



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Mørselskap 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: 24.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 28.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		10 838 000	12 104 000
Leieinntekter		8 141 000	8 097 000
Sum inntekter		18 979 000	20 201 000
Kostnader			
Varekostnad		6 135 000	3 885 000
Lønnskostnad	2	24 821 000	26 122 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	83 000	117 000
Annen driftskostnad		24 323 000	27 631 000
Sum kostnader		55 361 000	57 756 000
Driftsresultat		-36 382 000	-37 555 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og felleskontrollert virksomhet	11	206 466 000	261 297 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	11	149 000	9 453 000
Annen renteinntekt		3 000	
Annen finansinntekt		836 000	866 000
Sum finansinntekter		207 454 000	271 616 000
Nedskrivning av finansielle eiendeler		26 469 000	38 231 000
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	11	10 035 000	7 831 000
Annen rentekostnad	11	3 000	8 541 000
Annen finanskostnad		76 000	2 234 000
Sum finanskostnader		36 584 000	56 836 000
Netto finans		170 870 000	214 780 000
Ordinært resultat før skattekostnad		134 488 000	177 225 000
Skattekostnad på ordinært resultat	3	31 824 000	49 201 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		102 664 000	128 024 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Årsresultat		102 664 000	128 024 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		102 664 000	128 024 000
Totalresultat		102 664 000	128 024 000
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	10		
Overført annen egenkapital	10	102 664 000	128 024 000
Sum overføringer og disponeringer		102 664 000	128 024 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Immaterielle eiendeler	4	87 000	136 000
Utsatt skattefordel	3	2 967 000	1 099 000
Sum immaterielle eiendeler		3 054 000	1 236 000
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	17 000	50 000
Sum varige driftsmidler		17 000	50 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	246 705 000	326 805 000
Investeringer i tilknyttet selskap	5	163 327 000	215 823 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7, 11	9 096 000	70 024 000
Andre fordringer	7	527 000	8 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		419 656 000	620 653 000
Sum anleggsmidler		422 726 000	621 938 000
Omløpsmidler			
Varer			
Aktiverte prosjektkostnader	12	57 176 000	34 768 000
Utviklingstomter	12	115 345 000	97 100 000
Sum varer		172 521 000	131 868 000
Fordringer			
Kundefordringer	6, 11	3 298 000	3 291 000
Andre fordringer konsern	11	213 845 000	267 179 000
Krav på innbetaling av selskapskapital	11	89 792 000	3 220 000
Sum fordringer		306 935 000	273 690 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	38 000	45 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		38 000	45 000
Sum omløpsmidler		479 494 000	405 604 000
SUM EIENDELER		902 220 000	1 027 542 000

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	145 012 000	153 765 000
Sum innskutt egenkapital		359 610 000	368 362 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	10	612 000	17 292 000
Sum opptjent egenkapital		612 000	17 292 000

Sum egenkapital

	10	360 222 000	385 653 000
--	----	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	3		
Andre avsetninger for forpliktelser		39 000	115 000
Sum avsetninger for forpliktelser		39 000	115 000

Annen langsiktig gjeld

Konvertible lån	11		160 000 000
Sum annen langsiktig gjeld			160 000 000

Sum langsiktig gjeld

		39 000	160 115 000
--	--	---------------	--------------------

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld	11	3 035 000	12 976 000
Betalbar skatt	3		
Skyldige offentlige avgifter		2 603 000	2 525 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Annen kortsiktig gjeld	11	536 321 000	466 272 000
Sum kortsiktig gjeld		541 960 000	481 773 000
Sum gjeld		541 999 000	641 889 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		902 220 000	1 027 542 000



Bokslutskommuniké

JANUARI – DECEMBER 2021



PEAB
NORDENS SAMHÄLLSBYGGARE



Stark avslutning på året och bred måluppfyllnad

I denna rapport baseras belopp och kommentarer på segmentsredovisning om inget annat framgår. Koncernen har olika redovisningsprinciper i segmentsredovisningen jämfört med redovisning enligt IFRS för egenutvecklade bostadsprojekt och för IFRS 16 (tidigare operationella leasingavtal). För mer information om redovisningsprinciper samt skillnader mellan segmentsredovisning och redovisning enligt IFRS, se not 1 och 3. För information om alternativa nyckeltal, se avsnitt Alternativa nyckeltal och definitioner.

Sammanfattning enligt segmentsredovisning

Oktober – december 2021

- Nettoomsättning 17 520 Mkr (15 424)
- Rörelseresultat 1 246 Mkr (1 825), i jämförelseperioden ingick effekt av utdelningen av Annehem Fastigheter med 952 Mkr
- I rörelseresultatet ingick återbetalning av AGS-premier med 179 Mkr
- Rörelsemarginal 7,1 procent (11,8), exkluderat utdelningen av Annehem Fastigheter uppgick rörelsemarginalen till 5,7 procent i jämförelseperioden
- Resultat före skatt 1 240 Mkr (1 807)
- Resultat per aktie 3,62 kr (5,62)
- Orderingång 14 443 Mkr (12 189)
- Kassaflöde före finansiering 2 465 Mkr (1 763)

Januari – december 2021

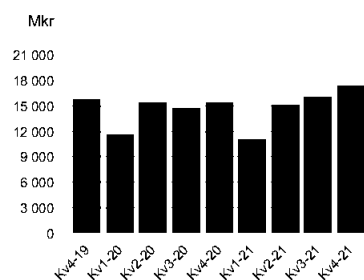
- Nettoomsättning 60 026 Mkr (57 417)
- Rörelseresultat 3 098 Mkr (3 541), i jämförelseperioden ingick effekt av utdelningen av Annehem Fastigheter med 952 Mkr
- Rörelsemarginal 5,2 procent (6,2), exkluderat utdelningen av Annehem Fastigheter uppgick rörelsemarginalen till 4,5 procent i jämförelseperioden
- Resultat före skatt 3 076 Mkr (3 433)
- Resultat per aktie 8,50 kr (10,00)
- Orderingång 55 848 Mkr (49 735)
- Orderstock 45 318 Mkr (42 709)
- Kassaflöde före finansiering 3 041 Mkr (2 779)
- Nettoskuld 2 404 Mkr (3 873)
- Nettoskuldsättningsgrad 0,2 (0,3)
- Soliditet 36,3 procent (36,2)
- Styrelsen föreslår en utdelning om 5,00 kr (4,50) per aktie

Koncernen

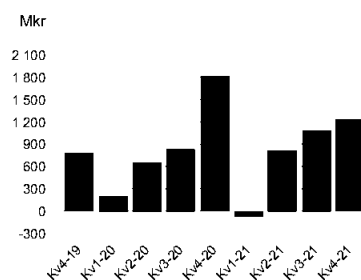
Mkr	Okt-dec 2021	Okt-dec 2020	Jan-dec 2021	Jan-dec 2020
Segmentsredovisning				
Nettoomsättning	17 520	15 424	60 026	57 417
Rörelseresultat	1 246	1 825	3 098	3 541
Rörelsemarginal, %	7,1	11,8	5,2	6,2
Resultat före skatt	1 240	1 807	3 076	3 433
Periodens resultat	1 067	1 655	2 507	2 948
Resultat per aktie, kr	3,62	5,62	8,50	10,00
Räntabilitet på eget kapital, % ¹⁾	18,5	23,1	18,5	23,1
Räntabilitet på sysselsatt kapital, % ¹⁾	15,6	17,6	15,6	17,6
Nettoskuld	2 404	3 873	2 404	3 873
Nettoskuldsättningsgrad, %	0,2	0,3	0,2	0,3
Soliditet, %	36,3	36,2	36,3	36,2
Kassaflöde före finansiering	2 465	1 763	3 041	2 779
Medelantalet anställda ¹⁾	15 454	15 166	15 454	15 166
Redovisning enligt IFRS				
Nettoomsättning, IFRS	17 504	15 989	58 923	59 852
Rörelseresultat, IFRS	1 309	1 942	2 975	3 922
Resultat före skatt, IFRS	1 291	1 910	2 902	3 745
Periodens resultat, IFRS	1 121	1 729	2 377	3 181
Resultat per aktie, IFRS, kr	3,80	5,87	8,06	10,79
Nettoskuld, IFRS	10 515	9 682	10 515	9 682
Soliditet, IFRS, %	29,0	29,5	29,0	29,5
Kassaflöde före finansiering, IFRS	1 619	1 958	1 052	3 753

¹⁾ Beräknat på rullande 12 månader

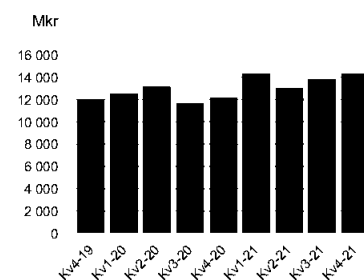
Nettoomsättning



Rörelseresultat



Orderingång



VDs kommentar

Vi avslutar året sterkt med fortsatt lønsam tillvæxt, ett sterkt kassafløde og en høg orderingång. Vårt arbeid med att förbättra rörelsemarginalerna fortsätter att bära frukt inom såväl entreprenadverksamheterna som bostadsutveckling. När vi för första gången redovisar utfallet av samtlige våra nio externa mål kan vi konstatera att målpåfylldheten är bred.

Koncernens utveckling

Koncernens nettoomsättning ökade med fem procent under 2021 og oppgick till 60 026 Mkr (57 417). Rörelseresultatet oppgick till 3 098 Mkr (3 541). I jämförelseperioden ingick effekt om 952 Mkr till följd av utdelningen av Annehem Fastigheter. Rörelsemarginalen oppgick till 5,2 procent (6,2), og om vi exkluderar effekten av utdelningen så var marginalen 4,5 procent 2020. Kassaflødet före finansiering fortsatte att utvecklas sterkt og bidrog till en minskad nettoskuld.

Affärsområdenas utveckling

I affärsområde Bygg var nettoomsättningen 2021 oförändrad og oppgick till 26 980 Mkr (26 989). Rörelsemarginalen förbättrades till 2,6 procent (2,5) till följd av högre intjänning i Sverige og Finland. Affärsområde Anläggning ökade omsättningen med drygt tio procent, drivet av produktområdena Lokal marknad samt Drift og underhåll. Rörelsemarginalen förbättrades till 3,3 procent (3,0). Den sammantagna rörelsemarginalen för entreprenadverksamheterna fortsatte att förbättras og oppgick till 2,9 procent (2,6) för 2021.

I affärsområde Industri oppgick omsättningen 2021 till 18 787 Mkr (18 720) og rörelsemarginalen till 5,0 procent (5,9). Den lägre rörelsemarginalen förklaras främst av att i jämförelseperioden ingick inte resultat om cirka -300 Mkr avseende första kvartalet från den förvärvade ballast- og beläggingsverksamheten, vilken övertogs den 1 april 2020 när säsongen inleddes.

Affärsområde Projektutveckling utvecklades sterkt under året og ökade omsättningen med 27 procent till 9 497 Mkr (7 500). Ökningen är främst hänförlig till Bostadsutveckling som startat produktion av allt fler bostäder. Rörelsemarginalen inom Bostadsutveckling förbättrades till 11,2 procent (9,6) med öknings i alla tre länderna. Igångsättningen av egenutvecklade bostäder oppgick till 3 020 enheter (2 291), varav 426 (228) konverterades från hyresrätter. Produktionsstarterna har en bra geografisk spridning og försäljningen har varit god i de tre länderna. Under året produktionsstartade vi även 676 bostäder (502) i hyresrättsprojekt i egen balansräkning. En stor del av dessa är sålda og kommer att resultatavräknas vid framtida. Inom Fastighetsutveckling har ett antal fastighetstransaktioner under året bidragit till rörelseresultatet.

Orderläge

Orderingången förblev stark även under årets sista kvartal. För helåret 2021 ökade den inom samtlige affärsområden og oppgick till 55 848 Mkr (49 735), en uppgång med tolv procent. Variationen på uppdrag og den geografiska spridningen är fortsatt god, även om andelen bostäder utgör en större del. Orderstock kvar att producera vid utgången av 2021 var 45 318 Mkr (42 709). Av den totala orderstocken ska 34 procent (32) produceras efter 2022 (2021).

"I denna rapport redovisar vi för första gången status för samtlige nio målen. Det är glädjande att kunna konstatera att målpåfylldheten är bred."

Första året med uppdaterade mål

Som ett led i att Peab idag är en nordisk samhällsbyggare med omfattande lokal närvaro og fyra samverkande affärsområden fastställde ledningen og styrelsen i början av 2021 nio externa finansiella og icke-finansiella mål. I denna rapport redovisar vi för första gången status för samtlige nio målen. Det är glädjande att kunna konstatera att målpåfylldheten är bred. Vi ligger till exempel över våra mål när det gäller Nöjd-kund-index, rekommendera Peab som arbetsgivare (eNPS) og målet om jämställd rekrytering. Vi har likaså en minskande trend avseende allvarliga olyckor og koldioxidintensiteten utvecklades åt rätt håll när det gäller våra två klimatrelaterade mål, även om nedgången för insatsvaror og köpta tjänster är mindre än för egen produktion. När det gäller våra tre finansiella mål, så går utvecklingen avseende rörelsemarginalen åt rätt håll. Vårt mål är att över tid ha en rörelsemarginal överstigande 6 procent og under året har vi tagit oss från 4,5 till 5,2 procent. Som en följd av ett sterkt kassafløde oppgår nettoskuld-sättningsgraden efter årets utgång till 0,2 som är lägre än målintervallet 0,3-0,7. Detta trots att vi fortsätter att investera i framför allt affärsområdena Industri og Projektutveckling. I slutet av året gjorde vi bland annat en miljardinvestering när vi förvärvade del av en fastighet på Lilla Essingen i Stockholm med en byggrättsvolym om drygt 40 000 kvadratmeter bruttoarea.



Marknad og framtidsutsikter

De nordiska marknadsutsikterna förblir överlag goda, om än med vissa regionala skillnader. Både bostadsinvesteringar og övrigt husbyggande i Sverige väntas ligga kvar på en oförändrad hög nivå. I Norge väntas i sin tur bostadsinvesteringarna vända uppåt 2022, medan utsikterna för övrigt husbyggande nu pekar nedåt. De finska utsikterna är att både bostadsinvesteringar og övrigt husbyggande väntas minska något efter en uppgång 2021. Vad avser anläggningsinvesteringar pekar prognosen nedåt i Sverige, sidledes i Finland og tydligt uppåt i Norge.

Osäkerheten avseende material- og energipriser, og därmed den stigande inflationen, består. Vi har fortsatt att hantera prisökningarna i verksamheten väl. Vi fortsätter att anpassa og effektivisera verksamheten för att göra vad vi kan för att stävja de ökade byggkostnaderna. En annan osäkerhet, som ännu kan skapa ryckighet på marknaden, är den alltför osäkra långsiktiga tillgången till cement. Förutom att vi följer händelseutvecklingen avseende Cementas tillståndsprocess i Slite, så arbetar vi framför allt med egna alternativa bindemedel og med att säkra tillgången till cement genom egen import.

Viktige medarbeitarinsatser

Det fina resultatet vi levererar og den breda målpåfylldhet vi oppvisar är naturligvis tack vare våra omkring 15 000 engagerade medarbeitare. Därför vill jag rikta ett stort tack till var og en av mina kollegor, som varje dag gör sitt bästa för att leverera kvalitet till våra kunder, bygga samhället og förbättra vardagen där människor lever sina liv. Detta trots de påfrestringar som pandemin medfört under året.

Förslag till utdeling

Mot bakgrund av Peabs stabila lönsamhet, sterke finansiella ställning og höga orderläge, föreslår styrelsen en utdeling om 5,00 kr (4,50) per aktie för räkenskapsåret 2021. Det motsvarar 59 procent av årets resultat enligt segmentsredovisning, vilket innebär att vi även når vårt tredje finansiella mål om utdeling över 50 procent av årets resultat.

Jesper Göransson
Verkställande direktör og konsernerchef

Nettoomsättning och resultat

Oktober – december 2021

Koncernens nettoomsättning ökade med 14 procent under fjärde kvartalet 2021 och uppgick till 17 520 Mkr (15 424). Av kvartalets nettoomsättning avsåg 4 446 Mkr (5 106) försäljning och produktion utförd utanför Sverige.

I affärsområde Bygg ökade nettoomsättningen med nio procent och ökningen är relaterad till den svenska verksamheten. Affärsområde Anläggning ökade omsättningen med 13 procent och ökningen är relaterad till Lokal marknad och Drift och underhåll. I affärsområde Industri ökade nettoomsättningen med fyra procent. Ballast, Beläggning, Betong och Byggsystem hade en ökad omsättning i kvartalet medan Uthyrning samt Transport och Maskin hade en lägre nettoomsättning. I affärsområde Projektutveckling ökade omsättningen med 73 procent och ökningen är hänförlig både till Bostadsutveckling och Fastighetsutveckling. Ökat antal produktionsstarter av bostadsprojekt samt en hög försäljning av bostäder har haft en positiv påverkan på nettoomsättningen i Bostadsutveckling. I Fastighetsutveckling har ett antal fastighetstransaktioner genomförts vilket har bidragit till en ökad nettoomsättning.

Rörelseresultatet för det fjärde kvartalet 2021 uppgick till 1 246 Mkr (1 825). I jämförelseperioden ingick effekt av utdelning av Annhem Fastigheter med 952 Mkr. Rörelseresultatet för kvartalet inkluderar återbetalning av AGS-premier om 179 Mkr redovisade inom Koncerngemensamt. Rörelsemarginalen uppgick till 7,1 procent (11,8). Exkluderat effekt av utdelningen av Annhem Fastigheter uppgick rörelsemarginalen i jämförelseperioden till 5,7 procent. I affärsområde Bygg var rörelsemarginalen oförändrad och uppgick till 2,6 procent i jämförelse med fjärde kvartalet 2020. I affärsområde Anläggning förbättrades rörelsemarginalen till 4,0 procent (3,6). Sammantaget för entreprenadverksamheterna uppgick rörelsemarginalen i fjärde kvartalet till 3,1 procent (3,0). I affärsområde Industri förbättrades rörelseresultatet och rörelsemarginalen uppgick till 8,2 procent (8,1). Under föregående år belastades affärsområdet av högre avskrivningar på övervärden relaterade till kundkontrakt i övertagen orderstock i samband med förvärvet av beläggnings- och ballastverksamheten från YIT. I affärsområde Projektutveckling var rörelseresultatet lägre då föregående år inkluderade effekt av utdelningen av Annhem Fastigheter med 896 Mkr i Fastighetsutveckling. Realisationsvinster från fastighetstransaktioner har påverkat Fastighetsutveckling positivt med 151 Mkr (8). I kvartalet avyttrades bland annat en kontorsfastighet i Solna till Annhem Fastigheter. I Bostadsutveckling förbättrades rörelseresultatet under fjärde kvartalet till följd av ett ökat antal produktionsstarter och rörelsemarginalen uppgick till 12,0 procent (13,5).

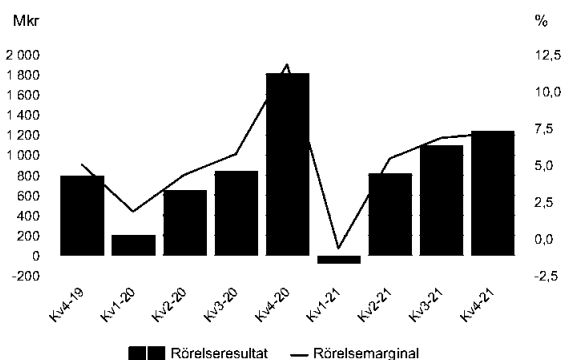
Avskrivningar och nedskrivningar uppgick under fjärde kvartalet till -341 Mkr (-348). Under föregående år ingick högre avskrivningar på övervärden avseende kundkontrakt relaterat till den förvärvade beläggnings- och ballastverksamheten inom Industri.

Elimineringar och upplösningar av internvinster i projekt i egen regi har under kvartalet påverkat rörelseresultatet netto med -6 Mkr (37). I jämförelseperioden ingick upplösning av byggvinster i samband med utdelningen av Annhem Fastigheter med 56 Mkr.

Finansnettot uppgick till -6 Mkr (-18) varav räntenettet uppgick till -15 Mkr (-13).

Resultat före skatt uppgick till 1 240 Mkr (1 807). Fjärde kvartalets resultat uppgick till 1 067 Mkr (1 655).

Rörelseresultat och rörelsemarginal, per kvartal



Bostadsprojekt Skir
Tromsø, Norge

Januari – december 2021

Koncernens nettoomsättning ökade under 2021 med fem procent och uppgick till 60 026 Mkr (57 417). Av nettoomsättningen avsåg 17 298 Mkr (17 005) försäljning och produktion utförd utanför Sverige. Andelen till offentliga kunder stod för 42 procent (43) medan privata kunder stod för 58 procent (57) av den totala nettoomsättningen.

