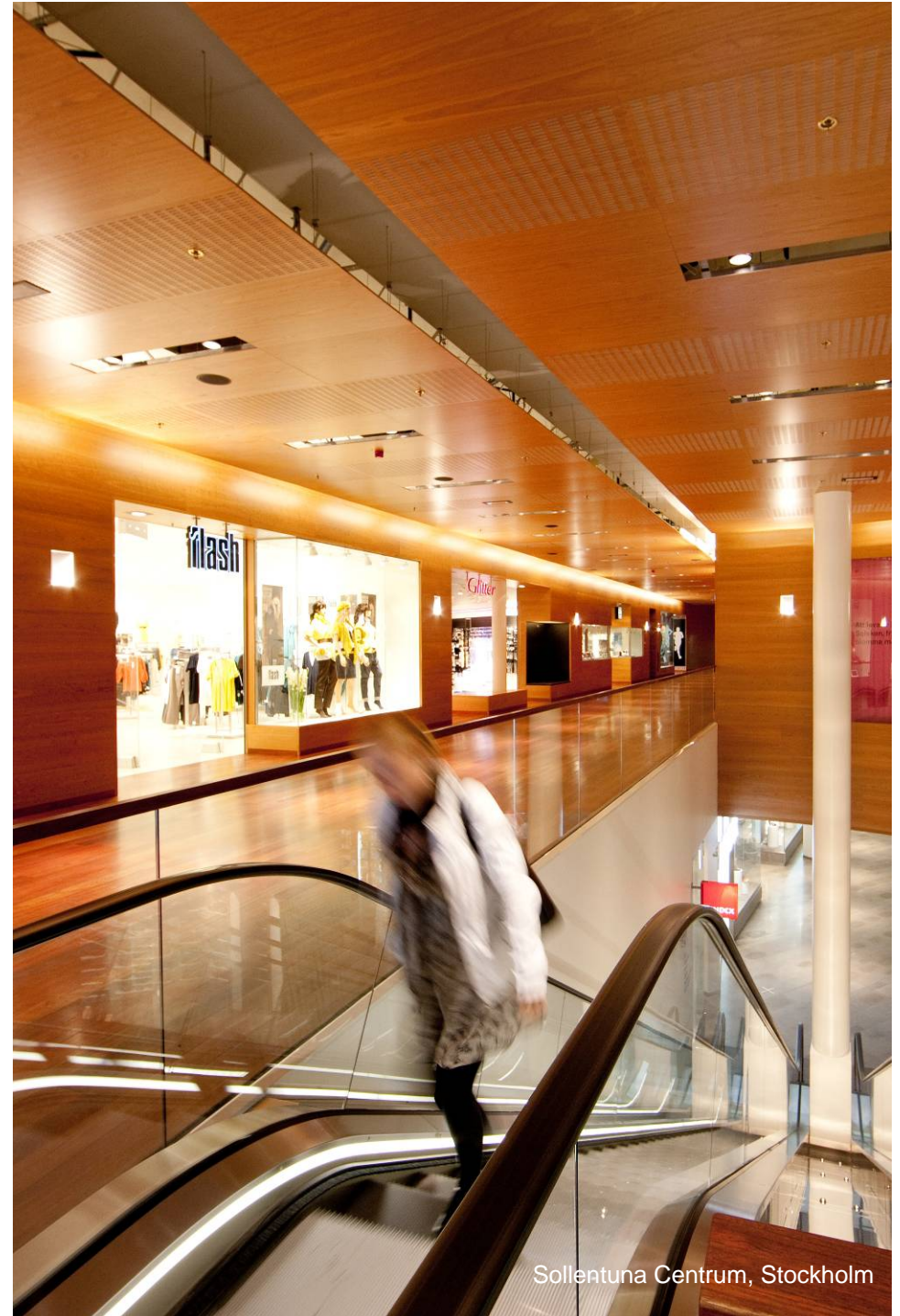




## Nya redovisnings- principer 1 januari 2010

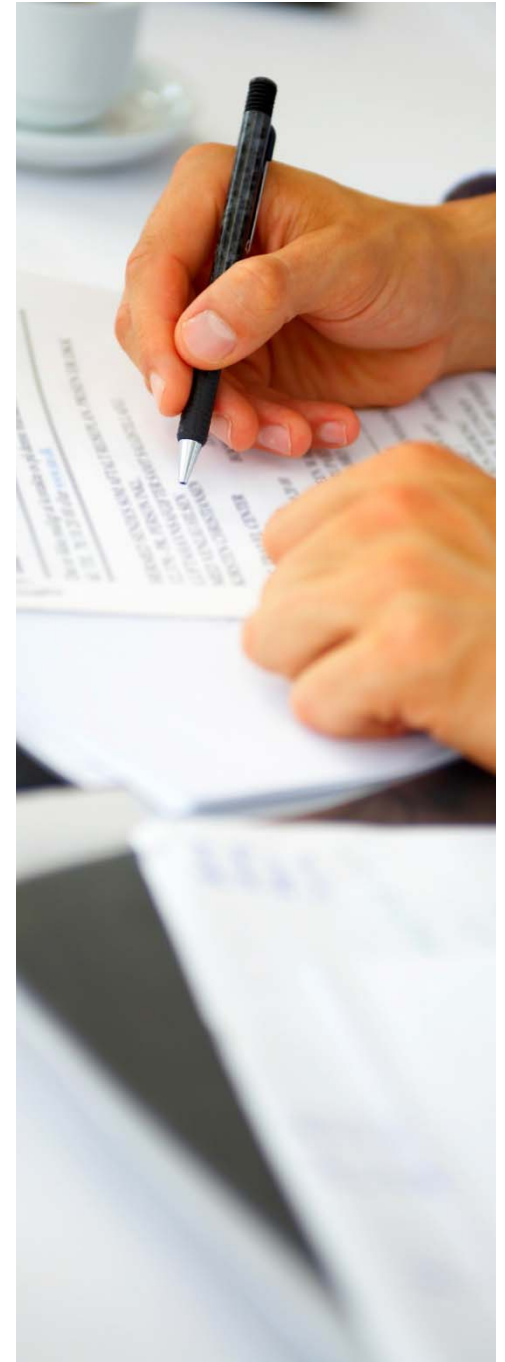
Ann-Sofie Danielsson  
Chief Financial Officer



