
Nettoskuld	3 551	1 216	3 551	1 216
Soliditet, %	30,4	32,2	30,4	32,2
Kassaflöde före finansiering	949	1 508	-1 021	2 295
Antal anställda vid utgången av perioden	14 614	14 344	14 614	14 344

<sup>1)</sup> Omräknade med hänsyn till IFRS 15. <sup>2)</sup> Beräknat på rullande 12-månader.

## Finansiella mål <sup>3)</sup>

### Soliditet

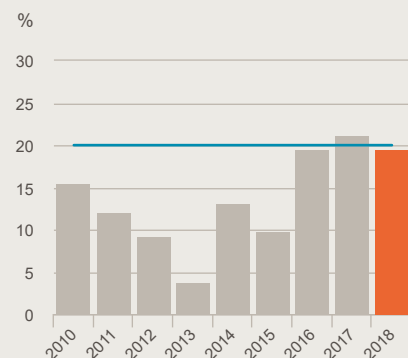


Mål > 25%

Mål avseende soliditeten är att den ska uppgå till minst 25 procent. Per den 31 december 2018 uppgick soliditeten till 30,4 procent jämfört med 32,2 procent vid föregående årsskifte.

<sup>3)</sup> År 2010-2015 ej omräknade med hänsyn till IFRS 15.

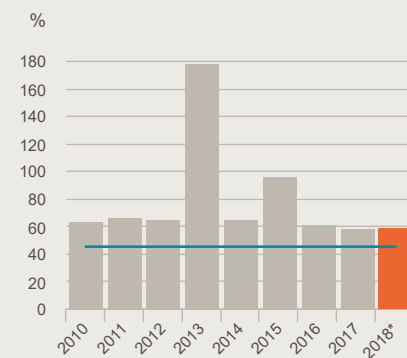
### Räntabilitet på eget kapital



Mål > 20%

Mål avseende räntabilitet på eget kapital är att avkastningen ska uppgå till minst 20 procent. Räntabilitet på eget kapital uppgick till 19,6 procent (21,3).

### Utdelning



\* För 2018, styrelsens förslag till årsstämma  
Mål > 50%

Mål avseende utdelning är att den minst ska uppgå till 50 procent av årets resultat. Styrelsens förslag till utdelning för 2018 om 4,20 kr (4,00) per aktie, motsvarade 59 procent (58) av årets resultat.

# Nettoomsättning och resultat

## NYA REDOVISNINGSPRINCIPER FÖR INTÄKTER

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder, har från och med 2018 ersatt tidigare standarder relaterade till intäktsredovisning såsom IAS 18 Intäkter, IAS 11 Entreprenadavtal och IFRIC 15 Avtal om uppförande av fastighet. Inga väsentliga effekter har identifierats. Inom affärsområde Projektutveckling fanns till och med 2017 skillnader mellan operativ och legal redovisning. Denna skillnad avspeglades också i hur koncernledning och styrelse följde upp koncernen som helhet. Den operativa redovisningen liksom segmentsredovisningen skedde utifrån successiv vinstavräkning. Svenska bostadsrättsprojekt redovisas som tidigare med intäkt över tid medan egna hemsprojekt i Sverige övergår att redovisas enligt intäkt över tid vid införandet av IFRS 15. För bostadsprojekt i Norge och Finland leder inte IFRS 15 till någon förändring av redovisningen jämfört med tidigare tillämpning, eftersom vinstavräkning sker först vid överlämnandet av bostaden till köparen. Vid införandet av IFRS 15 speglar segmentsredovisningen den legala redovisningen. Skillnaden mellan legal och operativ redovisning har således försvunnit för både affärsområde Projektutveckling och koncernen som helhet. För affärsområde Projektutveckling har det inneburit att enheten Bostadsutvecklings jämförelsetal har omräknats. Peab har valt att tillämpa IFRS 15 retroaktivt med omräkning av de finansiella rapporterna för 2017. Omräkningarna har inte haft några väsentliga effekter varken på affärsområde Projektutveckling eller koncernen som helhet. Samtliga jämförelsetal för 2017 och 2016 i efterföljande rapport är omräknade om inget annat anges. För mer information avseende IFRS 15 och omräknade jämförelsetal se not 1 samt [www.peab.se/ifrs](http://www.peab.se/ifrs).

## NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

### Oktober – december 2018

Koncernens nettoomsättning ökade under fjärde kvartalet 2018 med två procent och uppgick till 14 845 Mkr (14 490). Affärsområde Bygg ökade omsättningen med sju procent och ökningen fördelar sig över alla tre länderna. Affärsområde Anläggning ökade omsättningen med elva procent och ökningen är hänförlig till Infrastruktur samt Drift och Underhåll. Affärsområde Industri uppvisade en omsättningsökning på tre procent. Inom affärsområde Projektutveckling var omsättningen något lägre i jämförelse med fjärde kvartalet föregående år. Bostadsutveckling minskade omsättningen med 18 procent som en följd av en avmattning på bostadsmarknaden medan Fastighetsutveckling ökade omsättningen något jämfört med motsvarande period föregående år.

Av kvartalets nettoomsättning avsåg 2 836 Mkr (2 377) försäljning och produktion utförd utanför Sverige.

Rörelseresultatet för fjärde kvartalet 2018 uppgick till 863 Mkr (753) och rörelsemarginalen förbättrades till 5,8 procent (5,2). Inom affärsområde Bygg uppgick rörelsemarginalen till 2,5 procent (2,4) och inom Anläggning uppgick rörelsemarginalen till 3,5 procent (3,6). Affärsområde Industri uppvisade en förbättrad rörelsemarginal på 10,5 procent (8,2). I affärsområde Projektutveckling var rörelseresultatet oförändrat i jämförelse med fjärde kvartalet föregående år där Bostadsutveckling hade ett lägre rörelseresultat medan Fastighetsutveckling hade ett högre rörelseresultat. Rörelsemarginalen i Bostadsutveckling uppgick till 10,3 procent (11,5). I Fastighetsutveckling förklaras det ökade rörelseresultatet av förbättrat resultat främst från helägda och delägda bolag.

Elimineringar och upplösningar av internvinster i projekt i egen regi har under kvartalet påverkat rörelseresultatet med netto 20 Mkr (17). Elimineringen återläggs i samband med extern försäljning av projekten.

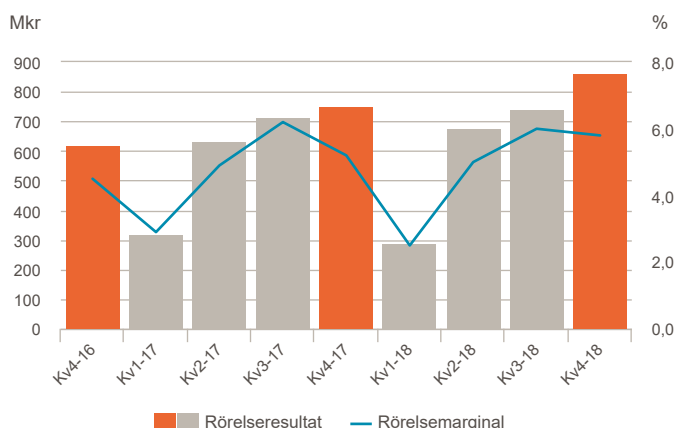
Avskrivningar och nedskrivningar uppgick under fjärde kvartalet till -281 Mkr (-257).

Finansnettot uppgick till -24 Mkr (72) varav räntenettet uppgick till -13 Mkr (0). Under föregående år ingick en realisationsvinst om 93 Mkr vid avyttringen av 2 458 447 aktier i Lemminkäinen Oyj.

Resultat före skatt uppgick till 839 Mkr (825).

Fjärde kvartalets resultat förbättrades till 706 Mkr (680).

## Rörelseresultat och rörelsemarginal, per kvartal



PROTNESET HAMNTERMINAL  
Tromsø

## Januari – december 2018

Koncernens nettoomsättning uppgick för 2018 till 52 233 Mkr (49 981), vilket var en ökning med fem procent. Justerat för förvärvade och avyttrade enheter ökade omsättningen med fyra procent.

En gynnsam bygg- och anläggningsmarknad har haft en positiv påverkan på affärsområdena under året. Affärsområde Bygg ökade omsättningen med sex procent med ökning i alla tre länderna. I affärsområde Anläggning ökade omsättningen med 16 procent med en ökad aktivitet i alla produktområden. Affärsområde Industri uppvisade en omsättningsökning på fyra procent med ökning i samtliga produktområden förutom Transport och Maskin som hade en lägre omsättning. I affärsområde Projektutveckling minskade omsättningen i både Bostadsutveckling och Fastighetsutveckling. Minskningen i Bostadsutvecklingen förklaras av en lägre aktivitet på bostadsmarknaden i Sverige, framför allt i Stockholm. I Fastighetsutveckling genomfördes under första kvartalet 2017 försäljningen av ett antal tillgångar i Arenastaden och Ulriksdal i Solna till Fabege, vilket påverkade omsättningen positivt med 577 Mkr.

Av årets nettoomsättning avsåg 10 297 Mkr (9 089) försäljning och produktion utförd utanför Sverige.

Rörelseresultatet för 2018 ökade till 2 573 Mkr (2 418) och rörelsemarginalen uppgick till 4,9 procent (4,8).

Båda entreprenadverksamheterna i Peab har haft en stabil utveckling under året. I affärsområde Bygg uppgick rörelsemarginalen till 2,4 procent jämfört med 2,3 procent föregående år och i affärsområde Anläggning uppgick rörelsemarginalen till 3,0 procent (3,2). Affärsområde Industri uppvisade en förbättrad rörelsemarginal om 7,4 procent (6,8). Affärsområde Projektutveckling hade ett lägre rörelseresultat men rörelsemarginalen förbättrades till 10,0 procent (9,6). I Bostadsutveckling minskade rörelseresultatet som en följd av färre produktionsstarter i Sverige, framför allt i Stockholm, och lägre resultatavräkning från projekt i Norge och Finland. Rörelsemarginalen i Bostadsutveckling uppgick till 8,7 procent (9,6). Inom Fastighetsutveckling har rörelseresultatet förbättrats genom ett ökat resultat från både helägda och delägda bolag. 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 föregående år ingick i Fastighetsutveckling även en realisationsvinst om 75 Mkr avseende försäljningen av Peabs andel av joint venture företag till Catena.

Elimineringar och upplösningar av internvinster i projekt i egen regi har påverkat rörelseresultatet med netto 0 Mkr (-1). Elimineringen återläggs i samband med extern försäljning av projekten.

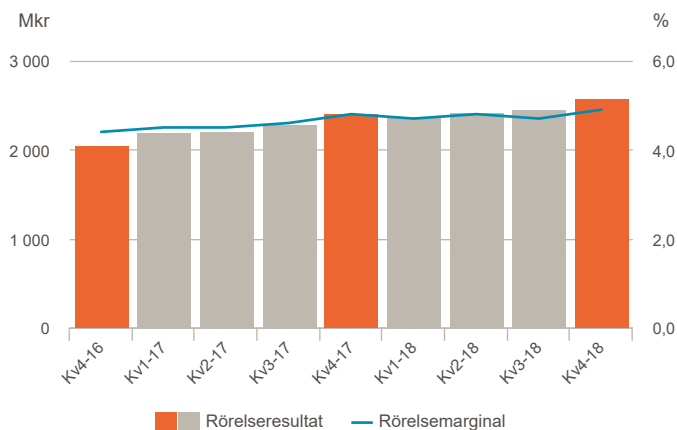
Avskrivningar och nedskrivningar under året uppgick till -1 024 Mkr (-957).

Finansnettot uppgick till -55 Mkr (40) varav räntenettet uppgick till -48 Mkr (-44). I finansnettot ingick under föregående år 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 2 518 Mkr (2 458). Årets skatt uppgick till -418 Mkr (-391), vilket motsvarar en skatt om 17 procent (16). Den lägre skatten förklaras av ej skattepliktiga intäkter vid försäljning av bolag samt omvärdering av uppskjutna skatter.

Årets resultat uppgick till 2 100 Mkr (2 067).

## Rörelseresultat och 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

## FINANSIELL STÄLLNING

Soliditeten uppgick den 31 december 2018 till 30,4 procent jämfört med 32,2 procent vid föregående årsskifte. Räntebärande nettoskuld uppgick till 3 551 Mkr jämfört med 1 216 Mkr vid föregående årsskifte. Nettoskulden har ökat som en följd av investeringar inom affärsområdena Projektutveckling och Industri samt av ett ökat rörelsekapital. Under fjärde kvartalet avyttrades fastigheten Ångkraftverket 2 i Västerås, innehållande hotell och Kokpunkten Actionbad, vilket innebar en minskning av nettoskulden med 765 Mkr.

Den genomsnittliga räntan i låneportföljen inklusive räntederivat uppgick den 31 december 2018 till 1,4 procent (2,6).

Koncernens disponibla likvida medel, inklusive ej utnyttjade kreditlöften var vid årets slut 5 846 Mkr jämfört med 5 145 Mkr den 31 december 2017.

Koncernens eventalförpliktelser, exklusive solidariskt ansvar i handels- och kommanditbolag, uppgick vid årets utgång till 10 378 Mkr jämfört med 10 468 Mkr den 31 december 2017. Av eventalförpliktelserna utgör borgensåtaganden för krediter i bostadsrättsföreningar under produktion 7 580 Mkr (7 750).

## PROJEKT- OCH EXPLOATERINGSFASTIGHETER

I samband med införandet av IFRS 15 har den tidigare balansposten Pågående arbeten inkluderats i balansposten Projekt- och exploateringsfastigheter. Omräkning av de finansiella rapporterna för 2017 finns presenterade på Peabs hemsida [www.peab.se/ifrs](http://www.peab.se/ifrs). Per den 1 januari 2017 uppgick omfört belopp till 1 203 Mkr.

