

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder, ersätter från och med 2018 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. IFRS 15 baseras på att intäkt redovisas när kontroll över vara eller tjänst överförs till kunden vilket skiljer sig från tidigare redovisningsstandards som baseras på överföring av risker och förmåner. Även om IFRS 15 innebär ett nytt sätt att fastställa hur och när intäkter ska redovisas, har det inte lett till några väsentliga effekter för Peabkoncernen.

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

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. Peab tillämpade IFRIC 15 Avtal om uppförande av fastigheter i den legala redovisningen. För Peabs bostadsprojekt i Finland och Norge samt egna hem (villor) i Sverige innebar denna princip att IAS 18 Intäkter tillämpats, vilket innebär att projekten vinstavräknas först vid överlämnandet av bostaden. Den operativa redovisningen liksom segmentsredovisningen skedde utifrån successiv vinstavräkning. Vid införandet av IFRS 15 kommer egna hemsprojekt i Sverige att redovisas enligt så kallad ”intäkt över tid”. För bostadsprojekt i Finland och Norge leder IFRS 15 inte till någon förändring av redovisningen jämfört med dagens 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 försvinner således för både affärsområde Projektutveckling och koncernen som helhet.

Enligt IFRS 15 fördelas försäljningspriset på de identifierade prestationsåtaganden som finns i avtalen med kunderna. Intäkten redovisas när prestationsåtagandet är uppfyllt, vilket kan vara vid en tidpunkt eller över tid. För Peabs entreprenadverksamhet inom affärsområde Bygg och Anläggning innebär IFRS 15 ingen väsentlig förändring i när eller till vilket belopp intäkten redovisas. Affärsområde Industri redovisar intäkter enligt både IFRS 15 och IAS 17 men övergången till IFRS 15 innebär inte någon väsentlig förändring i sättet att redovisa intäkter. Affärsområde Projektutveckling redovisar merparten av intäkterna över tid. Svenska bostadsrättsprojekt, redovisas enligt IFRS 15 över tid, vilket är oförändrat mot tidigare. Kontrakten med bostadsrättsföreningen ingås samtidigt, är prissatta som en helhet och bedöms utgöra ett prestationsåtagande. Detta innebär att intäkter redovisas baserat på projektets färdigställandegrad utifrån nedlagda kostnader i förhållande till projektets beräknade totala kostnader. Försäljning av mark och uppförande av byggnad sker enligt avtal med Bostadsrättsföreningen, som utgör en självständig juridisk person.

Befarade förluster kostnadsförs likt tidigare, så snart de är kända. Enligt IFRS 15 redovisas den ej upparbetade delen av befarad förlust som avsättning. Detta är en förändring jämfört med IAS 11 då den ej upparbetade delen av befarad förlust redovisades som Upparbetad men ej fakturerad intäkt bland omsättningstillgångarna eller Fakturerad men ej upparbetade intäkt bland kortfristiga skulder.

Inga väsentliga effekter har identifierats vid Peabs omräkning till IFRS 15. Per den 1 januari 2017 påverkade omräkningen eget kapital med -40 Mkr. Omräkningen till IFRS 15 minskade nettoomsättningen 2017 med 109 Mkr till 49 981 Mkr och rörelseresultatet förbättrades med 13 Mkr till 2 418 Mkr. Årets totalresultat 2017 förbättrades med 10 Mkr varför eget kapital vid utgången av 2017 var 10 332 Mkr.

I samband med införandet av IFRS 15 har den tidigare balansposten Pågående arbeten inkluderats i balansposten Projekt- och exploateringsfastigheter. Per den 1 januari 2017 uppgick omfört belopp till 1 203 Mkr.

Kassaflödet påverkas inte av omräkningen men en viss förskjutning sker inom förändringar i rörelsekapital huvudsakligen på grund av att pågående arbete omklassificeras till projekt- och exploateringsfastigheter.

