

Delårsrapport

1 januari – 30 september 2011

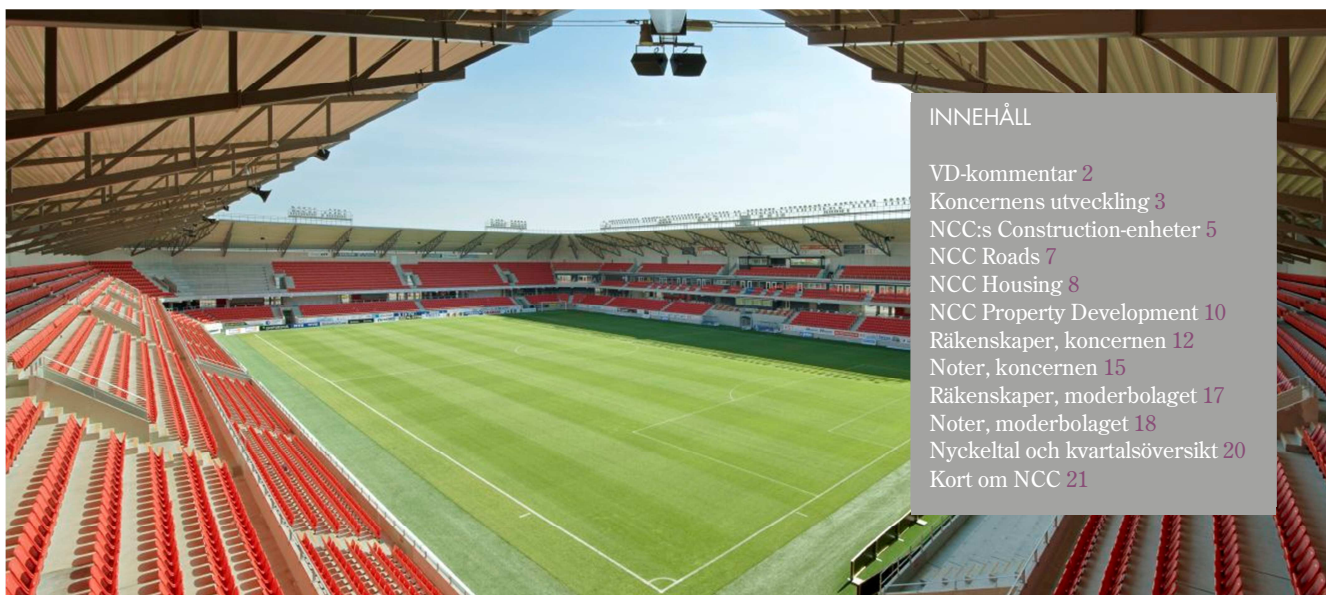
1 juli – 30 september 2011

- Ordergång 12 499 (12 183) MSEK
- Nettoomsättning 13 033 (12 448) MSEK
- Resultat efter finansiella poster 553 (773) MSEK
- Periodens resultat efter skatt 413 (618) MSEK
- Resultat per aktie 3,79 (5,66) SEK

1 januari – 30 september 2011

- Ordergång 42 935 (40 788) MSEK
- Nettoomsättning 34 416 (34 082) MSEK
- Resultat efter finansiella poster 729 (1 207) MSEK
- Periodens resultat efter skatt 544 (937) MSEK
- Resultat per aktie 5,00 (8,61) SEK

MSEK	2011 Jul-sep	2010 Jul-sep	2011 Jan-sep	2010 Jan-sep	Okt 10 - sep 11	2010 Jan-dec
Ordergång	12 499	12 183	42 935	40 788	57 089	54 942
Nettoomsättning	13 033	12 448	34 416	34 082	49 754	49 420
Rörelseresultat	612	850	876	1 406	1 725	2 254
Resultat efter finansiella poster	553	773	729	1 207	1 530	2 008
Periodens resultat efter skatt	413	618	544	937	1 135	1 527
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	3,79	5,66	5,00	8,61	10,44	14,05
Kassaflöde före finansiering	-403	72	-3 110	727	-1 905	1 934
Avkastning på eget kapital efter skatt, %					15	20
Skuldsättningsgrad, ggr	0,6	0,2	0,6	0,2	0,6	0,1
Nettolåneskuld	4 621	1 610	4 621	1 610	4 621	431



INNEHÅLL

VD-kommentar	2
Koncernens utveckling	3
NCC:s Construction-enheter	5
NCC Roads	7
NCC Housing	8
NCC Property Development	10
Räkenskaper, koncernen	12
Noter, koncernen	15
Räkenskaper, moderbolaget	17
Noter, moderbolaget	18
Nyckeltal och kvartalsöversikt	20
Kort om NCC	21

Kommentar från vd Peter Wågström

Jag kan konstatera att årets första nio månader har präglats av en god efterfrågan på NCC:s produkter och tjänster, vilket har gett oss möjlighet att bygga en historiskt hög orderstock. Det är tryggt och ger oss handlingsutrymme om vi nu går in i period med lägre ekonomisk tillväxt. Mycket tyder nu på att så kommer att bli fallet under 2012.

Vår ordergång i det tredje kvartalet var fortsatt god och i nivå med föregående år. Vi har varit framgångsrika på att ta projekt till bättre marginal än snittet på orderstocken. Något jag tycker är särskilt bra är att vi i Danmark konsekvent följer vår strategi att bara fokusera på projekt som ger rätt lönsamhet, även om det innebär en lägre ordergång.

Kvartalet har ett resultat efter finansiella poster om 553 (773) MSEK vilket jag inte är nöjd med. Vi har under kvartalet blivit tvungna att skriva ner värdet på mark i Danmark och Lettland om sammanlagt 140 MSEK. För motsvarande period förra året hade NCC marknedskrivningar om 38 MSEK. Bostadsmarknaden i Danmark har varit svag sedan 2006 och under tredje kvartalet har bostadspriserna utanför Köpenhamnsområdet sjunkit, vilket medfört ett nedskrivningsbehov i vår danska bygggrättsportfölj. I Norge och Finland har vi haft projektnedskrivningar under året, och även under kvartalet, som en konsekvens av tidigare vidtagna åtgärder. Som vanligt har vi haft vissa upp- och nedskrivningar i vår projektportfölj där tyvärr nedskrivningarna övervägt i detta kvartal.

Det är glädjande att NCC Roads levererar ett bra resultat i kvartalet. Vi har levererat en högre volym stenmaterial till högre pris än tidigare och en fortsatt hög asfaltsvolym, vilket ger effekt på resultatet.

Då vi startade relativt få utvecklingsprojekt (bostäder och kommersiella fastigheter) under 2009 och början av 2010 är resultatet från utvecklingsverksamheterna lågt. Under 2010 och 2011 har vi dock kommit igång med väsentligt fler starter av både bostäder och fastighetsprojekt i egen regi, vilket kommer ge effekt på resultatet framöver. Inom Property Development hyrde vi under kvartalet ut 40 000 kvadratmeter, vilket är en stark signal på att våra produkter och processer fungerar bra. Inom vår boendeaffär har vi sålt bostäder till privatkunder i linje med föregående år.

NCC:s grundläggande värderingar är ärlighet, respekt och tillit. Jag kan bara konstatera att det olovlige samarbete i Trondheimområdet som vi deltagit i under åren 2005-2008

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER, MSEK



bryter mot lagen, vårt interna regelverk och våra värderingar. Vi har utbildat mer än 3 000 chefer i konkurrensrätt och affärsetik, arbetat hårt med våra värderingar och har ett mycket tydligt regelverk som inte kan missförstås. Vi har sedan vår inblandning uppdagades kompletterat vårt utbildningspaket, sett över våra processer och lagt än mer vikt på värderingsarbetet. Oavsett allt vi nu gör kan vi inte få det som hänt ogjort, vilket jag beklagar djupt. Jag gör nu allt för att bygga upp förtroendet för NCC igen!

Peter Wågström, vd och koncernchef
Solna den 28 oktober 2011



Koncernens utveckling

SENASTE KVARTALET JULI – SEPTEMBER 2011

ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK

Orderingången uppgick till 12 499 (12 183) MSEK. Byggverksamheten i Finland hade en hög orderingång tack vare flera stora projekt medan orderingången var lägre i Danmark och för NCC Housing. Koncernens orderstock uppgick till 49 437 MSEK, vilket är på en historiskt hög nivå. Valutakurseffekter minskade orderingången med 152 MSEK jämfört med föregående år.

NETTOOMSÄTTNING

Nettoomsättningen uppgick till 13 033 (12 448) MSEK. NCC:s Construction-enheter har haft en ökad orderingång under en längre tid, vilket med eftersläpning leder till ökad omsättning. NCC Roads försäljningsökning följer den ökade aktiviteten på byggmarknaderna i Norden. Valutakurseffekter minskade omsättningen med 177 MSEK jämfört med föregående år.

RESULTAT

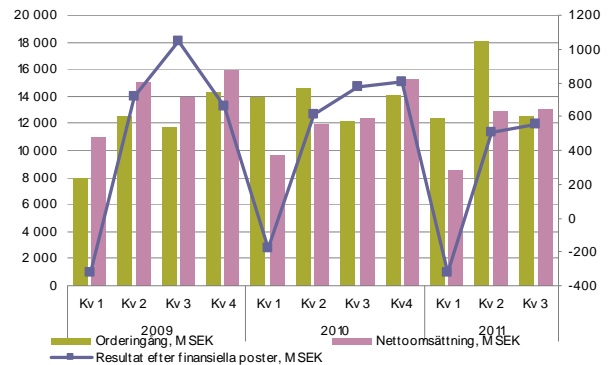
NCC:s rörelseresultat uppgick till 612 (850) MSEK. Skillnaden jämfört med föregående år förklaras främst av nedskrivning av mark samt lägre resultat i NCC Construction Finland och NCC Construction Norway. Finansnettot förbättrades och uppgick till -59 (-77) MSEK, trots en högre nettolåneskuld, tack vare positiva ränteförändringar och högre avkastning på likvida medel.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten blev svagare än föregående år på grund av lägre resultat samt lägre justeringar för poster som inte påverkat kassaflödet (i allt väsentligt valutakursdifferenser). Kapitalbindningen i omsättningsfastigheter ökade genom fler starter av bostadsprojekt.

Kassaflödet från övrigt rörelsekapital förbättrades framförallt tack vare ökad räntefri finansiering.

KONCERNENS UTVECKLING



SÄSONGSEFFEKTER

Verksamheten inom NCC Roads och viss verksamhet inom NCC:s Construction-enheter påverkas av säsongsmässiga svängningar till följd av kall väderlek. Normalt är första och sista kvartalet svagare jämfört med resten av året. För perioden rullande tolv månader, 2011-09-30, är nettoomsättningen 49 754 (50 026) MSEK och rörelseresultatet 1 725 (2 173) MSEK.