## INVESTERINGAR OCH AVYTTRINGAR

Materiella och immateriella anläggningstillgångar samt förvaltningsfastigheter har under fjärde kvartalet nettoavyttrats med 279 Mkr (nettoinvesterats med 691 Mkr). Under fjärde kvartalet avyttrades fastigheten Ångkraftverket 2 i Västerås, innehållande hotell och Kokpunkten Actionbad, till ett värde om cirka 800 Mkr.

Materiella och immateriella anläggningstillgångar samt förvaltningsfastigheter har under 2018 nettoinvesterats med 1 021 Mkr (1 912) och har främst bestått av maskininvesteringar samt investeringar i drifts- och förvaltningsfastigheter inom affärsområde Projektutveckling.

Projekt- och exploateringsfastigheter, vilka redovisas som lagertillgångar, har under fjärde kvartalet nettoinvesterats med 730 Mkr (107). Projekt- och exploateringsfastigheter har under 2018 nettoinvesterats med 2 103 Mkr (847) och förklaras av en ökad uppbyggnad av bostadsprojekt i Finland och Norge samt förvärv av byggrätter i bland annat Finland. Under föregående år ingick förvärv av byggrätter på Kvarnholmen i Nacka till ett värde om 658 Mkr samt avyttring av ett antal fastigheter i Arenastaden, Solna till Fabege.

## KASSAFLÖDE

### Oktober – december 2018

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under fjärde kvartalet till 664 Mkr (1 202), varav kassaflöde från förändringar i rörelsekapital uppgick till -474 Mkr (177). I förändring av rörelsekapital ingick ökade investeringar i projekt- och exploateringsfastigheter samt uppbyggnad av bostadsprojekt i egen regi i Finland och Norge inom Projektutveckling.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 285 Mkr (306) och där ingick försäljningen av fastigheten Ångkraftverket 2 i Västerås, innehållande hotell och Kokpunkten Actionbad med cirka 800 Mkr. I jämförelseperioden ingick avyttring av aktier i Lemminkäinen Oyj med cirka 575 Mkr.

Kassaflöde före finansiering uppgick till 949 Mkr (1 508).

### Januari – december 2018

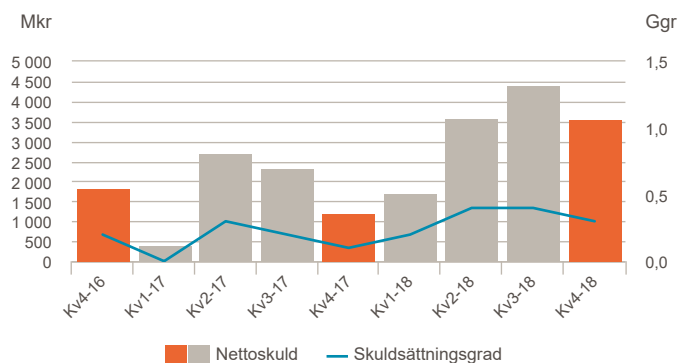
Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -250 Mkr (2 839) varav kassaflödet från förändring i rörelsekapital uppgick till -2 944 Mkr (43). I förändring av rörelsekapital ingick effekter av ökade investeringar i projekt- och exploateringsfastigheter samt uppbyggnad av bostadsprojekt i egen regi i Finland och Norge. Under föregående år ingick förvärv av byggrätter på Kvarnholmen i Nacka till ett värde om 658 Mkr samt avyttring av ett antal fastigheter i Arenastaden, Solna till Fabege.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -771 Mkr (-544) och förklaras till största delen av maskininvesteringar samt investeringar i drifts- och förvaltningsfastigheter. I beloppet ingick därutöver även försäljningen av fastigheten Ångkraftverket 2 i Västerås, innehållande hotell och Kokpunkten Actionbad med cirka 800 Mkr. I jämförelseperioden ingick avyttring av aktier i Lemminkäinen Oyj med cirka 575 Mkr samt avyttring av finansiella anläggningstillgångar till Fabege.

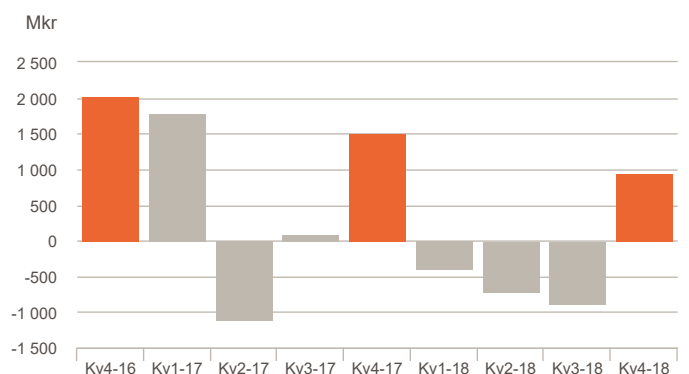
Kassaflödet före finansiering uppgick till -1 021 Mkr jämfört med 2 295 Mkr föregående år. Under första kvartalet 2017 genomfördes transaktionerna i Arenastaden, Solna vilka påverkade kassaflödet positivt med 835 Mkr.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 1 770 Mkr (-2 750) varav betald utdelning uppgick till -1 180 Mkr (-1 062) och förändring av räntebärande lån uppgick till 2 950 Mkr (-1 688).

## Nettoskuld och skuldsättningsgrad



## Kassaflöde före finansiering



# Orderläge

Införandet av IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder medför nya upplysningskrav, vilka kommer att presenteras i årsredovisningen 2018. Ett av upplysningskraven avser återstående prestationsåtagande, mer benämnd som orderstock. Peab har tidigare valt att i samband med delårsrapporter upplysa om ordergång och orderstock för affärsområdena Bygg, Anläggning och Projektutveckling. Från och med 2018 redovisar även Industri ordergång och orderstock för produktområdena Asfalt, Byggsystem och del av Uthyrning. Övriga produktområden inom Industri har i huvudsak korta kontrakt varför ingen ordergång och orderstock redovisas för dessa. Omräkning av jämförelsetal för ordergång och orderstock har skett för 2017.

## Oktober – december 2018

Orderingången för fjärde kvartalet 2018 uppgick till 10 451 Mkr jämfört med 13 039 Mkr motsvarande kvartal föregående år. I orderingången är det en bra spridning inom både produktområde och geografi.

## Orderingång

Mkr	Okt-dec 2018	Okt-dec 2017	Jan-dec 2018	Jan-dec 2017
Bygg	6 202	7 775	31 007	29 280
Anläggning	2 751	3 393	16 349	14 191
Industri	1 549	1 401	5 111	5 152
Projektutveckling	2 102	2 941	6 681	8 496
Elimineringar	-2 153	-2 471	-8 061	-8 120
<b>Koncernen</b>	<b>10 451</b>	<b>13 039</b>	<b>51 087</b>	<b>48 999</b>

## Januari – december 2018

Orderingången för 2018 uppgick till 51 087 Mkr jämfört med 48 999 Mkr föregående år. Orderingången har ökat inom affärsområde Bygg och Anläggning, men minskat inom Projektutveckling. I orderingången för affärsområde Bygg ingick bland annat kontorsprojektet Platinan i Göteborg till Vasakronan om 2 100 Mkr. I orderingången för Anläggning ingick bland annat utbyggnad av västsvenska järnvägssystemet Olskroken i Göteborg åt Trafikverket om 2 900 Mkr. I affärsområde Projektutveckling har orderingången minskat som en följd av färre produktionsstarter av bostäder. Koncernens orderingång under året är väl fördelad inom såväl produktområden som geografi.

Orderstock kvar att producera vid utgången av året ökade till 45 819 Mkr jämfört med 40 205 Mkr vid utgången av 2017. Av total orderstock förväntas 33 procent (34) att produceras efter 2019 (2018). Den svenska verksamheten svarade för 84 procent (86) av orderstocken.

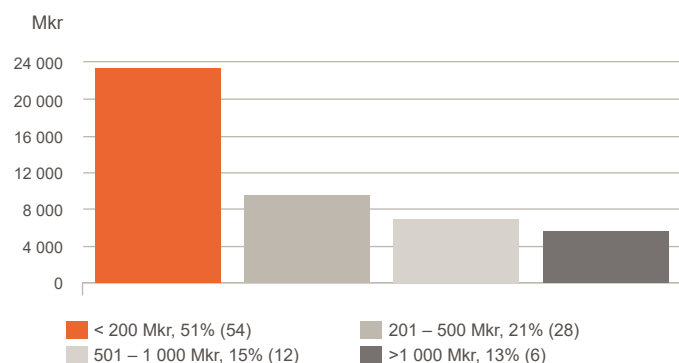
## Orderstock

Mkr	31 dec 2018	31 dec 2017
Bygg	29 776	26 805
Anläggning	13 620	10 832
Industri	2 246	2 533
Projektutveckling	7 134	8 198
Elimineringar	-6 957	-8 163
<b>Koncernen</b>	<b>45 819</b>	<b>40 205</b>

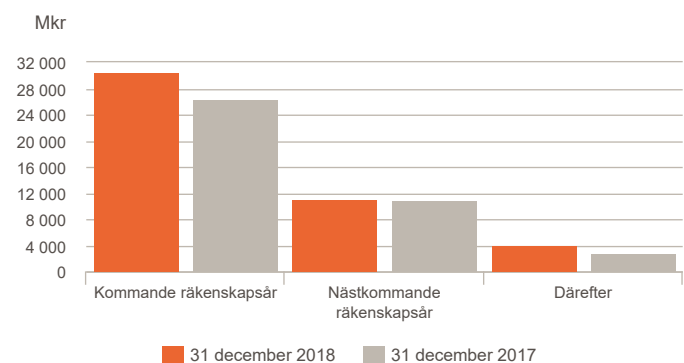
## Under fjärde kvartalet har ett flertal större projekt och kontrakt erhållits, däribland:

- Byggnation av 115 hyreslägenheter i Östersund. Beställare är Östersundshem och kontraktssumman uppgår till 145 Mkr.
- Utförande av markförstärkning i kvarteret Tora som är första etappen av gatuarbetena för Bromstensstaden i Spånga. Beställare är Stockholms stad och kontraktssumman uppgår till 116 Mkr.
- Byggnation av lägenheter och kommersiella fastigheter i Årnes, nordöst om Oslo. Beställare är Årnes Kvartalet AS och kontraktssumman uppgår till 176 MNOK.
- Ombyggnad av Gudlav Bilderskolan i Sollefteå. Beställare är Sollefteå kommun och kontraktssumman uppgår till 177 Mkr.
- Om- och tillbyggnad av Helgedalsskolan i Kristianstad. Beställare är Kristianstad Kommun och kontraktssumman uppgår till 133 Mkr.
- Byggnation av ett stridsfordonsgarage, en multifunktionsbyggnad samt gym- och motionshall på Tofta övnings- och skjutfält på Gotland. Beställare är Fortifikationsverket och kontraktssumman uppgår till 330 Mkr.
- Byggnation av 31 lägenheter i Ålesund i nordvästra Norge. Beställare är Mostein Boligutvikling och kontraktssumman uppgår till 109 MNOK.
- Byggnation av ett kontors- och bostadshus i Jyväskylä i Finland. Beställare är Järvi-Suomen Asumus Oy och Royal-House Oy och kontraktssumman uppgår till 21 MEUR.
- Uppdrag att göra en ny sträckning av väg 1053, Flygplatsvägen, utanför Rörbäcksnäs i Malung-Sälens kommun. Beställare är Trafikverket och kontraktssumman uppgår till 117 Mkr.
- Byggnation av en vårdcentral i Hamnvik i Nordnorge. Beställare är lbestad kommun och kontraktssumman uppgår till 122 MNOK.
- Byggnation av ett nytt museum för Hurtigruten på Stokmarknes i Nordnorge. Beställare är Vernebygg AS och kontraktssumman uppgår till 127 MNOK.
- Byggnation av en del av Servicebyggnad 57 på Malmö sjukhusområde. Beställare är Region Skåne och kontraktssumman uppgår till 132 Mkr.

## Projektfördelning orderstock, 31 dec 2018



## 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 AFFÄRSOMRÅDEN 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 över tid i takt med att projekten färdigställs. I affärsområde Projektutveckling redovisas omsättning för både entreprenaddelen och byggherredelen i egenutvecklade bostadsprojekt. Redovisat resultat utgörs av resultatet i byggherredelen redovisad över tid.

## 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 försäljning av fastighetsprojekt som redovisas som driftsfastigheter 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 2018	Okt-dec 2017	Jan-dec 2018	Jan-dec 2017	Okt-dec 2018	Okt-dec 2017	Jan-dec 2018	Jan-dec 2017	Okt-dec 2018	Okt-dec 2017	Jan-dec 2018	Jan-dec 2017
Bygg	8 182	7 631	28 340	26 726	207	180	670	602	2,5%	2,4%	2,4%	2,3%
Anläggning	4 189	3 787	13 745	11 825	145	136	415	374	3,5%	3,6%	3,0%	3,2%
Industri	3 803	3 684	13 284	12 761	401	302	977	867	10,5%	8,2%	7,4%	6,8%
Projektutveckling	1 904	2 205	7 844	8 343	245	246	785	804	12,9%	11,2%	10,0%	9,6%
– varav Fastighetsutveckling	194	117	738	1 013	69	6	170	98	35,6%	5,1%	23,0%	9,7%
– varav Bostadsutveckling	1 710	2 088	7 106	7 330	176	240	615	706	10,3%	11,5%	8,7%	9,6%
Koncerngemensamt	223	262	1 043	993	-155	-128	-274	-228				
Elimineringar	-3 456	-3 079	-12 023	-10 667	20	17	0	-1				
<b>Koncernen</b>	<b>14 845</b>	<b>14 490</b>	<b>52 233</b>	<b>49 981</b>	<b>863</b>	<b>753</b>	<b>2 573</b>	<b>2 418</b>	<b>5,8%</b>	<b>5,2%</b>	<b>4,9%</b>	<b>4,8%</b>



# 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 tolv 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 2018

Nettoomsättningen för fjärde kvartalet 2018 ökade med sju procent och uppgick till 8 182 Mkr (7 631). Ökningen fördelar sig över alla tre länderna. I nettoomsättningen är det en ökad andel övrig husbyggnad till både privata och offentliga kunder.

