

Delårsrapport

JANUARI – SEPTEMBER 2018



Ökad omsättning med förbättrat rörelseresultat

Juli – september 2018

- Nettoomsättning 12 445 Mkr (11 595)
- Rörelseresultat 743 Mkr (714)
- Rörelsemarginal 6,0 procent (6,2)
- Resultat före skatt 750 Mkr (705)
- Resultat per aktie 2,05 kr (1,98)
- Orderingång 11 473 Mkr (10 651)
- Kassaflöde före finansiering -876 Mkr (104)

Januari – september 2018

- Nettoomsättning 37 388 Mkr (35 491)
- Rörelseresultat 1 710 Mkr (1 665)
- Rörelsemarginal 4,6 procent (4,7)
- Resultat före skatt 1 679 Mkr (1 633)
- Resultat per aktie 4,73 kr (4,70)
- Orderingång 40 636 Mkr (35 960)
- Orderstock 48 036 Mkr (40 211)
- Kassaflöde före finansiering -1 970 Mkr (787)
- Nettoskuld 4 441 Mkr (2 347)
- Soliditet 29,4 procent (30,4)

VDs kommentar

Den positiva utvecklingen för Peab fortsatte under tredje kvartalet och samtliga affärsområden förutom Projektutveckling redovisar förbättrade resultat. Marknadsförutsättningarna är fortsatt goda och vi ser en ökad ordergång av framförallt anläggningsprojekt och övrigt husbyggande vilket kompenseras för lägre volymer från egenutvecklade bostadsprojekt.

MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsbyggandet dämpas i Sverige under 2018 och bedöms fortsätta att minska under 2019. Efterfrågan på ny- och ombyggnad av privata och offentliga lokaler är fortsatt hög vilket bedöms fortsätta under 2019. I Norge är marknadsutsikterna likartade med ett förväntat minskat bostadsbyggande och en än tydligare uppgång för övrigt husbyggande under 2018. För 2019 förväntas oförändrade nivåer på bostadsbyggandet och ett minskat övrigt husbyggande. Byggmarknaden i Finland påverkas positivt av tillväxten i ekonomin och alla segment förväntas växa i god takt under 2018 och 2019. För anläggningsmarknaden i Sverige och Norge bedöms marknadsförutsättningarna som fortsatt goda, framförallt drivet av offentliga infrastruktursatsningar.

ORDERLÄGE

En fortsatt stark ordergång under tredje kvartalet innebar en ökning för niomånadersperioden till 40,6 miljarder kronor (36,0). Ökningen i ordergången är hänförlig till affärsområdena Bygg och Anläggning. I kvartalets ordergång ser vi en ökning av anläggningsprojekt och inom Bygg fortsätter övrigt husbyggande att kompensera för lägre volymer från egenutvecklade bostadsprojekt. Exempel på större projekt är byggnation av det nya IKEA-varuhuset i Källered, om- och tillbyggnad av ledamotshuset åt Riksdagsförvaltningen i Stockholm samt byggnation av vindkraftsanläggningar i Åsele och Lycksele. Orderstocken uppgick till 48,0 miljarder kronor (40,2) och har en bra spridning vad gäller produkt och geografi.

AFFÄRSOMRÅDENAS UTVECKLING

I affärsområdena Bygg, Anläggning och Industri ökade såväl omsättning som rörelseresultat för januari-september jämfört med motsvarande period 2017. Affärsområde Projektutveckling redovisade något lägre omsättning och rörelseresultat. Bostadsutveckling uppvisade en ökad omsättning med ett lägre rörelseresultat för niomånadersperioden. Inom Fastighetsutveckling ser vi en fortsatt positiv utveckling för såväl helägda innehav som för våra joint venture bolag.

KONCERNENS UTVECKLING

Nettoomsättningen uppgick under perioden januari-september till 37 388 Mkr (35 491), vilket innebar en ökning med fem procent. Rörelseresultatet uppgick till 1 710 Mkr (1 665), vilket innebar en rörelsemarginal om 4,6 procent (4,7). Kassaflödet före finansiering uppgick till -1 970 Mkr (787), där avyttringar av tillgångar i Arenastaden ingick i jämförelsetalet med 835 Mkr. Nettoskuden uppgick till 4 441 Mkr (2 347). Kassaflöde och nettoskuld har påverkats av ökad rörelsekapitalbindning. Avmattningen på bostadsrättsmarknaden i främst Stockholm har inneburit längre försäljningsprocesser vilket resulterat i ökad rörelsekapitalbindning. En ökad volym av egenutvecklade bostadsprojekt i Norge och Finland binder också rörelsekapital.



FRAMTIDSUTSIKTER

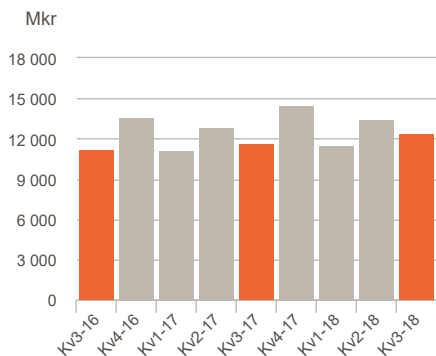
Marknadssituationen är fortsatt god med en stabil efterfrågan på totalmarknaderna i Sverige, Norge och Finland. Vår bredd i verksamheten gör att vi kan möta nedgångar inom vissa produktområden med uppgångar inom andra. Avmattningen på bostadsrättsmarknaden har påverkat även tredje kvartalet i form av en lägre aktivitet, framför allt i Stockholm.

Vi har en unik position genom våra fyra kompletterande affärsområden och alla våra medarbetare som är sammansvetsade av en stark företagskultur. Vår affärsmodell skapar möjligheter genom hela värdekedjan i ett byggprojekt och ger oss goda förutsättningar att leverera helhetslösningar till våra kunder. Det är med denna bas vi arbetar vidare med våra strategiska målsättningar att ha de nöjdaste kunderna, att vara den bästa arbetsplatsen samt det mest lönsamma företaget i branschen.

Jesper Göransson
Verkställande direktör och koncernchef

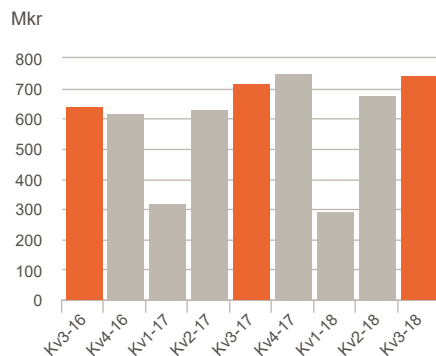
Delårsrapport januari – september 2018

Nettoomsättning ¹⁾



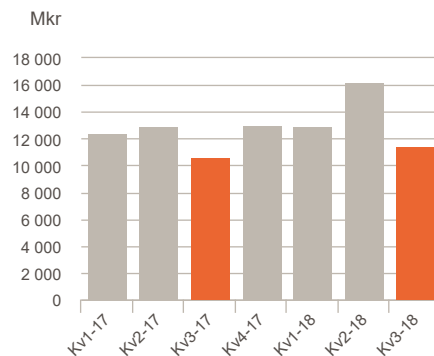
Koncernens nettoomsättning för perioden januari-september 2018 uppgick till 37 388 Mkr (35 491), vilket var en ökning med fem procent. Justerat för förvärvade och avyttrade enheter ökade omsättningen med fyra procent jämfört med motsvarande period föregående år.

Rörelseresultat ¹⁾



Rörelseresultat för perioden januari-september 2018 uppgick till 1 710 Mkr jämfört med 1 665 Mkr motsvarande period föregående år.

Orderingång ¹⁾



Orderingången för perioden januari-september 2018 uppgick till 40 636 Mkr jämfört med 35 960 Mkr motsvarande period föregående år. Orderstocken uppgick till 48 036 Mkr jämfört med 40 205 Mkr vid utgången av 2017.

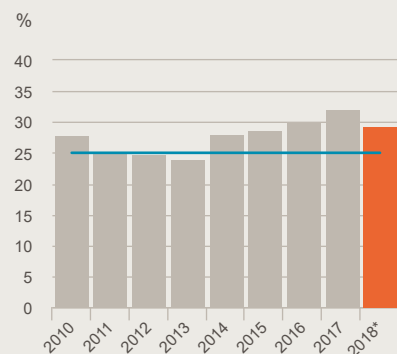
Koncernen ¹⁾

Mkr	Jul-sep 2018	Jul-sep 2017	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Okt-sep 2017/2018	Jan-dec 2017
Nettoomsättning	12 445	11 595	37 388	35 491	51 878	49 981
Rörelseresultat	743	714	1 710	1 665	2 463	2 418
Rörelsemarginal, %	6,0	6,2	4,6	4,7	4,7	4,8
Resultat före skatt	750	705	1 679	1 633	2 504	2 458
Periodens resultat	604	585	1 394	1 387	2 074	2 067
Resultat per aktie, kr	2,05	1,98	4,73	4,70	7,04	7,01
Räntabilitet på eget kapital, %	19,8 ²⁾	20,1 ²⁾	19,8 ²⁾	20,1 ²⁾	19,8	21,3
Nettoskuld	4 441	2 347	4 441	2 347	4 441	1 216
Soliditet, %	29,4	30,4	29,4	30,4	29,4	32,2
Kassaflöde före finansiering	-876	104	-1 970	787	-462	2 295
Antal anställda vid periodens utgång	14 866	14 606	14 866	14 606	14 866	14 344

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

Finansiella mål ³⁾

Soliditet



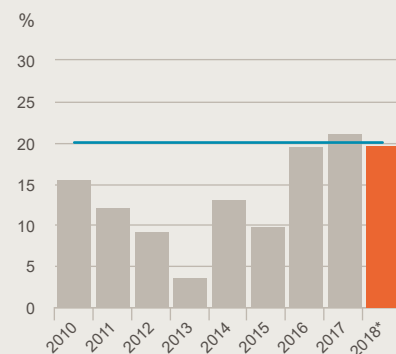
* Per 30 september 2018

Mål > 25%

Mål avseende soliditeten är att den ska uppgå till minst 25 procent. Per den 30 september 2018 uppgick soliditeten till 29,4 procent jämfört med 32,2 procent vid årsskiftet.

³⁾ År 2010-2015 ej omräknade med hänsyn till IFRS 15.

Räntabilitet på eget kapital

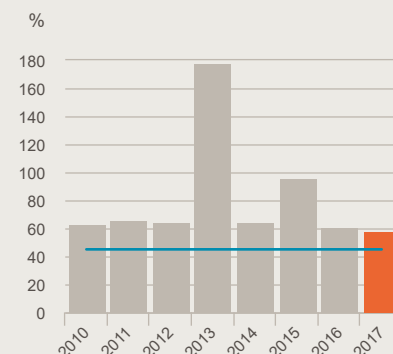


* Rullande 12 mån per 30 september 2018

Mål > 20%

Mål avseende räntabilitet på eget kapital är att avkastningen ska uppgå till minst 20 procent. Räntabilitet på eget kapital beräknat på rullande 12-månader uppgick till 19,8 procent (20,1). För helår 2017 uppgick räntabiliteten på eget kapital till 21,3 procent.

Utdelning



Mål > 50%

Mål avseende utdelning är att den minst ska uppgå till 50 procent av årets resultat. Utdelning för 2017 om 4,00 kr (3,60) per aktie, motsvarade 58 procent (61) av årets resultat.

Nettoomsättning och resultat

NYA REDOVISNINGSPRINCIPER FÖR INTÄKTER

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

NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Juli – september 2018

Koncernens nettoomsättning för tredje kvartalet 2018 ökade med sju procent och uppgick till 12 445 Mkr (11 595).

Affärsområde Bygg ökade omsättningen med åtta procent och ökningen fördelar sig över alla länder. Affärsområde Anläggning ökade omsättningen med 17 procent och ökningen är hänförlig till Lokal marknad samt Infrastruktur. Affärsområde Industri uppvisade en omsättningsökning på nio procent, där ökningarna var i samtliga produktområden förutom Transport och Maskin som hade en lägre omsättning. Inom affärsområde Projektutveckling var omsättningen något lägre i jämförelse med tredje kvartalet föregående år. Fastighetsutveckling ökade omsättningen något jämfört med motsvarande period föregående år medan Bostadsutveckling minskade omsättningen med sju procent som en följd av en avmattning på bostadsmarknaden.

Av kvartalets nettoomsättning avsåg 2 585 Mkr (2 408) försäljning och produktion utförd utanför Sverige.

