Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	987 099 011
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	PEAB EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse:	Strandveien 17 1366 LYSAKER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet:	-

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Bodil Ekdal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	28.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert

År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 21.07.2022

Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		12 104 000	62 328 000
Annen driftsinntekt		8 097 000	8 995 000
Sum inntekter		**20 201 000**	**71 323 000**
Kostnader			
Varekostnad		3 885 000	24 301 000
Lønnskostnad	2	26 122 000	18 458 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	117 000	733 000
Annen driftskostnad		27 631 000	8 867 000
Sum kostnader		**57 756 000**	**52 358 000**
Driftsresultat		**-37 555 000**	**18 965 000**
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og felleskontrollert virksomhet	11	261 297 000	66 840 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	11	9 453 000	12 663 000
Annen renteinntekt			1 043 000
Annen finansinntekt		866 000	406 000
Sum finansinntekter		**271 616 000**	**80 952 000**
Nedskrivning av finansielle eiendeler		38 231 000	
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	11	7 831 000	6 556 000
Annen rentekostnad	11	8 541 000	10 470 000
Annen finanskostnad		2 234 000	2 058 000
Sum finanskostnader		**56 836 000**	**19 084 000**
Netto finans		**214 780 000**	**61 868 000**
Ordinært resultat før skattekostnad		**177 225 000**	**80 833 000**
Skattekostnad på ordinært resultat	3	49 201 000	13 871 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		**128 024 000**	**66 962 000**

Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Årsresultat		**128 024 000**	**66 962 000**
Årsresultat etter minoritetsinteresser		**128 024 000**	**66 962 000**
Totalresultat		**128 024 000**	**66 962 000**
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	10		41 888 000
Overført annen egenkapital	10	128 024 000	25 074 000
Sum overføringer og disponeringer		**128 024 000**	**66 962 000**

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Immaterielle eiendeler	4	136 000	
Utsatt skattefordel	3	1 099 000	1 056 000
Sum immaterielle eiendeler		**1 236 000**	**1 056 000**
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4		
Maskiner og anlegg	4		
Skip, rigger, fly og lignende	4		
Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner og lignende	4	50 000	155 000
Sum varige driftsmidler		**50 000**	**155 000**
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	326 805 000	404 573 000
Investeringer i tilknyttet selskap	5	215 823 000	248 731 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	11	70 024 000	59 148 000
Andre fordringer		8 000 000	8 016 000
Sum finansielle anleggsmidler		**620 653 000**	**720 468 000**
Sum anleggsmidler		**621 938 000**	**721 678 000**
Omløpsmidler			
Varer			
Aktiverte prosjektkostnader	12	34 768 000	859 000
Utviklingstomter	12	97 100 000	
Sum varer		**131 868 000**	**859 000**
Fordringer			
Kundefordringer	6, 11	3 291 000	1 888 000
Andre fordringer konsern	7, 11	267 179 000	506 170 000
Krav på innbetaling av selskapskapital		3 220 000	2 956 000
Sum fordringer		**273 690 000**	**511 014 000**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	45 000	3 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**45 000**	**3 000**
Sum omløpsmidler		**405 604 000**	**511 876 000**
SUM EIENDELER		**1 027 542 000**	**1 233 554 000**
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	4 000 000	4 000 000
Overkurs	10	210 597 000	210 597 000
Annen innskutt egenkapital	10	153 765 000	153 765 000
Sum innskutt egenkapital		**368 362 000**	**368 362 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	17 292 000	143 001 000
Sum opptjent egenkapital		**17 292 000**	**143 001 000**
Sum egenkapital	10	**385 653 000**	**511 362 000**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Andre avsetninger for forpliktelser		115 000	
Sum avsetninger for forpliktelser		**115 000**	
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	11	160 000 000	160 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		**160 000 000**	**160 000 000**
Sum langsiktig gjeld		**160 115 000**	**160 000 000**
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			439 330 000
Leverandørgjeld	11	12 976 000	2 511 000
Betalbar skatt	3		

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Skyldige offentlige avgifter		2 525 000	1 506 000
Annen kortsiktig gjeld	11	466 272 000	118 845 000
Sum kortsiktig gjeld		**481 773 000**	**562 192 000**
Sum gjeld		**641 889 000**	**722 192 000**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 027 542 000**	**1 233 554 000**

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63

Fax

Internet www.kpmg.no

Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Peab Eiendomsutvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Peab Eiendomsutvikling AS' årsregnskap som viser et overskudd på tkr 128 024. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: 54S5S-DZF4E-JGFSW-GPCKS-DXMMY-O52KA

regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Penneo Dokumentnøkkel: 54S5S-DZF4E-JGF5W-GPCKS-DXMMY-O52KA

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til resultatdisponering er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 25. juni 2021
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: S4S5S-DZF4E-JGF5W-GPCKS-DXMMY-O52KA

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
Serienummer: 9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2021-06-25 09:39:10Z

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: S4S5S-DZF4E-JGFSW-GPCKS-DXMMY-O52KA

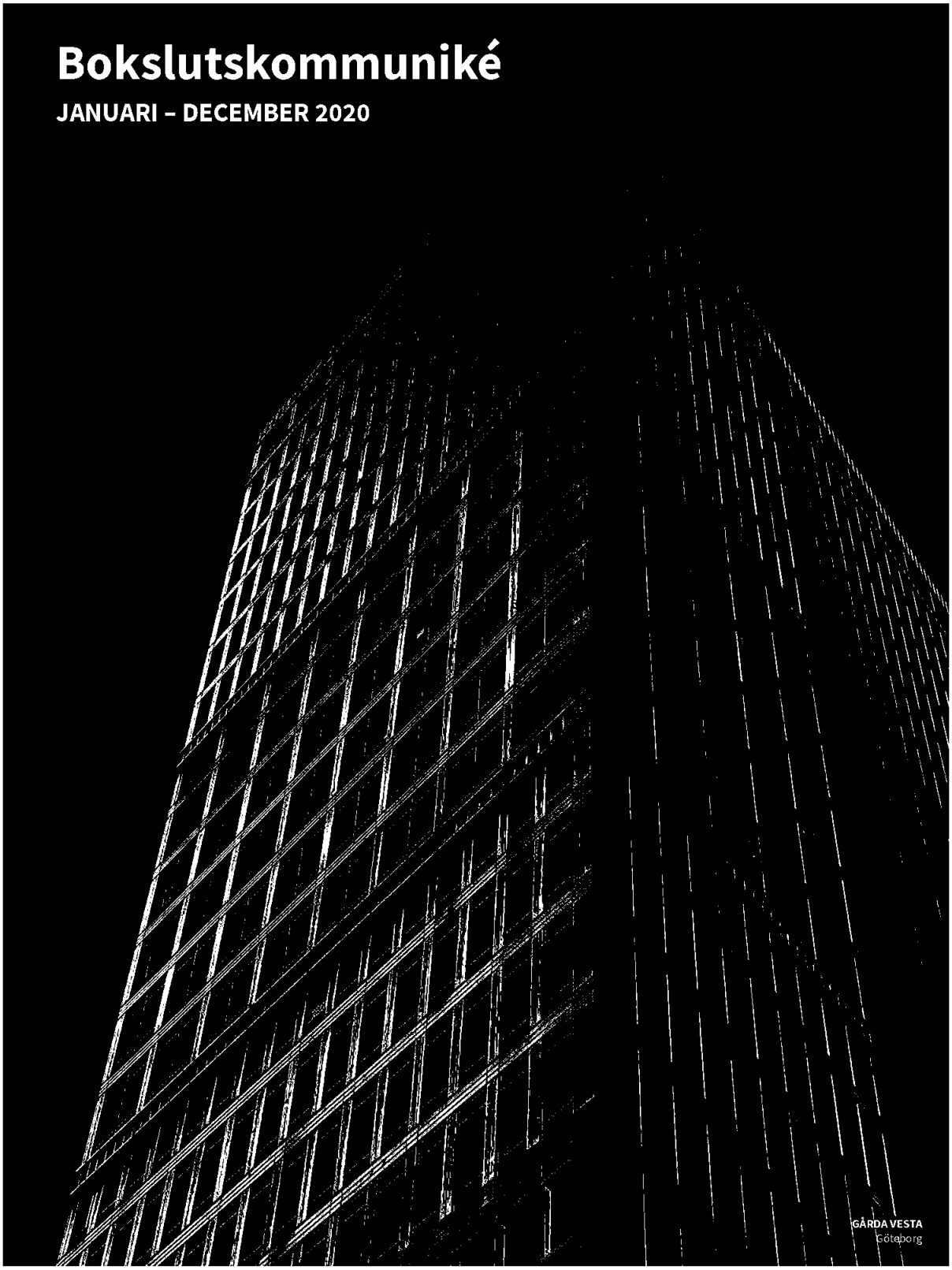
Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validate**

Bokslutskommuniké

JANUARI – DECEMBER 2020



PEAB
NORDENS SAMHÄLLSBYGGARE

Stark finansiell ställning samt nya finansiella mål

I denna rapport baseras belopp och kommentarer på segmentsredovisning om inget annat framgår. Från och med 1 januari 2020 har Peab ändrat redovisningsprinciper för svenska bostadsrättsprojekt i redovisning enligt IFRS. I segmentsrapporteringen har rapportering avseende bostadsprojekt i Norge och Finland ändrats. Koncernen har olika redovisningsprinciper i segmentsredovisningen jämfört med redovisning enligt IFRS. För mer information avseende nya redovisningsprinciper samt skillnader mellan segmentsredovisning och redovisning enligt IFRS, se not 1 och 4.

Sammanfattning enligt segmentsredovisning

Oktober – december 2020

- Nettoomsättning 15 424 Mkr (15 858), varav förvärvad verksamhet 1 412 Mkr
- Rörelseresultat 1 825 Mkr (797), varav förvärvad verksamhet netto 42 Mkr och effekt av utdelningen av Annehem Fastigheter 952 Mkr
- Rörelsemarginal 11,8 procent (5,0), exkluderat effekt av utdelningen av Annehem Fastigheter 5,7 procent
- Resultat före skatt 1 807 Mkr (772)
- Resultat per aktie 5,62 kr (2,10)
- Orderingång 12 189 Mkr (12 096), varav förvärvad verksamhet bidrog med 1 113 Mkr
- Kassaflöde före finansiering 1 763 Mkr (1 095)
- Utdelning och notering av Annehem Fastigheter genomförd

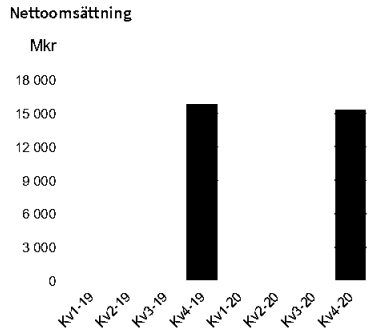
Januari – december 2020

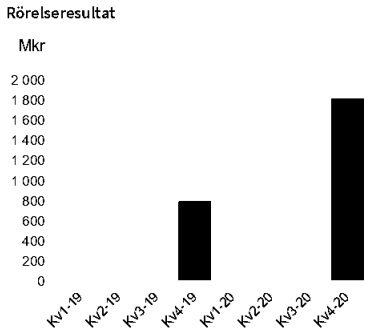
- Nettoomsättning 57 417 Mkr (55 349), varav förvärvad verksamhet 5 891 Mkr
- Rörelseresultat 3 541 Mkr (2 610), varav förvärvad verksamhet netto 250 Mkr och effekt av utdelningen av Annehem Fastigheter 952 Mkr
- Rörelsemarginal 6,2 procent (4,7), exkluderat effekt av utdelningen av Annehem Fastigheter 4,5 procent
- Resultat före skatt 3 433 Mkr (2 579)
- Resultat per aktie 10,00 kr (7,25)
- Orderingång 49 735 Mkr (44 130), varav förvärvad verksamhet bidrog med 4 357 Mkr. Orderstock 42 709 Mkr (42 494)
- Kassaflöde före finansiering 2 779 Mkr (1 025), varav förvärvslikvid uppgick till -3 184 Mkr
- Nettoskuld 3 873 Mkr (7 535)
- Soliditet 36,2 procent (32,5)
- Förvärv av beläggnings- och ballastverksamhet från YIT slutfördes den 1 april 2020
- Styrelsen föreslår en utdelning om 4,50 kr (–) per aktie
- Nya finansiella och icke-finansiella mål fastställda

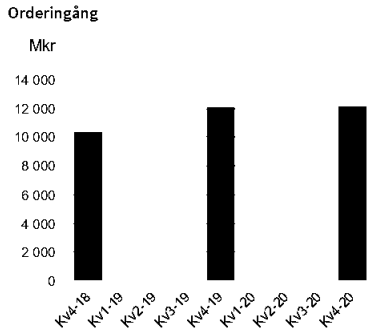
Koncernen

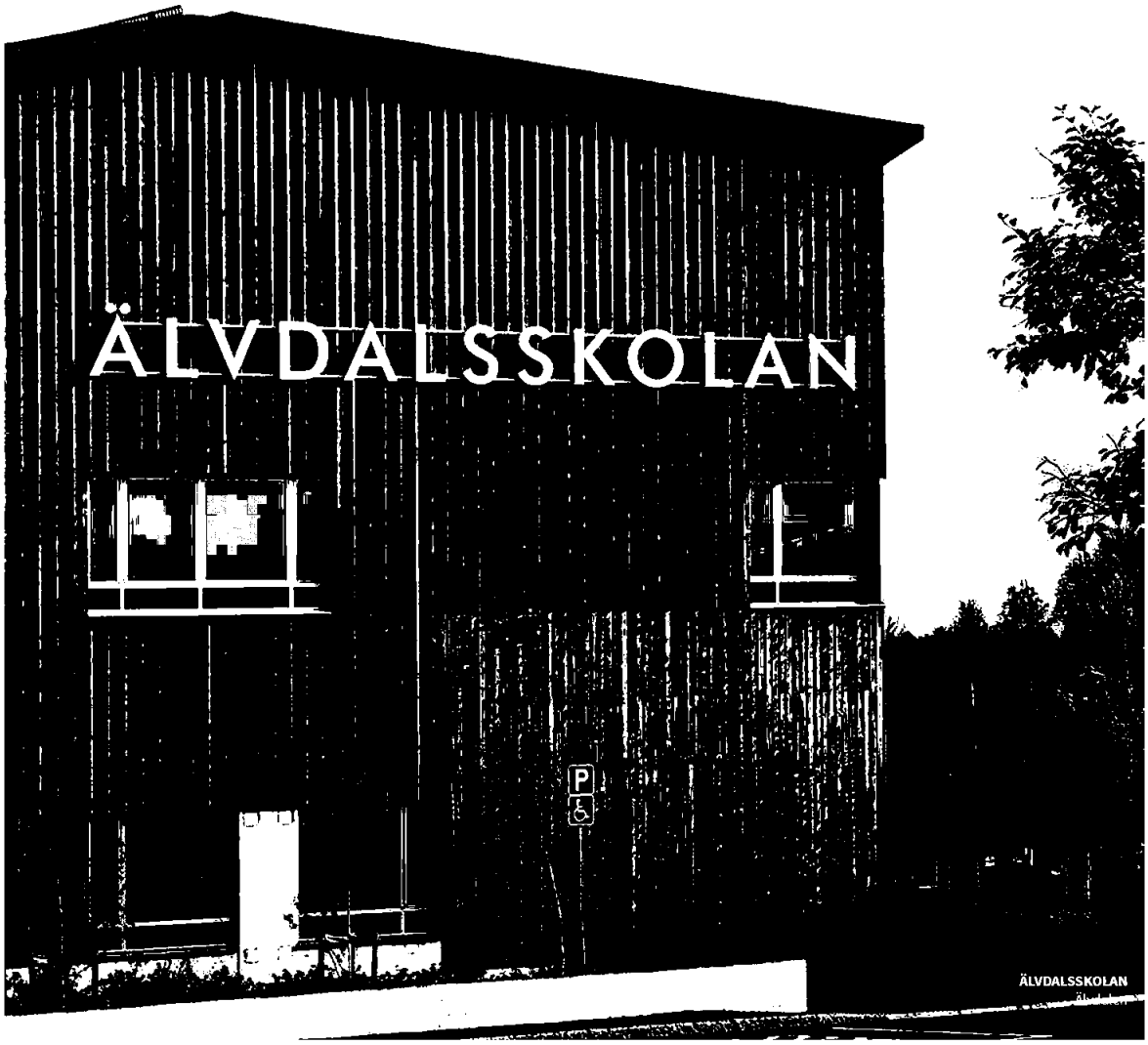
Mkr	Okt-dec 2020	Okt-dec 2019	Jan-dec 2020	Jan-dec 2019
Segmentsredovisning				
Nettoomsättning	15 424	15 858	57 417	55 349
Rörelseresultat	1 825	797	3 541	2 610
Rörelsemarginal, %	11,8	5,0	6,2	4,7
Resultat före skatt	1 807	772	3 433	2 579
Periodens resultat	1 655	620	2 948	2 138
Resultat per aktie, kr	5,62	2,10	10,00	7,25
Räntabilitet på eget kapital, % [1)]	23,1	17,9	23,1	17,9
Räntabilitet på sysselsatt kapital, % [1)]	17,6	12,8	17,6	12,8
Nettoskuld	3 873	7 535	3 873	7 535
Soliditet, %	36,2	32,5	36,2	32,5
Kassaflöde före finansiering	1 763	1 095	2 779	1 025
Antal anställda vid utgången av perioden	15 252	14 258	15 252	14 258
Redovisning enligt IFRS				
Nettoomsättning, IFRS	15 989	15 455	59 852	56 303
Rörelseresultat, IFRS	1 942	833	3 922	3 285
Resultat före skatt, IFRS	1 910	802	3 745	3 227
Periodens resultat, IFRS	1 729	653	3 181	2 656
Resultat per aktie, IFRS, kr	5,87	2,21	10,79	9,00
Kassaflöde före finansiering, IFRS	1 958	815	3 753	3 226

[1)] Beräknat på rullande 12-månader


Nettoomsättning
Mkr
18 000
15 000
12 000
9 000
6 000
3 000
0
Kv1-19
Kv2-19
Kv3-19
Kv4-19
Kv1-20
Kv2-20
Kv3-20
Kv4-20


Rörelseresultat
Mkr
2 000
1 800
1 600
1 400
1 200
1 000
800
600
400
200
0
Kv1-19
Kv2-19
Kv3-19
Kv4-19
Kv1-20
Kv2-20
Kv3-20
Kv4-20


Orderingång
Mkr
14 000
12 000
10 000
8 000
6 000
4 000
2 000
0
Kv4-18
Kv1-19
Kv2-19
Kv3-19
Kv4-19
Kv1-20
Kv2-20
Kv3-20
Kv4-20


ÄLVDALSSKOLAN
P
ÄLVDALSSKOLAN

3

VDs kommentar

Trots att det gångna året blev dramatiskt i världen så redovisade Peab en stark utveckling. Orderingången var fortsatt stabil och ett starkt kassaflöde förbättrade vår finansiella ställning. Såväl förvärvet av beläggnings- och ballastverksamheterna som utdelningen av Annehem Fastigheter bidrog till ett högt resultat och till att tydliggöra vår kärnaffär.

KONCERNENS UTVECKLING

Nettoomsättningen ökade med fyra procent under 2020 och uppgick till 57 417 Mkr (55 349), varav den förvärvade verksamheten stod för 5 891 Mkr. Rörelseresultatet blev 3 541 Mkr (2 610), varav effekten från den förvärvade verksamheten var 250 Mkr och effekten från utdelningen av Annehem Fastigheter 952 Mkr. Rörelsemarginalen uppgick till 6,2 procent (4,7) och exkluderar vi effekten från utdelningen av Annehem Fastigheter så uppgick rörelsemarginalen till 4,5 procent. Under föregående år ingick resultatbidrag om 170 Mkr från försäljning av fastigheter i det delägda bolaget Acturum. Kassaflödet fortsatte att utvecklas starkt under året vilket bidrog till en minskad nettoskuld.

AFFÄRSOMRÅDENAS UTVECKLING

I affärsområde Bygg minskade nettoomsättningen 2020 med åtta procent och uppgick till 26 989 Mkr. Omsättningen minskade i Sverige, men ökade i Norge och Finland. Andelen bostäder fortsätter att minska medan övrigt husbyggande till offentliga kunder ökar. Rörelsemarginalen uppgick till 2,5 procent (2,4). Affärsområde Anläggning minskade omsättningen med fyra procent under 2020, med lägre omsättning för Lokal marknad samt Drift och Underhåll. Däremot förbättrades rörelsemarginalen. Affärsområde Industri, som sedan april 2020 innefattar den förvärvade nordiska beläggnings- och ballastverksamheten från YIT, ökade både nettoomsättningen och rörelseresultatet. Affärsområde Projektutveckling redovisade lägre nettoomsättning, som huvudsakligen förklaras av lägre omsättning inom Bostadsutveckling i Sverige. I rörelseresultatet ingick en effekt från utdelningen av Annehem Fastigheter på 896 Mkr. Under föregående år ingick resultatbidrag om 170 Mkr från försäljning av fastigheter i det delägda bolaget Acturum. Både igångsättningen av egenutvecklade bostäder och försäljningen har varit stabil, med bra geografisk spridning i Sverige, Norge och Finland. Bostadsutveckling tecknade under det fjärde kvartalet avtal om försäljning av ett antal hyresrättsprojekt, som kommer att uppföras i egen balansräkning och resultatavräknas vid frånträde de kommande åren. Den relativt begränsade påverkan av coronapandemin vi haft inom Peab har huvudsakligen varit inom Fastighetsutveckling avseende verksamheter med koppling till resande och turism.

ORDERLÄGE

Orderingången fortsätter att vara stabil, trots osäkerheten på marknaden. För helåret 2020 uppgick den till 49 735 Mkr (44 130), varav den förvärvade verksamheten bidrog med 4 357 Mkr. Det är också glädjande att kunna slå fast att det är fortsatt stor spridning på uppdrag såväl vad gäller produktsegment som geografi. Orderstocken uppgick till 42 709 Mkr (42 494), varav 32 procent ska produceras efter 2021.

MARKNAD OCH FRAMTIDSUTSIKTER

Efter negativ tillväxt under 2020 till följd av coronapandemin förväntas de nordiska länderna åter visa tillväxt för 2021. Generellt förväntas en stabil utveckling på de marknader där vi verkar. Sett över perioden 2021 till 2022, förväntas bostadsbyggandet utvecklas sidledes i alla tre länder. Övrigt husbyggande förväntas under 2021 vara ökande i Sverige, fallande i Norge och konstant i Finland. Gemensam nämnare är ett fortsatt starkt offentligt byggande. Anläggningsinvesteringarna förväntas fortsätta växa i Sverige och Norge medan en viss nedgång förväntas i Finland.

REDO FÖR NÄSTA FAS

År 2020 går till handlingarna som ett högst anmärkningsvärt år präglat av pandemin och dess följder. Men när vi på Peab summerar året så blev det både framgångsrikt och viktigt för vår fortsatta utveckling. Den 1 april blev det strategiska förvärvet inom beläggnings- och ballastverksamhet klart och den 11 december delade vi ut och börsnoterade det tidigare helägda dotterbolaget Annehem Fastigheter. Dessa två händelser har tydliggjort vår kärnverksamhet som en fokuserad och professionell byggare och utvecklare i Norden med hög andel egna resurser. Nu står vi redo att gå in i nästa fas av Peabs utveckling.

Som ett led i att vi idag fullt ut är en nordisk samhällsbyggare med omfattande lokal närvaro och fyra samverkande affärsområden har ledningen och styrelsen gjort en genomgripande översyn av Peabs målsättningar, allt ifrån mission, affärsidé, strategiska mål till mer konkreta finansiella och icke-finansiella mål. Dessa mål fastställdes och kommunicerades i går och med detta som bas kommer vi att berätta mer om vägen framåt på vår kapitalmarknadsdag onsdagen den 10 februari.

Vi ser med tillförsikt på framtiden. De långsiktiga drivkrafterna i omvärlden talar till vår fördel. Med vår starka affärsmodell har vi alla förutsättningar att nå våra strategiska mål om att i branschen ha de nöjdaste kunderna, vara den bästa arbetsplatsen samt att vara det mest lönsamma företaget – och nu även att vara ledande inom samhällsansvar.

Jag vill tacka alla fantastiska medarbetare i Peab som under detta speciella år hållit verksamheten i gång och ytterligare stärkt Peab.