Upplivningskrav

Införandet av IFRS 15 medför också nya upplivningskrav rörande framför allt uppdelning av intäkter i kategorier, avtalssaldon samt prestationsåtaganden vilket kommer att påverka Peabs årsredovisning för 2018.

Orderingång och orderstock

Införandet av IFRS 15 medför nya upplivningskrav. Ett av upplivningskraven avser återstående prestationsåtagande, mer benämnd i dagligt tal som orderstock. Peab har tidigare valt att i samband med delårsrapporter upplysa om orderingång och orderstock för affärsområdena Bygg, Anläggning och Projektutveckling. Från och med 2018 kommer även segmenten Asphalt, Byggsystem och del av Uthyrning inom affärsområde Industri att redovisa orderingång och orderstock. Omräkning av jämförelsetal för orderingång och orderstock har därför skett för 2017.

Omräkning till nya redovisningsprinciper för IFRS 15

Balansräkning	2017-01-01		
	Rapporterad balans- räkning	Justering IFRS 15	Justerad balans- räkning
Mkr			
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	2 036		2 036
Materiella anläggningstillgångar	3 648		3 648
Förvaltningsfastigheter	629		629
Räntebärande långfristiga fordringar	1 762		1 762
Övriga finansiella tillgångar	1 757		1 757
Uppskjuten skattefordran	69		69
Summa anläggningstillgångar	9 901	-	9 901
Projekt- och exploateringsfastigheter	7 007	911	7 918
Varulager	364		364
Pågående arbete	1 203	-1 203	-
Räntebärande kortfristiga fordringar	336		336
Övriga kortfristiga fordringar	11 736	32	11 768
Likvida medel	1 062		1 062
Summa omsättningstillgångar	21 708	-260	21 448
Summa tillgångar	31 609	-260	31 349
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9 380	-40	9 340
Skulder			
Räntebärande långfristiga skulder	2 728		2 728
Uppskjuten skatteskuld	372	-12	360
Övriga långfristiga skulder	776		776
Summa långfristiga skulder	3 876	-12	3 864
Räntebärande kortfristiga skulder	2 294		2 294
Övriga kortfristiga skulder	16 059	-208	15 851
Summa kortfristiga skulder	18 353	-208	18 145
Summa skulder	22 229	-220	22 009
Summa eget kapital och skulder	31 609	-260	31 349