- 
- Det här är IFRIC 15
  - NCC tillämpar IFRIC 15 fr o m 1 januari 2010
  - Finansiella mål
  - Utdelningspolicy
  - 2009 års bokslut med IFRIC 15
  - Byggrätter
  - Sammanfattning

# Nya redovisningsprinciper 1 januari 2010

- IFRIC 15 – intäkter och resultat vid tillträde (förskjuts 1-2 år jämfört med idag)
- NCC:s tillgångar och skulder påverkas
- Inom NCC påverkas främst affärsområdet NCC Housing



# Det här är IFRIC 15

- Resultatframtagning vid försäljning av fastigheter
- IFRIC 15 hanteras olika i branschen
- Innebär en försiktigare resultatframtagning



# NCC tillämpar IFRIC 15 från och med 2010

## Påverkar framför allt

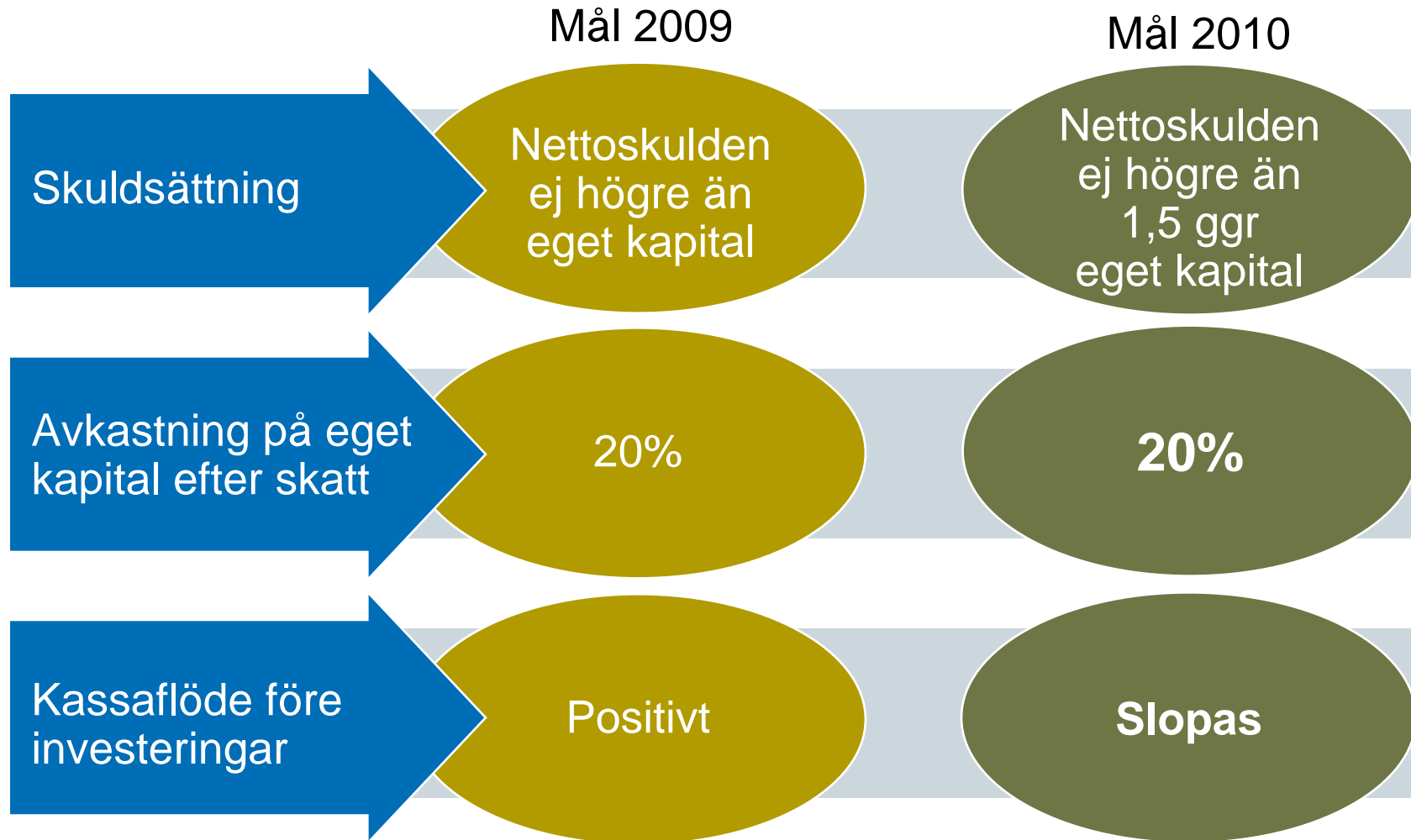
Resultatframtagning NCC Housing  
Balansräkning  
Nettolåneskuld  
Kassaflöde  
Eget kapital  
Skuldsättningsgrad