Rörelseresultatet för fjärde kvartalet uppgick till 207 Mkr (180) och rörelsemarginalen uppgick till 2,5 procent (2,4).

### Januari – december 2018

Nettoomsättningen för 2018 ökade med sex procent och uppgick till 28 340 Mkr (26 726). Ökningen fördelar sig över alla tre länderna. I nettoomsättningen är det en ökad andel övrig husbyggnad till både privata och offentliga kunder.

Rörelseresultatet för 2018 uppgick till 670 Mkr (602) och rörelsemarginalen uppgick till 2,4 procent (2,3).

## ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK

### Oktober – december 2018

Orderingången under fjärde kvartalet 2018 uppgick till 6 202 Mkr (7 775). I orderingången möttes nedgången i egenutvecklade bostadsprojekt från Projektutveckling till viss del av volymer inom övrigt husbyggande.

### Januari – december 2018

Orderingången under 2018 ökade jämfört med föregående år och uppgick till 31 007 Mkr (29 280). I orderingången ingick bland annat ett större kontorsprojekt, Platinan i Göteborg åt Vasakronan, om 2 100 Mkr. Orderingången är väl diversifierad vad gäller produkt och geografi. I orderingången har lägre volymer från bostadsprojekt kompenseras av övrigt husbyggande.

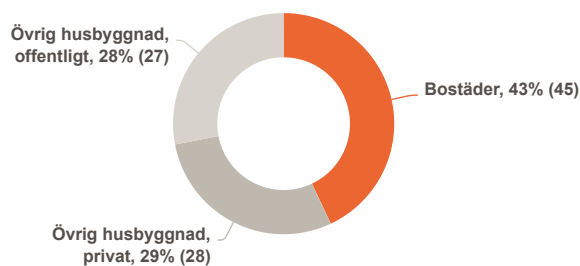
Orderstocken per den 31 december 2018 ökade till 29 776 Mkr jämfört med 26 805 Mkr vid utgången av december 2017.

## Nyckeltal

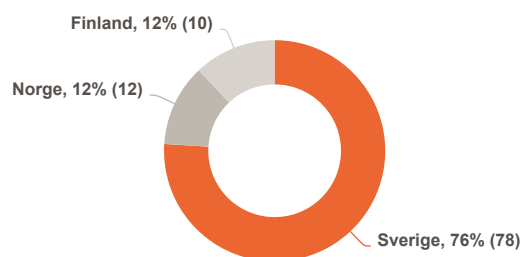
	Okt-dec 2018	Okt-dec 2017	Jan-dec 2018	Jan-dec 2017
Nettoomsättning, Mkr	8 182	7 631	28 340	26 726
Rörelseresultat, Mkr	207	180	670	602
Rörelsemarginal, %	2,5	2,4	2,4	2,3
Orderingång, Mkr	6 202	7 775	31 007	29 280
Orderstock, Mkr	29 776	26 805	29 776	26 805
Antal anställda vid årets utgång	6 631	6 685	6 631	6 685

## Nettoomsättning

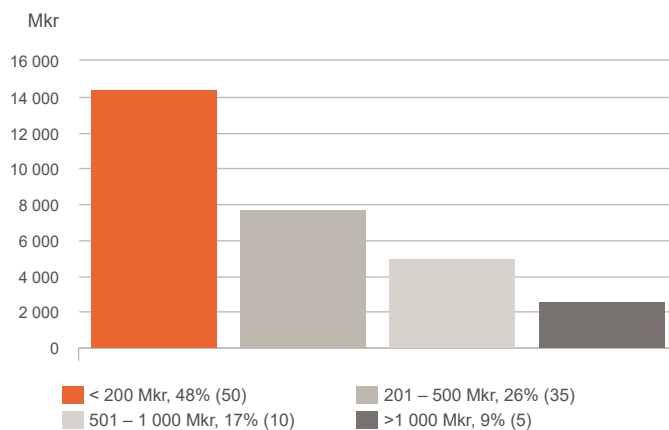
per produktområde, 2018



per geografisk marknad, 2018



## Projektfördelning orderstock, 31 dec 2018



# Affärsområde Anläggning

Affärsområde Anläggning är en ledande aktör i Sverige och med verksamhet i Norge och Finland. Anläggning utför mark- och ledningsarbeten, bygger och underhåller vägar, järnvägar, broar och annan infrastruktur samt utför grundläggningsarbeten. Verksamheten är organiserad i geografiska regioner och de specialiserade produktområdena; **Lokal marknad, Infrastruktur samt Drift och Underhåll.**

Affärsområde Anläggning är verksam på lokala anläggningsmarknader med att utföra mark- och ledningsarbeten, grundläggning och byggnation av olika typer av anläggningar.

Inom infrastrukturområdet och tung anläggning anläggs vägar, järnvägar, broar, tunnlar och hamnar.

Anläggning tillhandahåller även drift och underhåll av statligt och kommunalt väg- och gatunät, skötsel av parker och yttre fastighetsskötsel samt drift av VA-nät.

## NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

### Oktober – december 2018

Nettoomsättningen för fjärde kvartalet 2018 uppgick till 4 189 Mkr (3 787), vilket var en ökning med elva procent. Ökningen är hänförlig till Infrastruktur samt Drift och Underhåll.

Rörelseresultatet för fjärde kvartalet 2018 uppgick till 145 Mkr (136) och rörelsemarginalen uppgick till 3,5 procent (3,6).

### Januari – december 2018

Nettoomsättningen för 2018 uppgick till 13 745 Mkr (11 825), vilket var en ökning med 16 procent. Justerat för förvärvade enheter ökade omsättningen med 15 procent. Ökningen under året är relaterad till samtliga produktområden. I nettoomsättningen är det en ökad andel Infrastruktur.

Rörelseresultatet för 2018 uppgick till 415 Mkr (374) och rörelsemarginalen uppgick till 3,0 procent (3,2).

## ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK

### Oktober – december 2018

Orderingången under fjärde kvartalet 2018 uppgick till 2 751 Mkr (3 393).

### Januari -december 2018

Orderingången under 2018 uppgick till 16 349 Mkr (14 191). I orderingången ingick bland annat utbyggnad av västsvenska järnvägssystemet Olskroken i Göteborg åt Trafikverket om 2 900 Mkr.

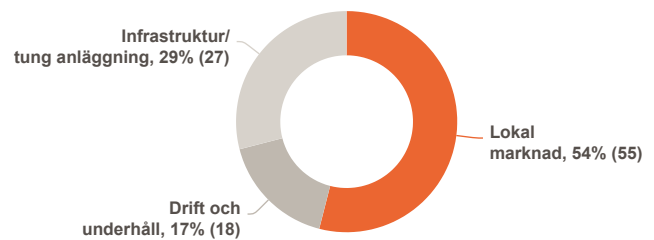
Orderstocken per 31 december 2018 ökade till 13 620 Mkr (10 832).

## Nyckeltal

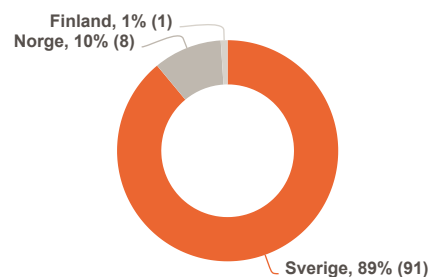
	Okt-dec 2018	Okt-dec 2017	Jan-dec 2018	Jan-dec 2017
Nettoomsättning, Mkr	4 189	3 787	13 745	11 825
Rörelseresultat, Mkr	145	136	415	374
Rörelsemarginal, %	3,5	3,6	3,0	3,2
Orderingång, Mkr	2 751	3 393	16 349	14 191
Orderstock, Mkr	13 620	10 832	13 620	10 832
Antal anställda vid årets utgång	3 580	3 344	3 580	3 344

## Nettoomsättning

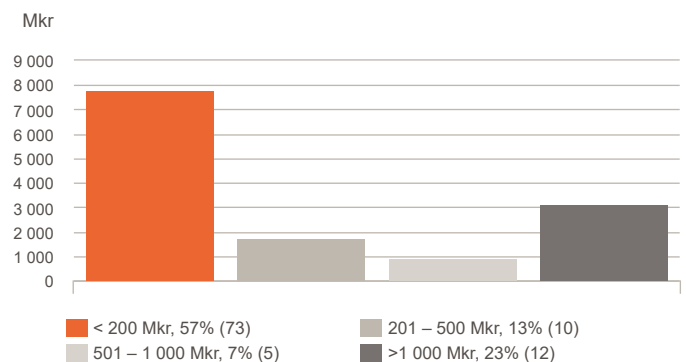
per produktområde, 2018



per geografisk marknad, 2018



## Projektfördelning orderstock, 31 dec 2018



# Affärsområde Industri

Affärsområde Industri är en totalleverantör av produkter och tjänster som behövs för ett hållbart och kostnadseffektivt genomförande av bygg- och anläggningsprojekt. I affärsområdets erbjudande ingår allt från grus, berg, betong, asfaltering, tillfällig el till prefabricerade betongelement. Affärsområde Industri bistår även med uthyrning av kranar, maskiner och transporter samt tar hand om produktionsavfall.

Affärsområde Industri bedrivs genom sex produktområden; Asfalt, Betong, Grus och Berg, Transport och Maskin, Uthyrning samt Byggsystem. Samtliga produktområden har en inriktning mot den nordiska bygg- och anläggningsmarknaden.

## NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

### Oktober – december 2018

Nettoomsättningen för fjärde kvartalet 2018 ökade med tre procent och uppgick till 3 803 Mkr (3 684).

Rörelseresultatet för fjärde kvartalet 2018 uppgick till 401 Mkr (302) och rörelsemarginalen uppgick till 10,5 procent (8,2). Det ökade rörelseresultatet är främst hänförligt till Asfalt. Då säsongen kom igång sent till följd av lång vinter i början av året har aktiviteten varit hög inom Asfalt i fjärde kvartalet för att färdigställa erhållna order.

### Januari – december 2018

Nettoomsättningen för 2018 ökade med fyra procent och uppgick till 13 284 Mkr (12 761). Den gynnsamma bygg- och anläggningsmarknaden har haft en positiv effekt på samtliga produktområden. Även justerat för förvärvade och avyttrade enheter ökade omsättningen med fyra procent. Omsättningsökningen är relaterad till alla produktområden förutom Transport och Maskin som hade en lägre omsättning.

Rörelseresultatet för 2018 uppgick till 977 Mkr (867) och rörelsemarginalen förbättrades till 7,4 procent (6,8). Det ökade rörelseresultatet är främst hänförligt till Asfalt samt förbättringar inom Byggsystem.

Sysselsatt kapital i affärsområde Industri uppgick vid årets slut till 6 432 Mkr (5 781). Ökningen förklaras främst av ökade maskininvesteringar.

## ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK

### Oktober – december 2018

Orderingången ökade med elva procent under fjärde kvartalet 2018 och uppgick till 1 549 Mkr (1 401). Ökningen förklaras av högre volymer inom Asfalt.

### Januari – december 2018

Orderingången uppgick under 2018 till 5 111 Mkr (5 152). Vid utgången av året uppgick orderstocken till 2 246 Mkr (2 533).

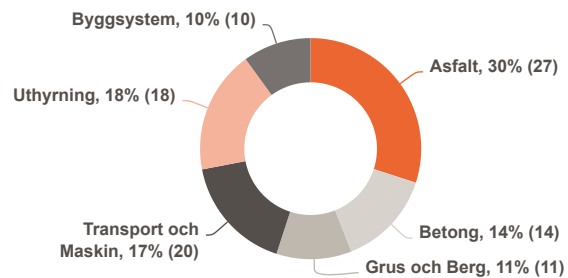
## Nyckeltal

	Okt-dec 2018	Okt-dec 2017	Jan-dec 2018	Jan-dec 2017
Nettoomsättning, Mkr	3 803	3 684	13 284	12 761
Rörelseresultat, Mkr	401	302	977	867
Rörelsemarginal, %	10,5	8,2	7,4	6,8
Orderingång, Mkr	1 549	1 401	5 111	5 152
Orderstock, Mkr	2 246	2 533	2 246	2 533
Sysselsatt kapital vid årets utgång, Mkr	6 432	5 781	6 432	5 781
Antal anställda vid årets utgång	3 484	3 452	3 484	3 452
Betong, tusentals m <sup>3</sup> <sup>1)</sup>	371	331	1 294	1 221
Asfalt, tusentals ton <sup>1)</sup>	836	735	2 706	2 619
Grus och Berg, tusentals ton <sup>1)</sup>	4 352	4 342	14 681	14 799

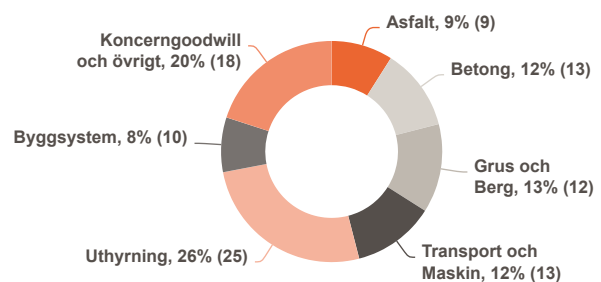
<sup>1)</sup> Avser såld mängd

## Nettoomsättning

per produktområde, 2018



## Sysselsatt kapital per 31 december 2018



# Affärsområde Projektutveckling

Affärsområdet Projektutveckling, som omfattar Bostadsutveckling och Fastighetsutveckling, skapar hållbara och levande stadsmiljöer med såväl bostäder som kommersiella fastigheter. Affärsområdet ansvarar för koncernens förvärv, förvaltning och avyttring av fastigheter samt projektutveckling som genererar entreprenader till övriga affärsområden. Projektutveckling sker i helägda bolag eller i samarbete med andra partners via joint ventures.