FÖRSLAG TILL UTDELNING

Baserat på koncernens stabila lönsamhet och finansiella situation samt orderläge och investeringsbehov föreslår styrelsen en utdelning på 4,50 kr (-) per aktie för räkenskapsåret 2020.

Jesper Göransson
Verkställande direktör och koncernchef

Nettoomsättning och resultat

OMRÄKNADE JÄMFÖRELSETAL EFTER ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER

Från och med räkenskapsåret 2020 konsoliderar Peab projekt med svenska bostadsrättsföreningar till den tidpunkt då de slutliga bostadsköparna tillträder sina lägenheter. Det innebär att Peab redovisar projekten i balansräkningen som pågående arbeten inom tillgångsposten projekt- och exploateringsfastigheter, samt som räntebärande skulder. Intäkter och kostnader för projekten redovisas i takt med att bostadsköparna tillträder bostäderna. I och med ändringen redovisar Peab samtliga egenutvecklade bostadsprojekt i Sverige, Norge och Finland enligt färdigställandemetoden. Enligt tidigare principer konsoliderade Peab inte projekt med svenska bostadsrättsföreningar från den tidpunkt då avtal tecknats avseende marköverlåtelse och totalentreprenad, och intäkter och kostnader redovisades över tid i takt med projektets färdigställandegrad.

För att skapa tydlighet och möjlighet för marknaden att följa Peabs utveckling avseende bostadsprojekt i egen regi kommer fortsatt intäkter och kostnader att rapporteras i segmentsredovisningen över tid i takt med att projekten successivt färdigställs. Detta gäller inom affärsområde Projektutveckling och enheten Bostadsutveckling och avser svenska bostadsrättsföreningar och egna hem, norska ägarbostäder och andelslägenheter samt finska bostadsaktiebolag. Tidigare har intäkter och kostnader för egenutvecklade bostadsprojekt i Norge och Finland samt egna hem i Sverige redovisats vid en tidpunkt även i segmentsredovisningen. Finansiella nyckeltal som sysselsatt kapital, soliditet, nettoskuld, skuldsättningsgrad och resultat per aktie redovisas i segmentsredovisningen med hänsyn tagen till ovanstående förutsättningar. Nettoskulden enligt segmentsredovisningen inkluderar osåld del av bostadsprojekten under pågående produktion. Segmentsredovisningen är den modell Peab använder för sin interna styrning.

I samband med att Peab ändrar segmentsredovisningen för bostadsprojekt har Peab även ändrat segmentsredovisningen av tillkommande leasingavtal enligt IFRS 16 (tidigare operationella leasingavtal). Ändringen innebär att leasingavgifter redovisas i rörelseresultatet som kostnad linjärt över leasingperioden i segmentsredovisningen för samtliga affärsområden och tillämpningen av IFRS 16 för tillkommande leasingavtal sker endast som en total för koncernen.

I efterföljande rapport baseras belopp och kommentarer på segmentsredovisning om inget annat framgår. Samtliga jämförelsetal för 2019 är omräknade om inget annat anges. För mer information avseende omräknade jämförelsetal se not 1 samt www.peab.se/ifrs.

ANNEHEM FASTIGHETER

Peabs styrelse föreslog i februari 2020 till årsstämman att utöver ordinarie utdelning lämna en extra utdelning av samtliga aktier i ett nybildat bolag, Annehem Fastigheter, innehållande Peabs helägda färdigställda kommersiella fastigheter. Till följd av coronavirusets spridning och dess effekter i omvärlden och på de finansiella marknaderna beslöt Peabs styrelse att dra tillbaka förslaget till årsstämman. Baserat på de marknadsbedömningar samt den utveckling som presenterades i delårsrapporten för det andra kvartalet beslöt Peabs styrelse i augusti 2020 föreslå ny tidpunkt för utdelning av Annehem Fastigheter. Den 12 november 2020 hölls en extra bolagsstämma där Peabs aktieägare beslutade enligt styrelsens förslag och utdelningen genomfördes under december. Den 11 december 2020 var första dag för handel i Annehem Fastigheters B-aktie på Nasdaq Stockholm.

Annehem Fastigheter redovisas som en egen enhet utanför segmentsredovisningen. Tidigare ingick Annehem Fastigheter i affärsområde Projektutveckling och enheten Fastighetsutveckling. Ändringen gäller från 1 januari 2020 och inga jämförelsetal har omräknats. För mer information, se avsnitt Annehem Fastigheter.

FÖRVÄRV AV BELÄGGNINGS- OCH BALLASTVERKSAMHET I NORDEN

Den 4 juli 2019 tecknade Peab avtal om att förvärva YITs beläggnings- och ballastverksamhet i Norden. Transaktionen var villkorad av godkännande av konkurrensmyndigheterna samt uppfyllande av sedvanliga avtalsvillkor. I slutet på mars 2020 erhölls godkännande från konkurrensmyndigheterna och förvärvet slutfördes den 1 april 2020. Förvärvet innebär att Peab utökar sin närvaro i Sverige, Norge och Finland samt etablerar sig inom beläggningsverksamhet i Danmark. De förvärvade verksamheterna är inkluderade i affärsområde Industri från och med 1 april 2020.

Transaktionen är en kombination av aktie- och inkråmsförvärv. Förvärvslikvid uppgick till 3 184 Mkr för skuldfri rörelse och är fullt finansierad. Under 2019 omsatte den förvärvade verksamheten 5 878 Mkr med ett justerat EBITDA om 282 Mkr.

För mer information, se avsnitt Affärsområde Industri, Övriga upplysningar samt not 2.

NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Oktober – december 2020

Koncernens nettoomsättning för fjärde kvartalet 2020 uppgick till 15 424 Mkr (15 858), varav 1 412 Mkr är relaterat till förvärv av beläggnings- och ballastverksamhet. Exkluderat den förvärvade verksamheten minskade nettoomsättningen med tolv procent. Affärsområde Bygg minskade nettoomsättningen med elva procent och minskningen är främst hänförbar till den svenska verksamheten. Affärsområde Anläggning minskade nettoomsättningen med fem procent. Affärsområde Industri uppvisade en omsättningsökning på 37 procent. Exkluderat den förvärvade verksamheten minskade nettoomsättningen inom affärsområde Industri med tre procent. Affärsområde Projektutveckling minskade nettoomsättningen med 33 procent i jämförelse med fjärde kvartalet föregående år. Minskningen är främst relaterad till Bostadsutveckling. Av kvartalets nettoomsättning avsåg 5 106 Mkr (3 439) försäljning och produktion utförd utanför Sverige och ökningen förklaras av förvärvad verksamhet inom affärsområde Industri.

Rörelseresultatet för fjärde kvartalet 2020 uppgick till 1 825 Mkr (797), varav förvärvad verksamhet inom affärsområde Industri netto ingick med 42 Mkr och effekt av utdelningen av Annehem Fastigheter med 952 Mkr. Rörelsemarginalen uppgick till 11,8 procent (5,0). Exkluderat effekt av utdelningen av Annehem Fastigheter uppgick rörelsemarginalen till 5,7 procent.

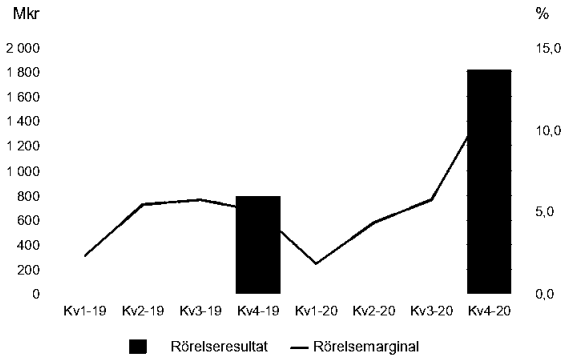
Förvärv av beläggnings- och ballastverksamheten genomfördes den 1 april 2020, vilket innebär att förvärvet gjordes när säsongen börjar. Underliggande verksamhet i de förvärvade bolagen bidrog med 72 Mkr i det fjärde kvartalet. Avskrivningar på övervärden för bland annat kundkontrakt i övertagen orderstock och anläggningstillgångar uppgick till -30 Mkr. Avskrivningar på övervärden relaterat till kundkontrakt i övertagen orderstock har varit höga under hela 2020 och kommer även att påverka delar av 2021. Sammantaget har rörelseresultatet i det fjärde kvartalet påverkats positivt med 42 Mkr relaterat till den förvärvade verksamheten.

Inom affärsområde Bygg uppgick rörelsemarginalen till 2,6 procent (2,5) och inom Anläggning uppgick rörelsemarginalen till 3,6 procent (3,5). Affärsområde Industri uppvisade en rörelsemarginal om 8,1 procent (10,1), exkluderat den förvärvade verksamheten uppgick rörelsemarginalen till 10,2 procent. I affärsområde Projektutveckling ökade rörelseresultatet i fjärde kvartalet och uppgick till 1 195 Mkr (278) varav effekt av utdelningen av Annehem Fastigheter uppgick till 896 Mkr. Även exkluderat effekten av utdelningen av Annehem Fastigheter förbättrades rörelseresultatet inom Fastighetsutveckling. Bostadsutveckling hade ett något lägre rörelseresultat i kvartalet men rörelsemarginalen förbättrades till 13,5 procent (10,0).

Eliminering och upplösning av internvinster uppgick till 37 Mkr (-53) varav upplösning av byggvinster i samband med utdelningen av Annehem Fastigheter uppgick till 56 Mkr. Avskrivningar och nedskrivningar uppgick under fjärde kvartalet till -348 Mkr (-292), varav -70 Mkr är relaterat till förvärvad verksamhet.

Finansnettot uppgick till -18 Mkr (-25) varav räntenettot uppgick till -13 Mkr (-24). Resultat före skatt uppgick till 1 807 Mkr (772). Fjärde kvartalets resultat uppgick till 1 655 Mkr (620).

Rörelseresultat och rörelsemarginal, per kvartal



Januari – december 2020
Koncernens nettoomsättning för 2020 ökade med fyra procent och uppgick till 57 417 Mkr (55 349), varav förvärvad verksamhet uppgick till 5 891 Mkr. Justerat för förvärvade och avyttrade enheter minskade nettoomsättningen med sju procent.

Affärsområde Bygg minskade nettoomsättningen med åtta procent och minskningen är relaterad till den svenska verksamheten medan den norska och finska verksamheten har ökat nettoomsättningen. I affärsområde Anläggning minskade omsättningen med fyra procent jämfört med föregående år. Affärsområde Industri uppvisade en omsättningsökning på 40 procent. Exkluderat den förvärvade verksamheten minskade omsättningen inom affärsområde Industri med fyra procent. Minskningen är hänförbar till Transport och Maskin, Uthyrning och Byggsystem. Affärsområde Projektutveckling minskade nettoomsättningen inom både Fastighetsutveckling och Bostadsutveckling. I Bostadsutveckling är minskningen hänförbar till den svenska och finska verksamheten.

Av periodens nettoomsättning avsåg 17 005 Mkr (11 260) försäljning och produktion utförd utanför Sverige. Merparten av ökningen är relaterad till den förvärvade beläggnings- och ballastverksamheten inom affärsområde Industri.

Rörelseresultatet för 2020 uppgick till 3 541 Mkr (2 610), varav den förvärvade verksamheten netto uppgick till 250 Mkr och effekt av utdelningen av Annehem Fastigheter uppgick till 952 Mkr. Under föregående år ingick resultatbidrag om 170 Mkr från försäljning av fastigheter i det delägda bolaget Acturum. Rörelsemarginalen uppgick till 6,2 procent (4,7). Exkluderat effekt av utdelningen av Annehem Fastigheter uppgick rörelsemarginalen till 4,5 procent.

Förvärv av beläggnings- och ballastverksamheten genomfördes den 1 april 2020, vilket innebar att förvärvet gjordes då säsongen börjar. Underliggande verksamhet i de förvärvade bolagen bidrog under april-december 2020 till rörelseresultatet med 494 Mkr. Avskrivningar på övervärden för bland annat kundkontrakt i övertagen orderstock och anläggningstillgångar uppgick under samma period till -189 Mkr. Avskrivningar på övervärden relaterat till kundkontrakt i övertagen orderstock har varit höga under hela 2020 och kommer även påverka delar av 2021. Därutöver har förvärvskostnader och överlåtelseskatt i Finland totalt belastat året med -55 Mkr. Sammantaget har rörelseresultatet under året påverkats positivt med 250 Mkr relaterat till den förvärvade verksamheten. Den förvärvade verksamheten har ett väldigt tydligt säsongsmönster vilket innebär att första kvartalet präglas av stora underskott eftersom säsongen startar först under andra kvartalet. Om förvärvet hade skett den 1 januari 2020 hade det första kvartalets resultat påverkat med -297 Mkr och den underliggande verksamheten hade då haft ett ackumulerat rörelseresultat för 2020 om 197 Mkr.

I affärsområde Bygg uppgick rörelsemarginalen till 2,5 procent (2,4) för 2020. Inom Anläggning förbättrades rörelsemarginalen till 3,0 procent (2,8). Affärsområde Industri uppvisade en rörelsemarginal om 5,9 procent (7,0). Exkluderat den förvärvade verksamheten uppgick rörelsemarginalen till 6,7 procent. Den lägre rörelsemarginalen inom Industri förklaras av minskat rörelseresultat inom Uthyrning och Byggsystem. I affärsområde Projektutveckling ökade rörelseresultatet till 1 669 Mkr (1 015), exkluderat utdelning av Annehem Fastigheter om 896 Mkr minskade dock rörelseresultatet. Under föregående år ingick resultatbidrag om 170 Mkr från delägda Acturum i Fastighetsutveckling. Under året har vissa verksamheter inom Fastighetsutveckling påverkats negativt till följd av coronapandemin, totalt med -64 Mkr. Av dessa är -44 Mkr relaterade till Ängelholms flygplats, varav -20 Mkr avser nedskrivning av goodwill. I Bostadsutveckling minskade rörelseresultatet något under året men rörelsemarginalen förbättrades till 9,6 procent (8,6).

Elimineringar och upplösningar av internvinster i projekt i egen regi har påverkat rörelseresultatet med netto 23 Mkr (-142), varav upplösning av byggvinster i samband med utdelningen av Annehem Fastigheter uppgick till 56 Mkr. Under föregående år var flera stora kontorsprojekt i egen regi under uppförande. Elimineringar återläggs i samband med extern försäljning av projekten.

Avskrivningar och nedskrivningar uppgick under året till -1 412 Mkr (-1 094), varav -310 Mkr är relaterade till förvärvad verksamhet inom affärsområde Industri.

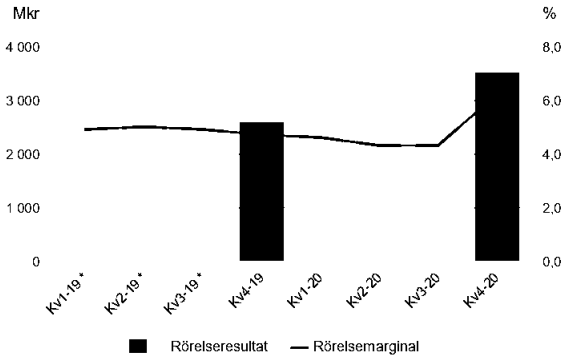
Finansnettot uppgick till -108 Mkr (-31), varav räntenettot uppgick till -56 Mkr (-72). Finansnettot från förvärvad verksamhet uppgick under året till -27 Mkr. I finansnettot ingick kursdifferenser med -88 Mkr (-2). Kursdifferenserna har till största delen uppstått på fordringar på dotterbolag i Norge och Finland, och har ingen kassaflödespåverkan.

Resultat före skatt uppgick till 3 433 Mkr (2 579). Årets skatt uppgick till -485 Mkr (-441) och motsvarar en skatt om 14 procent (17). Den lägre skatten förklaras av ej skattepliktiga intäkter som bland annat utgörs av resultateffekt vid utdelningen av Annehem Fastigheter.

Årets resultat uppgick till 2 948 Mkr (2 138).

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. I och med förvärvet av beläggnings- och ballastverksamheten kommer säsongsmönstret att bli än tydligare.

Rörelseresultat och rörelsemarginal, rullande 12 månader



*Kv1-Kv3 2019 ej omräknade med anledning av ändrade redovisningsprinciper för egenutvecklade bostadsprojekt.

Finansiell ställning och kassaflöde

FINANSIELL STÄLLNING

Balansomslutningen uppgick per den 31 december 2020 till 36 604 Mkr (38 362) varav cirka 4 000 Mkr är relaterad till den förvärvade beläggnings- och ballastverksamheten. Vid motsvarande tidpunkt föregående år ingick Annehem Fastigheter med 2 077 Mkr. Eget kapital uppgick till 13 251 Mkr (12 479), vilket gav en soliditet på 36,2 procent jämfört med 32,5 procent vid utgången av föregående år. Räntebärande nettoskuld minskade under året och uppgick vid utgången av december till 3 873 Mkr jämfört med 7 535 Mkr vid motsvarande tidpunkt föregående år. I nettoskulden ingår osåld del av egenutvecklade bostadsprojekt så länge de är under produktion. Den osålda delen uppgick vid utgången av året till 1 055 Mkr (3 088). Därutöver har positiva effekter från utdelningen av Annehem Fastigheter minskat nettoskulden. Förvärvslikviden för beläggnings- och ballastverksamheten ökade nettoskulden med 3 184 Mkr den 1 april 2020. Eftersom förvärvet gjordes när säsongen startades har positiva kassaflödeseffekter därefter bidragit till en lägre nettoskuld. Den genomsnittliga räntan i låneportföljen, inklusive räntederivat uppgick den 31 december 2020 till 1,4 procent (1,5).

Koncernens disponibla likvida medel enligt IFRS, inklusive ej utnyttjade kreditlöften var vid periodens slut 8 822 Mkr jämfört med 5 013 Mkr den 31 december 2019.

Som en konsekvens av att Peab från och med 1 januari 2020 konsoliderar svenska bostadsrättsföreningar enligt IFRS, tas borgensåtaganden inte upp för bostadsrättsföreningar under produktion. När bostadsrättsköparna tillträder bostäderna och bostadsrättsföreningarna inte längre konsolideras i Peabs räkenskaper, tar Peab upp borgensåtaganden till den del det finns osålda bostäder. Detta då Peab har ett garantiåtagande att förvärva osålda bostäder sex månader efter färdigställande. Jämförelsetalen för 2019 har omräknats. Koncernens eventualförpliktelser, exklusive solidariskt ansvar i handels- och kommanditbolag, uppgick vid årets utgång till 3 481 Mkr jämfört med 3 347 Mkr den 31 december 2019. Av eventualförpliktelserna utgör borgensåtaganden för krediter i bostadsrättsföreningar avseende osåld del efter dekonsolideringen 238 Mkr jämfört med 433 Mkr den 31 december 2019.

INVESTERINGAR OCH AVYTTRINGAR

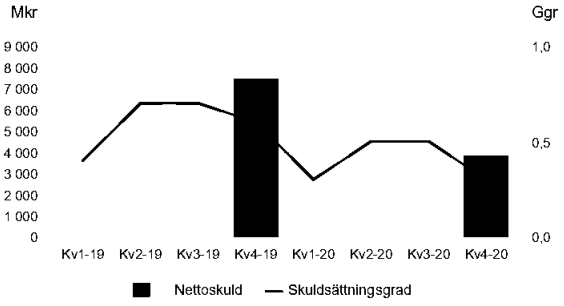
Materiella och immateriella anläggningstillgångar samt förvaltningsfastigheter har under kvartalet nettoinvesterats med 124 Mkr (317). Investeringarna avser i huvudsak maskininvesteringar. Materiella och immateriella anläggningstillgångar samt förvaltningsfastigheter har under året nettoinvesterats med 732 Mkr (1 554). I jämförelseperioden avsåg en stor del av investeringarna uppbyggnad av fastigheter i egen balansräkning, vilka har överförts till Annehem Fastigheter under 2020.

Projekt- och exploateringsfastigheter, vilka redovisas som lagertillgångar, har under fjärde kvartalet nettoavyttrats med 343 Mkr (nettoavyttrats med 117 Mkr). Projekt- och exploateringsfastigheter har under år 2020 nettoavyttrats med 1 917 Mkr (nettoavyttrats med 434 Mkr). I projekt- och exploateringsfastigheter ingår osåld del av egenutvecklade bostadsprojekt under produktion. Under året har denna post minskat på grund av fler sålda bostäder än produktionsstartade.

Nettoskuld

Mkr	31 dec 2020	31 dec 2019
Banklån	2 135	1 864
Företagscertifikat	110	1 359
Obligationer	2 249	2 248
Finansiella leasingskulder	634	579
Projektfinansiering, osåld del av bostadsprojekt	1 055	3 088
Räntebärande fordringar	-1 342	-1 230
Likvida medel	-968	-373
Nettoskuld, segmentsredovisning	**3 873**	**7 535**
Tillkommande leasingskulder enligt IFRS 16	1 808	764
Projektfinansiering, såld del av bostadsprojekt	4 001	4 875
Nettoskuld, IFRS	**9 682**	**13 174**

Nettoskuld och skuldsättningsgrad



VÄG E20
Alingsås

KASSAFLÖDE

Oktober – december 2020

Kassaflödet från den löpande verksamheten förbättrades under kvartalet och uppgick till 2 010 Mkr (1 264), varav kassaflöde från förändringar i rörelsekapital uppgick till 865 Mkr (60). Affärsområdena Industri och Projektutveckling uppvisade förbättrade kassaflöden från förändringar i rörelsekapital jämfört med motsvarande kvartal föregående år.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -247 Mkr (-169) och bestod till största delen av maskininvesteringar.

Kassaflöde före finansiering förbättrades och uppgick till 1 763 Mkr (1 095).

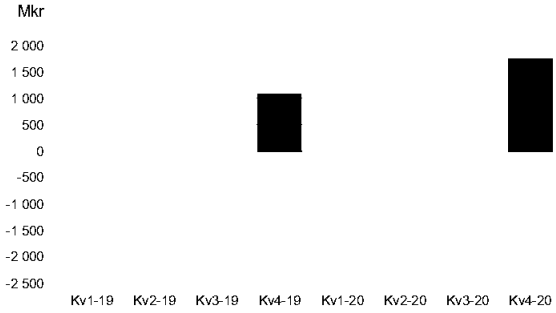
Januari – december 2020

Kassaflödet från den löpande verksamheten var starkt under året och uppgick till 6 749 Mkr (1 628), varav kassaflöde från förändringar i rörelsekapital uppgick till 2 886 Mkr (-1 427). Samtliga affärsområden uppvisade förbättrade kassaflöden från förändringar i rörelsekapital förutom Bygg som hade ett något lägre kassaflöde i jämförelse med 2019. En stor del av det positiva kassaflödet från förändring i rörelsekapital kommer från att vi har fler sålda egenutvecklade bostäder än produktionsstartade under året.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -3 970 Mkr (-603), varav förvärvslikvid av beläggnings- och ballastverksamheten ingick med -3 184 Mkr. Merparten av övriga investeringar under året bestod av maskininvesteringar.

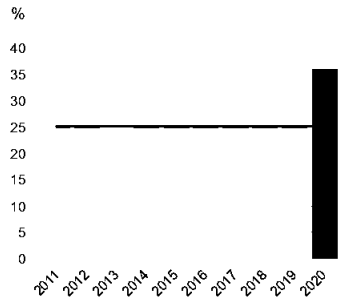
Kassaflödet före finansiering förbättrades och uppgick till 2 779 Mkr (1 025).

Kassaflöde före finansiering



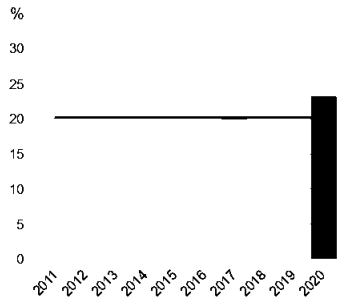
Finansiella mål

Soliditet



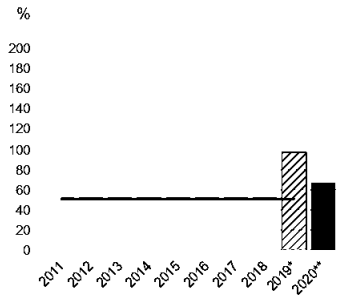
Mål > 25%

Räntabilitet på eget kapital



Mål > 20%

Utdelning



* För 2019 har ingen kontant utdelning lämnats. Värdet av utdelningen av Annehem Fastigheter uppgick vid utdelningstillfället i december 2020 till 97 procent av årets resultat 2019.** För 2020, styrelsens förslag till årsstämman. Andelen är beräknad på årets resultat exklusive resultateffekt om 952 Mkr som uppkom vid utdelningen av Annehem Fastigheter.

