

Kaupparekisteri
Handelsregistret

Saapumispäivä
Ankomstdag 29.05.2024

Verohallinnosta saapuneet tiedot
Uppgifter inkomna från skatteförvaltningen

Yrityksen tiedot
Företagets uppgifter

Yritys- ja yhteisötunnus Företags- och organisationsnummer 1509374-8	Tilinpäätöksen kausi Bokslutsperiod <u>01.01.2023</u> - <u>31.12.2023</u>
--	---

Konsernitiedot
Koncernuppgifter

- Tilinpäätös sisältää konsernitilinpäätöksen
Bokslutet omfattar ett koncernbokslut
- Tilinpäätös ei sisällä konsernitilinpäätöstä
Bokslutet omfattar inte koncernbokslutet

Konsernitilinpäätöstieto näytetään asiakkaan ilmoittamalla tavalla
Koncernbokslutsuppgiften visas på det sätt som kunden har anmält



Peab Oy

BOKSLUT

2023

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SIDA

Verksamhetsberättelse		1 - 4
Resultaträkning	1.1. - 31.12.2023	5
	1.1. - 31.12.2022	5
Balansräkning	31.12.2023	6
	31.12.2022	6
Finansieringsanalys	1.1. - 31.12.2023	7
	1.1. - 31.12.2022	7
Noter gällande koncernen		8
Bokslutets redovisningsprinciper		8 - 9
Noter till resultaträkningen		10 - 11
Noter till balansräkningen		12 - 15
Övriga noter		16
Underteckningar		17

FÖRTECKNING ÖVER ANVÄNDA BOKFÖRINGSBÖCKER OCH VERIFIKATSLAG

Balansbok	i elektronisk format
Dag- och huvudbok	i elektronisk format
Försäljningsreskontra	i elektronisk format
Inköpsreskontra	i elektronisk format
Penningkontoverifikat	i elektronisk format
Memorialverifikat	i elektronisk format
Försäljningsfakturor	i elektronisk format
Inbetalning av försäljningsfakturor	i elektronisk format
Inköpsfakturor	i elektronisk format
Utbetalningar av inköpsfakturor	i elektronisk format
Löneverifikat	i elektronisk format
Verifikat till noter	i elektronisk format

STYRELSENS VERKSAMHETSBERÄTTELSE 2023

Peab Oy ägs i sin helhet av Peab AB som är moderbolaget i Peab-koncernen. Peab Oy är moderbolaget i den finländska underkoncernen för byggverksamhet inom Peab AB. Bolaget idkar byggverksamhet.

Bolagets verksamhet har certifierats enligt ISO 9001, ISO 14001 och ISO 45001.

Betydande projekt som överlåtits under räkenskapsperioden var bostadsprojekt bostadsområde Amos och Edith i Esbo och entreprenadprojekt Noli i Esbo. De mest betydande pågående projekten är Renovering av ett hotell i Vanda utanför Helsingfors. Uppdragsgivare är Kiinteistö OY Haukipurontie (Keva). Byggnation av tre bostadshus för hyreslägenheter i Tammerfors. Beställare är Tampereen Vuokra-asunnot Oy (TVA).

Under räkenskapsperioden färdigställdes sammanlagt 1.534 bostadslägenheter (2022 1.133 st. och 2021 1.418 st.), av vilka 887 i egen regi (2022 688 st. och 2021 830 st.). Vid utgången av räkenskapsperioden uppgick den pågående produktionen i egen regi till sammanlagt 12,3 M€ (170,1 M€ 2022 och 145,3 M€ 2021). Totalt påbörjades byggandet 443 bostäder under räkenskapsperioden (693 bostäder 2022 och 1.732 bostäder 2021).

RESULTAT OCH FINANSIELL STÄLLNING

Räkenskapsperiodens omsättning ökade med 14 % jämfört med föregående räkenskapsperiod till 456 M€ (400 M€ 2022 och 474 M€ 2021). Räkenskapsperiodens resultat efter skatt var -2,6 M€ (8,4 M€ 2022 och 19,4 M€ 2021). Under räkenskapsperioden har den svaga efterfrågan på bostäder i Finland bidragit till färre sålda bostäder och igångsättningar av egenutvecklade bostadsprojekt under året. Under räkenskapsperioden har efterfrågan på bostäder minskat samtidigt som byggkostnader, räntekostnader har varit höga, vilket förklarar en stor del av förändring i rörelseresultat.

	2023	2022	2021
Omsättning	455,9 M€	400,2 M€	473,8 M€
Rörelseresultat	4,8 M€	23,1 M€	29,0 M€
Rörelseresultat -%	1,1 %	5,8 %	6,1 %
Avkastning på eget kapital %	6,8%	22,4%	25,5%
Soliditet %	33,5%	21,2%	29,6%

Verksamhetens kassaflöde före förändring av rörelsekapital var positivt med 281 611 €. Kassaflödet har belastats med ökade kostnader för räntor och färre bostadsprojekt produktionsstarts.