## Mindre effekter

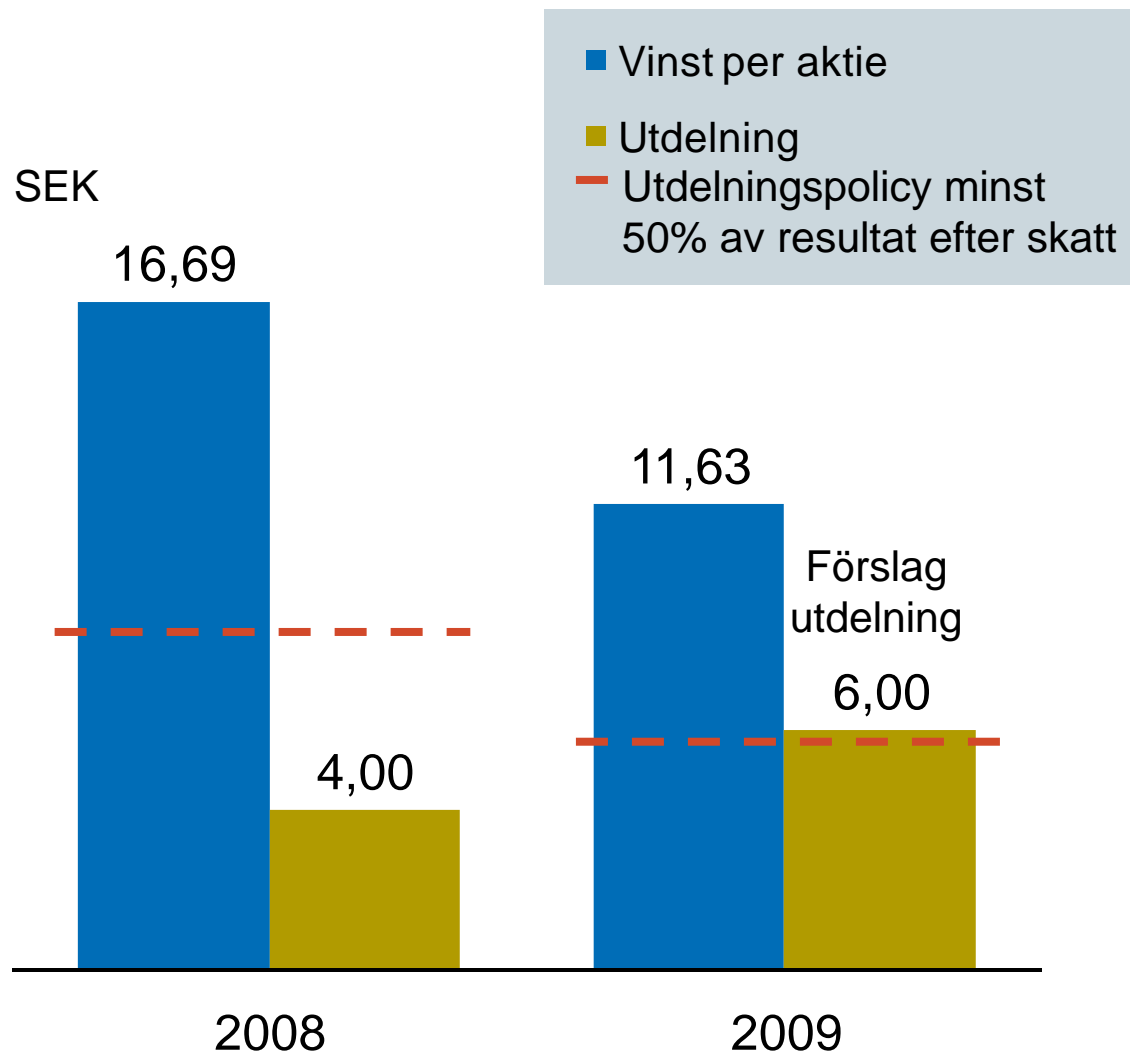
Resultatframtagning NCC Construction  
Resultatframtagning  
NCC Property Development (2009)