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. I de fall det inte finns någon planerad avyttring kan fastigheter komma att finnas kvar i koncernen en längre tid i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa.

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 2018

Under fjärde kvartalet 2018 uppgick nettoomsättningen inom Projektutveckling till 1 904 Mkr (2 205). Rörelseresultatet uppgick till 245 Mkr (246).

### Januari – december 2018

Under 2018 uppgick nettoomsättningen inom Projektutveckling till 7 844 Mkr (8 343). Rörelseresultatet uppgick till 785 Mkr (804).

Sysselsatt kapital i Projektutveckling uppgick vid periodens slut till 12 984 Mkr (9 986). Ökningen förklaras av investeringar i projekt- och exploateringsfastigheter, fler pågående bostadsprojekt i Finland och Norge samt investeringar i drifts- och förvaltningsfastigheter inom Fastighetsutveckling.



## Sysselsatt kapital

Mkr	31 dec 2018	31 dec 2017
Driftsfastigheter	915	1 036
Förvaltningsfastigheter	589	871
Projekt- och exploateringsfastigheter	9 685	7 612
<i>varav bostadsbyggrätter</i>	5 394	5 116
<i>varav kommersiella byggrätter</i>	656	627
<i>varav pågående bostadsprojekt</i>	2 034	1 173
<i>varav pågående kommersiella projekt</i>	1 227	383
<i>varav färdigställda fastigheter</i>	14	170
<i>varav övrigt</i>	360	143
Andelar i joint ventures	1 019	912
Utlåning till joint ventures	1 466	1 383
Rörelsekapital och övrigt	-690	-1 828
<b>Summa</b>	<b>12 984</b>	<b>9 986</b>

## Nyckeltal

	Okt-dec 2018	Okt-dec 2017	Jan-dec 2018	Jan-dec 2017
Nettoomsättning, Mkr	1 904	2 205	7 844	8 343
<i>varav Fastighetsutveckling</i>	194	117	738	1 013
<i>varav Bostadsutveckling</i>	1 710	2 088	7 106	7 330
Rörelseresultat, Mkr	245	246	785	804
<i>varav Fastighetsutveckling</i>	69	6	170	98
<i>varav Bostadsutveckling</i>	176	240	615	706
Rörelsemarginal, %	12,9	11,2	10,0	9,6
<i>varav Fastighetsutveckling</i>	35,6	5,1	23,0	9,7
<i>varav Bostadsutveckling</i>	10,3	11,5	8,7	9,6
Sysselsatt kapital vid årets utgång, Mkr	12 984	9 986	12 984	9 986
Orderingång, Mkr	2 102	2 941	6 681	8 496
Orderstock, Mkr	7 134	8 198	7 134	8 198
Antal anställda vid årets utgång	379	361	379	361

## BOSTADSUTVECKLING

### Oktober – december 2018

Nettoomsättningen minskade med 18 procent till följd av avmattningen på bostadsmarknaden och uppgick till 1 710 Mkr (2 088). Rörelseresultatet uppgick till 176 Mkr (240) och rörelsemarginalen till 10,3 procent (11,5).

Igångsättningen av egenutvecklade bostäder uppgick under fjärde kvartalet till 622 (1 068) med bra geografisk spridning där merparten av produktionsstarterna är utanför storstadsområdena. Antalet sålda bostäder uppgick till 660 (937). Avmattningen på bostadsrättsmarknaden har påverkat även fjärde kvartalet i form av en lägre aktivitet i Sverige, framför allt i Stockholm.

### Januari – december 2018

Nettoomsättningen minskade med tre procent och uppgick till 7 106 Mkr (7 330). Rörelseresultatet uppgick till 615 Mkr (706) och rörelsemarginalen till 8,7 procent (9,6).

Igångsättningen av egenutvecklade bostäder uppgick under året till 2 213 enheter (3 048) med en bra geografisk spridning i såväl Sverige, Norge som Finland. Antalet sålda bostäder uppgick till 1 825 (2 734). Antal egenutvecklade bostäder i produktion uppgick vid årets utgång till 6 231 (6 333). Andelen sålda bostäder i produktion uppgick till 63 procent jämfört med 72 procent vid utgången av 2017. Antalet återköpta bostäder per 31 december 2018 uppgick till 104 (33) och fördelar sig över alla tre länderna.

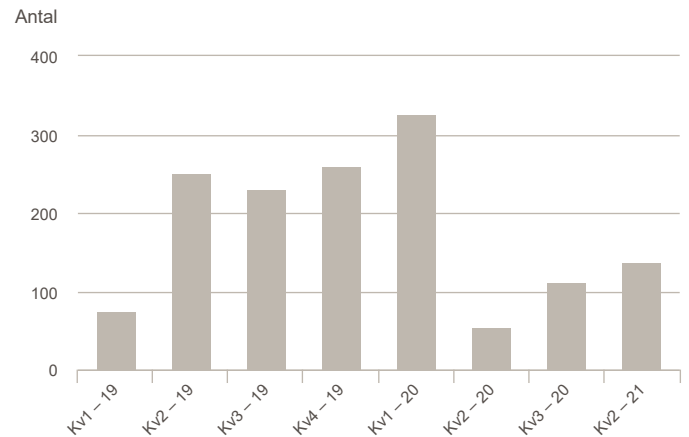
Sysselsatt kapital har vid utgången av året ökat i Bostadsutveckling som en följd av ökade investeringar i projekt- och exploateringsfastigheter samt en ökad aktivitet av egenutvecklade bostadsprojekt i Norge och Finland, vilka kvarstår i balansräkningen till färdigställande.

I stapeldiagrammet visas när i tiden bostadsprojekt i Norge och Finland förväntas färdigställas. Totalt antal pågående bostäder i egen regi i Norge och Finland uppgick per den 31 december 2018 till 1 446.

## Bostadsbyggrätter

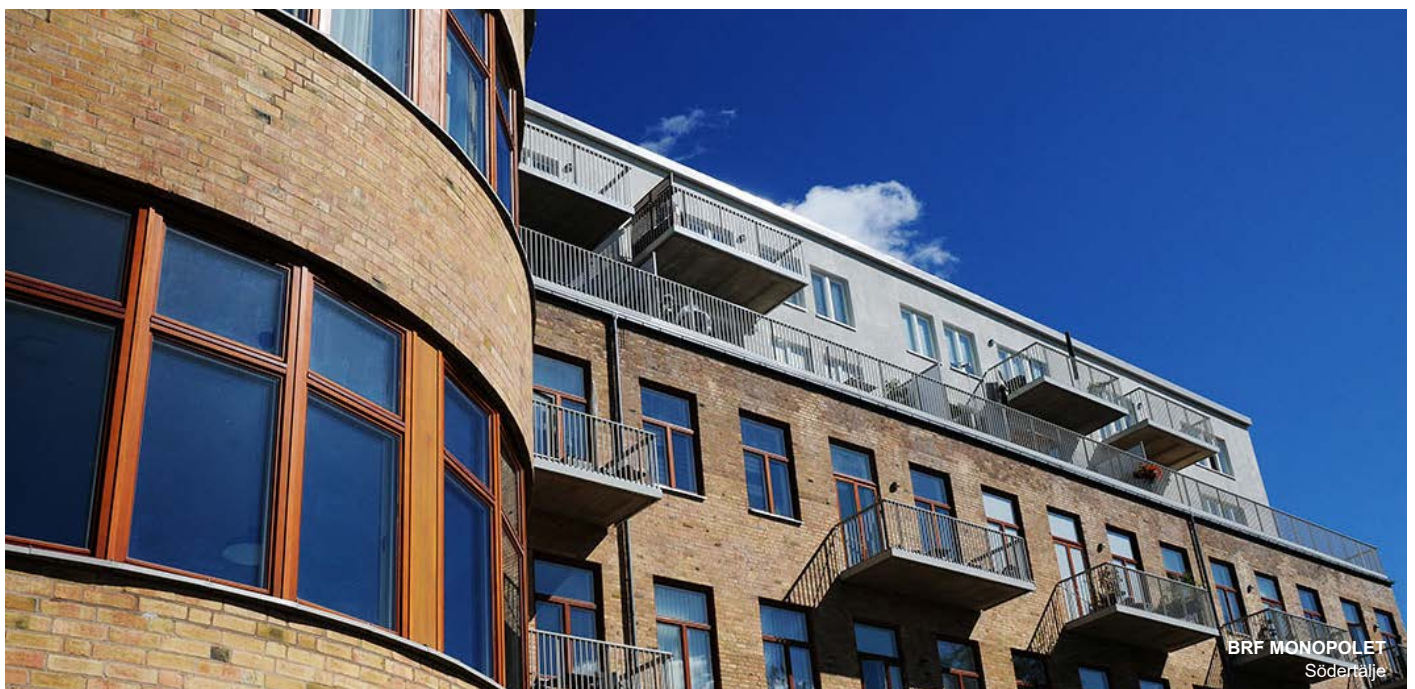
Antal, cirka	31 dec 2018	31 dec 2017
Byggrätter i egen balansräkning	21 300	20 700
Byggrätter via joint ventures	5 000	4 800
Byggrätter via optioner m.m.	9 100	7 100
<b>Totalt</b>	<b>35 400</b>	<b>32 600</b>

## Tidpunkt för färdigställande av pågående bostäder i produktion i Norge och Finland



## Egenutvecklad bostadsproduktion

	Okt-dec 2018	Okt-dec 2017	Jan-dec 2018	Jan-dec 2017
Antal under perioden produktionsstartade bostäder	622	1 068	2 213	3 048
Antal under perioden sålda bostäder	660	937	1 825	2 734
Totalt antal bostäder i produktion, vid periodens slut	6 231	6 333	6 231	6 333
Andel sålda bostäder i produktion, vid periodens slut	63%	72%	63%	72%
Antal återköpta bostäder i egen balansräkning, vid periodens slut	104	33	104	33



## 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 2018

Under fjärde kvartalet 2018 uppgick omsättningen till 194 Mkr (117) och rörelseresultatet till 69 Mkr (6). Det ökade rörelseresultatet förklaras främst av förbättrat resultat från helägda och delägda bolag.

### Januari – december 2018

Under 2018 uppgick omsättningen till 738 Mkr (1 013) och rörelseresultatet till 170 Mkr (98). Det ökade rörelseresultatet förklaras främst av förbättrat resultat från helägda och delägda bolag. Resultat från delägda bolag uppgick under året till 101 Mkr (72). Under första kvartalet föregående år ingick försäljningarna av tillgångar i Arenastaden till Fabege, vilka påverkade omsättningen med 577 Mkr men utan någon effekt på rörelseresultatet. Under första kvartalet föregående år ingick även en reavinsteffekt om 75 Mkr avseende försäljning av joint venture bolag till Catena.

I de fall det inte finns någon planerad avyttring kan fastigheter komma att finnas kvar i koncernen en längre tid i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. I det sysselsatta kapitalet inom Fastighetsutveckling ingår driftsfastigheter till ett bokfört värde om 915 Mkr (1 036) och förvaltningsfastigheter om 589 Mkr (871).

## FASTIGHETSPROJEKT

Färdigställda projekt	Ort	Uthyrningsbar yta, m <sup>2</sup>	Uthyrningsgrad, %	Bokfört värde, Mkr
Företagspark	Ängelholm	60 800	90	241
Företagspark	Ljungbyhed	76 100	61	91
Kontor	Helsingfors	9 300	100	276
Hyresrätt	Malmö	4 600	100	142
Kontor	Sigtuna	3 600	78	66
Övriga färdigställda projekt				24
<b>Summa</b>				<b>840</b>
<i>varav driftsfastigheter</i>				<i>541</i>
<i>varav förvaltningsfastigheter</i>				<i>299</i>

Pågående projekt	Ort	Uthyrningsbar yta, m <sup>2</sup>	Uthyrningsgrad, %	Bokfört värde, Mkr	Beslutad investering, Mkr	Tidpunkt färdigställande	Färdigställande-grad, %
Kontor	Solna	12 400	100	287	453	Q4-2019	53
Kontor	Malmö	4 900	68	87	185	Q1-2020	33
Kontor	Helsingborg	4 500	100	35	117	Q1-2020	30
Kontor och parkering	Helsingfors	7 600	27	240	342	Q1-2019	56
Övriga pågående projekt				15			
<b>Summa</b>				<b>664</b>			
<i>varav driftsfastigheter</i>				<i>374</i>			
<i>varav förvaltningsfastigheter</i>				<i>290</i>			

Under första kvartalet har Peab tagit beslut om att samla kontoren i Öresundsregionen till ett nytt Peab Center i Hyllie i Malmö och investerar cirka 200 Mkr i det nya kontoret, vilket är det första av totalt fem hus som planeras i projektet The Gate.