Rörelseresultat för tredje kvartalet 2018 uppgick till 743 Mkr (714) och rörelsemarginalen uppgick till 6,0 procent (6,2). Inom affärsområde Bygg uppgick rörelsemarginalen till 2,3 procent (2,1) och inom Anläggning uppgick rörelsemarginalen till 3,0 procent (3,2). Affärsområde Industri uppvisade en rörelsemarginal om 9,5 procent (10,0). I affärsområde Projektutveckling minskade rörelseresultatet i jämförelse med tredje kvartalet föregående år som en följd av ett lägre rörelseresultat inom Bostadsutveckling. Rörelsemarginalen i Bostadsutveckling uppgick till 7,6 procent (9,9). I Fastighetsutveckling förklaras ett ökat rörelseresultat av förbättrat resultat från helägda och delägda bolag samt av reavinster från fastighetsförsäljningar.

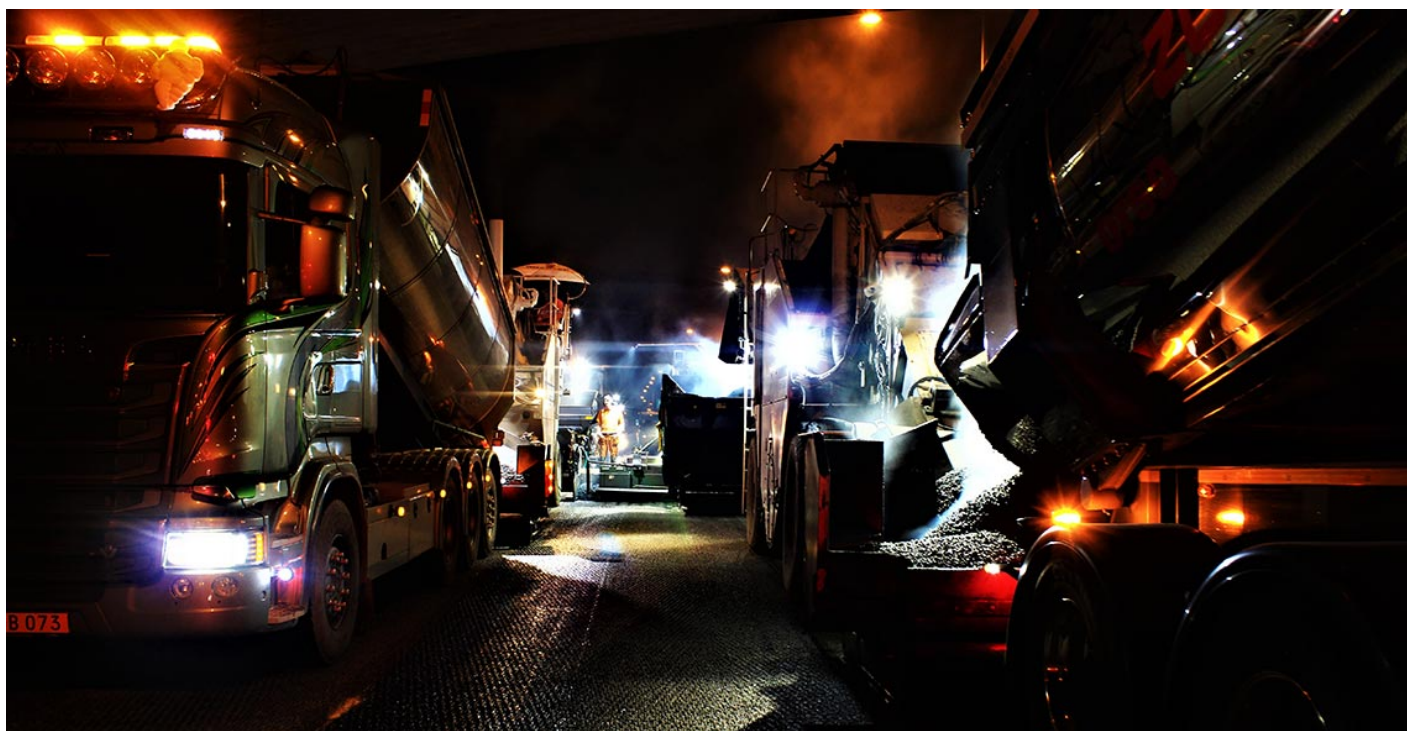
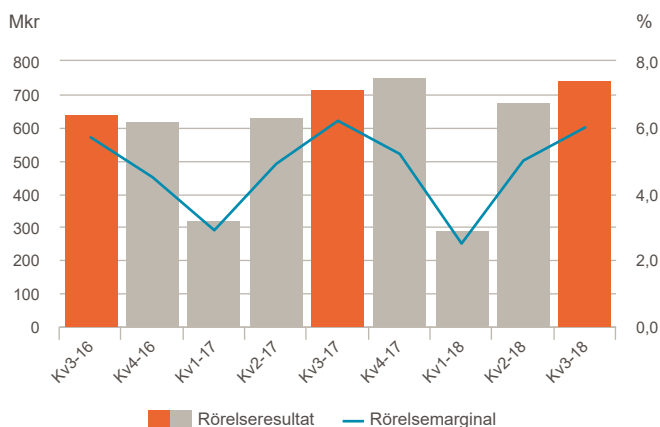
Avskrivningar och nedskrivningar uppgick under tredje kvartalet till -258 Mkr (-261).

Finansnettot uppgick till 7 Mkr (-9) varav räntenettet uppgick till -14 Mkr (-13).

Resultat före skatt uppgick till 750 Mkr (705).

Tredje kvartalets resultat förbättrades till 604 Mkr (585).

Rörelseresultat och rörelsemarginal, per kvartal



Januari – september 2018

Koncernens nettoomsättning för perioden januari-september 2018 uppgick till 37 388 Mkr (35 491), vilket var en ökning med fem procent. Justerat för förvärvade och avyttrade enheter ökade omsättningen med fyra procent.

En fortsatt gynnsam bygg- och anläggningsmarknad har haft en positiv påverkan på affärsområdena under perioden. Affärsområde Bygg ökade omsättningen med sex procent med ökning i alla tre länderna.

Affärsområde Anläggning ökade omsättningen med 19 procent med en ökad aktivitet inom alla produktområden. Affärsområde Industri uppvisade en omsättningsökning på fyra procent med ökning i samtliga produktområden förutom Transport och Maskin som hade en lägre omsättning. I affärsområde Projektutveckling minskade omsättningen något, där Fastighetsutveckling uppvisade en lägre omsättning medan Bostadsutveckling uppvisade en något ökad omsättning. Inom Fastighetsutveckling genomfördes under första kvartalet 2017 försäljningen av ett antal tillgångar i Arenastaden och Ulriksdal i Solna till Fabege, vilket påverkade omsättningen med 577 Mkr.

Av periodens nettoomsättning avsåg 7 461 Mkr (6 712) försäljning och produktion utförd utanför Sverige.

Rörelseresultat för perioden januari-september 2018 uppgick till 1 710 Mkr (1 665) och rörelsemarginalen uppgick till 4,6 procent (4,7). För den senaste rullande 12-månaders perioden uppgick rörelsemarginalen till 4,7 procent jämfört med 4,8 procent för helår 2017.

Inom affärsområde Bygg uppgick rörelsemarginalen till 2,3 procent jämfört med 2,2 procent motsvarande period föregående år. Inom affärsområde Anläggning minskade rörelsemarginalen något och uppgick till 2,8 procent (3,0). Affärsområde Industri uppvisade en rörelsemarginal om 6,1 procent (6,2). Affärsområde Projektutveckling hade ett något lägre rörelseresultat under perioden där Bostadsutveckling uppvisade ett minskat rörelseresultat medan Fastighetsutveckling uppvisade ett ökat rörelseresultat. Inom Fastighetsutveckling har rörelseresultatet förbättrats genom ett ökat resultat från både helägda och delägda bolag. Transaktionerna avseende Arenastaden och Ulriksdal, vilka genomfördes under första kvartalet 2017, hade netto ingen resultatpåverkan då försäljningarna i Ulriksdal påverkade rörelseresultatet positivt med 180 Mkr och försäljningen av tillgångarna i Arenastaden påverkade negativt med 180 Mkr. I Bostadsutveckling uppgick rörelsemarginalen under perioden till 8,1 procent jämfört med 8,9 procent motsvarande period föregående år.

Elimineringar och upplösningar av internvinster i projekt i egen regi har påverkat rörelseresultatet med netto -20 Mkr (-18). Elimineringen återläggs i samband med extern försäljning av projekten.

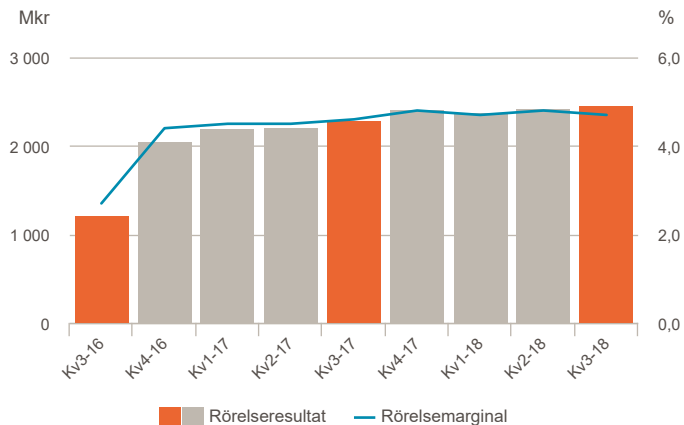
Avskrivningar och nedskrivningar under perioden uppgick till -743 Mkr (-700).

Finansnettot uppgick till -31 Mkr (-32) varav räntenettet förbättrades till -35 Mkr (-44).

Resultat före skatt uppgick till 1 679 Mkr (1 633).

Periodens resultat uppgick till 1 394 Mkr (1 387).

Rörelseresultat och rörelsemarginal, rullande 12 månader



SÄSONGSEFFEKTER

Koncernens verksamhet, framför allt inom Industri och Anläggning, påverkas av säsongsmässiga svängningar till följd av kall väderlek under vinterhalvåret. Normalt är första kvartalet svagare jämfört med resten av året.

Finansiell ställning och kassaflöde

FINANSIELL STÄLLNING

Soliditeten den 30 september 2018 uppgick till 29,4 procent jämfört med 32,2 procent vid årsskiftet. Räntebärande nettoskuld uppgick till 4 441 Mkr jämfört med 1 216 Mkr vid årsskiftet. Nettoskulden har ökat som en följd av investeringar inom affärsområden Projektutveckling och Industri samt ett ökat rörelsekapital. Den genomsnittliga räntan i låneportföljen inklusive räntederivat uppgick den 30 september 2018 till 1,7 procent (2,3).

Koncernens disponibla likvida medel, inklusive ej utnyttjade kreditlöften var vid periodens slut 4 473 Mkr jämfört med 5 145 Mkr den 31 december 2017.

Koncernens eventalförpliktelser, exklusive solidariskt ansvar i handels- och kommanditbolag, uppgick vid periodens utgång till 11 054 Mkr jämfört med 10 468 Mkr den 31 december 2017. Av eventalförpliktelserna utgör borgensåtaganden för krediter i bostadsrättsföreningar under produktion 8 729 Mkr (6 764).

PROJEKT- OCH EXPLOATERINGSFASTIGHETER

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

INVESTERINGAR OCH AVYTTRINGAR

Materiella och immateriella anläggningstillgångar samt förvaltningsfastigheter har under tredje kvartalet nettoinvesterats med 362 Mkr (397). Materiella och immateriella anläggningstillgångar samt förvaltningsfastigheter har under januari-september 2018 nettoinvesterats med 1 300 Mkr (1 221) och har främst bestått av maskininvesteringar samt investeringar i drifts- och förvaltningsfastigheter inom affärsområde Projektutveckling.

Projekt- och exploateringsfastigheter, vilka redovisas som lagertillgångar, har under tredje kvartalet nettoinvesterats med 371 Mkr (417). Projekt- och exploateringsfastigheter har under januari-september 2018 nettoinvesterats med 1 373 Mkr (790) och förklaras av en ökad uppbyggnad av bostadsprojekt i Finland och Norge samt förvärv av byggrätter i bland annat Finland. Under motsvarande period föregående år genomfördes avyttring av ett antal fastigheter i Ulriksdal i Solna samt förvärv av byggrätter på Kvarnholmen i Nacka till ett värde om 658 Mkr.

KASSAFLÖDE

Juli – september 2018

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under tredje kvartalet till -477 Mkr (654), varav kassaflöde från förändringar i rörelsekapital uppgick till -1 234 Mkr (-127). I förändring av rörelsekapital ingick ökade kundfordringar samt uppbyggnad av bostadsprojekt i egen regi i Finland och Norge inom Projektutveckling.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -399 Mkr (-550) och bestod av maskininvesteringar samt investeringar i drifts- och förvaltningsfastigheter.

Kassaflöde före finansiering uppgick till -876 Mkr (104).