ORDERSTOCK

Orderstocken uppgick per utgången av räkenskapsperioden till 204,6 M€ (253,7 M€ vid utgången av 2022 och 356,3M€ vid utgången av 2021). Vid utgången av räkenskapsperioden var sammanlagt 756 bostäder under produktion, av vilka 65 bostäder i egen regi projekt (år 2022 1.668 bostäder av vilka 952 i egen regi projekt och år 2021 2.286 bostäder under produktion, av vilka 2.273 bostäder i egen regi projekt).

PERSONAL

	2023	2022	2021
Anställda i medeltal	619	687	679
Andel tjänstemän	61,7 %	62 %	61,8 %
Andel kvinnor	19,2 %	19,1 %	18,5 %
Löner och ersättningar för räkenskapsperioden	32,4 M€	39,2 M€	38,2 M€

Vid utgången av räkenskapsperioden hade bolaget 523 heltidsanställda (638 vid utgången av 2022 och 644 vid utgången av 2021).

UPPGIFTER OM BOLAGETS ORGANISATION, LEDNING OCH REVISORER

I bolagets styrelse har under räkenskapsperioden verkat

Niclas Tom Winkvist, styrelseordförande
Erik Stefan Danielsson, styrelseledamot
Mika-Seppo Matias Katajisto, styrelseledamot
Karl Göran Rickard Linder, styrelseledamot
Nils John Roger Linnér, styrelseledamot

Mika Katajisto har verkat som bolagets verkställande direktör.

Bolagets revisor är revisionssamfundet Ernst & Young Oy, huvudansvarig revisor Pasi Pekkarinen, CGR.

UPPGIFTER OM BOLAGETS AKTIER

Antalet aktier i bolaget är 1000. Varje aktie ger rätt till en röst på bolagsstämman.

INVESTERINGAR

Under räkenskapsperioden gjordes inga betydande investeringar. (0,0 M€ 2022).

MILJÖASPEKTER

Bolaget har i sin verksamhet iakttagit branschpraxis i miljöfrågor. Arbetsmiljösäkerhet samt miljö och hållbarhet har certifierats enligt ISO 14001:2004 och OHSAS 18001:2007. Under 2023 fick bolaget det nya RALA-fuktsäkerhetscertifikatet, som det första företaget i Finland. Det byggnadsrelaterade certifikatet omfattar följande områden: Huvudentreprenad för byggnadsverk, byggherretjänster, entreprenörens utförda planeringsledning samt projektledning. Bolaget har inga betydande miljöansvar.

HANTERING AV BETYDANDE RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Bolaget tillämpar Peab-koncernens riskhanteringspolicy. Bolagets styrelse styr utformningen av policyn och övervakar att riskhanteringen sköts enligt givna riktlinjer.

Försäljningsrisken som hänför sig till bostadsprojekt i egen regi hanteras utgående från regional marknadsundersökning samt av en effektiv investeringsgrupps funktion. Projekt påbörjas först då information om efterfrågan erhållits via förhandsmarknadsföring. Vid räkenskapsperiodens utgång uppgick antalet färdiga osålda lägenheter till 217 stycken (73 stycken vid utgång av 2022 och 47 stycken vid utgång av 2021). Balansvärdena på färdiga osålda lägenheter, som ingår i omsättningstillgångarna, har prövats vid årets utgång och ledningens bedömning är att inget behov för nedskrivning föreligger.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER UTGÅNGEN AV RÄKENSKAPSPERIODEN

Inga väsentliga händelser som eventuellt skulle ha inverkan på räkenskapsperioden 2023 resultat har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

UPPSKATTNING AV DEN SANNOLIKA FRAMTIDA UTVECKLINGEN

Under år 2023 har de totala husbyggnadsinvesteringarna minskat 2023 och förväntas fortsätta minska även 2024. Under 2024 blir nedgången på husbyggnadsmarknaden sannolikt bredbaserad och det höga kostnadsläget och stigande arbetslöshet inverkar negativt på förutsättningarna. Påverkan av kriget i Ukraina med hög kostnadsinflation och fortfarande hög räntenivå medför att husbyggnadsinvesteringarna utvecklades svagare under året än vad de flesta bedömare hade räknat med.

Utsikterna för de nordiska byggmarknaderna pekar på nedgångar i Finland och Sverige samt oförändrade nivåer i Norge för 2024. Bostadsmarknaderna väntas vara fortsatt nedåtgående. Det är utmanande att bostadsbyggandet minskat så kraftigt med tanke på att de underliggande behoven i Finland och övriga Norden kvarstår.