I affärsområde Bygg var nettoomsättningen oförändrad jämfört med föregående år. I både Sverige och Norge ökade omsättningen medan den minskade i Finland. Andelen bostadsprojekt har ökat i jämförelse med föregående år. Affärsområde Anläggning ökade omsättningen med tio procent och ökningen är relaterad till Lokal marknad samt Drift och underhåll. I affärsområde Industri var nettoomsättningen i stort sett oförändrad jämfört med föregående år. Ballast, Betong och Byggsystem ökade omsättningen medan Uthyrning samt Transport och Maskin hade en lägre nettoomsättning. Beläggning hade lägre volymer under året men till följd av ett högre bitumenpris var omsättningen i nivå med föregående år. I affärsområde Projektutveckling ökade omsättningen med 27 procent och ökningen är främst hänförlig till Bostadsutveckling där både Sverige och Finland har haft en högre aktivitet under året. Det ökade antalet produktionsstarter av bostäder, till följd av en fortsatt god bostadsmarknad i samtliga länder, har haft en positiv påverkan på nettoomsättningen.

Rörelseresultatet för 2021 uppgick till 3 098 Mkr (3 541). Under föregående år ingick effekt av utdelningen av Annehem Fastigheter med 952 Mkr. I rörelseresultatet för 2021 inkluderas återbetalning av AGS-premier om 179 Mkr redovisade inom Koncerngemensamt. Rörelsemarginalen uppgick till 5,2 procent (6,2). Exkluderat effekt av utdelningen av Annehem Fastigheter uppgick rörelsemarginalen under 2020 till 4,5 procent. Under året har kostnaderna på vissa byggmaterial samt energipriser ökat, men hittills har de ekonomiska konsekvenserna för Peab varit begränsade.

I affärsområde Bygg förbättrades rörelsemarginalen till 2,6 procent (2,5) och i affärsområde Anläggning förbättrades rörelsemarginalen till 3,3 procent (3,0). Sammantaget uppgick rörelsemarginalen för entreprenadverksamheterna till 2,9 procent (2,6). Affärsområde Industri uppvisade ett lägre rörelseresultat jämfört med föregående år och rörelsemarginalen uppgick till 5,0 procent (5,9). Peab förvärvade YIT:s nordiska beläggnings- och ballastverksamhet den 1 april 2020. 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 rörelseresultatet i det första kvartalet 2020 påverkats med -297 Mkr. Avskrivningar på övervärden relaterade till kundkontrakt i övertagen orderstock och anläggningstillgångar har belastat 2021 med -80 Mkr (-189). I jämförelseåret ingick även förvärvskostnader och överlåtelseskatt om -55 Mkr. Inledningen på 2021 med en lång, kall vinter har haft en negativ resultatpåverkan på verksamheterna inom affärsområde Industri då säsongen kom igång senare än under 2020. Affärsområde Projektutveckling hade ett lägre rörelseresultat jämfört med 2020 men exkluderat effekt av utdelningen av Annehem Fastigheter om 896 Mkr i Fastighetsutveckling under 2020 förbättrades rörelseresultatet. En stark bostadsmarknad i samtliga tre länder bidrog till ett ökat rörelseresultat i Bostadsutveckling och rörelsemarginalen förbättrades till 11,2 procent (9,6).

Exkluderat effekterna av utdelningen av Annehem Fastigheter under fjolåret hade Fastighetsutveckling ett högre rörelseresultat under 2021 där realisationsvinster från fastighetstransaktioner påverkade positivt med 218 Mkr (51). Under året har bland annat kontorsfastigheter i Helsingborg och Solna avyttrats till Annehem Fastigheter. Resultatbidrag från delägda bolag har varit något lägre jämfört med 2020. Till följd av coronapandemin har vissa verksamheter med koppling till resande och turism påverkats negativt vilket har belastat rörelseresultatet i Fastighetsutveckling med -20 Mkr (-64). Under 2020 ingick -44 Mkr relaterat till Ängelholm-Helsingborg Flygplats varav -20 Mkr avsåg nedskrivning av goodwill.

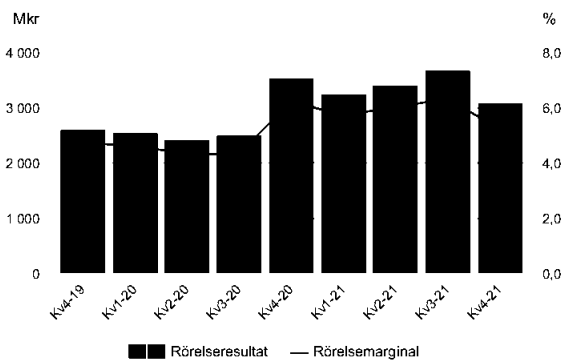
Avskrivningar och nedskrivningar uppgick under året till -1 341 Mkr (-1 412).

Elimineringar och upplösningar av internvinster i projekt i egen regi har under året påverkat rörelseresultatet netto med -31 Mkr (23). Under föregående år ingick upplösning av byggvinster i samband med utdelningen av Annehem Fastigheter med 56 Mkr.

Finansnettot uppgick till -22 Mkr (-108) varav räntenettet uppgick till -59 Mkr (-56). I finansnettot har kursdifferenser påverkat med 7 Mkr (-88).

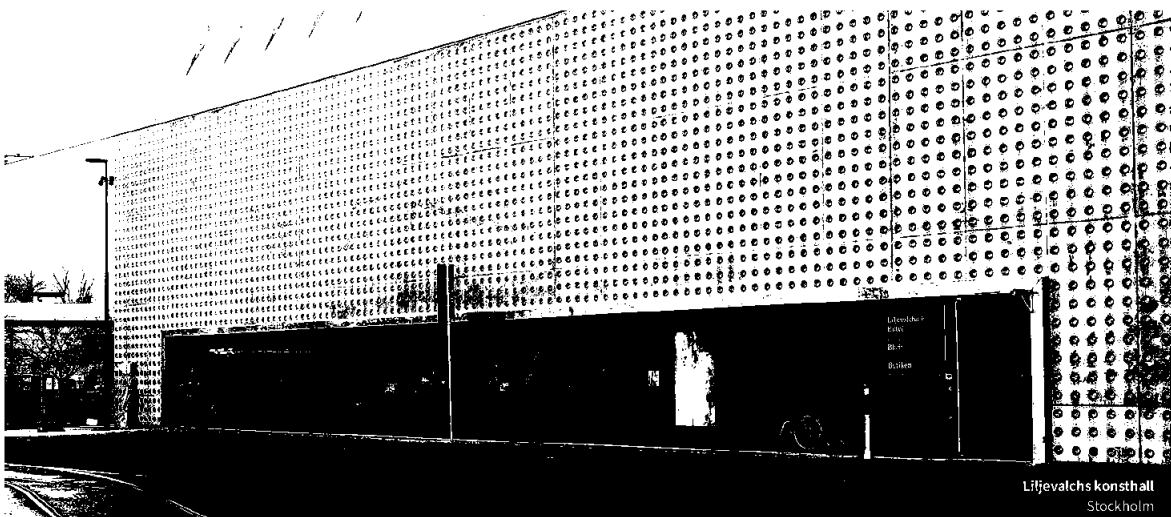
Resultat före skatt uppgick till 3 076 Mkr (3 433). Årets skatt uppgick till -569 Mkr (-485) och motsvarar en skatt om 18 procent (14). Årets resultat uppgick till 2 507 Mkr (2 948).

Rörelseresultat och rörelsemarginal, rullande 12 månader



Säsongeffekter

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 inom affärsområde Industri i april 2020 har säsongsmönstret blivit än tydligare.



Finansiell stilling og kassafløde

Finansiell stilling

Balansomslutningen enligt segmentsredovisning oppgick per den 31 december 2021 till 40 330 Mkr (36 604). Eget kapital oppgick till 14 656 Mkr (13 251), vilket gav en soliditet på 36,3 procent (36,2).

Räntebärande nettoskuld har minskat under året og oppgick vid utgången av 2021 till 2 404 Mkr (3 873). I nettoskulden ingår osåld del av egenutvecklade bostadsprosjekt så længe de är under produktion. Den osålda delen oppgick till 958 Mkr (1 055) og minskningen förklaras av en högre andel sålda bostäder. Per den 1 april 2020 genomfördes förvärvet av beläggnings- og ballastverksamheten inom affärsområde Industri vilket ökade nettoskulden med 3 125 Mkr vid förvärvstidpunkten. Efter förvärvet har positiva kassaflödeseffekter bidragit till en lägre nettoskuld. Den genomsnittliga räntan i låneportföljen, inklusive räntederivat oppgick den 31 december 2021 till 1,4 procent (1,4).

Koncernens disponibla likvida medel enligt IFRS, inklusive ej utnyttjade kreditlöften men eksklusive projektfinsiering, var vid årets slut 10 590 Mkr jämfört med 8 822 Mkr den 31 december 2020.

Som en konsekvens av att Peab från og med 1 januar 2020 konsoliderar svenska bostadsrättsföreningar enligt IFRS, tas borgensåtaganden inte upp för bostadsrättsföreningar under produktion. När bostadsrättsköparna tillträder bostäderna og bostadsrättsföreningarna inte längre konsolideras i Peabs räkenskaper, tar Peab upp borgensåtaganden till den del det finns osålda bostäder. Peab har ett garantiåtagande att förvärva osålda bostäder sex månader efter färdigställande. Koncernens eventalförpliktelser, eksklusive solidariskt ansvar i handels- og kommanditbolag, oppgick vid årets utgång till 3 506 Mkr jämfört med 3 439 Mkr den 31 december 2020. Av eventalförpliktelserna utgör borgensåtaganden för krediter i bostadsrättsföreningar avseende osåld del efter dekonsolideringen 19 Mkr jämfört med 238 Mkr den 31 december 2020.

Investeringar og avyttringar

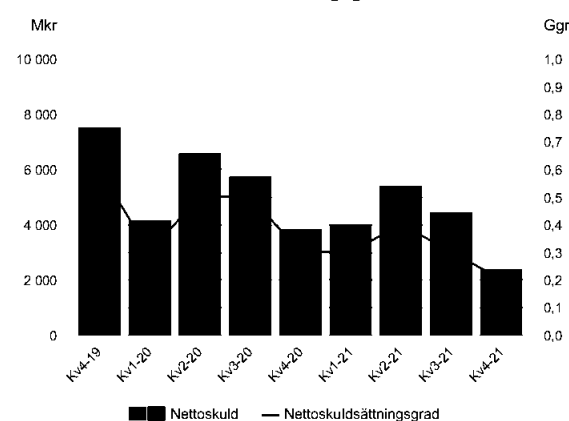
Materielle og immaterielle anleggningstillganger samt förvaltningsfastigheter har under kvartalet nettoinvesterats med 294 Mkr (124). Investeringarna avser i huvudsak maskininvesteringar. Materielle og immaterielle anleggningstillganger samt förvaltningsfastigheter har under året nettoinvesterats med 1 453 Mkr (732). Investeringarna avser i huvudsak maskininvesteringar og rörelseförvärv.

Projekt- og exploateringsfastigheter, vilka redovisas som lagertillganger, har under kvartalet nettoinvesterats med 1 178 Mkr (nettoavyttrats med 343 Mkr). Under december förvärvades del av fastigheten Stockholm Primus 1 på Lilla Esingen i Stockholm med en byggrättsvolym om drygt 40 000 kvadratmeter BTA (bruttoarea) og ett underliggende fastighetsvärde om 1 167 Mkr. Projekt- og exploateringsfastigheter har under året nettoinvesterats med 1 067 Mkr (nettoavyttrats med 1 917 Mkr). I projekt- og exploateringsfastigheter ingår osåld del av egenutvecklade pågående bostadsprosjekt. Under året har antalet produktionsstartade bostadsprosjekt ökat medan det under fjolåret såldes og färdigställdes fler bostäder än vad som produktionsstartades.

Nettoskuld

Mkr	31 dec 2021	31 dec 2020
Banklån	1 285	2 135
Företagscertifikat	1 206	110
Obligationer	2 746	2 249
Finansiella leasingsskulder	699	634
Projektfinsiering, osåld del av bostadsprosjekt	958	1 055
Övriga räntebärande skulder	11	-
Räntebärande fordringar	-1 550	-1 342
Likvida medel	-2 951	-968
Nettoskuld, segmentsredovisning	2 404	3 873
Tillkommande leasingsskulder enligt IFRS 16	1 720	1 808
Projektfinsiering, såld del av bostadsprosjekt	6 391	4 001
Nettoskuld, IFRS	10 515	9 682

Nettoskuld og nettoskuldssättningsgrad





Kassafløde

Oktober – desember 2021

Kassaflødet fra den løpende verksamheten oppgick til 2 452 Mkr (2 010), varav kassaflødet fra forandringer i rörelsekapital oppgick til 779 Mkr (865). Under desember förvärvades del av fastigheten Stockholm Primus 1 på Lilla Essingen i Stockholm med ett underliggande fastighetsvärde om 1 167 Mkr vilket påverkade kassaflødet från rörelsekapitalet negativt, medan minskade kundfordringar hade en positiv påverkan. Samtlige affärsområden bidrar till det positiva kassaflødet i det fjärde kvartalet.

Kassaflødet från investeringsverksamheten oppgick till 13 Mkr (-247). Investeringarna i kvartalet bestod av maskininvesteringar inom affärsområde Industri samt återbetalning av lånefordringar inom affärsområde Projektutveckling.

Kassafløde före finansiering förbättrades under året och oppgick till 2 465 Mkr (1 763).

Kassafløde från finansieringsverksamheten oppgick till -318 Mkr (-2 132).

Januari – desember 2021

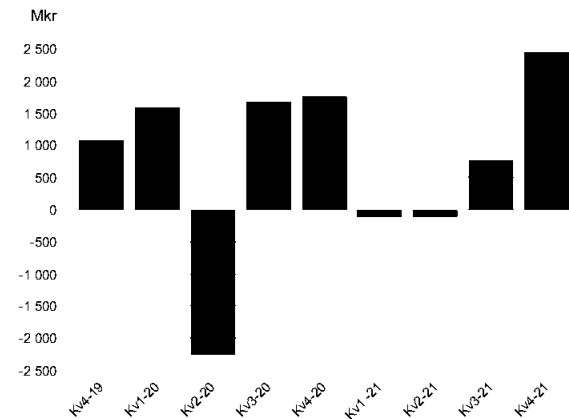
Kassaflødet fra den løpende verksamheten oppgick til 4 807 Mkr (6 749), varav kassaflødet fra forandringer i rörelsekapital oppgick til 874 Mkr (2 886). Affärsområde Industri har efter förvärv av beläggnings- och ballastverksamheten ett tydligare säsongsmönster vilket påverkat kassaflødet negativt första halvåret 2021 men har under andra halvåret haft en positiv effekt. Under föregående år frigjordes mycket rörelsekapital inom främst Bostadsutveckling som en följd av fler sålda och överlämnade bostadsprojekt än produktionsstartade. Under 2021 har antalet produktionsstarter av egenutvecklade bostadsprojekt ökat. Under desember förvärvades del av fastigheten Stockholm Primus 1 på Lilla Essingen i Stockholm med ett underliggande fastighetsvärde om 1 167 Mkr vilket påverkade kassaflødet från rörelsekapital negativt. I kassafløde från den løpende verksamheten ingick utdelning från delägda bolag med 307 Mkr (306).

Kassaflødet fra investeringsverksamheten oppgick til -1 766 Mkr (-3 970) och bestod til största delen av maskininvesteringar, rörelseförvärv samt ökat engagemang i joint venture bolag inom affärsområde Projektutveckling. I jämförelseperioden ingick förvärvslikvid av beläggnings- och ballastverksamheten inom Industri med -3 125 Mkr.

Kassafløde före finansiering oppgick till 3 041 Mkr (2 779).

Kassaflødet fra finansieringsverksamheten oppgick til -1 082 Mkr (-2 092), varav betald utdelning oppgick til -1 327 Mkr (-).

Kassafløde före finansiering



Bostadsprojekt Midtveien
Moås/Rygge, Norge

Orderläge

Oktober – desember 2021

Orderingången ökade under fjärde kvartalet och uppgick till 14 443 Mkr jämfört med 12 189 Mkr motsvarande kvartal föregående år. I orderingången är det en stor andel bostadsprojekt.

Affärsområde Bygg, Anläggning och Projektutveckling hade en högre orderingång i jämförelse med fjärde kvartalet 2020. Affärsområde Projektutveckling har ökat orderingången till följd av ett ökat antal produktionsstarter av egenutvecklade bostadsprojekt. Affärsområde Industri hade en lägre orderingång jämfört med samma kvartal 2020.

Januari – december 2021

Orderingången för 2021 ökade med tolv procent och uppgick till 55 848 Mkr jämfört med 49 735 Mkr föregående år. Inom samtliga affärsområden har orderingången ökat.

Ökningen inom Industri är till största delen relaterad till orderingång i den förvärvade beläggnings- och ballastverksamheten som övertogs från YIT per den 1 april 2020. I koncernens orderingång för året är det stor spridning inom såväl produktsegment som geografi.

Orderstock kvar att producera vid utgången av året uppgick till 45 318 Mkr jämfört med 42 709 Mkr vid utgången av föregående år. Av total orderstock förväntas 34 procent (32) att produceras efter 2022 (2021). Den svenska verksamheten svarade för 75 procent (78) av orderstocken.

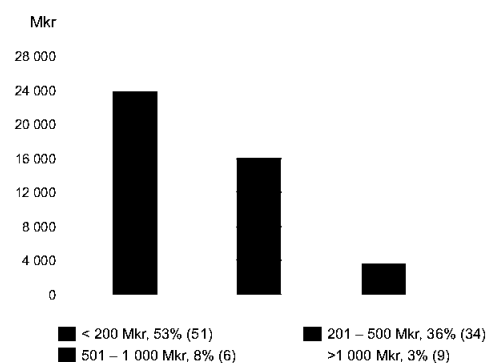
Orderingång

Mkr	Okt-dec 2021	Okt-dec 2020	Jan-dec 2021	Jan-dec 2020
Bygg	9 561	6 620	30 903	26 597
Anläggning	3 016	2 724	14 819	12 752
Industri	2 255	2 816	10 568	9 893
Projektutveckling	3 085	2 211	9 981	6 940
Elimineringar	-3 474	-2 182	-10 423	-6 447
Koncernen	14 443	12 189	55 848	49 735

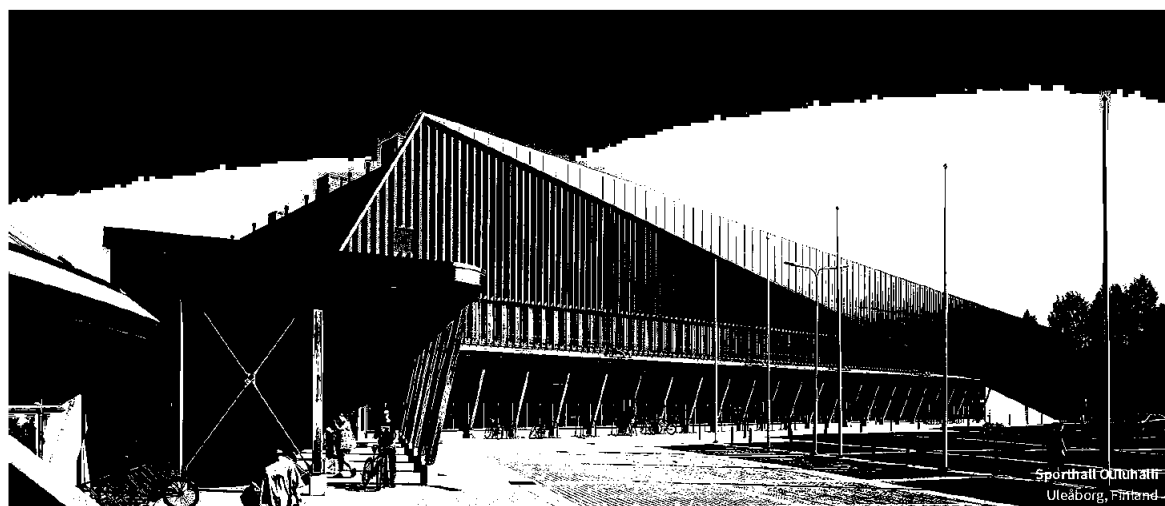
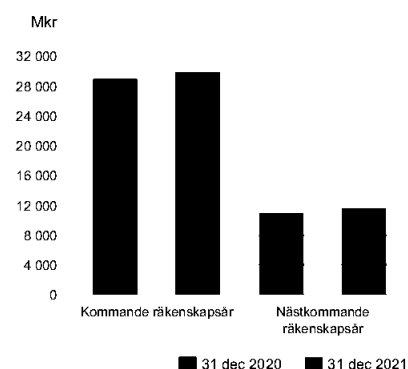
Orderstock

Mkr	31 dec 2021	31 dec 2020
Bygg	30 142	26 558
Anläggning	13 955	13 075
Industri	3 886	3 921
Projektutveckling	6 555	5 151
Elimineringar	-9 220	-5 996
Koncernen	45 318	42 709

Projektstorlek i orderstock, 31 december 2021



Orderstock fördelad över tiden



Under fjærde kvartalet har ett antal større entrepenadprojekt och kontrakt erhållits, däribland:

- ⊕ Byggnation av gymnasie- och yrkesskola i Tromsø. Beställare är Troms og Finnmark fylkeskommun. Kontraktssumman uppgår till 418 MNOK.
- ⊕ Renovering av Tingstadstunneln som förbinder Hisingen med Göteborgs fastland. Beställare är Trafikverket. Kontraktssumman uppgår till 365 Mkr.
- ⊕ Byggnation av tre flerfamiljshus med totalt 46 lägenheter i Porsgrunn. Beställare är Majorbygg. Kontraktssumman uppgår till 188 MNOK.
- ⊕ Byggnation av 93 bostadsrätter i Uppsala kommun. Beställare är HSB Produktion i Uppsala HB. Kontraktssumman uppgår till 190 Mkr.
- ⊕ Byggnation av lägenheter i bostadsprojektet Smietangen i Langesund. Beställare är Smietangen Utbygging. Kontraktssumman uppgår till 119 MNOK.
- ⊕ Byggnation av simhall i Årjäng. Beställare är Årjängs kommun. Kontraktssumman uppgår till 155 Mkr.
- ⊕ Byggnation av sjukhemmet Tåsenhjemmet i Oslo. Beställare är Oslobygg KF. Kontraktssumman uppgår till 446 MNOK.
- ⊕ Byggnation av ett flerbostadshus med 61 lägenheter i Bandhagen, Stockholm. Beställare är Aktiebolaget Familjebostäder. Kontraktssumman uppgår till 150 Mkr.
- ⊕ Byggnation av bostadsprojektet Bankløkka i Horten. Utvecklare och byggherre är Conceptor Bolig AS. Kontraktssumman uppgår till 180 MNOK.
- ⊕ Byggnation av bostäder och parkeringshus i Tammerfors. Beställare är X-Group Asunnot Oy. Kontraktssumman uppgår till drygt 10 MEUR.
- ⊕ Kompletterande beställning till projektet vid anstalten och häktet i Skänninge i Östergötland. Beställare är Specialfastigheter. Kontraktssumman uppgår till 103 Mkr.
- ⊕ Byggnation av 226 hyreslägenheter i Umeå. Beställare är Tornet Bygg och Projekt AB. Kontraktssumman uppgår till 306 Mkr.
- ⊕ Anläggning av nio kilometer dricksvattenledning mellan Vombverket och Björnstorpi i Lunds kommun. Beställare är Sydsvatten AB. Kontraktssumman uppgår till 190 Mkr.
- ⊕ Byggnation av 139 hyresrätter samt garage i Kvarngärdet i Uppsala kommun. Beställare är Rikshem AB. Kontraktssumman uppgår till 230 Mkr.
- ⊕ Byggnation av två höghus med 80 bostäder i Åbo. Beställare är As Oy Turun Oskaripuisto. Kontraktssumman uppgår till 11 MEUR.
- ⊕ Byggnation av 130 nya hyresrätter i Örebro åt ÖrebroBostäder AB. Kontraktssumman uppgår till 224 Mkr.
- ⊕ Byggnation av 73 hyreslägenheter i Hyllie, Malmö. Beställare är Trianon. Kontraktssumman uppgår till 108 Mkr.
- ⊕ Byggnation av två flerbostadshus med 50 bostäder i etapp två och tre av Grandkvartalet i Larvik. Beställare är Grandkvartalet Eiendom. Kontraktssumman uppgår till 167 MNOK.
- ⊕ Byggnation av Tullgarnsbron över Fyrisån i Uppsala. Beställare är Uppsala kommun. Kontraktssumman uppgår till 157 Mkr.