Mål > 50% av årets resultat

År 2011-2018 ej omräknade med anledning av ändrade redovisningsprinciper. För mer information, se avsnitt Nettoomsättning och resultat samt not 1.

Orderläge

Oktober – december 2020
Orderingången för fjärde kvartalet 2020 uppgick till 12 189 Mkr jämfört med 12 096 Mkr motsvarande kvartal föregående år. I orderingången bidrog den förvärvade beläggnings- och ballastverksamheten med 1 113 Mkr.

Inom affärsområde Industri och Projektutveckling har orderingången ökat medan den har minskat inom Bygg och Anläggning jämfört med motsvarande kvartal föregående år. Exkluderat orderingång från den förvärvade verksamheten minskade dock orderingången även inom affärsområde Industri.

Januari – december 2020
Orderingången för 2020 ökade med 13 procent och uppgick till 49 735 Mkr jämfört med 44 130 Mkr föregående år.

Den förvärvade beläggnings- och ballastverksamheten bidrog med 4 357 Mkr i orderingång. Orderingången har ökat inom Bygg, Industri och Projektutveckling. Exkluderat orderingång från den förvärvade verksamheten minskade dock orderingången inom affärsområde Industri. I koncernens orderingång för året är det stor spridning inom såväl produktsegment som geografi.

Orderstock kvar att producera vid utgången av året uppgick till 42 709 Mkr jämfört med 42 494 Mkr vid utgången av föregående år. Orderstocken från förvärvad verksamhet uppgick till 1 531 Mkr vid utgången av året. Av total orderstock förväntas 32 procent (31) att produceras efter 2021 (2020). Den svenska verksamheten svarade för 78 procent (80) av orderstocken.

Orderingång

Mkr	Okt-dec 2020	Okt-dec 2019	Jan-dec 2020	Jan-dec 2019
Bygg	6 620	7 789	26 597	26 155
Anläggning	2 724	3 679	12 752	13 108
Industri	2 816	1 803	9 893	6 174
Projektutveckling	2 211	1 480	6 940	6 164
Elimineringar	-2 182	-2 655	-6 447	-7 471
Koncernen	**12 189**	**12 096**	**49 735**	**44 130**

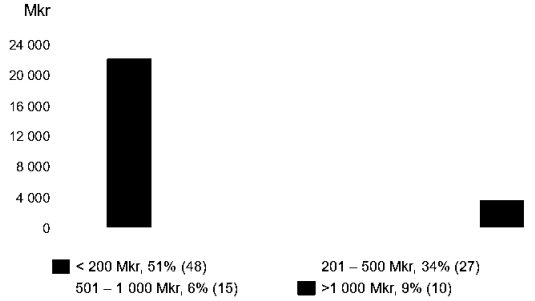
Orderstock

Mkr	31 dec 2020	31 dec 2019
Bygg	26 558	26 928
Anläggning	13 075	13 446
Industri	3 921	2 548
Projektutveckling	5 151	5 027
Elimineringar	-5 996	-5 455
Koncernen	**42 709**	**42 494**

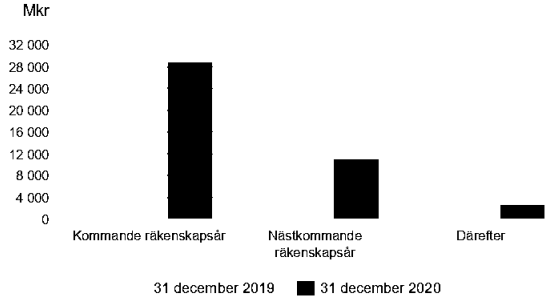
Under fjärde kvartalet har ett antal större projekt och kontrakt erhållits, däribland:

- Renovering av kajen vid Haakonsvern marinbas i Bergen för Forsvarsbygg. Kontraktssumma 120 MNOK.
- Ombyggnation av hyreslägenheter i Helsingborg åt AB Helsingborgshem. Kontraktssumma 101 Mkr.
- Renovering av hyresbostäder för Helsingin kaupungin asunnot Oy (HEKA) i Pihlajisto. Kontraktssumma 17 MEUR.
- Byggnation av nytt badhus i Kävlinge åt KKB Fastigheter AB. Kontraktssumma 292 Mkr.
- Upprustning av Köpings hamn åt Köpings kommun. Kontraktssumma 170 Mkr.
- Byggnation av Stridsbergsbron i Trollhättan för Trollhättans stad. Kontraktssumma 329 Mkr.
- Sanering av mark i Norra Djurgårdsstaden i Stockholm för Stockholms stad. Kontraktssumma 140 Mkr.
- Ombyggnation av väg 23 mellan Älmhult och Växjö för Trafikverket. Kontraktssumma 159 Mkr.
- Byggnation av häktesplatser på Salbergaanstalten i Sala för Skandrenting AB. Kontraktssumma 300 Mkr.
- Leverans av stommen till ny byggnad vid Danderyds sjukhus i Stockholm för Region Stockholm genom Locum AB. Kontraktssumma 169 Mkr.
- Ombyggnation av fastighet i Mölndal för Castellum. Kontraktssumma 181 Mkr.
- Byggnation av grundskola i Älta söder om Stockholm för Hemsö. Kontraktssumma 306 Mkr.
- Byggnation av skola i Åmål för Åmåls kommunfastigheter. Kontraktssumma 210 Mkr.
- Byggnation av lägenheter i Steninge Slottsby, Sigtuna åt Borohus och Innovation Properties. Kontraktssumma 139 Mkr.
- Byggnation av bro över Tärendö älv i Norrbotten för Trafikverket. Kontraktssumma 111 Mkr.
- Byggnation av hyreslägenheter i Eskilstuna för Heimstaden. Kontraktssumma 251 Mkr.
- Byggnation av höghus i Dickursby i Vanda stad för A-Kruunu Oy. Kontraktssumma 17 MEUR.
- Byggnation av lägenheter och butikslokaler i Visby på Gotland för Brf Ordboken. Kontraktssumman 106 Mkr.
- Byggnation av hyreslägenheter i Linnéstaden i Kalmar för PPE Fastigheter i Kalmar AB. Kontraktssumma 187 Mkr.

Projektfördelning orderstock, 31 december 2020



Orderstock fördelad över tiden



Översikt affärsområden

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

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

Annehem Fastigheter, som delades ut till Peabs aktieägare under december 2020, har från och med 1 januari 2020 redovisats som en egen enhet utanför segmentsredovisningen. Tidigare ingick Annehem Fastigheter i affärsområde Projektutveckling och enheten Fastighetsutveckling. Inga jämförelsetal har omräknats.

För mer information avseende skillnader mellan segmentsredovisning och redovisning enligt IFRS, se not 1 och not 4.

Nettoomsättning och rörelseresultat per affärsområde

	Nettoomsättning				Rörelseresultat			
Mkr	**Okt-dec 2020**	**Okt-dec 2019**	**Jan-dec 2020**	**Jan-dec 2019**	**Okt-dec 2020**	**Okt-dec 2019**	**Jan-dec 2020**	**Jan-dec 2019**
Bygg	7 448	8 371	26 989	29 416	197	207	663	711
Anläggning	3 600	3 792	12 843	13 339	131	132	391	367
Industri	4 929	3 592	18 720	13 339	397	363	1 105	937
Projektutveckling	1 804	2 684	7 500	9 125	1 195	278	1 669	1 015
– varav Fastighetsutveckling	*71*	*179*	*375*	*786*	*961*	*28*	*982*	*300*
– varav Bostadsutveckling	*1 733*	*2 505*	*7 125*	*8 339*	*234*	*250*	*687*	*715*
Koncerngemensamt	317	325	1 206	1 176	-132	-130	-310	-278
Elimineringar	-2 674	-2 906	-9 841	-11 046	37	-53	23	-142
Koncernen, segmentsredovisning	**15 424**	**15 858**	**57 417**	**55 349**	**1 825**	**797**	**3 541**	**2 610**
Justering bostäder till IFRS	560	-403	2 491	954	95	30	331	652
IFRS 16, tillkommande leasingavtal	–	–	–	–	12	6	34	23
Annehem Fastigheter	36 [1]	–	171 [2]	–	13 [1]	–	30 [2]	–
Elimineringar	-31	–	-227	–	-3	–	-14	–
Koncernen, IFRS	**15 989**	**15 455**	**59 852**	**56 303**	**1 942**	**833**	**3 922**	**3 285**

	Rörelsemarginal			
Procent	**Okt-dec 2020**	**Okt-dec 2019**	**Jan-dec 2020**	**Jan-dec 2019**
Bygg	2,6	2,5	2,5	2,4
Anläggning	3,6	3,5	3,0	2,8
Industri	8,1	10,1	5,9	7,0
Projektutveckling	66,2	10,4	22,3	11,1
– varav Fastighetsutveckling	*1 353,5*	*15,6*	*261,9*	*38,2*
– varav Bostadsutveckling	*13,5*	*10,0*	*9,6*	*8,6*
Koncerngemensamt				
Elimineringar				
Koncernen, segmentsredovisning	**11,8**	**5,0**	**6,2**	**4,7**
Justering bostäder till IFRS				
IFRS 16, tillkommande leasingavtal				
Annehem Fastigheter	36,1 [1]	–	17,5 [2]	–
Elimineringar				
Koncernen, IFRS	**12,1**	**5,4**	**6,6**	**5,8**

[1] Avser oktober-november 2020 [2] Avser januari-november 2020

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 tretton regioner i Sverige, tre i Norge och två i Finland. Specialiserade bostadsproducerande enheter finns i Stockholm, Göteborg och Öresundsregionen. Byggserviceverksamheten är en rikstäckande organisation i Sverige med fokus på storstadsområdena. Övriga regioner bedriver alla typer av byggprojekt inom sitt geografiska område.

NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Oktober – december 2020

Nettoomsättningen för fjärde kvartalet 2020 minskade med elva procent och uppgick till 7 448 Mkr (8 371). Minskningen är hänförbar till Sverige.

Rörelseresultatet för fjärde kvartalet uppgick till 197 Mkr (207) och rörelsemarginalen uppgick till 2,6 procent (2,5).

Januari – december 2020

Nettoomsättning för 2020 minskade med åtta procent och uppgick till 26 989 Mkr (29 416). Minskningen är hänförbar till Sverige medan verksamheterna i Norge och Finland ökade nettoomsättningen. Andelen bostäder har fortsatt att minska medan övrigt husbyggande till offentliga kunder har ökat.

Rörelseresultatet för året uppgick till 663 Mkr (711) och rörelsemarginalen uppgick till 2,5 procent (2,4).

ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK

Oktober – december 2020

Orderingången uppgick under fjärde kvartalet till 6 620 Mkr (7 789).

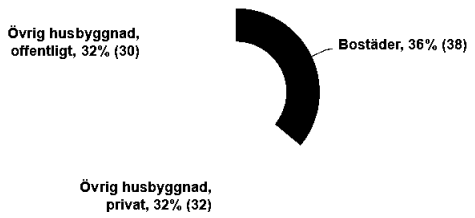
Januari – december 2020

Orderingången för 2020 ökade något och uppgick till 26 597 Mkr (26 155). Orderingången är relativt väl fördelad vad gäller produkt och geografi.

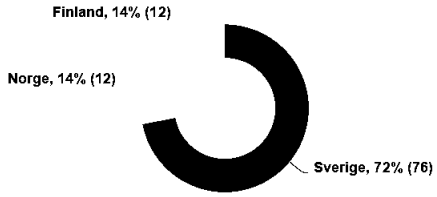
Orderstocken uppgick per den 31 december 2020 till 26 558 Mkr jämfört med 26 928 Mkr vid utgången av december 2019.

Nettoomsättning

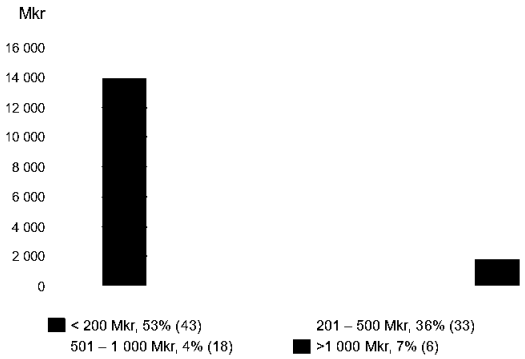
per produktområde, rullande 12 månader



per geografisk marknad, rullande 12 månader



Projektfördelning orderstock, 31 december 2020



Nyckeltal

	Okt-dec 2020	Okt-dec 2019	Jan-dec 2020	Jan-dec 2019
Nettoomsättning, Mkr	7 448	8 371	26 989	29 416
Rörelseresultat, Mkr	197	207	663	711
Rörelsemarginal, %	2,6	2,5	2,5	2,4
Orderingång, Mkr	6 620	7 789	26 597	26 155
Orderstock, Mkr	26 558	26 928	26 558	26 928
Antal anställda vid periodens utgång	5 878	6 299	5 878	6 299

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 och tung anläggning samt Drift och underhåll.

På Lokal marknad utförs mark och ledningsarbeten, grundläggning och byggnation av olika typer av anläggningar.

Inom Infrastruktur och tung anläggning byggs vägar, järnvägar, broar, tunnlar och hamnar.

Drift och underhåll hanterar statligt och kommunalt väg och gatunät, skötsel av parker och yttre fastighetsskötsel samt drift av VA-nät.

NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Oktober – december 2020

Nettoomsättningen minskade under fjärde kvartalet 2020 med fem procent och uppgick till 3 600 Mkr (3 792). Infrastruktur hade en ökad nettoomsättning medan Lokal marknad hade en lägre nettoomsättning.

Rörelseresultatet för fjärde kvartalet 2020 uppgick till 131 Mkr (132) och rörelsemarginalen förbättrades till 3,6 procent (3,5).

Januari – december 2020

Nettoomsättningen för 2020 minskade med fyra procent och uppgick till 12 843 Mkr (13 339). Även justerat för förvärvade enheter minskade nettoomsättningen med fyra procent. Infrastruktur hade en ökad nettoomsättning under året medan Lokal marknad samt Drift och Underhåll hade en lägre nettoomsättning.

Rörelseresultatet uppgick för året till 391 Mkr (367) och rörelsemarginalen förbättrades till 3,0 procent (2,8). Lokal marknad och Infrastruktur har förbättrat intjäningen under året medan Drift och underhåll fortsatt är på en lägre nivå.

ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK

Oktober – december 2020

Orderingången under fjärde kvartalet 2020 uppgick till 2 724 Mkr (3 679).

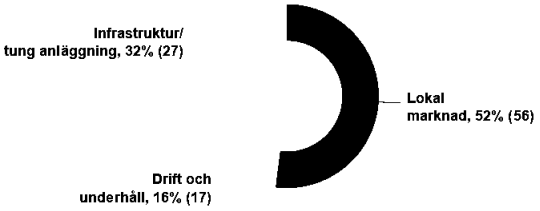
Januari – december 2020

Orderingången minskade under året till 12 752 Mkr (13 108).

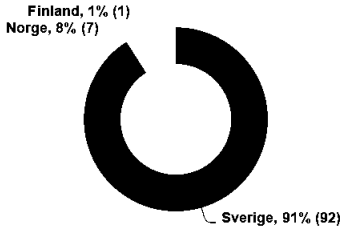
Orderstocken uppgick per 31 december 2020 till 13 075 Mkr (13 446).

Nettoomsättning

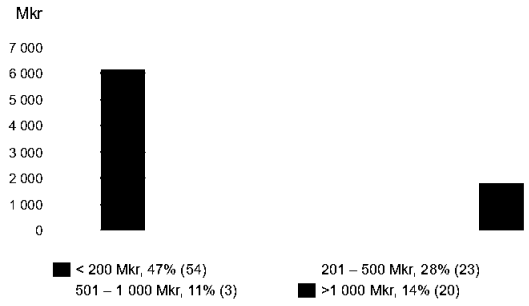
per produktområde, rullande 12 månader



per geografisk marknad, rullande 12 månader



Projektfördelning orderstock, 31 december 2020



Nyckeltal

	Okt-dec 2020	Okt-dec 2019	Jan-dec 2020	Jan-dec 2019
Nettoomsättning, Mkr	3 600	3 792	12 843	13 339
Rörelseresultat, Mkr	131	132	391	367
Rörelsemarginal, %	3,6	3,5	3,0	2,8
Orderingång, Mkr	2 724	3 679	12 752	13 108
Orderstock, Mkr	13 075	13 446	13 075	13 446
Antal anställda vid periodens utgång	3 523	3 511	3 523	3 511

Affärsområde Industri

Affärsområde Industri är en totalleverantör av produkter och tjänster som behövs för ett hållbart och kostnadseffektivt genomförande av bygg- och anläggningsprojekt på den nordiska marknaden. I affärsområdets erbjudande ingår allt från ballast, betong, beläggning och tillfällig el till prefabricerade betongelement. Affärsområdet bistår även med uthyrning av kranar och maskiner, distribution av bindemedel till betongindustrin, transporter samt återvinning av byggavfall och schaktmassor.

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

FÖRVÄRV AV BELÄGGNINGS- OCH BALLASTVERKSAMHET I NORDEN

Den 4 juli 2019 tecknade Peab avtal om att förvärva YITs beläggnings- och ballastverksamhet i Norden. Transaktionen var villkorad av godkännande av konkurrensmyndigheterna samt uppfyllande av sedvanliga avtalsvillkor. I slutet på mars 2020 erhölls godkännande från konkurrensmyndigheterna och förvärvet slutfördes den 1 april 2020.

Förvärvet innebär att Peab utökar sin närvaro i Sverige, Norge och Finland samt etablerar sig inom beläggningsverksamhet i Danmark. Peab får en unik och marknadsledande position inom denna verksamhet i Norden. Genom förvärvet övertar Peab cirka 2 000 medarbetare, cirka 200 strategiskt placerade täkter samt 63 asfaltverk runt om i Norden. Verksamheterna integreras huvudsakligen i bolagen Peab Asfalt och Swerock. För Peab Asfalt innebär det att verksamheten nu etableras i Finland och Danmark. Förvärvet skapar också förutsättningar för vidare expansion och utveckling av andra verksamheter, som Recycling och Betong.

Transaktionen är en kombination av aktie- och inkråmsförvärv. Förvärvslikviden uppgick till 3 184 Mkr för skuldfri rörelse och är fullt finansierad.

Under 2019 omsatte den förvärvade verksamheten 5 878 Mkr med ett justerat EBITDA om 282 Mkr.

NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Oktober – december 2020

Nettoomsättningen för fjärde kvartalet 2020 ökade med 37 procent och uppgick till 4 929 Mkr (3 592), varav den förvärvade verksamheten bidrog med 1 438 Mkr. Exkluderat den förvärvade verksamheten minskade nettoomsättningen med tre procent till 3 491 Mkr. Minskningen är främst hänförbar till Transport och Maskin samt Uthyrning.

Rörelseresultatet för fjärde kvartalet 2020 uppgick till 397 Mkr (363) och rörelsemarginalen till 8,1 procent (10,1). Exkluderat den förvärvade verksamheten uppgick rörelseresultatet till 355 Mkr och rörelsemarginalen till 10,2 procent. Det lägre rörelseresultatet är främst hänförbart till Uthyrning.

Förvärvet av beläggnings- och ballastverksamheten gjordes den 1 april 2020, vilket innebar att förvärvet gjordes när säsongen börjar. Underliggande verksamhet i de förvärvade bolagen bidrog med 72 Mkr i rörelseresultat i fjärde kvartalet. Avskrivningar på övervärden för bland annat kundkontrakt i övertagen orderstock och anläggningstillgångar uppgick till -30 Mkr. Avskrivningar på övervärden relaterat till kundkontrakt i övertagen orderstock har varit höga under hela 2020 och kommer även att påverka delar av 2021. Sammantaget har rörelseresultatet i fjärde kvartalet påverkats med 42 Mkr relaterat till den förvärvade verksamheten.

Januari – december 2020

Nettoomsättningen för 2020 ökade med 40 procent och uppgick till 18 720 Mkr (13 339), varav den förvärvade verksamheten bidrog med 5 944 Mkr. Justerat för den förvärvade verksamheten minskade nettoomsättningen med fyra procent till 12 776 Mkr. I nettoomsättningen är det ökningar inom Ballast och Betong medan Transport och Maskin, Uthyrning och Byggsystem hade en lägre nettoomsättning.

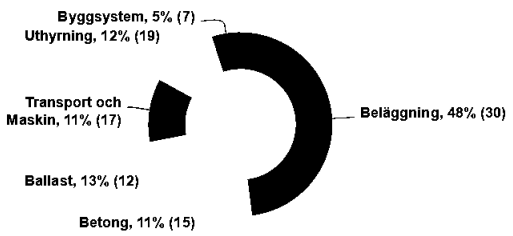
Rörelseresultatet för året ökade till 1 105 Mkr (937) med en rörelsemarginal uppgående till 5,9 procent (7,0). Exkluderat den förvärvade verksamheten uppgick rörelseresultatet till 855 Mkr och rörelsemarginalen till 6,7 procent. Den lägre rörelsemarginalen förklaras av ett lägre rörelseresultat inom Uthyrning och Byggsystem.

Underliggande verksamhet i de förvärvade bolagen bidrog med 494 Mkr i rörelseresultatet. Avskrivningar på övervärden för bland annat kundkontrakt i övertagen orderstock och anläggningstillgångar uppgick till -189 Mkr. Avskrivningar på övervärden relaterat till kundkontrakt i övertagen orderstock har varit höga under hela 2020 och kommer även att påverka delar av 2021. Därutöver har förvärvskostnader och överlåtelseskatt i Finland totalt belastat året med -55 Mkr. Sammantaget har rörelseresultatet under året påverkats med 250 Mkr relaterat till den förvärvade verksamheten. Den förvärvade verksamheten har ett väldigt tydligt säsongsmönster vilket innebär att första kvartalet präglas av stora underskott då säsongen startar under andra kvartalet. Om förvärvet hade skett den 1 januari 2020 hade det första kvartalets resultat påverkat med -297 Mkr och den underliggande verksamheten hade då haft ett ackumulerat rörelseresultat per 31 december 2020 om 197 Mkr.

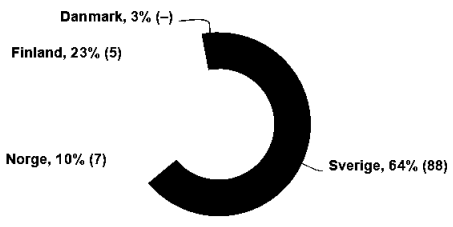
Sysselsatt kapital i Industri uppgick vid årets slut till 8 822 Mkr jämfört med 6 799 Mkr vid utgången av föregående år. Ökningen förklaras av den förvärvade verksamheten.

Nettoomsättning

per produktområde, rullande 12 månader



per geografisk marknad, rullande 12 månader



ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK

Oktober – december 2020

Orderingången under fjärde kvartalet 2020 uppgick till 2 816 Mkr (1 803), varav orderingång tillhörande den förvärvade verksamheten uppgick till 1 113 Mkr.

Januari – december 2020

Orderingången under 2020 ökade till 9 893 Mkr (6 174), varav orderingång tillhörande förvärvad verksamhet uppgick till 4 357 Mkr.

Orderstocken uppgick per den 31 december 2020 till 3 921 Mkr (2 548), varav orderstock relaterad till den förvärvade verksamheten uppgick till 1 531 Mkr.

Nyckeltal

	Okt-dec 2020	Okt-dec 2019	Jan-dec 2020	Jan-dec 2019
Nettoomsättning, Mkr	4 929	3 592	18 720	13 339
Rörelseresultat, Mkr	397	363	1 105	937
Rörelsemarginal, %	8,1	10,1	5,9	7,0
Orderingång, Mkr	2 816	1 803	9 893	6 174
Orderstock, Mkr	3 921	2 548	3 921	2 548
Sysselsatt kapital vid periodens utgång, Mkr	8 822	6 799	8 822	6 799
Antal anställda vid periodens utgång	4 967	3 482	4 967	3 482
Betong, tusentals m^3 [1]	352	365	1 372	1 344
Beläggning, tusentals ton [1]	2 498	904	8 396	2 718
Ballast, tusentals ton [1]	9 490	4 815	32 229	15 755

[1] Avser såld mängd

Affärsområde Projektutveckling

Affärsområde Projektutveckling, som omfattar Bostadsutveckling och Fastighetsutveckling, bidrar till att skapa hållbara och levande stadsmiljöer med såväl bostäder som kommersiella fastigheter. Affärsområdet ansvarar för koncernens förvärv och avyttring av fastigheter samt projektutveckling som genererar entreprenader till övriga affärsområden. Projektutveckling sker i helägda bolag eller i samarbete med 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.