De högre räntorna samt hög inflation gör det svårare att få ihop kalkyler och därför startas det färre projekt av alla typer. Vi koncentrerar oss på att fortsätta effektivisera verksamheten och anpassa organisationen efter den efterfrågan som marknaden uppvisar. Samtidigt ger vår

finansiella styrka oss möjligheter att ta vara på tillfällen som kan uppstå på den svagare marknaden.

Peabs koncernens affärsmodell med fyra affärsområden och lokal förankring tjänar oss väl såväl i goda som i svårare tider. Vi ser hur våra omfattande lokala närvaro i Finland och våra kompetenta medarbetare minskar Peabs sårbarhet i rådande marknadsläge. I det långa perspektivet finns goda förutsättningar för tillväxt inom de segment och marknader där vi verkar. Bolaget satsar mycket på hållbart byggande, liksom miljömål, fukthantering och kvalitet. Klimatneutralitet och hållbart byggande står i fokus, bolaget gör flera satsningar inom detta område.

STYRELSENS FÖRSLAG TILL BEHANDLING AV ÅRETS RESULTAT

Bolagets utdelningsbara medel uppgår till 67.431.843,43 euro varav räkenskapsperiodens förlust 2.627.624,85 euro. Styrelsen föreslår att ingen utdelning utdelas.

RESULTATRÄKNING	1.1. - 31.12.2023	1.1. - 31.12.2022
OMSÄTTNING	455 917 929,36	400 274 831,49
Kostnader för inköp och tillverkning	-434 277 475,58	-357 176 605,68
BRUTTOBIDRAG	21 640 453,78	43 098 225,81
Kostnader för försäljning och marknadsföring	-10 978 300,57	-13 122 289,31
Administrationskostnader	-5 870 651,15	-6 825 091,22
RÖRELSEVINST (+) -FÖRLUST (-)	4 791 502,06	23 150 845,28
Finansieringsintäkter och kostnader	-2 183 118,48	219 848,45
VINST (+) FÖRLUST (-) FÖRE BOKSLUTS- DISPOSITIONER OCH SKATTER	2 608 383,58	23 370 693,73
Bokslutsdispositioner		
Koncernbidrag	-6 450 000,00	-12 928 000,00
Räkenskapsperiodens skatter	-8 816,26	-2 073 846,11
Latenta skatter	1 222 807,83	-3 665,01
RÄKENSKAPSPERIODENS VINST (+) FÖRLUST (-)	-2 627 624,85	8 365 182,61

BALANSRÄKNING

	31.12.2023		31.12.2022	
AKTIVA				
BESTÄENDE AKTIVA				
Immateriella tillgångar	55 000,00		55 531,25	
Materiella tillgångar	268 343,51		430 390,66	
Placeringar	<u>19 323,12</u>	342 666,63	<u>19 323,12</u>	505 245,03
RÖRLIGA AKTIVA				
Latenta skattefordringar	2 657 383,70		1 434 575,87	
Omsättningstillgångar	195 373 565,55		275 909 687,06	
Kortfristiga fordringar	31 568 772,43		130 587 790,58	
Kassa och bank	<u>1 880 701,55</u>	<u>231 480 423,23</u>	<u>1 902 954,01</u>	<u>409 835 007,52</u>
		<u>231 823 089,86</u>		<u>410 340 252,55</u>
PASSIVA				
EGET KAPITAL				
Aktiekapital	5 000 000,00		5 000 000,00	
Balanserad vinst från tidigare räkenskapsperioder	43 617 374,90		35 252 192,29	
Fond för fria medel	26 442 093,38		26 442 093,38	
Räkenskapsperiodens vinst	<u>-2 627 624,85</u>	<u>72 431 843,43</u>	<u>8 365 182,61</u>	<u>75 059 468,28</u>
AVSÄTTNINGAR		9 042 584,00		10 342 375,00
FRÄMMANDE KAPITAL				
Långfristigt främmande kapital		49 858 703,46		152 625 480,38
Kortfristigt främmande kapital		<u>100 489 958,97</u>		<u>172 312 928,89</u>
		<u>231 823 089,86</u>		<u>410 340 252,55</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Resultat före bokslutsdispositioner och skatter	2 608 383,58	23 370 693,73
Poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av immateriella tillgångar	531,25	12 816,21
Avskrivningar av materiella tillgångar	204 110,96	257 690,19
Nedskrivningar av varulager	0,00	350 000,00
Minskning av övriga avsättningar	-1 299 791,00	-1 531 525,00
Betald skatt	-1 231 624,09	-2 070 181,10
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	281 610,70	20 389 494,03
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager	80 536 121,51	-55 076 812,98
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	80 256 064,16	-23 968 475,29
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelseskulder	-93 259 214,03	-1 980 052,07
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	67 814 582,34	-60 635 846,31
Investeringsverksamheten		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-42 063,81	-30 013,76
Investeringar i finansiella tillgångar	0,00	60 411 686,96
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	19 985 761,82	0,00
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	19 943 698,01	60 381 673,20
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	49 858 703,46 *)	152 625 480,68 *)
Amortering av låneskulder	-137 639 236,27 *)	-123 030 471,51 *)
Utbetalad utdelning	0,00 *)	-30 000 000,00 *)
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-87 780 532,81	-404 990,83
Årets kassaflöde	-22 252,46	-659 163,94
Likvida medel 1.1.	1 902 954,01	2 562 117,95
Likvida medel 31.12.	1 880 701,55	1 902 954,01