Under fjærde kvartalet har ett antal egenutvecklade bostadsprojekt produktionsstartats, däribland:

- ⊕ Brf Makaronen i Nacka som omfattar 101 bostäder. Projektet byggs enligt riktlinjerna för miljöcertifieringen Svanen och beräknas vara klart i oktober 2024.
- ⊕ Brf Lojobacken på Lidingö som omfattar 102 bostäder. Projektet byggs enligt riktlinjerna för miljöcertifieringen Svanen och samtliga tak förses med solceller. Beräknat färdigställande är i juni 2024.
- ⊕ Brf Cubo i Lund som omfattar 113 bostäder. Fastigheten ska tillvarata överskottsenergi från närliggande område och har ett läge som uppmuntrar till hållbara resvanor som cykling och bilpool. Projektet, som beräknas vara klart i juni 2024, ska miljöcertifieras enligt Svanen.
- ⊕ Brf Celsius i Göteborg som omfattar 91 bostäder. Till fastigheten ska det höra en elbilspool. Projektet ska miljöcertifieras enligt Svanen och beräknas vara klart i mars 2024.
- ⊕ Brf Vélo i Malmö som omfattar 63 bostäder. Projektet har utvecklats med fokus på cykling och ska miljöcertifieras enligt Svanen. Projektet beräknas vara klart i juni 2023.
- ⊕ Brf Stormlyktan i Upplands Väsby som omfattar 67 bostäder. Projektet ska miljöcertifieras enligt Svanen och beräknas vara klart i augusti 2023.
- ⊕ Spoon Edith i Esbo som omfattar 51 bostäder. Projektet beräknas vara klart i oktober 2023.
- ⊕ Turun Kirstinpuiston Tammi i Åbo som omfattar 55 bostäder. Projektet beräknas vara klart i februari 2023.
- ⊕ Kuopion Kenttävahti i Kuopio som omfattar 40 bostäder. Projektet beräknas vara klart i februari 2023.

Under fjærde kvartalet har ett antal statliga och kommunala beläggningskontrakt erhållits, däribland:

- ⊕ Ettårigt kontrakt i Göteborg stad på 17 Mkr. Volymen asfaltsmassa är totalt 20 000 ton.
- ⊕ Ettårigt kontrakt i Ludvika kommun på 20 Mkr. Volymen asfaltsmassa är totalt 12 000 ton.
- ⊕ Tvåårigt kontrakt i Smedjebackens kommun på 20 Mkr. Volymen asfaltsmassa är totalt 10 000 ton.
- ⊕ Ettårig option på befintligt kontrakt i Birkaland på 7 MEUR. Volymen asfaltsmassa är totalt 15 000 ton.
- ⊕ Ettårigt kontrakt för stenläggning av gator, torg och terminaler i Esbo stad på 4,5 MEUR.
- ⊕ Ettårigt kontrakt för asfaltering av tunnel i Kvitsøy i Rogaland på 13 MNOK. Volymen asfaltsmassa är totalt 19 000 ton.
- ⊕ Ettårigt kontrakt i Karmøy i Rogaland på 11 MNOK. Volymen asfaltsmassa är totalt 17 000 ton.
- ⊕ Ettårigt kontrakt vid Augustenborg på Als på 7 MDKK. Volymen asfaltsmassa är totalt 7 000 ton.



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, redovisades under 2020 som en egen enhet utanför segmentsredovisningen.

För mer information avseende skillnader mellan segmentsredovisning och redovisning enligt IFRS, se not 1 och not 3.

Nettoomsättning och rörelseresultat per affärsområde

Mkr	Nettoomsättning				Rörelseresultat			
	Okt-dec 2021	Okt-dec 2020	Jan-dec 2021	Jan-dec 2020	Okt-dec 2021	Okt-dec 2020	Jan-dec 2021	Jan-dec 2020
Bygg	8 147	7 448	26 980	26 989	209	197	711	663
Anläggning	4 062	3 600	14 180	12 843	164	131	471	391
Industri	5 138	4 929	18 787	18 720	420	397	938	1 105
Projektutveckling	3 117	1 804	9 497	7 500	446	1 195	1 237	1 669
- varav Fastighetsutveckling	425	71	521	375	122	961	231	982
- varav Bostadsutveckling	2 692	1 733	8 976	7 125	324	234	1 006	687
Koncerngemensamt	368	317	1 314	1 206	13	-132	-228	-310
Elimineringar	-3 312	-2 674	-10 732	-9 841	-6	37	-31	23
Koncernen, segmentsredovisning	17 520	15 424	60 026	57 417	1 246	1 825	3 098	3 541
Justering bostäder till IFRS	-16	560	-1 103	2 491	52	95	-152	331
IFRS 16, tillkommande leasingavtal	-	-	-	-	11	12	29	34
Annehem Fastigheter	-	36 ¹⁾	-	171 ²⁾	-	13 ¹⁾	-	30 ²⁾
Elimineringar	-	-31	-	-227	-	-3	-	-14
Koncernen, IFRS	17 504	15 989	58 923	59 852	1 309	1 942	2 975	3 922

Varav entreprenadverksamhet enligt segmentsredovisning (Bygg och Anläggning)

	12 209	11 048	41 160	39 832	373	328	1 182	1 054
--	--------	--------	--------	--------	-----	-----	-------	-------

Procent	Rörelsemarginal			
	Okt-dec 2021	Okt-dec 2020	Jan-dec 2021	Jan-dec 2020
Bygg	2,6	2,6	2,6	2,5
Anläggning	4,0	3,6	3,3	3,0
Industri	8,2	8,1	5,0	5,9
Projektutveckling	14,3	66,2	13,0	22,3
- varav Fastighetsutveckling	28,7	1 353,5	44,3	261,9
- varav Bostadsutveckling	12,0	13,5	11,2	9,6
Koncerngemensamt				
Elimineringar				
Koncernen, segmentsredovisning	7,1	11,8	5,2	6,2
Justering bostäder till IFRS				
IFRS 16, tillkommande leasingavtal				
Annehem Fastigheter		36,1 ¹⁾		17,5 ²⁾
Elimineringar				
Koncernen, IFRS	7,5	12,1	5,0	6,6

Varav entreprenadverksamhet enligt segmentsredovisning (Bygg och Anläggning)

	3,1	3,0	2,9	2,6
--	-----	-----	-----	-----

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 13 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 2021

Nettoomsättningen för fjärde kvartalet 2021 ökade med nio procent och uppgick till 8 147 Mkr (7 448). Ökningen är hänförlig till den svenska verksamheten.

Rörelseresultatet för fjärde kvartalet uppgick till 209 Mkr (197) och rörelsemarginalen var oförändrad på 2,6 procent (2,6).

Januari – december 2021

Nettoomsättning för 2021 var oförändrad och uppgick till 26 980 Mkr (26 989). I både Sverige och Norge ökade nettoomsättningen medan den minskade i Finland. I nettoomsättningen har andelen bostadsprojekt samt projekt till offentliga beställare ökat jämfört med föregående år.

Rörelseresultatet för året ökade och uppgick till 711 Mkr (663) och rörelsemarginalen förbättrades till 2,6 procent (2,5). I både Sverige och Finland ökade intjäningen under året medan Norge hade ett lägre rörelseresultat.

Orderingång och orderstock

Oktober – december 2021

Orderingången ökade under fjärde kvartalet och uppgick till 9 561 Mkr (6 620). I orderingången var det en stor andel bostadsprojekt.

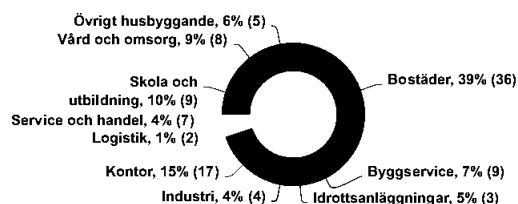
Januari – december 2021

Orderingången har ökat med 16 procent under 2021 och uppgick till 30 903 Mkr (26 597). Orderingången är väl fördelad vad gäller produkt och geografi även om en stor del utgörs av bostadsprojekt.

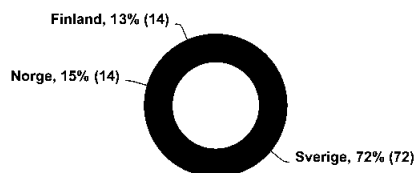
Orderstocken per den 31 december 2021 uppgick till 30 142 Mkr jämfört med 26 558 Mkr vid utgången av december 2020. Av orderstocken är det en högre andel av bostäder samt skolor och utbildningslokaler jämfört med utgången av 2020.

Nettoomsättning

per produktområde, rullande 12 månader

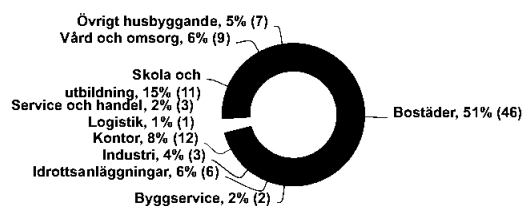


per geografisk marknad, rullande 12 månader

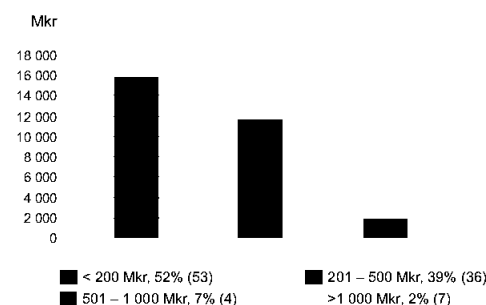


Orderstock per 31 december 2021

per produktområde



per projektstorlek



Nyckeltal

	Okt-dec 2021	Okt-dec 2020	Jan-dec 2021	Jan-dec 2020
Nettoomsättning, Mkr	8 147	7 448	26 980	26 989
Rörelseresultat, Mkr	209	197	711	663
Rörelsemarginal, %	2,6	2,6	2,6	2,5
Orderingång, Mkr	9 561	6 620	30 903	26 597
Orderstock, Mkr	30 142	26 558	30 142	26 558
Medelantalet anställda ¹⁾	5 796	6 080	5 796	6 080

¹⁾ Beräknat på rullande 12 månader

Affärsområde Anläggning

Affärsområde Anläggning är en ledande aktör i Sverige och med verksamhet i Norge. Anläggnings verksamhet i Finland flyttades under hösten 2020 till affärsområde Industri. 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 2021

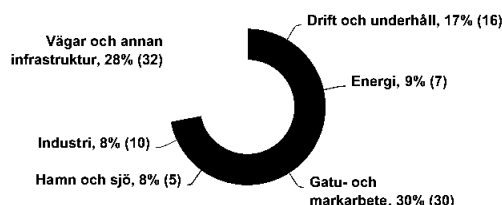
Nettoomsättningen för fjärde kvartalet 2021 ökade med 13 procent till 4 062 Mkr (3 600). Ökningen är främst relaterad till Lokal marknad i både Sverige och Norge. Rörelseresultatet ökade till 164 Mkr (131) och rörelsemarginalen förbättrades till 4,0 procent (3,6).

Januari – december 2021

Nettoomsättningen för 2021 ökade med tio procent och uppgick till 14 180 Mkr (12 843). Även justerat för förvärvade enheter ökade nettoomsättningen med tio procent.

Nettoomsättning

per produktområde, rullande 12 månader



Den ökade nettoomsättningen är relaterad till Lokal marknad och Drift och underhåll. Infrastruktur och tung anläggning hade färre stora pågående vägprojekt under 2021 jämfört med 2020. Rörelseresultatet för 2021 uppgick till 471 Mkr (391) och rörelsemarginalen förbättrades till 3,3 procent (3,0). Samtliga produktområden har haft en god intjäning under året.

Orderingång och orderstock

Oktober – december 2021

Orderingången har ökat under fjärde kvartalet 2021 och uppgick till 3 016 Mkr (2 724).

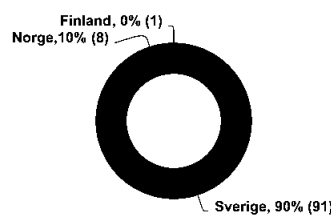
Januari – december 2021

Orderingången ökade under året med 16 procent till 14 819 Mkr (12 752). Orderstocken per 31 december 2021 uppgick till 13 955 Mkr (13 075).

Förvärv av HGT AS i Bergen

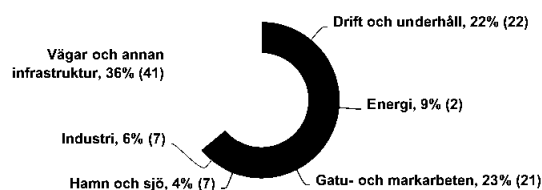
Peab ingick under juli 2021 avtal om att förvärva 90 procent av aktierna i HGT AS. HGT är totalentreprenör i anläggningsbranschen och har sitt säte i Bergen. År 2020 omsatte bolaget 150 MNOK. Med förvärvet stärker Peab sin verksamhet inom anläggning i Norge. Efter godkännande av konkurrensmyndigheten genomfördes förvärvet den 1 september 2021.

per geografisk marknad, rullande 12 månader

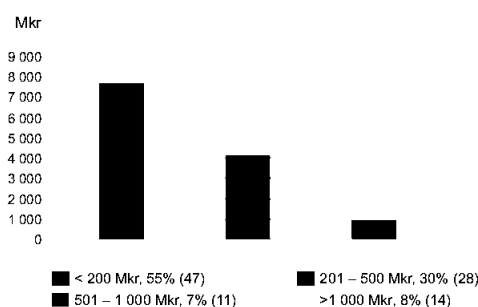


Orderstock per 31 december 2021

per produktområde



per projektstorlek



Nyckeltal

	Okt-dec 2021	Okt-dec 2020	Jan-dec 2021	Jan-dec 2020
Nettoomsättning, Mkr	4 062	3 600	14 180	12 843
Rörelseresultat, Mkr	164	131	471	391
Rörelsemarginal, %	4,0	3,6	3,3	3,0
Orderingång, Mkr	3 016	2 724	14 819	12 752
Orderstock, Mkr	13 955	13 075	13 955	13 075
Medelantalet anställda ¹⁾	3 634	3 625	3 634	3 625

¹⁾ Beräknat på rullande 12 månader

Affärsområde Industri

Affärsområde Industri tillhandahåller produkter och tjänster som behövs för ett mer hållbart och kostnadseffektivt genomförande av bygg- och anläggningsprojekt på den nordiska marknaden. Med lokal förankring utförs uppdrag i både stor och liten skala.

Affärsområde Industri erbjuder allt från grus- och bergmaterial, 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. Verksamheten bedrivs genom de sex produktområden; Ballast, Beläggning, Betong, Transport och Maskin, Uthyrning samt Byggsystem.

Nettoomsättning och resultat

Oktober – december 2021

Nettoomsättningen för fjärde kvartalet 2021 ökade med fyra procent och uppgick till 5 138 Mkr (4 929). Ballast, Beläggning, Betong och Byggsystem hade en ökad omsättning i kvartalet medan Uthyrning samt Transport och Maskin hade en lägre nettoomsättning.

Rörelseresultatet uppgick till 420 Mkr (397) och rörelsemarginalen förbättrades till 8,2 procent (8,1). Peab förvärvade YIT:s nordiska beläggning- och ballastverksamhet den 1 april 2020, vilket var då säsongen startade. Avskrivningar på övervärden relaterade till kundkontrakt i övertagen orderstock och anläggningsstillgångar har belastat rörelseresultatet med -21 Mkr (-30).

Januari – december 2021

Nettoomsättningen för 2021 uppgick till 18 787 Mkr (18 720). Justerat för förvärvade enheter minskade nettoomsättningen med en procent jämfört med föregående år. Ballast, Betong och Byggsystem ökade omsättningen medan Uthyrning samt Transport och Maskin hade en lägre nettoomsättning. Beläggning hade lägre volymer under året men till följd av ett högre bitumenpris var omsättningen i nivå med föregående år.

Rörelseresultatet uppgick till 938 Mkr (1 105) och rörelsemarginalen till 5,0 procent (5,9). Peab förvärvade YIT:s nordiska beläggning- och ballastverksamhet den 1 april 2020. 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 rörelseresultatet i det första kvartalet 2020 påverkats med -297 Mkr. Avskrivningar på övervärden relaterade till kundkontrakt i övertagen orderstock och anläggningsstillgångar har belastat rörelseresultatet med -80 Mkr (-189). I jämförelseåret ingick även förvärvskostnader och överlåtelseskatt om -55 Mkr. Inledningen på 2021 med en lång, kall vinter har haft en negativ resultatpåverkan på verksamheterna inom affärsområde Industri då säsongen kom igång senare än under 2020.

Sysselsatt kapital uppgick vid årets slut till 9 266 Mkr jämfört med 8 822 Mkr vid utgången av föregående år. Ökningen förklaras av maskininvesteringar och rörelseförvärv.

Orderingång och orderstock

Oktober – december 2021

Orderingången under fjärde kvartalet 2021 uppgick till 2 255 Mkr (2 816).

Januari – december 2021

Orderingången under 2021 ökade till 10 568 Mkr (9 893). I jämförelseperioden ingick orderingång från den förvärvade beläggnings- och ballastverksamheten från och med 1 april 2020.

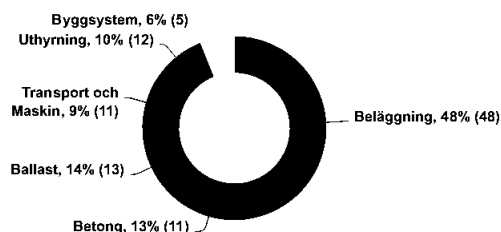
Orderstocken uppgick per den 31 december 2021 till 3 886 Mkr (3 921).

Förvärv av Frøseth AS i Trøndelag

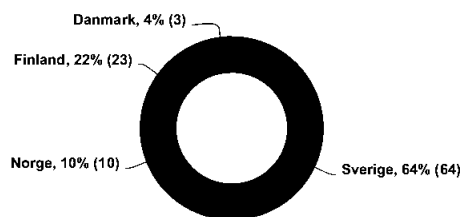
Peab har stärkt sin verksamhet i Trøndelagsområdet i mellersta Norge genom förvärv av Frøseth AS, som är verksam inom ballast, beläggning, transporter och recycling. Med förvärvet följde 40 nya medarbetare, nio täkter, ett asfaltverk samt en modern maskinpark. Den förvärvade verksamheten omsatte 2020 cirka 104 MNOK. Efter godkännande av konkurrensmyndigheten genomfördes förvärvet den 1 juli 2021.