Peab har tecknat hyresavtal med träningskedjan Actic som flyttar sitt huvudkontor och öppnar ett nytt gym i en ny fastighet i Ulriksdal, Solna. Totalt handlar det om cirka 2 600 kvadratmeter, varav 1 150 kvadratmeter kontor och på övrig yta gym i två plan. Peab investerar cirka 280 Mkr i fastigheten, som inrymmer elva våningar. De tre översta våningsplanen består av kontor och gym och de andra åtta våningsplanen består av parkeringshus med 475 parkeringsplatser. Fastigheten beräknas stå färdig sommaren 2020.

Peab har avyttrat fastigheten Ångkraftverket 2 i Västerås i vilken Steam hotell och Kokpunkten Actionbad är hyresgäster. Avyttringen har skett till Centur som ägs till lika delar av Peab och Balder. Peab har i egen regi utvecklat och byggt hotellet och badet. Transaktionen hade ingen påverkan på rörelseresultatet, men innebar en minskning av sysselsatt kapital med cirka 800 Mkr.

I nedanstående tabeller redovisas de större fastighetsprojekten.

## DELÄGDA ACTURUM AVYTTRAR FASTIGHETER

Acturum har i december 2018 tecknat avtal med Fastator och Offentliga Hus om att sälja samtliga kvarvarande fastigheter. Acturum bildades med Peab och FAM – Wallenbergstiftelsernas förvaltningsbolag – som lika stora ägare 2013. Bolaget förvärvade en fastighetsportfölj i Södertälje av Astra Zeneca som då valt att lägga ned sin forskningsverksamhet på området. Acturum har sedan dess utvecklat ett antal fastigheter och går nu in i en ny fas med i huvudsak förvaltning. Frånträde är beräknat till andra kvartalet 2019 och Peabs resultatandel beräknas uppgå till minst 120 MSEK. Resultatet kommer att redovisas i det andra kvartalet 2019.

## 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 förvalt-

ningsfastigheter 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.

## Förändrat ägande i Tornet Bostadsproduktion

Ägandet i Tornet har förändrats efter att Folksam, Peab och Balder förvärvat Riksbyggens aktier i bolaget. Sedan tidigare ägde Peab och Balder 31 procent och Folksam 19 procent. De kvarstående parterna förvärvade i december 2018 Riksbyggens 19 procentiga ägarandel så att ägandet är lika fördelat med en tredjedel per delägare. Peab förvärvade därmed 2,3 procent av aktierna i Tornet för en köpeskilling på 17 Mkr. De tre aktieägarna har dessutom ställt ut ägarlån till Tornet om 100 Mkr vardera.

## Väsentliga joint ventures

### FASTIGHETS AB CENTUR

Äga, förvalta och utveckla kommersiella fastigheter och bostäder.

**Peabs andel:** 50 procent

**Partner:** Balder

**Geografi:** Stockholm, Mälardalen, Göteborg och Öresundsregionen

**Bokfört värde fastigheter per 31 december 2018 <sup>1)</sup>:** 6 085 Mkr (4 978)

**Peabs del av oredovisade verkliga värden exkl. skatt <sup>1)</sup>:** 353 Mkr (298)

**Större pågående projekt:** Hotell Stay-at Varvsstaden, Malmö 3 900 m<sup>2</sup> uthyrningsbar yta, Lyckholms Göteborg, 6 400 m<sup>2</sup> uthyrningsbar yta

### 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 december 2018 :** 1 849 Mkr (1 854)

### TORNET BOSTADSPRODUKTION AB

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

**Peabs andel:** 33 procent

**Partner:** Folksam och Balder

**Geografi:** Stockholm, Mälardalen, Göteborg och Öresundsregionen

**Bokfört värde fastigheter per 31 december 2018 <sup>1)</sup>:** 3 428 Mkr (2 830)

**Peabs del av oredovisade verkliga värden exkl. skatt <sup>1)</sup>:** 212 Mkr (166)

**Större pågående projekt:** Munkeback, Göteborg 14 800 m<sup>2</sup> uthyrningsbar yta, Kungsängen, Upplandsbro 8 800 m<sup>2</sup> uthyrningsbar yta, samt ett flertal hyresrättsprojekt i Västerås, Helsingborg, Malmö och Örebro

### POINT HYLLIE HOLDING AB

Utveckla, äga och förvalta kontorsfastigheten The Point samt äga och förvalta hotellfastigheten Vårdshuset 5 (Operatör Quality Hotel View).

**Peabs andel:** 50 procent

**Partner:** Volito

**Geografi:** Hyllie, Malmö

**Bokfört värde fastigheter per 31 december 2018:** 1 008 Mkr (818)

**Större pågående projekt:** Kontor 29 våningar, The Point, 20 000 m<sup>2</sup> uthyrningsbar yta

<sup>1)</sup> Värderade till marknadsvärde i joint venture företagen. De marknadsvärderingar på fastigheter som påverkar de bokförda värdena i joint venture företagen redovisas inte i Peabs resultat.

# Bygghandeln

## SVERIGE

Nybyggandet av bostäder väntas minska under 2019 och 2020. Utsikterna för övrigt husbyggande är svårbedömda men ökad sysselsättning, befolkningstillväxt och åldrande befolkning är drivkrafter som håller uppe efterfrågan på lokaler. Till detta kommer moderniseringsbehov inom främst skola och vård, vilket gynnar ombyggnadsinvesteringarna. Totalt sett väntas husbyggnadsinvesteringarna minska under 2019 följt av en utplaning 2020. Anläggningsinvesteringarna ser ut att kunna öka under prognosperioden och den nya regeringen kommer troligen att verka för att hålla sin ambitionsnivå från den senaste infrastrukturpropositionen.

## NORGE

Bostadsbyggandet minskade under 2018 och för 2019 väntas en utplaning innan det vänder uppåt igen 2020. För övrigt husbyggande bedöms utvecklingen bli den omvända, dels som en rekyt på 2018 års ökning och dels på grund av räntehöjningar och en avmattning globalt. Anläggningsinvesteringarna väntas däremot växa i god takt under hela prognosperioden.

## FINLAND

Bostadsbyggandet ökade under 2018 och förväntas öka även under 2019, vilket till stor del kan förklaras av hushållens ökade inkomster och uppdämda investeringsbehov. En utplaning av investeringarna är att vänta 2020. En svagare tillväxt i ekonomin återspeglar sig i prognoserna för övrigt husbyggande, som i princip visar nolltillväxt under perioden 2018-2020. Prognoserna för anläggningsinvesteringarna ger signaler om svag ökning under 2018-2019 som helhet.

## Bostäder

	2018	2019	2020
Sverige	↓	↘	↘
Norge	↓	→	↗
Finland	↗	↗	→

Prognos påbörjade bostadsinvesteringar, ny- och ombyggnad

Källa: Industrifakta

## Övrigt husbyggande

	2018	2019	2020
Sverige	↘	→	↗
Norge	↑	↗	↘
Finland	↗	→	→

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

Källa: Industrifakta

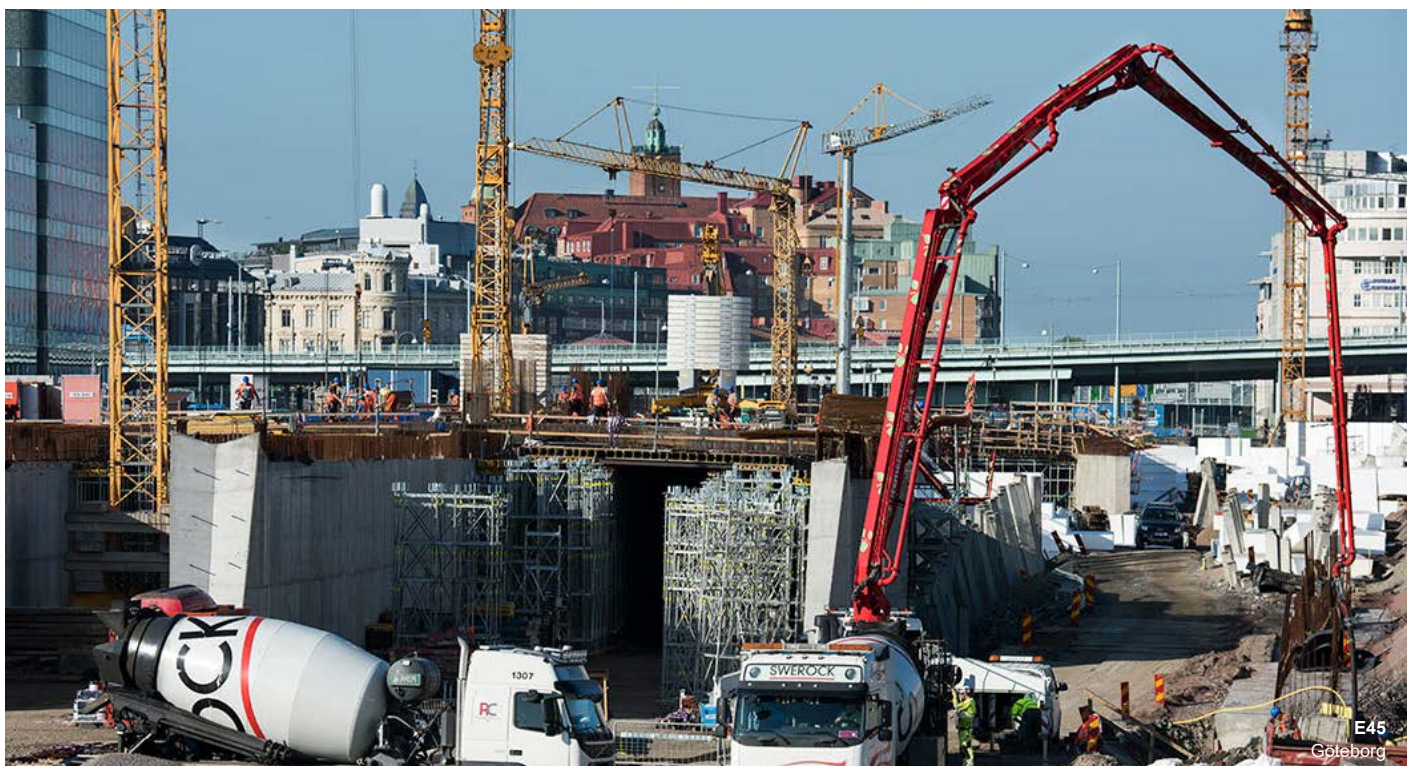
## Anläggning

	2018	2019	2020
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 kontraktsvillkor kan leda till gränsdragningsfrågor följt av förhandlingar med beställare.

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 2017.

## INNEHAV AV EGNA AKTIER

Peabs innehav av egna aktier uppgick vid ingången av 2018 till 1 086 984 B-aktier, motsvarande 0,4 procent av totalt antal aktier. Inga förändringar har skett under år 2018.

## PEABAKTIEN

Peabs B-aktie är noterad vid Nasdaq Stockholm, Large Cap listan. Peabaktiens stängningskurs den 31 december 2018 var 72,40 kr, vilket innebär en ökning under 2018 med tre procent. Den svenska aktiebörsen, mätt med Affärsvärldens generalindex, minskade under perioden med åtta procent. Under 2018 har Peabaktien som högst noterats i 85,85 kr och som lägst i 62,60 kr.

## VIKTIGA HÄNDELSE UNDER RAPPORTPERIODEN

Camila Buzaglo har utsetts till kommunikationsdirektör på Peab och ingår i koncernledningen. Camila kommer närmast från en tjänst som kommunikationsdirektör på IP-Only. Tidigare har hon arbetat med kommunikation och samhällskontakter på Telia samt varit pressekreterare inom regerings- och riksdagskansliet. Camila tillträdde tjänsten den 1 november 2018.