ORDERSTOCK



NETTOLÅNESKULD

Nettolåneskulden (räntebärande skulder - likvida tillgångar - räntebärande fordringar) uppgick per den 30 september till 4 621 (1 610) MSEK, se även not 5, Specifikation nettolåneskuld. Per den 30 juni 2011 var nettolåneskulden 4 302 MSEK. De räntebärande skuldernas kapitalbindning, exklusive lån i finländska bostadsaktiebolag och svenska bostadsrättsföreningar, uppgick till 30 (34) månader vid kvartalets utgång. NCC:s outnyttjade bindande kreditlöften uppgick vid kvartalets utgång till 3,6 (3,6) Mdr SEK med en återstående genomsnittlig löptid på 20 (30) månader.

DELÅRSPERIODEN JANUARI – SEPTEMBER 2011

ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK

Orderingången uppgick till 42 935 (40 788). Ökningen förklaras av en god efterfrågan på bland annat bostäder under första halvåret. I tredje kvartalet var orderingången i nivå med föregående år. Valutakurseffekter minskade orderingången med 1 276 MSEK jämfört med föregående år. Orderstocken har ökat med 9 011 MSEK sedan årsskiftet och uppgick till 49 437 MSEK.

NETTOOMSÄTTNING

Nettoomsättningen uppgick till 34 416 (34 082) MSEK. Omsättningen i samtliga NCC Construction-enheter och NCC Roads ökade. NCC Housing redovisade en lägre omsättning till följd av lägre snittpris per resultatavräknad enhet till privatkund och lägre försäljning till investerare. Valutakurseffekter minskade omsättningen med 976 MSEK jämfört med föregående år.

RESULTAT

NCC:s rörelseresultat uppgick till 876 (1 406) MSEK. Skillnaden jämfört med föregående år förklaras främst av lägre resultat i NCC Construction Finland, NCC Construction Norway och NCC Housing samt nedskrivning av mark. Finansnettot uppgick till -148 (-199) MSEK. Förbättringen tillskrivs lägre ränteläge och högre avkastning på likvida medel.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten blev svagare än föregående år på grund av lägre resultat samt lägre justeringar för poster som inte påverkat kassaflödet (i allt väsentligt valutakursdifferenser). Kapitalbindningen i omsättningsfastigheter ökade genom fler starter av bostadsprojekt.

Kassaflödet från övrigt rörelsekapital förbättrades framförallt tack vare ökad räntefri finansiering.

NETTOLÅNESKULD

MSEK	2011 Jul-sep	2010 Jul-sep	2011 Jan-sep	2010 Jan-sep	Okt 10 - sep 11	2010 Jan-dec
Nettolåneskuld ingående balans	-4 302	-1 734	-431	-1 784	-1 610	-1 784
Kassaflöde före finansiering	-403	72	-3 110	727	-1 903	1 934
Försäljning av aktier i eget förvar			3		3	
Utdelning			-1 084	-650	-1 084	-650
Övriga förändringar nettolåneskuld	84	51	1	96	-27	69
Nettolåneskuld utgående balans	-4 621	-1 610	-4 621	-1 610	-4 621	-431

ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK

MSEK	Orderingång						Orderstock		
	2011 Jul-sep	2010 Jul-sep	2011 Jan-sep	2010 Jan-sep	Okt 10 - sep 11	2010 Jan-dec	2011 30 Sep	2010 30 Sep	2010 31 Dec
NCC Construction Sweden	5 061	4 951	19 624	18 309	25 298	23 983	23 068	20 215	19 132
NCC Construction Denmark	522	929	2 420	2 734	3 517	3 831	3 081	2 652	2 845
NCC Construction Finland	2 652	1 004	5 924	4 816	7 620	6 512	6 312	4 643	4 637
NCC Construction Norway	1 077	1 158	3 585	3 215	4 740	4 370	4 157	4 027	3 867
NCC Roads	2 865	2 872	8 401	7 975	10 986	10 561	4 111	4 160	3 803
NCC Housing	1 339	2 187	6 730	7 045	10 219	10 534	12 413	7 650	9 251
Summa	13 516	13 101	46 683	44 095	62 379	59 792	53 141	43 347	43 536
<i>varav egen regi-projekt för boendeutveckling till privatkund</i>	1 252	1 737	6 133	6 008	9 080	8 955	11 608	7 013	8 492
<i>fastighetsutveckling</i>	1 343	765	1 923	1 845	2 337	2 258	2 592	1 653	1 632
Övrigt och eliminerings	-1 016	-918	-3 748	-3 307	-5 290	-4 850	-3 704	-2 323	-3 110
Koncernen	12 499	12 183	42 935	40 788	57 089	54 942	49 437	41 024	40 426

NETTOOMSÄTTNING OCH RÖRELSERESULTAT

MSEK	Nettoomsättning						Rörelseresultat					
	2011 Jul-sep	2010 Jul-sep	2011 Jan-sep	2010 Jan-sep	Okt 10 - sep 11	2010 Jan-dec	2011 Jul-sep	2010 Jul-sep	2011 Jan-sep	2010 Jan-sep	Okt 10 - sep 11	2010 Jan-dec
NCC Construction Sweden	5 548	5 010	15 717	14 155	22 523	20 962	193	222	432	501	855	924
NCC Construction Denmark	815	748	2 269	2 051	3 124	2 906	41	33	114	80	157	124
NCC Construction Finland	1 495	1 463	4 404	4 149	6 046	5 791	6	48	-3	91	38	132
NCC Construction Norway	1 158	1 049	3 337	2 993	4 685	4 341	-28	31	-17	114	16	147
NCC Roads	3 853	3 674	8 218	7 732	11 165	10 679	432	428	315	233	438	356
NCC Housing	1 289	1 313	3 751	4 817	5 813	6 880	-34	-38	54	244	137	327
NCC Property Development	344	356	909	875	2 055	2 020	-18	-7	-41	6	70	116
Summa	14 501	13 615	38 604	36 772	55 411	53 579	591	717	854	1 268	1 712	2 126
Övrigt och eliminerings	-1 467	-1 167	-4 187	-2 690	-5 656	-4 159	20	133	23	138	12	128
Koncernen	13 033	12 448	34 416	34 082	49 754	49 420	612	850	876	1 406	1 725	2 254

NCC:s Construction-enheter

MARKNADENS UTVECKLING

Marknadsutvecklingen var positiv under årets första nio månader och efterfrågan var god. Turbulensen i den globala ekonomin kan dock komma att påverka efterfrågan. Under senaste kvartalet noterades de första tecknen på minskad aktivitet. I flera länder har prognoserna för BNP-tillväxten skrivits ned för 2012 och NCC förväntar sig ingen större tillväxt av bygginvesteringarna under 2012.

SENASTE KVARTALET JULI – SEPTEMBER 2011

ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK

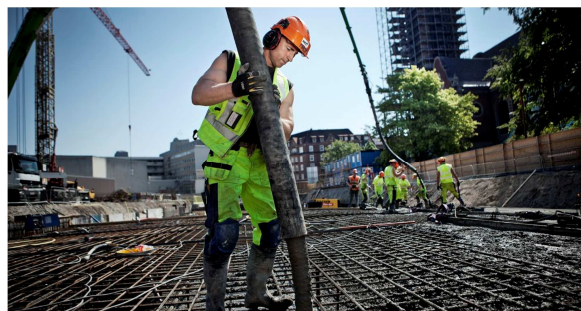
Orderingången ökade jämfört med föregående år. Starten av fyra fastighetsprojekt i egen regi bidrog till ökningen. Orderingången var lägre i Danmark till följd av hård projektselektering. Den starka orderingången i Finland bidrog till att orderstocken ökade i perioden.

NETTOOMSÄTTNING

Nettoomsättningen ökade i samtliga Construction-enheter.

RÖRELSERESULTAT

Resultatet i den svenska verksamheten var nästan på samma nivå som föregående år. Den danska verksamheten redovisar högre resultat och rörelsemarginal på grund av framgångsrik riskhantering och projektselektering. I Finland försämrades resultatet på grund av fortsatta nedskrivningar i ett stort projekt. Vidtagna åtgärder i Finland har medfört att det konstaterats att tidigare nedskrivning i ett projekt inte varit tillräckligt. Ytterligare centrala resurser har allokerats för att slutföra projektet. Resultatet i Norge påverkades negativt av projekt nedskrivningar i region Nordväst samt ökade garantikostnader och pensionskostnader.



DELÅRSPERIODEN JANUARI – SEPTEMBER 2011

ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK

Orderingången ökade tack vare god efterfrågan på bostäder och anläggningsprojekt under första halvåret och i tredje kvartalet bidrog starter av fastighetsprojekt i egen regi till ökningen.

NETTOOMSÄTTNING

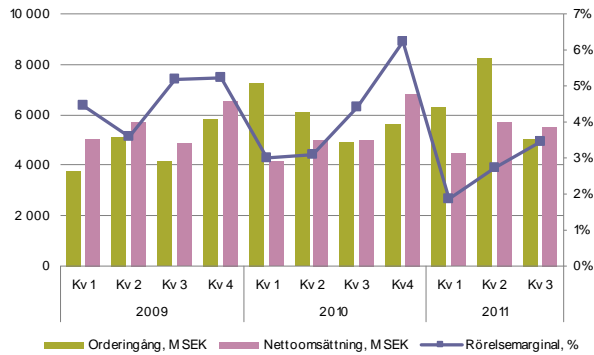
Nettoomsättningen var högre än föregående år i samtliga enheter tack vare högre ingående orderstock och fortsatt ökad orderingång under året.

RÖRELSERESULTAT

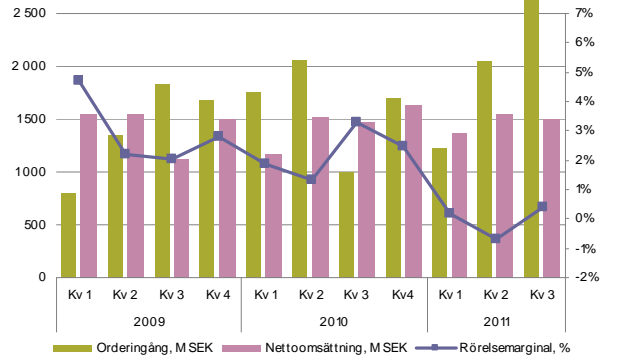
Resultatet i den svenska verksamheten var lägre än föregående år. Den danska verksamhetens resultat var högre än föregående år. I Finland försämrades resultatet på grund av nedskrivningar i ett stort projekt och till följd av en svag marknad i Baltikum. Projekt nedskrivningar, ökade garantikostnader och pensionskostnader påverkade resultatet i Norge.