Januari – september 2018

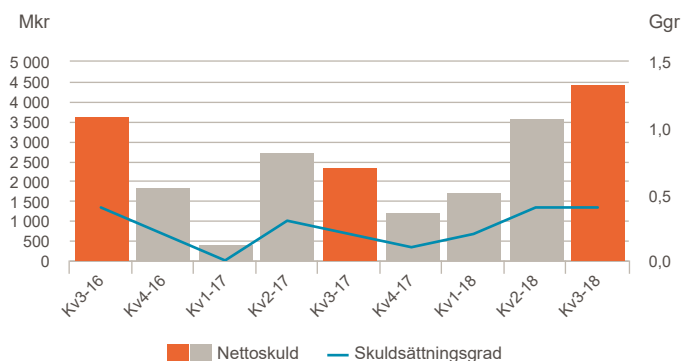
Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -914 Mkr (1 637) varav kassaflödet från förändringar i rörelsekapital uppgick till -2 470 Mkr (-134). I förändring av rörelsekapital ingick effekter av ökade kundfordringar, förvärv av byggrätter i bland annat Finland samt uppbyggnad av bostadsprojekt i egen regi i Finland och Norge. Därutöver har en avmattnings på bostadsmarknaden inneburit längre försäljningsprocesser vilket har ökat rörelsekapitalet. Under motsvarande period föregående år ingick avyttring av fastigheter i Arenastaden, Solna till Fabege samt förvärv av byggrätter på Kvarnholmen i Nacka med 658 Mkr.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -1 056 Mkr (-850) och förklaras till största delen av maskininvesteringar samt investeringar i drifts- och förvaltningsfastigheter. I jämförelseperioden ingick avyttring av finansiella anläggningstillgångar till Fabege.

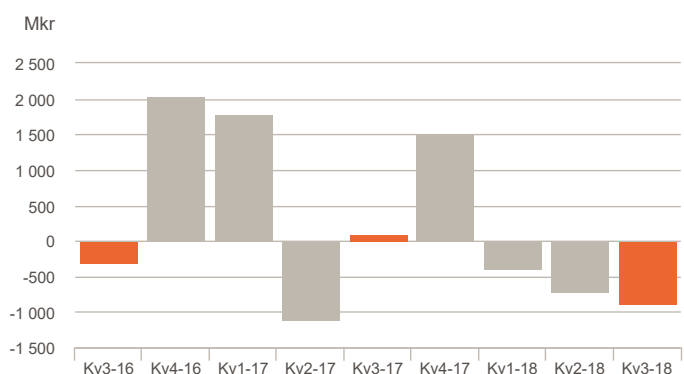
Kassaflödet före finansiering uppgick till -1 970 Mkr jämfört med 787 Mkr motsvarande period föregående år. Under första kvartalet 2017 genomfördes transaktionerna i Arenastaden, Solna vilka påverkade kassaflödet positivt med 835 Mkr.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 1 791 Mkr (-1 573) varav betald utdelning uppgick till -1 180 Mkr (-1 062) och förändring av räntebärande lån uppgick till 2 971 Mkr (-511).

Nettoskuld och skuldsättningsgrad



Kassaflöde före finansiering



Orderläge

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

Juli – september 2018

Ordergången för tredje kvartalet 2018 uppgick till 11 473 Mkr jämfört med 10 651 Mkr motsvarande kvartal föregående år. I ordergången är det en bra spridning inom både produktområde och geografi.

Januari – september 2018

Ordergången för perioden januari-september 2018 uppgick till 40 636 Mkr jämfört med 35 960 Mkr motsvarande period föregående år. Ordergången har ökat inom affärsområde Bygg och Anläggning, men minskat inom Projektutveckling och Industri. I ordergången för affärsområde Bygg ingick bland annat kontorsprojektet Platinan i Göteborg till Vasakronan om 2 100 Mkr. I ordergången för Anläggning ingick bland annat utbyggnad av västsvenska järnvägssystemet Olskroken i Göteborg åt Trafikverket om 2 900 Mkr. I affärsområde Projektutveckling har ordergången minskat som en följd av färre produktionsstarter av bostäder. Ordergången för perioden är väl fördelad inom såväl produktområden som geografi.

Orderstock kvar att producera vid utgången av perioden ökade till 48 036 Mkr jämfört med 40 211 Mkr motsvarande period föregående år. Av total orderstock förväntas 77 procent (75) att produceras efter 2018 (2017). Den svenska verksamheten svarade för 87 procent (84) av orderstocken.

Ordergång

Mkr	Jul-sep 2018	Jul-sep 2017	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Okt-sep 2017/2018	Jan-dec 2017
Bygg	6 815	7 110	24 805	21 505	32 580	29 280
Anläggning	3 546	3 047	13 598	10 798	16 991	14 191
Industri	1 123	982	3 562	3 751	4 963	5 152
Projektutveckling	1 361	965	4 579	5 555	7 520	8 496
Elimineringar	-1 372	-1 453	-5 908	-5 649	-8 379	-8 120
Koncernen	11 473	10 651	40 636	35 960	53 675	48 999

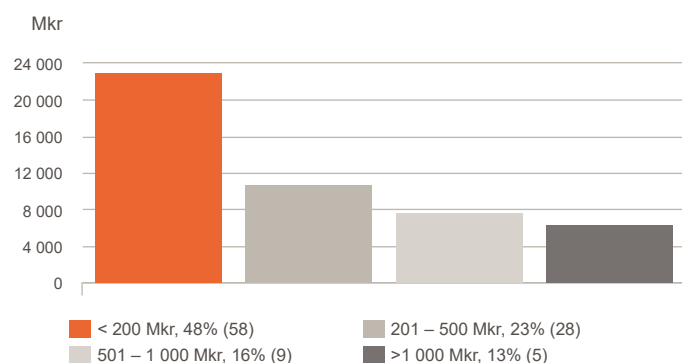
Orderstock

Mkr	30 sep 2018	30 sep 2017	31 dec 2017
Bygg	31 723	26 699	26 805
Anläggning	15 031	11 253	10 832
Industri	2 266	2 534	2 533
Projektutveckling	7 039	7 478	8 198
Elimineringar	-8 023	-7 753	-8 163
Koncernen	48 036	40 211	40 205

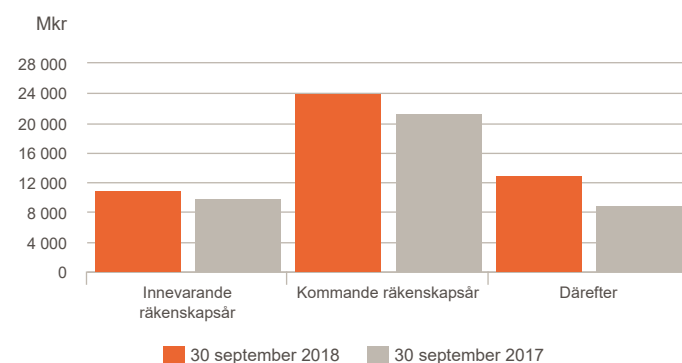
Under tredje kvartalet har ett flertal större projekt och kontrakt erhållits, däribland:

- Renovering av 391 lägenheter i Helsingborg. Beställare är HSB Brf Ättekulla och kontraktssumman uppgår till 157 Mkr.
- Om- och tillbyggnad av ledamotshuset i Stockholm. Beställare är Riksdagsförvaltningen och kontraktssumman uppgår till 615 Mkr.
- Byggnation av 251 nya hotellrum i tre våningar i direkt anslutning till Quality Hotel Friends i Solna. Beställare är Strawberry Properties AB och kontraktssumman uppgår till 350 Mkr.
- Byggnation av det nya IKEA-varuhuset i Källered. Beställare är IKEA Fastigheter AB och kontraktssumman uppgår till 795 Mkr.
- Byggnation av vindkraftanläggningarna Blakliden och Fäbodberget i Åsele och Lycksele kommuner. Beställare är Blakliden Fäbodberget Wind AB och kontraktssumman uppgår till 430 Mkr.
- Byggnation av ett kontor och ett parkeringshus på området Drottninghög i Helsingborg. Beställare är Stenströms och Helsingborgshem AB och kontraktssumman uppgår till 213 Mkr.
- Byggnation av en kontorsbyggnad enligt Peabs Business Gardenkoncept i Jyväskylä i Finland. Beställare är Specialplaceringsfond Fennica Fastigheter I och kontraktssumman uppgår till 20 MEUR.
- Byggnation av den första etappen av en ny vårdbyggnad på Helsingborgs lasarett. Beställare är Region Skåne och kontraktssumman uppgår till 136 Mkr.
- Byggnation av Torp köpcenter i Uddevalla med 16 500 kvadratmeter samt omfattande ombyggnadsarbeten i det befintliga köpcentret. Beställare är Thon Property AB och kontraktssumman uppgår till 580 Mkr.
- Byggnation av en ny järnvägsanslutning väster om Sundsvall. Det är ett så kallat triangelspår som kopplar ihop Ådalsbanan med Mittbanan. Beställare är Trafikverket och kontraktssumman uppgår till 178 Mkr.
- Byggnation av 65 lägenheter i Ålesund i nordvästra Norge. Beställare är Fri Sikt Dalsberga AS och kontraktssumman uppgår till 201 MNOK.

Projektfördelning orderstock, 30 sep 2018



Orderstock fördelad över tiden



Översikt affärsområden

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

REDOVISNING AV INTERNA PROJEKT MELLAN 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.

REDOVISNING AV FASTIGHETSPROJEKT I EGEN BALANSRÄKNING

För fastighetsprojekt i egen balansräkning som redovisas som projekt- och exploateringsfastigheter och som säljs i bolagsform via aktier redovisas underliggande försäljningsvärde på fastigheten som omsättning och bokfört värde i balansräkningen som kostnad. Vid försäljning av fastighetsprojekt som redovisas som driftsfastigheter eller förvaltningsfastigheter redovisas resultateffekten netto som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

KONCERNGEMENSAMMA FUNKTIONER

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

Nettoomsättning och rörelseresultat per affärsområde

Mkr	Nettoomsättning						Rörelseresultat					
	Jul-sep 2018	Jul-sep 2017	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Okt-sep 2017/2018	Jan-dec 2017	Jul-sep 2018	Jul-sep 2017	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Okt-sep 2017/2018	Jan-dec 2017
Bygg	6 172	5 721	20 158	19 095	27 789	26 726	142	121	463	422	643	602
Anläggning	3 301	2 819	9 556	8 038	13 343	11 825	98	89	270	238	406	374
Industri	3 723	3 420	9 481	9 077	13 165	12 761	352	342	576	565	878	867
Projektutveckling	1 878	1 926	5 940	6 138	8 145	8 343	165	174	540	558	786	804
– varav Fastighetsutveckling	217	131	544	896	661	1 013	38	-3	101	92	107	98
– varav Bostadsutveckling	1 661	1 795	5 396	5 242	7 484	7 330	127	177	439	466	679	706
Koncerngemensamt	276	242	820	731	1 082	993	-9	-4	-119	-100	-247	-228
Elimineringar	-2 905	-2 533	-8 567	-7 588	-11 646	-10 667	-5	-8	-20	-18	-3	-1
Koncernen	12 445	11 595	37 388	35 491	51 878	49 981	743	714	1 710	1 665	2 463	2 418

%	Rörelsemarginal					
	Jul-sep 2018	Jul-sep 2017	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Okt-sep 2017/2018	Jan-dec 2017
Bygg	2,3	2,1	2,3	2,2	2,3	2,3
Anläggning	3,0	3,2	2,8	3,0	3,0	3,2
Industri	9,5	10,0	6,1	6,2	6,7	6,8
Projektutveckling	8,8	9,0	9,1	9,1	9,7	9,6
– varav Fastighetsutveckling	17,5	-2,3	18,6	10,3	16,2	9,7
– varav Bostadsutveckling	7,6	9,9	8,1	8,9	9,1	9,6
Koncerngemensamt						
Elimineringar						
Koncernen	6,0	6,2	4,6	4,7	4,7	4,8

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

NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Juli – september 2018

Nettoomsättningen för tredje kvartalet 2018 ökade med åtta procent och uppgick till 6 172 Mkr (5 721). Ökningen fördelar sig över samtliga länder. I nettoomsättningen är det en ökad andel övrig husbyggnad till både privata och offentliga kunder.

Rörelseresultatet för tredje kvartalet uppgick till 142 Mkr (121) och rörelsemarginalen uppgick till 2,3 procent (2,1).

Januari – september 2018

Nettoomsättningen för perioden januari-september 2018 ökade med sex procent och uppgick till 20 158 Mkr (19 095). Ökningen fördelar sig över samtliga länder. I nettoomsättningen är det en ökad andel övrig husbyggnad till både privata och offentliga kunder.

Rörelseresultatet för perioden januari-september 2018 uppgick till 463 Mkr (422) och rörelsemarginalen uppgick till 2,3 procent (2,2). För den senaste rullande 12-månaders perioden uppgick rörelsemarginalen till 2,3 procent, vilket var oförändrat jämfört med helår 2017.

ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK

Juli – september 2018

Orderingången under tredje kvartalet 2018 uppgick till 6 815 Mkr (7 110). I kvartalets orderingång kompenserade övrigt husbyggande för lägre volymer från egenutvecklade bostadsprojekt.

Januari – september 2018

Orderingången under perioden januari-september 2018 ökade jämfört med motsvarande period föregående år och uppgick till 24 805 Mkr (21 505). I orderingången ingick bland annat ett större kontorsprojekt, Platinan i Göteborg åt Vasakronan, om 2 100 Mkr. Orderingången är väl diversifierad vad gäller produkt och geografi.

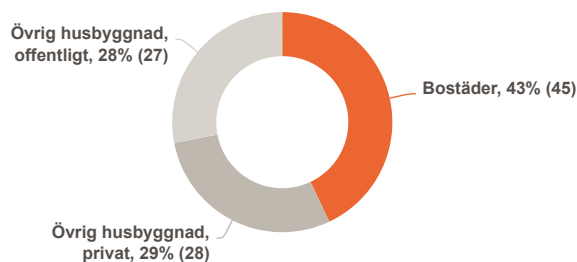
Orderstocken per den 30 september 2018 ökade till 31 723 Mkr jämfört med 26 699 Mkr vid utgången av september 2017.

Nyckeltal

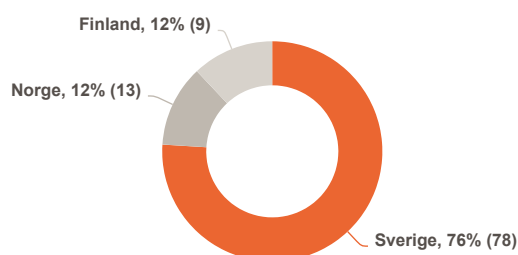
	Jul-sep 2018	Jul-sep 2017	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Okt-sep 2017/2018	Jan-dec 2017
Nettoomsättning, Mkr	6 172	5 721	20 158	19 095	27 789	26 726
Rörelseresultat, Mkr	142	121	463	422	643	602
Rörelsemarginal, %	2,3	2,1	2,3	2,2	2,3	2,3
Orderingång, Mkr	6 815	7 110	24 805	21 505	32 580	29 280
Orderstock, Mkr	31 723	26 699	31 723	26 699	31 723	26 805
Antal anställda vid periodens utgång	6 688	6 706	6 688	6 706	6 688	6 685

Nettoomsättning

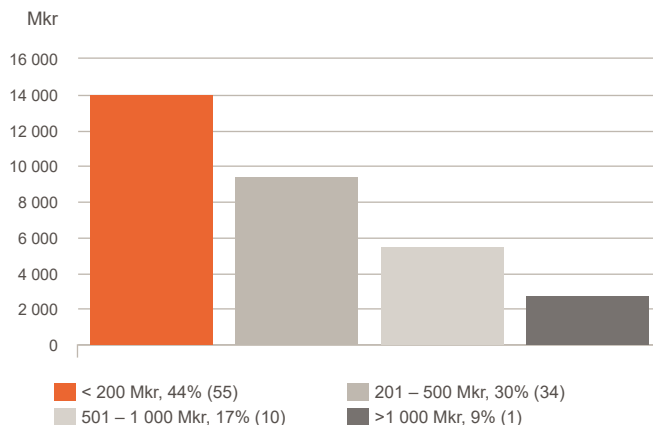
per produktområde, rullande 12 mån



per geografisk marknad, rullande 12 mån



Projektfördelning orderstock, 30 sep 2018



Affärsområde Anläggning

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

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

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

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

NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Juli – september 2018

Nettoomsättningen för tredje kvartalet 2018 uppgick till 3 301 Mkr (2 819), vilket var en ökning med 17 procent.

Rörelseresultatet för tredje kvartalet 2018 uppgick till 98 Mkr (89) och rörelsemarginalen uppgick till 3,0 procent (3,2).

Januari – september 2018

Nettoomsättningen för perioden januari-september 2018 uppgick till 9 556 Mkr (8 038), vilket var en ökning med 19 procent. Justerat för förvärvade enheter ökade omsättningen med 17 procent. Ökningen under perioden är relaterad till samtliga produktområden. I nettoomsättningen är det en ökad andel Infrastruktur.

Rörelseresultatet för perioden januari-september 2018 uppgick till 270 Mkr (238) och rörelsemarginalen uppgick till 2,8 procent (3,0). För den senaste rullande 12-månaders perioden uppgick rörelsemarginalen till 3,0 procent jämfört med 3,2 procent för helår 2017.

ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK

Juli – september 2018

Orderingången under tredje kvartalet 2018 uppgick till 3 546 Mkr (3 047), en ökning med 16 procent.

Januari -september 2018

Orderingången under perioden januari-september 2018 uppgick till 13 598 Mkr (10 798). I orderingången ingick bland annat utbyggnad av västsvenska järnvägssystemet Olskroken i Göteborg åt Trafikverket om 2 900 Mkr.

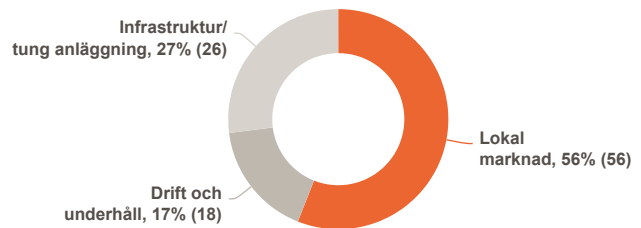
Orderstocken per 30 september 2018 ökade till 15 031 Mkr (11 253).

Nyckeltal

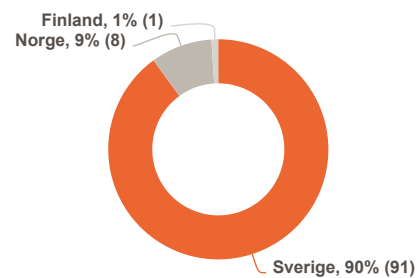
	Jul-sep 2018	Jul-sep 2017	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Okt-sep 2017/2018	Jan-dec 2017
Nettoomsättning, Mkr	3 301	2 819	9 556	8 038	13 343	11 825
Rörelseresultat, Mkr	98	89	270	238	406	374
Rörelsemarginal, %	3,0	3,2	2,8	3,0	3,0	3,2
Orderingång, Mkr	3 546	3 047	13 598	10 798	16 991	14 191
Orderstock, Mkr	15 031	11 253	15 031	11 253	15 031	10 832
Antal anställda vid periodens utgång	3 738	3 367	3 738	3 367	3 738	3 344

Nettoomsättning

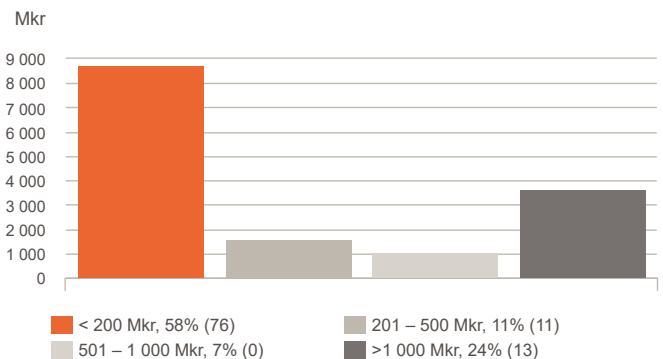
per produktområde, rullande 12 mån



per geografisk marknad, rullande 12 mån



Projektfördelning orderstock, 30 sep 2018



Affärsområde Industri

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

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

NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Juli – september 2018

Nettoomsättningen för tredje kvartalet 2018 ökade med nio procent och uppgick till 3 723 Mkr (3 420). Omsättningsökningen är relaterad till alla produktområden förutom Transport och Maskin som hade en lägre omsättning.

Rörelseresultatet för tredje kvartalet 2018 uppgick till 352 Mkr (342) och rörelsemarginalen uppgick till 9,5 procent (10,0). Det ökade rörelseresultatet är främst hänförligt till Asfalt.

Januari – september 2018

Nettoomsättningen för perioden januari-september 2018 ökade med fyra procent och uppgick till 9 481 Mkr (9 077). Även justerat för förvärvade och avyttrade enheter ökade omsättningen med fyra procent.

Omsättningsökningen är relaterad till alla produktområden förutom Transport och Maskin som hade en lägre omsättning.

Rörelseresultatet för perioden januari-september 2018 uppgick till 576 Mkr (565). Rörelsemarginalen uppgick till 6,1 procent (6,2). För den senaste rullande 12-månaders perioden uppgick rörelsemarginalen till 6,7 procent jämfört med 6,8 procent för helår 2017.

Sysselsatt kapital i affärsområde Industri uppgick vid periodens slut till 6 512 Mkr (5 759). Ökningen förklaras främst av ökade maskininvesteringar.

ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK

Juli – september 2018

Orderingången ökade med 14 procent under tredje kvartalet 2018 och uppgick till 1 123 Mkr (982).

Januari – september 2018

Orderingången uppgick under perioden januari-september 2018 till 3 562 Mkr (3 751). Vid utgången av perioden uppgick orderstocken till 2 266 Mkr (2 534).

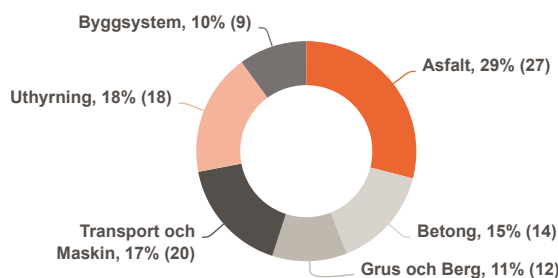
Nyckeltal

	Jul-sep 2018	Jul-sep 2017	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Okt-sep 2017/2018	Jan-dec 2017
Nettoomsättning, Mkr	3 723	3 420	9 481	9 077	13 165	12 761
Rörelseresultat, Mkr	352	342	576	565	878	867
Rörelsemarginal, %	9,5	10,0	6,1	6,2	6,7	6,8
Orderingång, Mkr	1 123	982	3 562	3 751	4 963	5 152
Orderstock, Mkr	2 266	2 534	2 266	2 534	2 266	2 533
Sysselsatt kapital vid periodens utgång, Mkr	6 512	5 759	6 512	5 759	6 512	5 781
Antal anställda vid periodens utgång	3 547	3 694	3 547	3 694	3 547	3 452
Betong, tusentals m ³ ¹⁾	324	299	923	890	1 254	1 221
Asfalt, tusentals ton ¹⁾	1 080	1 052	1 870	1 884	2 605	2 619
Grus och Berg, tusentals ton ¹⁾	3 684	3 956	10 329	10 457	14 671	14 799

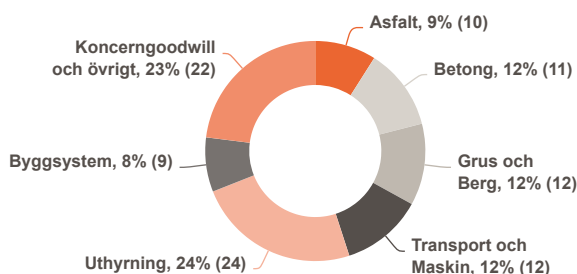
¹⁾ Avser såld mängd

Nettoomsättning

per produktområde, rullande 12 mån



Sysselsatt kapital per 30 september 2018



Affärsområde Projektutveckling

Affärsområdet Projektutveckling, som omfattar Bostadsutveckling och Fastighetsutveckling, skapar hållbara och levande stadsmiljöer med såväl bostäder som kommersiella fastigheter.

Affärsområdet ansvarar för koncernens förvärv, förvaltning och avyttring av fastigheter samt projektutveckling som genererar entreprenader till övriga affärsområden. Projektutveckling sker i helägda bolag eller i samarbete med andra partners via joint ventures.

Bostadsutveckling utvecklar alla typer av bostäder såsom flerfamiljshus i bostadsrätts-, äganderätts- och hyresrättsform samt småhus.

I Fastighetsutveckling bedrivs verksamheten i form av förvärv, utveckling, drift och förvaltning samt avyttring av kommersiella fastigheter. I de fall det inte finns någon planerad avyttring kan fastigheter komma att finnas kvar i koncernen en längre tid i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Peabs huvudsakliga ambition är att bedriva utvecklingsprojekt i egen balansräkning. Samarbete med andra partners via joint ventures kan ske vid olika tidpunkter under ett projekt. Målet är att skapa ett kapitaleffektivt utvecklingsarbete med partners som förstärker affärerna och därmed lönsamheten.

NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Juli – september 2018

Under tredje kvartalet 2018 uppgick nettoomsättningen inom Projektutveckling till 1 878 Mkr (1 926). Rörelseresultatet uppgick till 165 Mkr (174).