Omräkning till nya redovisningsprinciper för IFRS 15

Resultaträkning	Jan-mar 2017			Jan-jun 2017		
	Rapporterad resultat-räkning	Justering IFRS 15	Justerad resultat-räkning	Rapporterad resultat-räkning	Justering IFRS 15	Justerad resultat-räkning
Mkr						
Nettoomsättning	11 151	-46	11 105	24 004	-108	23 896
Kostnader för produktion	-10 279	45	-10 234	-21 794	99	-21 695
Bruttoresultat	872	-1	871	2 210	-9	2 201
Försäljnings- och administrationskostnader	-657	1	-656	-1 394	3	-1 391
Övriga rörelseintäkter	118		118	156		156
Övriga rörelsekostnader	-13		-13	-15		-15
Rörelseresultat	320	0	320	957	-6	951
Finansiella intäkter	20		20	56		56
Finansiella kostnader	-29		-29	-79		-79
Finansnetto	-9	-	-9	-23	-	-23
Resultat före skatt	311	0	311	934	-6	928
Skatt	-34		-34	-127	1	-126
Periodens resultat	277	0	277	807	-5	802
Periodens resultat hänförligt till:						
Moderbolagets ägare	277	0	277	807	-5	802
Innehav utan bestämmande inflytande	-		-	-		-
Periodens resultat	277	0	277	807	-5	802
Rapport över totalresultat	Rapporterat totalresultat	Justering IFRS 15	Justerat totalresultat	Rapporterat totalresultat	Justering IFRS 15	Justerat totalresultat
Mkr						
Periodens resultat	277	0	277	807	-5	802
Periodens omräkningsdifferenser	-19		-19	-54		-54
Övriga förändringar av övrigt totalresultat	-39		-39	144		144
Periodens övrigt totalresultat	-58	0	-58	90	0	90
Periodens totalresultat	219	0	219	897	-5	892
Periodens totalresultat hänförligt till:						
Moderbolagets ägare	219	0	219	897	-5	892
Innehav utan bestämmande inflytande	-		-	-		-
Periodens totalresultat	219	0	219	897	-5	892
Balansräkning	2017-03-31			2017-06-30		
	Rapporterad balans-räkning	Justering IFRS 15	Justerad balans-räkning	Rapporterad balans-räkning	Justering IFRS 15	Justerad balans-räkning
Mkr						
Tillgångar						
Immateriella anläggningstillgångar	2 038		2 038	2 025		2 025
Materiella anläggningstillgångar	4 912		4 912	5 137		5 137
Förvaltningsfastigheter	704		704	792		792
Räntebärande långfristiga fordringar	1 724		1 724	1 670		1 670
Övriga finansiella tillgångar	1 412		1 412	1 663		1 663
Uppskjuten skattefordran	65	-2	63	61		61
Summa anläggningstillgångar	10 855	-2	10 853	11 348	-	11 348
Projekt- och exploateringsfastigheter	5 472	813	6 285	6 127	957	7 084
Varulager	390		390	420		420
Pågående arbete	1 059	-1 059	-	1 152	-1 152	-
Räntebärande kortfristiga fordringar	77		77	84		84
Övriga kortfristiga fordringar	9 914	34	9 948	12 092	28	12 120
Likvida medel	1 725		1 725	243		243
Tillgångar som innehas för försäljning	-		-	-		-
Summa omsättningstillgångar	18 637	-212	18 425	20 118	-167	19 951
Summa tillgångar	29 492	-214	29 278	31 466	-167	31 299
Eget kapital och skulder						
Eget kapital	9 599	-40	9 559	9 215	-45	9 170
Skulder						
Räntebärande långfristiga skulder	2 570		2 570	2 743		2 743
Uppskjuten skatteskuld	340	-13	327	268	-12	256
Övriga långfristiga skulder	755		755	762		762
Summa långfristiga skulder	3 665	-13	3 652	3 773	-12	3 761
Räntebärande kortfristiga skulder	1 372		1 372	1 961		1 961
Övriga kortfristiga skulder	14 856	-161	14 695	16 517	-110	16 407
Summa kortfristiga skulder	16 228	-161	16 067	18 478	-110	18 368
Summa skulder	19 893	-174	19 719	22 251	-122	22 129
Summa eget kapital och skulder	29 492	-214	29 278	31 466	-167	31 299