NOTER GÄLLANDE KONCERNEN

Bolaget har ett dotterbolag Kehitysyhtiö Pyynikki Oy, hemort Helsingfors

Bolagets och Peab-koncernens moderbolag är Peab AB, hemort Förslöv, Sverige.

Kopior av Peab-koncernens koncernbokslut fås från koncernens huvudkontor.
Adressen: 260 92 Förslöv, Sverige

BOKSLUTETS REDOVISNINGSPRINCIPER

1. KONCERNBOKSLUT

Koncernbokslut har inte upprättats över den finska underkoncernen.
Peab AB äger Peab Oy:s aktiestock till 100 %. Dotterbolag och intressebolag till Peab Oy konsolideras i Peab AB:s koncernbokslut.

2. VÄRDERING AV ANLÄGGNINGSTILLGÅNGER

Immateriella och materiella tillgångar är upptagna till anskaffningsutgift varifrån avdragits avskrivningar enligt plan.

Avskrivningar enligt plan har beräknats linjärt och de är baserade på anläggningstillgångarnas ekonomiska livslängd.

Den ekonomiska verkningstiden för affärsvärde har bedömts till åtminstone 10 år.

Avskrivningstiderna är följande

Affärsvärde	10 år	10 år
Övriga utgifter med lång verkningstid	3-4 år	3-4 år
Byggnader	20 år	20 år
Maskiner och inventarier	3 - 7 år	3 - 7 år

3. VÄRDERING AV OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Omsättningstillgångarna är värderade till anskaffningsutgift, eller då gängse värdet är mindre, till gängse värde.

4. POSTER I UTLÄNDSK VALUTA

Poster i utländsk valuta har omräknats till euro enligt bokslutsdagens kurs.

5. PENSIONER

Personalens pensioner är täckta med pensionsförsäkringar som tagits från ett pensionsförsäkringssamfund. Periodiseringen av pensionspremierna grundar sig på uträkningar som gjorts av pensionsbolaget. Pensionspremierna bokas som kostnad under den period som de uppstår.

6. FORSKNINGS- OCH PRODUKTUTVECKLINGSKOSTNADER

Forsknings och produktutvecklingskostnaderna kostnadsförs under den period som de uppstår.

7. INTÄKTSFÖRING AV BYGGNADSPROJEKT MED LÅNG VERKNINGSTID

Byggnadsprojekt med lång verkningstid, som successivt mottas av beställaren, har intäktsförts på basen av färdigställningsgrad. Färdigställningsgraden har beräknats som förverkligade kostnader i förhållande till prognostiserade totalkostnader. Det estimerade negativa bidraget från förlustbringande projekt bokas som kostnad i sin helhet då kostnaden uppstår.

Fastighetsutvecklingsprojekt där vinster från och ansvar för fastighet tillträder först då beställaren eller köparen tar fastigheten i besittning, har intäktförts då projektet har överlåtit till och motagits av beställaren. I nämnda fastighetsutvecklingsprojekt har betalningar som erhållits för projekt under byggnadstiden, bokats som förskottbetalningar. Under byggnadstiden bokas kostnaderna för nämnda projekt som pågående arbeten.

8. BOSTADSENTREPENAD I EGEN REGI

För bostadsentreprenadprojekt i egen regi har man som omsättning beaktat de skuldfria försäljningsintäkterna för bostadsbolagsaktierna. Försäljningen av aktier i bostadsentreprenadprojekt i egen regi intäktförts då ägarebesittning har överlåtit till kunden.

Under byggperioden bokas inbetalningarna för aktier som förskottbetalningar och kostnaderna för projektet som pågående arbeten.

Fordringar från och skulder till av Peab Oy ägda bostads och fastighetsaktiebolag har eliminerats.

Under byggperioden och därefter har de externa skulder som hänför sig till aktierna i bostadsentreprenadprojekt i egen regi presenterats i enlighet med deras maturitet som lång- eller kortfristiga räntebärande skulder.

Ansvarsförbindelserna som hänför sig till aktierna i bostads och fastighetsaktiebolag har redovisats i enlighet med Peab Oy:s ägo i nämnda bolag.

9. AVSÄTTNINGAR FÖR GARANTIANSVAR

Avsättningar för garantiansvar baserar sig på erfarenhetsmässiga bedömningar gällande kostnadernas storlek. För 10 - års ansvar i enlighet med branschpraxis har man gjort en obligatorisk reservering.