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 2020

Under fjärde kvartalet 2020 minskade nettoomsättningen inom Projektutveckling till 1 804 Mkr (2 684). Minskningen förklaras främst av en lägre nettoomsättning inom Bostadsutveckling. Rörelseresultatet uppgick till 1 195 Mkr (278) varav effekt av utdelningen av Annehem Fastigheter uppgick till 896 Mkr.

Januari – december 2020

Under 2020 minskade nettoomsättningen inom Projektutveckling till 7 500 Mkr (9 125). Minskningen förklaras främst av en lägre nettoomsättning inom Bostadsutveckling. Rörelseresultatet uppgick till 1 669 Mkr (1 015), varav effekt av utdelningen av Annehem Fastigheter uppgick till 896 Mkr. Under föregående år ingick resultatbidrag om 170 Mkr från försäljning av fastigheter i det delägda bolaget Acturum.

Sysselsatt kapital i Projektutveckling har minskat under året och uppgick vid årets slut till 12 189 Mkr (16 679). Bostadsutveckling har ett lägre sysselsatt kapital till följd av fler sålda bostäder än produktionsstartade. Vid motsvarande tidpunkt föregående år ingick även Annehem Fastigheter i Fastighetsutveckling med 1 927 Mkr.

Sysselsatt kapital

Mkr	31 dec 2020	31 dec 2019
Driftsfastigheter	161	1 226
Förvaltningsfastigheter	112	500
Projekt- och exploateringsfastigheter	9 060	11 850
varav bostadsbyggrätter	*4 819*	*5 674*
varav kommersiella byggrätter	*585*	*556*
varav osåld del av pågående bostadsprojekt	*1 730*	*3 520*
varav pågående hyresrättsprojekt i Sverige	*1 100*	*846*
varav pågående kommersiella projekt	*226*	*445*
varav färdigställda fastigheter	*311*	*391*
varav övrigt	*289*	*418*
Andelar i joint ventures	1 873	2 019
Utlåning till joint ventures	1 213	1 106
Rörelsekapital och övrigt	-230	-22
Summa	**12 189**	**16 679**

Nyckeltal

	Okt-dec 2020	Okt-dec 2019	Jan-dec 2020	Jan-dec 2019
Nettoomsättning, Mkr	1 804	2 684	7 500	9 125
varav Fastighetsutveckling	*71*	*179*	*375*	*786*
varav Bostadsutveckling	*1 733*	*2 505*	*7 125*	*8 339*
Rörelseresultat, Mkr	1 195	278	1 669	1 015
varav Fastighetsutveckling	*961*	*28*	*982*	*300*
varav Bostadsutveckling	*234*	*250*	*687*	*715*
Rörelsemarginal, %	66,2	10,4	22,3	11,1
varav Fastighetsutveckling	*1 353,5*	*15,6*	*261,9*	*38,2*
varav Bostadsutveckling	*13,5*	*10,0*	*9,6*	*8,6*
Sysselsatt kapital vid periodens utgång, Mkr	12 189	16 679	12 189	16 679
Orderingång, Mkr	2 211	1 480	6 940	6 164
Orderstock, Mkr	5 151	5 027	5 151	5 027
Antal anställda vid periodens utgång	248	343	248	343

BOSTADSUTVECKLING

Oktober – december 2020

Nettoomsättningen minskade med 31 procent och uppgick till 1 733 Mkr (2 505). Minskningen förklaras av lägre nettoomsättning i Sverige till följd av färre pågående bostadsprojekt jämfört med föregående år. Rörelseresultatet minskade till 234 Mkr (250) men rörelsemarginalen förbättrades till 13,5 procent (10,0). I rörelseresultatet ingick positiva effekter från försäljning av hyresrättsprojekt.

Igångsättningen av egenutvecklade bostäder uppgick under fjärde kvartalet till 679 (538) med en bra geografisk spridning. Antalet sålda bostäder uppgick till 664 (755). Under kvartalet har försäljningen varit god i alla tre länderna.

Januari – december 2020

Nettoomsättningen minskade till 7 125 Mkr (8 339) och minskningen är främst relaterad till Sverige. Rörelseresultatet uppgick till 687 Mkr (715). Rörelsemarginalen förbättrades till 9,6 procent (8,6).

Igångsättningen av egenutvecklade bostäder uppgick till 2 291 enheter (2 067) varav merparten var i Sverige. De produktionsstartade bostäderna har haft en bra geografisk spridning i Sverige, Norge och Finland. Antalet sålda bostäder uppgick till 2 682 (2 709). Försäljningen av bostäder var hög under inledningen av året men bromsades upp i samband med coronapandemins utbrott under våren. Under sommaren och inledningen på hösten har vi sett en ökad efterfrågan på våra bostäder och sammantaget har försäljningen varit god under året i alla tre länderna. Antal egenutvecklade bostäder i produktion uppgick vid årets utgång till 4 014 (4 616). Andelen sålda bostäder i produktion uppgick till 73 procent (69). Antalet återköpta bostäder per 31 december 2020 uppgick till 222 (253) varav två tredjedelar är i Sverige, ett fåtal i Norge och resterande i Finland. Peab utvecklar och bygger bostäder i hela Sverige samt i stora delar av Norge och Finland. Våra bostäder ligger huvudsakligen i mellanprissegmentet och här ser vi att det fortsatt finns ett stort behov av nyproducerade bostäder.

Sysselsatt kapital vid utgången av året har minskat jämfört med år 2019. Minskningen beror till största delen på lägre kapitalbindning avseende osålda bostäder. Under de senaste åren har vi färdigställt fler bostäder än vi har produktionsstartat varför beloppet har minskat samtidigt som vi har haft en god försäljningstakt, vilket gjort att kapitalbindningen för osålda bostäder har minskat. I sysselsatt kapital inkluderas även hyresrättsprojekt i Sverige, vilka kan komma att konverteras till bostadsrätter eller säljas till investerarmarknaden.

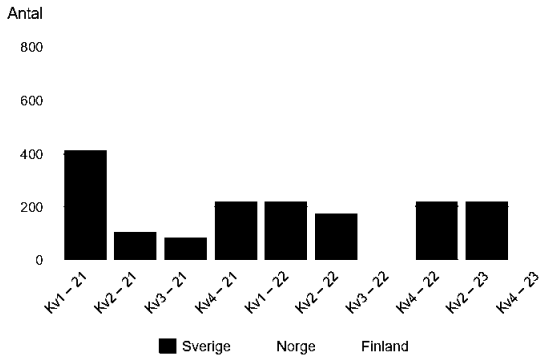
Under oktober 2020 tecknades avtal om försäljning av tre hyresrättsprojekt och ett vårdboende som kommer att uppföras i egen balansräkning och färdigställas och frånträdas under 2022-2024. Totalt rör det sig om 280 lägenheter och försäljningsvärdet uppgår till 775 Mkr. Ett hyresrättsprojekt i Malmö och ett i Partille säljs till Annehem Fastigheter, ett hyresrättsprojekt i Örebro säljs till en lokal aktör och ett vårdboende säljs till SPP Fastigheter (publ). Resultatavräkning kommer att ske vid frånträde av fastigheterna.

Under december 2020 tecknades avtal om försäljning av fyra hyresrättsprojekt om totalt 312 lägenheter till ett totalt värde av 824 Mkr. De fyra projekten avser 84 lägenheter i Botkyrka, 79 lägenheter i Västerås, 108 lägenheter i Eskilstuna och 41 lägenheter i Trollhättan. Projektet Flottiljen i Botkyrka säljs till Niam, projekten Poseidon i Västerås och Fristaden i Eskilstuna säljs till Podium Fastigheter AB och projektet Traversen i Trollhättan säljs till Fortinova Fastigheter AB. Samtliga hyresrättsprojekt kommer att uppföras i egen balansräkning och resultatavräknas vid frånträde under 2023.

Bostadsbyggrätter

Antal, cirka	31 dec 2020	31 dec 2019
Byggrätter i egen balansräkning	18 900	20 300
Byggrätter via joint ventures	4 400	4 600
Byggrätter via optioner m.m.	9 700	9 500
Totalt	**33 000**	**34 400**

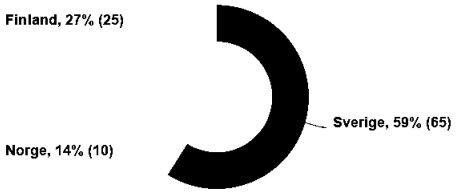
Tidpunkt för färdigställande av egenutvecklade pågående bostäder [1)]



1) Avser svenska bostadsrättsföreningar och egna hem, norska ägarbostäder och andelslägenheter samt finska bostadsaktiebolag.

Nettoomsättning

per geografisk marknad, rullande 12 månader



Egenutvecklad bostadsproduktion

	Okt-dec 2020	Okt-dec 2019	Jan-dec 2020	Jan-dec 2019
Antal under perioden produktionsstartade bostäder	679	538	2 291	2 067
Antal under perioden sålda bostäder	664	755	2 682	2 709
Totalt antal bostäder i produktion, vid periodens slut	4 014	4 616	4 014	4 616
Andel sålda bostäder i produktion, vid periodens slut	73%	69%	73%	69%
Antal återköpta bostäder i egen balansräkning, vid periodens slut	222	253	222	253

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 2020

Under fjärde kvartalet 2020 uppgick omsättningen till 71 Mkr (179) och rörelseresultatet till 961 Mkr (28), varav effekten av utdelningen av Annehem Fastigheter uppgick till 896 Mkr.

Januari – december 2020

Under 2020 uppgick nettoomsättningen till 375 Mkr (786) och rörelseresultatet till 982 Mkr (300), varav effekten av utdelningen av Annehem Fastigheter uppgick till 896 Mkr. Vissa verksamheter med koppling till flyg och turism har under året påverkats negativt till följd av coronapandemin, vilket påverkat rörelseresultatet med -64 Mkr. I beloppet ingår Ängelholms Flygplats med -44 Mkr, varav -20 Mkr är kopplat till nedskrivning av goodwill. Ängelholms Flygplats har avyttrats under året. Fastighetsutveckling har även under året avyttrat sitt 50-procentiga ägande i Nya Bara Utvecklings AB till Brinova med en positiv resultateffekt om 30 Mkr. Under föregående år ingick ett resultatbidrag om 170 Mkr från försäljning av fastigheter i det delägda bolaget Acturum.

Sysselsatt kapital har minskat vid utgången av året till följd av överföring av färdigförädlade fastigheter till Annehem Fastigheter. Vid motsvarande tidpunkt föregående år ingick Annehem Fastigheter med 1 927 Mkr.

I det sysselsatta kapitalet för Fastighetsutveckling ingår från och med 2020 främst kommersiella byggrätter, pågående fastighetsprojekt, andelar i delägda bolag samt utlåning till delägda bolag.

Under andra kvartalet 2020 avyttrades en fastighet avseende kontor och parkering i Solna till Annehem Fastigheter och under fjärde kvartalet avyttrades ytterligare en fastighet i Oslo. Peab har tecknat avtal med Annehem Fastigheter om avyttring av ytterligare två fastighetsprojekt under 2021 belägna i Solna respektive Helsingborg. Nedanstående tabell visar de större pågående fastighetsprojekten per 31 december 2020.

PÅGÅENDE FASTIGHETSPROJEKT

Typ av projekt	Ort	Uthyrningsbar yta, m²	Uthyrningsgrad, %	Bokfört värde, Mkr	Beslutad investering, Mkr	Tidpunkt färdigställande	Färdigställande-grad, %
Kontor	Helsingborg	2 900	88	92	106	Q2-2021	87
Kontor	Solna	4 300	89	111	194	Q3-2021	57
Tennishall	Sundsvall	14 700	100	78	212	Q2-2022	37
Summa				**281**			
varav driftsfastigheter				*92*			
varav projekt- och exploateringsfastigheter				*189*			

Väsentliga joint ventures

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

TORNET BOSTADSPRODUKTION AB

Äga 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 2020 [1]: 5 019 Mkr (4 300)
Peabs del av oredovisade verkliga värden exkl. skatt [1]: 357 Mkr (260)
Större pågående projekt: LP Parken, Göteborg 15 000 m² uthyrningsbar yta, Tallbohov, Järfälla 10 500 m² uthyrningsbar yta samt ytterligare två hyresrättsprojekt i Helsingborg

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 2020 [1]: 7 103 Mkr (6 621)
Peabs del av oredovisade verkliga värden exkl. skatt [1]: 427 Mkr (421)
Större pågående projekt: Gjuteriet Varvsstaden, Malmö, ombyggnad av cirka 4 600 m² (hyresgäst Oatley)

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 2020 : 1 956 Mkr (1 870)
Större pågående projekt: Forskningsbyggnad 6 400 m²

POINT HYLLIE HOLDING AB

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

Peabs andel: 50 procent
Partner: Volito
Geografi: Hyllie, Malmö
Bokfört värde fastigheter per 31 december 2020: 1 356 Mkr (1 279)
Större pågående projekt: Inga större pågående projekt

[1] Värderade till marknadsvärde i joint venture företagen. De marknadsvärderingar på fastigheter som påverkar de bokförda värdena i joint venture företagen inkluderas inte i Peabs redovisning.

Annehem Fastigheter

BAKGRUND

Peabs styrelse föreslog i februari 2020 till årsstämman att utöver ordinarie utdelning lämna en extra utdelning av samtliga aktier i ett nybildat bolag innehållande Peabs helägda färdigställda kommersiella fastigheter, som tidigare ingick i affärsområde Projektutveckling och enheten Fastighetsutveckling. Till följd av coronavirusets spridning och dess effekter i omvärlden och på de finansiella marknaderna beslöt Peabs styrelse att dra tillbaka förslaget till årsstämman. Den osäkra situation i omvärlden gjorde att tidpunkten inte var den rätta att genomföra noteringen av bolaget. Baserat på de marknadsbedömningar samt den utveckling som presenterades i delårsrapporten för det andra kvartalet beslöt Peabs styrelse i augusti 2020 att föreslå ny tidpunkt för utdelning av Annehem Fastigheter. Styrelsen kallade till extra stämma den 12 november 2020 och Peabs aktieägare beslutade i enlighet med styrelses förslag om utdelning av Annehem Fastigheter.

UTDELNING

Utdelningsration var 1:5, vilket innebar att en aktie i Peab medförde rätt till en aktierätt av samma slag i Annehem Fastigheter, varvid fem aktierätter gav rätt till en aktie av samma slag i Annehem Fastigheter. Utdelningen genomfördes i december 2020 och första dag för notering av Annehems Fastigheters B-aktie på Nasdaq Stockholm var den 11 december 2020. Första handelskursen uppgick till 35 kronor per aktie.

Utdelningen motsvarade ett eget kapital om cirka två miljarder kronor. Nivån på eget kapital och belåningen i Annehem Fastigheter har fastställts baserat på nuvarande fastighetsbestånd samt med beaktande av framtida tillväxt.

UTDELNINGSEFFEKTER I PEABKONCERNEN

Vid utdelningen av Annehem Fastigheter har skillnader mellan marknadsvärden och bokförda värden redovisats i koncernen inom affärsområde Projektutveckling uppgående till 896 Mkr. Därutöver har tidigare eliminerade byggresultat återlagts under Elimineringar uppgående till 56 Mkr. Sammantaget har Peabkoncernens rörelseresultat påverkats positivt med 952 Mkr.

Vid utdelningstillfället uppgick balansomslutningen i Annehem Fastigheter i Peabkoncernen till 2 334 Mkr. Tillkommande IFRS 16, Leasingavtal för kontorshyror ökade med 564 Mkr varför nettoeffekten på Peabs balansomslutning uppgick till -1 770 Mkr vid utdelningstillfället, varav effekten på eget kapital var -1 054 Mkr. Därutöver har utdelningsutgifter om -22 Mkr efter skatt belastat eget kapital. För mer information se not 6. För information om effekter i Peab AB se Moderbolaget i sammandrag.

AFFÄRSIDÉ, STYRELSE OCH LEDNING

Annehem Fastigheter ska äga och förvalta kommersiella-, samhälls- och bostadsfastigheter av hög kvalitet och tydlig miljöprofil i lägen med goda kommunikationer i de nordiska tillväxtområdena Stockholm, Skåne, Göteborg samt Helsingfors och Oslo. Genom en kundnära förvaltning bygger Annehem Fastigheter långsiktiga relationer och värden.

Styrelsen i Annehem Fastigheter består av Göran Grosskopf, Pia Andersson, Jesper Göransson, Anders Hylén, Lars Ljungälv och Karin Ebbinghaus. Göran Grosskopf har utsetts till styrelsens ordförande. Vidare har Jörgen Lundgren utsetts till verkställande direktör, Jan Egenäs till ekonomidirektör och Adela Colakovic till koncernredovisningschef för Annehem Fastigheter. Jörgen Lundgren kommer närmast från Solnaberg Property AB (publ) där han var verkställande direktör. Tidigare har Jörgen Lundgren bland annat varit verkställande direktör och koncernchef för Fastighetsaktiebolaget Norrporten och är idag bland annat styrelseledamot i Aros Bostäder och vice ordförande för Mäklarhuset.

NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Fastighetsbeståndet i Annehem Fastigheter är under uppbyggnad. Intäkter och resultat kommer successivt att öka de kommande åren då fler fastigheter tillträds.

Oktober – november 2020

Nettoomsättningen för oktober-november 2020 uppgick till 36 Mkr. Rörelseresultatet uppgick till 13 Mkr och rörelsemarginalen till 36,1 procent. I rörelseresultatet ingick noterings- och separationskostnader med 2 Mkr. Av- och nedskrivningar uppgick under perioden till -10 Mkr.

Januari – november 2020

Nettoomsättningen för januari-november 2020 uppgick till 171 Mkr. Rörelseresultatet uppgick till 30 Mkr och rörelsemarginalen till 17,5 procent. I rörelseresultatet ingick noterings- och separationskostnader med 14 Mkr. Av- och nedskrivningar uppgick under perioden till -46 Mkr.

FASTIGHETSBESTÅND

Annehem Fastigheter äger tillgångar i form av färdigställda fastigheter och per 30 september 2020 uppgick marknadsvärdet på fastigheterna till cirka 3 300 Mkr. Under andra kvartalet fattades beslut att Peabs delägda bolag Nya Bara Utvecklings AB inte skall ingå i Annehem Fastigheter. Under tredje kvartalet beslöts att Peabs 50 procents ägande i joint venturebolaget, Point Hyllie Holding AB inte ska ägas av Annehem Fastigheter utan kvarstå i Peab.

Från Peab förvärvades under andra kvartalet en fastighet i Solna innehållande kontor och parkering till ett marknadsvärde om 290 Mkr och under fjärde kvartalet förvärvades en fastighet i Oslo till ett försäljningsvärde om 278 Mkr. Annehem Fastigheter har också ingått avtal i oktober 2020 med Peab om förvärv av ytterligare fastigheter efter färdigställande. Två fastigheter kommer att tillträdas under 2021, belägna i Solna och Helsingborg, till ett försäljningsvärde om totalt 406 Mkr och två bostadsfastigheter med ett sammantaget försäljningsvärde om 385 Mkr kommer att tillträdas under 2022 respektive 2024.

Helägda fastigheter	Ort	Uthyrningsbar yta, m²	Uthyrningsgrad, %
Företagspark	Ängelholm	51 500	93
Företagspark	Ljungbyhed	77 200	77
Kontor	Solna	12 400	100
Kontor och parkering	Solna	13 500	100
Kontor	Helsingfors	9 300	100
Kontor	Helsingfors	7 600	100
Handel och kontor	Göteborg	6 400	99
Kontor	Malmö	4 900	100
Kontor	Malmö	1 000	100
Handel	Oslo	3 600	100

Byggmarknaden

SVERIGE

Den ekonomiska återhämtningen i Sverige har överraskat och många prognoser har justerats i positiv riktning. Arbetslösheten beräknas fortsätta stiga 2021, inflationstrycket kommer sannolikt att bli svagt under flera år och därför väntas reporäntan ligga kvar på noll under de närmaste två till tre åren. Bostadsbyggandet förväntas röra sig horisontellt över perioden 2021-2022. Efter ett kraftigt fall för byggandet av privata lokaler under 2020 förväntas en vändning under 2021. Byggandet av offentliga lokaler förväntas fortsätta öka under 2021. Prognosen för anläggningsinvesteringarna indikerar ökade investeringar 2021 med särskilt fokus på offentliga investeringar.

NORGE

Sedan förra vårens nedgång har norsk ekonomi visat på god återhämtning och uppjusterade tillväxtprognoser. Återhämtningen har drivits av inhemsk efterfrågan, där särskilt den privata konsumtionen varit tongivande. Utvecklingen på byggmarknaden är något splittrad. Bostadsbyggande förväntas röra sig horisontellt över perioden 2021-2022. Övrigt husbyggande förväntas minska 2021. Investeringar inom industri och kommersiella lokaler förväntas gå ner medan offentligt lokalbyggande förväntas öka. Finanspolitiken bedöms bli fortsatt expansiv under nästa år och det finns utrymme för satsningar inom anläggning, vilka bedöms fortsätta växa 2021.

FINLAND

Finlands ekonomi har hittills visat stark motståndskraft mot den globala konjunkturnedgång som pandemin orsakat. Bostadsbyggande förväntas röra sig horisontellt över perioden 2021-2022. Övrigt husbyggande förväntas ha en oförändrad utveckling där investeringar inom industrin förväntas falla medan det offentliga byggandet förväntas öka. Anläggningsbyggandet förväntas ha haft en positiv utveckling under 2020 men förväntas vända nedåt under 2021.

Bostäder

	2020	2021	2022
Sverige	→	↘	↗
Norge	↘	↘	↗
Finland	↘	↘	↑

Prognos påbörjade bostadsinvesteringar, ny- och ombyggnad

Källa: Navet Analytics

Övrigt husbyggande

	2020	2021	2022
Sverige	↘	↗	↗
Norge	↑	↘	→
Finland	↗	→	→

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

Källa: Navet Analytics

Anläggning

	2020	2021	2022
Sverige	↗	↗	-
Norge	↗	↑	-
Finland	↗	↘	-

Prognos anläggningsinvesteringar

Källa: Navet Analytics

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

Övriga upplysningar

HÅLLBARHET

En säker arbetsmiljö är grunden i vår verksamhet. Alla som vistas på våra arbetsplatser ska kunna göra det under trygga och säkra förhållanden, trots att det finns riskfyllda arbetsmoment i verksamheten.

Allvarliga olyckor

För att förebygga olyckor och tillbud på arbetsplatserna utvecklar vi kontinuerligt kvalitetssäkrade arbetsmetoder och utbildar medarbetarna. Fokus ligger på planering och riskbedömning i projekten samt lärande från inrapporterade riskobservationer, tillbud och olyckor.

Antalet allvarliga olyckor* 2020 uppgick till 51 avseende egen personal och 43 avseende underentreprenörer på våra arbetsplatser. Peab har en hög andel egna yrkesarbetare jämfört med andra aktörer i bygg- och anläggningsbranschen, utöver våra många underentreprenörer. Antalet medarbetare vid utgången av 2020 uppgick till 15 252, varav antalet yrkesarbetare uppgick till 8 224. Peab kommer från och med 2021 att uppdatera definitionen av allvarliga olyckor och därmed mätning och uppföljning av arbetsplatsolyckorna.

Riskobservationer

Varje risk som åtgärdas innebär en potentiell olycka mindre. Därför har vi högsta fokus på att få upp antalet inrapporterade och åtgärdade riskobservationer*. Målet för 2020 var 45 000 inrapporterade och åtgärdade riskobservationer. För helåret 2020 uppgick antalet till 61 200.