Lotta Brändström utsågs till chef för Affärsområde Anläggning på Peab med tillträde den 1 januari 2019. Lotta Brändström kommer närmast från en tjänst som biträdande affärsområdeschef Anläggning. Tidigare har hon arbetat som VD på Göteborg Energi och i olika roller inom Trafikverket och Banverket. Lotta Brändström efterträder Karl-Gunnar Karlsson som under ett antal år varit chef för både Affärsområde Anläggning och Affärsområde Industri. Karl-Gunnar Karlsson kvarstår som chef för Affärsområde Industri. Lotta Brändström kommer att ingå i koncernledningen som därefter består av:

Jesper Göransson, VD och koncernchef  
Niclas Winkvist, CFO  
Roger Linnér, COO  
Camila Buzaglo, CCO  
Stefan Danielsson, Affärsområdeschef Bygg  
Lotta Brändström, Affärsområdeschef Anläggning  
Karl-Gunnar Karlsson, Affärsområdeschef Industri  
Göran Linder, Affärsområdeschef Projektutveckling



# Rapport över resultat för koncernen

Mkr	Okt-dec 2018	Okt-dec 2017	Jan-dec 2018	Jan-dec 2017
Nettoomsättning	14 845	14 490	52 233	49 981
Kostnader för produktion	-13 372	-13 103	-47 045	-45 229
<b>Bruttoresultat</b>	<b>1 473</b>	<b>1 387</b>	<b>5 188</b>	<b>4 752</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-711	-695	-2 784	-2 614
Övriga rörelseintäkter	119	71	216	305
Övriga rörelsekostnader	-18	-10	-47	-25
<b>Rörelseresultat</b>	<b>863</b>	<b>753</b>	<b>2 573</b>	<b>2 418</b>
Finansiella intäkter	18	118	100	191
Finansiella kostnader	-42	-46	-155	-151
<b>Finansnetto</b>	<b>-24</b>	<b>72</b>	<b>-55</b>	<b>40</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>839</b>	<b>825</b>	<b>2 518</b>	<b>2 458</b>
Skatt	-133	-145	-418	-391
<b>Periodens resultat</b>	<b>706</b>	<b>680</b>	<b>2 100</b>	<b>2 067</b>
<b>Periodens resultat hänförligt till:</b>				
Moderbolagets ägare	706	680	2 100	2 067
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0
<b>Periodens resultat</b>	<b>706</b>	<b>680</b>	<b>2 100</b>	<b>2 067</b>
<b>Nyckeltal</b>				
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	2,39	2,31	7,12	7,01
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	295,0	295,0	295,0	295,0
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %			15,9	18,7
Räntabilitet på eget kapital, %			19,6	21,3

# Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen i sammandrag

Mkr	Okt-dec 2018	Okt-dec 2017	Jan-dec 2018	Jan-dec 2017
<b>Periodens resultat</b>	<b>706</b>	<b>680</b>	<b>2 100</b>	<b>2 067</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>				
<b>Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat</b>				
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	-77	-4	86	-53
Omräkningsdifferenser överfört till periodens resultat	-	0	-	-2
Periodens förändringar i verkligt värde på finansiella tillgångar som kan säljas	-	-167	-	-55
Periodens förändringar i verkligt värde på kassaflödessäkringar	-7	71	20	112
Andelar i joint ventures övrigt totalresultat	-1	0	0	0
Skatt hänförligt till poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat	-8	-4	-3	-16
<b>Periodens övrigt totalresultat</b>	<b>-93</b>	<b>-104</b>	<b>103</b>	<b>-14</b>
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>613</b>	<b>576</b>	<b>2 203</b>	<b>2 053</b>
<b>Periodens totalresultat hänförligt till:</b>				
Moderbolagets ägare	614	576	2 203	2 053
Innehav utan bestämmande inflytande	-1	0	0	0
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>613</b>	<b>576</b>	<b>2 203</b>	<b>2 053</b>

# Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag

Mkr	31 dec 2018	31 dec 2017
<b>Tillgångar</b>		
Immateriella anläggningstillgångar	2 250	2 167
Materiella anläggningstillgångar	5 741	5 508
Förvaltningsfastigheter	589	871
Räntebärande långfristiga fordringar	1 445	1 520
Övriga finansiella tillgångar	1 292	1 147
Uppskjuten skattefordran	–	13
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>11 317</b>	<b>11 226</b>
Projekt- och exploateringsfastigheter	9 685	7 612
Varulager	441	399
Räntebärande kortfristiga fordringar	640	411
Övriga kortfristiga fordringar	13 857	11 882
Likvida medel	1 376	595
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>25 999</b>	<b>20 899</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>37 316</b>	<b>32 125</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>	<b>11 348</b>	<b>10 332</b>
<b>Skulder</b>		
Räntebärande långfristiga skulder	5 194	2 573
Uppskjuten skatteskuld	123	201
Övriga långfristiga skulder	977	840
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>6 294</b>	<b>3 614</b>
Räntebärande kortfristiga skulder	1 818	1 169
Övriga kortfristiga skulder	17 856	17 010
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>19 674</b>	<b>18 179</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>25 968</b>	<b>21 793</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>37 316</b>	<b>32 125</b>
<b>Nyckeltal</b>		
Sysselsatt kapital	18 360	14 074
Soliditet, %	30,4	32,2
Nettoskuld	3 551	1 216
Eget kapital per aktie, kr	38,47	35,02
Utestående aktier vid periodens utgång, miljoner	295,0	295,0

# Rapport över förändringar i koncernens eget kapital i sammandrag

Mkr	31 dec 2018	31 dec 2017
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare</b>		
<b>Ingående eget kapital den 1 januari</b>	<b>10 331</b>	<b>9 380</b>
Justering retroaktiv tillämpning av IFRS 9 per 1 januari 2018	-7	-
Justering retroaktiv tillämpning av IFRS 15 per 1 januari 2017	-	-40
<b>Justerat eget kapital den 1 januari</b>	<b>10 324</b>	<b>9 340</b>
Periodens resultat	2 100	2 067
Periodens övrigt totalresultat	103	-14
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>2 203</b>	<b>2 053</b>
Lämnade utdelningar	-1 180	-1 062
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande, bestämmande inflytande sedan tidigare	-	0
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>11 347</b>	<b>10 331</b>
<b>Innehav utan bestämmande inflytande</b>		
<b>Ingående eget kapital den 1 januari</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
Periodens totalresultat	0	0
Förvärv av delägda bolag, ej bestämmande inflytande sedan tidigare	-	1
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Totalt utgående eget kapital</b>	<b>11 348</b>	<b>10 332</b>

# Rapport över kassaflöden för koncernen i sammandrag

Mkr	Okt-dec 2018	Okt-dec 2017	Jan-dec 2018	Jan-dec 2017
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>1 138</b>	<b>1 025</b>	<b>2 694</b>	<b>2 796</b>
Ökning (-) / Minskning (+) av projekt- och exploateringsfastigheter	-785	-91	-2 068	-687
Ökning (-) / Minskning (+) av varulager	4	63	-39	-28
Ökning (-) / Minskning (+) rörelsefordringar/rörelseskulder	307	205	-837	758
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-474</b>	<b>177</b>	<b>-2 944</b>	<b>43</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>664</b>	<b>1 202</b>	<b>-250</b>	<b>2 839</b>
Förvärv av dotterföretag/rörelse, nettoeffekt på likvida medel	-4	-22	-23	-160
Försäljning av dotterföretag/rörelse, nettoeffekt på likvida medel	15	4	15	4
Förvärv av anläggningstillgångar	-708	-623	-2 090	-1 965
Försäljning av anläggningstillgångar	982	947	1 327	1 577
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>285</b>	<b>306</b>	<b>-771</b>	<b>-544</b>
<b>Kassaflöde före finansiering</b>	<b>949</b>	<b>1 508</b>	<b>-1 021</b>	<b>2 295</b>
Ökning (+) / Minskning (-) av räntebärande skulder	-21	-1 177	2 950	-1 688
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare	-	-	-1 180	-1 062
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-21</b>	<b>-1 177</b>	<b>1 770</b>	<b>-2 750</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>928</b>	<b>331</b>	<b>749</b>	<b>-455</b>
Likvida medel vid periodens början	453	255	595	1 062
Valutakursdifferens i likvida medel	-5	9	32	-12
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>1 376</b>	<b>595</b>	<b>1 376</b>	<b>595</b>

# Moderbolaget

Omsättningen för 2018 för moderbolaget Peab AB uppgick till 299 Mkr (262) och bestod i huvudsak av koncerninterna tjänster. Årets resultat uppgick till 2 809 Mkr (2 017). I årets resultat ingick utdelning från dotterbolag med 1 509 Mkr (-).

Moderbolagets tillgångar består i huvudsak av andelar i koncernföretag med 12 045 Mkr (12 116). Tillgångarna har finansierats genom eget kapital på 9 033 Mkr (7 404) och långfristiga skulder uppgående till 3 883 Mkr (6 326).

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

## Rapport över resultat för moderbolaget i sammandrag

Mkr	Okt-dec 2018	Okt-dec 2017	Jan-dec 2018	Jan-dec 2017
Nettoomsättning	81	73	299	262
Administrationskostnader	-134	-122	-470	-412
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-53</b>	<b>-49</b>	<b>-171</b>	<b>-150</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>				
Resultat från andelar i koncernföretag	1	0	1 388	0
Övriga finansiella poster	-19	134	-89	50
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-71</b>	<b>85</b>	<b>1 128</b>	<b>-100</b>
Bokslutsdispositioner	2 083	2 626	2 083	2 626
<b>Resultat före skatt</b>	<b>2 012</b>	<b>2 711</b>	<b>3 211</b>	<b>2 526</b>
Skatt	-438	-553	-402	-509
<b>Periodens resultat</b>	<b>1 574</b>	<b>2 158</b>	<b>2 809</b>	<b>2 017</b>

## Rapport över resultat och övrigt totalresultat för moderbolaget i sammandrag

Mkr	Okt-dec 2018	Okt-dec 2017	Jan-dec 2018	Jan-dec 2017
<b>Periodens resultat</b>	<b>1 574</b>	<b>2 158</b>	<b>2 809</b>	<b>2 017</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>				
<b>Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat</b>				
Periodens förändringar i verkligt värde på finansiella tillgångar som kan säljas	-	-180	-	-75
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>1 574</b>	<b>1 978</b>	<b>2 809</b>	<b>1 942</b>

# Rapport över finansiell ställning för moderbolaget i sammandrag

Mkr	31 dec 2018	31 dec 2017
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Immateriella anläggningstillgångar	51	38
Materiella anläggningstillgångar	1	1
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	12 045	12 116
Uppskjuten skattefordran	111	110
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>12 156</b>	<b>12 226</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>12 208</b>	<b>12 265</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Kundfordringar	0	1
Fordringar koncernföretag	2 736	3 472
Aktuella skattefordringar	85	–
Övriga fordringar	2	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	15
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 834</b>	<b>3 492</b>
Kassa och bank	0	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>2 834</b>	<b>3 492</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>15 042</b>	<b>15 757</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
Bundet eget kapital	1 905	1 901
Fritt eget kapital	7 128	5 503
<b>Summa eget kapital</b>	<b>9 033</b>	<b>7 404</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	<b>1 930</b>	<b>1 315</b>
<b>Avsättningar</b>		
Övriga avsättningar	36	32
<b>Summa avsättningar</b>	<b>36</b>	<b>32</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till koncernföretag	3 883	6 326
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>3 883</b>	<b>6 326</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	31	25
Skulder till koncernföretag	59	347
Aktuella skatteskulder	–	225
Övriga skulder	4	7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	66	76
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>160</b>	<b>680</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>4 079</b>	<b>7 006</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>15 042</b>	<b>15 757</b>

# 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 för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport och RFR 2, Redovisning för juridiska personer. För koncernen och moderbolaget har samma principer och beräkningsgrunder tillämpats som i den senaste årsredovisningen med undantag för nedan beskrivna ändrade redovisningsprinciper.

Ytterligare upplysningar i enlighet med IAS 34.16A förekommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten.

Under 2018 har koncernen börjat tillämpa IFRS 9 Finansiella instrument och IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder. Effekterna av övergången till IFRS 9 och IFRS 15 framgår nedan.

## EFFEKT AV ÖVERGÅNGEN TILL IFRS 9 OCH IFRS 15

Peab tillämpar IFRS 9 Finansiella instrument och IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder från och med den 1 januari 2018. Ändringar i redovisningsprinciper hänförliga till införandet av IFRS 9 har tillämpats retroaktivt och den sammanlagda effekten har redovisats i eget kapital per den 1 januari 2018. Koncernen har tillämpat undantaget att inte räkna om jämförande information för tidigare perioder.

Peab har valt att tillämpa IFRS 15 retroaktivt med omräkning av de finansiella rapporterna för 2017.

Effekten på koncernens eget kapital vid övergången till IFRS 9 och IFRS 15 framgår i tabellen nedan.

Peab kommunicerade i årsredovisningen 2017 att samtliga bostäder i Norge skulle redovisas över tid. Denna bedömning skedde innan IFRS IC presenterade sin slutsats Agenda paper 2C. Diskussioner har förts i Norge och med IFRS IC under lång tid varför stor osäkerhet rått med avseende på om kriteriet intäkt över tid (IFRS 15.35c) anses uppfyllt eller ej. Mot bakgrund av IFRIC update March 2018 kommer intäkt att redovisas vid en tidpunkt, på samma sätt som tidigare, varför de effekter som presenterades avseende Norge i årsredovisningen 2017 inte kommer att uppstå.

Med anledning av den ändrade tolkningen av IFRS 15 ändras effekten vid övergång till IFRS 15 samt de omräknade resultat- och balansräkningar som presenterades i årsredovisningen 2017. Nya omräknade resultat- och balansräkningar för 2017 finns på Peabs hemsida, [www.peab.se/ifrs](http://www.peab.se/ifrs). Här presenteras även omräknade siffror per kvartal och segment. Omräkningarna har inte haft några väsentliga effekter varken på affärsområde Projektutveckling eller på koncernen som helhet.

Mkr	Eget kapital
Utgående balans 31 december 2016 före övergång till IFRS 15 och IFRS 9	9 380
Justeringar vid övergång till IFRS 15	-40
<b>Justerad ingående balans 1 januari 2017</b>	<b>9 340</b>
Utgående balans 31 december 2017 före övergång till IFRS 15 och IFRS 9	10 362
Justeringar vid övergång till IFRS 15	-30
<b>Justerad utgående balans 31 december 2017 före övergång till IFRS 9</b>	<b>10 332</b>
Justeringar vid övergång till IFRS 9	-7
<b>Justerad ingående balans 1 januari 2018</b>	<b>10 325</b>

Effekterna av omräkning av resultaträkning och övrigt totalresultat för år 2017 vid övergång till IFRS 15 framgår nedan.

Mkr	Jan-dec 2017		
	Rapporterad	Justering IFRS 15	Omräknad
Nettoomsättning	50 090	-109	49 981
Rörelseresultat	2 405	13	2 418
Årets resultat	2 057	10	2 067
Årets totalresultat	2 043	10	2 053

## IFRS 9 FINANSIELLA INSTRUMENT

IFRS 9 innebär förändringar avseende framför allt klassificering och värdering av finansiella tillgångar och finansiella skulder, nedskrivning av finansiella tillgångar samt säkringsredovisning. Standarden ersätter IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering.

IFRS 9 kräver att förlustreservering görs för förväntade kreditförluster. Detta är en skillnad mot IAS 39 som endast kräver att förlustreservering görs då det inträffat en händelse som gör att Peab befarar att motparten inte kommer att kunna betala hela fordran.