MSEK	2011 Jul-sep	2010 Jul-sep	2011 Jan-sep	2010 Jan-sep	Okt 10 - sep 11	2010 Jan-dec
NCC Construction Sweden						
Orderingång	5 061	4 951	19 624	18 309	25 298	23 983
Orderstock	23 068	20 215	23 068	20 215	23 068	19 132
Nettoomsättning	5 548	5 010	15 717	14 155	22 542	20 962
Rörelseresultat	193	222	432	501	855	924
Rörelsemarginal, %	3,5	4,4	2,7	3,5	3,8	4,4
NCC Construction Denmark						
Orderingång	522	929	2 420	2 734	3 517	3 831
Orderstock	3 081	2 652	3 081	2 652	3 081	2 845
Nettoomsättning	815	748	2 269	2 051	3 124	2 906
Rörelseresultat	41	33	114	80	157	124
Rörelsemarginal, %	5,0	4,4	5,0	3,9	5,0	4,3
NCC Construction Finland						
Orderingång	2 652	1 004	5 924	4 816	7 620	6 512
Orderstock	6 312	4 643	6 312	4 643	6 312	4 637
Nettoomsättning	1 495	1 463	4 404	4 149	6 046	5 791
Rörelseresultat	6	48	-3	91	38	132
Rörelsemarginal, %	0,4	3,3	-0,1	2,2	0,6	2,3
NCC Construction Norway						
Orderingång	1 077	1 158	3 585	3 215	4 740	4 370
Orderstock	4 157	4 027	4 157	4 027	4 157	3 867
Nettoomsättning	1 158	1 049	3 337	2 993	4 685	4 341
Rörelseresultat	-28	31	-17	114	16	147
Rörelsemarginal, %	-2,4	3,0	-0,5	3,8	0,3	3,4

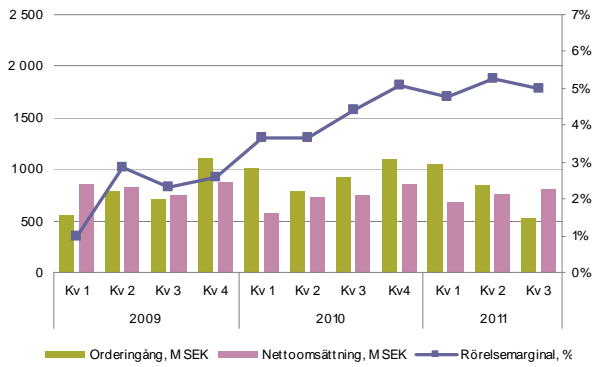
NCC CONSTRUCTION SWEDEN



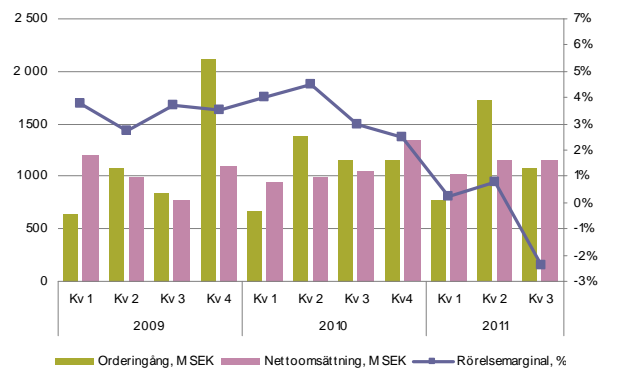
NCC CONSTRUCTION FINLAND



NCC CONSTRUCTION DENMARK



NCC CONSTRUCTION NORWAY



NCC Roads

MARKNADENS UTVECKLING

Den ökade efterfrågan på byggmarknaden medförde en ökad efterfrågan på stenmaterialprodukter. Efter en kraftig nedgång på stenmaterialmarknaden 2009, återhämtade sig volymerna under 2010 och 2011. Asfaltsvolymerna minskade under 2010, men har ökat under 2011.

SENASTE KVARTALET JULI – SEPTEMBER 2011

NETTOOMSÄTTNING

Det tredje kvartalet har i linje med tidigare kvartal kännetecknats av högre volymer för främst stenmaterial men även till viss del för asfalt. Omsättningen ökade jämfört med föregående år och uppgick till 3 853 (3 674) MSEK.

RÖRELSERESULTAT

Resultatet i kvartalet var högre än föregående år. Rörelseresultatet uppgick till 432 (428) MSEK. Det är främst ökad volym och högre marknadspriser för stenmaterial som slår igenom. Ökade priser på insatsmaterial, framförallt oljebaserade produkter, medförde ett lägre resultat för asfalt/beläggning jämfört med föregående år.

SYSSELSATT KAPITAL

Sysselsatt kapital ökade med 0,2 Mdr SEK till följd av den fortsatta höga aktiviteten och uppgick till 3,8 Mdr SEK.

DELÅRSPERIODEN JANUARI – SEPTEMBER 2011

NETTOOMSÄTTNING

Höga volymer inom främst stenmaterial och till viss del asfalt ökar omsättningen jämfört med tidigare år. Omsättningen uppgick till 8 218 (7 732) MSEK.



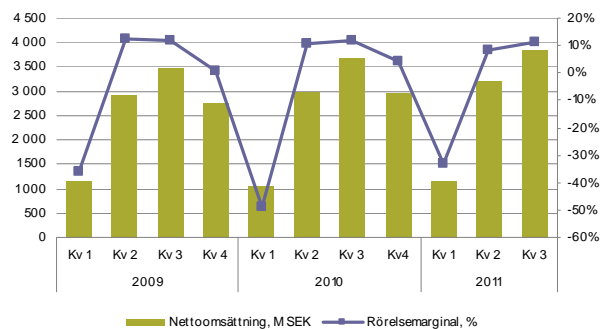
RÖRELSERESULTAT

Resultatet i perioden förbättrades jämfört med föregående år och uppgick till 315 (233) MSEK. Det är framförallt ett bättre första kvartal och en stabil utveckling i andra och tredje kvartalet för främst stenmaterial och vägservice som förklarar förbättringen.

SYSSELSATT KAPITAL

Sysselsatt kapital ökade med 1,0 Mdr SEK till följd av en ökad aktivitet och uppgick till 3,8 Mdr SEK.

KVARTALSDATA



MSEK	2011 Jul-sep	2010 Jul-sep	2011 Jan-sep	2010 Jan-sep	Okt 10 - sep 11	2010 Jan-dec
NCC Roads						
Orderingång	2 865	2 872	8 401	7 975	10 986	10 561
Orderstock	4 111	4 160	4 111	4 160	4 111	3 803
Nettoomsättning	3 853	3 674	8 218	7 732	11 165	10 679
Rörelseresultat	432	428	315	233	438	356
Rörelsemarginal, %	11,2	11,7	3,8	3,0	3,9	3,3
Sysselsatt kapital			3 820	3 168	3 820	2 820

NCC Housing

MARKNADENS UTVECKLING

Efterfrågan på bostadsmarknaderna i Sverige, Finland och Tyskland är stabil. Utbudet av såväl nyproduktion som bostäder på andrahandsmarknaden är högre och en viss prisjustering har skett på flera marknader, framförallt för bostäder i Danmark. I Norge och S:t Petersburg är efterfrågan god och bostadspriserna har ökat. På alla NCC:s huvudmarknader finns ett underliggande behov av bostäder, med undantag för Danmark, och vår bedömning är att priserna för nyproducerade bostäder kommer vara stabila under 2012.

SENASTE KVARTALET JULI – SEPTEMBER 2011

BOSTADSFÖRSÄLNING OCH BYGGSTARTER

NCC sålde totalt 581 (600) bostäder till privatkunder och 0 (330) bostäder till investerarmarknaden. Fokus har varit att möjliggöra bostadsstarter och under kvartalet byggstartades totalt 926 (596) bostäder till privatkunder och 61 (330) bostäder till investerarmarknaden.

NETTOOMSÄTTNING

Nettoomsättningen var i nivå med föregående år. Under kvartalet resultatavräknades 546 (343) bostäder till privatkund och 0 (194) bostäder till investerarmarknaden. Snittpriset per bostad var lägre än föregående år, beroende på att många av de avräknade enheterna var mindre lägenheter i Finland.

RÖRELSERESULTAT

Resultatet uppgick till -34 (-38) MSEK. I årets resultat ingår nedskrivning av mark i Danmark om 102 MSEK. I föregående års resultat ingick nedskrivning av mark med 84 MSEK, som till stor del var hänförligt till Danmark.

SYSSELSATT KAPITAL

Sysselsatt kapital ökade med 0,2 Mdr SEK under kvartalet till följd av den ökade volymen av pågående projekt och uppgick till 7,6 Mdr SEK.

DELÅRSPERIODEN JANUARI – SEPTEMBER 2011

BOSTADSFÖRSÄLNING OCH BYGGSTARTER

Försäljning av bostäder minskade något jämfört med föregående år. Totalt såldes 1 819 (1 927) bostäder till privatkunder och 332 (727) bostäder till investerarmarknaden. Under årets första nio månader byggstartades totalt 2 671 (2 294) bostäder till privatkunder och 415 (727) bostäder till investerarmarknaden. Antalet osålda färdigställda bostäder var lågt vid utgången av perioden och uppgick till 117 (146). Antalet bostäder till privatkunder i pågående produktion har ökat kontinuerligt sedan mitten av 2010 och uppgick per 30 september till 4 708 (2 853) bostäder. Försäljningsgraden i pågående bostadsprojekt till privatkunder uppgick till 51 (63) procent och färdigställandegraden till 45 (46) procent.

NETTOOMSÄTTNING

I perioden resultatavräknades 1 477 (1 015) bostäder till privatkunder och 332 (897) bostäder till investerarmarknaden. De bostäder som avräknades under perioden hade ett lägre genomsnittligt pris jämfört med föregående år. Omsättningen uppgick till 3 751 (4 817) MSEK.

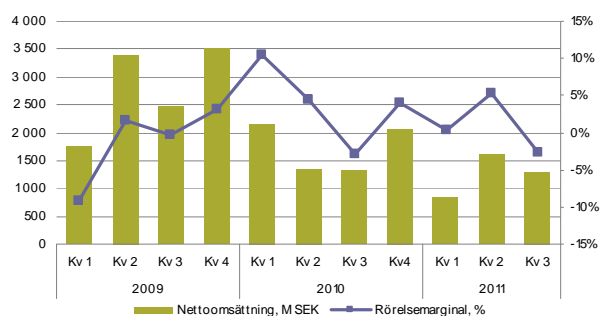
RÖRELSERESULTAT

Resultatet uppgick till 54 (244) MSEK. Det lägre resultatet är främst relaterat till lägre omsättning samt nedskrivningar i Danmark. Under 2010 ökade NCC antalet startade bostäder till privatkunder, vilket ger ett ökat antal resultatavräknade bostäder 2011 och 2012.