# Finansiella mål ändras i och med IFRIC 15

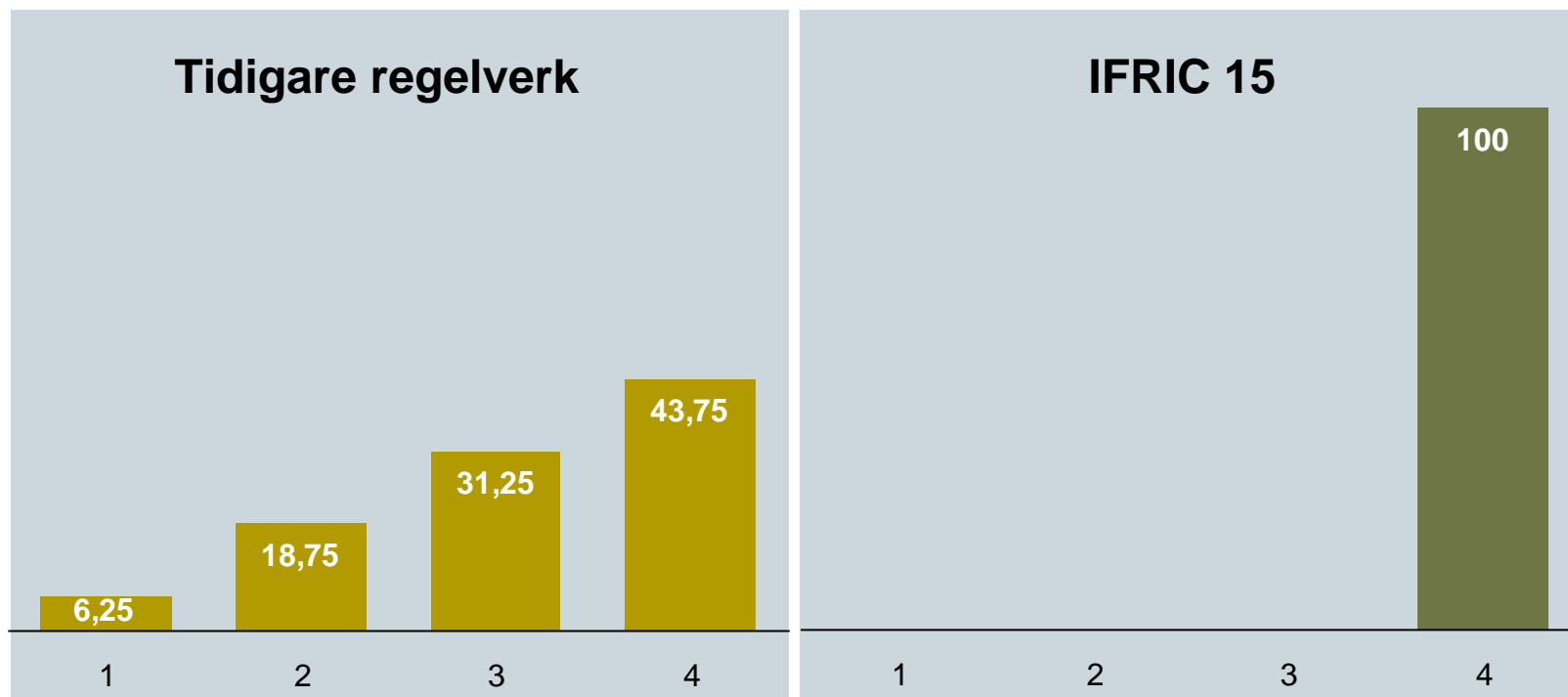


# Utdelningspolicy behålls



Tehuset, Borås

# Resultatförskjutning med IFRIC 15



**Antagande:** 100 bostäder à 10 MSEK = 1 000 MSEK, EBIT 10 % = 100 MSEK

	Period 1	Period 2	Period 3	Period 4
Försäljningsgrad	25%	50%	75%	100%
Produktion/upparbetningsgrad	25%	50%	75%	100%

# Resultat

## Proforma 2009

<b>MSEK</b>	Utfall 2009	Förändring till IFRIC 15	<b>Nytt utfall 2009</b>
Nettoomsättning	51 817	4 188	56 005
Kostnader för produktion	-46 544	-3 719	-50 263
<b>Bruttoresultat</b>	<b>5 273</b>	<b>469</b>	<b>5 742</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-3 035		-3 035
Övriga resultatposter	-86		-86
Resultat från andelar i intresseföretag	-1		-1
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2 150</b>	<b>469</b>	<b>2 619</b>
<b>Finansnetto</b>	<b>-456</b>	<b>-58</b>	<b>-514</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>1 694</b>	<b>411</b>	<b>2 105</b>
Skatt på periodens resultat	-432	-18	-449
<b>Periodens resultat</b>	<b>1 262</b>	<b>393</b>	<b>1 656</b>

# Resultat

## Proforma 2009

<b>MSEK</b>			
Nettoomsättning	5		
Kostnader för produktion	-46 544	-3 719	-50 263
<b>Bruttoresultat</b>	<b>5 273</b>	<b>469</b>	<b>5 742</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-3 035		-3 035
Övriga resultatposter	-86		-86
Resultat från andelar i intresseföretag	-1		-1
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2 150</b>	<b>469</b>	<b>2 619</b>
<b>Finansnetto</b>	<b>-456</b>	<b>-58</b>	<b>-514</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>1 694</b>	<b>411</b>	<b>2 105</b>
Skatt på periodens resultat	-432	-18	-449
<b>Periodens resultat</b>	<b>1 262</b>	<b>393</b>	<b>1 656</b>