Januari – september 2018

Under perioden januari-september 2018 uppgick nettoomsättningen inom Projektutveckling till 5 940 Mkr (6 138). Rörelseresultatet uppgick till 540 Mkr (558).

Sysselsatt kapital i Projektutveckling uppgick vid periodens slut till 12 509 Mkr (9 967). Ökningen förklaras av förvärv av byggrätter, ökad aktivitet av bostadsprojekt i Finland och Norge samt investeringar i drifts- och förvaltningsfastigheter inom Fastighetsutveckling. Därutöver har en avmattning på bostadsmarknaden inneburit längre försäljningsprocesser vilket har ökat rörelsekapitalet.



Sysselsatt kapital

Mkr	30 sep 2018	30 sep 2017	31 dec 2017
Driftsfastigheter	1 147	900	1 036
Förvaltningsfastigheter	973	840	871
Projekt- och exploateringsfastigheter	8 981	7 429	7 612
varav bostadsbyggrätter	5 662	5 041	5 116
varav kommersiella byggrätter	645	625	627
varav pågående bostadsprojekt	1 774	901	1 173
varav pågående kommersiella projekt	598	492	383
varav färdigställda fastigheter	10	190	170
varav övrigt	292	180	143
Andelar i joint ventures	980	933	912
Utlåning till joint ventures	1 429	1 457	1 383
Rörelsekapital och övrigt	-1 001	-1 592	-1 828
Summa	12 509	9 967	9 986

Nyckeltal

	Jul-sep 2018	Jul-sep 2017	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Okt-sep 2017/2018	Jan-dec 2017
Nettoomsättning, Mkr	1 878	1 926	5 940	6 138	8 145	8 343
varav Fastighetsutveckling	217	131	544	896	661	1 013
varav Bostadsutveckling	1 661	1 795	5 396	5 242	7 484	7 330
Rörelseresultat, Mkr	165	174	540	558	786	804
varav Fastighetsutveckling	38	-3	101	92	107	98
varav Bostadsutveckling	127	177	439	466	679	706
Rörelsemarginal, %	8,8	9,0	9,1	9,1	9,7	9,6
varav Fastighetsutveckling	17,5	-2,3	18,6	10,3	16,2	9,7
varav Bostadsutveckling	7,6	9,9	8,1	8,9	9,1	9,6
Sysselsatt kapital vid periodens utgång, Mkr	12 509	9 967	12 509	9 967	12 509	9 986
Orderingång, Mkr	1 361	965	4 579	5 555	7 520	8 496
Orderstock, Mkr	7 039	7 478	7 039	7 478	7 039	8 198
Antal anställda vid periodens utgång	377	351	377	351	377	361

BOSTADSUTVECKLING

Juli – september 2018

Nettoomsättningen minskade med sju procent och uppgick till 1 661 Mkr (1 795). Rörelseresultatet uppgick till 127 Mkr (177) och rörelsemarginalen till 7,6 procent (9,9).

Igångsättningen av egenutvecklade bostäder uppgick under tredje kvartalet till 475 (463) med bra geografisk spridning där merparten av produktionsstarterna är utanför huvudstadsområdena. Antalet sålda bostäder uppgick till 402 (613). Avmattningen på bostadsrättsmarknaden har påverkat även tredje kvartalet i form av en lägre aktivitet, framför allt i Stockholm.

Januari – september 2018

Nettoomsättningen uppgick till 5 396 Mkr (5 242), en ökning med tre procent. Rörelseresultatet uppgick till 439 Mkr (466) och rörelsemarginalen till 8,1 procent (8,9). För den senaste rullande 12-månaders perioden var rörelsemarginalen 9,1 procent jämfört med 9,6 procent för helår 2017.

Igångsättningen av egenutvecklade bostäder uppgick under perioden till 1 591 enheter (1 980) med en bra geografisk spridning i såväl Sverige, Norge som Finland. Antalet sålda bostäder uppgick till 1 165 (1 797). Antal egenutvecklade bostäder i produktion uppgick vid periodens utgång till 6 105 (5 327). Andelen sålda bostäder i produktion uppgick till 64 procent jämfört med 72 procent vid utgången av 2017. Antalet återköpta bostäder per 30 september 2018 uppgick till 84 (50).

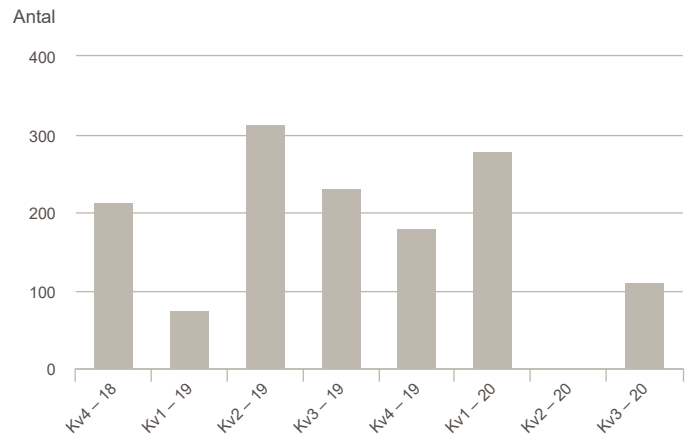
Sysselsatt kapital har vid utgången av perioden ökat i Bostadsutveckling som en följd av förvärvade byggrätter samt en ökad aktivitet av egenutvecklade bostadsprojekt i Norge och Finland, vilka kvarstår i balansräkningen till färdigställande. Därutöver har avmattningen på bostadsrättsmarknaden inneburit längre försäljningsprocesser vilket har ökat rörelsekapitalet.

I stapeldiagrammet visas när i tiden bostadsprojekt i Norge och Finland förväntas färdigställas. Totalt antal pågående bostäder i egen regi i Norge och Finland uppgick per den 30 september 2018 till 1 402.

Bostadsbyggrätter

	30 sep 2018	30 sep 2017	31 dec 2017
Antal, cirka			
Byggrätter i egen balansräkning	22 000	19 100	20 700
Byggrätter via joint ventures	5 600	4 000	4 800
Byggrätter via optioner m.m.	7 900	7 900	7 100
Totalt	35 500	31 000	32 600

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



Egenutvecklad bostadsproduktion

	Jul-sep 2018	Jul-sep 2017	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Okt-sep 2017/2018	Jan-dec 2017
Antal under perioden produktionsstartade bostäder	475	463	1 591	1 980	2 659	3 048
Antal under perioden sålda bostäder	402	613	1 165	1 797	2 102	2 734
Totalt antal bostäder i produktion, vid periodens slut	6 105	5 327	6 105	5 327	6 105	6 333
Andel sålda bostäder i produktion, vid periodens slut	64%	71%	64%	71%	64%	72%
Antal återköpta bostäder i egen balansräkning, vid periodens slut	84	50	84	50	84	33



FASTIGHETSUTVECKLING

Omsättning och rörelseresultat från verksamheten härrör från förvärv, utveckling, drift och förvaltning av helägda fastigheter, av resultatandelar från delägda bolag samt realisationsresultat vid avyttring av färdiga fastigheter och andelar i delägda bolag.

Juli – september 2018

Under tredje kvartalet 2018 uppgick omsättningen till 217 Mkr (131) och rörelseresultatet 38 Mkr (-3). Det ökade rörelseresultatet förklaras av förbättrat resultat från helägda och delägda bolag samt av reavinster från fastighetsförsäljningar.

Januari – september 2018

Under perioden januari-september 2018 uppgick omsättningen till 544 Mkr (896) och rörelseresultatet till 101 Mkr (92). Resultat från delägda bolag uppgick under perioden till 75 Mkr (59). Under första kvartalet föregående år ingick försäljningarna av tillgångar i Arenastaden till Fabege, vilka påverkade omsättningen med 577 Mkr men utan någon effekt på rörelseresultatet. Under första kvartalet föregående år ingick även en reavinsteffekt om 75 Mkr avseende försäljning av joint venture bolag till Catena.

FASTIGHETSPROJEKT

Färdigställda projekt	Ort	Uthyrningsbar yta, m ²	Uthyrningsgrad, %	Bokfört värde, Mkr
Hotell	Västerås	14 500	100	509
Företagspark	Ängelholm	60 800	90	240
Företagspark	Ljungbyhed	76 100	60	77
Kontor	Helsingfors	9 300	100	278
Kontor	Sigtuna	3 600	78	66
Övriga färdigställda projekt				368
Summa				1 538
<i>varav driftsfastigheter</i>				<i>848</i>
<i>varav förvaltningsfastigheter</i>				<i>690</i>

Pågående projekt	Ort	Uthyrningsbar yta, m ²	Uthyrningsgrad, %	Bokfört värde, Mkr	Beslutad investering, Mkr	Tidpunkt färdigställande	Färdigställande-grad, %
Kontor	Solna	12 400	100	238	453	Q4-2019	53
Kontor	Malmö	4 900	68	61	185	Q1-2020	33
Kontor	Helsingborg	4 500	100	35	117	Q1-2020	30
Kontor och parkering	Helsingfors	7 600	27	192	342	Q1-2019	56
Kontor och parkering	Solna	2 600	100	8	281	Q2-2020	3
Övriga pågående projekt				48			
Summa				582			
<i>varav driftsfastigheter</i>				<i>299</i>			
<i>varav förvaltningsfastigheter</i>				<i>283</i>			

I de fall det inte finns någon planerad avyttring kan fastigheter komma att finnas kvar i koncernen en längre tid i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. I det sysselsatta kapitalet inom Fastighetsutveckling ingår driftsfastigheter till ett bokfört värde om 1 147 Mkr (900) och förvaltningsfastigheter om 973 Mkr (840).

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

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

I nedanstående tabeller redovisas de större fastighetsprojekten.

VÄSENTLIGA JOINT VENTURES

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

Väsentliga joint ventures

FASTIGHETS AB CENTUR

Äga, förvalta och utveckla kommersiella fastigheter och bostäder.

Peabs andel: 50 procent

Partner: Balder

Geografi: Stockholm, Göteborg och Öresundsregionen

Bokfört värde fastigheter per 30 september 2018 ¹⁾: 5 145 Mkr (4 862)

Peabs del av oredovisade verkliga värden exkl. skatt ¹⁾: 324 Mkr (279)

Större pågående projekt: Hotell Stay-at Varvsstaden, Malmö 3 900 m² uthyrningsbar yta, Lyckholms Göteborg, 6 400 m² uthyrningsbar yta

FASTIGHETS AB ML4

Äga och förvalta forskningsanläggningen Max IV. Anläggningen hyrs ut till Lunds Universitet.

Peabs andel: 50 procent

Partner: Wihlborgs

Geografi: Lund

Bokfört värde fastigheter per 30 september 2018 : 1 852 Mkr (1 847)

TORNET BOSTADSPRODUKTION AB

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

Peabs andel: 31 procent

Partner: Riksbyggen, Folksam och Balder

Geografi: Stockholm, Mälardalen, Göteborg och Öresundsregionen
Bokfört värde fastigheter per 30 september 2018 ¹⁾: 3 244 Mkr (2 558)

Peabs del av oredovisade verkliga värden exkl. skatt ¹⁾: 190 Mkr (135)

Större pågående projekt: Munkeback, Göteborg 14 800 m² uthyrningsbar yta, Kungsängen, Upplandsbro 8 800 m² uthyrningsbar yta, samt ett flertal hyresrättsprojekt i Västerås, Helsingborg, Malmö och Örebro

POINT HYLLIE HOLDING AB

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

Peabs andel: 50 procent

Partner: Volito

Geografi: Hyllie, Malmö

Bokfört värde fastigheter per 30 september 2018: 940 Mkr (785)
Större pågående projekt: Kontor 29 våningar, The Point, 20 000 m² uthyrningsbar yta

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

Byggmarknaden

SVERIGE

Nybyggnadsinvesteringarna i småhus och flerbostadshus bedöms minska under 2018 och 2019. Utfallet för övriga husbyggnadsinvesteringar var något sämre än förväntat under det första halvåret, främst på grund av att industrins husbyggnadsinvesteringar bromsar in. Utvecklingen drivs istället framåt av ny- och ombyggnad inom kontor- och handelslokaler samt offentliga lokaler. Framförallt är det den fortsatta sysselsättningstillväxten, den låga vakansgraden och behovet av investeringar i offentliga lokaler som driver utvecklingen. Anläggningsinvesteringarna väntas öka under 2018 och 2019, där bland annat den senaste infrastrukturpropositionen indikerar en ökad ambitionsnivå. Sammantaget väntas husbyggnadsinvesteringarna minska under 2018 men utvecklas i sidled under 2019.