Nettoomsättning

per produktområde, rullande 12 månader



per geografisk marknad, rullande 12 månader



Nyckeltal

	Okt-dec 2021	Okt-dec 2020	Jan-dec 2021	Jan-dec 2020
Nettoomsättning, Mkr	5 138	4 929	18 787	18 720
Rörelseresultat, Mkr	420	397	938	1 105
Rörelsemarginal, %	8,2	8,1	5,0	5,9
Orderingång, Mkr	2 255	2 816	10 568	9 893
Orderstock, Mkr	3 886	3 921	3 886	3 921
Sysselsatt kapital vid periodens utgång, Mkr	9 266	8 822	9 266	8 822
Medelantalet anställda ¹⁾	5 110	4 892	5 110	4 892
Betong, tusentals m ³ ²⁾	385	352	1 379	1 372
Beläggning, tusentals ton ²⁾	2 047	2 498	7 431	8 396
Ballast, tusentals ton ²⁾	8 290	9 490	31 762	32 229

¹⁾ Beräknat på rullande 12 månader

²⁾ Avser såld mängd



Brogjutning Väg 23
Huseby-Marklanda

Affärsområde Projektutveckling

Affärsområde Projektutveckling, som omfattar Bostadsutveckling och Fastighetsutveckling, skapar hållbara och levande stadsmiljöer med såväl bostäder som kommersiella fastigheter och samhällsfastigheter. 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 på den nordiska bostadsmarknaden såsom flerfamiljshus i bostadsrätts-, äganderätts- och hyresrättsform samt småhus. Fastighetsutveckling utvecklar kontor, lokaler och ibland hela stadsdelar i samarbete med kommuner och andra partners. Verksamheten är huvudsakligen fokuserad till storstadsområden i hela Norden.

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 2021

Under fjärde kvartalet 2021 ökade nettoomsättningen inom Projektutveckling med 73 procent och uppgick till 3 117 Mkr (1 804). Rörelseresultatet uppgick till 446 Mkr (1 195). Under 2020 ingick effekt av utdelningen av Annhem Fastigheter med 896 Mkr.

Januari – december 2021

Under 2021 ökade nettoomsättningen inom Projektutveckling med 27 procent och uppgick till 9 497 Mkr (7 500). Ökningen är främst hänförlig till Bostadsutveckling. Rörelseresultatet uppgick till 1 237 Mkr (1 669). Under 2020 ingick effekt av utdelning av Annhem Fastigheter med 896 Mkr. Rörelsemarginalen uppgick till 13,0 procent (22,3). Exkluderat effekten av Annhem Fastigheter uppgick rörelsemarginalen under 2020 till 10,3 procent.

Sysselsatt kapital i Projektutveckling uppgick vid årets slut till 13 523 Mkr (12 189). Ökningen förklaras i huvudsak av investeringar i projekt- och exploateringsfastigheter samt ett ökat värde av andelar i joint venturebolag.



Sysselsatt kapital

Mkr	31 dec 2021	31 dec 2020
Driftfastigheter	52	161
Förvaltningsfastigheter	36	112
Projekt- och exploateringsfastigheter	10 628	9 060
<i>varav bostadsbyggrätter</i>	6 629	4 819
<i>varav kommersiella byggrätter</i>	613	585
<i>varav osäld del av pågående bostadsprojekt</i>	1 549	1 730
<i>varav pågående hyresrättsprojekt i Sverige</i>	727	1 100
<i>varav pågående kommersiella projekt</i>	483	226
<i>varav färdigställda fastigheter</i>	123	311
<i>varav övrigt</i>	504	289
Andelar i joint ventures	2 371	1 873
Utlåning till joint ventures	1 177	1 213
Rörelsekapital och övrigt	-741	-230
Summa	13 523	12 189
<i>varav Fastighetsutveckling</i>	4 265	3 766
<i>varav Bostadsutveckling</i>	9 258	8 423

Nyckeltal

	Okt-dec 2021	Okt-dec 2020	Jan-dec 2021	Jan-dec 2020
Nettoomsättning, Mkr	3 117	1 804	9 497	7 500
<i>varav Fastighetsutveckling</i>	425	71	521	375
<i>varav Bostadsutveckling</i>	2 692	1 733	8 976	7 125
Rörelseresultat, Mkr	446	1 195	1 237	1 669
<i>varav Fastighetsutveckling</i>	122	961	231	982
<i>varav Bostadsutveckling</i>	324	234	1 006	687
Rörelsemarginal, %	14,3	66,2	13,0	22,3
<i>varav Fastighetsutveckling</i>	28,7	1 353,5	44,3	261,9
<i>varav Bostadsutveckling</i>	12,0	13,5	11,2	9,6
Sysselsatt kapital vid periodens utgång, Mkr	13 523	12 189	13 523	12 189
Orderingång, Mkr	3 085	2 211	9 981	6 940
Orderstock, Mkr	6 555	5 151	6 555	5 151
Medelantalet anställda ¹⁾	242	290	242	290

¹⁾ Beräknat på rullande 12 månader

Bostadsutveckling

Oktober – december 2021

Nettoomsättningen ökade med 55 procent och uppgick till 2 692 Mkr (1 733). Ett ökat antal produktionsstarter av bostadsprojekt samt en hög försäljning av bostäder har haft en positiv påverkan i kvartalet. Rörelseresultatet ökade till 324 Mkr (234) och rörelsemarginalen uppgick till 12,0 procent (13,5).

Igångsättningen av egenutvecklade bostäder uppgick under fjärde kvartalet till 895 (679), och fördelar sig främst mellan Sverige och Finland. Av produktionsstarterna har 89 (41) konverterats från hyresrättsprojekt. Det är en bra geografisk spridning av produktionsstarter i båda länderna. Antalet sålda bostäder uppgick till 846 (664) varav merparten var i Sverige och Finland. Under fjärde kvartalet produktionsstartades 288 bostäder (303) i hyresrättsprojekt i egen balansräkning i Sverige.

Januari – december 2021

Nettoomsättningen ökade med 26 procent till 8 976 Mkr (7 125) och ökningen är relaterad till Sverige och Finland. Rörelseresultatet ökade och uppgick till 1 006 Mkr (687) och rörelsemarginalen förbättrades till 11,2 procent (9,6). Samtliga länder hade en förbättrad rörelsemarginal i jämförelse med föregående år.

Igångsättningen av egenutvecklade bostäder uppgick till 3 020 enheter (2 291) varav 426 (228) har konverterats från hyresrätter. I produktionsstarterna är det en bra geografisk spridning. Antalet sålda bostäder uppgick till 3 047 (2 682). Under året har försäljningen varit god i alla tre länderna. Antalet egenutvecklade bostäder i produktion uppgick vid årets utgång till 4 702 (4 014). Andelen sålda bostäder i produktion uppgick till 76 procent (73). Antalet återköpta bostäder per 31 december 2021 har minskat under året och uppgick till 144 (222), varav merparten är i Sverige. Under året har 676 bostäder (502) produktionsstartats i hyresrättsprojekt i egen balansräkning och 91 bostäder (4) har sålts. Antalet bostäder i hyresrättsprojekt under produktion uppgick vid årets utgång till 922 (763). Av dessa är 638 sålda till investerare och kommer att resultatavräknas vid frånträdet.

Egenutvecklad bostadsproduktion

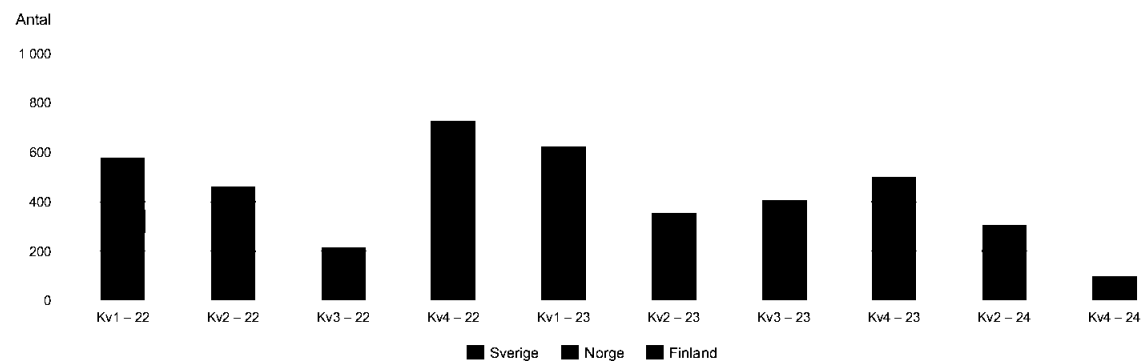
	Okt-dec 2021	Okt-dec 2020	Jan-dec 2021	Jan-dec 2020
Bostadsrätter, ägarlägenheter och bostadsaktiebolag				
Antal under perioden produktionsstartade bostäder	895 ¹⁾	679 ¹⁾	3 020 ²⁾	2 291 ²⁾
Antal under perioden sålda bostäder	846	664	3 047	2 682
Totalt antal bostäder i produktion, vid periodens slut	4 702	4 014	4 702	4 014
Andel sålda bostäder i produktion, vid periodens slut	76%	73%	76%	73%
Antal återköpta bostäder i egen balansräkning, vid periodens slut	144	222	144	222
Hyresrätter				
Antal under perioden produktionsstartade bostäder	288	303	676	502
Antal under perioden sålda bostäder	-	4	91	4
Antal under perioden konverterade till bostadsrätter	89	41	426	228
Totalt antal bostäder i produktion, vid periodens slut	922	763	922 ³⁾	763

¹⁾ Inkluderar 89 (41) bostäder som har konverterats från hyresrätter

²⁾ Inkluderar 426 (228) bostäder som har konverterats från hyresrätter

³⁾ Varav 638, motsvarande 69 procent, är avtalade om försäljning vid färdigställande

Tidpunkt för färdigställande av egenutvecklade pågående bostäder ¹⁾

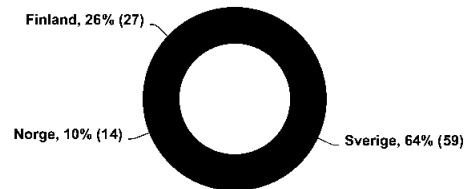


¹⁾ Avser svenska bostadsrättsföreningar och egna hem, norska ägarbostäder och andelslägenheter samt finska bostadsaktiebolag

Sysselsatt kapital har ökat vid utgången av året och uppgick till 9 258 Mkr (8 423). Ökningen förklaras i huvudsak av investeringar i bostadsbyggrätter. Under december 2021 förvärvades del av fastigheten Stockholm Primus 1 på Lilla Essingen i Stockholm med en byggrättsvolym om drygt 40 000 kvadratmeter BTA (bruttoarea) och ett underliggande fastighetsvärde om 1 167 Mkr.

Nettoomsättning

per geografisk marknad, rullande 12 månader



Bostadsbyggrätter

Antal, cirka	31 dec 2021	31 dec 2020
Byggrätter i egen balansräkning	19 500	18 900
Byggrätter via joint ventures	4 600	4 400
Byggrätter via optioner m.m.	10 500	9 700
Totalt	34 600	33 000



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 2021

Under fjärde kvartalet 2021 ökade omsättningen till 425 Mkr (71) och rörelseresultatet uppgick till 122 Mkr (961). Under föregående år ingick i rörelseresultatet effekt av utdelningen av Annehem Fastigheter med 896 Mkr. Realisationsvinster från fastighetsförsäljningar uppgick till 151 Mkr (8). Under kvartalet har bland annat en kontorsfastighet i Solna avyttrats till Annehem Fastigheter. Resultatbidrag från delägda bolag är lägre under fjärde kvartalet jämfört med motsvarande kvartal föregående år.

Januari – december 2021

Under 2021 ökade nettoomsättningen till 521 Mkr (375) och rörelseresultatet uppgick till 231 Mkr (982). Under föregående år ingick i rörelseresultatet effekt av utdelningen av Annehem Fastigheter med 896 Mkr. Realisationsvinster från fastighetsförsäljningar uppgick till 218 Mkr (51) där bland annat avyttring av kontor i Helsingborg och Solna till Annehem Fastigheter ingick. Resultatbidrag från delägda bolag har varit något lägre jämfört med 2020. Till följd av coronapandemin har vissa verksamheter med koppling till resande och turism påverkats negativt vilket har belastat rörelseresultatet i Fastighetsutveckling med -20 Mkr (-64). I jämförelseperioden ingick -44 Mkr relaterat till Ängelholm-Helsingborg Flygplats där -20 Mkr avsåg nedskrivning av goodwill.

Sysselsatt kapital inom Fastighetsutveckling uppgick till 4 265 Mkr (3 766) vid utgången av 2021. En stor del av det sysselsatta kapitalet utgörs av andelar i delägda bolag och utlåning till delägda bolag.

Peab och SkiStars hälftenägda bolag Skiab Invest AB ingick i maj 2021 avtal om förvärv av tre lodger med ett fastighetsvärde om 737 Mkr och byggrätter med ett värde om 305 Mkr från SkiStar. Peab och SkiStar har ägt och förvaltat tre lodger på svenska och norska fjällorter genom olika delägda bolag. Dessa har nu samlats i det hälftenägda bolaget Skiab Invest AB.

Pågående fastighetsprojekt

Typ av projekt	Ort	Uthyrningsbar yta, m ²	Uthyrningsgrad, %	Bokfört värde, Mkr	Beslutad investering, Mkr	Tidpunkt färdigställande	Färdigställande-grad, %
Idrottsvall	Sundsvall	14 700	100	195	223	Q2-2022	88
Logistikaneläggning	Södertälje	2 200	100	60	67	Q2-2022	90
Padelhall	Trollhättan	3 900	100	16	52	Q4-2022	31
Kontor	Malmö	7 100	28	98	296	Q1-2023	33
Kontor	Göteborg	13 100	25	101	516	Q1-2024	20
Övriga pågående projekt				13			
Summa				483			

Därutöver förvärvade bolaget tre nya lodger belägna i Hemsedal i Norge, Lindvalen i Sälen och Hundfjället i Sälen samt byggrätter om cirka 60 000 BTA i Sälen, Vemdalen, Åre och Duved. I samband med transaktionen tecknade SkiStar nya hyresavtal på såväl de nya förvärvade fastigheterna som de tidigare gemensamt ägda fastigheterna. Hyresavtalen, av så kallad triple-net-karaktär, har en löptid på mellan 12-25 år och en genomsnittlig löptid på 17 år. Hyresintäkten uppgår till 93 Mkr. Avtalen var villkorade av att en bolagsstämma i SkiStar godkände försäljningen och tecknandet av hyresavtalen, samt att befintlig finansiering kunde bibehållas eller att ny finansiering erhöles senast den 15 september. Efter att villkoren uppfyllts genomfördes samtliga transaktioner under juli 2021.

Nedanstående tabell visar de större pågående fastighetsprojekten per 31 december 2021. Under året har avtal tecknats om försäljning av logistikaneläggningen i Almnäs, Södertälje till Annehem Fastigheter och det underliggande fastighetsvärdet uppgår till 96 Mkr. Fastigheten ska miljöklassas enligt Miljöbyggnad Silver. Avyttring av den färdigställda fastigheten planeras till det andra kvartalet 2022.

Peab har under året tagit beslut om att uppföra kontorshuset The Corner i Hyllie, Malmö. Huset kommer att ha 7 100 kvadratmeter flexibla kontorsytor fördelat på sju våningar med co-working och restaurang på bottenvåningen. Fastigheten ska certifieras med Miljöbyggnad och WELL för att garantera bästa möjliga förutsättningar både för människa och miljö. Peab har även tagit beslut under året om att uppföra kontorshuset Gamlestaden Smedjan i Göteborg. Fastigheten ligger i ett mycket kommunikativt läge, inom ett av Göteborgs utvecklingsområden. Byggnaden inrymmer en total uthyrningsbar yta om cirka 13 100 kvadratmeter fördelat på åtta våningar. Fastigheten ska miljöcertifieras enligt Breeam Excellent och för att ytterligare bidra till en hållbar utveckling, installeras solceller i kombination med energilagringssystem inom byggnaden.

I december 2021 tecknades avtal med Corem om att förvärva köpcentret Knallerian med fyra fastigheter och en total area på 15 165 kvadratmeter i handelsområdet Knalleland i Borås till ett underliggande fastighetsvärde om 110 Mkr. Den uthyrningsbara ytan uppgår till närmare 23 000 kvadratmeter och har idag omkring 40 hyresgäster. Peab kommer att driva köpcentret parallellt med utvecklingen av området. Tillträde och betalning genomfördes den 1 februari 2022.



Väsentliga joint ventures

Peabs väsentliga joint venture bolag Fastighets AB Centur, Fastighets AB ML4, Point Hyllie Holding AB, Skiab Invest AB och Tornet Bostadsproduktion 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.

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 2021 ¹⁾: 7 497 Mkr (7 103)

Peabs del av oredovisade verkliga värden exkl. skatt ¹⁾: 573 Mkr (427)

Större pågående projekt: Gjuteriet Varvsstaden, Malmö, ombyggnad av cirka 4 600 m² (hyresgäst Oatly)

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 2021 : 1 991 Mkr (1 956)

Större pågående projekt: Inga större pågående projekt

Point Hyllie Holding AB

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

Peabs andel: 50 procent

Partner: Volito

Geografi: Hyllie, Malmö

Bokfört värde fastigheter per 31 december 2021: 1 385 Mkr (1 356)

Större pågående projekt: Inga större pågående projekt

Skiab Invest AB

Utveckla, äga och förvalta kommersiella fastigheter och bostäder i den skandinaviska fjällvärlden.

Peabs andel: 50 procent

Partner: SkiStar

Geografi: Skandinaviska fjällvärlden

Bokfört värde fastigheter per 31 december 2021 ¹⁾: 2 093 Mkr (41)

Peabs del av oredovisade verkliga värden exkl. skatt ¹⁾: 16 Mkr (-)

Större pågående projekt: Sadelbyn 7 med 42 Brf lägenheter i Åre, Butik Concept Store med 2 500 m² i Lindvallen, Sälen som är uthyrd till Skistar.

Tornet Bostadsproduktion AB

Utveckla, 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 2021 ¹⁾: 5,649 Mkr (5 019)

Peabs del av oredovisade verkliga värden exkl. skatt ¹⁾: 417 Mkr (357)

Större pågående projekt: LP Parken, Göteborg 15 000 m² uthyrningsbar yta, Tallbohov, Järfälla 10 500 m² uthyrningsbar yta samt ytterligare hyresrättsprojekt i Helsingborg, Lund och Umeå

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.

Byggmarknaden

🇸🇪 Sverige

Den økonomiske situationen i Sverige fortsatte å utvikle seg positivt under slutet av 2021, även om materialbrist, fortsatt smittspridning og økt inflasjon bromsede utviklingen og bidrog til fortsatt usikkerhet. Enligt nuvarande prognoser väntas 2021 års BNP-tillväxt ha uppgått till cirka 4,4 procent. Troligen följs uppgången av en något svagare tillväxt 2022. Såväl konsumtion som investeringar agerar draglok i ekonomin, där både ökad sysselsättning och en fortsatt nollränta ger positiva förutsättningar. Uppgången för de samlade husbyggnadsinvesteringarna 2021 skedde på bred front med undantag för en horisontell utveckling inom offentligt husbyggnad. Under 2022 väntas en utplaning då både bostadsinvesteringar och övrigt husbyggnad väntas vara på en oförändrad nivå jämfört med 2021. Den alltså osäkra tillgången till cement kan skapa ryckighet på marknaden. Anläggningsinvesteringarna beräknas få en mindre rekyl 2022 efter att ha vuxit i god takt 2021.

🇳🇴 Norge

Återhämtningen i Norges økonomi fortsatte under senere delen av 2021. Prognosen for BNP justerades også i positiv retning og den sterke økonomiske tillvæksten fortsätter troligen 2022, då även arbetslösheten förväntas minska. Den samlade konsumtionen driver tillvæksten, inte minst gäller detta for 2022, då hushållens konsumtion väntas växla upp. För 2022 tyder prognosen på en minskning för den samlade husbyggnadsvolumen, efter en bred ökning 2021. Undantaget är nybyggnad av flerbostadshus, där utviklingen var negativ under det gångna året. Sammantaget väntas bostadsinvesteringarna vända uppåt 2022, medan övrigt husbyggnad väntas vända nedåt. Behoven av anleggningsinvesteringar fortsätter att vara store og 2021 visade på tillväxt. För 2022 väntas dock anleggningsinvesteringarna visa väsentlig tillväxt.

🇫🇮 Finland

En snabb återhämtning i sysselsättningen, som stimulerar hushållens konsumtion, tillsammans med ökade investeringar drev Finlands tillväxt under 2021 og väntas också driva tillvæksten 2022. BNP-prognosen har justerats i positiv retning og pekar nu på en ökning med omkring 3,5 procent för det gångna året og 3,0 procent för 2022. Uppgången i det totala husbyggnad under 2021 var stark efter inverkan från industrins investeringar og det växande bostadsbyggnad. Detta kan dock följas av en rekyl 2022 då både bostadsinvesteringar og övrigt husbyggnad väntas minska. Liksom under 2021 tyder prognosen for anleggningsbyggnad på en horisontell utvikling även under 2022.