SYSSELSATT KAPITAL

Sysselsatt kapital ökade med 0,7 Mdr SEK under perioden till följd av den ökade volymen av pågående projekt och uppgick till 7,6 Mdr SEK.

KVARTALSDATA



MSEK	2011 Jul-sep	2010 Jul-sep	2011 Jan-sep	2010 Jan-sep	Okt 10 - sep 11	2010 Jan-dec
NCC Housing						
Orderingång	1 339	2 187	6 730	7 045	10 219	10 534
Orderstock	12 413	7 650	12 413	7 650	12 413	9 251
Nettoomsättning	1 289	1 313	3 751	4 817	5 813	6 880
Rörelseresultat	-34	-38	54	244	137	327
Rörelsemarginal, %	-2,6	-2,9	1,4	5,1	2,4	4,8
Sysselsatt kapital			7 567	6 980	7 567	6 818

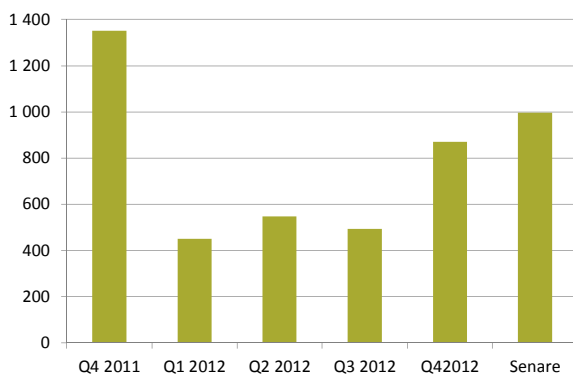
BOSTADSUTVECKLING

	Sverige					Danmark					Finland					Baltikum				
	Jul-sept 2011	Jul-sept 2010	Jan-sept 2011	Jan-sept 2010	Jan-dec 2010	Jul-sept 2011	Jul-sept 2010	Jan-sept 2011	Jan-sept 2010	Jan-dec 2010	Jul-sept 2011	Jul-sept 2010	Jan-sept 2011	Jan-sept 2010	Jan-dec 2010	Jul-sept 2011	Jul-sept 2010	Jan-sept 2011	Jan-sept 2010	Jan-dec 2010
Byggrätter, vid periodens slut	13 800	13 300	13 800	13 300	13 100	1 300	1 200	1 300	1 200	1 200	7 000	6 200	7 000	6 200	6 400	2 700	2 400	2 700	2 400	2 400
varav byggrätter på option	3 600	3 200	3 600	3 200	3 000	0	0	0	0	0	4 300	3 100	4 300	3 100	3 600	0	0	0	0	0
Bostadsutveckling till privatkunder																				
Startade bostäder, under perioden	62	221	662	696	1 089	0	63	43	63	95	150	74	674	756	1 126	88	12	149	32	108
Sålda bostäder, under perioden	111	160	405	562	822	10	27	36	56	79	156	158	627	653	859	22	12	75	84	121
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	1 327	839	1 327	839	1 079	138	63	138	63	95	1 301	877	1 301	877	1 211	149	32	149	32	108
Försäljningsgrad pågående produktion, vid periodens slut %	48	65	48	65	60	49	32	49	32	40	61	67	61	67	62	11	0	11	0	15
Färdigställandegrad pågående produktion, vid periodens slut %	40	40	40	40	35	72	14	72	14	29	52	39	52	39	45	39	47	39	47	41
Resultatavräknade bostäder, under perioden	117	68	412	339	501	0	7	6	36	41	210	73	582	132	179	50	12	75	84	105
Osålda färdigställda bostäder, vid periodens slut	23	30	23	30	21	4	15	4	15	10	21	30	21	30	19	53	41	53	41	20
Bostäder till salu (pågående och färdigställda), vid periodens slut	710	320	710	320	453	74	58	74	58	67	531	320	531	320	484	186	73	186	73	112
Bostadsutveckling till investerarmarknad																				
Startade bostäder, under perioden	34	0	34	0	0	0	0	0	0	0	0	194	332	591	732	0	0	0	0	0
Sålda bostäder, under perioden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	194	332	591	732	0	0	0	0	0
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	34	0	34	0	0	0	0	0	0	0	905	1 402	905	1 402	1 049	0	0	0	0	0
Försäljningsgrad pågående produktion, vid periodens slut %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100	100	100	100	100	0	0	0	0	0
Färdigställandegrad pågående produktion, vid periodens slut %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	68	58	68	58	55	0	0	0	0	0
Resultatavräknade bostäder, under perioden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	194	332	591	732	0	0	0	0	0
Osålda färdigställda bostäder, vid periodens slut	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

	St Petersburg					Norge					Tyskland					Koncernen				
	Jul-sept 2011	Jul-sept 2010	Jan-sept 2011	Jan-sept 2010	Jan-dec 2010	Jul-sept 2011	Jul-sept 2010	Jan-sept 2011	Jan-sept 2010	Jan-dec 2010	Jul-sept 2011	Jul-sept 2010	Jan-sept 2011	Jan-sept 2010	Jan-dec 2010	Jul-sept 2011	Jul-sept 2010	Jan-sept 2011	Jan-sept 2010	Jan-dec 2010
Byggrätter, vid periodens slut	4 300	3 900	4 300	3 900	3 700	2 000	1 900	2 000	1 900	1 800	1 800	1 900	1 800	1 900	1 800	32 900	30 800	32 900	30 800	30 300
varav byggrätter på option	0	0	0	0	0	700	700	700	700	700	500	500	500	500	500	9 100	7 500	9 100	7 500	7 900
Bostadsutveckling till privatkunder																				
Startade bostäder, under perioden	482	0	482	128	255	0	40	97	176	223	144	186	564	443	593	926	596	2 671	2 294	3 489
Sålda bostäder, under perioden	94	12	130	12	48	18	42	87	109	157	170	189	459	451	641	581	600	1 819	1 927	2 727
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	737	128	737	128	255	266	276	266	276	272	790	638	790	638	513	4 708	2 853	4 708	2 853	3 533
Försäljningsgrad pågående produktion, vid periodens slut %	24	9	24	9	19	61	66	61	66	65	67	71	67	71	71	51	63	51	63	58
Färdigställandegrad pågående produktion, vid periodens slut %	25	22	25	22	37	39	52	39	52	37	58	70	58	70	65	45	46	45	46	43
Resultatavräknade bostäder, under perioden	0	0	0	0	0	24	18	104	31	83	145	165	298	393	670	546	343	1 477	1 015	1 579
Osålda färdigställda bostäder, vid periodens slut	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	16	29	16	29	27	117	146	117	146	97
Bostäder till salu (pågående och färdigställda), vid periodens slut	559	116	559	116	207	105	96	105	96	95	280	215	280	215	175	2 445	1 198	2 445	1 198	1 593
Bostadsutveckling till investerarmarknad																				
Startade bostäder, under perioden	0	0	0	0	66	0	0	0	0	0	27	136	49	136	211	61	330	415	727	1 009
Sålda bostäder, under perioden	0	0	0	0	66	0	0	0	0	0	0	136	0	136	211	0	330	332	727	1 009
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut ¹⁾	66	0	66	0	66	0	0	0	0	0	260	214	260	214	211	1 265	1 616	1 265	1 616	1 326
Försäljningsgrad pågående produktion, vid periodens slut %	100	0	100	0	100	0	0	0	0	0	81	100	81	100	100	93	100	93	100	100
Färdigställandegrad pågående produktion, vid periodens slut %	44	0	44	0	17	0	0	0	0	0	76	32	76	32	23	67	54	67	54	48
Resultatavräknade bostäder, under perioden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	306	384	0	194	332	897	1 116
Osålda färdigställda bostäder, vid periodens slut	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Ingående värden för 2010 har justerats dels på grund av omklassificering av projekt till investerarafärer, dels då övergång till IFRIC 15 förändrar den redovisningsmässiga tidpunkten för bostäders färdigställande.

1) Av totalt antal bostäder i pågående produktion till investerarmarknad, 1 265 (1 616), har 905 (1 402) resultatavräknats och 360 (214) återstår att resultatavräknas.



Diagrammet visar bedömd färdigställandetidpunkt för pågående produktion av bostäder till privatkunder (både sålda bostäder och de som är till salu). Resultatframtagning för sålda bostadsprojekt till privatkunder sker vid tidpunkten för överlämnande.

NCC Property Development

MARKNADENS UTVECKLING

Oron för skuldkrisen i Europa gör sig påmind genom en försiktighet på marknaden med längre beslutsprocesser som följd. På hyresmarknaderna har inga större förändringar skett avseende hyror och vakanser under det tredje kvartalet.

SENASTE KVARTALET JULI – SEPTEMBER 2011

FASTIGHETSPROJEKT

Under kvartalet har två projekt resultatavräknats, kontorsprojektet CH3 Skejby i Danmark och kontorsprojektet Polaris 3 i Finland. Fyra nya projekt har startats i perioden, ett kontorsprojektet, Plaza Loiste och ett köpcenter, Tavestehus centrum, i Finland, ett handels- och kontorsprojekt, Torsplan, i Sverige, samt ett kontorsprojekt, CH Tangen, i Danmark.

Vid kvartalets utgång var 23 projekt pågående eller färdigställda men ännu inte resultatavräknade. Nedlagda kostnader i samtliga av NCC Property Developments pågående projekt var 2,0 (1,1) Mdr SEK, vilket motsvarar 37 (41) procent av den totala projektkostnaden om 5,4 (2,7) Mdr SEK. Under kvartalet träffades hyresavtal om 40 000 kvadratmeter. Uthyrningsgraden uppgick till 45 procent i de pågående eller färdigställda projekten.

NETTOOMSÄTTNING

Nettoomsättningen var något lägre än föregående år och de två projekt som resultatavräknades stod för den största delen av omsättningen.

RÖRELSERESULTAT

Två projekt resultatavräknades och i kvartalet ingick även resultat från markförsäljningar. Resultatet belastas av nedskrivning av mark i Riga, Lettland med 38 MSEK, vilket medförde att rörelseresultatet blev lägre än föregående år.

SYSSELSATT KAPITAL

Sysselsatt kapital minskade jämfört med föregående kvartal och uppgick till 3,3 Mdr SEK.



DELÅRSPERIODEN JANUARI – SEPTEMBER 2011

FASTIGHETSPROJEKT

Totalt har fyra projekt resultatavräknats, två i Danmark, ett i Sverige och ett i Finland. Åtta projekt har byggstartats, tre i Sverige, tre i Finland och två i Danmark. Under perioden träffades hyresavtal om 61 000 kvadratmeter.