NORGE

Bostadsinvesteringarna i Norge minskade under första halvåret. Det är framförallt en markant nedgång inom nybyggnad av flerbostadshus som bidrar till utvecklingen. Här tros kombinationen av de tre senaste årens starka bostadsbyggande och en lägre förväntad befolkningstillväxt ligga bakom nedgången. Som motvikt väntas övrigt husbyggande öka kraftigt under 2018, där samtliga ingående sektorer bidrar till uppgången. Uppgången drivs av en fortsatt ekonomisk tillväxt till följd av återhämtningen i oljeindustrin. Sammantaget väntas de totala husbyggnadsinvesteringarna öka innan det vänder 2019. I takt med att ekonomi växer ökar anläggningsinvesteringarna och bedöms fortsättningsvis utvecklas i liknande riktning under 2018 och 2019.

FINLAND

Finlands ekonomiska tillväxt utvecklas i god takt vilket innebär goda förutsättningar för byggmarknaden. Investeringsviljan är hög och inom bostäder är det framförallt påbörjade ny- och ombyggnadsinvesteringar inom flerbostadshus som ökar kraftigast. Framöver väntas bostadsinvesteringarna att öka under 2019 för att sedan utvecklas i sidled 2020. Inom övrigt byggande har industriinvesteringarna varit särskilt tongivande och ökat mer än väntat. Totalt bedöms övriga husbyggnadsinvesteringar öka i år innan de planar ut under 2019 och 2020. Sammantaget väntas de totala husbyggnadsinvesteringarna öka både 2018 och 2019. Anläggningsinvesteringarna följer inte trenden för bostads- och övrigt husbyggande utan väntas utvecklas i sidled under kommande år.

Bostäder

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

Prognos påbörjade bostadsinvesteringar, ny- och ombyggnad

Källa: Industrifakta

Övrigt husbyggande

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

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

Källa: Industrifakta

Anläggning

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

Prognos anläggningsinvesteringar

Källa: Industrifakta

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



Övriga upplysningar

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

Hanteringen av de operativa riskerna är en ständigt pågående process med tanke på verksamhetens stora antal projekt som påbörjas, genomförs och avslutas. De operativa riskerna hanteras i linjeorganisationen inom respektive affärsområde. Verksamheten i Peab är till stor del projektrelaterad. Oklarheter kring kontraktsvillkor kan leda till gränsdragningsfrågor följt av förhandlingar med beställare.

De finansiella riskerna är kopplade till verksamhetens kapitalbindning och kapitalbehov främst i form av ränterisk och refinansieringsrisk. De finansiella riskerna hanteras på koncernnivå. För ytterligare information om risker och osäkerhetsfaktorer, se årsredovisningen för 2017.

INNEHAV AV EGNA AKTIER

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

PEABAKTIEN

Peabs B-aktie är noterad vid Nasdaq Stockholm, Large Cap listan. Peabaktiens stängningskurs den 8 november 2018 var 79,80 kr, vilket innebär en ökning under 2018 med 13 procent. Den svenska aktiebörsen, mätt med Affärsvärldens generalindex, minskade under perioden med 0,25 procent. Under 2018 har Peabaktien som högst noterats i 85,85 kr och som lägst i 62,60 kr.

VIKTIGA HÄNDELSE R UNDER RAPPORTPERIODEN

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

VIKTIGA HÄNDELSE R EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

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

Jesper Göransson, VD och koncernchef

Niclas Winkvist, CFO

Roger Linnér, COO

Camila Buzaglo, CCO

Stefan Danielsson, Affärsområdeschef Bygg

Lotta Brändström, Affärsområdeschef Anläggning

Karl-Gunnar Karlsson, Affärsområdeschef Industri

Göran Linder, Affärsområdeschef Projektutveckling



HYVINKÄÄ SJUKHUS
Hyvinkää

Rapport över resultat för koncernen

Mkr	Jul-sep 2018	Jul-sep 2017	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Okt-sep 2017/2018	Jan-dec 2017
Nettoomsättning	12 445	11 595	37 388	35 491	51 878	49 981
Kostnader för produktion	-11 153	-10 431	-33 673	-32 126	-46 776	-45 229
Bruttoresultat	1 292	1 164	3 715	3 365	5 102	4 752
Försäljnings- och administrationskostnader	-575	-528	-2 073	-1 919	-2 768	-2 614
Övriga rörelseintäkter	45	78	97	234	168	305
Övriga rörelsekostnader	-19	0	-29	-15	-39	-25
Rörelseresultat	743	714	1 710	1 665	2 463	2 418
Finansiella intäkter	36	17	82	73	200	191
Finansiella kostnader	-29	-26	-113	-105	-159	-151
Finansnetto	7	-9	-31	-32	41	40
Resultat före skatt	750	705	1 679	1 633	2 504	2 458
Skatt	-146	-120	-285	-246	-430	-391
Periodens resultat	604	585	1 394	1 387	2 074	2 067
Periodens resultat hänförligt till:						
Moderbolagets ägare	604	585	1 394	1 387	2 074	2 067
Innehav utan bestämmande inflytande	0	-	0	-	0	0
Periodens resultat	604	585	1 394	1 387	2 074	2 067
Nyckeltal						
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	2,05	1,98	4,73	4,70	7,04	7,01
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	295,0	295,0	295,0	295,0	295,0	295,0
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %			17,0 ¹⁾	17,3 ¹⁾	17,0	18,7
Räntabilitet på eget kapital, %			19,8 ¹⁾	20,1 ¹⁾	19,8	21,3

1) Beräknat på rullande 12-månader

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för koncernen i sammandrag

Mkr	Jul-sep 2018	Jul-sep 2017	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Okt-sep 2017/2018	Jan-dec 2017
Periodens resultat	604	585	1 394	1 387	2 074	2 067
Övrigt totalresultat						
Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat						
Periodens omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	-25	5	163	-49	159	-53
Omräkningsdifferenser överfört till periodens resultat	-	0	-	-2	0	-2
Periodens förändringar i verkligt värde på finansiella tillgångar som kan säljas	-	-16	-	112	-167	-55
Periodens förändringar i verkligt värde på kassaflödessakringar	9	13	27	41	98	112
Andelar i joint ventures övrigt totalresultat	0	0	1	0	1	0
Skatt hänförligt till poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat	-6	-2	5	-12	1	-16
Periodens övrigt totalresultat	-22	0	196	90	92	-14
Periodens totalresultat	582	585	1 590	1 477	2 166	2 053
Periodens totalresultat hänförligt till:						
Moderbolagets ägare	581	585	1 589	1 477	2 165	2 053
Innehav utan bestämmande inflytande	1	0	1	0	1	0
Periodens totalresultat	582	585	1 590	1 477	2 166	2 053

Rapport över finansiell ställning för koncernen i sammandrag

Mkr	30 sep 2018	30 sep 2017	31 dec 2017
Tillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	2 230	2 056	2 167
Materiella anläggningstillgångar	5 909	5 216	5 508
Förvaltningsfastigheter	973	840	871
Räntebärande långfristiga fordringar	1 420	1 778	1 520
Övriga finansiella tillgångar	1 303	1 222	1 147
Uppskjuten skattefordran	3	66	13
Summa anläggningstillgångar	11 838	11 178	11 226
Projekt- och exploateringsfastigheter	8 981	7 429	7 612
Varulager	448	448	399
Räntebärande kortfristiga fordringar	681	301	411
Övriga kortfristiga fordringar	14 074	11 914	11 882
Likvida medel	453	255	595
Tillgångar som innehas för försäljning	–	585	–
Summa omsättningstillgångar	24 637	20 932	20 899
Summa tillgångar	36 475	32 110	32 125
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10 735	9 757	10 332
Skulder			
Räntebärande långfristiga skulder	4 366	2 688	2 573
Uppskjuten skatteskuld	187	261	201
Övriga långfristiga skulder	834	733	840
Summa långfristiga skulder	5 387	3 682	3 614
Räntebärande kortfristiga skulder	2 629	1 993	1 169
Övriga kortfristiga skulder	17 724	16 678	17 010
Summa kortfristiga skulder	20 353	18 671	18 179
Summa skulder	25 740	22 353	21 793
Summa eget kapital och skulder	36 475	32 110	32 125
Nyckeltal			
Sysselsatt kapital	17 730	14 438	14 074
Soliditet, %	29,4	30,4	32,2
Nettoskuld	4 441	2 347	1 216
Eget kapital per aktie, kr	36,39	33,07	35,02
Utestående aktier vid periodens utgång, miljoner	295,0	295,0	295,0

Rapport över förändringar i koncernens eget kapital i sammandrag

Mkr	30 sep 2018	30 sep 2017	31 dec 2017
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare			
Ingående eget kapital den 1 januari	10 331	9 380	9 380
Justering retroaktiv tillämpning av IFRS 9 per 1 januari 2018	-7	-	-
Justering retroaktiv tillämpning av IFRS 15 per 1 januari 2017	-	-40	-40
Justerat eget kapital den 1 januari	10 324	9 340	9 340
Periodens resultat	1 394	1 387	2 067
Periodens övrigt totalresultat	195	90	-14
Periodens totalresultat	1 589	1 477	2 053
Lämnade utdelningar	-1 180	-1 062	-1 062
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande, bestämmande inflytande sedan tidigare	-	-	0
Utgående eget kapital	10 733	9 755	10 331
Innehav utan bestämmande inflytande			
Ingående eget kapital den 1 januari	1	0	0
Periodens totalresultat	1	0	0
Förvärv av delägda bolag, ej bestämmande inflytande sedan tidigare	-	2	1
Utgående eget kapital	2	2	1
Totalt utgående eget kapital	10 735	9 757	10 332

Rapport över kassaflöden för koncernen i sammandrag

Mkr	Jul-sep 2018	Jul-sep 2017	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Okt-sep 2017/2018	Jan-dec 2017
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	757	781	1 556	1 771	2 581	2 796
Ökning (-) / Minskning (+) av projekt- och exploateringsfastigheter	-391	-171	-1 283	-596	-1 374	-687
Ökning (-) / Minskning (+) av varulager	6	-39	-43	-91	20	-28
Ökning (-) / Minskning (+) rörelsefordringar/rörelseskulder	-849	83	-1 144	553	-939	758
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-1 234	-127	-2 470	-134	-2 293	43
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-477	654	-914	1 637	288	2 839
Förvärv av dotterföretag/rörelse, nettoeffekt på likvida medel	-4	-130	-19	-138	-41	-160
Försäljning av dotterföretag/rörelse, nettoeffekt på likvida medel	-	-	-	-	4	4
Förvärv av anläggningstillgångar	-569	-457	-1 382	-1 342	-2 005	-1 965
Försäljning av anläggningstillgångar	174	37	345	630	1 292	1 577
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-399	-550	-1 056	-850	-750	-544
Kassaflöde före finansiering	-876	104	-1 970	787	-462	2 295
Ökning (+) / Minskning (-) av räntebärande skulder	792	-95	2 971	-511	1 794	-1 688
Utbetald utdelning till moderbolagets ägare	-	-	-1 180	-1 062	-1 180	-1 062
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	792	-95	1 791	-1 573	614	-2 750
Periodens kassaflöde	-84	9	-179	-786	152	-455
Likvida medel vid periodens början	535	243	595	1 062	255	1 062
Valutakursdifferens i likvida medel	2	3	37	-21	46	-12
Likvida medel vid periodens slut	453	255	453	255	453	595

Moderbolaget

Omsättningen för perioden januari-september 2018 för moderbolaget Peab AB uppgick till 218 Mkr (189) och bestod i huvudsak av koncerninterna tjänster. Periodens resultat uppgick till 1 235 Mkr (-141). I periodens resultat ingick utdelning från dotterbolag med 1 509 Mkr (-).

Moderbolagets tillgångar består i huvudsak av andelar i koncernföretag med 11 994 Mkr (11 805). I jämförelseperioden ingick innehav av aktier i Lemminkäinen Oyj med 585 Mkr. Tillgångarna har finansierats genom eget kapital på 7 459 Mkr (5 426) och långfristiga skulder uppgående till 3 707 Mkr (6 703).