NCC Property Development	346
NCC Housing	121
NCC Construction Sweden	-5
Övrigt	7
<b>Summa</b>	<b>469</b>

# Tillgångar

Proforma 2009

<b>MSEK</b>	<b>Utfall 2009</b>	<b>Förändring till IFRIC 15</b>	<b>Nytt utfall 2009</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>6 016</b>	<b>19</b>	<b>6 035</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Bostads- och fastighetsprojekt	11 198	1 774	12 972
Kundfordringar, förutbetalda kostnader etc	10 930	-284	10 646
Likvida medel	1 831	486	2 317
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>23 959</b>	<b>1 976</b>	<b>25 935</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>29 976</b>	<b>1 994</b>	<b>31 970</b>

# Tillgångar

Proforma 2009

MSEK			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
	NCC Housing	1 709	Bostadsprojekt
	NCC Construction Sweden	137	Utvecklingsprojekt
	Övrigt	-72	Internvinster
	<b>Summa</b>	<b>1 774</b>	
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Bostads- och fastighetsprojekt	11 198	1 774	12 972
Kundfordringar, förutbetalda kostnader etc	10 930	-284	10 646
Likvida medel	1 831	486	2 317
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>23 959</b>	<b>1 976</b>	<b>25 935</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>29 976</b>	<b>1 994</b>	<b>31 970</b>

# Eget kapital och skulder

Proforma 2009

MSEK	Utfall 2009	Förändring till IFRIC 15	Nytt utfall 2009
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Summa eget kapital</b>	<b>7 685</b>	<b>-197</b>	<b>7 488</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>7 250</b>	<b>-129</b>	<b>7 121</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga räntebärande skulder	391	1 348	1 739
Leverantörsskulder, upplupna kostnader etc	7 143	75	7 218
Fakturerade ej upparbetade intäkter	4 516	-267	4 250
Övriga kortfristiga skulder	2 991	1 164	4 155
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>15 041</b>	<b>2 320</b>	<b>17 361</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>22 291</b>	<b>2 191</b>	<b>24 482</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>29 976</b>	<b>1 994</b>	<b>31 970</b>
<b>Ställda säkerheter</b>	<b>319</b>		<b>319</b>
<b>Borgens- och garantiförpliktelser</b>	<b>4 600</b>	<b>-1 041</b>	<b>3 559</b>

# Eget kapital och skulder

Proforma 2009

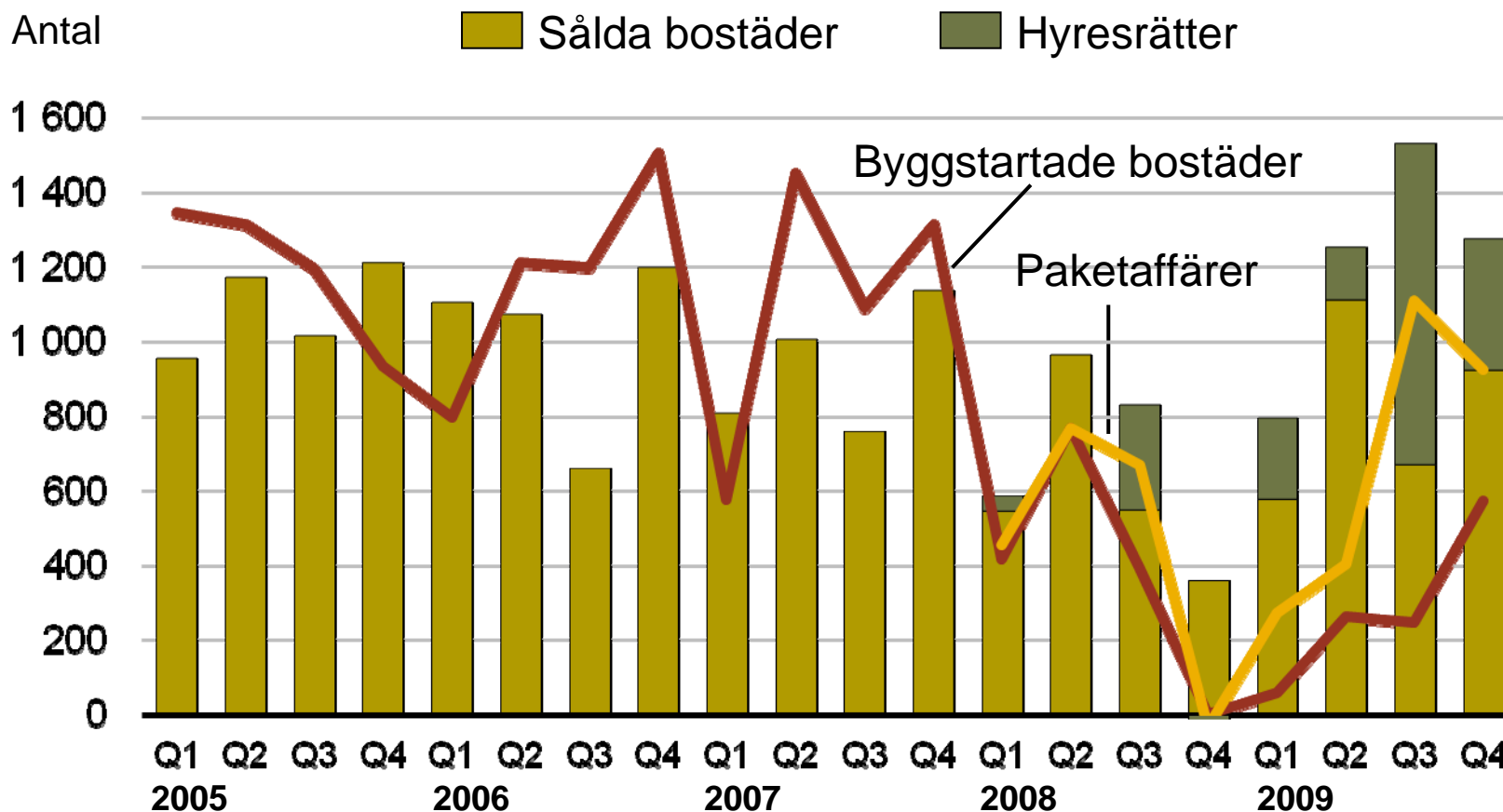
MSEK	Utfall 2009	Förändring till IFRIC 15	Nytt utfall 2009
<b>EGET KAPITAL</b>			
Bostadsrättsföreningar		1 078	
Bostadsaktiebolag		270	7 488
<b>Summa eget kapital</b>			
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga räntebärande skulder	391	1 348	1 739
Leverantörsskulder, upplupna kostnader etc	7 143	75	7 218
Fakturerade ej upparbetade intäkter	4 516	-267	4 250
Övriga kortfristiga skulder	2 991	1 164	4 155
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>15 041</b>	<b>2 320</b>	<b>17 361</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>22 291</b>	<b>2 191</b>	<b>24 482</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>29 976</b>	<b>1 994</b>	<b>31 970</b>
<b>Ställda säkerheter</b>	<b>319</b>		<b>319</b>
<b>Borgens- och garantiförpliktelser</b>	<b>4 600</b>	<b>-1 041</b>	<b>3 559</b>