Bostäder

	2021	2022	2023
Sverige	↗	→	↗
Norge	↘	↗	↘
Finland	↑	↘	→

Prognos påbörjade bostadsinvesteringar, ny- og ombyggnad
Källa: Navet Analytics

Övrigt husbyggnad

	2021	2022	2023
Sverige	↗	→	→
Norge	↗	↘	→
Finland	↑	↘	→

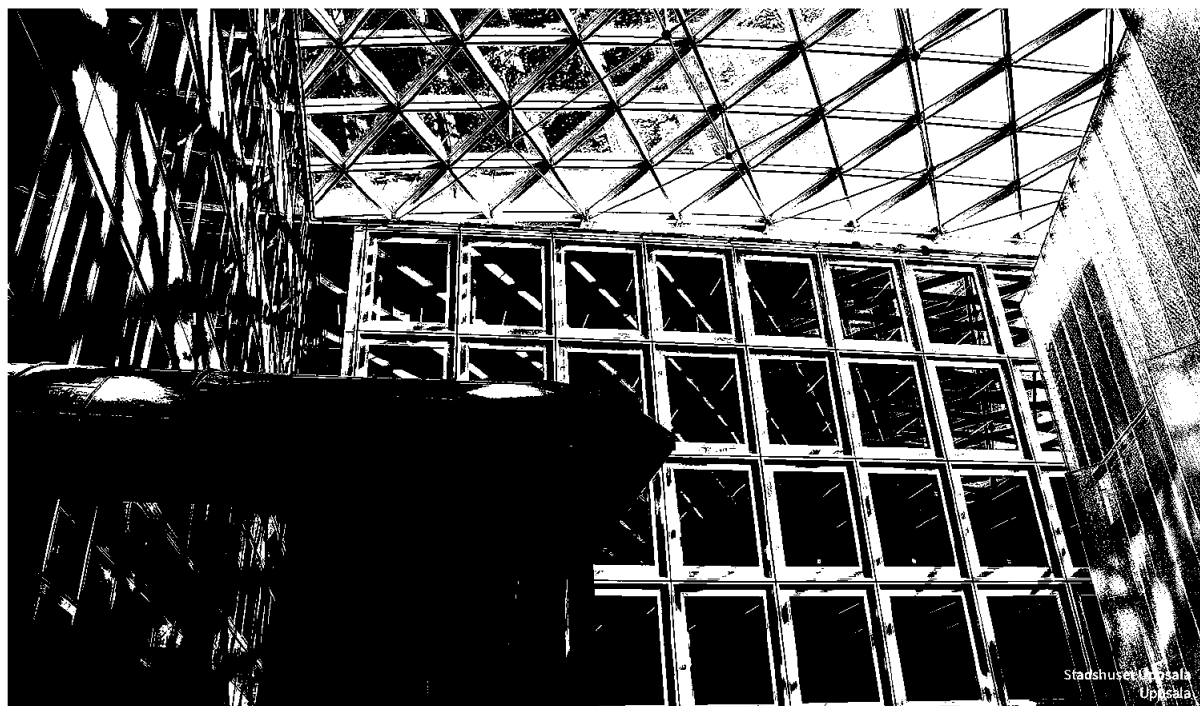
Prognos påbörjade övriga husbyggnadsinvesteringar, ny- og ombyggnad (Industri, kontor/handel, mm og offentliga lokaler)
Källa: Navet Analytics

Anläggning

	2021	2022	2023
Sverige	↗	↘	–
Norge	↗	↑	–
Finland	→	→	–

Prognos anleggningsinvesteringar
Källa: Navet Analytics

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



Icke-finansiella mål och hållbarhet

Peab har i mer än 60 år bidragit till en hållbar samhällsutveckling och arbetat för att förbättra vardagen för människor i deras lokala samhällen. Vi gör det genom att bygga allt från bostäder, skolor och sjukhus till att anlägga broar, vägar och annan infrastruktur. Att arbeta hållbart är för Peab en strategisk fråga som i praktiken alltid omsätts lokalt och vardagsnära, med utgångspunkt i kärnvärden, affärsidé, mission, strategiska målsättningar och vår uppförandekod.

Från och med 2021 följer vi upp verksamheten utifrån nio externa mål – både finansiella och icke-finansiella mål – som samtidigt identifierar våra prioriterade hållbarhetsfrågor (Bästa arbetsplatsen och Ledande inom samhällsansvar). Vi följer upp våra mål kvartalsvis, halvårsvis eller årsvis. I samband med bokslutskommunikén redovisar vi utfallet av samtliga nio mål.

Nöjdaste kunderna

Att Peab levererar på sina åtaganden till kunderna är avgörande för en långsiktig hållbar affär. En nöjd kund är både återkommande och viktig för att marknadsföra oss. Därför är vår årliga kundundersökning en temperaturmätare på hur väl vi möter våra kunders förväntningar och samtidigt en vägvisare till förbättringspotential. Årets Nöjd-Kund-Index (NKI) summerade till 81 (80), vilket är ett fortsatt gott resultat och en bit över målet om 75. Kundernas uppfattning om Peab som prisvärt utvecklas i särskilt positiv riktning, och när det gäller affärsområdena utmärker sig Projektutveckling genom en stark utveckling.

Bästa arbetsplatsen

Allvarliga olyckor

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. Ett led i vårt förebyggande arbetsmiljöarbete är att fortsatt kompetensutveckla medarbetarna med fokus på planering och riskhantering i projekten samt lärande från inrapporterade riskobservationer, tillbud och olyckor. Peab har en hög andel egna yrkesarbetare jämfört med andra aktörer i bygg- och anläggningsbranschen, utöver våra många underentreprenörer. Antalet medarbetare uppgick vid utgången av december 2021 till 14 895, varav antalet yrkesarbetare uppgick till 8 016.

Vårt mål om en minskande olyckstrend för allvarliga olyckor omfattar både våra egna medarbetare och samtliga som vistas på våra arbetsplatser. Antalet allvarliga olyckor* på våra arbetsplatser minskade till 28 per den 31 december 2021 (39 per den 31 december 2020), varav 10 avseende egen personal och 18 avseende underentreprenörer. Under perioden oktober till december 2021 uppgick det totala antalet allvarliga olyckor till 5. Sedan 2021 följer vi även antalet arbetsplatsolyckor med mer än fyra dagars frånvaro, exklusive skadedagen (LT14) samt arbetsplatsolyckor enligt samma definition per en miljon arbetade timmar (LTIF4) för våra egna medarbetare. För årets fjärde kvartal uppgick antalet till 53 (36 tredje kvartalet 2021) och frekvensen LTIF4 blev 6,3 (6,6 efter det tredje kvartalet 2021).

Varje risk som åtgärdas innebär en potentiell olycka mindre. Därför har vi högsta fokus på att rapportera in riskobservationer* och att åtgärda dem. Under det fjärde kvartalet 2021 rapporterade organisationen in 13 300 riskobservationer, vilket innebär att det totala antalet inrapporterade riskobservationer för 2021 uppgick till 62 100.

Under 2022 fortsätter vi att arbeta för en nedåtgående trend för allvarliga olyckor och tillbud, framför allt genom djuputredningar och genom att vidta åtgärder för att liknande olyckor inte ska inträffa igen. Målet om en fallande trend innebär att för 2022 ska antalet allvarliga olyckor understiga 28.

* För definition se avsnitt Alternativa nyckeltal och definitioner.

Attraktiv arbetsgivare (eNPS)

Vi ska vara det självklara valet för den som vill arbeta i vår bransch. Hos oss ska alla mötas av säkra och inkluderande arbetsplatser med goda arbetsförhållanden och utvecklingsmöjligheter. Två gånger om året genomför vi medarbetarundersökningen Handslaget för att kontinuerligt kunna utvecklas och förbättras som medarbetare och arbetslag. Frågorna i Handslaget handlar i huvudsak om produktivitet, lagets hållbarhet och om medarbetarna är beredda att rekommendera Peab som arbetsgivare till vänner och bekanta (eNPS). Det sistnämnda är också ett av våra nio externa mål som vi redovisar en gång i halvåret.

I höstens medarbetarundersökning hade vi ett deltagande med 84 procent svarsfrekvens i koncernen och ett stort antal förslag på förbättringar. Det visar på stort engagemang för att bidra till sitt arbetslags utveckling och utveckling av verksamheten.

Inom det strategiska målområdet Bästa arbetsplatsen ska värdet för eNPS (rekommendera Peab) ligga över benchmark i branschen (industri och tillverkning). eNPS-värdet för koncernen i höstens mätning gick upp med fem punkter sedan förra mätningen och uppgick till 24 jämfört med 19 i vårens mätning. Det är tydligt över nordisk benchmark som är 15 jämfört med 10 vid förra mätningen. Det är framför allt den svenska verksamheten som ökar, medan värdet i Norge sjunker något från en hög nivå. eNPS-värdet ökar särskilt för kvinnliga medarbetare, men även yrkesarbetare noterar en något högre eNPS-siffra.

Ledande inom samhällsansvar

Klimatmål för koldioxidintensitet

Under de senaste åren har Peabs klimat- och miljöarbete blivit allt mer omfattande och våra mål och mätetal skarpere. Som Nordens samhällsbyggare har vi ett stort ansvar för att bygg- och anläggningsbranschen betydande miljöpåverkan ska minska i den takt som Parisavtalet kräver.

Peabs verksamhet ger upphov till utsläpp främst vid produktion av de material vi använder, vid användningen av de produkter vi levererar, såsom byggnader, samt vid användning av fossila bränslen för våra fordon och maskiner. Vi arbetar med en rad klimatförbättrande initiativ för att få ned utsläppen och närma oss våra klimatmål. Vi har en fördel i att vi kan förse vår entreprenadverksamhet och de projekt vi själva utvecklar med insatsvaror och råvaror genom affärsområde Industri, vilket ger oss bättre möjligheter att styra mot lägre koldioxidutsläpp.

År 2045 ska Peab vara klimatneutralt. Vårt delmål fram till 2030 är att minska koldioxidintensiteten i den egna verksamheten (Scope 1 och 2) med minst 60 procent och att för insatsvaror och köpta tjänster (Scope 3) minst halvera den utifrån basåret 2015. Utfallet efter 2021 visar att utvecklingen går åt rätt håll, om än i olika grad. Koldioxidintensiteten i den egna verksamheten har minskat med 40 procent sedan basåret 2015 och med tre procent för insatsvaror och köpta tjänster. Det visar att den produktion vi själva har kontroll över är vi på god väg att ställa om, men utmaningen är större när vi är beroende av andra aktörer för att sänka våra koldioxidavtryck. Därför är det avgörande att vi fortsätter att ställa tydliga och hårda krav samt att visa på olika klimatförbättrande välgval för att få ned utsläppen.

Jämställd rekrytering

Endast omkring fem procent av dem som söker sig till för Peab relevanta praktiska utbildningar är kvinnor. Det betyder att bygg- och anläggningsbranschen har en stor uppgift i att ta tillvara hela den kompetensbas som samhället erbjuder. Som en av Nordens största samhällsbyggare vill vi utmana oss själva och på så vis skapa en förflyttning i hela branschen. Därför är vårt mål inledningsvis att arbeta för att andelen kvinnor som rekryteras till Peab inom våra kärnkompetenser alltid ska överstiga andelen kvinnor som tagit examen i för oss relevanta utbildningsmarknader. Vi fokuserar på kärnkompetenser inom såväl produktion (yrkesarbetare) som produktionsledning och produktionsstöd (tjänstemän). Efter utgången av 2021 uppgick andelen kvinnor vid nyrekrytering till 6,8 procent inom produktion och förädling gentemot målet om överstigande 5,0 procent och till 34,9 procent inom produktionsledning och produktionsstöd gentemot målet om överstigande 28,5 procent. För 2022 är målet avseende jämställd rekrytering inom produktion och förädling fortsatt överstigande 5,0 procent medan målet inom produktionsledning och produktionsstöd har höjts till överstigande 30,0 procent.

Aktiviteter under fjærde kvartalet

- Peab och SSAB ingick nytt partnerskap som sårkar Peabs framtida tillgång till fossilfritt stål. I korthet går partnerskapet ut på att Peab från 2026 får tillgång till det fossilfria stål som SSAB just nu utvecklar inom sitt HYBRIT-initiativ, världens första fossilfria ståttillverkningsteknik. Fram till 2026 ska bolagen även gemensamt undersöka fler sätt som hjälper byggbranschen att minska sitt klimatavtryck.
- Peabs dotterbolag Swerock har tillsammans med Volvo Lastvagnar tagit fram en eldriven lastbil för transport av hyrlyftar. Modellen är den första serietillverkade FE Electric-lastbilen i Sverige. Med nollutsläpp och lägre bullernivå ska ellastbilen i första hand transportera eldrivna hyrlyftar till kundprojekt inom miljözonen 1 i Göteborgs innerstad.
- Sedan den 1 november fördelas miljöuppgifter enligt en ny rutin och med nya utbildningskrav i den svenska verksamheten. Syftet är att viktiga uppgifter inte ska falla mellan stolarna, så att vi efterlever gällande lagkrav och andra krav samt når våra mål. Rutinen ska också säkerställa att den som blir tilldelad en uppgift får rätt förutsättningar för att utföra den, som rätt kompetens och resurser.
- I slutet av oktober genomförde Peab extra kontroller på arbetsplatserna med fokus på bra ergonomi som minskar risken för skador och ohälsa. Initiativet skedde med anledning av den Europeiska arbetsmiljöveckan och Byggnads årliga arbetsmiljöveckan.
- För att kunna ge kunder, medarbetare och övriga intressenter ett tillförlitligt erbjudande som tydligt visar att Peabs kärnvärden, uppförandekod och andra överenskomna arbetsätt, liksom lagar och förordningar, gäller i hela verksamheten inrättade vi den nya koncernfunktionen Bolagsstyrning och regelefterlevnad. Funktionen samlar frågor om bolagsstyrning, säkerhet och etik, det vill säga ärendehantering vid olika fall av överträdelser, utbildning inom etik och antikorrupktion, riskanalyser och åtgärder för att motverka korrupktion. Även styrning och regelefterlevnad med nordiskt perspektiv för att säkerställa att vi når våra strategiska mål ingår i den nya funktionen.
- Arbetsmiljömätningen, som görs en gång per år, gjordes under det fjærde kvartalet. Frågorna handlar om tre områden: arbetsbelastning, arbetstid och likabehandling. Resultatet är grunden för att utveckla och förbättra förutsättningarna för samtliga medarbetare. Årets arbetsmiljömätning visade på ett stabilt koncernresultat, med likabehandling i topp där de allra flesta medarbetare upplever sig fria från diskriminering och kränkningar på arbetet.
- Peab vann en markanvisningstävling i Stockholm med ett tydligt fokus på social hållbarhet. I Vårberg ska Peab Bostad utveckla ett hundratal nya bostadsrättslägenheter samt inom ramen för Peab Life – och tillsammans med White arkitekter och Stockholms stads stadsutvecklingsprojekt Fokus Skärholmen – bidra till ökad sysselsättning bland ungdomar och unga vuxna i området. Konkret handlar det om att Peab kommer att erbjuda praktik och mentorskap.
- Peabs dotterbolag Lambertsson lanserade plattformen Lambertsson Control, som är ett system för övervakning, mätning och styrning av driftsmiljön på byggarbetsplatserna. Verktögen ger kunden kontroll över sin driftsmiljö, minskar klimatavtrycket och sårkar en hållbar lönsamhet.
- I slutet av november passerade Swerocks nya betongfabrik i Malmö 100 000 kubikmeter producerad och levererad betong där 33 procent är ECO-Betong.
- I samband med ombyggnationen av riksväg 23 mellan Huseby och Marklanda ersätter Peab, tillsammans med Trafikverket, cement med upp till 50 procent slagg. Det innebär upp till halverat koldioxidutsläpp. Enligt standard är den tillåtna inblandningen av slagg i betong idag cirka 30 procent, men i detta spjutspetsprojekt går Trafikverket alltså utanför standarden.
- Peabs dotterbolag Byggelement har börjat tillverka huvudprodukterna i sitt utbud av ECO-Prefab med ännu större andel alternativa bindemedel, vilket minskar utsläppen av koldioxid med upp till 50 procent. Bindemedlet som används är Merit från systerbolaget Swecems anläggning i Oxelösund.





Sammanfattning externa mål

För att främja fortsatt värdeskapande har Peab uppdaterat sina målsättningar – allt från mission, affärsidé och strategiska målområden till interna och externa finansiella och icke-finansiella mål. Från och med 2021 rapporterar vi externt verksamhetens prestation genom uppföljning av nio mål, varav tre är finansiella och baseras på segmentsredovisning och sex är icke-finansiella mål. De externa målen är de vi särskilt vill lyfta fram och de utgör en delmängd av våra interna mål och handlingsplaner.

Såväl de interna som de externa finansiella och icke-finansiella målen kategoriseras under de strategiska målområdena Nöjdaste kunderna, Mest lönsamma företaget och Bästa arbetsplatsen samt det nya, fjärde strategiska målområdet Ledande inom samhällsansvar. Samtliga mål avser inom branschen. För närmare beskrivning av respektive mål, vänligen besök www.peab.se/mal.



Nöjdaste kunderna

Vi ska vara en komplett samhällsbyggare som erbjuder helhetslösningar. Genom kompetenta och engagerade medarbetare skapar vi värden för våra kunder.

>75

NKI alltid över 75



Bästa arbetsplatsen

Vi ska vara det självklara valet för de som vill jobba i vår bransch. Hos oss ska alla mötas av säkra och inkluderande arbetsplatser med goda arbetsförhållanden och utvecklingsmöjligheter.



Mest lönsamma företaget

Med våra engagerade medarbetare säkerställer vi produktivitet och kvalitet. Genom lokal närvaro, samtidigt som vi drar nytta av vår storlek och verksamhetsmix, blir vi det mest lönsamma företaget.



Ledande inom samhällsansvar

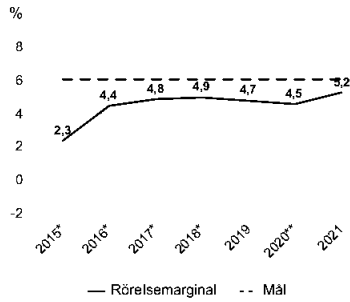
Som Nordens samhällsbyggare med lokal närvaro tar vi ansvar genom innovationer och kravställning avseende klimat och miljö, ordning och reda i branschen samt jämställdhet. Ett aktivt socialt engagemang i samhället samt fokus på ungas utbildning är en del av vår värdegrund.

Mål og måloppfyllelse

Mest lønnsomme foretaket

Rörelsemarginal

Mål: >6% enligt segmentsredovisning (redovisas kvartalsvis)

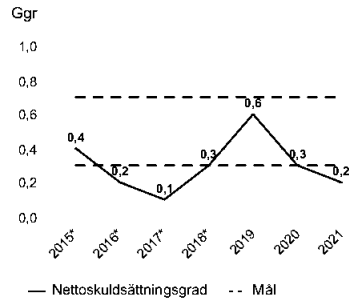


* Åren 2015-2018 ej omräknade med hänsyn till ändrade redovisningsprinciper för bostadsprojekt i egen regi. ** Rörelsemarginal exklusive effekt av utdelning av Annehem Fastigheter (952 Mkr)

Mest lönsamma foretaket

Nettoskuldsättningsgrad

Mål: 0,3-0,7 enligt segmentsredovisning (redovisas kvartalsvis)

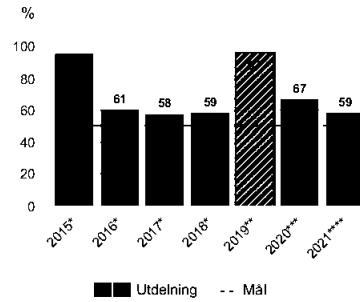


* Åren 2015-2018 ej omräknade med hänsyn till ändrade redovisningsprinciper för bostadsprojekt i egen regi.

Mest lönsamma foretaket

Utdeling

Mål: >50% av årets resultat enligt segmentsredovisning (redovisas årsvis)

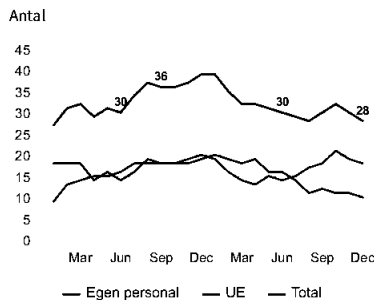


* Åren 2015-2018 ej omräknade med hänsyn till ändrade redovisningsprinciper. ** För 2019 har ingen kontant utdelning lämnats. Värdet av utdelningen av Annehem Fastigheter uppgick vid utdelningsstillfället i december 2020 till 97 procent av årets resultat 2019. *** Andelen är beräknad på årets resultat exklusive resultat effekt om 352 Mkr som uppgick vid utdelningen av Annehem Fastigheter. **** Styrelsens förslag till årsstämman.