Omräkning till nya redovisningsprinciper för IFRS 15

Resultaträkning	Jan-sep 2017			Jan-dec 2017		
	Rapporterad resultat-räkning	Justering IFRS 15	Justerad resultat-räkning	Rapporterad resultat-räkning	Justering IFRS 15	Justerad resultat-räkning
Mkr						
Nettoomsättning	35 534	-43	35 491	50 090	-109	49 981
Kostnader för produktion	-32 170	44	-32 126	-45 345	116	-45 229
Bruttoresultat	3 364	1	3 365	4 745	7	4 752
Försäljnings- och administrationskostnader	-1 920	1	-1 919	-2 620	6	-2 614
Övriga rörelseintäkter	234		234	305		305
Övriga rörelsekostnader	-15		-15	-25		-25
Rörelseresultat	1 663	2	1 665	2 405	13	2 418
Finansiella intäkter	73		73	191		191
Finansiella kostnader	-105		-105	-151		-151
Finansnetto	-32	-	-32	40	-	40
Resultat före skatt	1 631	2	1 633	2 445	13	2 458
Skatt	-245	-1	-246	-388	-3	-391
Periodens resultat	1 386	1	1 387	2 057	10	2 067
Periodens resultat hänförligt till:						
Moderbolagets ägare	1 386	1	1 387	2 057	10	2 067
Innehav utan bestämmande inflytande	-		-	0		0
Periodens resultat	1 386	1	1 387	2 057	10	2 067
Rapport över totalresultat	Rapporterat totalresultat	Justering IFRS 15	Justerat totalresultat	Rapporterat totalresultat	Justering IFRS 15	Justerat totalresultat
Mkr						
Periodens resultat	1 386	1	1 387	2 057	10	2 067
Periodens omräkningsdifferenser	-49		-49	-53		-53
Övriga förändringar av övrigt totalresultat	139		139	39		39
Periodens övrigt totalresultat	90	0	90	-14	0	-14
Periodens totalresultat	1 476	1	1 477	2 043	10	2 053
Periodens totalresultat hänförligt till:						
Moderbolagets ägare	1 476	1	1 477	2 043	10	2 053
Innehav utan bestämmande inflytande	0		0	0		0
Periodens totalresultat	1 476	1	1 477	2 043	10	2 053
Balansräkning	2017-09-30			2017-12-31		
	Rapporterad balans-räkning	Justering IFRS 15	Justerad balans-räkning	Rapporterad balans-räkning	Justering IFRS 15	Justerad balans-räkning
Mkr						
Tillgångar						
Immateriella anläggningstillgångar	2 056		2 056	2 167		2 167
Materiella anläggningstillgångar	5 216		5 216	5 508		5 508
Förvaltningsfastigheter	840		840	871		871
Räntebärande långfristiga fordringar	1 778		1 778	1 520		1 520
Övriga finansiella tillgångar	1 222		1 222	1 147		1 147
Uppskjuten skattefordran	67	-1	66	15	-2	13
Summa anläggningstillgångar	11 179	-1	11 178	11 228	-2	11 226
Projekt- och exploateringsfastigheter	6 528	901	7 429	6 439	1 173	7 612
Varulager	448		448	399		399
Pågående arbete	1 154	-1 154	-	1 349	-1 349	0
Räntebärande kortfristiga fordringar	301		301	411		411
Övriga kortfristiga fordringar	11 859	55	11 914	11 855	27	11 882
Likvida medel	255		255	595		595
Tillgångar som innehas för försäljning	585		585	-		0
Summa omsättningstillgångar	21 130	-198	20 932	21 048	-149	20 899
Summa tillgångar	32 309	-199	32 110	32 276	-151	32 125
Eget kapital och skulder						
Eget kapital	9 796	-39	9 757	10 362	-30	10 332
Skulder						
Räntebärande långfristiga skulder	2 688		2 688	2 573		2 573
Uppskjuten skatteskuld	273	-12	261	211	-10	201
Övriga långfristiga skulder	733		733	840		840
Summa långfristiga skulder	3 694	-12	3 682	3 624	-10	3 614
Räntebärande kortfristiga skulder	1 993		1 993	1 169		1 169
Övriga kortfristiga skulder	16 826	-148	16 678	17 121	-111	17 010
Summa kortfristiga skulder	18 819	-148	18 671	18 290	-111	18 179
Summa skulder	22 513	-160	22 353	21 914	-121	21 793
Summa eget kapital och skulder	32 309	-199	32 110	32 276	-151	32 125