** För definition se avsnitt Alternativa nyckeltal och definitioner.*

Övrigt

- En sund byggbransch och konkurrens på lika villkor är avgörande för branschens framtid. Peab arbetar systematiskt med frågan och införde under kvartalet tredjepartskontroller av leverantörer på våra byggarbetsplatser enligt en ny metod.
- I samarbete med Volvo Lastvagnar startade Peabbolaget Swerock testkörning av helt elektriska transportlösningar för byggbranschen. Swerock kommer att köra en betongbil och en lastväxlare i daglig verksamhet under två års tid. Det innebär ett viktigt steg mot mer klimatsmarta transporter.
- Ett annat dotterbolag, Skandinaviska Byggelement, började med transporter av byggelement på tåg från Katrineholm. De första vagnarna lastade med byggelement åkte från Katrineholm till Göteborg. Förutom från Katrineholm kör verksamheten transporter på järnväg även från Ucklum.
- Dotterbolaget Swecem bygger terminal i Skellefteå för lagring av Merit, som är en restprodukt från stålindustrin och ersätter cement vid produktion av ECO-Betong och minskar därmed koldioxidutsläppen påtagligt. Naturvårdsverket ger Swecem ett investeringsstöd via ”Klimatklivet” med 40 procent av den totala investeringen på 30 miljoner kronor. Den nya terminalen utgörs av en silo på 5 000 kubikmeter samt en utlastningshall för bulkbilar och ska stå färdig sommaren 2021.
- Peabs ECO-koncept, där ECO-Betong och ECO-Asfalt ingår, växer med ytterligare två varumärken. Det är Peab Byggsystem som lanserar ECO-Prefab och ECO-Stomme i klimatförbättrad betong. Tack vare högre andel slagg som bindemedel (Merit) kan koldioxidutsläppen minska med 35 procent. Produkterna lanseras i full skala i början av 2021.
- Peab och Tibnor har tagit ett helhetsgrepp kring stålets miljöpåverkan i byggnationer genom miljövarudeklarationer, så kallade EPD:er (Environmental Product Declaration). Därigenom kan Peab spåra stålets klimatpåverkan från stålverk, transporter och förädling hela vägen till leverans på byggarbetsplats. Det underlättar medvetna val vid inköp.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

Under inledningen av 2020 spred sig coronaviruset över stora delar av världen. Regeringar och centralbanker inför olika former av krispaket för att dämpa de negativa effekterna i ekonomin. Hela världsekonomin påverkas, men hur djupgående och långvariga effekterna blir är svårt att bedöma. Coronavirusets effekter på Peabs verksamhet har hittills varit begränsade. Vi följer utvecklingen noggrant för att kunna bedöma möjlig påverkan i ett längre perspektiv. Se även avsnitt Coronavirus under Viktiga händelser under rapportperioden.

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 med utgångspunkt i fastställda rutiner, processer och styrsystem. Verksamheten i Peab är till stor del projektrelaterad och berörs av en mängd olika kontraktsformer där risknivån varierar beroende på kontraktstyp. Oavsett kontraktsform kan oklarheter kring avtalsvillkor leda till gränsdragningsfrågor följt av tvist med beställare.

Den 13 december 2019 ansökte Peabs leverantör Nynas AB om företagsrekonstruktion och den 12 mars 2020 ansökte Nynas AB om förlängning i tre månader, vilket beviljades. Därefter ansökte Nynas om ytterligare förlängningar innan Nynas i november 2020 fick ackordsförslaget godkänd av borgenärerna. I januari 2021 vann beslutet att fastställa Nynas ackord från november 2020 laga kraft i Södertörns tingsrätt. Detta innebär att Nynas företagsrekonstruktion formellt avslutas och att Nynas borgenärer kommer att betalas enligt ackordsöverenskommelsen. Nynas AB är en viktig leverantör av bitumen som används som bindemedel i tillverkning av asfalt. I det fall Nynas AB inte hade nått en uppgörelse med borgenärerna och kunnat fullgöra sina åtaganden hade det inneburit stora störningar på den nordiska beläggningsmarknaden och påverkat samtliga bolag verksamma inom asfaltbeläggning inklusive Peab, som är en stor aktör. Peab har valt att komplettera med andra leverantörer för att säkra leveranser av bitumen.

De finansiella riskerna är främst kopplade till verksamhetens kapitalbehov, kapitalbindning och tillgång till finansiering. De finansiella riskerna hanteras på koncernnivå. För ytterligare information om risker och osäkerhetsfaktorer, se Års- och hållbarhetsredovisningen för 2019.

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER RAPPORTPERIODEN

Utdelningsförslag och genomförd utdelning av Annehem Fastigheter

Peabs styrelse fattade i samband med bokslutskommunikén 2019 beslut om att föreslå årsstämman om dels en oförändrad kontantutdelning om 4,20 kr per aktie, dels en extra utdelning av samtliga aktier i ett nybildat fastighetsbolag (Annehem Fastigheter).

Vid tidpunkten för beslutet hade inte den globala spridningen av coronaviruset börjat. Därefter har spridningen utvecklats till en pandemi, vilket i sin tur skapat mycket stor osäkerhet kring den ekonomiska utvecklingen i världen.

Den 24 mars 2020 omprövade styrelsen beslutet avseende den extra utdelningen av samtliga aktier i Annehem Fastigheter. Styrelsen sköt fram beslutet om själva utdelningen och börsnoteringen fram till att osäkerheten minskat och förutsättningarna förbättrats. Strategin att bilda bolaget, dela ut och börsnotera bolaget kvarstod.

Peabs styrelse beslutade den 7 april 2020 att även dra tillbaka förslaget till årsstämman om ordinarie utdelning på 4,20 kronor per aktie i sin helhet. Styrelsen och koncernledningen hade en genomgång av situationen med fokus på att identifiera åtgärder som behöver genomföras vid olika scenarier på den nordiska byggmarknaden. Huvudsyftet är att skapa förutsättningar för att kunna hantera kostnadsmassan i en minskad verksamhet, samtidigt som den långsiktiga produktionskapaciteten säkerställs. Exempel på åtgärder är korttidspermitteringar och utbildningsinsatser.

Styrelsens ambition har varit att löpande utvärdera utdelningskapaciteten och beroende av utvecklingen kunna fatta beslut om såväl kontantutdelning som tidpunkt för utdelning av samtliga aktier i Annehem Fastigheter. Baserat på de marknadsbedömningar samt den utveckling som presenterades i delårsrapporten för det andra kvartalet beslöt Peabs styrelse i augusti 2020 föreslå ny tidpunkt för utdelning av Annehem Fastigheter. Peabs styrelse beslöt vidare att inte lämna nytt förslag om kontantutdelning, utan årsstämmans beslut att ingen kontantutdelning för 2019 lämnas ligger fast.

Den 19 oktober 2020 kallade styrelsen till extra stämma den 12 november 2020. Peabs aktieägare beslutade enligt styrelsens förslag att dela ut Annehem Fastigheter och utdelningen genomfördes i december 2020. Utdelningsration var 1:5, vilket innebar att en aktie i Peab medförde rätt till en aktierätt av samma slag i Annehem Fastigheter, varvid fem aktierätter gav rätt till en aktie av samma slag i Annehem Fastigheter. Första handelsdagen var den 11 december 2020 och första handelskursen blev 35 kronor per aktie. För mer information se avsnitt Annehem Fastigheter samt not 6.

Coronavirus
Under inledningen av året fick coronaviruset spridning över stora delar av världen. Länder inför fortfarande olika åtgärder för att begränsa smittspridning, det handlar om exempelvis inrese- och karantänsbestämmelser. Regeringar och centralbanker inför olika former av krispaket för att dämpa effekterna i ekonomin. Hela världsekonomin påverkas men i vilken omfattning är fortfarande svårt att bedöma.

Peab är en stor arbetsgivare med många anställda och många människor som befinner sig på våra arbetsplatser. Som arbetsgivare värnar vi om våra anställda, men naturligtvis också om våra kunder, underentreprenörer och leverantörer samt andra samarbetspartners. För Peab är det viktigt att utifrån ett samhällsperspektiv göra vad vi kan för att hindra smittspridning och hålla i gång vår verksamhet.

Peabs utgångspunkt för begränsning av smittspridning är Folkhälsomyndighetens riktlinjer och instruktioner i Sverige samt motsvarande riktlinjer i de övriga länderna där vi är verksamma. Då situationen förändras kontinuerligt, liksom myndigheternas instruktioner, följer vi utvecklingen noga och anpassar oss i takt med dem. Framför allt påverkar de förhållningsreglerna vi ger våra medarbetare.

De kortsiktiga effekterna av coronaviruset på Peabs verksamhet är i dagsläget begränsade, men vi följer utvecklingen noggrant för att kontinuerligt kunna bedöma möjlig påverkan i ett längre perspektiv. Under rådande förhållanden ser vi att det är en styrka för oss att vi är det lokala företaget med det stora bolagets resurser. Peab har fyra affärsområden, Bygg, Anläggning Industri och Projektutveckling, som samverkar på lokal nivå, och vi har en stor andel egna insatsvaror och egen personal. Det ger oss god kontroll över byggprocessen och gör oss därmed mindre sårbara för produktionsstörningar.

Förvärv av beläggnings- och ballastverksamhet i Norden
Den 4 juli 2019 tecknade Peab avtal om att förvärva YITs beläggnings- och ballastverksamhet i Norden. Transaktionen var villkorad av godkännande av konkurrensmyndigheterna samt uppfyllande av sedvanliga avtalsvillkor. I slutet på mars 2020 erhölls godkännande från konkurrensmyndigheterna och förvärvet slutfördes den 1 april 2020. Verksamheten konsolideras i Peabkoncernen från detta datum.

Förvärvet innebär att Peab utökar sin närvaro i Sverige, Norge och Finland samt etablerar sig inom beläggningsverksamhet i Danmark. Peab får en unik och marknadsledande position inom denna verksamhet i Norden. Genom förvärvet övertar Peab cirka 2 000 medarbetare, cirka 200 strategiskt placerade täkter samt 63 asfaltverk runt om i Norden. Affären innebär att industriverksamhetens betydelse för koncernen ökar.

En större geografisk spridning inom verksamheter som normalt sett är mindre konjunkturkänsliga ökar även stabiliteten i koncernen. Dessutom skapas förutsättningar för vidare expansion och utveckling av andra verksamheter, som Recycling och Betong.

Transaktionen är en kombination av aktie- och inkråmsförvärv. Förvärvslikvid uppgick till 3 184 Mkr för skuldfri rörelse och är fullt finansierad. Under 2019 omsatte den förvärvade verksamheten 5 878 Mkr med ett justerat EBITDA om 282 Mkr.

För mer information, se avsnitt Affärsområde Industri samt not 2.

Förändringar i Peabs koncernledning
Våren 2020 slutfördes Peabs förvärv av YITs beläggnings- och ballastverksamhet i Norden. Genom förvärvet har Industriverksamheternas betydelse för koncernen vuxit samtidigt som Peab har utökat sin närvaro i Sverige, Norge och Finland samt etablerat sig inom beläggningsverksamhet i Danmark. Peab har därmed tagit steget från att vara ett svenskt företag med verksamhet även i Norge och Finland till att idag vara ett nordiskt företag med bas i Sverige.

Idag har Peab 15 000 medarbetare. Vi har fått en större geografisk spridning samtidigt som vi stärkt vår lokala närvaro, vilket innebär en möjlighet att utveckla vårt arbete inom ramen för det vi kallar närproducerat samhällsbygge. Genom Peabs fyra samverkande affärsområden säkerställer vi att, så långt det är möjligt, ta vara på lokala resurser i form av egen personal, egna insatsvaror och underentreprenörer.

Förändring av Affärsområde Industri
Affärsområde Industri består av ett antal bolag som levererar insatsvaror och tjänster till byggbranschen. I samband med förvärvet från YIT har verksamheten kraftigt ökat i omfattning varför verksamheten framöver behöver styras och ledas utifrån bolagsnivå snarare än affärsområde. Industribolagen kommer fortsatt att rapporteras externt som ett affärsområde. Operativt kommer bolagen ledas av VD:ar som rapporterar till två ansvariga i koncernledningen, Roger Linnér och Niclas Winkvist. Karl-Gunnar Karlsson lämnar rollen som affärsområdeschef för industri och därmed koncernledningen. Karl-Gunnar har utsetts till VD för Swerock.

Strategichef (CSO) tillsätts
För att säkerställa stordriftsfördelar, effektivitet och hållbara produkter, samtidigt som vi utvecklar vår lokala affär måste vi effektivisera vårt sätt att leda och styra. Digitalisering kommer vara en fortsatt möjliggörare i detta arbete. För att bistå koncernledningens arbete med dessa frågor har Johan Dagertun utsätts till strategichef (CSO).

Johan Dagertun kommer närmast från en befattning som VD för Byggsystem inom affärsområde Industri och har tidigare varit affärscontroller inom Ekonomi och Finans på Peab.

Efter genomförda förändringar kommer Peabs koncernledning att bestå av följande personer:

- Jesper Göransson, VD och koncernchef
- Niclas Winkvist, CFO, del av Affärsområde Industri
- Roger Linnér, COO, del av Affärsområde Industri
- Stefan Danielsson, Affärsområdeschef Bygg
- Lotta Brändström, Affärsområdeschef Anläggning
- Göran Linder, Affärsområdeschef Projektutveckling
- Camila Buzaglo, CCO
- Johan Dagertun, CSO

Valberedningen föreslår nya revisorer
Valberedningen i Peab AB föreslår att revisionsbolaget EY väljs som ny revisor med auktoriserade revisorn Jonas Svensson som huvudansvarig revisor. Förslaget lämnas i enlighet med den obligatoriska revisorsrotationen. Peab har fram till och med räkenskapsåret 2020 haft KPMG som revisor.

VIKTIGA HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODEN

Nya finansiella och icke-finansiella mål
Mot bakgrund av det senaste årets strategiska affärer har Peab utvecklats allt tydligare till att vara en samhällsbyggare som, genom fyra samverkande affärsområden och lokal närvaro, finns över hela Norden. Affärsmodellen ger unika möjligheter att, med egna resurser och kontroll över hela värdekedjan, möta kundernas behov såväl som omvärldens förväntningar. I syfte att främja fortsatt värdeskapande har vi reviderat allt från mission, affärsidé och strategiska målområden till interna och externa finansiella och icke-finansiella mål.

Såväl de interna som de externa finansiella och icke-finansiella målen kategoriseras under de tidigare strategiska målområdena Nöjdaste kunderna i branschen, Bästa arbetsplatsen i branschen och Mest lönsamma företaget i branschen samt det nya, fjärde strategiska målområdet Ledande inom samhällsansvar i branschen. De externa målen är de vi särskilt vill lyfta fram och de utgör en delmängd av våra interna mål och handlingsplaner. Från och med 2021 kommer Peab att externt rapportera verksamhetens prestation genom uppföljning av nio mål, varav tre är finansiella.

Reviderad mission: Vi förbättrar vardagen där livet levs.

Reviderad affärsidé: Peab är den nordiska samhällsbyggaren med lokal närvaro. Med fokus på egna resurser och lokala samarbetspartners utvecklar, anlägger och bygger vi vardagen där livet levs.

Peabs externa mål från och med 2021
- Nöjdaste kunderna i branschen; NKI>75
- Bästa arbetsplatsen i branschen; eNPS>Benchmark. Allvarliga olyckor: Nollvision allvarliga olyckor genom en ständigt minskande trend
- Mest lönsamma företaget i branschen; Rörelsemarginal > 6 %, Nettoskuldsättningsgrad 0,3 – 0,7, Utdelning > 50% av årets resultat
- Ledande inom samhällsansvar i branschen; Koldioxidintensitet, egen produktion: 60 % reduktion till 2030, Koldioxidintensitet, insatsvaror och köpta tjänster: 50 % reduktion till 2030, Jämställd rekrytering: Andel kvinnor som rekryteras ska alltid överstiga utbildningsmarknaden

Valberedningens förslag av styrelseledamöter
Valberedningen för Peab AB föreslår omval av styrelseledamöterna Fredrik Paulsson, Malin Persson, Karl-Axel Granlund, Liselott Kilaas, Lars Sköld, Kerstin Lindell och Anders Runevad samt nyval av Magdalena Gerger. Mats Paulsson och Göran Grosskopf har båda av åldersskäl avböjt omval. Anders Runevad föreslås väljas som styrelseordförande.

INNEHAV AV EGNA AKTIER

Peabs innehav av egna aktier uppgick vid ingången av 2020 till 1 086 984 B-aktier, motsvarande 0,4 procent av totalt antal aktier. Inga förändringar har skett under 2020.

PEABAKTIEN

Peabs B-aktie är noterad vid Nasdaq Stockholm, Large Cap listan. Peabaktiens stängningskurs den 31 december 2020 var 89,65 kr, vilket innebär en minskning under 2020 med fyra procent. Den svenska aktiebörsen, mätt med Affärsvärldens generalindex, ökade under samma period med 13 procent. Under 2020 har Peabaktien som högst noterats i 110,70 kr och som lägst i 59,30 kr.

UTDELNINGSFÖRSLAG

För år 2020 föreslår styrelsen en kontant utdelning med 4,50 kr (-) per aktie. Exkluderat de 1 086 984 aktier som innehas av Peab AB den 3 februari 2021, som ej berättigar till utdelning, innebär den föreslagna utdelningen ett totalt utdelningsbelopp om 1 327 Mkr (-). Beräknat som en andel av koncernens redovisade resultat efter skatt (exklusive effekt av utdelningen av Annehem Fastigheter om 952 Mkr) uppgår föreslagen utdelning till 66 procent (-). Utdelningsförslaget motsvarar en direktavkastning på 4,6 procent baserat på slutkursen den 3 februari 2021.

ÅRSSTÄMMA

Peabs årsstämma äger rum den 6 maj 2021 och avses hållas i Grevieparken i Grevie.

VALBEREDNING

Vid årsstämma den 6 maj 2020 valdes Göran Grosskopf, Malte Åkerström, Mats Rasmussen och Ulf Liljedahl till valberedning och Ulf Liljedahl utsågs till dess ordförande.

Rapport över resultat för koncernen, IFRS

Koncernens nettoomsättning enligt IFRS ökade med sex procent under januari-december 2020 och uppgick till 59 852 Mkr (56 303). Den förvärvade verksamheten inom affärsområde Industri bidrog med 5 891 Mkr i nettoomsättning under året. Fler färdigställda egenutvecklade bostäder än produktionsstartade påverkade nettoomsättningen med 2 491 Mkr (954) under januari-december 2020.

Rörelseresultat enligt IFRS för 2020 uppgick till 3 922 Mkr (3 285) och rörelsemarginalen uppgick till 6,6 procent (5,8) under året. Den förvärvade verksamheten bidrog netto med 250 Mkr i årets rörelseresultat. Effekt av utdelningen av Annehem Fastigheter uppgick till 952 Mkr. Justering av egenutvecklade bostadsprojekt till färdigställandemetoden påverkade rörelseresultatet med 331 Mkr (652).

Mkr	Okt-dec 2020	Okt-dec 2019	Jan-dec 2020	Jan-dec 2019
Nettoomsättning	15 989	15 455	59 852	56 303
Kostnader för produktion	-14 159	-13 869	-53 711	-50 312
Bruttoresultat	**1 830**	**1 586**	**6 141**	**5 991**
Försäljnings- och administrationskostnader	-914	-751	-3 359	-2 879
Utdelning av Annehem Fastigheter	952	–	952	–
Övriga rörelseintäkter	84	93	229	280
Övriga rörelsekostnader	-10	-95	-41	-107
Rörelseresultat	**1 942**	**833**	**3 922**	**3 285**
Finansiella intäkter	23	31	96	130
Finansiella kostnader	-55	-62	-273	-188
Finansnetto	**-32**	**-31**	**-177**	**-58**
Resultat före skatt	**1 910**	**802**	**3 745**	**3 227**
Skatt	-181	-149	-564	-571
Periodens resultat	**1 729**	**653**	**3 181**	**2 656**
Periodens resultat hänförligt till:				
Moderbolagets ägare	1 730	653	3 182	2 656
Innehav utan bestämmande inflytande	-1	0	-1	0
Periodens resultat	**1 729**	**653**	**3 181**	**2 656**
Nyckeltal, IFRS				
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	5,87	2,21	10,79	9,00
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	295,0	295,0	295,0	295,0
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %			15,0	13,2
Räntabilitet på eget kapital, %			26,0	24,3

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen i sammandrag, IFRS

Mkr	Okt-dec 2020	Okt-dec 2019	Jan-dec 2020	Jan-dec 2019
Periodens resultat	**1 729**	**653**	**3 181**	**2 656**
Övrigt totalresultat				
Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat				
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	-71	-60	-194	49
Periodens förändringar i verkligt värde på kassaflödessäkringar	2	5	5	9
Andelar i joint ventures övrigt totalresultat	0	0	0	0
Skatt hänförligt till poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat	-4	-6	-21	6
Periodens övrigt totalresultat	**-73**	**-61**	**-210**	**64**
Periodens totalresultat	**1 656**	**592**	**2 971**	**2 720**
Periodens totalresultat hänförligt till:				
Moderbolagets ägare	1 657	593	2 972	2 720
Innehav utan bestämmande inflytande	-1	-1	-1	0
Periodens totalresultat	**1 656**	**592**	**2 971**	**2 720**

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag, IFRS

Balansomslutningen uppgick per den 31 december 2020 till 42 164 Mkr (43 688) varav cirka 4 000 Mkr är relaterad till den förvärvade beläggnings- och ballastverksamheten. Under året har vi sålt och färdigställt fler egenutvecklade bostäder i förhållande till produktionsstartade varför projekt- och exploateringsfastigheter har minskat i jämförelse med utgången av 2019. Annehem Fastigheter, som delades ut till aktieägarna under december 2020, ingick vid motsvarande tidpunkt föregående år med 2 077 Mkr. Eget kapital uppgick till 12 443 Mkr (11 559), vilket gav en soliditet på 29,5 procent (26,5). Utdelningen av Annehem Fastigheter har påverkat eget kapital med -2 087 Mkr inkluderat transaktionskostnader. I beloppet ingick en positiv resultateffekt om 952 Mkr avseende skillnader i marknadsvärden och bokförda värden samt återläggning av tidigare eliminerade byggvinster. För mer information om effekter av utdelningen se avsnitt Annehem Fastigheter samt not 6.