Bästa arbetsplatsen

Allvarliga olyckor

Mål: Noll dödsolyckor samt minskande trend, rullande 12 mån, allvarliga olyckor klassificering 4 (redovisas kvartalsvis)

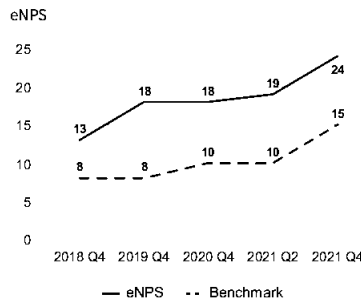


Avser perioden januari 2020 – december 2021

Bästa arbetsplatsen

eNPS

Mål: > över benchmark (redovisas halvårsvis)

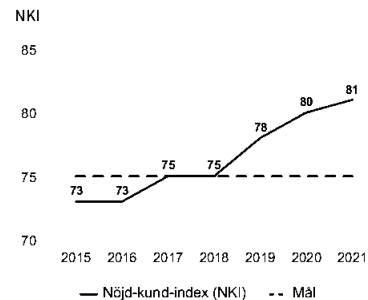


eNPS står för employee Net Promoter Score och mäter medarbetarengagemang. Resultatet varierar mellan -100 och 100.

Nöjdaste kunderna

Nöjd-kund-index (NKI)

Mål: > 75 (redovisas helårsvis)

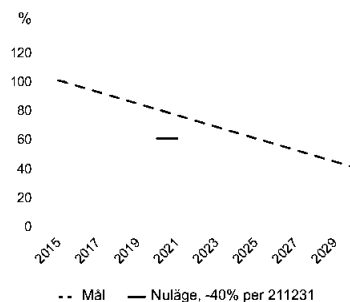


NKI står för Nöjd-kund-index och mäter hur nöjda Peabs kunder är. NKI är ett sammanvägt mått mellan 0 och 100.

Ledande inom samhällsansvar

Koldioxidintensitet: Klimatmål för egen produktion

Mål: Minskade utsläpp av växthusgaser Scope 1+2* (ton CO₂e/Mkr) med 60% (redovisas årsvis)

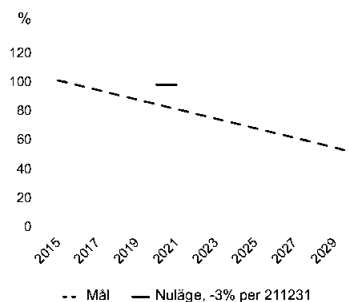


* Direkta och indirekta utsläpp till följd av användning av bränslen och energi i vår egen produktion

Ledande inom samhällsansvar

Koldioxidintensitet: Klimatmål för insatsvaror och köpta tjänster

Mål: Minskade utsläpp av växthusgaser Scope 3* (ton CO₂e/Mkr) med 50% (redovisas årsvis)

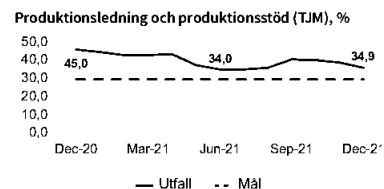


* Inkluderar betong/cement, asfalt/bitumen, transport- och arbetsmaskintjänster, stål, avfall och tjänsteresor

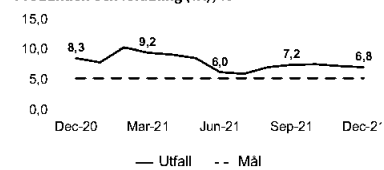
Ledande inom samhällsansvar

Jämställd rekrytering

Mål: Andel kvinnor som rekryteras > utbildningsmarknaden (redovisas årsvis)



Produktion och förädling (YA), %



Risiker og osäkerhetsfaktorer

Peabs verksamhet är utsatt för såväl operativa och finansiella risker som efterlevnadsrisker samt omvärlds- och marknadsrisker. Riskernas påverkan på Peabs resultat och ställning avgörs till stor del av hur väl vi bedriver den dagliga verksamheten. Omvärlds- och marknadsrisker är händelser som ligger utanför Peab, men som påverkar förutsättningarna att bedriva verksamhet. Det är till exempel konjunkturutveckling, kundbeteenden, klimatpåverkan och politiska beslut.

Hanteringen av de operativa riskerna är en ständigt pågående process med tanke på verksamhetens stora antal projekt som påbörjas, genomförs och avslutas. De operativa riskerna hanteras i linjeorganisationen inom respektive affärsområde med utgångspunkt i fastställda rutiner, processer och styrsystem. Verksamheten i Peab är till stor del projekterelaterad 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.

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 2020.

Under inledningen av 2020 spred sig coronaviruset över stora delar av världen. Regeringar och centralbanker har infört olika former av krispaket för att dämpa de negativa effekterna i ekonomin. Effekterna av coronaviruset på Peabs verksamhet har varit begränsade, men vi fortsätter att följa pandemins fortsatta utveckling för att kontinuerligt kunna bedöma eventuell ytterligare påverkan. Se även avsnitt Coronavirus under Viktiga händelser under rapportperioden.

Den 6 juli 2021 beslutade Mark- och miljöoverdomstolen att avvisa Cementas ansökan om förnyat tillstånd att bryta kalksten i Slite på Gotland. Ett driftstopp för Cementas kalkstensbrott i Slite bedöms leda till brist på cement, vilket skulle få omfattande samhällskonsekvenser. För att möta en allvarlig situation som kan få stora negativa effekter på byggandet av bostäder och infrastruktur, samt leda till stora varsel har en tillfällig lag antagits avseende regeringsprövning av kalkstensstäckter i undantagsfall. Regeringen har därefter beviljat Cementa ett tidsbegränsat tillstånd till och med 31 december 2022 att bryta de volymer som vid tidpunkten för tillståndsansökan omfattades av Cementas gällande tillstånd, men som inte brutits ut på grund av tidsbegränsning i tillståndet. Härutöver förväntas Cementa kunna få leveranser av kalksten från Nordkalk för cementproduktion under tiden för det tidsbegränsade tillståndet. Regeringens beslut har dock överklagats till Högsta förvaltningsdomstolen. Om Högsta förvaltningsdomstolen under prövningsprocessen skulle besluta om inhibition kommer täktverksamheten i Slite att stoppas fram tills dess att ärendet har avgjorts. Cementa har även inlett en process för ett kortare tillstånd på tre till fyra år, men det är oklart när ett beslut kommer att meddelas i den processen.

Det kan fortfarande uppstå en bristsituation av cement beroende på vad som händer framåt. I den händelse det blir påtaglig brist på cement kommer det att påverka hela bygg- och anläggningsbranschen i Sverige. Peab som en betydande aktör kommer därmed också att påverkas av situationen. Peab arbetar sedan tidigare med egna alternativa bindemedel samt viss egen import av cement.



Varvsbron
Helsingborg

Övriga upplysningar

Viktiga händelser under rapportperioden

Coronavirus

Efter att coronapandemin hållit världen i sitt grepp i omkring 1,5 år kunde de nordiska länderna åter öppna upp sina samhällen under hösten. I takt med att majoriteten av befolkningen i Norden vaccinerat sig kunde människor återgå till en vardag som mer liknade den som rådde före pandemin. Under slutet av 2021 tilltog dock smittspridningen igen varför de nordiska länderna återigen införde restriktioner vad gäller resande och sammankomster.

Effekterna av coronaviruset på Peabs verksamhet har varit begränsade, men vi fortsätter naturligtvis att följa pandemins fortsatta utveckling för att kontinuerligt kunna bedöma eventuell ytterligare påverkan. Likaså förblir Peabs utgångspunkt Folkhälsomyndighetens riktlinjer och instruktioner i Sverige samt motsvarande riktlinjer i de övriga länderna där vi är verksamma.

Pandemin har samtidigt visat att det är en styrka för oss att Peab är det lokala företaget med det stora bolagets resurser. Vi 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 av olika slag.

Stämmans val av styrelseledamöter

I enlighet med valberedningens förslag beslutade stämman att styrelsen skulle minskas från nio till åtta stämموvalda ordinarie ledamöter. Stämman omvalde Karl-Axel Granlund, Liselott Kilaas, Kerstin Lindell, Fredrik Paulsson, Malin Persson, Lars Sköld och Anders Runevad samt valde Magdalena Gerger som ny styrelseledamot. Anders Runevad valdes till ny styrelseordförande. Den tidigare styrelseordföranden Göran Grosskopf samt styrelseledamoten Mats Paulsson avböjde omval och lämnade därför styrelsen.

Peab har emitterat gröna obligationer om 1 500 Mkr

Peab emitterade obligationer den 30 augusti 2021 till ett totalt värde om 1 500 Mkr. Emissionen fördelades enligt följande: 1 000 Mkr med en löptid på 3 år med rörlig ränta om 3 månaders Stibor plus 1,05 procentenheter och 500 Mkr med en löptid på 5 år med rörlig ränta om 3 månaders Stibor plus 1,30 procentenheter.

Medlen från emissionen ska användas till att finansiera investeringar inom gröna och energieffektiva byggnader, ECO-produkter och mer miljöanpassad produktion, gröna transporter samt vatten- och avfallshantering. Emissionen av gröna obligationer gjordes inom ramen för Peabs svenska MTN-program och det nyligen utgivna ramverket för grön finansiering. Ramverket har granskats av det oberoende bolaget CICERO Shades of Green, som klassificerar det enligt nivån "medium green".

Utbetalning gällande Avtalsgruppsjukförsäkring (AGS)

Afa Försäkring beslutade under året att utbetala konsolideringsmedel som finns inom AGS-försäkringen. Utbetalningarna baseras på tidigare återbetalning av AGS-premier för åren 2004-2008. Betalningarna genomfördes under oktober-november och innebar att Peab fick en positiv effekt på rörelseresultatet i det fjärde kvartalet 2021 på 179 Mkr. Beloppet har redovisats i koncernen under Koncerngemensamt.

Viktiga händelser efter rapportperioden

Inga viktiga händelser har inträffat efter rapportperiodens utgång.

Innehav av egna aktier

Peabs innehav av egna aktier uppgick vid ingången av 2021 till 1 086 984 B-aktier, motsvarande 0,4 procent av totalt antal aktier. Inga förändringar har skett under 2021.

Närstående

Karaktern och omfattningen av transaktioner med närstående framgår av Års- och hållbarhetsredovisningen 2020, not 41. För mer information om transaktioner med närstående under perioden se affärsområde Projektutveckling, avsnitt Fastighetsutveckling. Inga andra nya betydande transaktioner har skett under 2021.

Utdelningsförslag

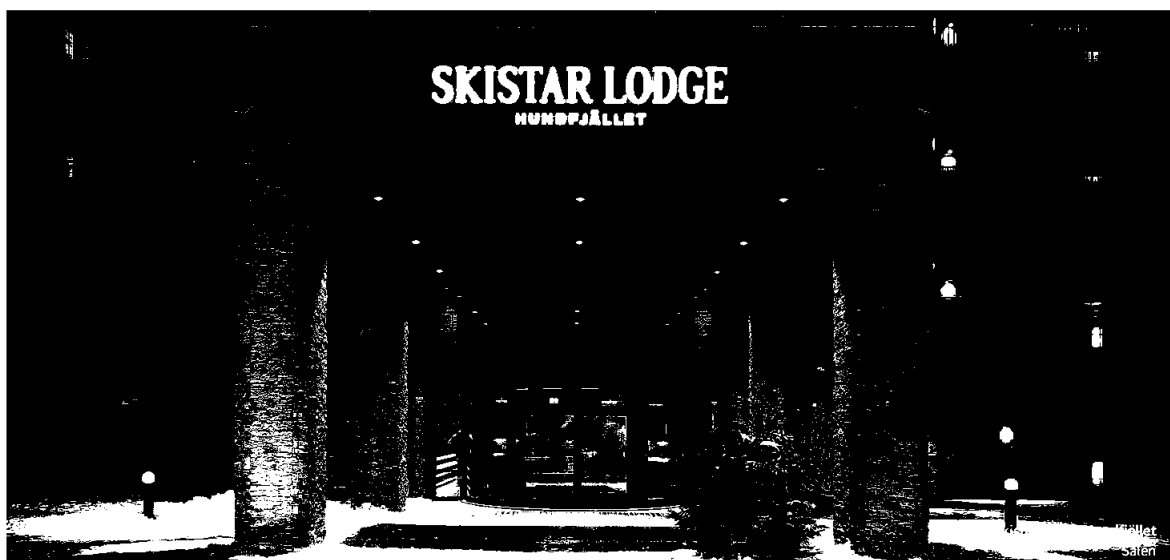
För år 2021 föreslår styrelsen en kontant utdelning med 5,00 kr (4,50) per aktie. Exkluderat de 1 086 984 aktier som innehas av Peab AB den 3 februari 2022, som ej berättigar till utdelning, innebär den föreslagna utdelningen ett totalt utdelningsbelopp om 1 475 Mkr (1 327). Beräknat som andel av koncernens redovisade resultat efter skatt enligt segmentsredovisning uppgår föreslagen utdelning till 59 procent (66). Utdelningsförslaget motsvarar en direktavkastning på 4,7 procent baserat på slutkursen den 3 februari 2022.

Årsstämma

Peabs årsstämma äger rum den 5 maj 2022. Formerna för årsstämman kommer att beslutas av styrelsen senast i samband med kallelse till årsstämman.

Valberedning

I enlighet med årsstämmans beslut 2021 ska Peabs valberedning bestå av en representant för var och en av de till röstetalet tre största aktieägarna enligt aktieboken per den 30 september samt styrelsens ordförande. De till röstetalet tre största aktieägarna enligt aktieboken per den 30 september var: Ekhaga Utveckling som utsett Anders Sundström, AB Axel Granlund som utsett Ulf Liljedahl och Mats Paulsson med familj som också utsett Anders Sundström. Anders Runevad ingår i Peabs valberedning i egenskap av styrelsens ordförande i Peab. Valberedningen har utsett Ulf Liljedahl till valberedningens ordförande.





Rapport över resultat för koncernen, IFRS

Koncernens nettoomsättning enligt IFRS minskade med två procent under 2021 och uppgick till 58 923 Mkr (59 852). Även justerat för förvärvade och avyttrade enheter minskade nettoomsättningen med två procent. Justering av egenutvecklade bostäder till färdigställandemetoden påverkade nettoomsättningen med -1 103 Mkr (2 491). Under året har fler bostäder produktionsstartats än vad som har färdigställts. I jämförelseperioden färdigställdes fler bostäder än vad som produktionsstartades.

Rörelseresultat enligt IFRS för 2021 minskade till 2 975 Mkr (3 922). Under föregående år ingick effekt av utdelningen av Annehem Fastigheter med 952 Mkr. Rörelsemarginalen uppgick till 5,0 procent (6,6). Justering av egenutvecklade bostadsprojekt till färdigställandemetoden påverkade rörelseresultatet med -152 Mkr (331). Peab förvärvade YIT:s nordiska beläggnings- och ballastverksamhet den 1 april 2020. 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 rörelseresultatet i det första kvartalet 2020 påverkats med -297 Mkr. I övriga rörelseintäkter ingick under 2021 återbetalning av AGS-premier med 179 Mkr.

Mkr	Okt-dec 2021	Okt-dec 2020	Jan-dec 2021	Jan-dec 2020
Nettoomsättning	17 504	15 989	58 923	59 852
Kostnader för produktion	-15 495	-14 159	-53 022	-53 711
Bruttoresultat	2 009	1 830	5 901	6 141
Försäljnings- och administrationskostnader	-923	-914	-3 300	-3 359
Utdelning av Annehem Fastigheter	-	952	-	952
Övriga rörelseintäkter	235	84	391	229
Övriga rörelsekostnader	-12	-10	-17	-41
Rörelseresultat	1 309	1 942	2 975	3 922
Finansiella intäkter	20	23	94	96
Finansiella kostnader	-38	-55	-167	-273
Finansnetto	-18	-32	-73	-177
Resultat före skatt	1 291	1 910	2 902	3 745
Skatt	-170	-181	-525	-564
Periodens resultat	1 121	1 729	2 377	3 181
Periodens resultat hänförligt till:				
Moderbolagets ägare	1 121	1 730	2 377	3 182
Innehav utan bestämmande inflytande	0	-1	0	-1
Periodens resultat	1 121	1 729	2 377	3 181
Nyckeltal, IFRS				
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	3,80	5,87	8,06	10,79
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	295,0	295,0	295,0	295,0
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %			11,5	15,0
Räntabilitet på eget kapital, %			18,9	26,0



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

Mkr	Okt-dec 2021	Okt-dec 2020	Jan-dec 2021	Jan-dec 2020
Periodens resultat	1 121	1 729	2 377	3 181
Övrigt totalresultat				
Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat				
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	60	-71	184	-194
Periodens förändringar i verkligt värde på kassaflödessäkringar	1	2	6	5
Skatt hänförligt till poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat	0	-4	-1	-21
Periodens övrigt totalresultat	61	-73	189	-210
Periodens totalresultat	1 182	1 656	2 566	2 971
Periodens totalresultat hänförligt till:				
Moderbolagets ägare	1 182	1 657	2 566	2 972
Innehav utan bestämmande inflytande	0	-1	0	-1
Periodens totalresultat	1 182	1 656	2 566	2 971



Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag, IFRS

Balansomslutningen uppgick per den 31 december 2021 till 47 170 Mkr (42 164). Eget kapital uppgick till 13 682 Mkr (12 443), vilket gav en soliditet på 29,0 procent (29,5). Under 2021 har utdelning till aktieägarna lämnats med 1 327 Mkr (-).

Mkr	31 dec 2021	31 dec 2020
Tillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	3 769	3 679
Materiella anläggningstillgångar	7 674	7 571
Förvaltningsfastigheter	55	130
Räntebärande långfristiga fordringar	1 208	1 257
Övriga finansiella tillgångar	2 491	2 016
Uppskjuten skattefordran	174	164
Summa anläggningstillgångar	15 371	14 817
Projekt- och exploateringsfastigheter	16 258	14 074
Varulager	1 318	1 269
Räntebärande kortfristiga fordringar	342	85
Övriga kortfristiga fordringar	10 930	10 951
Likvida medel	2 951	968
Summa omsättningstillgångar	31 799	27 347
Summa tillgångar	47 170	42 164
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	13 682	12 443
Skulder		
Räntebärande långfristiga skulder	5 281	4 289
Räntebärande långfristiga skulder, projektfinansiering	346	75
Uppskjuten skatteskuld	321	183
Övriga långfristiga skulder	1 585	1 569
Summa långfristiga skulder	7 533	6 116
Räntebärande kortfristiga skulder	2 386	2 647
Räntebärande kortfristiga skulder, projektfinansiering	7 003	4 981
Övriga kortfristiga skulder	16 566	15 977
Summa kortfristiga skulder	25 955	23 605
Summa skulder	33 488	29 721
Summa eget kapital och skulder	47 170	42 164
Nyckeltal, IFRS		
Sysselsatt kapital	28 698	24 435
Soliditet, %	29,0	29,5
Nettoskuld	10 515	9 682
Eget kapital per aktie, kr	46,38	42,18
Utstående aktier vid periodens utgång, miljoner	295,0	295,0



Rapport över förändringar i koncernens eget kapital i sammandrag, IFRS

Mkr	31 dec 2021	31 dec 2020
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		
Ingående eget kapital den 1 januari	12 442	11 557
Periodens resultat	2 377	3 182
Periodens övrigt totalresultat	189	-210
Periodens totalresultat	2 566	2 972
Kontant utdelning	-1 327	-
Utdelning Annehem Fastigheter	-	-2 065
Utdelningsutgifter	-	-22
Utgående eget kapital	13 681	12 442
Innehav utan bestämmande inflytande		
Ingående eget kapital den 1 januari	1	2
Periodens totalresultat	0	-1
Utgående eget kapital	1	1
Totalt utgående eget kapital	13 682	12 443



Rapport över kassaflöden för koncernen i sammandrag, IFRS

Mkr	Okt-dec 2021	Okt-dec 2020	Jan-dec 2021	Jan-dec 2020
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 774	1 406	4 093	4 587
Ökning (-) / Minskning (+) av projekt- och exploateringsfastigheter	-1 012	722	-1 718	2 243
Ökning (-) / Minskning (+) av varulager	68	6	13	-108
Ökning (-) / Minskning (+) rörelsefordringar/rörelseskulder	776	-13	430	971
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-168	715	-1 275	3 106
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 606	2 121	2 818	7 693
Förvärv av dotterföretag/rörelse, nettoeffekt på likvida medel	-1	-	-202	-2 384
Lösen av lån till säljaren vid förvärv av rörelse	-	-	-	-746
Försäljning av dotterföretag/rörelse, nettoeffekt på likvida medel	-	-	-	20
Förvärv av anläggningstillgångar	-618	-325	-2 968	-1 299
Försäljning av anläggningstillgångar	632	162	1 404	469
Kassaflöde från investeringsverksamheten	13	-163	-1 766	-3 940
Kassaflöde före finansiering	1 619	1 958	1 052	3 753
Ökning (+) / Minskning (-) av räntebärande skulder	-425	-1 690	10	-249
Ökning (+) / Minskning (-) av räntebärande skulder, projektfinsiering	953	-615	2 224	-2 775
Utdelning Annehem Fastigheter ¹⁾	-	-55	-	-55
Utdelningsutgifter	-	-28	-	-28
Kontant utdelning	-	-	-1 327	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	528	-2 388	907	-3 107
Periodens kassaflöde	2 147	-430	1 959	646
Likvida medel vid periodens början	801	1 408	968	373
Valutakursdifferens i likvida medel	3	-10	24	-51
Likvida medel vid periodens slut	2 951	968	2 951	968

¹⁾ Avser likvida medel i utdelad verksamhet



Moderbolaget

Omsättningen för 2021 för moderbolaget Peab AB uppgick till 293 Mkr (346) och bestod i huvudsak av koncerninterna tjänster. Årets resultat uppgick till 1 243 Mkr (1 304).