NETTOOMSÄTTNING

Nettoomsättningen var högre än jämfört med föregående år. Den största delen av nettoomsättningen kom från de resultatavräknade projekten i andra och tredje kvartalet.

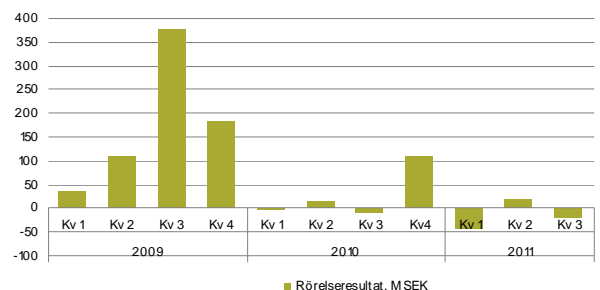
RÖRELSERESULTAT

Rörelseresultatet var lägre än föregående år. Under första kvartalet resultatavräknades inga projekt utan endast en markförsäljning med mindre resultatpåverkan. Under andra kvartalet resultatavräknades två projekt i Danmark respektive Sverige.

SYSSELSATT KAPITAL

Sysselsatt kapital ökade till följd av investeringar i pågående fastighetsprojekt och uppgick till 3,3 Mdr SEK.

KVARTALSDATA



	2011	2010	2011	2010	Okt 10 -	2010
MSEK	Jul-sep	Jul-sep	Jan-sep	Jan-sep	sep 11	Jan-dec
NCC Property Development						
Nettoomsättning	344	356	909	875	2 055	2 020
Rörelseresultat	-18	-7	-41	6	70	116
Sysselsatt kapital			3 289	3 011	3 289	2 838

FASTIGHETSUTVECKLINGSPROJEKT PER 2011-09-30 ¹⁾

Projekt	Typ	Stad	Såld, beräknas resultatavräknas	Färdig- ställande- grad, %	Uthyrningsbar area, kvm	Uthyrnings- grad, %
Sverige						
Stenhagen II	Handel	Uppsala	Kv 4, 2011	97%	3 700	100%
Arendal	Logistik	Göteborg	Kv 2, 2012	70%	20 400	100%
Ullevi Park II	Kontor	Göteborg		28%	14 500	11%
Triangeln ²⁾	Handel/Kontor	Malmö		30%	16 200	43%
Eslöv	Handel	Eslöv		96%	3 900	95%
Koggen 2	Kontor	Malmö	Kv 3, 2012	29%	8 100	0%
Torsplan	Handel/Kontor	Stockholm		3%	30 500	18%
Totalt Sverige				27%	97 300	31%
Danmark						
Gladsaxe	Kontor	Gladsaxe	Kv 2, 2012	78%	35 700	100%
Herredsentret I	Handel	Hilleröd		95%	1 200	100%
Roskildevej	Handel	Taastrup		97%	4 000	46%
Viborg Retailpark	Handel	Viborg		100%	700	100%
Kolding Retailpark II	Handel	Kolding		98%	5 600	59%
Viborg Retail III	Handel	Viborg		98%	2 400	49%
Lyngby Hovedgade	Handel	Lyngby		86%	2 300	54%
Teglgård	Kontor	Köpenhamn		45%	9 200	0%
Herredsentret II	Handel	Hilleröd		90%	5 700	84%
Haahr	Handel	Hilleröd		90%	200	100%
CH Tangen	Kontor	Århus		16%	10 500	100%
Totalt Danmark				72%	77 500	75%
Finland						
Myllymäki Retail Park I	Handel	Villmanstrand		86%	3 700	81%
Plaza Hehku II	Kontor	Vanda	Kv 4, 2011	71%	5 700	54%
Alberga B	Kontor	Esbo		35%	5 400	17%
Plaza Loiste	Kontor	Vanda		15%	6 900	74%
Tavastehus Centrum	Handel	Tavastehus		1%	25 500	37%
Totalt Finland				17%	47 200	43%
Totalt				37%	222 000	45%

¹⁾ Tabellen avser pågående eller färdigställda fastighetsprojekt som ännu inte har resultatavräknats. Utöver dessa arbetar NCC med uthyrning (hyresgarantier/tilläggsköpeskilling) i tio tidigare sålda och resultatavräknade fastighetsprojekt, varav de största projekten utgörs av en kontorsfastighet i Fredriksberg, Danmark och två kontorsfastigheter i Esbo, Finland.

²⁾ Projektet drivs i samverkan mellan affärområdena NCC Property Development och NCC Housing med en fördelning på 70 respektive 30 procent. Uthyrningsbar yta avser all kommersiell yta i projektet.

Koncernens resultaträkning

MSEK	Not 1	2011 Jul-sep	2010 Jul-sep	2011 Jan-sep	2010 Jan-sep	Okt 10 - sep 11	2010 Jan-dec
Nettoomsättning		13 033	12 448	34 416	34 082	49 754	49 420
Kostnader för produktion	Not 2,3	-11 813	-11 026	-31 567	-30 747	-45 307	-44 487
Bruttoresultat		1 220	1 422	2 849	3 335	4 447	4 933
Försäljnings- och administrationskostnader	Not 2	-608	-576	-1 976	-1 933	-2 725	-2 682
Resultat från försäljning av rörelsefastigheter			2	2	2	2	2
Nedskrivning av anläggningstillgångar	Not 3	-3		-4		-6	-2
Resultat från försäljning av koncernföretag				2		2	
Resultat från andelar i intresseföretag		2	2	3	2	5	4
Rörelseresultat		612	850	876	1 406	1 725	2 254
Finansiella intäkter		25	7	77	72	105	99
Finansiella kostnader		-84	-84	-225	-271	-300	-345
Finansnetto		-59	-77	-148	-199	-195	-246
Resultat efter finansiella poster		553	773	729	1 207	1 530	2 008
Skatt på periodens resultat		-140	-155	-185	-270	-395	-481
Periodens resultat		413	618	544	937	1 135	1 527
Hänförs till:							
NCC:s aktieägare		411	613	542	933	1 133	1 524
Innehav utan bestämmande inflytande		1	5	2	4	2	4
Periodens resultat		413	618	544	937	1 134	1 527
Resultat per aktie							
<i>Före utspädning</i>							
Resultat efter skatt, SEK		3,79	5,66	5,00	8,61	10,44	14,05
<i>Efter utspädning</i>							
Resultat efter skatt, SEK		3,79	5,66	5,00	8,61	10,44	14,05
Antal aktier, miljoner							
Totalt antal utgivna aktier		108,4	108,4	108,4	108,4	108,4	108,4
Genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning under perioden		108,4	108,4	108,4	108,4	108,4	108,4
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning		108,4	108,4	108,4	108,4	108,4	108,4
Antal utestående aktier före utspädning vid periodens slut		108,4	108,4	108,4	108,4	108,4	108,4

Koncernens rapport över totalresultat

MSEK	Not 1	2011 Jul-sep	2010 Jul-sep	2011 Jan-sep	2010 Jan-sep	Okt 10 - sep 11	2010 Jan-dec
Periodens resultat		413	618	544	937	1 134	1 527
Övrigt totalresultat							
Periodens omräkningsdifferenser		13	-161	62	-380	26	-415
Säkring av valutarisk i utlandsverksamhet		-15	107	-38	215	-22	230
Kassaflödessäkringar		-19	-4	-13	-15	21	18
Skatt hänförlig till övrigt totalresultat		9	-27	13	-52		-65
Periodens övrigt totalresultat		-12	-84	25	-233	25	-232
Periodens summa totalresultat		401	534	568	704	1 159	1 295
Hänförs till:							
NCC:s aktieägare		400	529	566	700	1 157	1 291
Innehav utan bestämmande inflytande		1	5	2	4	2	4
Periodens summa totalresultat		401	534	568	704	1 159	1 295

Koncernens balansräkning

MSEK	Not 1,7	2011 30 Sep	2010 30 Sep	2010 31 Dec
TILLGÅNGAR				
<i>Anläggningstillgångar</i>				
Goodwill		1 674	1 624	1 613
Övriga immateriella tillgångar		153	121	115
Rörelsefastigheter		612	613	576
Maskiner och inventarier		2 039	1 757	1 816
Långfristiga värdepappersinnehav		236	158	189
Långfristiga fordringar	Not 5	1 435	1 350	1 363
Uppskjutna skattefordringar		93	102	68
Summa anläggningstillgångar		6 241	5 726	5 739
<i>Omsättningstillgångar</i>				
Fastighetsprojekt	Not 4	3 859	3 179	2 931
Bostadsprojekt	Not 4	10 559	8 888	8 745
Material- och varulager		643	555	537
Skattefordringar		254	313	41
Kundfordringar		7 339	6 702	6 481
Upparbetade ej fakturerade intäkter		1 496	1 313	804
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 385	1 427	988
Övriga fordringar	Not 5	1 305	1 180	1 384
Kortfristiga placeringar ¹⁾	Not 5	243	455	741
Likvida medel	Not 5	1 047	2 683	2 713
Summa omsättningstillgångar		28 132	26 695	25 366
SUMMA TILLGÅNGAR		34 373	32 421	31 104
EGET KAPITAL				
Aktiekapital		867	867	867
Övrigt tillskjutet kapital		1 844	1 844	1 844
Reserver		-55	-56	-79
Balanserat resultat inkl årets resultat		4 941	4 865	5 479
Aktieägarnas kapital		7 597	7 520	8 111
Innehav utan bestämmande inflytande		11	21	21
Summa eget kapital		7 608	7 540	8 132
SKULDER				
<i>Långfristiga skulder</i>				
Långfristiga räntebärande skulder	Not 5	2 824	2 773	2 712
Övriga långfristiga skulder		641	848	921
Uppskjutna skatteskulder		562	873	439
Övriga avsättningar		2 589	2 640	2 723
Summa långfristiga skulder		6 616	7 134	6 796
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Kortfristiga räntebärande skulder	Not 5	3 461	2 308	1 546
Leverantörsskulder		4 064	3 400	3 414
Skatteskulder		13	33	449
Fakturerade ej upparbetade intäkter		4 747	4 942	4 092
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 096	3 161	3 327
Avsättningar		3	13	9
Övriga kortfristiga skulder		4 765	3 890	3 341
Summa kortfristiga skulder		20 149	17 746	16 177
Summa skulder		26 765	24 881	22 973
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 373	32 421	31 104
STÄLLDA SÄKERHETER		1 893	1 450	1 612
BORGENS- OCH GARANTIFÖRPLIKTELSER		1 903	2 449	1 926

1) Kortfristiga placeringar med en löptid längre än tre månader vid förvärvstidpunkten ingår, se kassaflödesanalysen.