Kvartalsuppgifter, Koncernen

Mkr	Jan-mar	Apr-jun	Jul-sep	Okt-dec	Jan-jun	Jan-sep	Jan-dec	Jan-mar	Apr-jun	Jul-sep	Okt-dec	Jan-jun	Jan-sep	Jan-dec
	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2016	2016	2016	2016	2016	2016	2016
Nettoomsättning	11 105	12 791	11 595	14 490	23 896	35 491	49 981	8 584	12 600	11 197	13 673	21 184	32 381	46 054
Kostnader för produktion	-10 234	-11 461	-10 431	-13 103	-21 695	-32 126	-45 229	-7 869	-11 323	-10 107	-12 409	-19 192	-29 299	-41 708
Bruttoresultat	871	1 330	1 164	1 387	2 201	3 365	4 752	715	1 277	1 090	1 264	1 992	3 082	4 346
Försäljnings- och administrationskostnader	-656	-735	-528	-695	-1 391	-1 919	-2 614	-564	-697	-478	-700	-1 261	-1 739	-2 439
Övriga rörelseintäkter	118	38	78	71	156	234	305	23	37	30	59	60	90	149
Övriga rörelsekostnader	-13	-2	0	-10	-15	-15	-25	-5	0	-3	-4	-5	-8	-12
Rörelseresultat	320	631	714	753	951	1 665	2 418	169	617	639	619	786	1 425	2 044
Finansiella intäkter	20	36	17	118	56	73	191	65	40	24	66	105	129	195
Finansiella kostnader	-29	-50	-26	-46	-79	-105	-151	-76	-59	-37	-71	-135	-172	-243
Finansnetto	-9	-14	-9	72	-23	-32	40	-11	-19	-13	-5	-30	-43	-48
Resultat före skatt	311	617	705	825	928	1 633	2 458	158	598	626	614	756	1 382	1 996
Skatt	-34	-92	-120	-145	-126	-246	-391	-25	-94	-96	-96	-119	-215	-311
Periodens resultat	277	525	585	680	802	1 387	2 067	133	504	530	518	637	1 167	1 685
Periodens resultat hänförligt till:														
Moderbolagets ägare	277	525	585	680	802	1 387	2 067	133	504	530	518	637	1 167	1 685
Innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	0	–	–	0	0	0	0	0	0	0	0
Periodens resultat	277	525	585	680	802	1 387	2 067	133	504	530	518	637	1 167	1 685
Nyckeltal														
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	0,94	1,78	1,98	2,31	2,72	4,70	7,01	0,45	1,71	1,80	1,76	2,16	3,96	5,71
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	295,0	295,0	295,0	295,0	295,0	295,0	295,0	295,0	295,0	295,0	295,0	295,0	295,0	295,0
Sysselsatt kapital (UB)	13 501	13 874	14 438	14 074	13 874	14 438	14 074	13 418	13 702	15 005	14 362	13 702	15 005	14 362
Eget kapital (UB)	9 559	9 170	9 757	10 332	9 170	9 757	10 332	8 253	8 023	8 698	9 340	8 023	8 698	9 340