Moderbolagets tillgångar består i huvudsak av andelar i koncernföretag med 11 728 Mkr (12 109). Tillgångarna har finansierats genom eget kapital på 8 254 Mkr (8 338) och långfristiga skulder till koncernföretag uppgående till 2 281 Mkr (2 697). Under 2021 har utdelning till aktieägarna lämnats med 1 327 Mkr (-).

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

Rapport över resultat för moderbolaget i sammandrag

Mkr	Okt-dec 2021	Okt-dec 2020	Jan-dec 2021	Jan-dec 2020
Nettoomsättning	83	89	293	346
Administrationskostnader	-137	-155	-425	-545
Övriga rörelseintäkter	0	0	1	0
Rörelseresultat	-54	-66	-131	-199
Resultat från finansiella poster				
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-1	63	499
Övriga finansiella poster	-13	-15	-48	-57
Resultat efter finansiella poster	-67	-82	-116	243
Bokslutsdispositioner	1 638	1 266	1 638	1 266
Resultat före skatt	1 571	1 184	1 522	1 509
Skatt	-302	-242	-279	-205
Periodens resultat ¹⁾	1 269	942	1 243	1 304

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 2021	31 dec 2020
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	4	43
Materiella anläggningstillgångar	1	1
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	11 728	12 109
Uppskjuten skattefordran	140	125
Summa finansiella anläggningstillgångar	11 868	12 234
Summa anläggningstillgångar	11 873	12 278
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Fordringar koncernföretag	2 271	1 655
Aktuella skattefordringar	12	86
Övriga fordringar	2	30
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	10
Summa kortfristiga fordringar	2 294	1 781
Kassa och bank	0	0
Summa omsättningstillgångar	2 294	1 781
Summa tillgångar	14 167	14 059
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
Bundet eget kapital	1 884	1 898
Fritt eget kapital	6 370	6 440
Summa eget kapital	8 254	8 338
Obeskattade reserver	3 190	2 724
Avsättningar		
Övriga avsättningar	45	43
Summa avsättningar	45	43
Långfristiga skulder		
Skulder till koncernföretag	2 281	2 697
Summa långfristiga skulder	2 281	2 697
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	20	36
Skulder till koncernföretag	269	129
Övriga skulder	9	8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	99	84
Summa kortfristiga skulder	397	257
Summa skulder	2 678	2 954
Summa eget kapital och skulder	14 167	14 059

Not 1 – Redovisningsprinsipper

Delårsrapporten er utformet 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.

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

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.

I segmentsredovisningen redovisas leasingavgifter för leasetagare linjärt över leasingperioden för leasingavtal som av motparten (leasegivaren) klassificeras som operationella leasingavtal. I koncernredovisning enligt IFRS tillämpas IFRS 16 Leasingavtal som innebär att leasetagare redovisar avskrivning och ränta hänförliga till leasingtillgångar respektive leasingskuld. Leasingavtal som hos motparten (leasegivaren) klassificeras som finansiellt leasingavtal redovisas i Peabs segmentsredovisning enligt principer motsvarande vad som gäller för leasetagare enligt IFRS 16.

Redovisning av interna projekt mellan affärsområdena Bygg och Projektutveckling

I affärsområde Bygg redovisas omsättning och resultat hänförligt till entreprenaddelen i egenutvecklade bostadsprojekt, i hyresrättsprojekt samt i övriga fastighetsprojekt till affärsområde Projektutveckling. Redovisning sker över tid i takt med att projekten färdigställs. I affärsområde Projektutveckling redovisas omsättning för både entreprenaddelen och byggherredelen i egenutvecklade bostadsprojekt. Redovisat resultat utgörs av resultatet i byggherredelen redovisad över tid. Intern omsättning avseende entreprenadkostnaden för ovanstående fastighetsprojekt mellan affärsområde Bygg och Projektutveckling elimineras på koncernnivå. Internvinsten återläggs vid avyttring.

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.

Finansiella nyckeltal i segmentsredovisningen

Finansiella nyckeltal som sysselsatt kapital, balansomslutning, eget kapital, soliditet, nettoskuld samt kassaflöde före finansiering redovisas i segmentsredovisningen med hänsyn tagen till ovanstående förutsättningar. Nettoskuden enligt segmentsredovisningen inkluderar osäld del av bostadsprojekten under pågående produktion.



Not 2 – Uppdelning av inntøker

Konsernen Jan-dec 2021 Mkr	Bygg	Anleggning	Industri	Prosjekt- utveckling	Konsern- gemensamt	Eliminering	Konsernen Segment	Skilnader i redovisnings- prinsipper ¹⁾	Konsernen IFRS
Fördelning av inntøker – externt/internt									
Extern försäljning	22 555	12 866	15 075	9 471	59		60 026	-1 103	58 923
Intern försäljning	4 425	1 314	3 712	26	1 255	-10 732			-
Summa	26 980	14 180	18 787	9 497	1 314	-10 732	60 026	-1 103	58 923
Fördelning per land									
Sverige	19 513	12 664	11 704	6 262	1 070	-8 485	42 728	-1 270	41 458
Norge	3 963	1 501	1 905	913	142	-926	7 498	100	7 598
Finland	3 504	15	4 364	2 322	101	-1 318	8 988	67	9 055
Danmark			792		1	-3	790		790
Övrigt			22				22		22
Summa	26 980	14 180	18 787	9 497	1 314	-10 732	60 026	-1 103	58 923
Fördelning per kundtyp									
Offentliga kunder	10 480	9 604	5 123	8	45		25 260		25 260
Privata kunder	12 075	3 262	9 952	9 463	14		34 766	-1 103	33 663
Interna kunder	4 425	1 314	3 712	26	1 255	-10 732			-
Summa	26 980	14 180	18 787	9 497	1 314	-10 732	60 026	-1 103	58 923
Fördelning per tidpunkt									
Vid en tidpunkt	11	6	6 404	1 814	56	-1 319	6 972	5 759	12 731
Över tid	26 959	14 166	10 448	7 602	1 083	-7 930	52 328	-6 862	45 466
Hysesinntøker ²⁾	10	8	1 935	81	175	-1 483	726		726
Summa	26 980	14 180	18 787	9 497	1 314	-10 732	60 026	-1 103	58 923
Fördelning typ av inntøkt									
Entreprenadoppdrag	26 959	14 166	10 448	7 602	68	-6 919	52 324	-6 862	45 462
Førsäljning av varor		1	4 975			-902	4 074		4 074
Førsäljning av fastighetsprosjekt				1 750		-16	1 734	5 759	7 493
Transporttjänster			1 241			-308	933		933
Administrativa tjenester					1 015	-1 011	4		4
Hysesinntøker ²⁾	10	8	1 935	81	175	-1 483	726		726
Övrigt	11	5	188	64	56	-93	231		231
Summa	26 980	14 180	18 787	9 497	1 314	-10 732	60 026	-1 103	58 923

¹⁾ Avser skilnaderna i redovisningsprinsipper avseende egenutvecklade bostadsprosjekt. I segmentsredovisningen redovisas inntøkerna over tid medan i redovisning enligt IFRS vid tilftrædestidpunktten.

²⁾ Hysesinntøker redovisas enligt IFRS 16.



Koncernen Jan-dec 2020 Mkr	Bygg	Anleggning	Industri	Prosjekt- utveckling	Koncern- gemensamt	Eliminering	Koncernen Segment	Skilnader i redovisnings- prinsipper 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
Hysesintäkter 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
Hysesintäkter 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 Anhem Fastigheter under januari-november 2020 med 171 Mkr inkluderande interna intäkter från övriga Peabkoncernen.

²⁾ Hysesintäkter redovisas enligt IFRS 16.



Not 3 – Rörelsessegment och avstämning mellan segmentsredovisning och IFRS

Koncernen Jan-dec 2021 Mkr	Bygg	Anläggning	Industri	Projekt- utveckling	Koncern- gemensamt	Eliminering	Koncernen Segment	Skillnader i redovisnings- principer ¹⁾	Koncernen IFRS
Extern försäljning	22 555	12 866	15 075	9 471	59		60 026	-1 103	58 923
Intern försäljning	4 425	1 314	3 712	26	1 255	-10 732			-
Summa intäkter	26 980	14 180	18 787	9 497	1 314	-10 732	60 026	-1 103	58 923
Rörelseresultat	711	471	938	1 237	-228	-31	3 098	-123	2 975
Rörelsemarginal, %	2,6	3,3	5,0	13,0			5,2		5,0
Finansiella intäkter							94		94
Finansiella kostnader							-116	-51 ²⁾	-167
Finansnetto							-22	-51	-73
Resultat före skatt							3 076	-174	2 902
Skatt							-569	44	-525
Årets resultat							2 507	-130	2 377
Sysselsatt kapital (UB)	-2 463	-615	9 266	13 523		1 850 ³⁾	21 561	7 137	28 698
Balansomslutning							40 330	6 840 ⁴⁾	47 170
Eget kapital							14 656	-974	13 682
Soliditet, %							36,3		29,0
Nettoskuld							2 404	8 111	10 515
Kassaflöde före finansiering							3 041	-1 989	1 052

¹⁾ För mer information om fördelning av intäkts- och resultatposter se not 2 samt avsnitt Översikt affärsområden.

²⁾ Avser IFRS 16, tillkommande leasing -51 Mkr.

³⁾ Ej fördelat sysselsatt kapital.

⁴⁾ Fördelas på IFRS 16, tillkommande leasing 1 699 Mkr, bostadsprojekt 5 141 Mkr.

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 ³⁾	19 434	5 001	24 435
Balansomslutning							36 604	5 560 ⁴⁾	42 164
Eget kapital							13 251	-808	12 443
Soliditet, %							36,2		29,5
Nettoskuld							3 873	5 809	9 682
Kassaflöde före finansiering							2 779	974	3 753

¹⁾ För mer information om fördelning av intäkts- och resultatposter se not 2 samt avsnitt Översikt affärsområden.

²⁾ Fördelas på Annehem Fastigheter under januari-november 2020 med -35 Mkr samt IFRS 16, tillkommande leasing -34 Mkr.

³⁾ Ej fördelat sysselsatt kapital.

⁴⁾ Fördelas på IFRS 16, tillkommande leasing 1 805 Mkr samt bostadsprojekt 3 755 Mkr.



Not 4 – Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde

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

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

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

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

För beskrivning av hur verkliga värden har beräknats se Årsredovisningen 2020, not 35. Verkligt värde på finansiella tillgångar och skulder som redovisas till upplupet anskaffningsvärde uppskattas i allt väsentligt överensstämma med bokförda värden.

Koncernen	31 dec 2021			31 dec 2020		
	Nivå 2	Nivå 3	Summa	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Mkr						
Finansiella tillgångar						
Långfristiga värdepappersinnehav		55	55	60	60	
<i>Varav onoterade fonder</i>		32	32	37	37	
<i>Varav onoterade aktier och andelar</i>		23	23	23	23	
Övriga kortfristiga fordringar	8		8	5		5
<i>Varav råvarusäkkring med termin</i>	7		7	5		5
<i>Varav valutaswappar</i>	1		1			-
Summa finansiella tillgångar	8	55	63	5	60	65
Finansiella skulder						
Övriga långfristiga skulder			-	8		8
<i>Varav ränteswappar</i>			-	8		8
Övriga kortfristiga skulder	6		6	4		4
<i>Varav ränteswappar</i>	2		2			-
<i>Varav valutaswappar</i>	1		1	2		2
<i>Varav råvarusäkkring med termin</i>	1		1	2		2
<i>Varav villkorad köpeskillning</i>	2		2			-
Summa finansiella skulder	6	-	6	12	-	12

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

Koncernen	Långfristiga värdepappersinnehav			
	Onoterade fonder		Onoterade aktier och andelar	
	31 dec 2021	31 dec 2020	31 dec 2021	31 dec 2020
Mkr				
Ingående balans	37	58	23	24
Investeringar	4	4		
Försäljningar				-1
Erhållen utdelning				
Redovisat i periodens resultat				
Finansnetto	3	-4		
Utgående balans	32	37	23	23

Koncernen	Villkorad köpeskillning	
	31 dec 2021	31 dec 2020
Mkr		
Ingående balans	-	1
Periodens förvärv	2	
Periodens utbetalningar	-	-1
Utgående balans	2	-

De villkorade köpeskillningarna kommer att uppgå från 0 Mkr till maximalt 6 Mkr.



Kommande information

- | | |
|--|-----------------|
| • Års- och hållbarhetsredovisning 2021 | April 2022 |
| • Rapport för första kvartalet 2022 samt årsstämma | 5 maj 2022 |
| • Rapport för andra kvartalet 2022 | 15 juli 2022 |
| • Rapport för tredje kvartalet 2022 | 28 oktober 2022 |
| • Bokslutskommuniké 2022 | 3 februari 2023 |

Försiöv den 4 februari 2022

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 fredagen den 4 februari 2022 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/bolagsinformation/investerare>.

Ring in på något av följande telefonnummer för att delta:

- Från Sverige: +46 8 5055 83 75
- Från Storbritannien: +44 3333 00 90 35

Denna information är sådan information som Peab AB är skyldig att offentliggöra enligt EUs marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 4 februari 2022 kl 08.00 CET.



Kvartalsuppgifter

Koncernen, IFRS

Mkr	Okt-dec 2021	Jul-sep 2021	Apr-jun 2021	Jan-mar 2021	Okt-dec 2020	Jul-sep 2020	Apr-jun 2020	Jan-mar 2020	Okt-dec 2019
Nettoomsättning	17 504	15 488	14 807	11 124	15 989	16 204	15 789	11 870	15 455
Kostnader för produktion	-15 495	-13 868	-13 219	-10 440	-14 159	-14 463	-14 127	-10 962	-13 869
Bruttoresultat	2 009	1 620	1 588	684	1 830	1 741	1 662	908	1 586
Försäljnings- och administrationskostnader	-923	-673	-884	-820	-914	-717	-962	-766	-751
Utdelning av Annehem Fastigheter	-	-	-	-	952	-	-	-	-
Övriga rörelseinntäkter	235	67	51	38	84	72	36	37	93
Övriga rörelsekostnader	-12	11	0	-16	-10	-9	-13	-9	-95
Rörelseresultat	1 309	1 025	755	-114	1 942	1 087	723	170	833
Finansiella intäkter	20	29	15	30	23	18	15	40	31
Finansiella kostnader	-38	-48	-43	-38	-55	-55	-34	-129	-62
Finansnetto	-18	-19	-28	-8	-32	-37	-19	-89	-31
Resultat före skatt	1 291	1 006	727	-122	1 910	1 050	704	81	802
Skatt	-170	-226	-152	23	-181	-210	-160	-13	-149
Periodens resultat	1 121	780	575	-99	1 729	840	544	68	653
Periodens resultat hänförligt till:									
Moderbolagets ägare	1 121	780	575	-99	1 730	840	543	69	653
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0	-1	0	1	-1	0
Periodens resultat	1 121	780	575	-99	1 729	840	544	68	653
Nyckeltal, IFRS									
Resultat per aktie, kr	3,80	2,65	1,95	-0,34	5,87	2,85	1,84	0,23	2,21
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	295,0	295,0	295,0	295,0	295,0	295,0	295,0	295,0	295,0
Sysselsatt kapital (UB)	28 698	26 840	25 849	25 019	24 435	27 729	28 829	25 830	26 336
Eget kapital (UB)	13 682	12 500	11 694	12 517	12 443	12 874	12 043	11 560	11 559



Affärsområden

Mkr	Okt-dec 2021	Jul-sep 2021	Apr-jun 2021	Jan-mar 2021	Okt-dec 2020	Jul-sep 2020	Apr-jun 2020	Jan-mar 2020	Okt-dec 2019
Nettoomsättning									
Bygg	8 147	5 989	6 648	6 196	7 448	5 798	7 123	6 620	8 371
Anläggning	4 062	3 285	3 743	3 090	3 600	3 041	3 432	2 770	3 792
Industri	5 138	6 198	5 247	2 204	4 929	6 233	5 343	2 215	3 592
Projekutveckling	3 117	2 741	1 929	1 710	1 804	1 750	1 977	1 969	2 684
- varav Fastighetsutveckling	425	33	33	30	71	71	111	122	179
- varav Bostadsutveckling	2 692	2 708	1 896	1 680	1 733	1 679	1 866	1 847	2 505
Koncerngemensamt	368	318	327	301	317	298	308	283	325
Elimineringar	-3 312	-2 410	-2 725	-2 285	-2 674	-2 283	-2 665	-2 219	-2 906
Koncernen, segmentsredovisning	17 520	16 121	15 169	11 216	15 424	14 837	15 518	11 638	15 858
Justering bostäder till IFRS	-16	-633	-362	-92	560	1 384	295	252	-403
IFRS 16, tillkommande leasingavtal									
Annehem Fastigheter					36 ¹⁾	47	48	40	
Elimineringar					-31	-64	-72	-60	
Koncernen, IFRS	17 504	15 488	14 807	11 124	15 989	16 204	15 789	11 870	15 455
Rörelseresultat									
Bygg	209	164	187	151	197	137	183	146	207
Anläggning	164	109	146	52	131	92	127	41	132
Industri	420	576	339	-397	397	471	303	-66	363
Projekutveckling	446	326	252	213	1 195	162	138	174	278
- varav Fastighetsutveckling	122	70	29	10	961	13	-17	25	28
- varav Bostadsutveckling	324	256	223	203	234	149	155	149	250
Koncerngemensamt	13	-64	-95	-82	-132	-14	-81	-83	-130
Elimineringar	-6	-10	-5	-10	37	-4	-9	-1	-53
Koncernen, segmentsredovisning	1 246	1 101	824	-73	1 825	844	661	211	797
Justering bostäder till IFRS	52	-86	-69	-49	95	226	57	-47	30
IFRS 16, tillkommande leasingavtal	11	10	0	8	12	12	6	4	6
Annehem Fastigheter					13 ¹⁾	5	6	6	
Elimineringar					-3	0	-7	-4	
Koncernen, IFRS	1 309	1 025	755	-114	1 942	1 087	723	170	833
Rörelsemarginal, %									
Bygg	2,6	2,7	2,8	2,4	2,6	2,4	2,6	2,2	2,5
Anläggning	4,0	3,3	3,9	1,7	3,6	3,0	3,7	1,5	3,5
Industri	8,2	9,3	6,5	-18,0	8,1	7,6	5,7	-3,0	10,1
Projekutveckling	14,3	11,9	13,1	12,5	66,2	9,3	7,0	8,8	10,4
- varav Fastighetsutveckling	28,7	212,1	87,9	33,3	1 353,5	18,3	-15,3	20,5	15,6
- varav Bostadsutveckling	12,0	9,5	11,8	12,1	13,5	8,9	8,3	8,1	10,0
Koncerngemensamt									
Elimineringar									
Koncernen, segmentsredovisning	7,1	6,8	5,4	-0,7	11,8	5,7	4,3	1,8	5,0
Justering bostäder till IFRS									
IFRS 16, tillkommande leasingavtal									
Annehem Fastigheter					36,1 ¹⁾	10,6	12,5	15,0	
Elimineringar									
Koncernen, IFRS	7,5	6,6	5,1	-1,0	12,1	6,7	4,6	1,4	5,4
Nyckeltal, segmentsredovisning, Mkr									
Resultat per aktie, kr	3,62	2,89	2,18	-0,19	5,62	2,25	1,72	0,41	2,10
Sysselsatt kapital (UB)	21 561	20 691	19 867	19 659	19 434	21 086	22 390	19 927	21 617
Eget kapital (UB)	14 656	13 556	12 654	13 408	13 251	12 637	12 852	12 349	12 479
Orderingång	14 443	13 865	13 094	14 446	12 189	11 718	13 220	12 608	12 096
Orderstock vid periodens utgång	45 318	46 280	46 684	47 286	42 709	44 722	46 123	44 151	42 494

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. I segmentsredovisningen redovisas leasingavgifter för leasagare linjärt över leasingperioden för leasingavtal som av motparten (leasegivaren) klassificeras som operationella leasingavtal. I koncernredovisningen enligt IFRS tillämpas IFRS 16 Leasingavtal som innebär att leasagare redovisar avskrivning och ränta hänförliga till leasingtillgångar respektive leasingkulder. Skillnader mellan segmentsredovisning och redovisning enligt IFRS får således effekt även på posterna i balansräkningen, inkluderat nettoskuld. För nedanstående nyckeltal är dock beräkningssätten desamma i både segmentsredovisning och redovisning enligt IFRS. För mer information och beräkningar, se 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. Visar eget kapital per aktie.

Nettoinvesteringar

Periodens förändring av aktuell tillgångs redovisade värde (UB-IB) med tillägg för avskrivningar och nedskrivningar. Visar hur stora investeringar som görs.