Förändringar i eget kapital i sammandrag, koncernen

MSEK	30 Sep 2011			30 Sep 2010		
	Aktieägarnas kapital	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital	Aktieägarnas kapital	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital, 1 januari	8 111	21	8 132	7 470	18	7 488
Transaktioner hänförliga till innehav utan bestämmande inflytande		-11	-11			
Periodens summa totalresultat	566	2	568	700	4	704
Utdelning	-1 084		-1 084	-650	-1	-651
Försäljning av återköpta aktier	3		3			
Utgående eget kapital	7 597	11	7 608	7 520	21	7 540

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

MSEK	2011 Jul-sep	2010 Jul-sep	2011 Jan-sep	2010 Jan-sep	Okt 10 - sep 11	2010 Jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN						
Resultat efter finansiella poster	553	773	729	1 207	1 529	2 008
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	121	542	126	923	329	1 127
Betald skatt	-95	-56	-749	-139	-736	-126
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	578	1 259	105	1 992	1 122	3 009
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet						
Försäljningar av fastighetsprojekt	202	325	682	687	836	841
Investeringar i fastighetsprojekt	-370	-351	-1 329	-1 201	-1 662	-1 533
Försäljningar av bostadsprojekt ¹⁾	956	664	3 199	2 949	4 008	3 758
Investeringar i bostadsprojekt ¹⁾	-1 773	-909	-5 147	-2 387	-5 930	-3 171
Övriga förändringar i rörelsekapital	157	-748	-10	-938	448	-481
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet	-829	-1 018	-2 604	-890	-2 301	-586
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-250	241	-2 499	1 101	-1 179	2 423
INVESTERINGSVERKSAMHETEN						
Försäljning av byggnader och mark	6		17	9	74	65
Ökning (+) av investeringsverksamheten	Not 7	-159	-628	-383	-800	-555
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-153	-169	-611	-374	-726	-489
KASSAFLÖDE FÖRE FINANSIERING	-403	72	-3 110	727	-1 905	1 934
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN						
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	713	97	1 440	-333	269	-1 504
PERIODENS KASSAFLÖDE	310	169	-1 670	394	-1 634	430
Likvida medel vid periodens/årets början	740	2 525	2 713	2 317	2 683	2 317
Kursdifferens i likvida medel	-5	-11	2	-29	-3	-34
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS/ÅRETS SLUT	1 045	2 683	1 045	2 683	1 045	2 713
Kortfristiga placeringar med en löptid längre än tre månader	243	455	243	455	243	741
Totalt likvida tillgångar vid periodens slut	1 288	3 138	1 288	3 138	1 288	3 454

¹⁾ I kvartal 3 2011 har justeringar skett av tidigare perioders kassaflöden.

Noter

NOT 1. REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34, Delårsrapportering. Delårsrapporten är upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av gällande standards, International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) såsom de är antagna av EU.

Delårsrapporten har upprättats enligt samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som i Årsredovisningen för 2010 (Not 1 sid. 56-63).

NOT 2. AVSKRIVNINGAR

MSEK	2011 Jul-sep	2010 Jul-sep	2011 Jan-sep	2010 Jan-sep	Okt 10 - sep 11	2010 Jan-dec
Övriga immateriella tillgångar	-6	-5	-12	-13	-17	-18
Rörelsefastigheter	-5	-8	-19	-24	-27	-32
Maskiner och inventarier	-134	-127	-382	-388	-510	-517
Summa avskrivningar	-145	-140	-413	-426	-554	-567

NOT 3. NEDSKRIVNINGAR

MSEK	2011 Jul-sep	2010 Jul-sep	2011 Jan-sep	2010 Jan-sep	Okt 10 - sep 11	2010 Jan-dec
Bostadsprojekt	-102	-38	-102	-41	-91	-30
Fastighetsprojekt inom NCC Property Development	-38		-38		-38	
Rörelsefastigheter	-4		-4		-4	-1
Övriga immateriella tillgångar					-2	-2
Summa nedskrivningar	-144	-38	-145	-41	-136	-32

NOT 4. SPECIFIKATION AV FASTIGHETSPROJEKT OCH BOSTADSPROJEKT

MSEK	2011 30 Sep	2010 30 Sep	2010 31 Dec
Exploateringsfastigheter	1 933	2 127	1 828
Pågående fastighetsprojekt	1 647	701	881
Färdigställda fastighetsprojekt	279	351	222
Summa fastighetsprojekt	3 859	3 179	2 931
Exploateringsfastigheter bostäder	4 728	5 128	4 978
Aktiverade projektutvecklingskostnader	959	878	838
Pågående bostadsprojekt i egen regi	4 651	2 564	2 714
Färdigställda bostäder	221	318	215
Summa bostadsprojekt	10 559	8 888	8 745

NOT 5. SPECIFIKATION NETTOLÅNESKULD

MSEK	2011 30 Sep	2010 30 Sep	2010 31 Dec
Långfristiga räntebärande fordringar	291	252	297
Kortfristiga räntebärande fordringar	327	537	817
Kortfristiga placeringar	263	790	806
Kassa och bank	784	1 893	1 907
Summa räntebärande fordringar och likvida medel	1 665	3 471	3 828
Långfristiga räntebärande skulder	2 824	2 774	2 712
Kortfristiga räntebärande skulder	3 461	2 308	1 546
Summa räntebärande skulder	6 286	5 082	4 258
Nettolåneskuld	4 621	1 610	431

NOT 6. SEGMENTREDOVISNING

MSEK	NCC Construction				NCC Roads	NCC Housing	NCC Property Development	Summa segment	Övrigt och elimineringar ¹⁾	Koncernen
	Sweden	Denmark	Finland	Norway						
Januari - september 2011										
Extern nettoomsättning	14 559	1 762	2 574	3 170	7 686	3 749	907	34 407	8	34 416
Intern nettoomsättning	1 158	507	1 830	167	531	2	2	4 197	-4 197	
Total nettoomsättning	15 717	2 269	4 404	3 337	8 218	3 751	909	38 604	-4 189	34 416
Rörelseresultat	432	114	-3	-17	315	54	-41	853	23	876
Finansiella poster										-148
Resultat efter finansiella poster										729
	NCC Construction									
	Sweden	Denmark	Finland	Norway	NCC Roads	NCC Housing	NCC Property Development	Summa segment	Övrigt och elimineringar ²⁾	Koncernen
Juli - september 2011										
Extern nettoomsättning	5 128	626	916	1 101	3 603	1 288	343	13 006	28	13 033
Intern nettoomsättning	419	189	578	57	250	1	1	1 496	-1 496	
Total nettoomsättning	5 548	815	1 495	1 158	3 853	1 289	344	14 501	-1 467	13 033
Rörelseresultat	193	41	6	-28	432	-34	-18	592	20	612
Finansiella poster										-59
Resultat efter finansiella poster										553
	NCC Construction									
	Sweden	Denmark	Finland	Norway	NCC Roads	NCC Housing	NCC Property Development	Summa segment	Övrigt och elimineringar ¹⁾	Koncernen
Januari - september 2010										
Extern nettoomsättning	13 510	1 936	2 813	2 912	7 213	4 816	871	34 071	11	34 082
Intern nettoomsättning	645	115	1 336	82	519	1	5	2 703	-2 703	
Total nettoomsättning	14 155	2 051	4 149	2 993	7 732	4 817	875	36 772	-2 690	34 082
Rörelseresultat	501	80	91	114	233	244	6	1 268	138	1 406
Finansiella poster										-199
Resultat efter finansiella poster										1 207
	NCC Construction									
	Sweden	Denmark	Finland	Norway	NCC Roads	NCC Housing	NCC Property Development	Summa segment	Övrigt och elimineringar ²⁾	Koncernen
Juli - september 2010										
Extern nettoomsättning	4 785	708	958	1 061	3 351	1 313	354	12 531	-82	12 448
Intern nettoomsättning	226	40	505	-12	322	1	2	1 084	-1 084	
Total nettoomsättning	5 010	748	1 463	1 049	3 674	1 313	357	13 615	-1 167	12 448
Rörelseresultat	222	33	48	31	428	-38	-7	717	133	850
Finansiella poster										-77
Resultat efter finansiella poster										773

1) Under årets första nio månader ingår bland annat NCC:s huvudkontor, resultat från mindre dotter- och intresseföretag och resterande delar av NCC International Projects, totalt -35 (23) MSEK, föregående år ingick ersättning för det polska motorvägsprojektet A2 om 57 MSEK.

Vidare ingår elimineringar av internvinster om -48 (57) MSEK och övriga koncernjusteringar, i allt väsentligt bestående av skillnad i redovisningsprincip mellan segment och koncern (pensioner) om 106 (57) MSEK.

2) I kvartalet ingår bland annat NCC:s huvudkontor, resultat från mindre dotter- och intresseföretag och resterande delar av NCC International Projects med -9 (24). Vidare ingår internvinster med -17 (87) samt övriga koncernjusteringar, i allt väsentligt bestående av skillnad i redovisningsprincip mellan segment och koncern (pensioner) med 47 (22).

NOT 7. FÖRVÄRV AV RÖRELSE

Två mindre företag förvärvades under andra kvartalet 2011 av NCC Construction Norway. Anskaffningsvärdet var sammantaget 115 MSEK och netto kassautflöde 83 MSEK. Goodwill uppgick till 33 MSEK och förklaras av stärkta

marknadspositioner. Totalt anskaffningsvärde och verkliga värden fastställdes tillfälligt då de baseras på preliminära värderingar. Förvärvsredovisningen kan därför komma att justeras.

Moderbolaget**SENASTE KVARTALET JULI – SEPTEMBER 2011**

Faktureringen för moderbolaget uppgick till 4 966 (5 954) MSEK. Minskad fakturering har lett till lägre resultat. Resultat efter finansiella poster var 427 (529) MSEK. I moderbolaget vinstavräknas projekt när de är slutavräknade.

DELÅRSPERIODEN JANUARI – SEPTEMBER 2011

Faktureringen för moderbolaget uppgick till 16 678 (19 003) MSEK. Minskad fakturering, något lägre marginaler i entreprenadverksamheten samt lägre utdelning från dotterföretag försämrade resultatet. Resultat efter finansiella poster var 940 (1 649) MSEK. I moderbolaget vinstavräknas projekt när de är slutavräknade. Medelantalet anställda var 6 917 (6 483).