# Nyckeltal

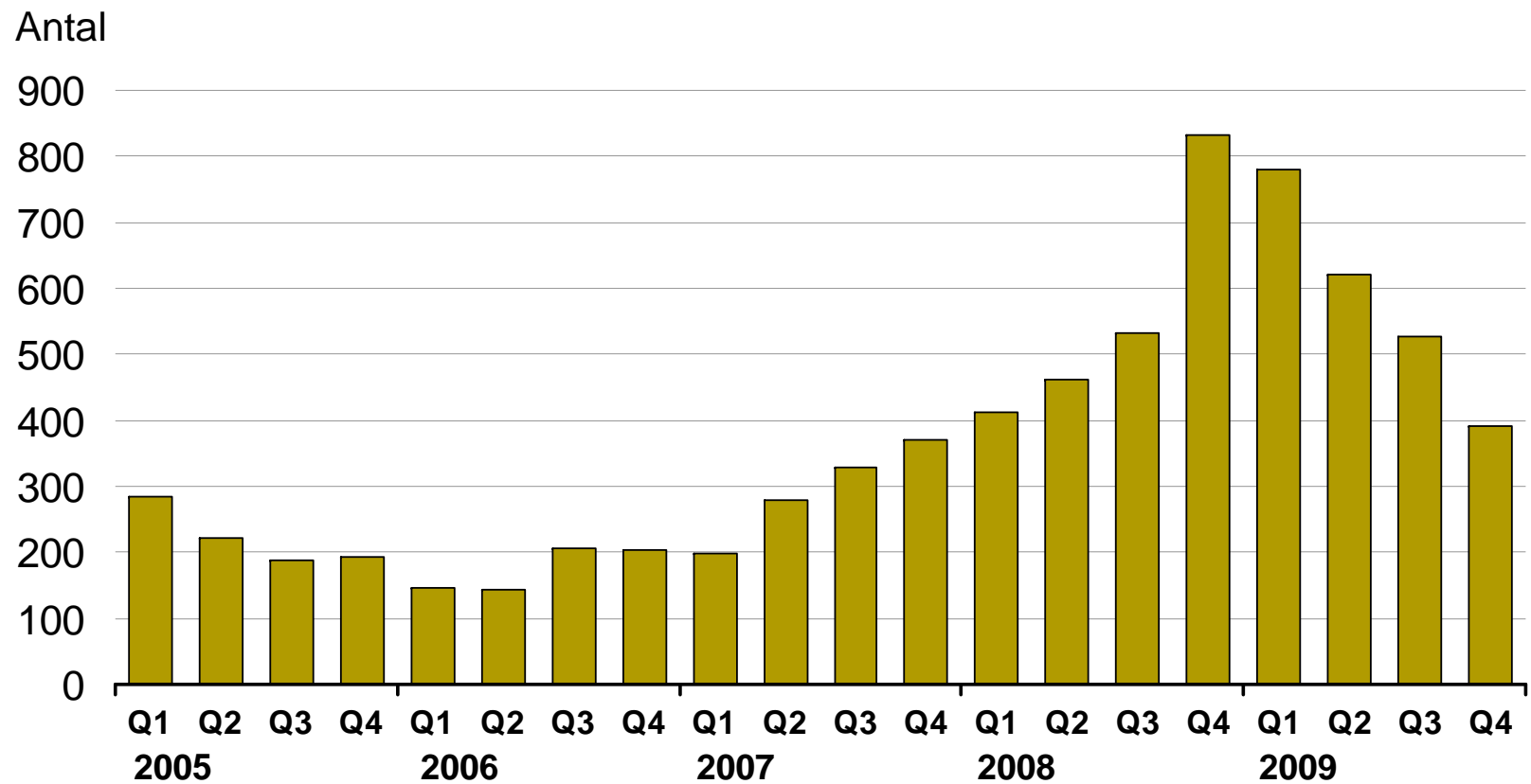
## Proforma 2009

	Utfall 2009	Förändring till IFRIC 15	<b>Nytt utfall 2009</b>
Sysselsatt kapital, MSEK	11 034	1 182	12 216