Nettoskuld

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

Nettoskuld, segmentsredovisning

Räntebärande skulder inklusive avsättningar till pensioner med avdrag för likvida medel och räntebärande tillgångar. Från och med 2019 ingår skulder avseende osåld del av egenutvecklade pågående bostadsprojekt i nettoskulden. Visar finansiell position för segment.

Nettoskuldssättningsgrad

Räntebärande nettoskuld i förhållande till eget kapital. Visar finansiell position.

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 segmentsredovisning. Visar hur mycket som kommer att produceras framöver.

Övriga icke-finansiella definitioner

Allvarliga olyckor

Peab definierar en allvarlig olycka (kategori 4) som en arbetsplatsolycka som resulterar i allvarliga personskador. Det 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.

eNPS

eNPS står för employee Net Promoter Score och mäter medarbetarengagemang. Resultatet kan variera mellan -100 och 100 och bygger på en fråga till medarbetarna: "Hur troligt är det att du skulle rekommendera din arbetsgivare till en vän eller bekant?"

Resultat per aktie

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden. Visar vinst per aktie.

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 kapitleffektivitet och för att allokera kapital till nya investeringar och visar koncernens räntabilitet oberoende av finansiering.

Rörelsemarginal

Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen. Visar lönsamheten i verksamheten.

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.

LT14 och LTIF4

LT14 avser antalet arbetsplatsolyckor med mer än fyra dagars frånvaro för den anställda, exklusive skadedagen och LTIF4 avser frekvensen per en miljon arbetade timmar enligt samma definition. LTI står för Lost Time Injury.

NKI

NKI står för Nöjd Kund-Index och mäter hur nöjda Peabs kunder är. NKI är ett sammanvägt mått mellan 0 och 100 och bygger på tre frågor: 1) Total nöjdhet, 2) Förhållande till förväntningar och 3) Förhållande till en ideal leverantör.

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 är Nordens samhällsbyggare

Om Peab

Peab arbetar lokalt där kunderna finns och där människor lever sina liv. Varje dag bidrar våra fyra samverkande affärsområden på olika sätt till samhällsbygget i Norden. Tillsammans bygger vi bostäder, skolor, äldreboenden, sjukhus, simhallar, muséer, kontor, flygplatser och hamnar. Vi bygger och underhåller vägar, järnvägar, broar och parker, och mycket mer.

Peab har bidragit till det närproducerade samhällsbygget i drygt 60 år. Nu fortsätter resan. Långsiktigt, ansvarsfullt, lokalt och hållbart tar vi sats för framtiden. Och förbättrar vardagen där livet lev.

Nettoomsättning, cirka

60 Mdkr

Antal anställda, cirka

15 000



Medarbetare

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

Strategiska målområden

Nöjdaste kunderna
Bästa arbetsplatsen
Mest lönsamma företaget
Ledande inom samhällsansvar

De fyra målområdena är viktiga vart och ett för sig men hänger även ihop i en helhet. "Ledande inom samhällsansvar" är nytt från och med 2021. Samtliga mål avser vår bransch.



Affärsmodell

Fyra samverkande affärsområden skapar mervärde

Vår verksamhet vilar på våra fyra affärsområden. Vart och ett av dem står på egna ben och har sina kunder. Men styrkan i vår affärsmodell – och därmed möjligheterna för oss att nå våra mål – ökar när de samverkar med varandra i förädlingskedjan. Det här är kärnan i vår modell och det som gör oss unika. Det är närproducerat samhällsbygge i hela Norden.

Fotografer: Carbon White, Fredrik Rege, FotoEtcetera, Klas Andersson, Mattias Bardå, Per Eriksson, Peter Steen, Studio Kuvio, Tobias Andersson och Örjan Marakatt Bertelsen.

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.



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6a, 0191 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Peab Eiendomsutvikling AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Peab Eiendomsutvikling AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Årsregnskapet for perioden som ble avsluttet 31. desember 2020 ble revidert av en annen revisor som ga uttrykk for en ikke-modifisert konklusjon om årsregnskapet den 25. juni 2021.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller 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 eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.



Building a better
working world

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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil 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 årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 20. juni 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Anja Maan
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Peab Eiendomsutvikling AS 2021

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo DokumentID: 7E25W-EMMW-FEEH7-NSGFI-4PW04-ZLX4Q



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."

Anja Maan

Partner

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-370042

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-06-20 10:40:21 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 7E2SW-EJMW-FEEH7-NSGFI-4PW04-ZLXAQ

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 originalen?

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>

Årsregnskap 2021

Peab Eiendomsutvikling AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet

Org.nr.: 987 099 011

Årsberetning 2021 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 Bærum kommune.

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

Selskapet har enten selv, gjennom deleide samarbeidsselskaper eller heleide datterselskaper prosjekter under utvikling i Bærum, Lørenskog, Skien, Porsgrunn, Sandefjord, Fredrikstad og Moss.

Selskapet har i 2021 ervervet 100% av aksjene i Moss Boligutvikling AS. Både dette selskapet og det 100 % eide datterselskapet CBT Næring 2 AS, ble i 2021 fusjonert inn i Peab Eiendomsutvikling AS.

Arbeidsmiljø, personal og likestilling

Ved utgangen av 2021 var det 18 ansatte i selskapet. Selskapets sykefravær i 2021 utgjorde 5,1 % av totalt timeforbruk som i all hovedsak skyldes langtidssykefravær. Det er ikke registrert skader og uhell på selskapets ansatte i 2021.

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

Av selskapets ansatte ved årsskiftet var 9 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.

Selskapet har tegnet forsikring for styrets medlemmer, daglig leder og øvrige ledelse for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner.

Miljørapportering

Selskapet er opptatt av å utvikle nye konsept- og produktløsninger som tilfredsstillende krav til miljøeffektivitet i alle faser av akkvisisjons- og utviklingsprosessen. Selskapet har som ambisjon at prosjekter skal utvikles med en miljømessig standard som tilsvarer kravene for Svanemerking. Selskapet er miljøfyrtårnsertifisert. Et av selskapets største utviklingsprosjekter, Carl Berner Torg, er bygget etter og er 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 kreditt risiko 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.

Redegjørelse for årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet for Peab Eiendomsutvikling AS gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat for 2021. 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 ferdigstilling 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 103 mill. i 2021 (128 i 2020). Driftsinntektene i 2021 utgjorde kr 19 mill. (20 i 2020). I finanspostene inngår inntektsført konsernbidrag og utbytte fra opptjente resultater i fra boligprosjekter i datterselskap og felleskontrollert virksomhet på kr 205 mill. (261 i 2020).

Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var på 279,1 mill. i 2021 (-25,3 i 2020). Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var kr -68,9 mill. i 2021 (-53,7 i 2020). Driftsresultatet for selskapet ble kr -36,4 mill. i 2021. Variansen mot kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter skyldes i hovedsak endring i utviklingsprosjekter og i tillegg kundefordringer og leverandørgjeld.

Kortsiktig gjeld utgjorde pr 31.12.2021 kr 542 mill. mot 482 mill. pr 31.12.2020.

Pr. 31.12.2021 utgjorde selskapets total kapital kr 902 mill. (1 028 i 2020). Bokført egenkapital var på kr 360 mill. (386 i 2020), noe som tilsvarer en egenkapitalandel på 39,9 % (37,5 % i 2020).

I 2021 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr 102,7 mill. som foreslås disponert slik:

I hele millioner

Disponering	Beløp
Til annen egenkapital	102,7

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.

14.06.2022
Styret i Peab Eiendomsutvikling AS

Karl Göran Rickard Linder
styreleder

Niclas Tom Winkvist
styremedlem

Henning Wettre Hanevold
styremedlem/daglig leder

Peab Eiendomsutvikling AS
Årsregnskap 2021

Resultatregnskap

Beløp i hele 1000

	Note	2021	2020
Salgsinntekt		10 838	12 104
Leieinntekter		8 141	8 097
Sum inntekter		18 979	20 201
Varekostnad		6 135	3 885
Lønnskostnad	2	24 821	26 122
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	83	117
Annen driftskostnad		24 323	27 631
Sum driftskostnader		55 361	57 756
Driftsresultat		-36 382	-37 555
Inntekt på investering i datterselskap og felleskontrollert virksomhet	11	206 466	261 297
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	11	149	9 453
Annen renteinntekt		3	0
Annen finansinntekt		836	866
Nedskrivning av finansielle eiendeler		26 469	38 231
Rentekostnad til foretak i samme konsern	11	10 035	7 831
Annen rentekostnad	11	3	8 541
Annen finanskostnad		76	2 234
Ordinært resultat før skattekostnad		134 488	177 225
Skattekostnad på ordinært resultat	3	31 824	49 201
Ordinært resultat		102 664	128 024
Årsresultat		102 664	128 024
Anvendelse av årsresultatet			
Overført annen egenkapital	10	102 664	128 024
Sum anvendelse		102 664	128 024

Peab Eiendomsutvikling AS
Årsregnskap 2021

Balanse

Beløp i hele 1000	Note	2021	2020
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	2 967	1 099
Immaterielle eiendeler	4	87	136
Sum immaterielle eiendeler		3 054	1 236
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner og lignende	4	17	50
Sum varige driftsmidler		17	50
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	246 705	326 805
Investering i felleskontrollert virksomhet	5	163 327	215 823
Andre fordringer	7	527	8 000
Lån til datterselskap og felleskontrollert virksomhet	7, 11	9 096	70 024
Sum finansielle anleggsmidler		419 656	620 653
Sum anleggsmidler		422 726	621 938
Omløpsmidler			
Utviklingsprosjekter			
Aktiverte prosjektkostnader	12	57 176	34 768
Utviklingsstøtter	12	115 345	97 100
Sum utviklingsprosjekter		172 521	131 868
Fordringer			
Kundefordringer	6, 11	3 298	3 291
Andre fordringer konsern	11	213 845	267 179
Andre fordringer	11	89 792	3 220
Sum fordringer		306 935	273 690
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	38	45
Sum omløpsmidler		479 494	405 604
Sum eiendeler		902 220	1 027 542

Peab Eiendomsutvikling AS
Årsregnskap 2021

Balanse

	Note	2021	2020
Egenkapital og gjeld			
Beløp i hele 1000			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	4 000	4 000
Overkurs	10	210 597	210 597
Annen innskutt egenkapital	10	145 012	153 765
Sum innskutt egenkapital		359 610	368 362
Annen egenkapital	10	612	17 292
Sum opptjent egenkapital		612	17 292
Sum egenkapital	10	360 222	385 653
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser		39	115
Sum avsetning for forpliktelser		39	115
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld konsern	11	0	160 000
Sum annen langsiktig gjeld		0	160 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	11	3 035	12 976
Skyldige offentlige avgifter		2 603	2 525
Annen kortsiktig gjeld	11	536 321	466 272
Sum kortsiktig gjeld		541 960	481 773
Sum gjeld		541 999	641 889
Sum egenkapital og gjeld		902 220	1 027 542

14.06.2022
Styret i Peab Eiendomsutvikling AS

Karl Göran Rickard Linder
styreleder

Niclas Tom Winkvist
styremedlem

Henning Wettre Hanevold
styremedlem/daglig leder

Peab Eiendomsutvikling AS

Kontantstrømanalyse

(NRS - Indirekte modell)

- tall i hele tusen

	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	134 488	177 225
+ Ordinære avskrivninger	83	117
+/- Endring i kundefordringer og leverandørgjeld	-10 870	9 646
+/- Endring i utviklingsposter og aktiverte utviklingskostnader	-19 886	-29 397
+/- Poster klassifisert som invest.-/finans. aktiviteter (konsernbidrag og nedskrivning aksje)	-202 799	-222 918
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter	30 020	11 655
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-68 965	-53 671
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
+ Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	26 469	0
+/- Gevinst/tap ved salg av finansielle anleggsmidler	-1 780	0
- Utbetalinger ved kjøp av immaterielle eiendeler	0	-149
- Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler	-40 443	-89 187
+ Innbetaling ved salg av aksjer og andeler	30 344	0
+ Innbetaling av konsernbidrag og utbytte fra datterselskap og felleskontrollert selskap	264 547	63 986
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	279 138	-25 349
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
+ Innbetalinger ved opptak av rentebærende gjeld	0	231 973
- Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	-21 904	-498 336
+/- Netto endring i kassekreditt (konsernkonto)	-23 452	-37 905
+ Innbetaling ved nedbetaling av utlån fra datterselskap og felleskontrollert selskap	62 365	509 260
- Utbetalinger ved utlån til datterselskap og felleskontrollert selskap	-4 188	-72 226
- Utbetaling av konsernbidrag	-223 001	-53 703
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-210 180	79 063
= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-7	43
+ Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	45	3
= Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	38	45

Sammenligningsstall som følge av fusjoner er ikke omarbeidet.

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med gjeldende regnskapslov og god regnskapsskikk gjeldende i Norge pr 31.12.2021.

Grunnleggende regnskapsprinsipper- vurdering og klassifisering - andre forhold

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge gjeldende per 31.12.2021. 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

Selskapets inntekter kommer i hovedsak fra salg av tomter, avgiftspliktige tjenesteleveranser 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 avskrivninger og nedskrivninger. 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. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Utviklingstomter og aktiverte prosjektkostnader

Tomter aktiveres ved overtagelse. Utviklingskostnader aktiveres fra tidspunkt hvor selskapet har en forventning om at det i fremtiden kan gjennomføres et prosjekt som vil gi selskapet et positivt resultat. 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 CBT Næring 2 AS og Moss Boligutvikling AS er i 2021 innfusjonert i selskapet. Selskapet har valgt å ikke omarbeide sammenligningstall fra 2020. Fusjonen er gjennomført uten vederlag og er utført til selskapskontinuitet. Fusjonen har regnskapsmessig og skattemessig virkning fra 1.1.2021. Det har ikke vært behov for 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.

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

Beløp i hele 1 000

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	19 483	18 665
Arbeidsgiveravgift	3 360	2 729
Pensjonskostnader	956	1 019
Andre ytelser	1 022	3 709
Sum	24 821	26 122

Selskapet har i 2021 sysselsatt 18 årsverk.

I 2021 har selskapet ikke mottatt refusjon av arbeidsgiveravgift fra tiltakspakker i forbindelse med Korona-situasjonen.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn og bonuser	3 631	0
Pensjonskostnader	80	0
Annen godtgjørelse	227	0
Sum	3 938	0

Daglig leder har ikke opsjoner eller rettigheter til erverv av aksjer i selskapet, men bonus knyttet til resultat.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør tkr 76.

I tillegg kommer honorar for andre tjenester med tkr 18.

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.956 i 2021.

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 2021 tkr 200 mot tkr 180 i 2020.

Note 3 Skatt

Beløp i hele 1 000

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	33 661	49 060
Endring i utsatt skattefordel	-1 837	140
Skattekostnad ordinært resultat	31 824	49 201
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	134 488	177 225
Permanente forskjeller	11 504	46 455
Endring i midlertidige forskjeller	8 490	-638
Avgitt konsernbidrag	-153 003	-223 001
Anvendelse av fremførbart underskudd	-1 479	-41
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	8 845	49 060
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-33 661	-49 060
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	24 816	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	134 488	177 225
Beregnet skatt av resultat før skatt	27 497	38 989
Skatteeffekt av permanente forskjeller	4 621	10 220
Effekt av ikke balanseført utsatt skattefordel	-294	-9
Sum	31 824	49 201
Effektiv skattesats	23,7 %	27,8 %

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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	-487	-600	-113
Varebeholdning	-589	1 565	2 154
Fordringer	-8 253	0	8 253
Gevinst – og tapskonto	-2 591	-3 239	-648
Andre forskjeller	-1 568	-2 724	-1 156
Sum	-13 487	-4 998	8 490
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-1 479	-1 479
Grunnlag for utsatt skattefordel	-13 487	-6 477	7 010
Utsatt skattefordel (22 %)	-2 967	-1 425	1 542

CBT Næring 2 AS og Moss Bolig Utvikling AS er fusjonert med skattemessig kontinuitet med effekt fra 1. januar 2021. De innfusjonerte selskapene hadde ved utgangen av 2020 et underskudd til fremføring på 1.479 tkr.

Note 4 Anleggsmidler

Beløp i hele tusen

	Lisenser og rettigheter	Inventar, Kontormaskiner	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.21	149	3 666	3 815
= Anskaffelseskost 31.12.21	149	3 666	3 815
Akkumulerte avskrivninger 31.12.21	62	3 650	3 712
= Bokført verdi 31.12.21	87	16	103
Årets ordinære avskrivninger	50	33	83
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. Kostnadsført leie på ikke balanseførte leieavtaler utgjør 8,3 mkr i 2021.

Note 5 Aksjer og andeler i andre foretak m.v.

Beløp i hele 1 000

Aksjer og andeler i datterselskap

Selskaps navn	Balanseført verdi	Anskaffelses-kost	Eierandel/ Stemme-andel	Egenkapital iflg 2021 årsregnskap	Resultat iflg 2021 årsregnskap
Peab Bolig Prosjekt AS*	105 647	105 647	100 %	218 094	64 040
Solligården ANS	0	0	99 %	382	-51
Kjølnes Eiendom AS	1 509	1 509	75 %	5 186	-215
Nesveien 15 AS*	71 621	71 010	100 %	-10 740	-485
Trondheimsveien 113 AS*	9 978	89 978	100 %	91 615	97 096
Nye Egne Hjem AS*	57 950	57 950	100 %	61 484	10 750

* Der offisielt regnskap for selskapene ikke er behandlet for 2021, benyttes årsregnskapene for 2020.

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 2021 årsregnskap	Resultat iflg 2021 årsregnskap
Brekkeveien 5 Bolig AS	13	2 109	50 %	23	-51
Bondistranda Utvikling AS	50	50	50 %	994	-29
Tunveien Eiendom AS	63 373	63 373	50 %	121 283	60 640
Vardenbakken 99 AS*	241	241	50 %	6 981	0
Solligården Bolig DA	6 500	6 500	50 %	12 999	57 388
Solligården Næring AS	24 600	24 600	50 %	49 611	486
Frenvikrønningen AS	0	503	50 %	-2 437	-221
Hans Haslums Vei Utvikling AS	37 480	37 480	50 %	58 872	3 874
Lillegården Eiendom AS	1 000	1 000	50 %	3 956	32 005
Klosterfoss Utvikling AS	21 557	21 557	50 %	62 765	3 218
Fløtningen Park AS	1 005	1 005	50 %	51 503	-234
Myren Parkering AS*	8	8	26 %	-1 445	-1 496
Majorbygg AS	7 000	7 000	50 %	2 434	1 660
Galtungveien Eiendom AS**	500	500	50 %	1 000	-4

*Der offisielt regnskap for selskapene ikke er behandlet for 2021, benyttes årsregnskapene for 2020.

** Selskapet ble stiftet i 2021

Note 6 Kundefordringer

Beløp i hele 1 000

	2021	2020
Kundefordringer til pålydende	3 298	3 291
Balanseført verdi av kundefordringer 31.12	3 298	3 291

Note 7 Fordringer og gjeld

Tall i hele 1000

	2021
Fordringer med forfall > 1 år	9 623
Langsiktig gjeld med forfall > 5 år	0

Note 8 Garantier og sikkerhetsstillelser

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

Note 9 Aksjonærer

Beløp i hele 1 000

Aksjekapitalen i Peab Eiendomsutvikling AS pr. 31.12.2021 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

Beløp i hele 1 000

	Aksje kapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2020	4 000	210 597	153 765	17 292	385 653
Pr 01.01.2021	4 000	210 597	153 765	17 292	385 653
Årets resultat				102 664	102 664
Kontinuitetsdifferanse fusjon			-8 753	0	-8 753
Konsembidrag avgitt				-119 342	-119 342
Pr 31.12.2021	4 000	210 597	145 012	613	360 222

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

	Kundefordringer		Andre langsiktige fordringer	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	1 079	1 278	0	0
Felles kontrollert virksomhet	1 617	1 986	9 096	46 774
Sum	2 696	3 264	9 096	46 774

	Andre kortsiktig fordringer		Leverandør gjeld	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	208 829	267 179	172	164
Felles kontrollert virksomhet	87 581	24 182	0	0
Sum	296 410	291 361	172	164

	Langsiktig gjeld		Annen kortsiktig gjeld	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	0	160 000	503 003	432 249
Sum	0	160 000	503 003	432 249

	Inntekter på investeringer		Rentekostnader	
	2021	2020	2021	2020
Foretak i samme konsern	122 799	261 297	10 035	7 831
Felleskontrollert virksomhet	83 667	0	0	0
Sum	206 466	261 297	10 035	7 831

	Renteinntekter	
	2021	2020
Foretak i samme konsern	149	9 453
Felleskontrollert virksomhet	824	863
Sum	973	10 316

Foretak i samme konsern er hovedsaklig 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. Beholdning på konsernkontoen utgjør tkr. 5 016 i 2021, mot tkr. -18 494 i 2020.

Note 12 Aktiverte utviklingskostnader

Beløp i hele tusen

	2021	2020
Utviklingstomter	115 345	97 100
Aktiverte utviklingskostnader	57 176	34 768
Sum utviklingskostnader	172 521	131 868

Kostnader knyttet til tomteutvikling aktiveres fortløpende.

Selskapet er mor i konsern hvor tomteporteføljen er spredd via datterselskap og felleskontrollerte selskaper.