Mkr	31 dec 2020	31 dec 2019	1 jan 2019
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	3 679	2 334	2 250
Materiella anläggningstillgångar	7 571	6 811	5 741
Förvaltningsfastigheter	130	558	589
Räntebärande långfristiga fordringar	1 257	1 086	1 445
Övriga finansiella tillgångar	2 016	2 097	1 297
Uppskjuten skattefordran	164	201	346
Summa anläggningstillgångar	**14 817**	**13 087**	**11 668**
Projekt- och exploateringsfastigheter	14 074	16 948	17 219
Varulager	1 269	533	441
Räntebärande kortfristiga fordringar	85	144	456
Övriga kortfristiga fordringar	10 951	12 603	13 030
Likvida medel	968	373	1 376
Summa omsättningstillgångar	**27 347**	**30 601**	**32 522**
Summa tillgångar	**42 164**	**43 688**	**44 190**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	**12 443**	**11 559**	**10 077**
Skulder			
Räntebärande långfristiga skulder	4 289	3 803	3 970
Räntebärande långfristiga skulder, projektfinansiering	75	326	213
Uppskjuten skatteskuld	183	148	123
Övriga långfristiga skulder	1 569	938	868
Summa långfristiga skulder	**6 116**	**5 215**	**5 174**
Räntebärande kortfristiga skulder	2 647	3 011	1 310
Räntebärande kortfristiga skulder, projektfinansiering	4 981	7 637	10 963
Övriga kortfristiga skulder	15 977	16 266	16 666
Summa kortfristiga skulder	**23 605**	**26 914**	**28 939**
Summa skulder	**29 721**	**32 129**	**34 113**
Summa eget kapital och skulder	**42 164**	**43 688**	**44 190**
Nyckeltal, IFRS			
Sysselsatt kapital	24 435	26 336	26 533
Soliditet, %	29,5	26,5	22,8
Nettoskuld	9 682	13 174	13 179
Eget kapital per aktie, kr	42,18	39,18	34,16
Utestående aktier vid periodens utgång, miljoner	295,0	295,0	295,0

Rapport över förändringar i koncernens eget kapital i sammandrag, IFRS

Mkr	31 dec 2020	31 dec 2019
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		
Ingående eget kapital den 1 januari	**11 557**	**11 347**
Justering konsolidering bostadsrättsföreningar (se not 1)	–	-1 271
Justerat eget kapital den 1 januari	**11 557**	**10 076**
Periodens resultat	3 182	2 656
Periodens övrigt totalresultat	-210	64
Periodens totalresultat	**2 972**	**2 720**
Lämnade utdelningar	–	-1 239
Utdelning Annehem Fastigheter	-2 065	–
Utdelningsutgifter	-22	–
Utgående eget kapital	**12 442**	**11 557**
Innehav utan bestämmande inflytande		
Ingående eget kapital den 1 januari	2	**1**
Periodens totalresultat	-1	0
Aktieägartillskott	–	1
Utgående eget kapital	**1**	**2**
Totalt utgående eget kapital	**12 443**	**11 559**

Rapport över kassaflöden för koncernen i sammandrag, IFRS

Mkr	Okt-dec 2020	Okt-dec 2019	Jan-dec 2020	Jan-dec 2019
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	**1 406**	**1 279**	**4 587**	**3 869**
Ökning (-) / Minskning (+) av projekt- och exploateringsfastigheter	722	-391	2 243	337
Ökning (-) / Minskning (+) av varulager	6	-41	-108	-89
Ökning (-) / Minskning (+) rörelsefordringar/rörelseskulder	-13	214	971	-104
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**715**	**-218**	**3 106**	**144**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 121**	**1 061**	**7 693**	**4 013**
Förvärv av dotterföretag/rörelse, nettoeffekt på likvida medel	–	–	-2 384	-22
Lösen av lån till säljaren vid förvärv av rörelse	–	–	-746	–
Försäljning av dotterföretag/rörelse, nettoeffekt på likvida medel	–	75	20	163
Förvärv av anläggningstillgångar	-325	-574	-1 299	-1 925
Försäljning av anläggningstillgångar	162	253	469	997
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-163**	**-246**	**-3 940**	**-787**
Kassaflöde före finansiering	**1 958**	**815**	**3 753**	**3 226**
Aktieägartillskott innehav utan bestämmande inflytande	–	1	–	1
Ökning (+) / Minskning (-) av räntebärande skulder	-1 690	-890	-249	243
Ökning (+) / Minskning (-) av räntebärande skulder, projektfinansiering	-615	185	-2 775	-3 244
Utdelning Annehem Fastigheter [1)]	-55	–	-55	–
Utdelningsutgifter	-28	–	-28	–
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare	–	–	–	-1 239
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-2 388**	**-704**	**-3 107**	**-4 239**
Periodens kassaflöde	**-430**	**111**	**646**	**-1 013**
Likvida medel vid periodens början	1 408	261	373	1 376
Valutakursdifferens i likvida medel	-10	1	-51	10
Likvida medel vid periodens slut	**968**	**373**	**968**	**373**

[1)] Avser likvida medel i utdelad verksamhet

Moderbolaget

Omsättningen för 2020 för moderbolaget Peab AB uppgick till 346 Mkr (348) och bestod i huvudsak av koncerninterna tjänster. Årets resultat uppgick till 1 304 Mkr (1 263). I årets resultat ingick utdelning från dotterbolag med 500 Mkr (200).

Moderbolagets tillgångar består i huvudsak av andelar i koncernföretag med 12 109 Mkr (12 050). Tillgångarna har finansierats genom eget kapital på 8 338 Mkr (9 057) och långfristiga skulder till koncernföretag uppgående till 2 697 Mkr (2 791). Utdelningen av Annhem Fastigheter har påverkat eget kapital med -2 023 Mkr varav -22 Mkr utgörs av utdelningsutgifter netto efter skatt.

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

Rapport över resultat för moderbolaget i sammandrag

Mkr	Okt-dec 2020	Okt-dec 2019	Jan-dec 2020	Jan-dec 2019
Nettoomsättning	89	114	346	348
Administrationskostnader	-155	-156	-545	-513
Övriga rörelseintäkter	0	–	0	5
Rörelseresultat	**-66**	**-42**	**-199**	**-160**
Resultat från finansiella poster				
Resultat från andelar i koncernföretag	-1	0	499	130
Övriga finansiella poster	-15	-16	-57	-68
Resultat efter finansiella poster	**-82**	**-58**	**243**	**-98**
Bokslutsdispositioner	1 266	1 656	1 266	1 656
Resultat före skatt	**1 184**	**1 598**	**1 509**	**1 558**
Skatt	-242	-332	-205	-295
Periodens resultat [1)]	**942**	**1 266**	**1 304**	**1 263**

[1)] Periodens resultat motsvarar periodens totalresultat och därför presenteras endast en resultaträkning utan separat rapport för totalresultat.

Rapport över finansiell ställning för moderbolaget i sammandrag

Mkr	31 dec 2020	31 dec 2019
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	**43**	**51**
Materiella anläggningstillgångar	**1**	**1**
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	12 109	12 050
Uppskjuten skattefordran	125	119
Summa finansiella anläggningstillgångar	**12 234**	**12 169**
Summa anläggningstillgångar	**12 278**	**12 221**
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	0	1
Fordringar koncernföretag	1 655	2 479
Aktuella skattefordringar	86	60
Övriga fordringar	30	44
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	10
Summa kortfristiga fordringar	**1 781**	**2 594**
Kassa och bank	0	0
Summa omsättningstillgångar	**1 781**	**2 594**
Summa tillgångar	**14 059**	**14 815**
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
Bundet eget kapital	1 898	1 901
Fritt eget kapital	6 440	7 156
Summa eget kapital	**8 338**	**9 057**
Obeskattade reserver	**2 724**	**2 403**
Avsättningar		
Övriga avsättningar	43	41
Summa avsättningar	**43**	**41**
Långfristiga skulder		
Skulder till koncernföretag	2 697	2 791
Summa långfristiga skulder	**2 697**	**2 791**
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	36	32
Skulder till koncernföretag	129	404
Övriga skulder	8	12
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	84	75
Summa kortfristiga skulder	**257**	**523**
Summa skulder	**2 954**	**3 314**
Summa eget kapital och skulder	**14 059**	**14 815**

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.

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER FÖR SVENSKA BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

Från och med räkenskapsåret 2020 konsoliderar Peab projekt med svenska bostadsrättsföreningar till den tidpunkt då de slutliga bostadsköparna tillträder sina lägenheter. Det innebär att Peab redovisar projekten i balansräkningen som pågående arbeten inom tillgångsposten projekt- och exploateringsfastigheter, samt som räntebärande kortfristiga skulder. Intäkter och kostnader för projekten redovisas i takt med att bostadsköparna tillträder bostäderna. Låneutgifter inkluderas i anskaffningsvärdet för fastigheterna. I och med ändringen redovisar Peab samtliga egenutvecklade bostadsprojekt i Sverige, Norge och Finland enligt färdigställandemetoden. Enligt tidigare principer konsoliderade Peab inte projekt med svenska bostadsrättsföreningar från den tidpunkt då avtal tecknats avseende marköverlåtelse och totalentreprenad, och intäkter och kostnader redovisades över tid i takt med projektets färdigställandegrad.

Samtliga jämförelsetal för 2019 är omräknade om inget annat anges.

Jan-dec 2019 Mkr	Rapporterad resultaträkning	Ändrad redovisningsprincip	Koncernen IFRS
Nettoomsättning	54 008	2 295	56 303
Kostnader för produktion	-48 734	-1 578	-50 312
Bruttoresultat	**5 274**	**717**	**5 991**
Försäljnings- och administrationskostnader	-2 879		-2 879
Övriga rörelseintäkter	280		280
Övriga rörelsekostnader	-107		-107
Rörelseresultat	**2 568**	**717**	**3 285**
Finansiella intäkter	130		130
Finansiella kostnader	-188		-188
Finansnetto	**-58**	**–**	**-58**
Resultat före skatt	**2 510**	**717**	**3 227**
Skatt	-418	-153	-571
Periodens resultat	**2 092**	**564**	**2 656**
Periodens resultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare	2 092	564	2 656
Innehav utan bestämmande inflytande	0	–	0
Periodens resultat	**2 092**	**564**	**2 656**

31 dec 2019 Mkr	Rapporterad balansräkning	Ändrad redovisningsprincip	Koncernen IFRS
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	2 334		2 334
Materiella anläggningstillgångar	6 811		6 811
Förvaltningsfastigheter	558		558
Räntebärande långfristiga fordringar	1 086		1 086
Övriga finansiella tillgångar	2 092	5	2 097
Uppskjuten skattefordran	8	193	201
Summa anläggningstillgångar	**12 889**	**198**	**13 087**
Projekt- och exploateringsfastigheter	11 407	5 541	16 948
Varulager	533		533
Räntebärande kortfristiga fordringar	144		144
Övriga kortfristiga fordringar	13 383	-780	12 603
Likvida medel	373		373
Summa omsättningstillgångar	**25 840**	**4 761**	**30 601**
Summa tillgångar	**38 729**	**4 959**	**43 688**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	**12 266**	**-707**	**11 559**
Skulder			
Räntebärande långfristiga skulder	5 617	-1 814	3 803
Räntebärande långfristiga skulder, projektfinansiering	–	326	326
Uppskjuten skatteskuld	148	–	148
Övriga långfristiga skulder	1 014	-76	938
Summa långfristiga skulder	**6 779**	**-1 564**	**5 215**
Räntebärande kortfristiga skulder	3 493	-482	3 011
Räntebärande kortfristiga skulder, projektfinansiering	–	7 637	7 637
Övriga kortfristiga skulder	16 191	75	16 266
Summa kortfristiga skulder	**19 684**	**7 230**	**26 914**
Summa skulder	**26 463**	**5 666**	**32 129**
Summa eget kapital och skulder	**38 729**	**4 959**	**43 688**

ANNEHEM FASTIGHETER

Peabs styrelse föreslog i februari 2020 till årsstämman att utöver ordinarie utdelning lämna en extra utdelning av samtliga aktier i ett nybildat bolag, Annehem Fastigheter, innehållande Peabs helägda färdigställda kommersiella fastigheter. Till följd av coronavirusets spridning och dess effekter i omvärlden och på de finansiella marknaderna beslöt Peabs styrelse att dra tillbaka förslaget till årsstämman. Baserat på de marknadsbedömningar samt den utveckling som presenterades i delårsrapporten för det andra kvartalet beslöt Peabs styrelse i augusti 2020 föreslå ny tidpunkt för utdelning av Annehem Fastigheter. Styrelsen kallade till extra stämma den 12 november 2020 och Peabs aktieägare beslutade i enlighet med styrelses förslag om utdelning av Annehem Fastigheter. Utdelningen genomfördes i december 2020 och första dag för notering av Annehem Fastigheters B-aktie på Nasdaq Stockholm var den 11 december 2020. För mer information se Annehem Fastigheter och Viktiga händelser under rapportperioden.

Annehem Fastigheters tillgångar och skulder var klassificerade från och med styrelsens beslut i februari 2020 till utdelningen i december 2020 som innehav för värdeöverföring till ägare. Dessa tillgångar och skulder har redovisats på egen rad som omsättningstillgång respektive kortfristig skuld i balansräkningen. Jämförelseårets motsvarande tillgångar och skulder omklassificerades inte.

I resultaträkningen för koncernen har Annehem Fastigheter inte redovisats på egen rad som avvecklad verksamhet då den tidigare endast utgjorde en mindre del av en verksamhet inom affärsområde Projektutveckling.

Vid utdelningen av Annehem Fastigheter har skillnader mellan marknadsvärden och bokförda värden redovisats i koncernen inom affärsområde Projektutveckling. Därutöver har tidigare eliminerade byggresultat återlagts under Elimineringar. I koncernens resultaträkning har dessa poster redovisats på en egen rad i rörelseresultatet benämnd Utdelning av Annehem Fastigheter. För mer information om Annehem Fastigheter se not 6.

Annehem Fastigheter har redovisats som en egen enhet utanför segmentsredovisningen från och med 1 januari 2020 fram tills utdelningen i december 2020.

SKILLNADER I SEGMENTSREDOVISNING OCH REDOVISNING ENLIGT IFRS

Koncernen rapporteras i de fyra affärsområdena Bygg, Anläggning, Industri och Projektutveckling. Affärsområdena motsvaras av rörelsesegment. Segmentsredovisningen är den modell Peab anser bäst beskriver Peabs verksamhet både vad gäller intern styrning och riskprofil, och det är också så styrelse och ledning följer verksamheten.

För Peabs entreprenadverksamheter Bygg och Anläggning redovisas intäkter och resultat över tid i både segmentsredovisning och redovisning enligt IFRS. För affärsområde Industri redovisas intäkter och resultat både över tid och vid en tidpunkt och redovisningen är densamma i både segmentsredovisning och redovisning enligt IFRS. För affärsområde Projektutveckling redovisas i segmentsredovisningen inom enheten Bostadsutveckling intäkter och resultat i takt med att bostadsprojekten successivt färdigställs. Detta gäller svenska bostadsrättsföreningar och egna hem, norska ägarbostäder och andelslägenheter samt finska bostadsaktiebolag. I redovisningen enligt IFRS redovisas bostadsprojekten vid den tidpunkt då de slutliga bostadsköparna tillträder sina lägenheter. I affärsområde Projektutveckling och enheten Fastighetsutveckling redovisas intäkter och resultat vid en tidpunkt i både segmentsredovisningen och redovisning enligt IFRS.

Utöver affärsområdena redovisas som Koncerngemensamt centrala företag, vissa dotterföretag samt övriga innehav. Centrala företag består framför allt av moderbolaget Peab AB, Peab Finans AB samt Peab Support (Shared Service Center). För Koncerngemensamt är det ingen skillnad i redovisning mellan segmentsredovisning och redovisning enligt IFRS.

Redovisning av interna projekt mellan affärsområdena Bygg och Projektutveckling

I affärsområde Bygg redovisas intäkter 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 intäkter för både entreprenaddelen och byggherredelen i egenutvecklade bostadsprojekt men redovisat resultat utgörs av resultatet i byggherredelen. I segmentsredovisningen redovisas både intäkter och resultat i Projektutvecklingsverksamheten över tid medan redovisning enligt IFRS redovisas vid en tidpunkt, det vill säga när bostadsköparna tillträder bostäderna.

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 intäkter 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. Redovisningen av fastighetsprojekten är densamma i både segmentsredovisningen och i redovisning enligt IFRS.

IFRS 16, tillkommande leasingavtal

I segmentsredovisningen för samtliga affärsområden redovisas leasingavgifter inom rörelseresultatet som kostnad linjärt över leasingperioden för IFRS 16, tillkommande leasingavtal (tidigare operationella leasingavtal). Tillämpningen av IFRS 16 för tillkommande leasingavtal sker i redovisning enligt IFRS endast som en total för koncernen.

Finansiella nyckeltal i segmentsredovisningen

Finansiella nyckeltal som sysselsatt kapital, soliditet, nettoskuld, skuldsättningsgrad och resultat per aktie redovisas i segmentsredovisningen med hänsyn tagen till ovanstående förutsättningar. Nettoskulden enligt segmentsredovisningen inkluderar osåld del av pågående egenutvecklade bostadsprojekt.

Not 2 – Förvärv av rörelse

FÖRVÄRV AV BELÄGGNINGS- OCH BALLASTVERKSAMHET I NORDEN

Den 4 juli 2019 tecknade Peab avtal om att förvärva YITs beläggnings- och ballastverksamhet i Norden. Transaktionen var villkorad av godkännande av konkurrensmyndigheterna samt uppfyllande av sedvanliga avtalsvillkor. I slutet på mars 2020 erhölls godkännande från konkurrensmyndigheterna och förvärvet slutfördes den 1 april 2020. Förvärvet innebar att Peab utökar sin närvaro i Sverige, Norge och Finland samt etablerar sig i Danmark. Peab får en unik och marknadsledande position inom denna verksamhet i Norden. Genom förvärvet övertar Peab cirka 2 000 medarbetare, cirka 200 strategiskt placerade täkter samt 63 asfaltverk runt om i Norden. Verksamheterna integreras huvudsakligen i bolagen Peab Asfalt och Swerock. För beläggningsverksamheten innebär det att verksamheten nu etableras i Finland och Danmark. Förvärvet skapar även förutsättningar för vidare expansion och utveckling av andra verksamheter, som Recycling och Betong.

Transaktionen är en kombination av aktie- och inkråmsförvärv. Den från Peab totala överförda ersättningen uppgick till 3 184 Mkr, fördelad på 2 438 Mkr i överförd ersättning för aktier och inkråmsförvärv samt 746 Mkr i lösen av ägarlån till säljaren.

Under de nio månader förvärvet ingått i koncernen har de bidragit med 5 891 Mkr till koncernens intäkter och 222 Mkr till periodens resultat (inklusive finansieringskostnader och avskrivningar på övervärden men exklusive förvärvskostnader och överlåtelseskatt i Finland). Om förvärvet hade inträffat per den 1 januari 2020 hade det bidragit till koncernens intäkter med 6 197 Mkr och periodens resultat med -26 Mkr (inklusive finansieringskostnader och avskrivningar på övervärden men exklusive förvärvskostnader och överlåtelseskatter i Finland). Förvärvskostnader och överlåtelseskatt i Finland uppgick till 95 Mkr, varav 40 Mkr redovisats 2019. Kostnaderna redovisas som försäljnings- och administrationskostnader och i kassaflödesanalysen i den löpande verksamheten.

Förvärvsanalysen fastställdes under fjärde kvartalet 2020. Skillnaden mellan den preliminära förvärvsanalysen och den fastställda är att immateriella tillgångar minskat med 68 Mkr och materiella tillgångar har ökat med motsvarande. Övriga skillnader är av mindre omfattning.

Effekter av förvärvet 2020

Det förvärvade företagens nettotillgångar vid förvärvstidpunkten:

Koncernen, Mkr	
Immateriella anläggningstillgångar	211
Materiella anläggningstillgångar	1 631
Övriga finansiella anläggningstillgångar	71
Uppskjutna skattefordringar	158
Varulager	695
Kundfordringar och övriga rörelsefordringar	359
Likvida medel	59
Räntebärande skulder (leasing)	-361
Ägarlån till säljande bolag (förvärvade fordringar) [1]	-746
Uppskjutna skatteskulder	-57
Avsättningar	-371
Leverantörsskulder och övriga rörelseskulder	-608
Netto identifierbara tillgångar och skulder	**1 041**
Koncerngoodwill	1 397
Överförd ersättning [2]	**2 438**

[1] Förvärvade fodringar redovisats till säljarens nominella värde och avräknas i Peab mot förvärvade skulder till motsvarande belopp

[2] Kontant	2 438
Tillkommer aktieägarlån till säljande bolag	746

Goodwill

Den goodwill som redovisas för förvärvet representerar en stark marknadsposition, etablering på nya marknader, synergier med befintliga verksamheter, vidare expansion och utveckling av andra verksamheter såsom recycling och betong samt en väl fungerande organisation. Av förvärvad goodwill är 80 Mkr skattemässigt avdragsgill.

Immateriella tillgångar

Immateriella anläggningstillgångar uppgår till 211 Mkr och består framför allt av 140 Mkr i förvärvade kundkontrakt med en nyttjandeperiod på 1-2 år samt 68 Mkr i förvärvade nyttjanderätter för grus- och bergtäkter med en bedömd nyttjandeperiod på 10 år.

Förvärvade fordringar

Verkligt värde på kundfordringar uppgår till 172 Mkr. Fordringarnas bruttobelopp uppgår till 178 Mkr varav -6 Mkr inte bedöms bli reglerade.

Avsättningar

Avsättningar uppgår till 371 Mkr och avser främst återställning av grus- och bergtäkter, garantikostnader och sanering.

ÖVRIGA FÖRVÄRV

Under perioden har även andra mindre förvärv skett i Peabkoncernen men då dessa inte är väsentliga lämnas inga upplysningar om de förvärven.

GOODWILL

Koncernen, Mkr	
Ingående anskaffningsvärde	1 875
Inköp via förvärvade företag	1 397
Försäljning via sålda bolag	-20
Utrangeringar	-15
Valutakursdifferens	-145
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	**3 092**
Ingående nedskrivningar	-39
Försäljning via sålda bolag	20
Utrangeringar	15
Årets nedskrivningar	-20
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-24**
Utgående redovisat värde	**3 068**

Not 3 – Uppdelning av intäkter

Koncernen Jan-dec 2020 Mkr	Bygg	Anläggning	Industri	Projekt-utveckling	Koncern-gemensamt	Eliminering	Koncernen Segment	Skillnader i redovisnings-principer och övrigt [1]	Koncernen IFRS
Fördelning av intäkter – externt/internt									
Extern försäljning	22 898	11 742	15 151	7 436	51		57 278	2 574	59 852
Intern försäljning	4 091	1 101	3 569	64	1 155	-9 841	139	-139	–
Summa	**26 989**	**12 843**	**18 720**	**7 500**	**1 206**	**-9 841**	**57 417**	**2 435**	**59 852**
Fördelning per land									
Sverige	19 417	11 637	11 484	4 543	997	-7 666	40 412	2 408	42 820
Norge	3 766	1 101	1 868	1 031	131	-893	7 004	-288	6 716
Finland	3 806	105	4 630	1 926	78	-1 277	9 268	315	9 583
Danmark			720			-5	715		715
Övrigt			18				18		18
Summa	**26 989**	**12 843**	**18 720**	**7 500**	**1 206**	**-9 841**	**57 417**	**2 435**	**59 852**
Fördelning per kundtyp									
Offentliga kunder	10 619	8 991	5 214	26	43		24 893	12	24 905
Privata kunder	12 279	2 751	9 937	7 410	8		32 385	2 562	34 947
Interna kunder	4 091	1 101	3 569	64	1 155	-9 841	139	-139	–
Summa	**26 989**	**12 843**	**18 720**	**7 500**	**1 206**	**-9 841**	**57 417**	**2 435**	**59 852**
Fördelning per tidpunkt									
Vid en tidpunkt	32	20	5 983	625	56	-1 315	5 401	6 885	12 286
Över tid	26 934	12 814	10 913	6 767	966	-7 135	51 259	-4 539	46 720
Hyresintäkter [2]	23	9	1 824	108	184	-1 391	757	89	846
Summa	**26 989**	**12 843**	**18 720**	**7 500**	**1 206**	**-9 841**	**57 417**	**2 435**	**59 852**
Fördelning typ av intäkt									
Entreprenaduppdrag	26 934	12 814	10 913	6 766	41	-6 218	51 250	-4 532	46 718
Försäljning av varor			4 203			-640	3 563		3 563
Försäljning av fastighetsprojekt				494		-1	493	6 871	7 364
Transporttjänster			1 573			-537	1 036		1 036
Administrativa tjänster				1	925	-917	9	-7	2
Hyresintäkter [2]	23	9	1 824	108	184	-1 391	757	89	846
Övrigt	32	20	207	131	56	-137	309	14	323
Summa	**26 989**	**12 843**	**18 720**	**7 500**	**1 206**	**-9 841**	**57 417**	**2 435**	**59 852**

[1] Avser skillnaderna i redovisningsprinciper avseende egenutvecklade bostadsprojekt. I segmentsredovisningen redovisas intäkterna över tid medan i redovisning enligt IFRS vid tillträdestidpunkten. I posten ingår även intäkter avseende Annehem Fastigheter under januari-november 2020 med 171 Mkr inkluderande interna intäkter från övriga Peabkoncernen. [2] Hyresintäkter redovisas enligt IFRS 16.

Koncernen Jan-dec 2019 Mkr	Bygg	Anläggning	Industri	Projekt-utveckling	Koncern-gemensamt	Eliminering	Koncernen Segment	Skillnader i redovisnings-principer [1]	Koncernen IFRS
Fördelning av intäkter – externt/internt									
Extern försäljning	24 265	12 141	9 784	9 067	92		55 349	954	56 303
Intern försäljning	5 151	1 198	3 555	58	1 084	-11 046	–		–
Summa	**29 416**	**13 339**	**13 339**	**9 125**	**1 176**	**-11 046**	**55 349**	**954**	**56 303**
Fördelning per land									
Sverige	22 349	12 063	11 712	5 980	993	-9 008	44 089	2 326	46 415
Norge	3 604	1 144	1 003	900	116	-784	5 983	-471	5 512
Finland	3 463	132	608	2 245	67	-1 254	5 261	-901	4 360
Övrigt			16				16		16
Summa	**29 416**	**13 339**	**13 339**	**9 125**	**1 176**	**-11 046**	**55 349**	**954**	**56 303**
Fördelning per kundtyp									
Offentliga kunder	8 457	6 782	3 085	98			18 422		18 422
Privata kunder	15 808	5 359	6 699	8 969	92		36 927	954	37 881
Interna kunder	5 151	1 198	3 555	58	1 084	-11 046	–		–
Summa	**29 416**	**13 339**	**13 339**	**9 125**	**1 176**	**-11 046**	**55 349**	**954**	**56 303**
Fördelning per tidpunkt									
Vid en tidpunkt	62	37	5 746	725	66	-1 517	5 119	6 125	11 244
Över tid	29 350	13 259	5 651	8 206	965	-8 082	49 349	-5 171	44 178
Hyresintäkter [2]	4	43	1 942	194	145	-1 447	881		881
Summa	**29 416**	**13 339**	**13 339**	**9 125**	**1 176**	**-11 046**	**55 349**	**954**	**56 303**
Fördelning typ av intäkt									
Entreprenaduppdrag	29 350	13 259	5 651	8 198	39	-7 202	49 295	-5 171	44 124
Försäljning av varor	3		3 665			-749	2 919		2 919
Försäljning av fastighetsprojekt				558			558	6 125	6 683
Transporttjänster			1 893			-659	1 234		1 234
Administrativa tjänster				8	926	-880	54		54
Hyresintäkter [2]	4	43	1 942	194	145	-1 447	881		881
Övrigt	59	37	188	167	66	-109	408		408
Summa	**29 416**	**13 339**	**13 339**	**9 125**	**1 176**	**-11 046**	**55 349**	**954**	**56 303**

[1] Avser skillnaderna i redovisningsprinciper avseende egenutvecklade bostadsprojekt. I segmentsredovisningen redovisas intäkterna över tid medan i redovisning enligt IFRS vid tillträdestidpunkten. [2] Hyresintäkter redovisas enligt IFRS 16.