10. LATENTA SKATTER

Latenta skattefordringar eller skatteskulder baserar sig på skatt på temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga inkomster och kostnader.

NOTER TILL RESULTATRÄKNINGEN

1. OMSÄTTNING	2023	2022
I omsättningen ingår intäkter från egenentreprenad och fastighetsutveckling som bokats som omsättning	201 704 458,00	155 775 112,00
Poster som avser produktion av byggnadstjänster som fakturerats av egenentreprenadprojekt och fastighetsutvecklingsprojekt i enlighet med entreprenadavtalet	209 789 212,00	143 998 767,00
Omsättning som bokats på basen av färdighetsgrad	59,1 %	63,4 %
Intäktsförd omsättning för halvfärdiga projekt som intäktsförts under räkenskapsperioden och tidigare räkenskapsperioder	151 899 224,00	496 960 440,00
Orderstock	204 638 000,00	253 679 000,00
<hr/>		
2. MATERIAL OCH TJÄNSTER		
Material och förnödenheter		
Inköp under räkenskapsperioden	-51 658 209,84	-91 312 544,23
Förändring i lager	-117 292 976,05	12 895 424,31
Köpta tjänster	<u>-197 673 868,69</u>	<u>-194 106 104,61</u>
Material och tjänster sammanlagt	-366 625 054,58	-272 523 224,53
<hr/>		
3. PERSONAL OCH DEN NÄRMASTE KRETSEN		
3.1. PERSONALKOSTNADER		
Löner och arvoden	-32 442 988,39	-39 206 784,42
Pensionskostnader	-5 899 943,46	-7 105 898,04
Övriga personalbikostnader	<u>-1 282 110,91</u>	<u>-1 709 615,63</u>
	-39 625 042,76	-48 022 298,09
Styrelsens medlemmar har inte betalats arvoden		
3.2. PERSONAL		
Personal i medeltal		
Tjänstemän	382	426
Yrkesarbetare	<u>237</u>	<u>261</u>
Sammanlagt	619	687
Personal 31.12.	540	691
<hr/>		

	2023	2022
4. AVSKRIVNINGAR OCH NEDSKRIVNINGAR		
Avskrivningar enligt plan		
Immateriella tillgångar	-531,25	-12 816,21
Materiella tillgångar	-204 110,96	-257 690,19
	<u>-204 642,21</u>	<u>-270 506,40</u>
Specifikation av avskrivningar per balanspost finns under rubriken anläggningstillgångar		
<hr/>		
5. ARVODEN TILL REVISORER		
Revision	184 705,50	151 473,30
Skatterådgivning	0,00	0,00
Andra tjänster	20 400,00	37 230,00
<hr/>		
6. FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER		
Ränteintäkter långfristiga placeringar		
Från bolag inom samma koncern	1 587 992,07	438 064,96
Övriga ränte- och finansiella intäkter		
Från övriga	132 545,84	5 008,23
	<u>132 545,84</u>	<u>5 008,23</u>
Ränteintäkter sammanlagt	1 720 537,91	443 073,19
Räntekostnader och övriga finansiella kostnader		
Till företag inom samma koncern	-417 704,35	-416,57
Till övriga	-3 485 952,04	-222 808,17
	<u>-3 903 656,39</u>	<u>-223 224,74</u>
Ränteintäkter, -kostnader och övriga finansiella kostnader sammanlagt	-2 183 118,48	219 848,45
<hr/>		
7. BOKSLUTSDISPOSITIONER		
Lämnat koncernbidrag	-6 450 000,00	-12 928 000,00
<hr/>		
8. SKATTER		
Räkenskapsperiodens betalda skatter	-8 816,26	-2 073 846,11
Förändring av latent skattefordran	1 222 807,83	-3 665,01
	<u>1 213 991,57</u>	<u>-2 077 511,12</u>
<hr/>		