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

Rapport över resultat för moderbolaget i sammandrag

Mkr	Jul-sep 2018	Jul-sep 2017	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Okt-sep 2017/2018	Jan-dec 2017
Nettoomsättning	63	60	218	189	291	262
Administrationskostnader	-101	-83	-336	-290	-458	-412
Rörelseresultat	-38	-23	-118	-101	-167	-150
Resultat från finansiella poster						
Resultat från andelar i koncernföretag	100	-	1 387	-	1 387	0
Övriga finansiella poster	-21	-34	-70	-84	64	50
Resultat efter finansiella poster	41	-57	1 199	-185	1 284	-100
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	2 626	2 626
Resultat före skatt	41	-57	1 199	-185	3 910	2 526
Skatt	14	13	36	44	-517	-509
Periodens resultat	55	-44	1 235	-141	3 393	2 017

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för moderbolaget i sammandrag

Mkr	Jul-sep 2018	Jul-sep 2017	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Okt-sep 2017/2018	Jan-dec 2017
Periodens resultat	55	-44	1 235	-141	3 393	2 017
Övrigt totalresultat						
Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat						
Periodens förändringar i verkligt värde på finansiella tillgångar som kan säljas	-	-26	-	105	-180	-75
Periodens totalresultat	55	-70	1 235	-36	3 213	1 942

Rapport över finansiell ställning för moderbolaget i sammandrag

Mkr	30 sep 2018	30 sep 2017	31 dec 2017
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	49	–	38
Materiella anläggningstillgångar	1	1	1
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	11 994	11 805	12 116
Uppskjuten skattefordran	103	98	110
Summa finansiella anläggningstillgångar	12 097	11 903	12 226
Summa anläggningstillgångar	12 147	11 904	12 265
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	0	2	1
Fordringar koncernföretag	53	45	3 472
Aktuella skattefordringar	394	220	–
Andra värdepappersinnehav	–	585	–
Övriga fordringar	5	0	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	11	15
Summa kortfristiga fordringar	464	863	3 492
Kassa och bank	0	0	0
Summa omsättningstillgångar	464	863	3 492
Summa tillgångar	12 611	12 767	15 757
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	1 906	1 884	1 901
Fritt eget kapital	5 553	3 542	5 503
Summa eget kapital	7 459	5 426	7 404
Obeskattade reserver	1 315	522	1 315
Avsättningar			
Övriga avsättningar	34	32	32
Summa avsättningar	34	32	32
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	3 707	6 703	6 326
Summa långfristiga skulder	3 707	6 703	6 326
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	19	18	25
Skulder till koncernföretag	8	6	347
Aktuella skatteskulder	–	–	225
Övriga skulder	8	8	7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	61	52	76
Summa kortfristiga skulder	96	84	680
Summa skulder	3 803	6 787	7 006
Summa eget kapital och skulder	12 611	12 767	15 757

Not 1 – Redovisningsprinciper

Delårsrapporten är utformad enligt de av EU antagna IFRS standards samt de av EU antagna tolkningarna av gällande standarder, IFRIC. Denna rapport för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport och RFR 2, Redovisning för juridiska personer. För koncernen och moderbolaget har samma principer och beräkningsgrunder tillämpats som i den senaste årsredovisningen med undantag för nedan beskrivna ändrade redovisningsprinciper.

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

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

EFFEKT AV ÖVERGÅNGEN TILL IFRS 9 OCH IFRS 15

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

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

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

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

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

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

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

Mkr	Jan-sep 2017			Jan-dec 2017		
	Rapporterad	Justering IFRS 15	Omräknad	Rapporterad	Justering IFRS 15	Omräknad
Nettoomsättning	35 534	-43	35 491	50 090	-109	49 981
Rörelseresultat	1 663	2	1 665	2 405	13	2 418
Periodens resultat	1 386	1	1 387	2 057	10	2 067
Periodens totalresultat	1 476	1	1 477	2 043	10	2 053

IFRS 9 FINANSIELLA INSTRUMENT

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

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

För ytterligare beskrivning av IFRS 9 se Peabs hemsida, www.peab.se/ifrs.

IFRS 15 INTÄKTER FRÅN AVTAL MED KUNDER

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

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

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

För ytterligare beskrivning av IFRS 15 se Peabs hemsida, www.peab.se/ifrs.

Intäktsredovisning av svenska bostadsrättsprojekt

Peab har tillsammans med ett flertal av de större bostadsutvecklarna fått frågor under året från Nasdaq Stockholm AB rörande införande av IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder samt huruvida det är bostadsrättsföreningen eller om det är de slutliga köparna av bostadsrätterna som redovisningsmässigt utgör Peabs kund enligt IFRS 15. Peab har besvarat Nasdaqs frågor och motiverat varför vi anser att det är bostadsrättsföreningen som är Peabs kund. Detta är en slutsats som delas av våra revisorer. Därav tillämpar Peab intäktsredovisning över tid för de svenska bostadsrättsprojekten. I början av oktober 2018 översände Nasdaq ett brev till de noterade bostadsutvecklarna där det framgår att Nasdaqs utgångspunkt är att det är de slutliga bostadsrättsköparna som är kunderna, vilket i så fall skulle innebära att intäkten ska redovisas vid en tidpunkt, det vill säga vid tillträde av bostaden. Innan Nasdaq gör sitt slutliga ställningstagande kommer de berörda bolagens synpunkter att inhämtas. Effekter av en eventuellt ändrad redovisning har ännu inte fastställts.

IFRS 16 LEASINGAVTAL

IFRS 16 Leasingavtal ersätter IAS 17 Leasingavtal från och med 1 januari 2019. Peab planerar inte att förtidstillämpa IFRS 16. För Peab som leasetagare innebär IFRS 16 att samtliga leasingavtal skall redovisas som tillgångar och skulder i balansräkningen representerande rätten att nyttja den leasade tillgången respektive åtagandet att betala framtida leasingavgifter. För leasingavtal redovisas avskrivningar på leasingtillgången och räntekostnader hänförliga till leasingskulden i resultaträkningen. Peab driver ett särskilt projekt för att implementera IFRS 16 och utreda vilken påverkan IFRS 16 kommer att få på koncernens resultat och ställning samt tilläggsupplysningar. För Peab bedöms balansomslutningen öka genom aktivering av avtal som idag klassificeras som operationella, rörelseresultatet kommer att förbättras medan de finansiella kostnaderna kommer att öka. Peab gör idag antagandet att balansomslutningen kommer att öka med cirka två till fem procent men analysen måste färdigställas innan slutliga effekter kan kvantifieras. Effekterna kommer vidare att påverkas av vilken av de tillgängliga övergångsreglerna som Peab väljer att tillämpa vid övergången till IFRS 16, ett val som Peab ännu inte gjort.

MODERBOLAGET

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

Not 2 – Uppdelning av intäkter

Koncernen Jan-sep 2018 Mkr	Bygg	Anläggning	Industri	Projekt- utveckling	Koncern- gemensamt	Eliminering	Koncernen
Fördelning av intäkter – externt/internt							
Extern försäljning	16 247	8 322	6 843	5 902	74		37 388
Intern försäljning	3 911	1 234	2 638	38	746	-8 567	–
Summa	20 158	9 556	9 481	5 940	820	-8 567	37 388
Fördelning per land							
Sverige	15 260	8 295	8 379	4 504	705	-7 216	29 927
Norge	2 439	1 147	670	225	67	-554	3 994
Finland	2 455	114	422	1 211	48	-793	3 457
Övrigt	4		10			-4	10
Summa	20 158	9 556	9 481	5 940	820	-8 567	37 388
Fördelning per kundtyp							
Offentliga kunder	7 197	5 122	1 701	11	39		14 070
Privata kunder	9 050	3 200	5 142	5 891	35		23 318
Interna kunder	3 911	1 234	2 638	38	746	-8 567	–
Summa	20 158	9 556	9 481	5 940	820	-8 567	37 388
Fördelning per tidpunkt							
Vid en tidpunkt	52	26	4 437	2 071	86	-1 511	5 161
Över tid	20 103	9 524	3 818	3 709	653	-6 286	31 521
Hysesintäkter ¹⁾	3	6	1 226	160	81	-770	706
Summa	20 158	9 556	9 481	5 940	820	-8 567	37 388
Fördelning typ av intäkt							
Entreprenaduppdrag	20 098	9 524	3 816	3 709		-5 627	31 520
Försäljning av varor	4		2 953			-962	1 995
Försäljning av fastighetsprojekt				1 976		-9	1 967
Transporttjänster		1	1 322			-451	872
Administrativa tjänster	5		2		653	-659	1
Hysesintäkter	3	6	1 226	160	81	-770	706
Övrigt	48	25	162	95	86	-89	327
Summa	20 158	9 556	9 481	5 940	820	-8 567	37 388

¹⁾ Hysesintäkter redovisas enligt IAS 17

Koncernen Jan-sep 2017 Mkr	Bygg	Anläggning	Industri	Projekt- utveckling	Koncern- gemensamt	Eliminering	Koncernen
Fördelning av intäkter – externt/internt							
Extern försäljning	15 800	6 964	6 558	6 098	71		35 491
Intern försäljning	3 295	1 074	2 519	40	660	-7 588	–
Summa	19 095	8 038	9 077	6 138	731	-7 588	35 491
Fördelning per land							
Sverige	14 817	7 121	7 948	4 923	651	-6 681	28 779
Norge	2 389	837	794	390	51	-229	4 232
Finland	1 885	80	323	825	29	-675	2 467
Övrigt	4		12			-3	13
Summa	19 095	8 038	9 077	6 138	731	-7 588	35 491
Fördelning per kundtyp							
Offentliga kunder	6 875	4 977	1 774	7	38		13 671
Privata kunder	8 925	1 987	4 784	6 091	33		21 820
Interna kunder	3 295	1 074	2 519	40	660	-7 588	–
Summa	19 095	8 038	9 077	6 138	731	-7 588	35 491
Fördelning per tidpunkt							
Vid en tidpunkt	62	42	4 534	1 994	82	-1 492	5 222
Över tid	19 029	7 994	3 393	4 003	619	-5 378	29 660
Hysesintäkter ¹⁾	4	2	1 150	141	30	-718	609
Summa	19 095	8 038	9 077	6 138	731	-7 588	35 491
¹⁾ Hysesintäkter redovisas enligt IAS 17							
Fördelning typ av intäkt							
Entreprenaduppdrag	19 025	7 994	3 391	4 001		-4 755	29 656
Försäljning av varor	4		2 806			-910	1 900
Försäljning av fastighetsprojekt				1 848			1 848
Transporttjänster		1	1 689			-539	1 151
Administrativa tjänster	4		2	2	619	-623	4
Hysesintäkter	4	2	1 150	141	30	-718	609
Övrigt	58	41	39	146	82	-43	323
Summa	19 095	8 038	9 077	6 138	731	-7 588	35 491

Koncernen Jan-dec 2017 Mkr	Bygg	Anläggning	Industri	Projekt- utveckling	Koncern- gemensamt	Eliminering	Koncernen
Fördelning av intäkter – externt/internt							
Extern försäljning	22 073	10 319	9 206	8 282	101		49 981
Intern försäljning	4 653	1 506	3 555	61	892	-10 667	–
Summa	26 726	11 825	12 761	8 343	993	-10 667	49 981
Fördelning per land							
Sverige	20 694	10 470	11 226	6 969	862	-9 329	40 892
Norge	3 304	1 237	1 075	434	84	-391	5 743
Finland	2 722	118	446	940	47	-942	3 331
Övrigt	6		14			-5	15
Summa	26 726	11 825	12 761	8 343	993	-10 667	49 981
Fördelning per kundtyp							
Offentliga kunder	8 712	7 388	2 685	19	92		18 896
Privata kunder	13 361	2 931	6 521	8 263	9		31 085
Interna kunder	4 653	1 506	3 555	61	892	-10 667	–
Summa	26 726	11 825	12 761	8 343	993	-10 667	49 981
Fördelning per tidpunkt							
Vid en tidpunkt	96	51	6 251	3 015	119	-2 107	7 425
Över tid	26 625	11 771	4 914	5 161	832	-7 589	41 714
Hysesintäkter ¹⁾	5	3	1 596	167	42	-971	842
Summa	26 726	11 825	12 761	8 343	993	-10 667	49 981

¹⁾ Hysesintäkter redovisas enligt IAS 17

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

Not 3 – Rörelsessegment

Koncernen Jan-sep 2018							
Mkr	Bygg	Anläggning	Industri	Projekt- utveckling	Koncern- gemensamt	Eliminering	Koncernen
Extern försäljning	16 247	8 322	6 843	5 902	74	0	37 388
Intern försäljning	3 911	1 234	2 638	38	746	-8 567	–
Summa intäkter	20 158	9 556	9 481	5 940	820	-8 567	37 388
Rörelseresultat	463	270	576	540	-119	-20	1 710
Rörelsemarginal, %	2,3	2,8	6,1	9,1			4,6
Finansnetto							-31
Resultat före skatt							1 679
Skatt							-285
Periodens resultat							1 394
Sysselsatt kapital (UB)			6 512	12 509			

Koncernen Jan-sep 2017							
Mkr	Bygg	Anläggning	Industri	Projekt- utveckling	Koncern- gemensamt	Eliminering	Koncernen
Extern försäljning	15 800	6 964	6 558	6 098	71	0	35 491
Intern försäljning	3 295	1 074	2 519	40	660	-7 588	–
Summa intäkter	19 095	8 038	9 077	6 138	731	-7 588	35 491
Rörelseresultat	422	238	565	558	-100	-18	1 665
Rörelsemarginal, %	2,2	3,0	6,2	9,1			4,7
Finansnetto							-32
Resultat före skatt							1 633
Skatt							-246
Periodens resultat							1 387
Sysselsatt kapital (UB)			5 759	9 967			

Koncernen Jan-dec 2017							
Mkr	Bygg	Anläggning	Industri	Projekt- utveckling	Koncern- gemensamt	Eliminering	Koncernen
Extern försäljning	22 073	10 319	9 206	8 282	101	0	49 981
Intern försäljning	4 653	1 506	3 555	61	892	-10 667	–
Summa intäkter	26 726	11 825	12 761	8 343	993	-10 667	49 981
Rörelseresultat	602	374	867	804	-228	-1	2 418
Rörelsemarginal, %	2,3	3,2	6,8	9,6			4,8
Finansnetto							40
Resultat före skatt							2 458
Skatt							-391
Årets resultat							2 067
Sysselsatt kapital (UB)			5 781	9 986			

Not 4 – Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde

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

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

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

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

För beskrivning av hur verkliga värden har beräknats se årsredovisningen 2017, not 35. Verkligt värde på finansiella tillgångar och skulder uppskattas i allt väsentligt överensstämma med bokförda värden.