Effekten av IFRS 9 har inte haft någon materiell påverkan på koncernens balansräkning. För ytterligare beskrivning av IFRS 9 se Peabs hemsida, [www.peab.se/ifrs](http://www.peab.se/ifrs).



## IFRS 15 INTÄKTER FRÅN AVTAL MED KUNDER

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder, ersätter IAS 18 Intäkter, IAS 11 Entreprenadavtal och IFRIC 15 Avtal om uppförande av fastighet.

För affärsområde Projektutveckling innebär IFRS 15 att egna hemprojekt i Sverige redovisas enligt så kallad intäkt över tid. Svenska bostadsrättsprojekt redovisas som tidigare med intäkt över tid. För bostadsprojekt i Finland och Norge innebär övergången till IFRS 15 inte någon förändring, eftersom vinstavräkning sker först vid överlämnandet av bostaden till köparen.

Efter införandet av IFRS 15 speglar segmentsredovisningen den legala redovisningen. Skillnaden mellan legal och operativ redovisning försvann därför vid införandet av IFRS 15. För Peabs entreprenadverksamhet inom affärsområde Bygg och Anläggning innebär IFRS 15 ingen väsentlig förändring i när eller till vilket belopp intäkten redovisas. Inom affärsområde Industri innebär inte heller övergången till IFRS 15 någon väsentlig förändring.

För ytterligare beskrivning av IFRS 15 se Peabs hemsida, [www.peab.se/ifrs](http://www.peab.se/ifrs).

### Intäktsredovisning av svenska bostadsrättsprojekt

Peab har tillsammans med ett flertal av de större bostadsutvecklarna fått frågor under året från Nasdaq Stockholm AB (Börsen) rörande införande av IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder samt huruvida det är bostadsrättsföreningen eller om det är de slutliga köparna av bostadsrätterna som redovisningsmässigt utgör Peabs kund enligt IFRS 15. Peab har besvarat Nasdaqs frågor samt haft en dialog med Börsen och motiverat varför vi anser att det är bostadsrättsföreningen som är Peabs kund. Detta är en slutsats som delas av våra revisorer. Därav tillämpar Peab intäktsredovisning över tid för de svenska bostadsrättsprojekten.

Avstämning mellan Börsen och ESMA har resulterat i att redovisningstillsynen i detta avseende i första hand bör inriktas på tillämpningen av IFRS 10, Koncernredovisning. Beträffande frågan om huruvida ett bolag har bestämmande inflytande över en bostadsrättsförening, och därmed ska konsolidera bostadsrättsföreningen, finns, med beaktande av samtliga relevanta fakta och omständigheter, utrymme för bolag att komma fram till olika slutsatser. Det finns skillnader mellan olika bolags verksamhets-, affärs- och avtalsstrukturer och ett flertal faktorer får anses ha betydelse för bedömningen av huruvida bestämmande inflytande föreligger, exempelvis styrelsesammansättning, villkor för upphandling av mark, entreprenad, finansiering och försäljning samt upplåtelse av bostadsrätter. Mot den bakgrunden anser Börsen att en presumtion för konsolidering (i enlighet med IFRS 10) ska föreligga om byggbolag (eller representanter för byggbolag) utgör en majoritet av medlemmarna i BRF eller har rätt att utse mer än hälften av ledamöterna i BRF:s styrelse. En bedömning måste emellertid göras i varje enskilt fall och specifika omständigheter i olika bolags affärsmodeller kan rendera olika slutsatser såvitt avser om bostadsrättsföreningar ska konsolideras eller inte, såsom innehållet i BRF:s stadgar och avtalsvillkor.

Efter genomgång av ovanstående faktorer är vår slutsats att Peab inte kan anses ha bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningarna i enlighet med IFRS 10, Koncernredovisning.

I början av december 2018 översände Börsen ett brev till Peab där det framgick att Börsen beslutat att ge Peab kritik för att det inte framgår tillräckligt tydligt i årsredovisningen för 2017 på vilka grunder som Peab har gjort bedömning att bestämmande inflytande inte föreligger när intäkt över tid tillämpas för bostadsrättsföreningarna. Börsen begär att tydligare upplysningar lämnas i årsredovisningen för 2018. Börsen förklarar att eventuellt behov av ändring ifråga om konsolidering av bostadsrättsprojekt ska ske genom rättelse med retroaktiv tillämpning i årsredovisningen för 2018. I brevet framgick också att ärendet är avslutat från Börsens sida och att Finansinspektionen har underrättats. Finansinspektionen har meddelat att de kommer att fortsätta granska frågan om redovisning av bostadsrättsprojekt i årsredovisningen för år 2017.

### NYA IFRS OCH TOLKNINGAR SOM ÄNNU INTE BÖRJAT TILLÄMPAS, IFRS 16 LEASINGAVTAL

IFRS 16 Leasingavtal ersätter IAS 17 Leasingavtal från och med 1 januari 2019. För Peab som leasetagare innebär IFRS 16 att i princip samtliga leasingavtal skall redovisas som tillgångar och skulder i balansräkningen representerande rätten att nyttja den leasade tillgången respektive åtagandet att betala framtida leasingavgifter. För leasingavtal redovisas i resultaträkningen avskrivningar på leasingtillgången och räntekostnader hänförliga till leaseingskulden. Påverkan på resultat före skatt bedöms inte vara materiell. Tillkommande leasingavtal omfattar främst kontors- och lokalhyra, tomträtter, markarrenden och fordon.

Peab har valt att vid övergången till den nya standarden tillämpa den modifierade retroaktiva metoden med alternativet att låta tillgången med nyttjanderätt motsvara skulden vid övergången med justering för eventuella förutbetalda eller upplupna leasingavgifter. Den valda övergångsmetoden medför att jämförelseperioder inte räknas om.

Leasingavtal kortare än 12 månader eller som upphör inom 12 månader från övergångstidpunkten är klassificerade som korttidsavtal och ingår därmed inte i de redovisade skulderna eller nyttjanderätterna. Vidare har Peab valt att inte redovisa leasingavtal för vilka den underliggande tillgången har ett lågt värde som tillgång med nyttjanderätt respektive leaseingskuld.

Befintliga finansiella leasingavtal tidigare redovisade enligt IAS 17 Leasingavtal är omklassificerade i enlighet med IFRS 16 till de belopp de var redovisade till omedelbart dagen före tillämpningen av den nya standarden.

En marginell låneränta har fastställts per land, nyttjandeperiod och tillgångsslag.

Effekterna vid övergång till IFRS 16 framgår nedan.

Mkr	Justering 1 januari 2019
Materiella anläggningstillgångar, nyttjanderätt	671
Projekt- och exploateringsfastigheter, nyttjanderätt	206
Förutbetalda kostnader	-27
Leasingskulder, räntebärande	850

### MODERBOLAGET

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder har inte fått någon effekt på moderbolagets redovisning av intäkter. IFRS 9 Finansiella instrument innebär införande av nya regler för nedskrivning av fordringar baserat på förväntade kreditförluster. Moderbolagets kortfristiga fordringar på koncernföretag faller inom tillämpningsområdet för nedskrivningsreglerna i IFRS 9. Fordringarna består till övervägande del av fordringar avseende koncernbidrag som regleras kort tid efter balansdagen. Av materialitetsskäl redovisas därför ingen reserv för förväntade kreditförluster avseende dessa fordringar. I övrigt fick IFRS 9 inte heller någon effekt på redovisningen den 1 januari 2018. Den nya standarden IFRS 16 Leasingavtal som gäller från och med 1 januari 2019 påverkar inte moderbolaget eftersom standarden undantas från tillämpning i juridisk person och moderbolaget använder sig endast av leasing i obetydlig omfattning.

## Not 2 – Uppdelning av intäkter

Koncernen Jan-dec 2018 Mkr	Bygg	Anläggning	Industri	Projekt- utveckling	Koncern- gemensamt	Eliminering	Koncernen
<b>Fördelning av intäkter – externt/internt</b>							
Extern försäljning	22 850	12 032	9 474	7 775	102		52 233
Intern försäljning	5 490	1 713	3 810	69	941	-12 023	–
<b>Summa</b>	<b>28 340</b>	<b>13 745</b>	<b>13 284</b>	<b>7 844</b>	<b>1 043</b>	<b>-12 023</b>	<b>52 233</b>
<b>Fördelning per land</b>							
Sverige	21 578	11 878	11 791	5 949	889	-10 149	41 936
Norge	3 389	1 712	935	494	91	-741	5 880
Finland	3 368	155	539	1 401	63	-1 128	4 398
Övrigt	5		19			-5	19
<b>Summa</b>	<b>28 340</b>	<b>13 745</b>	<b>13 284</b>	<b>7 844</b>	<b>1 043</b>	<b>-12 023</b>	<b>52 233</b>
<b>Fördelning per kundtyp</b>							
Offentliga kunder	10 178	7 958	2 727	119	88		21 070
Privata kunder	12 672	4 074	6 747	7 656	14		31 163
Interna kunder	5 490	1 713	3 810	69	941	-12 023	–
<b>Summa</b>	<b>28 340</b>	<b>13 745</b>	<b>13 284</b>	<b>7 844</b>	<b>1 043</b>	<b>-12 023</b>	<b>52 233</b>
<b>Fördelning per tidpunkt</b>							
Vid en tidpunkt	67	32	5 652	2 361	121	-1 593	6 640
Över tid	28 269	13 706	5 663	5 256	810	-9 056	44 648
Hysesintäkter <sup>1)</sup>	4	7	1 969	227	112	-1 374	945
<b>Summa</b>	<b>28 340</b>	<b>13 745</b>	<b>13 284</b>	<b>7 844</b>	<b>1 043</b>	<b>-12 023</b>	<b>52 233</b>
<b>Fördelning typ av intäkt</b>							
Entreprenaduppdrag	28 262	13 706	5 663	5 254		-8 240	44 645
Försäljning av varor	5		3 545			-822	2 728
Försäljning av fastighetsprojekt				2 188			2 188
Transporttjänster		1	1 901			-672	1 230
Administrativa tjänster	7			2	810	-816	3
Hysesintäkter	4	7	1 969	227	112	-1 374	945
Övrigt	62	31	206	173	121	-99	494
<b>Summa</b>	<b>28 340</b>	<b>13 745</b>	<b>13 284</b>	<b>7 844</b>	<b>1 043</b>	<b>-12 023</b>	<b>52 233</b>

<sup>1)</sup> Hysesintäkter redovisas enligt IAS 17

## Koncernen Jan-dec 2017

Mkr	Bygg	Anläggning	Industri	Projekt- utveckling	Koncern- gemensamt	Eliminering	Koncernen
<b>Fördelning av intäkter – externt/internt</b>							
Extern försäljning	22 073	10 319	9 206	8 282	101		49 981
Intern försäljning	4 653	1 506	3 555	61	892	-10 667	–
<b>Summa</b>	<b>26 726</b>	<b>11 825</b>	<b>12 761</b>	<b>8 343</b>	<b>993</b>	<b>-10 667</b>	<b>49 981</b>

**Fördelning per land**

Sverige	20 694	10 470	11 226	6 969	862	-9 329	40 892
Norge	3 304	1 237	1 075	434	84	-391	5 743
Finland	2 722	118	446	940	47	-942	3 331
Övrigt	6		14			-5	15
<b>Summa</b>	<b>26 726</b>	<b>11 825</b>	<b>12 761</b>	<b>8 343</b>	<b>993</b>	<b>-10 667</b>	<b>49 981</b>

**Fördelning per kundtyp**

Offentliga kunder	8 712	7 388	2 685	19	92		18 896
Privata kunder	13 361	2 931	6 521	8 263	9		31 085
Interna kunder	4 653	1 506	3 555	61	892	-10 667	–
<b>Summa</b>	<b>26 726</b>	<b>11 825</b>	<b>12 761</b>	<b>8 343</b>	<b>993</b>	<b>-10 667</b>	<b>49 981</b>

**Fördelning per tidpunkt**

Vid en tidpunkt	96	51	6 251	3 015	119	-2 107	7 425
Över tid	26 625	11 771	4 914	5 161	832	-7 589	41 714
Hysesintäkter <sup>1)</sup>	5	3	1 596	167	42	-971	842
<b>Summa</b>	<b>26 726</b>	<b>11 825</b>	<b>12 761</b>	<b>8 343</b>	<b>993</b>	<b>-10 667</b>	<b>49 981</b>

<sup>1)</sup> Hysesintäkter redovisas enligt IAS 17

**Fördelning typ av intäkt**

Entreprenaduppdrag	26 619	11 771	4 911	5 159		-6 750	41 710
Försäljning av varor	6		3 847			-1 238	2 615
Försäljning av fastighetsprojekt				2 802		-26	2 776
Transporttjänster		2	2 186			-728	1 460
Administrativa tjänster	6		3	2	832	-839	4
Hysesintäkter	5	3	1 596	167	42	-971	842
Övrigt	90	49	218	213	119	-115	574
<b>Summa</b>	<b>26 726</b>	<b>11 825</b>	<b>12 761</b>	<b>8 343</b>	<b>993</b>	<b>-10 667</b>	<b>49 981</b>

## Not 3 – Rörelsesegment

Koncernen Jan-dec 2018 Mkr	Bygg	Anläggning	Industri	Projekt- utveckling	Koncern- gemensamt	Eliminering	Koncernen
Extern försäljning	22 850	12 032	9 474	7 775	102		52 233
Intern försäljning	5 490	1 713	3 810	69	941	-12 023	–
<b>Summa intäkter</b>	<b>28 340</b>	<b>13 745</b>	<b>13 284</b>	<b>7 844</b>	<b>1 043</b>	<b>-12 023</b>	<b>52 233</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>670</b>	<b>415</b>	<b>977</b>	<b>785</b>	<b>-274</b>	<b>0</b>	<b>2 573</b>
Rörelsemarginal, %	2,4	3,0	7,4	10,0			4,9
Finansnetto							-55
<b>Resultat före skatt</b>							<b>2 518</b>
Skatt							-418
<b>Årets resultat</b>							<b>2 100</b>
Sysselsatt kapital (UB)			6 432	12 984			

Koncernen Jan-dec 2017 Mkr	Bygg	Anläggning	Industri	Projekt- utveckling	Koncern- gemensamt	Eliminering	Koncernen
Extern försäljning	22 073	10 319	9 206	8 282	101		49 981
Intern försäljning	4 653	1 506	3 555	61	892	-10 667	–
<b>Summa intäkter</b>	<b>26 726</b>	<b>11 825</b>	<b>12 761</b>	<b>8 343</b>	<b>993</b>	<b>-10 667</b>	<b>49 981</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>602</b>	<b>374</b>	<b>867</b>	<b>804</b>	<b>-228</b>	<b>-1</b>	<b>2 418</b>
Rörelsemarginal, %	2,3	3,2	6,8	9,6			4,8
Finansnetto							40
<b>Resultat före skatt</b>							<b>2 458</b>
Skatt							-391
<b>Årets resultat</b>							<b>2 067</b>
Sysselsatt kapital (UB)			5 781	9 986			

## Not 4 – 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 2017, not 35. Verkligt värde på finansiella tillgångar och skulder uppskattas i allt väsentligt överensstämma med bokförda värden.