Nettolåneskuld, MSEK	754	1 030	1 784
Skuldsättningsgrad, ggr	0,10		0,24
Soliditet	25,6%		23,5%

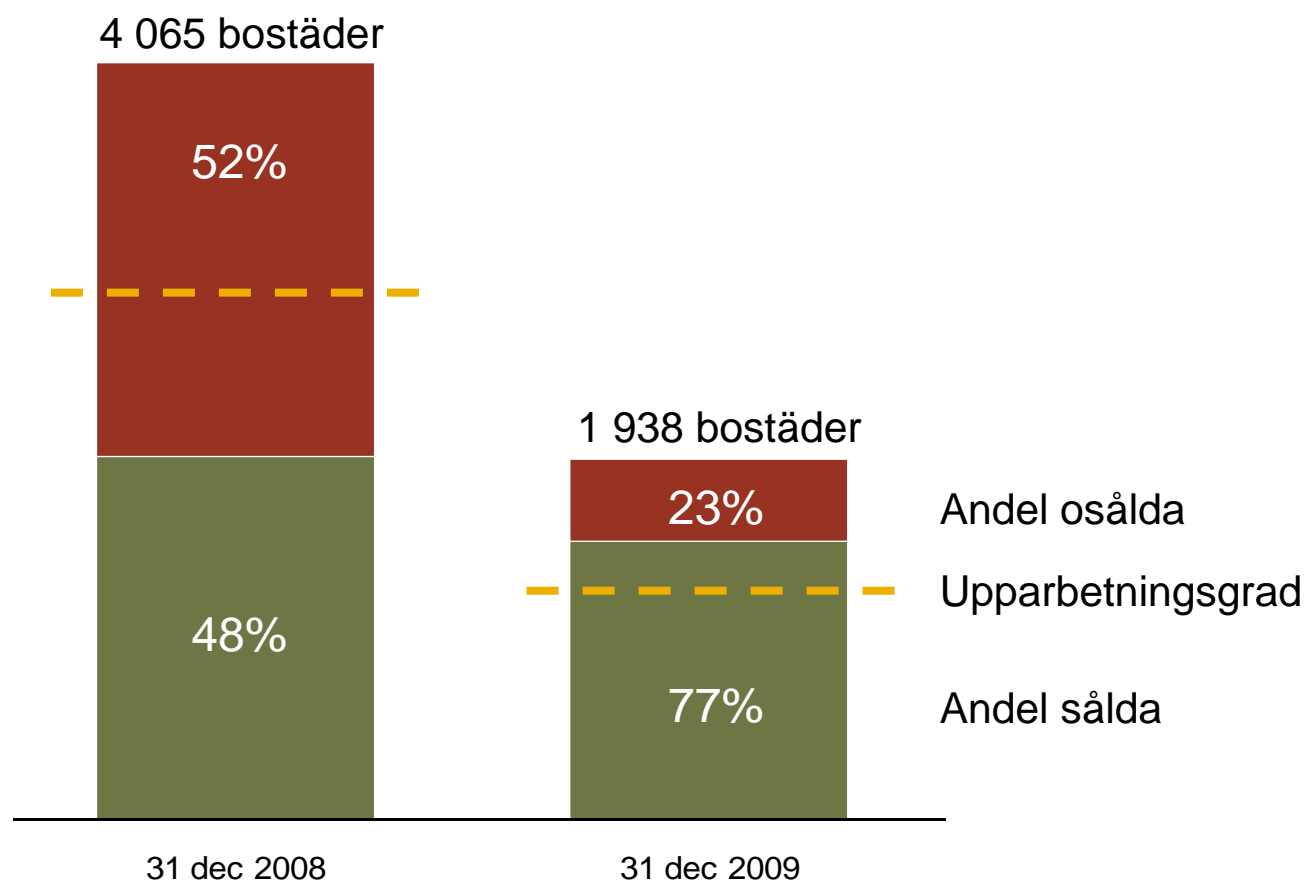
# Få byggstarter av bostäder 2008 – 2009 kommer att påverka resultatet 2010