Koncernen	30 sep 2018				30 sep 2017				31 dec 2017				
	Mkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Tillgångar													
Andra långfristiga värdepappersinnehav			94	94			50	50			59	59	
<i>Varav icke marknadsnoterad fonder och aktier</i>			94	94			50	50			59	59	
Andra långfristiga fordringar		5		5						2		2	
<i>Varav råvarusäkring med termin</i>		5		5						2		2	
Övriga kortfristiga fordringar		1		1		0		0		4		4	
<i>Varav valutaswappar</i>		1		1		0		0		4		4	
Tillgångar som innehas för försäljning					585			585					
<i>Varav marknadsnoterade aktier</i>					585			585					
Summa tillgångar	-	6	94	100	585	0	50	635	-	6	59	65	
Skulder													
Övriga långfristiga skulder		21	24	45		54	23	77		44	23	67	
<i>Varav ränteswappar</i>		21		21		54		54		44		44	
<i>Varav villkorad köpeskilling</i>			24	24			23	23			23	23	
Övriga kortfristiga skulder		1	9	10		3	11	14		2	11	13	
<i>Varav valutaswappar</i>		1		1		3		3		2		2	
<i>Varav villkorad köpeskilling</i>			9	9			11	11			11	11	
Summa skulder	-	22	33	55	-	57	34	91	-	46	34	80	

Moderbolaget	30 sep 2018				30 sep 2017				31 dec 2017				
	Mkr	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Tillgångar													
Andra värdepappersinnehav					585			585					
<i>Varav marknadsnoterade aktier</i>					585			585					
Summa tillgångar	-	-	-	-	585	-	-	585	-	-	-	-	

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

Koncernen	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	30 sep 2018	30 sep 2017	31 dec 2017
Ingående balans	59	54	54
Investeringar under perioden	14	6	17
Återbetalningar under perioden	-	-14	-14
Erhållen utdelning	-3	0	-1
Redovisat i periodens resultat *	24	-1	-2
Redovisat i övrigt totalresultat	-	5	5
Utgående balans	94	50	59

* Redovisas i finansnettot

Koncernen	Villkorad köpeskilling		
	30 sep 2018	30 sep 2017	31 dec 2017
Ingående balans	34	23	23
Periodens förvärv	-	11	11
Periodens utbetalningar	-3	-	-
Redovisat i periodens resultat			
Övriga rörelsekostnader	1	-	-
Räntekostnad (diskontering) *	0	0	0
Redovisat i övrigt totalresultat	1	-	-
Utgående balans	33	34	34

De villkorade köpeskillingarna kommer att uppgå till minst 3 Mkr och maximalt till 39 Mkr.

* Redovisas i finansnettot

Kommande information

- Bokslutskommuniké 2018 8 februari 2019
- Ars- och hållbarhetsredovisning 2018 April 2019
- Rapport för första kvartalet 2019 samt årsstämma 9 maj 2019
- Rapport för andra kvartalet 2019 19 juli 2019
- Rapport för tredje kvartalet 2019 24 oktober 2019

Förslöv den 9 november 2018

Jesper Göransson
Verkställande direktör och koncernchef

GRANSKNINGSRAPPORT

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Peab AB (publ) per den 30 september 2018 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410, Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Förslöv den 9 november 2018
KPMG AB

Dan Kjellqvist
Auktoriserad revisor

Kvartalsuppgifter

Koncernen

Mkr	Jul-sep 2018	Apr-jun 2018	Jan-mar 2018	Okt-dec 2017	Jul-sep 2017	Apr-jun 2017	Jan-mar 2017	Okt-dec 2016	Jul-sep 2016
Nettoomsättning	12 445	13 453	11 490	14 490	11 595	12 791	11 105	13 673	11 197
Kostnader för produktion	-11 153	-12 038	-10 482	-13 103	-10 431	-11 461	-10 234	-12 409	-10 107
Bruttoresultat	1 292	1 415	1 008	1 387	1 164	1 330	871	1 264	1 090
Försäljnings- och administrationskostnader	-575	-761	-737	-695	-528	-735	-656	-700	-478
Övriga rörelseintäkter	45	27	25	71	78	38	118	59	30
Övriga rörelsekostnader	-19	-4	-6	-10	0	-2	-13	-4	-3
Rörelseresultat	743	677	290	753	714	631	320	619	639
Finansiella intäkter	36	19	27	118	17	36	20	66	24
Finansiella kostnader	-29	-23	-61	-46	-26	-50	-29	-71	-37
Finansnetto	7	-4	-34	72	-9	-14	-9	-5	-13
Resultat före skatt	750	673	256	825	705	617	311	614	626
Skatt	-146	-101	-38	-145	-120	-92	-34	-96	-96
Periodens resultat	604	572	218	680	585	525	277	518	530
Periodens resultat hänförligt till:									
Moderbolagets ägare	604	572	218	680	585	525	277	518	530
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0	-	-	-	0	0
Periodens resultat	604	572	218	680	585	525	277	518	530
Nyckeltal									
Resultat per aktie, kr	2,05	1,94	0,74	2,31	1,98	1,78	0,94	1,76	1,80
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)	17 730	16 322	14 631	14 074	14 438	13 874	13 501	14 362	15 005
Eget kapital (UB)	10 735	10 153	10 688	10 332	9 757	9 170	9 559	9 340	8 698

Affärsområden

Mkr	Jul-sep 2018	Apr-jun 2018	Jan-mar 2018	Okt-dec 2017	Jul-sep 2017	Apr-jun 2017	Jan-mar 2017	Okt-dec 2016	Jul-sep 2016
Nettoomsättning									
Bygg	6 172	7 423	6 563	7 631	5 721	6 988	6 386	6 992	5 510
Anläggning	3 301	3 439	2 816	3 787	2 819	2 831	2 388	3 292	2 654
Industri	3 723	3 580	2 178	3 684	3 420	3 420	2 237	3 462	3 449
Projektutveckling	1 878	1 775	2 287	2 205	1 926	2 000	2 212	2 263	1 486
– varav Fastighetsutveckling	217	171	156	117	131	106	659	148	130
– varav Bostadsutveckling	1 661	1 604	2 131	2 088	1 795	1 894	1 553	2 115	1 356
Koncerngemensamt	276	285	259	262	242	254	235	242	226
Elimineringar	-2 905	-3 049	-2 613	-3 079	-2 533	-2 702	-2 353	-2 578	-2 128
Koncernen	12 445	13 453	11 490	14 490	11 595	12 791	11 105	13 673	11 197
Rörelseresultat									
Bygg	142	178	143	180	121	162	139	147	127
Anläggning	98	130	42	136	89	110	39	120	93
Industri	352	262	-38	302	342	246	-23	227	336
Projektutveckling	165	174	201	246	174	162	222	235	110
– varav Fastighetsutveckling	38	13	50	6	-3	5	90	20	-37
– varav Bostadsutveckling	127	161	151	240	177	157	132	215	147
Koncerngemensamt	-9	-55	-55	-128	-4	-49	-47	-60	-6
Elimineringar	-5	-12	-3	17	-8	0	-10	-50	-21
Koncernen	743	677	290	753	714	631	320	619	639
Rörelsemarginal, %									
Bygg	2,3	2,4	2,2	2,4	2,1	2,3	2,2	2,1	2,3
Anläggning	3,0	3,8	1,5	3,6	3,2	3,9	1,6	3,6	3,5
Industri	9,5	7,3	-1,7	8,2	10,0	7,2	-1,0	6,6	9,7
Projektutveckling	8,8	9,8	8,8	11,2	9,0	8,1	10,0	10,4	7,4
– varav Fastighetsutveckling	17,5	7,6	32,1	5,1	-2,3	4,7	13,7	13,5	-28,5
– varav Bostadsutveckling	7,6	10,0	7,1	11,5	9,9	8,3	8,5	10,2	10,8
Koncerngemensamt									
Elimineringar									
Koncernen	6,0	5,0	2,5	5,2	6,2	4,9	2,9	4,5	5,7
Orderläge, Mkr									
Orderingång	11 473	16 257	12 906	13 039	10 651	12 880	12 429		
Orderstock vid periodens utgång	48 036	47 453	43 055	40 205	40 211	39 470	38 149		

Alternativa nyckeltal och finansiella definitioner

Alternativa nyckeltal används för att beskriva verksamhetens utveckling och för att öka jämförbarheten mellan perioder. Dessa är inte definierade utifrån IFRS regelverk men de överensstämmer med hur koncernledning och styrelse mäter bolagets finansiella utveckling. Alternativa nyckeltal skall ej ses som substitut för finansiell information som presenteras i enlighet med IFRS utan som ett komplement. För mer information se Peabs hemsida www.peab.se/alternativa-nyckeltal.

Disponibel likviditet

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

Eget kapital per aktie

Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare dividerat med antal utestående aktier vid periodens slut.

Nettoinvesteringar

Periodens förändring av aktuell tillgångs redovisade värde (UB-IB) med tillägg för avskrivningar och nedskrivningar.

Nettoskuld

Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel och räntebärande tillgångar.

Ordergång

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

Orderstock

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

Resultat per aktie

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.

Räntabilitet på eget kapital

Periodens rullande 12 månaders resultat hänförligt till innehavare av andelar i moderbolaget dividerat med genomsnittligt (senaste fyra kvartalen) eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare. Måttet används för att skapa en effektiv verksamhet och en rationell kapitalstruktur.

Räntabilitet på sysselsatt kapital

Periodens rullande 12 månaders resultat före skatt med tillägg för finansiella kostnader i procent av genomsnittligt (senaste fyra kvartalen) sysselsatt kapital. Måttet används för att mäta kapitaleffektivitet och för att allokera kapital till nya investeringar.

Rörelsemarginal

Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen.

Skuldsättningsgrad

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

Soliditet

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

Sysselsatt kapital för koncernen

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

Sysselsatt kapital för affärsområdena

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



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

Peab påverkar samhälle och miljö för alla de människor som nu och i framtiden ska leva med det vi utvecklar, bygger och anlägger. Peab är också en stor arbetsgivare med lokal förankring och med det följer ett stort ansvar.

Peab är med och driver utvecklingen mot ett mer hållbart samhälle. Det innebär att Peabs mål är att uppfylla de krav och förväntningar som finns från omgivningen och samtidigt arbeta för att skapa nya affärsmöjligheter.

Peabs verksamhet bidrar till samhället genom att vi utvecklar och bygger nya bostäder och kontor, samhällsfunktioner som skola, bibliotek, sjukhus samt infrastruktur i form av vägar och broar. På så vis gör vi skillnad i vardagen på både små och stora orter.

Långsiktiga relationer med kunder och leverantörer leder till bättre förutsättningar för människa, miljö och affär. En stabil lönsamhet genererar medel att utveckla verksamheten och ge avkastning åt aktieägarna.

Nettoomsättning, cirka

52 Mdkr

Antal anställda, cirka

15 000

Affärsmodell

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



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



Affärsområde Anläggning bygger och underhåller vägar, järnvägar och broar såväl i den lokala anläggningsmarknaden som i större nordiska infrastrukturprojekt. Utför även drift och underhåll av gator och vägar.



Affärsområde Industri levererar bland annat ballast, betong, asfalt, tillfällig el och prefabricerade betongelement till externa kunder samt till övriga affärsområden inom Peab. Affärsområdet bistår även med kranar, maskiner och transporter samt tar hand om produktionsavfall.



Affärsområde Projektutveckling ansvarar för koncernens förvärv, utveckling, förvaltning och avyttring av bostäder och kommersiella fastigheter. Bostadsutveckling riktar sig i huvudsak till privata konsumenter medan Fastighetsutveckling riktar sig till fastighetsinvestorare.



Fyra samverkande affärsområden skapar mervärde