Kvartalsuppgifter, Affärsområden

Mkr	Jan-mar	Apr-jun	Jul-sep	Okt-dec	Jan-jun	Jan-sep	Jan-dec	Jan-mar	Apr-jun	Jul-sep	Okt-dec	Jan-jun	Jan-sep	Jan-dec
	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017	2016	2016	2016	2016	2016	2016	2016
Nettoomsättning														
Bygg	6 386	6 988	5 721	7 631	13 374	19 095	26 726	5 199	6 420	5 510	6 992	11 619	17 129	24 121
Anläggning	2 388	2 831	2 819	3 787	5 219	8 038	11 825	2 029	2 765	2 654	3 292	4 794	7 448	10 740
Industri	2 237	3 420	3 420	3 684	5 657	9 077	12 761	1 894	3 356	3 449	3 462	5 250	8 699	12 161
Projektutveckling	2 212	2 000	1 926	2 205	4 212	6 138	8 343	1 268	2 187	1 486	2 263	3 455	4 941	7 204
- varav Fastighetsutveckling	659	106	131	117	765	896	1 013	76	1 031	130	148	1 107	1 237	1 385
- varav Bostadsutveckling	1 553	1 894	1 795	2 088	3 447	5 242	7 330	1 192	1 156	1 356	2 115	2 348	3 704	5 819
Koncerngemensamt	235	254	242	262	489	731	993	204	225	226	242	429	655	897
Elimineringar	-2 353	-2 702	-2 533	-3 079	-5 055	-7 588	-10 667	-2 010	-2 353	-2 128	-2 578	-4 363	-6 491	-9 069
Koncernen	11 105	12 791	11 595	14 490	23 896	35 491	49 981	8 584	12 600	11 197	13 673	21 184	32 381	46 054
Rörelseresultat														
Bygg	139	162	121	180	301	422	602	116	152	127	147	268	395	542
Anläggning	39	110	89	136	149	238	374	37	105	93	120	142	235	355
Industri	-23	246	342	302	223	565	867	-12	202	336	227	190	526	753
Projektutveckling	222	162	174	246	384	558	804	59	187	110	235	246	356	591
- varav Fastighetsutveckling	90	5	-3	6	95	92	98	4	102	-37	20	106	69	89
- varav Bostadsutveckling	132	157	177	240	289	466	706	55	85	147	215	140	287	502
Koncerngemensamt	-47	-49	-4	-128	-96	-100	-228	-27	-29	-6	-60	-56	-62	-122
Elimineringar	-10	0	-8	17	-10	-18	-1	-4	0	-21	-50	-4	-25	-75
Koncernen	320	631	714	753	951	1 665	2 418	169	617	639	619	786	1 425	2 044
Rörelsemarginal, %														
Bygg	2,2	2,3	2,1	2,4	2,3	2,2	2,3	2,2	2,4	2,3	2,1	2,3	2,3	2,2
Anläggning	1,6	3,9	3,2	3,6	2,9	3,0	3,2	1,8	3,8	3,5	3,6	3,0	3,2	3,3
Industri	-1,0	7,2	10,0	8,2	3,9	6,2	6,8	-0,6	6,0	9,7	6,6	3,6	6,0	6,2
Projektutveckling	10,0	8,1	9,0	11,2	9,1	9,1	9,6	4,7	8,6	7,4	10,4	7,1	7,2	8,2
- varav Fastighetsutveckling	13,7	4,7	-2,3	5,1	12,4	10,3	9,7	5,3	9,9	-28,5	13,5	9,6	5,6	6,4
- varav Bostadsutveckling	8,5	8,3	9,9	11,5	8,4	8,9	9,6	4,6	7,4	10,8	10,2	6,0	7,7	8,6
Koncerngemensamt														
Elimineringar														
Koncernen	2,9	4,9	6,2	5,2	4,0	4,7	4,8	2,0	4,9	5,7	4,5	3,7	4,4	4,4

Orderläge, Affärsområden

Mkr	Jan-mar 2017	Apr-jun 2017	Jul-sep 2017	Okt-dec 2017	Jan-jun 2017	Jan-sep 2017	Jan-dec 2017
Orderingång							
Bygg	7 865	6 530	7 110	7 775	14 395	21 505	29 280
Anläggning	3 800	3 951	3 047	3 393	7 751	10 798	14 191
Industri	1 760	1 009	982	1 401	2 769	3 751	5 152
Projektutveckling	1 375	3 215	965	2 941	4 590	5 555	8 496
Elimineringar	-2 371	-1 825	-1 453	-2 471	-4 196	-5 649	-8 120
Koncernen	12 429	12 880	10 651	13 039	25 309	35 960	48 999
Orderstock							
Bygg	25 716	25 285	26 699	26 805			
Anläggning	10 052	10 974	11 253	10 832			
Industri	3 459	3 046	2 534	2 533			
Projektutveckling	6 705	7 992	7 478	8 198			
Elimineringar	-7 783	-7 827	-7 753	-8 163			
Koncernen	38 149	39 470	40 211	40 205			