Not 4 – Rörelsesegment och avstämning mellan segmentsredovisning och IFRS

Koncernen Jan-dec 2020 Mkr	Bygg	Anläggning	Industri	Projekt-utveckling	Koncern-gemensamt	Eliminering	Koncernen Segment	Skillnader i redovisnings-principer och övrigt [1]	Koncernen IFRS
Extern försäljning	22 898	11 742	15 151	7 436	51		57 278	2 574	59 852
Intern försäljning	4 091	1 101	3 569	64	1 155	-9 841	139	-139	–
Summa intäkter	**26 989**	**12 843**	**18 720**	**7 500**	**1 206**	**-9 841**	**57 417**	**2 435**	**59 852**
Rörelseresultat	**663**	**391**	**1 105**	**1 669**	**-310**	**23**	**3 541**	**381**	**3 922**
Rörelsemarginal, %	**2,5**	**3,0**	**5,9**	**22,3**			**6,2**		**6,6**
Finansiella intäkter							96	0	96
Finansiella kostnader							-204	-69 [2]	-273
Finansnetto							**-108**	**-69**	**-177**
Resultat före skatt							**3 433**	**312**	**3 745**
Skatt							-485	-79	-564
Årets resultat							**2 948**	**233**	**3 181**
Sysselsatt kapital (UB)	-767	-408	8 822	12 189		-402	19 434	5 001	24 435
Balansomslutning							36 604	5 560 [3]	42 164
Soliditet, %							36,2		29,5
Kassaflöde före finansiering							2 779	974	3 753

[1] För mer information om fördelning av intäkts- och resultatposter se not 3 samt avsnitt Översikt affärsområden. [2] Fördelas på Annehem Fastigheter under januari-november 2020 med -35 Mkr samt IFRS 16, tillkommande leasing -34 Mkr. [3] Fördelas på IFRS 16, tillkommande leasing 1 805 Mkr samt bostadsprojekt 3 755 Mkr.

Koncernen Jan-dec 2019 Mkr	Bygg	Anläggning	Industri	Projekt-utveckling	Koncern-gemensamt	Eliminering	Koncernen Segment	Skillnader i redovisnings-principer [1]	Koncernen IFRS
Extern försäljning	24 265	12 141	9 784	9 067	92		55 349	954	56 303
Intern försäljning	5 151	1 198	3 555	58	1 084	-11 046	–		–
Summa intäkter	**29 416**	**13 339**	**13 339**	**9 125**	**1 176**	**-11 046**	**55 349**	**954**	**56 303**
Rörelseresultat	**711**	**367**	**937**	**1 015**	**-278**	**-142**	**2 610**	**675**	**3 285**
Rörelsemarginal, %	**2,4**	**2,8**	**7,0**	**11,1**			**4,7**		**5,8**
Finansiella intäkter							130	–	130
Finansiella kostnader							-161	-27 [2]	-188
Finansnetto							**-31**	**-27** [2]	**-58**
Resultat före skatt							**2 579**	**648**	**3 227**
Skatt							-441	-130	-571
Årets resultat							**2 138**	**518**	**2 656**
Sysselsatt kapital (UB)	-1 013	267	6 799	16 679		-1 115	21 617	4 719	26 336
Balansomslutning							38 362	5 326 [3]	43 688
Soliditet, %							32,5		26,5
Kassaflöde före finansiering							1 025	2 201	3 226

[1] För mer information om fördelning av intäkts- och resultatposter se not 3 samt avsnitt Översikt affärsområden. [2] Avser IFRS 16, tillkommande leasing -27 Mkr. [3] Fördelas på IFRS 16, tillkommande leasing 761 Mkr samt bostadsprojekt 4 565 Mkr.

Not 5 – 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 2019, not 34. Verkligt värde på finansiella tillgångar och skulder som redovisas till upplupet anskaffningsvärde uppskattas i allt väsentligt överensstämma med bokförda värden.

Koncernen	31 dec 2020			31 dec 2019		
Mkr	**Nivå 2**	**Nivå 3**	**Summa**	**Nivå 2**	**Nivå 3**	**Summa**
Finansiella tillgångar						
Andra långfristiga värdepappersinnehav		60	60		82	82
Varav onoterade fonder		*37*	*37*		*58*	*58*
Varav onoterade aktier		*23*	*23*		*24*	*24*
Övriga kortfristiga fordringar	5		5			–
Varav råvarusäkring med termin	*5*		*5*			–
Summa finansiella tillgångar	**5**	**60**	**65**	**–**	**82**	**82**
Finansiella skulder						
Övriga långfristiga skulder	8		8	13		13
Varav ränteswappar	*8*		*8*	*13*		*13*
Övriga kortfristiga skulder	4		4	3	1	4
Varav valutaswappar	*2*		*2*	*2*		*2*
Varav råvarusäkring med termin	*2*		*2*	*1*		*1*
Varav villkorad köpeskilling			–		*1*	*1*
Summa finansiella skulder	**12**	**–**	**12**	**16**	**1**	**17**

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			
	Onoterade fonder		Onoterade aktier	
Mkr	**31 dec 2020**	**31 dec 2019**	**31 dec 2020**	**31 dec 2019**
Ingående balans	**58**	**89**	**24**	**25**
Investeringar	4	9		
Försäljningar			-1	-1
Erhållen utdelning	-21	-55		
Redovisat i periodens resultat				
Finansnetto	-4	15		
Redovisat i övrigt totalresultat			0	0
Utgående balans	**37**	**58**	**23**	**24**

Koncernen	Villkorad köpeskilling	
Mkr	**31 dec 2020**	**31 dec 2019**
Ingående balans	**1**	**34**
Periodens utbetalningar	-1	-31
Redovisat i periodens resultat		
Övriga rörelsekostnader (+) / övriga rörelseintäkter (-)		-3
Räntekostnad (diskontering) [1]		1
Redovisat i övrigt totalresultat		0
Utgående balans	**–**	**1**

[1] Redovisas i finansnettot

Not 6 – Utdelning Annehem Fastigheter AB

Peab delade ut aktierna i Annehem Fastigheter AB till aktieägarna i december 2020. Första handelsdag var den 11 december 2020 och första handelskursen blev 35,00 kronor för B-aktien, vilket innebar ett börsvärde om cirka 2 065 Mkr. Resultat från utdelning av Annehem Fastigheter uppgick till 952 Mkr. Resultatet är belastat med avsättningar för hyresgarantier och övriga garantier med -59 Mkr.

RESULTATRÄKNING

Mkr	1 jan – 30 nov 2020
Nettoomsättning	171
Kostnader för produktion	-110
Försäljnings- och administrationskostnader	-26
Övriga rörelsekostnader	-5
Rörelseresultat	**30**
Finansnetto	-35
Resultat före skatt	**-5**
Skatt	-1
Periodens resultat	**-6**

BALANSRÄKNING

Mkr	30 nov 2020
Tillgångar	
Immateriella anläggningstillgångar	1
Materiella anläggningstillgångar	1 164
Förvaltningsfastigheter	418
Uppskjuten skattefordran	52
Summa anläggningstillgångar	**1 635**
Projekt- och exploateringsfastigheter	612
Övriga kortfristiga fordringar	32
Likvida medel	55
Summa omsättningstillgångar	**699**
Summa tillgångar	**2 334**
Eget kapital och skulder	
Eget kapital	**1 054**
Skulder	
Uppskjutna skatteskulder	4
Räntebärande långfristiga skulder	710
Summa långfristiga skulder	**714**
Räntebärande kortfristiga skulder	463
Övriga kortfristiga skulder	103
Summa kortfristiga skulder	**566**
Summa skulder	**1 280**
Summa eget kapital och skulder	**2 334**

Kommande information

• Kapitalmarknadsdag	10 februari 2021
• Års- och hållbarhetsredovisning 2020	April 2021
• Rapport för första kvartalet 2021 samt årsstämma	6 maj 2021
• Rapport för andra kvartalet 2021	16 juli 2021
• Rapport för tredje kvartalet 2021	27 oktober 2021
• Bokslutskommuniké 2021	4 februari 2022

Förslöv den 4 februari 2021

Jesper Göransson
Verkställande direktör och koncernchef

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

PRESENTATION AV DELÅRSRAPPORT

Denna delårsrapport presenteras digitalt och i en telefonkonferens torsdagen den 4 februari 2021 klockan 09.00 av vd och koncernchef Jesper Göransson och CFO Niclas Winkvist. Presentationen hålls på svenska och nås via https://peab.se/om-peab/finansiell-information.

Ring in på något av följande telefonnummer för att delta:

- Från Sverige: +46 856642692
- Från Storbritannien: +44 3333009030

Denna information är sådan information som Peab AB är skyldig att offentliggöra enligt EUs marknadsmiss-bruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 4 februari kl 08.00 CET.

Kvartalsuppgifter

Koncernen, IFRS

Mkr	Okt-dec 2020	Jul-sep 2020	Apr-jun 2020	Jan-mar 2020	Okt-dec 2019	Jul-sep 2019	Apr-jun 2019	Jan-mar 2019
Nettoomsättning	15 989	16 204	15 789	11 870	15 455	12 869	15 140	12 839
Kostnader för produktion	-14 159	-14 463	-14 127	-10 962	-13 869	-11 717	-13 405	-11 321
Bruttoresultat	**1 830**	**1 741**	**1 662**	**908**	**1 586**	**1 152**	**1 735**	**1 518**
Försäljnings- och administrationskostnader	-914	-717	-962	-766	-751	-604	-773	-751
Utdelning av Annehem Fastigheter	952	–	–	–	–	–	–	–
Övriga rörelseintäkter	84	72	36	37	93	122	38	27
Övriga rörelsekostnader	-10	-9	-13	-9	-95	-6	-3	-3
Rörelseresultat	**1 942**	**1 087**	**723**	**170**	**833**	**664**	**997**	**791**
Finansiella intäkter	23	18	15	40	31	14	31	54
Finansiella kostnader	-55	-55	-34	-129	-62	-35	-41	-50
Finansnetto	**-32**	**-37**	**-19**	**-89**	**-31**	**-21**	**-10**	**4**
Resultat före skatt	**1 910**	**1 050**	**704**	**81**	**802**	**643**	**987**	**795**
Skatt	-181	-210	-160	-13	-149	-104	-161	-157
Periodens resultat	**1 729**	**840**	**544**	**68**	**653**	**539**	**826**	**638**
Periodens resultat hänförligt till:								
Moderbolagets ägare	1 730	840	543	69	653	539	826	638
Innehav utan bestämmande inflytande	-1	0	1	-1	0	0	0	0
Periodens resultat	**1 729**	**840**	**544**	**68**	**653**	**539**	**826**	**638**
Nyckeltal, IFRS								
Resultat per aktie, kr	5,87	2,85	1,84	0,23	2,21	1,83	2,80	2,16
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	295,0	295,0	295,0	295,0	295,0	295,0	295,0	295,0
Sysselsatt kapital (UB)	24 435	27 729	28 829	25 830	26 336	26 371	26 025	24 888
Eget kapital (UB)	12 443	12 874	12 043	11 560	11 559	10 966	10 425	10 808

Affärsområden

Mkr	Okt-dec 2020	Jul-sep 2020	Apr-jun 2020	Jan-mar 2020	Okt-dec 2019	Jul-sep 2019	Apr-jun 2019	Jan-mar 2019
Nettoomsättning								
Bygg	7 448	5 798	7 123	6 620	8 371	6 520	7 782	6 743
Anläggning	3 600	3 041	3 432	2 770	3 792	3 257	3 374	2 916
Industri	4 929	6 233	5 343	2 215	3 592	3 820	3 697	2 230
Projektutveckling	1 804	1 750	1 977	1 969	2 684	2 015	2 259	2 167
– varav Fastighetsutveckling	*71*	*71*	*111*	*122*	*179*	*180*	*254*	*173*
– varav Bostadsutveckling	*1 733*	*1 679*	*1 866*	*1 847*	*2 505*	*1 835*	*2 005*	*1 994*
Koncerngemensamt	317	298	308	283	325	289	287	275
Elimineringar	-2 674	-2 283	-2 665	-2 219	-2 906	-2 600	-2 872	-2 668
Koncernen, segmentsredovisning	**15 424**	**14 837**	**15 518**	**11 638**	**15 858**	**13 301**	**14 527**	**11 663**
Justering bostäder till IFRS	560	1 384	295	252	-403	-432	613	1 176
IFRS 16, tillkommande leasingavtal								
Annehem Fastigheter	36 [1)]	47	48	40				
Elimineringar	-31	-64	-72	-60				
Koncernen, IFRS	**15 989**	**16 204**	**15 789**	**11 870**	**15 455**	**12 869**	**15 140**	**12 839**
Rörelseresultat								
Bygg	197	137	183	146	207	150	199	155
Anläggning	131	92	127	41	132	76	123	36
Industri	397	471	303	-66	363	360	258	-44
Projektutveckling	1 195	162	138	174	278	221	336	180
– varav Fastighetsutveckling	*961*	*13*	*-17*	*25*	*28*	*34*	*192*	*46*
– varav Bostadsutveckling	*234*	*149*	*155*	*149*	*250*	*187*	*144*	*134*
Koncerngemensamt	-132	-14	-81	-83	-130	-10	-90	-48
Elimineringar	37	-4	-9	-1	-53	-34	-42	-13
Koncernen, segmentsredovisning	**1 825**	**844**	**661**	**211**	**797**	**763**	**784**	**266**
Justering bostäder till IFRS	95	226	57	-47	30	-105	207	520
IFRS 16, tillkommande leasingavtal	12	12	6	4	6	6	6	5
Annehem Fastigheter	13 [1)]	5	6	6				
Elimineringar	-3	0	-7	-4				
Koncernen, IFRS	**1 942**	**1 087**	**723**	**170**	**833**	**664**	**997**	**791**
Rörelsemarginal, %								
Bygg	2,6	2,4	2,6	2,2	2,5	2,3	2,6	2,3
Anläggning	3,6	3,0	3,7	1,5	3,5	2,3	3,6	1,2
Industri	8,1	7,6	5,7	-3,0	10,1	9,4	7,0	-2,0
Projektutveckling	66,2	9,3	7,0	8,8	10,4	11,0	14,9	8,3
– varav Fastighetsutveckling	*1 353,5*	*18,3*	*-15,3*	*20,5*	*15,6*	*18,9*	*75,6*	*26,6*
– varav Bostadsutveckling	*13,5*	*8,9*	*8,3*	*8,1*	*10,0*	*10,2*	*7,2*	*6,7*
Koncerngemensamt								
Elimineringar								
Koncernen, segmentsredovisning	**11,8**	**5,7**	**4,3**	**1,8**	**5,0**	**5,7**	**5,4**	**2,3**
Justering bostäder till IFRS								
IFRS 16, tillkommande leasingavtal								
Annehem Fastigheter	36,1 [1)]	10,6	12,5	15,0				
Elimineringar								
Koncernen, IFRS	**12,1**	**6,7**	**4,6**	**1,4**	**5,4**	**5,2**	**6,6**	**6,2**
Nyckeltal, segmentsredovisning, Mkr								
Resultat per aktie, kr	5,62	2,25	1,72	0,41	2,10	2,14	2,24	0,77
Sysselsatt kapital (UB)	19 434	21 086	22 390	19 927	21 617	21 999	21 961	20 106
Eget kapital (UB)	13 251	12 637	12 852	12 349	12 479	11 992	11 386	11 920
Orderingång	12 189	11 718	13 220	12 608	12 096	9 349	10 817	11 868
Orderstock vid periodens utgång	42 709	44 722	46 123	44 151	42 494	43 821	45 873	47 532

[1)] Avser oktober-november 2020

Alternativa nyckeltal och 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.

Skillnaden mellan segmentsredovisning och redovisning enligt IFRS beskrivs mer utförligt i not 1. Skillnaden består i huvudsak av olikheter i redovisningsprinciper för egenutvecklade bostadsprojekt där intäkter och resultat redovisas över tid i segmentsredovisningen och vid en tidpunkt, när bostadsköparna tillträder sina bostäder, i redovisning enligt IFRS. För nedanstående nyckeltal är dock beräkningssätten desamma i både segementsredovisning och redovisning enligt IFRS. För mer information och beräkningar, se not 1 samt Peabs hemsida www.peab.se/alternativa-nyckeltal.

FINANSIELLA DEFINITIONER

Disponibel likviditet
Likvida medel och kortfristiga placeringar samt ej utnyttjade kreditlöften, exklusive ej utnyttjad projektfinansiering. 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 inklusive avsättningar till pensioner med avdrag för likvida medel och räntebärande tillgångar.

Orderingång
Summan av de beställningar som erhållits under perioden. Mäter hur nya order ersätter utfört arbete. Vad gäller egenutvecklade bostadsprojekt betraktas bostadsrättsföreningar och bostadsaktiebolag som externa beställare.

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

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 moderbolagets ägare dividerat med genomsnittligt (senaste fyra kvartalen) eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare. Måttet används för att skapa en effektiv verksamhet och en rationell kapitalstruktur och visar på hur koncernen har förräntat aktieägarnas kapital.

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 och visar koncernens räntabilitet oberoende av finansiering.

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 årets slut. Visar finansiell position.

Sysselsatt kapital för affärsområdena
Balansomslutningen för affärsområdena vid periodens slut reducerat med uppskjutna skattefordringar och interna fordringar gentemot internbanken Peab Finans med avdrag för ej räntebärande skulder och uppskjutna skatteskulder. Måttet mäter kapitalanvändning och effektivitet för affärsområdena, och visas endast som en nettosumma per affärsområde.

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

ÖVRIGA ICKE FINANSIELLA DEFINITIONER

Allvarliga olyckor
Peab använder Arbetsmiljöverkets definition av en allvarlig olycka som en olycka där en eller flera personer skadas på arbetsplatsen eller på en plats de har besökt i arbetet. Allvarliga olyckor kan vara skador som orsakar en fraktur på ett ben i kroppen, en svår blödning eller en svår skada på nerver, muskler eller senor, skada på inre organ eller andra eller tredje gradens brännskada. Allvarliga olyckor som sker i våra övriga nordiska länder kategoriseras enligt samma definition.

Riskobservationer
Med riskobservation menas när man på en arbetsplats ser ett beteende, en risk eller brist som skulle kunna leda till tillbud eller olycka.

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. Vårt 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 och infrastruktur. På så vis gör vi nytta och skillnad i vardagen på både små och stora orter i Sverige, Norge, Finland och Danmark.

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

57 Mdkr

Antal anställda, cirka

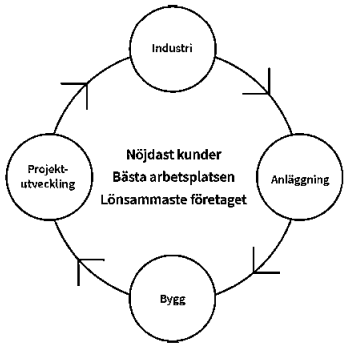
15 000

AFFÄRSMODELL

Fyra samverkande affärsområden skapar mervärde

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

Våra tre strategiska målsättningar Nöjdast kunder, Bästa arbetsplatsen och Lönsammaste företaget ramar in våra prioriterade satsningar i affärsplaneperioden 2018-2020.



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, beläggning, tillfällig el och prefabricerade betongelement till externa kunder samt till övriga affärsområden inom Peab. Bistår även med kranar, maskiner och transporter samt återvinner byggavfall, rivningsavfall och schaktmassor.

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 fastighetsinvesterare.

Fotografer: Carl Ljungberg, Kasper Dudzik, Klas Andersson, Markus Esselmark, Ørjan Marakatt Bertelsen, Per Eriksson och Peter Steen.

Peab tar arbetsmiljöfrågor på stort allvar och arbetar systematiskt för att skapa säkra arbetsplatser. Det finns variationer gällande vilken säkerhetsutrustning som används beroende på vilka regler som gäller nationellt och på vilken typ av verksamhet som bedrivs. På varje arbetsplats görs alltid riskbedömning innan eventuella undantag beslutas. Personer på bild i denna publikation bär personlig säkerhetsutrustning enligt gällande krav för aktuell verksamhet och land.

Legally signed by
Henning Wettre Hanevold
14.06.2021
Legally signed by
NICLAS WINKVIST
14.06.2021
Legally signed by
Karl Göran Rickard Linder
18.06.2021

Årsregnskap 2020
Peab Eiendomsutvikling AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet

Org.nr.: 987 099 011

Årsberetning 2020 for Peab Eiendomsutvikling AS

Virksomhetens art

Peab Eiendomsutvikling AS ble etablert 2004 og inngår i børsnoterte Peab AB konsernets forretningsområde Prosjektutvikling. Peab er et av Nordens ledende selskaper innenfor bygg, anlegg, industri og eiendomsutvikling. Hovedadministrasjonen til Peab Eiendomsutvikling AS holder til på Lysaker i i Bærum kommune.

Selskapets formål er kjøp av eiendommer og investering i utviklingsselskaper for fast eiendom, utvikling og salg av nærings- og boligprosjekter, konsulenttjenester og alt som står i forbindelse med dette.

Selskapet har gjennom deleide samarbeidsselskaper eller heleide datterselskaper porisjekter under utvikling i Oslo, Bærum, Lørenskog, Skien, Porsgrunn, Sandefjord og Moss.

Selskapet har i 2020 ervervet 100% av aksjene i Carlbergveien 13 AS. Både dette selskapet og det 100 % eide datterselskapet Telemark Vestfold Utvikling AS, ble i 2020 fusjonert inn i Peab Eiendomsutvikling AS.

Arbeidsmiljø, personal og likestilling

Ved utgangen av 2020 var det 17 ansatte i selskapet. Selskapets sykefravær i 2020 utgjorde 3,0 % av totalt timeforbruk.
Det er ikke registret skader og uhell på selskapets ansatte i 2020. Selskapet har imidlertid gjennom deleide samarbeidsselskaper og heleide datterselskaper prosjekter hvor det gjennomføres risikofylt arbeid, og på et av disse prosjektene skjedde det i 2020 en tragisk ulykke hvor en av entreprenørens arbeidstagere dessverre omkom.

Selskapet overholder lovens krav om pensjonsordning for de ansatte. Arbeidsmiljøet i selskapet anses som god.

Av selskapets ansatte ved årsskiftet var 10 kvinner, noe som tilsvarer mer enn 50 % av totalt antall ansatte. Selskapets styre består av 3 personer hvorav 3 menn. Styret og selskapets ledelse er bevisst på de samfunnsmessige forventninger om tiltak for å fremme likestilling i virksomheten og har et mål om å være en arbeidsplass hvor det er likestilling mellom kjønnene.

Miljørapportering

Selskapet er opptatt av å utvikle nye konsept- og produktløsninger som tilfredsstiller krav til miljøeffektivitet i alle faser av akkvisisjons- og utviklingsprosessen. Selskapet tar sikte på at alle prosjekter under utvikling skal ha en miljømessig standard som tilsvarer kravene for Svanemerking. Selskapet er miljøfyrtårnsertifisert. Et av selskapets største utviklingsprosjekter, Carl Berner Torg, er bygget etter og kommer til å bli søkt sertifisert etter Breeam Very Good.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Finansiell risiko
Selskapet følger konsernets prinsipper for finansiell risiko og risikostyring. Selskapet er utsatt for kredittrisiko og renterisiko i den ordinære virksomheten, og styrer mot å ha en akseptabel risiko innenfor disse områdene.