Moderbolagets resultaträkning

MSEK	Not	2011 Jul-Sep	2010 Jul-Sep	2011 Jan-Sep	2010 Jan-Sep	Okt 10- sep 11	2010 Jan-dec
Nettoomsättning		4 966	5 954	16 678	19 003	23 052	25 377
Kostnader för produktion		-4 287	-5 140	-14 984	-16 844	-20 986	-22 846
Bruttoresultat		679	814	1 693	2 159	2 066	2 531
Försäljnings- och administrationskostnader		-273	-272	-967	-918	-1 283	-1 235
Resultat från försäljning rörelsefastigheter				2		2	
Rörelseresultat		406	542	729	1 241	785	1 296
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>							
Resultat från andelar i koncernföretag		39		252	418	1 092	1 258
Resultat från andelar i intresseföretag					1	-24	-24
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar					18		18
Resultat från finansiella omsättningstillgångar		50	70	140	197	175	232
Räntekostnader och liknande resultatposter		-69	-83	-181	-226	-232	-277
Resultat efter finansiella poster		427	529	940	1 649	1 796	2 504
Bokslutsdispositioner					-11	182	171
Skatt på årets resultat		-122	-128	-202	-303	-427	-528
ÅRETS RESULTAT		304	401	738	1 335	1 551	2 148

Moderbolagets rapport över totalresultat

MSEK	Not	2011 Jul-Sep	2010 Jul-Sep	2011 Jan-Sep	2010 Jan-Sep	Okt 10- sep 11	2010 Jan-dec
Årets resultat		304	401	738	1 335	1 551	2 148
Årets summa totalresultat		304	401	738	1 335	1 551	2 148

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

MSEK	Not 1	2011 30 Sep	2010 30 Sep	2010 31 Dec
TILLGÅNGAR				
Immateriella anläggningstillgångar		14		
Summa immateriella anläggningstillgångar		14		
Materiella anläggningstillgångar		113	243	138
Finansiella anläggningstillgångar		6 774	6 649	6 727
Summa anläggningstillgångar		6 901	6 892	6 865
Bostadsprojekt		2 027	1 143	214
Material- och varulager		32	22	25
Kortfristiga fordringar		5 188	4 868	5 822
Kortfristiga placeringar		5 950	7 069	6 295
Kassa och bank		1 235	1 007	819
Summa omsättningstillgångar		14 431	14 108	13 175
SUMMA TILLGÅNGAR		21 332	20 999	20 039
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital		6 681	6 210	7 023
Obeskattade reserver		331	513	331
Avsättningar		1 217	1 292	1 277
Långfristiga skulder		2 918	3 107	3 053
Kortfristiga skulder		10 187	9 877	8 355
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 332	20 999	20 039
Ställda säkerheter		12	12	12
Borgens- och garantiförpliktelser		15 450	12 921	12 955

Noter till moderbolagets resultat- och balansräkningar

NOT 1. REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget har upprättat delårsrapporten enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer (september 2011). Den senare innehåller nya principer för redovisning av koncernbidrag.

Delårsrapporten för moderbolaget har för övrigt upprättats enligt samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som Årsredovisningen för 2010 (Not 1 sid. 56-63).

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

KONCERNEN

Den senaste tidens osäkerhet kring den globala ekonomins utveckling leder även till osäkerhet för hur den nordiska bygg- och fastighetsmarknaden kan komma att påverkas. Den framtida utvecklingen kan i sin tur påverka värderingar av vissa poster som baseras på uppskattningar och bedömningar. Värden som bland annat kan påverkas är

exploateringsmark och pågående fastighetsutvecklings- och bostadsprojekt. I årsredovisningen 2010 (sid 41-43) lämnas en redogörelse för risker som NCC kan utsättas för. Denna beskrivning är fortfarande relevant.

MODERBOLAGET

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer för moderbolaget är desamma som för koncernen.

Transaktioner med närstående

Närstående till moderbolaget är Nordstjernangruppen, Axel Johnson Gruppen, NCC:s dotterföretag samt intresseföretag och joint ventures. Moderbolagets transaktioner med närstående företag har varit av produktionskaraktär. Försäljning till närstående bolag har för kvartalet juli - september uppgått till 32 (32) MSEK och inköp har uppgått till 126 (120) MSEK. För delårsperioden januari - september har försäljningen uppgått till 140 (95) MSEK och inköpen har uppgått till 397 (343) MSEK. Transaktionerna har skett på marknadsmässiga villkor.

Händelser efter kvartalets utgång

Som NCC tidigare informerat om (pressmeddelande, delårsrapport och årsredovisning) pågår sedan 2010 en utredning kring misstänkta överträdelser av norsk konkurrenslagstiftning. Konkurrensutskottet har den 17 oktober lämnat ett preliminärt ställningstagande att NCC ska betala konkurrensskadeavgift motsvarande cirka 200 MSEK. De beskrivna överträdelserna gäller asfaltarbeten i två områden under 2005-2008. NCC anser att avgiften är alltför hög, men medger ett antal omständigheter. NCC utvärderar nu Konkurrensutskottets ställningstagande och har sex veckor på sig att bemöta ställningstagandet. Därefter tar myndigheten slutlig ställning i frågan, som sedan kan prövas rättsligt. NCC har i tredje kvartalet reserverat för framtida betalningsansvar, dock med ett väsentligt lägre belopp än vad Konkurrensutskottet yrkat.

Kommunikationsdirektör Annica Gerentz lämnade sin befattning den 10 oktober och står därefter till koncernchefens förfogande. Ulf Thorné, nuvarande

kommunikationschef för NCC Construction Sverige AB, är tillförordnad kommunikationsdirektör under processen att finna Annica Gerentz efterträdare.

Rapporteringstillfällen

Bokslutskommuniké 2011	1 februari 2012
Årsstämma	4 april 2012
Delårsrapport januari-mars	27 april 2012
Delårsrapport januar-juni	15 augusti 2012
Delårsrapport januari-september	26 oktober 2012

Undertecknande

Solna den 28 oktober 2011
NCC AB

Peter Wägström
Verkställande direktör

Granskningsrapport

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag för NCC AB för perioden 1 januari – 30 september 2011. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna finansiella delårsinformation grundad på vår översiktliga granskning.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning (SÖG) 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 International Standards on Auditing 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 revision har.

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

Solna den 28 oktober 2011

PricewaterhouseCoopers AB

Håkan Malmström
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Ulf Westerberg
Auktoriserad revisor

Kvartalsöversikt

	2011	2011	2011	2010	2010	2010	2010	2009	2009
	Jul-sep	Apr-jun	Jan-mar	Okt-dec	Jul-sep	Apr-jun	Jan-mar	Okt-dec	Jul-sep
Räkenskaper, MSEK									
Nettoomsättning	13 033	12 851	8 533	15 338	12 448	11 949	9 685	15 944	13 992
Rörelseresultat	612	545	-281	848	850	670	-114	767	1 180
Resultat efter finansiella poster	553	502	-326	801	773	617	-182	664	1 046
Periodens resultat	411	369	-238	590	613	457	-134	481	879
Kassaflöde, MSEK									
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-250	-1 137	-1 111	1 322	241	-82	943	2 930	3 096
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-153	-297	-161	-115	-169	-87	-118	-61	-104
Kassaflöde före finansiering	-403	-1 435	-1 272	1 207	72	-169	824	2 869	2 992
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	713	311	416	-1 171	97	416	-845	-2 505	-3 777
Nettolåneskulden	4 621	4 302	1 700	431	1 610	1 734	930	1 784	4 657
Orderläge, MSEK									
Orderingång	12 499	18 038	12 398	14 154	12 183	14 601	14 004	14 352	11 660
Orderstock	49 437	49 882	43 947	40 426	41 024	42 026	40 497	35 951	36 512
Personal									
Medeltal anställda	16 799	16 050	15 147	16 731	16 314	15 596	14 707	17 745	17 512

Nyckeltalsöversikt

	2011	2010	Okt 10-	Okt 09-	2010	2009	2008 ³⁾	2007 ³⁾	2006 ³⁾
	Jul-sep	Jul-sep	sept 11	sept 10	Jan-dec	Jan-dec	Jan-dec	Jan-dec	Jan-dec
Avkastningsmått									
Avkastning på eget kapital, % ¹⁾	15	20	15	20	20	25	27	34	27
Avkastning på sysselsatt kapital, % ¹⁾	14	18	14	18	19	17	23	28	24
Finansiella mått vid periodens utgång									
Räntetäckningsgrad, ggr ¹⁾	4,9	4,9	4,9	4,9	5,3	5,0	7,0	10,2	11,5
Soliditet, %	22	23	22	23	26	23	19	21	22
Räntebärande skulder/balansomslutning, %	18	16	18	16	14	15	15	10	9
Nettolåneskuld, MSEK	4 621	1 610	4 621	1 610	431	1 784	3 207	744	430
Skuldsättningsgrad, ggr	0,6	0,2	0,6	0,2	0,1	0,2	0,5	0,1	0,1
Sysselsatt kapital vid periodens slut, MSEK	13 894	12 622	13 894	12 622	12 390	12 217	12 456	10 639	9 565
Sysselsatt kapital, snitt	12 878	12 400	12 878	12 400	12 033	15 389	11 990	10 521	10 198
Kapitalomsättningshastighet, ggr	3,9	4,0	3,9	4,0	4,1	3,6	4,8	5,6	5,5
Andel riskbärande kapital, %	24	26	24	26	28	25	20	23	24
Medelränta, % ⁴⁾	4,4	4,2	4,4	4,2	4,6	4,5	5,9	5,2	4,8
Genomsnittlig räntebindningstid, år ⁴⁾	1,0	0,8	1,0	0,8	1,5	1,8	1,6	1,8	2,6
Aktiedata per aktie									
Resultat efter skatt, före utspädning, SEK	3,79	5,67	10,45	13,03	14,05	15,26	16,69	20,75	15,80
Resultat efter skatt, efter utspädning, SEK	3,79	5,67	10,45	13,04	14,05	15,26	16,69	20,73	15,74
Kassaflöde från den löpande verksamheten, efter utspädning, SEK	-2,31	2,22	-10,85	37,19	22,35	59,39	1,18	9,51	20,03
Kassaflöde före finansiering, efter utspädning, SEK	-3,72	0,67	-17,55	33,17	17,84	54,96	-1,64	10,75	15,29
P/E tal ¹⁾	11	11	11	11	11	8	3	7	12
Utdelning ordinarie, SEK					10,00	6,00	4,00	11,00	8,00
Extra utdelning, SEK								10,00	10,00
Direktavkastning, %					6,8	5,1	8,1	15,1	9,6
Direktavkastning exkl. extra utdelning, %					6,8	5,1	8,1	7,9	4,3
Eget kapital före utspädning, SEK	70,06	69,36	70,06	69,36	74,81	68,91	63,10	66,48	62,86
Eget kapital efter utspädning, SEK	70,06	69,35	70,06	69,35	74,80	68,90	63,10	66,48	62,69
Börskurs/eget kapital, %	161	199	161	199	198	172	78	209	298
Börskurs vid periodens slut, NCC B, SEK	113,00	137,80	113,00	137,80	147,80	118,25	49,50	139,00	187,50
Antal aktier, miljoner									
Totalt antal utgivna aktier ²⁾	108,4	108,4	108,4	108,4	108,4	108,4	108,4	108,4	108,4
Aterköp av aktier vid periodens slut	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3
Antal utestående aktier före utspädning vid periodens slut	108,4	108,4	108,4	108,4	108,4	108,4	108,4	108,4	108,1
Genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning under perioden	108,4	108,4	108,4	108,4	108,4	108,4	108,4	108,4	108,0
Börsvärde, före utspädning, MSEK	12 222	14 977	12 222	14 977	16 005	12 809	5 209	14 999	20 242
Finansiella mål och utdelning									
Avkastning på eget kapital, % ⁴⁾	20	25	18	27	34	27			
Skuldsättningsgrad, ggr ³⁾	0,1	0,2	0,1	0,5	0,1	0,1			
Utdelning ordinarie, SEK	10,00	6,00	6,00	4,00	11,00	8,00			
Extra utdelning, SEK					10,00	10,00			

1) Siffrorna är beräknade på rullande tolv månader.