NOTER TILL BALANSRÄKNINGEN

1. ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Immateriella tillgångar			Materiella tillgångar				
	Immateriella rättigheter	Affärsvärde	Sammanlagt	Jord- och vatten områden	Byggnader	Övriga mat. tillgångar	Maskiner och inventarier	Sammanlagt
Anskaffningsutgift 1.1.	548 784,45	2 371 163,67	2 919 948,12	-	-	1 746 721,92	2 878 960,92	4 625 682,84
Ökning i fusion	-	-	-	-	-	-	-	-
Ökningar	-	-	-	-	-	42 063,81	-	42 063,81
Minskningar	-	-	-	-	-	-	-	-
Minskning i fusion	-	-	-	-	-	-	-	-
Överföringar mellan posterna	-	-	-	-	-	-	-	-
Anskaffningsutgift 31.12.	548 784,45	2 371 163,67	2 919 948,12	-	-	1 788 785,73	2 878 960,92	4 667 746,65
Akkumulerade avskrivningar och nedskrivningar 1.1.	548 253,20	2 316 163,67	2 864 416,87	-	-	1 427 349,37	2 767 942,81	4 195 292,18
Ökning i fusion	-	-	-	-	-	-	-	-
Akkumulerade avskrivningar för minskningar	-	-	-	-	-	-	-	-
Akkumulerade avskrivningar för minskningar i fusion	-	-	-	-	-	-	-	-
Avskrivningar 1.1.-31.12.	531,25	-	531,25	-	-	145 977,44	58 133,52	204 110,96
Överföring mellan posterna	-	-	-	-	-	-	-	-
Akkumulerade planavskrivningar 31.12.	548 784,45	2 316 163,67	2 864 948,12	-	-	1 573 326,81	2 826 076,33	4 399 403,14
Bokföringsvärde 31.12.2022	531,25	55 000,00	55 531,25	-	-	319 372,55	111 018,11	430 390,66
Bokföringsvärde 31.12.2023	0,00	55 000,00	55 000,00	-	-	215 458,92	52 884,59	268 343,51

2. PLACERINGAR

	Koncern bolag		Aktier	
	Koncern bolag	Intresse bolag	Ovriga	Sammanlagt
Anskaffningsutgift 1.1.	2 500,00	-	16 823,12	19 323,12
Ökningar	-	-	-	-
Minskningar	-	-	-	-
Överföring mellan posterna	-	-	-	-
Anskaffningsutgift 31.12.	2 500,00	-	16 823,12	19 323,12
Akkumulerade avskrivningar och nedskrivningar 1.1.	-	-	-	-
Minskningar	-	-	-	-
Nedskrivningar	-	-	-	-
Avskrivningar 1.1.-31.12.	-	-	-	-
Akkumulerade avskrivningar och nedskrivningar 31.12.	-	-	-	-
Bokföringsvärde 31.12.2022	2 500,00	-	16 823,12	19 323,12
Bokföringsvärde 31.12.2023	2 500,00	-	16 823,12	19 323,12

3. KONCERNBOLAG

	Moderbolaget ägoandel	Koncernens ägoandel	Aktiernas bokföringsvärde		Bolagets resultat 2022	Bolagets resultat 2023	Bolagets eget kapital 31.12.2023
			31.12.2022	31.12.2023			
Dotterbolag							
Kehitysytio Pyynikki Oy	100,00 %	100,00 %	2 500,00	2 500,00	0,00	0,00	2 656,39

	2023	2022
4. OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Halvfärdig produktion	12 332 852,49	170 131 885,85
Mark- och vattenområden	125 871 135,08	82 006 625,99
Aktier i fastighets- och bostadbolag	<u>57 169 577,98</u>	<u>23 771 175,22</u>
Sammanlagt	195 373 565,55	275 909 687,06
<hr/>		
5. LATENTA SKATTER		
Latenta skattefordringar		
Från periodiseringar och temporära skillnaden	2 657 383,70	1 434 575,87
<hr/>		
6. FORDRINGAR		
Kortfristiga		
Försäljningsfordringar	15 628 174,47	53 768 179,62
Fordringar från bolag inom samma koncern		
Försäljningsfordringar	30 024,89	1 682 785,61
Koncernkonto	0,00	29 784 712,82
Lånefordringar	<u>9 798 951,00</u>	<u>0,00</u>
	9 828 975,89	31 467 498,43
Lånefordringar	163 718,32	5 041 678,06
Övriga fordringar	1 174 570,35	2 725 544,95
Resultatregleringar	4 773 333,40	37 584 889,52
Fordringar sammanlagt	31 568 772,43	130 587 790,58
Väsentliga poster som ingår i resultatregleringar		
Periodiserad men ofakturerad omsättning	4 264 198,00	36 831 704,71
Övriga periodiserade intäkter	280 357,27	415 067,62
I förskott betalda kostnader	<u>228 778,13</u>	<u>338 117,19</u>
	4 773 333,40	37 584 889,52
<hr/>		

	2023	2022
7. EGET KAPITAL		
Aktiekapital 1.1.	5 000 000,00	5 000 000,00
Aktiekapital 31.12.	5 000 000,00	5 000 000,00
Fond för fria medel 1.1.	26 442 093,38	26 442 093,38
Fond för fria medel 31.12.	26 442 093,38	26 442 093,38
Balanserad vinst från tidigare räkenskaperioder 1.1.	43 617 374,90	65 252 192,29
Balanserad vinst från tidigare räkenskaperioder 31.12.	43 617 374,90	35 252 192,29
Räkenskapsperiodens vinst/förlust	-2 627 624,85	8 365 182,61
Eget kapital sammanlagt 31.12.	72 431 843,43	75 059 468,28
Uträkning av de utdelningsbara medlen 31.12.		
Balanserad vinst från tidigare perioder	43 617 374,90	35 252 192,29
Räkenskapsperiodens vinst/förlust	-2 627 624,85	8 365 182,61
Fond för fria medel	26 442 093,38	26 442 093,38
Sammanlagt	67 431 843,43	70 059 468,28
8. AVSÄTTNINGAR		
Garantiavsättningar	3 666 684,00	3 164 375,00
Avsättningar för 10-års garantier	3 795 900,00	3 566 000,00
Avsättning för tvistemål	200 000,00	600 000,00
Övriga avsättningar	1 380 000,00	3 012 000,00
	9 042 584,00	10 342 375,00