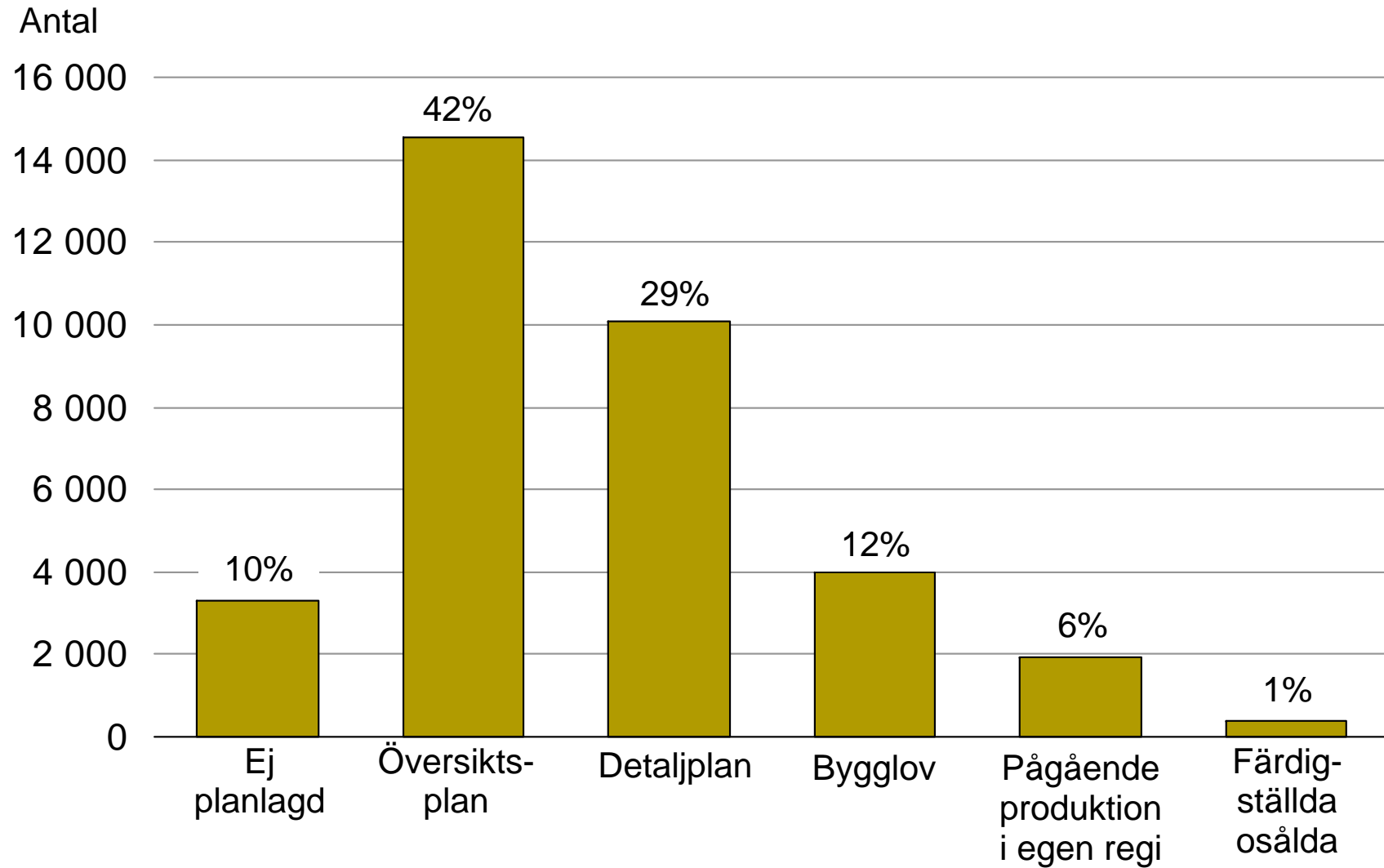
# Få osålda färdigställda bostäder



# Få bostäder i pågående bostadsprojekt



# Byggrätter i NCC



# Resultatframtagning – boendeutveckling

- Bostäder i egen regi
  - resultat redovisas vid köparens tillträde
- Försäljning till investorer
  - mark och utvecklingsvinst redovisas i NCC Housing vid försäljningen
  - entreprenadresultatet successivt i Construction-enheterna
- I flerbostadshusprojekt kommer resultatet stötvis (normalt gemensam inflyttning) och senare
  - hanteras delvis genom mindre etappindelningar
- ”Normal” produktionstid bostadsprojekt: 1-1,5 år



Vattentornet, Göteborg

# Sammanfattning IFRIC15

- Tillämpas fr.o.m. 1 januari 2010
- Periodiseringseffekt på resultatet
- Ökade tillgångar och högre räntebärande skulder
- Nya finansiella mål



Globen, Stockholm



# Kontaktinformation

IR-ansvarig

**Johan Bergman**

tel. 08-585 523 53, 070-354 80 35

[johan.bergman@ncc.se](mailto:johan.bergman@ncc.se)

Chief Financial Officer

**Ann-Sofie Danielsson**

tel. 08-585 517 17, 070-674 07 20

[ann-sofie.danielsson@ncc.se](mailto:ann-sofie.danielsson@ncc.se)