Koncernen	31 dec 2018				31 dec 2017			
	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
<b>Mkr</b>								
<b>Tillgångar</b>								
Andra långfristiga värdepappersinnehav			89	89			59	59
<i>Varav icke marknadsnoterade fonder och aktier</i>			89	89			59	59
Andra långfristiga fordringar				–		2		2
<i>Varav råvarusäkring med termin</i>				–		2		2
Övriga kortfristiga fordringar		1		1		4		4
<i>Varav valutaswappar</i>		1		1		4		4
<b>Summa tillgångar</b>	<b>–</b>	<b>1</b>	<b>89</b>	<b>90</b>	<b>–</b>	<b>6</b>	<b>59</b>	<b>65</b>
<b>Skulder</b>								
Övriga långfristiga skulder		22	23	45		44	23	67
<i>Varav ränteswappar</i>		18		18		44		44
<i>Varav råvarusäkring med termin</i>		4		4				–
<i>Varav villkorad köpeskilling</i>			23	23			23	23
Övriga kortfristiga skulder		1	11	12		2	11	13
<i>Varav valutaswappar</i>		1		1		2		2
<i>Varav villkorad köpeskilling</i>			11	11			11	11
<b>Summa skulder</b>	<b>–</b>	<b>23</b>	<b>34</b>	<b>57</b>	<b>–</b>	<b>46</b>	<b>34</b>	<b>80</b>

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 2018	31 dec 2017
<b>Mkr</b>		
<b>Ingående balans</b>	<b>59</b>	<b>54</b>
Investeringar under året	19	17
Försäljningar under året	-11	–
Återbetalningar under året	–	-14
Erhållen utdelning	-3	-1
Redovisat i årets resultat *	25	-2
Redovisat i övrigt totalresultat	–	5
<b>Utgående balans</b>	<b>89</b>	<b>59</b>

\* Redovisas i finansnettot

Koncernen	Villkorad köpeskilling	
	31 dec 2018	31 dec 2017
<b>Mkr</b>		
<b>Ingående balans</b>	<b>34</b>	<b>23</b>
Årets förvärv	2	11
Årets utbetalningar	-3	–
Redovisat i årets resultat		
Övriga rörelsekostnader	1	–
Räntekostnad (diskontering) *	0	0
Redovisat i övrigt totalresultat	0	–
<b>Utgående balans</b>	<b>34</b>	<b>34</b>

De villkorade köpeskillingarna kommer att uppgå till minst 3 Mkr och maximalt till 40 Mkr.

\* Redovisas i finansnettot

# Kommande information

## UTDELNINGSFÖRSLAG

För år 2018 föreslås en utdelning med 4,20 kr (4,00) per aktie. Exkluderat de 1 086 984 aktier som innehåses av Peab AB den 7 februari 2019, som ej berättigar till utdelning, innebär den föreslagna utdelningen ett totalt utdelningsbelopp om 1 239 Mkr (1 180). Beräknat som en andel av koncernens redovisade resultat efter skatt uppgår föreslagen utdelning till 59 procent (57). Utdelningsförslaget motsvarar en direktavkastning på 5,5 procent baserat på slutkursen den 7 februari 2019.

## ÅRSSTÄMMA

Peabs årsstämma hålles den 9 maj 2019 i Grevieparken i Grevie.

## VALBEREDNING

Vid årsstämma den 7 maj 2018 valdes Göran Grosskopf, Malte Åkerström, Mats Rasmussen och Ulf Liljedahl till valberedning och Ulf Liljedahl utsågs till dess ordförande.

## KOMMANDE INFORMATION

- |  |                      |
|--|----------------------|
| • Års- och hållbarhetsredovisning 2018             | Vecka 15, april 2019 |
| • Rapport för första kvartalet 2019 samt årsstämma | 9 maj 2019           |
| • Rapport för andra kvartalet 2019                 | 19 juli 2019         |
| • Rapport för tredje kvartalet 2019                | 24 oktober 2019      |
| • Bokslutskommuniké 2019                           | 6 februari 2020      |

*Förslöv den 8 februari 2019*

*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 2018	Jul-sep 2018	Apr-jun 2018	Jan-mar 2018	Okt-dec 2017	Jul-sep 2017	Apr-jun 2017	Jan-mar 2017	Okt-dec 2016
Nettoomsättning	14 845	12 445	13 453	11 490	14 490	11 595	12 791	11 105	13 673
Kostnader för produktion	-13 372	-11 153	-12 038	-10 482	-13 103	-10 431	-11 461	-10 234	-12 409
<b>Bruttoresultat</b>	<b>1 473</b>	<b>1 292</b>	<b>1 415</b>	<b>1 008</b>	<b>1 387</b>	<b>1 164</b>	<b>1 330</b>	<b>871</b>	<b>1 264</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-711	-575	-761	-737	-695	-528	-735	-656	-700
Övriga rörelseintäkter	119	45	27	25	71	78	38	118	59
Övriga rörelsekostnader	-18	-19	-4	-6	-10	0	-2	-13	-4
<b>Rörelseresultat</b>	<b>863</b>	<b>743</b>	<b>677</b>	<b>290</b>	<b>753</b>	<b>714</b>	<b>631</b>	<b>320</b>	<b>619</b>
Finansiella intäkter	18	36	19	27	118	17	36	20	66
Finansiella kostnader	-42	-29	-23	-61	-46	-26	-50	-29	-71
<b>Finansnetto</b>	<b>-24</b>	<b>7</b>	<b>-4</b>	<b>-34</b>	<b>72</b>	<b>-9</b>	<b>-14</b>	<b>-9</b>	<b>-5</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>839</b>	<b>750</b>	<b>673</b>	<b>256</b>	<b>825</b>	<b>705</b>	<b>617</b>	<b>311</b>	<b>614</b>
Skatt	-133	-146	-101	-38	-145	-120	-92	-34	-96
<b>Periodens resultat</b>	<b>706</b>	<b>604</b>	<b>572</b>	<b>218</b>	<b>680</b>	<b>585</b>	<b>525</b>	<b>277</b>	<b>518</b>
<b>Periodens resultat hänförligt till:</b>									
Moderbolagets ägare	706	604	572	218	680	585	525	277	518
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0	0	-	-	-	0
<b>Periodens resultat</b>	<b>706</b>	<b>604</b>	<b>572</b>	<b>218</b>	<b>680</b>	<b>585</b>	<b>525</b>	<b>277</b>	<b>518</b>
<b>Nyckeltal</b>									
Resultat per aktie, kr	2,39	2,05	1,94	0,74	2,31	1,98	1,78	0,94	1,76
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)	18 360	17 730	16 322	14 631	14 074	14 438	13 874	13 501	14 362
Eget kapital (UB)	11 348	10 735	10 153	10 688	10 332	9 757	9 170	9 559	9 340

## Affärsområden

Mkr	Okt-dec 2018	Jul-sep 2018	Apr-jun 2018	Jan-mar 2018	Okt-dec 2017	Jul-sep 2017	Apr-jun 2017	Jan-mar 2017	Okt-dec 2016
<b>Nettoomsättning</b>									
Bygg	8 182	6 172	7 423	6 563	7 631	5 721	6 988	6 386	6 992
Anläggning	4 189	3 301	3 439	2 816	3 787	2 819	2 831	2 388	3 292
Industri	3 803	3 723	3 580	2 178	3 684	3 420	3 420	2 237	3 462
Projektutveckling	1 904	1 878	1 775	2 287	2 205	1 926	2 000	2 212	2 263
– varav Fastighetsutveckling	194	217	171	156	117	131	106	659	148
– varav Bostadsutveckling	1 710	1 661	1 604	2 131	2 088	1 795	1 894	1 553	2 115
Koncerngemensamt	223	276	285	259	262	242	254	235	242
Elimineringar	-3 456	-2 905	-3 049	-2 613	-3 079	-2 533	-2 702	-2 353	-2 578
<b>Koncernen</b>	<b>14 845</b>	<b>12 445</b>	<b>13 453</b>	<b>11 490</b>	<b>14 490</b>	<b>11 595</b>	<b>12 791</b>	<b>11 105</b>	<b>13 673</b>
<b>Rörelseresultat</b>									
Bygg	207	142	178	143	180	121	162	139	147
Anläggning	145	98	130	42	136	89	110	39	120
Industri	401	352	262	-38	302	342	246	-23	227
Projektutveckling	245	165	174	201	246	174	162	222	235
– varav Fastighetsutveckling	69	38	13	50	6	-3	5	90	20
– varav Bostadsutveckling	176	127	161	151	240	177	157	132	215
Koncerngemensamt	-155	-9	-55	-55	-128	-4	-49	-47	-60
Elimineringar	20	-5	-12	-3	17	-8	0	-10	-50
<b>Koncernen</b>	<b>863</b>	<b>743</b>	<b>677</b>	<b>290</b>	<b>753</b>	<b>714</b>	<b>631</b>	<b>320</b>	<b>619</b>
<b>Rörelsemarginal, %</b>									
Bygg	2,5	2,3	2,4	2,2	2,4	2,1	2,3	2,2	2,1
Anläggning	3,5	3,0	3,8	1,5	3,6	3,2	3,9	1,6	3,6
Industri	10,5	9,5	7,3	-1,7	8,2	10,0	7,2	-1,0	6,6
Projektutveckling	12,9	8,8	9,8	8,8	11,2	9,0	8,1	10,0	10,4
– varav Fastighetsutveckling	35,6	17,5	7,6	32,1	5,1	-2,3	4,7	13,7	13,5
– varav Bostadsutveckling	10,3	7,6	10,0	7,1	11,5	9,9	8,3	8,5	10,2
Koncerngemensamt									
Elimineringar									
<b>Koncernen</b>	<b>5,8</b>	<b>6,0</b>	<b>5,0</b>	<b>2,5</b>	<b>5,2</b>	<b>6,2</b>	<b>4,9</b>	<b>2,9</b>	<b>4,5</b>
<b>Orderläge, Mkr</b>									
Orderingång	10 451	11 473	16 257	12 906	13 039	10 651	12 880	12 429	
Orderstock vid periodens utgång	45 819	48 036	47 453	43 055	40 205	40 211	39 470	38 149	



# 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](http://www.peab.se/alternativa-nyckeltal).

## Disponibel likviditet

Likvida medel och kortfristiga placeringar samt ej utnyttjade kreditlöften. Visar koncernens tillgängliga likviditet.

## 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 med avdrag för likvida medel och räntebärande tillgångar.

## Orderingång

Summan av de beställningar som erhållits under perioden. Mäter hur nya order ersätter utfört arbete.

## 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. Visar finansiell position.

## Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen vid periodens slut. Visar finansiell position.

## Sysselsatt kapital för koncernen

Balansomslutningen vid periodens slut med avdrag för ej räntebärande rörelseskulder och avsättningar. Måttet mäter kapitalanvändning och effektivitet.

## 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. Måttet mäter kapitalanvändning och effektivitet för affärsområdena, och visas endast som en nettosumma per affärsområde.



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

Peab påverkar samhälle och miljö för alla 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 Peabs mål är att uppfylla de krav och förväntningar som finns från omgivningen och samtidigt arbeta för att skapa nya affärsmöjligheter.

Peabs verksamhet bidrar till samhället genom att vi utvecklar och bygger 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 förutsättningar för människa, miljö och affär. En stabil lönsamhet genererar medel att utveckla verksamheten och ge avkastning åt aktieägarna.

Nettoomsättning, cirka

**52 Mdkr**

Antal anställda, cirka

**15 000**

## Affärsmodell

Peab kännetecknas av en decentraliserad och kostnadseffektiv organisation med fyra samverkande affärsområden vars verksamhet baseras på lokalt entreprenörskap nära kunden. Vår affärsmodell med fyra affärsområden skapar möjligheter genom hela värdekedjan i ett byggprojekt.



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



**Affärsområde Anläggning** bygger och underhåller vägar, järnvägar och broar såväl i den lokala anläggningsmarknaden som i större nordiska infrastrukturprojekt. Utför även 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 kranar, 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 fastighetsinvestorer.



Fyra samverkande affärsområden skapar mervärde