Förändringen av avsättningarna är i resultaträkningen presenterade bland övriga kostnader

	2023	2022
9. LÅNGFRISTIGT FRÄMMANDE KAPITAL		
Skulder till bolag inom samma koncern	0,00	0,00
Övriga långfristiga skulder	<u>49 858 703,46</u>	<u>152 625 480,38</u>
Långfristigt främmande kapital sammanlagt	49 858 703,46	152 625 480,38
Övriga långfristiga skulder utgörs av lån från kreditinstitut som hänförs till osålda bostadaktier i bostadsbolag och självgrundade bostads- och fastighetsbolags tomtfinansiering		
Skulder som förfaller till betalning senare än efter fem år		
Övriga långfristiga skulder	24 798 045,53	115 299 446,00
<hr/>		
10. KORTFRISTIGT FRÄMMANDE KAPITAL		
Skulder till kreditinstitut	15 012 406,37	26 162,26
Erhållna förskott	16 783 633,57	92 705 191,24
Leverantörsskulder	16 711 588,76	27 631 263,44
Övriga skulder	24 027 488,89	20 269 401,49
Resultatregleringar	12 071 020,62	17 683 587,54
Skulder till bolag inom samma koncern		
Leverantörsskulder	255 891,26	1 069 322,92
Koncernkonto	9 177 929,50	0,00
Resultatregleringar	6 450 000,00	12 928 000,00
Skulder sammanlagt	100 489 958,97	172 312 928,89
Väsentliga poster som ingår i resultatregleringar		
Semesterreservering	5 169 202,37	5 938 193,46
Periodiserade personalkostnader	688 899,13	1 184 207,60
Räntekostnader	256 520,66	219 960,42
Övriga periodiserade kostnader	<u>5 956 398,46</u>	<u>10 341 226,06</u>
	12 071 020,62	17 683 587,54
I övriga kortfristiga skulder ingår skulder till egna bostadsentreprenadprojekt sammanlagt	9 350,00	116 943,38
<hr/>		

ÖVRIGA NOTER

	2023	2022
1. GIVNA SÄKERHETER		
För egen skuld		
Som säkerhet för lån från kreditinstitut och garantiåtaganden		
Bankkonton	15 000,00	15 000,00
<hr/>		
2. LEASINGANSVAR		
Leasingkontrakt operativ leasing		
förfaller under följande period	0,00	0,00
förfaller om 2 - 5 år	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
	0,00	0,00
<hr/>		
3. HYRESANSVAR		
Framtida minimihyror av icke uppsägningsbara hyresavtal		
förfaller under följande period	2 754 449,76	3 019 571,17
	<u>2 754 449,76</u>	<u>3 019 571,17</u>
<hr/>		
4. BOSTADSPROJEKT I EGEN ENTREPENAD		
Fastighetsinteckningar som bolagen givit för egen skuld	70 764 549,86	270 576 548,74
Skulder med säkerhet	49 858 703,46	152 625 480,38
<hr/>		
5. ÖVRIGA ANSVAR		
Givna motförbindelser	105 822 391,72	106 126 499,24
<hr/>		
6. RÄTTEGÅNGAR OCH TVISTEMÅL		
Bolaget har ingen väsentligt tvistemål i process.		
<hr/>		

STYRELSENS OCH VD:S UNDERTECKNINGAR

Styrelsen har godkänt bokslutet 30.4.2024

Niclas Tom Winkvist
Ordförande

Erik Stefan Danielsson
Ledamot

Mika Seppo Matias Katajisto
Ledamot och VD

Karl Göran Rickard Linder
Ledamot

Nils John Roger Linnér
Ledamot

BOKSLUTSPÅTECKNING

Över utförd revision har på dagen av den elektroniska underskriften avgetts berättelse

Helsingfors . 2024

Ernst & Young Oy
Revisionsammanslutning

Pasi Pekkarinen
CGR

MIKA-SEPPO MATIAS KATAJISTO

f111e2fc-429f-4f9a-9bc1-c4719afeb01f - 2024-04-30 08:24:40 UTC +03:00
BankID / MobileID - b45b218c-f3dc-47a2-ab40-b24b05028471 - FI