2) Samtliga utgivna aktier i NCC är stamaktier.

3) Kolumnerna är inte omräknade enligt IFRIC 15.

4) Nytt mål från 2007 är 20%, tidigare 15%.

5) Nytt mål från 2010: Skuldsättningsgrad lägre än 1,5, tidigare mål skuldsättningsgrad lägre än 1,0.

6) Exklusive skulder hänförliga till svenska bostadsrättsföreningar och finska Bostadsaktiebolag.

Definitioner av nyckeltal se sid. 22 samt Årsredovisningen 2010, sid. 109.

Kort om NCC

VISION

NCC:s vision är att vara det ledande företaget i utvecklingen av framtidens miljöer för arbete, boende och kommunikation.

MÅL

NCC:s övergripande mål är att ha branschens högsta produktionseffektivitet och de bästa medarbetarna för att på så sätt kunna utveckla de mest attraktiva kunderbjudandena.

AFFÄRSIDÉ – ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

NCC utvecklar och bygger framtidens miljöer för arbete, boende och kommunikation. Med stöd i NCC:s värderingar finner NCC tillsammans med kunderna behovsanpassade, kostnadseffektiva och kvalitativa lösningar som skapar mervärde för alla NCC:s intressenter och som bidrar till en hållbar samhällsutveckling.

ORGANISATIONEN

Koncernen bedriver en bygg- och utvecklingsverksamhet som sträcker sig från utveckling till produktion och eftermarknad. De olika verksamhetsområdena finns i hela kedjan men med tyngdpunkt i olika faser och med olika kapitalkrav. De utvecklande delarna finns inom NCC Housing och NCC Property Development. Dessa verksamheter kännetecknas av att kapital investeras i ett tidigt skede och är bundet i flera år, till exempel från markförvärv till försäljning av färdigt projekt. De producerande Construction-enheterna i NCC:s bygg- och anläggningsverksamhet binder lite kapital och genererar goda kassaflöden. NCC Roads verksamhet är

kapitalkrävande i form av anläggningstillgångar som asfaltverk och täkter. Det är även inom NCC Roads som största delen eftermarknad finns genom drift- och underhållsverksamhet av vägnät.

STRATEGIS FOKUSOMRÅDEN

NCC:s strategiska inriktning är att fokusera på produkter och tjänster där koncernen har en styrka gentemot konkurrenterna. Koncernens geografiska fokus är Norden, Tyskland, Baltikum och S:t Petersburg.

NCC:s huvudfokus är lönsam tillväxt, och på befintliga och väl kända marknader ska koncernen vara en ledande aktör. Tillväxt ska inte ske på bekostnad av lönsamhet och lönsamhet är en förutsättning för tillväxt. För att uppnå lönsamhet krävs fokus på kvalitet och kostnader. Utnyttjande av koncernsynergier såväl över affärsområden som länder ger extra kraft i kunderbjudandet och sänker koncernens kostnader. Ett ökat kundfokus stärker NCC:s position i värdekedjan. För att bli kundernas förstahandsval krävs den bästa kompetensen och de bästa medarbetarna. Strategins fokusområden är därför kunder, kostnader och kompetens.

KUNDER

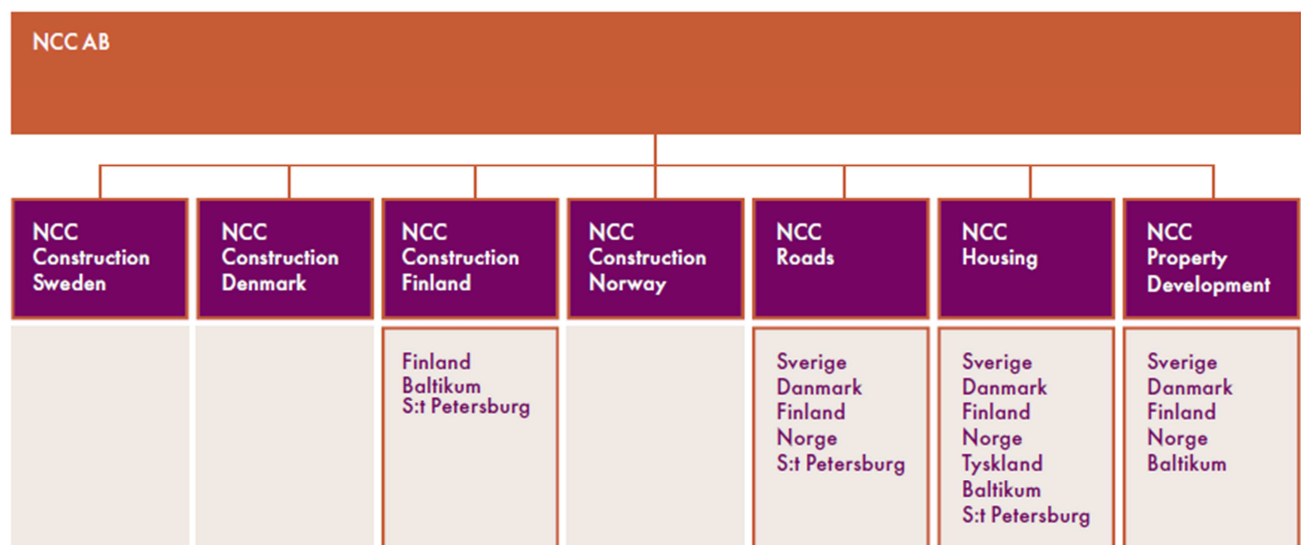
Det mest attraktiva kunderbjudandet.

KOSTNADER

Den högsta produktionseffektiviteten.

KOMPETENS

Det bästa företaget att arbeta för.



Kontaktinformation

Chief Financial Officer Ann-Sofie Danielsson
Tel. +46 (0)70-674 07 20

IR-ansvarig Johan Bergman
Tel. +46 (0)8-585 523 53, +46 (0)70-354 80 35

Informationsmöte

Ett informationsmöte med integrerad webb- och telefonkonferens hålls den 28 oktober kl. 14.30 på Vallgatan 5 i Solna. Presentationen hålls på svenska. För att delta i telefonkonferensen, ring +46 (0)8 505 598 53, fem minuter före konferensens start. Ange "NCC".

I egenskap av utgivare offentliggör NCC AB enligt 17 kap. lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden informationen i denna delårsrapport för perioden januari – september 2011. Informationen lämnades till medierna för offentliggörande fredagen den 28 oktober kl 12.00.

Definitioner

BRANCHSPECIFIK ORDLISTA

Byggekostnad: Kostnad för uppförande av byggnad inklusive byggnadstillbehör, anslutningsavgifter, övriga byggherrekostnader och moms. I byggekostnader ingår inte kostnad för mark.

Direktavkastningskrav: Köparens krav på avkastning vid förvärv av fastighets- och bostadsprojekt. Driftsintäkter minus drifts- och underhållskostnader (=driftnetto) dividerat med investeringsvärdet, även kallat yield.

Egen regi: När NCC för egen utveckling anskaffar mark, projekterar och bygger, samt därefter säljer. Avser både boendeprojekt och kommersiella fastighetsprojekt.

Uthyrningsgrad: Hur stor andel av förväntade hyresintäkter som motsvaras av tecknade hyreskontrakt (även kallad ekonomisk uthyrningsgrad).

FINANSIELLA NYCKELTAL

Avkastning på eget kapital: Årets resultat enligt resultaträkningen exklusive minoritetens andel, i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på sysselsatt kapital: Resultatet efter finansnetto inklusive resultat från andelar i intressebolag med återläggning av räntekostnader i procent av genomsnittligt sysselsatt kapital.

Direktavkastning: Utdelningen i procent av börskursen vid årets slut.

Nettolåneskuld: Räntebärande skulder och avsättningar minus finansiella tillgångar inklusive likvida medel.

Nettoomsättning: Inom entreprenadrörelsen redovisas nettoomsättningen enligt principen för successiv vinstavräkning. Dessa intäkter redovisas i takt med att entreprenadprojekten inom bolaget successivt färdigställs. För NCC Housing redovisas nettoomsättningen vid tidpunkt för överlämnande av bostaden till slutkund. Fastighetsförsäljningar redovisas per den tidpunkt då väsentliga risker och förmåner överförs till köparen, vilket normalt sammanfaller med ägandets övergång. I moderbolaget motsvaras nettoomsättningen av resultatavräknad fakturering på avslutade projekt.

Ordergång: Värdet av erhållna projekt och förändringar på befintliga projekt under den aktuella perioden. Som erhållna uppdrag räknas även projekt i egen regi för försäljning för vilka beslut om igångsättning fattats samt sålda färdigställda bostäder från lager.

Orderstock: Värdet vid periodens utgång av återstående ej upparbetade projektintäkter i ineliggande uppdrag, inklusive ej avslutade projekt i egen regi för försäljning.

Sysselsatt kapital: Balansomslutningen minskad med icke räntebärande skulder och uppskjutna skatteskulder. Genomsnittligt kapital beräknas som medeltalet av värdena per kvartal.

Avrundningsdifferenser kan förekomma i samtliga tabeller.

NCC AB
Postadress
170 80 Solna

Besöksadress
Vallgatan 3, Solna

Kontakt
Tel: 08-585 510 00
Fax: 08-85 77 75
www.ncc.se

Organisation
(publ) Org.nr 556034-5174
Solna
VAT.nr SE663000130001