Selskapets rentebærende gjeld er med flytende rentesats og er derfor eksponert mot endringer i rentenivået i markedet. Selskapet deltar i et felles konsernkontosystem for Peab-konsernet som sikrer finansiering.

Selskapet har i tillegg en markedsmessig eksponering i forhold til hvordan dette påvirkes av det generelle rentenivået.

Redegjørelse for årsregnskapet
Styret mener at årsregnskapet for Peab Eiendomsutvikling AS gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat for 2020. Det er ikke drevet FOU-aktiviteter av vesentlig art.

Selskapet er morselskap for flere datterselskaper og felleskontrollert virksomhet hvor en stor del av virksomheten gjennomføres.
Opptjent resultat på disse investeringene tas i takt med ferdigstillelse av de underliggende prosjektene ved utdeling av utbytte eller konsernbidrag. Resultatet til selskapet vil derfor kunne variere mye fra år til år basert på hvor mange prosjekter som ferdigstilles.

Selskapets resultat etter skatt er kr 128 mill. i 2020 (67 i 2019). Driftsinntektene i 2020 utgjorde kr 20 mill. (71 i 2019). I finanspostene inngår inntektsført konsernbidrag og utbytte fra opptjente resultater i fra boligprosjekter i datterselskap og felleskontrollert virksomhet på kr 261 mill. (67 i 2019).

Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var på -25,3 mill. i 2020 (-42,6 i 2019). Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var kr -53,7 mill. i 2020 (7,2 i 2019). Driftsresultatet for selskapet ble kr -37,6 mill. i 2020. Variansen mot kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter skyldes i hovedsak endring i utviklingsprosjekter og i tillegg kundefordringer og leverandørgjeld.

Det er etter balansedagen inngått en avtale om salg av aksjene i Trysil Suiter AS, Mountain Resort Trysil AS og Trysil Hotelutvikling AS. Tilhørende bokført verdi er i 2020 nedskrevet med kr 36,6 mill

Kortsiktig gjeld utgjorde pr 31.12.2020 kr 482 mill. mot 562 mill. pr 31.12.2019.

Pr. 31.12.2020 utgjorde selskapets totalkapital kr 1 028 mill. (1 234 i 2019). Bokført egenkapital var på kr 386 mill. (511 i 2019), noe som tilsvarer en egenkapitalandel på 38,5 % (41,0 % i 2019).

I 2020 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr 128,0 mill. som foreslås disponert slik:

I hele millioner

Disponering	**Beløp**
Til annen egenkapital	128,0

Fremtidige utsikter
Selskapet arbeider aktivt med erverv av nye tomteområder for å ivareta og sikre produksjon. Selskapet forventer salgs- og byggestarter gjennom deleide samarbeidsselskaper og heleide datterselskaper på flere prosjekter i 2021.

Selskapet overvåker og følger myndighetenes råd om koronavirus (Covid 19), og har i all hovedsak klart å holde virksomheten i gang uten stans eller spesielle forsinkelser herunder prosjekter i datterselskaper og samarbeidsselskaper.

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

11.06.2021
Styret i Peab Eiendomsutvikling AS

Karl Göran Rickard Linder styreleder	Niclas Tom Winkvist styremedlem	Henning Wettre Hanevold styremedlem/daglig leder

Peab Eiendomsutvikling AS
Årsregnskap 2020

Resultatregnskap

Tall i hele 1000	**Note**	**2020**	**2019**
Salgsinntekt		12 104	62 328
Annen driftsinntekt		8 097	8 995
Sum inntekter		**20 201**	**71 323**
Varekostnad		3 885	24 301
Lønnskostnad	2	26 122	18 458
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	117	733
Annen driftskostnad		27 631	8 867
Sum driftskostnader		**57 756**	**52 358**
Driftsresultat		**-37 555**	**18 965**
Inntekt på investering i datterselskap og felleskontrollert virksomhet	11	261 297	66 840
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	11	9 453	12 663
Annen renteinntekt		0	1 043
Annen finansinntekt		866	406
Nedskrivning av finansielle eiendeler		38 231	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	11	7 831	6 556
Annen rentekostnad	11	8 541	10 470
Annen finanskostnad		2 234	2 058
Ordinært resultat før skattekostnad		**177 225**	**80 833**
Skattekostnad på ordinært resultat	3	49 201	13 871
Ordinært resultat		**128 024**	**66 962**
Årsresultat		**128 024**	**66 962**
Anvendelse av årsresultatet			
Overført annen egenkapital	10	128 024	25 074
Avgitt konsernbidrag fra overkurs	10	0	41 888
Sum anvendelse		**128 024**	**66 962**

Peab Eiendomsutvikling AS
Årsregnskap 2020

Balanse

Tall i hele 1000	**Note**	**2020**	**2019**
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	1 099	1 056
Immaterielle eiendeler	4	136	0
Sum immaterielle eiendeler		**1 236**	**1 056**
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner og lignende	4	50	155
Sum varige driftsmidler		**50**	**155**
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	326 805	404 573
Investering i felleskontrollert virksomhet	5	215 823	248 731
Andre fordringer		8 000	8 016
Lån til datterselskap og felleskontrollert virksomhet	11	70 024	59 148
Sum finansielle anleggsmidler		**620 653**	**720 468**
Sum anleggsmidler		**621 938**	**721 678**
Omløpsmidler			
Utviklingsprosjekter			
Aktiverte prosjektkostnader	12	34 768	859
Utviklingstomter	12	97 100	0
Sum utviklingsprosjekter		**131 868**	**859**
Fordringer			
Kundefordringer	6, 11	3 291	1 888
Andre fordringer konsern	7, 11	267 179	506 170
Andre fordringer		3 220	2 956
Sum fordringer		**273 690**	**511 014**
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	45	3
Sum omløpsmidler		**405 604**	**511 876**
Sum eiendeler		**1 027 542**	**1 233 554**

Peab Eiendomsutvikling AS
Årsregnskap 2020

Balanse

	Note	2020	2019
Egenkapital og gjeld			
Tall i hele 1000			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	4 000	4 000
Overkurs	10	210 597	210 597
Annen innskutt egenkapital	10	153 765	153 765
Sum innskutt egenkapital		**368 362**	**368 362**
Annen egenkapital	10	17 292	143 001
Sum opptjent egenkapital		**17 292**	**143 001**
Sum egenkapital	**10**	**385 653**	**511 362**
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser		115	0
Sum avsetning for forplikelser		**115**	**0**
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld konsern	11	160 000	160 000
Sum annen langsiktig gjeld		**160 000**	**160 000**
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	439 330
Leverandørgjeld	11	12 976	2 511
Skyldige offentlige avgifter		2 525	1 506
Annen kortsiktig gjeld	11	466 272	118 845
Sum kortsiktig gjeld		**481 773**	**562 192**
Sum gjeld		**641 889**	**722 192**
Sum egenkapital og gjeld		**1 027 542**	**1 233 554**

11.06.2021
Styret i Peab Eiendomsutvikling AS

Karl Göran Rickard Linder	Niclas Tom Winkvist	Henning Wettre Hanevold
styreleder	styremedlem	styremedlem/daglig leder

Peab Eiendomsutvikling AS

Kontantstrømanalyse

(NRS - Indirekte modell)

- tall i hele tusen

		2020	2019
	Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
	Resultat før skattekostnad	177 225	80 833
+	Ordinære avskrivninger	117	733
+/-	Endring i kundefordringer og leverandørgjeld	9 646	-1 667
+/-	Endring i utviklingstomter og aktiverte utviklingskostnader	-29 397	17 039
+/-	Poster klassifisert som invest.-/finans. aktiviteter (konsernbidrag og nedskrivning aksjer)	-222 918	-66 839
+/-	Endring i andre tidsavgrensningsposter	11 655	-22 810
=	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	**-53 671**	**7 289**
	Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
-	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	0	-66
-	Utbetalinger ved kjøp av immaterielle eiendeler	-149	0
-	Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler	-89 187	-57 966
+	Innbetaling av konsernbidrag og utbytte fra datterselskap og felleskontrollert selskap	63 986	15 402
=	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	**-25 349**	**-42 630**
	Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
+	Innbetalinger ved opptak av rentebærende gjeld	231 973	398 322
-	Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	-498 336	0
+/-	Netto endring i kassekreditt (konsernkonto)	-37 905	-139 477
+	Innbetaling ved nedbetaling av utlån fra datterselskap og felleskontrollert selskap	509 260	10 942
-	Utbetalinger ved utlån til datterselskap og felleskontrollert selskap	-72 226	-239 336
+	Innbetaling av konsernbidrag fra søsterselskap	0	4 889
-	Utbetaling av konsernbidrag	-53 703	0
=	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	**79 063**	**35 340**
=	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	43	-1
+	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	3	4
=	**Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt**	**45**	**3**

Sammenligningstall som følge av fusjoner er ikke omarbeidet.

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med gjeldende regnskapslov og god regnskapsskikk gjeldende i Norge pr 31.12.2020.

Grunnleggende regnskapsprinsipper- vurdering og klassifisering - andre forhold

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteropplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge gjeldende per 31.12.2020.
Årsregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, fortsatt drift, kongruens og forsiktighet. Transaksjoner regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Inntekter resultatføres når de er opptjent og kostnader sammenstilles med opptjente inntekter. Regnskapsprinsippene utdypes nedenfor. Når faktiske tall ikke er tilgjengelige på tidspunktet for regnskapsavleggelsen, tilsier god regnskapsskikk at ledelsen beregner et best mulig estimat for bruk i resultatregnskapet og balansen. Det kan fremkomme avvik mellom estimerte og faktiske tall.

Eiendeler/gjeld som knytter seg til varekretsløpet og poster som faller til betaling innen et år etter balansedagen, er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld. Vurdering av omløpsmidler/kortsiktig gjeld skjer til laveste/høyeste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Virkelig verdi er definert som antatt fremtidig salgspris redusert med forventede salgskostnader. Anleggsmidler som forringes avskrives. Dersom det finner sted en verdiendring som ikke er forbigående, foretas en nedskrivning av anleggsmidlet. Tilsvarende prinsipper legges normalt til grunn for gjeldsposter.

Det kan i henhold til god regnskapsskikk være unntak fra de generelle vurderingsreglene. Disse unntakene vil, dersom det er aktuelt, kommenteres i de respektive noter. Ved anvendelse av regnskapsprinsipper og presentasjon av transaksjoner og andre forhold, legges det vekt på økonomiske realiteter, ikke bare juridisk form. Betingede tap, som er sannsynlige og kvantifiserbare, kostnadsføres.

Inntekter
Selskapet sine salgsinntekter kommer i hovedsak fra salg av tomter og leieinntekter. Inntektene resultatføres når denne er opptjent. Inntektsføring skjer normalt på leveringstidspunktet ved salg av varer og tjenester.

Kostnadsføringstidspunktet
Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper. Ved omstrukturering og nedleggelse av virksomhet kostnadsføres samtlige utgifter knyttet til dette på beslutningstidspunktet.

Skatt
Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

Leieavtaler
Leieavtaler vurderes som operasjonell leasing og kostnadsføres løpende.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivinger og nedskrivinger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Vesentlige driftsmidler som består av flere betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivingen reverseres når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger er til stede.

Utviklingstomter og aktiverte prosjektkostnader
Tomter aktiveres ved overtagelse. Utviklingskostnader aktivere fra og med tomten er regulert til boligformål. Finanskostnader knyttet til tomten og utvikling kostnadsføres.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Forskning og utvikling
Utgifter til forskning og utvikling balanseføres i den grad man kan identifisere en fremtidig økonomisk fordel knyttet til utvikling av en identifiserbar immaterielle eiendel og hvor anskaffelseskostnaden kan måles pålitelig. I motsatt fall kostnadsføres slike utgifter løpende. Balanseført forskning og utvikling avskrives lineært over økonomisk levetid.

Datterselskap og felleskontrollert virksomhet
Med datterselskap menes selskap der selskapet normalt har en eierandel på over 50 %, hvor investeringen er av langvarig og strategisk karakter og hvor selskapet har bestemmende innflytelse.

Aksjer i datterselskap og felleskontrollerte virksomheter behandles etter kostmetoden.

Datterselskapene Telemark Vestfold Utvikling AS og Carlbergveien 13 AS er i 2020 innfusjonert i selskapet. Selskapet har valgt å ikke omarbeide sammenligningstall for 2019. Fusjonen er gjennomført uten vederlag og er ført til selskapskontinuitet. Fusjonen har regnskapsmessige og skattemessig virkning fra 1.1.20. Det har ikke vært behov å harmonisere regnskapsprinsipper for overdragende selskap.

Selskapet har benyttet seg av unntaket i Regnskapsloven § 3-7 med hensyn til å utarbeide konsernregnskap. Konsernregnskapet for Peab AB, som er konsernspiss for Peab Eiendomsutvikling AS, kan fås ved henvendelse til Peab AB.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. For øvrige kundefordringer utføres en uspesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.

Garanti
Garanti og tvistesaker er vurdert etter en samlet vurdering av mulige utfall for de ulike tvistene.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.Selskapet inngår i en konserkontoordning hvor Peab Finans AB eier hovedkontoen. Beholdningen er presentert som kortsiktig fordring/gjeld. Endring presenteres som "netto endring konsernkonto".

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor
Tall i hele 1 000

Lønnskostnader	2020	2019
Lønninger	18 665	13 327
Arbeidsgiveravgift	2 729	2 061
Pensjonskostnader	1 019	726
Andre ytelser	3 709	2 344
Sum	**26 122**	**18 458**

Selskapet har i 2020 sysselsatt 17 årsverk.

I 2020 har selskapet mottatt tkr 217 i refusjon av arbeidsgiveravgift fra tiltakspakker i forbindelse med Korona-situasjonen.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn og bonuser	2 529	0
Pensjonskostnader	80	0
Annen godtgjørelse	191	0
Sum	**2 800**	**0**

Daglig leder har ikke opsjoner eller rettigheter til erverv av aksjer i selskapet, men bonus knyttet til resultat. Selskapet har ingen fremtidige forpliktelser til styrets leder eller daglig leder ved opphør eller endring av ansettelsesforhold.

Revisor
Kostnadsført revisjonshonorar for 2020 utgjør tkr 24.
Det er ikke kostnadsført annet honorar.

Innskuddsbasert ordning
Selskapet har en innskuddsbasert pensjonsordning som gjelder alle ansatte og er innenfor lov om obligatorisk tjenestepensjon. Opptak skjer i måneden etter man fyller 20 år, og gjelder så lenge man er ansatte i Peab med aldersgrense 70 år. Tilskuddet i den innskuddsbaserte ordningen regnskapsføres som periodens pensjonskostnad, og utgjorde tkr 1 019 i 2020.

AFP-pensjon
Selskapet har også en avtalefestet førtidspensjonsordning (AFP) som omfatter alle ansatte. Den ordningen er å anse som en ytelsesbasert foretaksordning, men regnskapsføres som innskuddsordning frem til det foreligger pålitelig og tilstrekkelig informasjon slik at selskapet kan regnskapsføre sin andel av pensjonskostnad og pensjonsforpliktelse i ordningen.
Kostnad for AFP er i 2020 tkr 180 mot tkr 159 i 2019.

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	**2020**	**2019**
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	49 060	11 815
Endring i utsatt skattefordel	140	2 056
Skattekostnad ordinært resultat	**49 201**	**13 871**
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	177 225	80 833
Permanente forskjeller	46 455	-17 784
Endring i midlertidige forskjeller	-638	-5 987
Avgitt konsernbidrag	-223 001	-53 703
Anvendelse av fremførbart underskudd	-41	-3 359
Skattepliktig inntekt	**0**	**0**
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	49 060	595
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-49 060	-11 815
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	0	11 220
Sum betalbar skatt i balansen	**0**	**0**
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	177 225	80 833
Beregnet skatt av resultat før skatt	38 989	17 783
Skatteeffekt av permanente forskjeller	10 220	-3 913
Effekt av ikke balanseført utsatt skattefordel	-9	0
Sum	**49 201**	**13 871**
Effektiv skattesats	27,8 %	17,2 %

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2020	**2019**	**Endring**
Varige driftsmidler	-600	-686	-87
Varebeholdning	1 565	622	-943
Gevinst – og tapskonto	-3 239	-4 049	-810
Pensjonspremie/- forpliktelse	0	81	81
Andre forskjeller	-2 724	-1 603	1 121
Sum	**-4 998**	**-5 635**	**-638**
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-41	-41
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	0	41	41
Grunnlag for utsatt skattefordel	**-4 998**	**-5 635**	**-638**
Utsatt skattefordel (22 %)	**-1 099**	**-1 240**	**-140**

Fusjon med Telemark og Vestfold Utvikling AS og Carlebergveien 13 AS er gjennomført med skattemessig kontinuitet med effekt fra 1. januar 2020. De innfusjonerte selskapene hadde ved utgangen av 2019 netto midlertige forskjeller på -836 tkr og underskudd til fremføring på 41 tkr.

Tall i hele 1 000

Note 4 Anleggsmidler

	Lisenser og rettigheter	Inventar, Kontormaskiner	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.20		3 600	3 600
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	149		149
= Anskaffelseskost 31.12.20	**149**	**3 600**	**3 749**
Akkumulerte avskrivninger 31.12.20	12	3 550	3 563
= Bokført verdi 31.12.20	**136**	**50**	**186**
Årets ordinære avskrivninger	12	105	117
Økonomisk levetid	3 år	5 år	
Avskrivningsplan	Linær	Linær	

Leieavtaler vurderes som operasjonell leasing og kostnadsføres løpende. Selskapets leiekostnader består i hovedsak av leie av kontor med parkering og fjernlager, samt personbiler. Kostndsført leie på ikke balanseførte leieavtaler utgjør 8,3 mkr i 2020.

Note 5 Aksjer og andeler i andre foretak m.v.
Tall i hele 1 000
Aksjer og andeler i datterselskap

Selskapets navn	Balanseført verdi	Anskaffelses-kost	Eierandel/ Stemme-andel	Egenkapital iflg siste årsregnskap	Resulat iflg siste årsregnskap
Peab Bolig Prosjekt AS*	105 647	105 647	100 %	338 730	54 370
Solligården ANS	0	0	99 %	434	-12
Kjølnes Eiendom AS	1 509	1 509	75 %	5 401	-201
Nesveien 15 AS	71 621	71 010	100 %	-10 740	-485
Trondheimsveien 113 AS	89 978	89 978	100 %	91 615	97 096
Nye Egne Hjem AS	57 950	57 950	100 %	61 484	10 750
CBT Næring2 AS	100	100	100 %	90	-49

* Der offisielt regnskap for selskapene ikke er behandlet for 2020, benyttes årsregnskapene for 2019.

Selskapet er av den oppfatning at det er merverdier i eiendom eiet av Nesveien 15 AS som overstiger det negative avviket mellom bokført verdi på aksjer i datterselskap i Peab Eiendomsutvikling AS og bokført egenkapital i Nesveien 15 AS.

Aksjer og andeler i felleskontrollert virksomhet

Selskaps navn	Balanseført verdi	Anskaffelses-kost	Eierandel/ Stemme-andel	Egenkapital iflg siste årsregnskap	Resulat iflg siste årsregnskap
Brekkeveien 5 Bolig AS	37	2 109	50 %	74	-2 989
Tomasjordet Park AS*	0	89	50 %	11	-299

Bondistranda Utvikling AS	50	50	50 %	1 022	1
Mountain Resort Trysil AS konsern --	54 416	90 063	50 %	88 511	-5 086
Trysil Suiter AS--	0	1 000	50 %	-965	-54
Trysil Hotellutvikling AS konsern--	91	91	50 %	-35 471	-2 011
Tunveien Eiendom AS*	63 373	63 373	50 %	34 903	12 956
Vardenbakken 99 AS*	241	241	50 %	6 981	0
Solligården Bolig DA	36 613	36 613	50 %	150 611	39 045
Solligården Næring AS	24 600	24 600	50 %	49 124	-4
Frenvikrønningen AS	503	503	50 %	-2 216	-133
Hans Haslums Vei Utvikling AS	23 380	23 380	50 %	26 798	78
Lillegården Eiendom AS	1 000	1 000	50 %	951	-100
Klosterfoss Utvikling AS	3 507	3 507	50 %	23 447	-601
Fløtningen Park AS	1 005	1 005	50 %	51 738	12 669
Myren Parkering AS	8	8	26 %	-1 445	-1 496
Majorbygg AS	7 000	7 000	50 %	775	19

*Der offisielt regnskap for selskapene ikke er behandlet for 2020, benyttes årsregnskapene for 2019.

-- Aksjene er solgt etter balansedagen. Det er etter balansedagen inngått en avtale om salg av aksjene i Trysil Suiter AS, Mountain Resort Trysil AS og Trysil Hotelutvikling AS. Tilhørende bokført verdi er i 2020 nedskrevet med kr 36,6 mill.

Note 6 Kundefordringer

Tall i hele 1 000

	2020	**2019**
Kundefordringer til pålydende	3 291	1 888
Balanseført verdi av kundefordringer 31.12	**3 291**	**1 888**

Note 7 Fordringer og gjeld

Tall i hele 1000

	2020
Fordringer med forfall > 1 år	54 774
Langsiktig gjeld med forfall > 5 år	0

Note 8 Garantier og sikkerhetsstillelser

Det er ikke bundne bankmidler. Det er stillet bankgaranti for skattetrekksansvar.
Aksjene i Nesveien 15 AS er pantsatt.

Note 9 Aksjonærer
Tall i hele 1 000

Aksjekapitalen i Peab Eiendomsutvikling AS pr. 31.12.2020 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	4 000,00	4 000
Sum	**1 000**		**4 000**

Eierstruktur:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
PEAB AS	1 000	100,00	100,00
Totalt antall aksjer	**1 000**	**100,00**	**100,00**

Note 10 Egenkapital
Tall i hele 1 000

	Aksje kapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2019	4 000	210 597	153 765	143 001	511 362
Pr 01.01.2020	**4 000**	**210 597**	**153 765**	**143 001**	**511 362**
Årets resultat				128 024	128 024
Kontinuitetsdifferanse fusjon				-79 792	-79 792
Konsernbidrag avgitt				-173 941	-173 941
Pr 31.12.2020	**4 000**	**210 597**	**153 765**	**17 292**	**385 653**

Note 11 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.
Tall i hele 1 000

	Kundefordringer		Andre langsiktige fordringer	
	2020	**2019**	**2020**	**2019**
Foretak i samme konsern	1 278	958	0	0
Felles kontrollert virksomhet	1 986	930	46 774	59 148
Sum	**3 264**	**1 888**	**46 774**	**59 148**

	Andre kortsiktig fordringer		Leverandør gjeld	
	2020	**2019**	**2020**	**2019**
Foretak i samme konsern	267 179	506 170	164	159
Felles kontrollert virksomhet	24 182	615	0	0
Sum	**291 361**	**506 785**	**164**	**159**

	Langsiktig gjeld		Annen kortsiktig gjeld	
	2020	**2019**	**2020**	**2019**
Foretak i samme konsern	160 000	160 000	432 249	70 474
Sum	**160 000**	**160 000**	**432 249**	**70 474**

	Inntekter på investeringer		Rentekostnader	
	2020	**2019**	**2020**	**2019**
Foretak i samme konsern	261 297	66 840	7 831	6 556
Sum	**261 297**	**66 840**	**7 831**	**6 556**

	Renteinntekter	
	2020	**2019**
Foretak i samme konsern	9 453	12 663
Felleskontrollert virksomhet	863	953
Sum	**10 316**	**13 616**

Foretak i samme konsern er hovedsakligen datterselskap (jfr note 5) og andre selskaper i Peab AB konsernet. Felleskontrollert virksomhet er selskaper nevnt i note 5.

Selskapets kassekreditt inngår i Peabs konsernkontosystem. Negativ beholdning på konsernkontoen utgjør tkr. 18 494 i 2020, mot tkr. 15 663 i 2019.

Note 12 Aktiverte utviklingskostnader

	2020	2019
Utviklingstomter	97 100	0
Aktiverte Utviklingskostnader	34 768	859
Sum utviklingskostnader	**131 868**	**859**

Kostnader knyttet til tomteutvikling aktiveres fortløpende.
Selskapet er mor i konsern hvor tomteporteføljen er spredd via datterselskap og felleskontrollerte selskaper.