NICLAS WINKVIST

b72574b4-5e6b-4634-bb7d-366198b16bab - 2024-04-30 09:08:32 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 7e08d537-0459-4bc5-88ea-b76ca4b3a3ef - SE

STEFAN DANIELSSON

ccef3e96-141a-447c-922f-8b6b969fe235 - 2024-04-30 11:09:14 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 64339dfb-52ca-402d-a0f9-b350e8a9a501 - SE

Nils John Roger Linnér

301258b3-9fea-4727-9aea-53e717ae32b8 - 2024-04-30 14:49:37 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 4b565658-6e56-4ebc-b169-90aaa97725bf - SE

Karl Göran Rickard Linder

20eb0f20-e021-49df-8fd1-578d10b64fc1 - 2024-05-09 15:33:18 UTC +03:00
BankID / Freja eID - cbcecb3b-2a42-4f60-86d1-75b5e39e5dbf - SE

PASI PEKKARINEN

9a78776c-600b-4c2e-8209-aa195921e109 - 2024-05-20 13:16:24 UTC +03:00
BankID / MobileID - 2fed207f-49e9-424e-85c4-a80ae24d4a43 - FI

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende



Building a better
working world

Ernst & Young Ab
Högbergsgatan 32-34
FI-00130 Helsingfors
FINLAND

Telefon: +358 207 280 190
www.ey.com/fin
FO-nummer: 2204039-6,
hemort Helsingfors

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Peab Oy

Revision av bokslutet

Uttalande

Vi har utfört en revision av bokslutet för Peab Oy (FO-nummer 1509374-8) för räkenskapsperioden 1.1–31.12.2023. Bokslutet omfattar balansräkning, resultaträkning, finansieringsanalys och noter till bokslutet.

Enligt vår uppfattning ger bokslutet en rättvisande bild av bolagets ekonomiska ställning samt av resultatet av dess verksamhet i enlighet med i Finland ikraftvarande bestämmelser gällande upprättande av bokslut och det uppfyller de lagstadgade kraven.

Grund för uttalandet

Vi har utfört vår revision i enlighet med god revisionssed i Finland. Vårt ansvar enligt god revisionssed beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar för revisionen av bokslutet*. Vi är oberoende i förhållande till bolaget enligt de etiska kraven i Finland som gäller den av oss utförda revisionen och vi har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för bokslutet

Styrelsen och verkställande direktören ansvarar för upprättandet av bokslutet och för att bokslutet ger en rättvisande bild i enlighet med i Finland ikraftvarande bestämmelser gällande upprättande av bokslut samt uppfyller de lagstadgade kraven. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta ett bokslut som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av bokslutet ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om man avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något annat realistiskt alternativ än att göra något av detta.

Revisorns ansvar för revisionen av bokslutet

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida bokslutet som helhet innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i bokslutet.

Som del av en revision enligt god revisionssed använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i bokslutet, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.



**Building a better
working world**

- Skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- Utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i ledningens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- Drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av bokslutet. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i bokslutet om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om bokslutet. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- Utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i bokslutet, däribland upplysningarna, och om bokslutet återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi kommunicerar med dem som har ansvar för bolagets styrning avseende, bland annat, revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den, samt betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat under revisionen.

Övriga rapporteringsskyldigheter

Övrig information

Styrelsen och verkställande direktören ansvarar för den övriga informationen. Den övriga informationen omfattar verksamhetsberättelsen. Vårt uttalande om bokslutet täcker inte övrig information.

Vår skyldighet är att läsa den övriga informationen i samband med revisionen av bokslutet och i samband med detta göra en bedömning av om det finns väsentliga motstridigheter mellan den övriga informationen och bokslutet eller den uppfattning vi har inhämtat under revisionen eller om den i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Det är ytterligare vår skyldighet att bedöma om verksamhetsberättelsen har upprättats enligt gällande bestämmelser om upprättande av verksamhetsberättelse.

Enligt vår uppfattning är uppgifterna i verksamhetsberättelsen och bokslutet enhetliga och verksamhetsberättelsen har upprättats i enlighet med gällande bestämmelser om upprättande av verksamhetsberättelse.

Om vi utgående från vårt arbete på den övriga informationen, drar slutsatsen att det förekommer en väsentlig felaktighet i verksamhetsberättelsen, bör vi rapportera detta. Vi har ingenting att rapportera gällande detta.

Helsingfors 20.5.2024

Ernst & Young Ab
revisionssamfund

Pasi Pekkarinen
CGR

PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

PASI PEKKARINEN

CGR

Serial number: fi_tupas:opbank:ecKvNle2KjuvDHFFNFmz-1fhrX9c-

hoWI461B7CRBpk=

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-20 09:41:46 UTC



Penneo document key: UA3Y1-QLWIL-0KFNE-UX1P-IM7ZP-OLIEA

This document is digitally signed using **Penneo.com**. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at <https://penneo.com/validator>