

Årsredovisning  
2012

Hållbart  
Ansvarsfullt *samspel*  
Framtidens *byggande*  
*miljöer*

# Framtidens *miljöer* med ansvarsfullt *byggande* – ett hållbart *samspel*

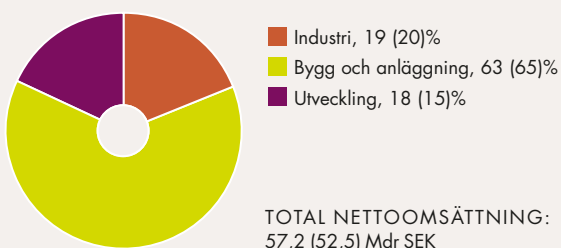
NCC är ett av de ledande bygg- och fastighetsutvecklingsföretagen i norra Europa med en omsättning på 57 Mdr SEK och 18 000 anställda. Med Norden som hemmamarknad är NCC verksamt inom hela värdekedjan – utvecklar och bygger bostäder, kommersiella fastigheter, industrilokaler och offentliga byggnader, vägar och anläggningar samt övrig infrastruktur. NCC erbjuder även insatsvaror för byggproduktion samt ansvarar för beläggning och vägservice. NCC skapar framtidens miljöer för arbete, boende och kommunikation med ett ansvarsfullt byggande som ger hållbart samspel mellan människa och miljö.

## Lönsam tillväxt *i tre affärer*



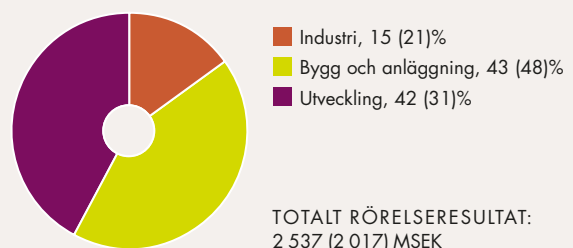
### NETTOOMSÄTTNING

Bygg- och anläggningsaffären stod för mer än hälften av NCC-koncernens nettoomsättning 2012, medan industri- och utvecklingsaffären svarade vardera för knappt en femtedel av omsättningen.



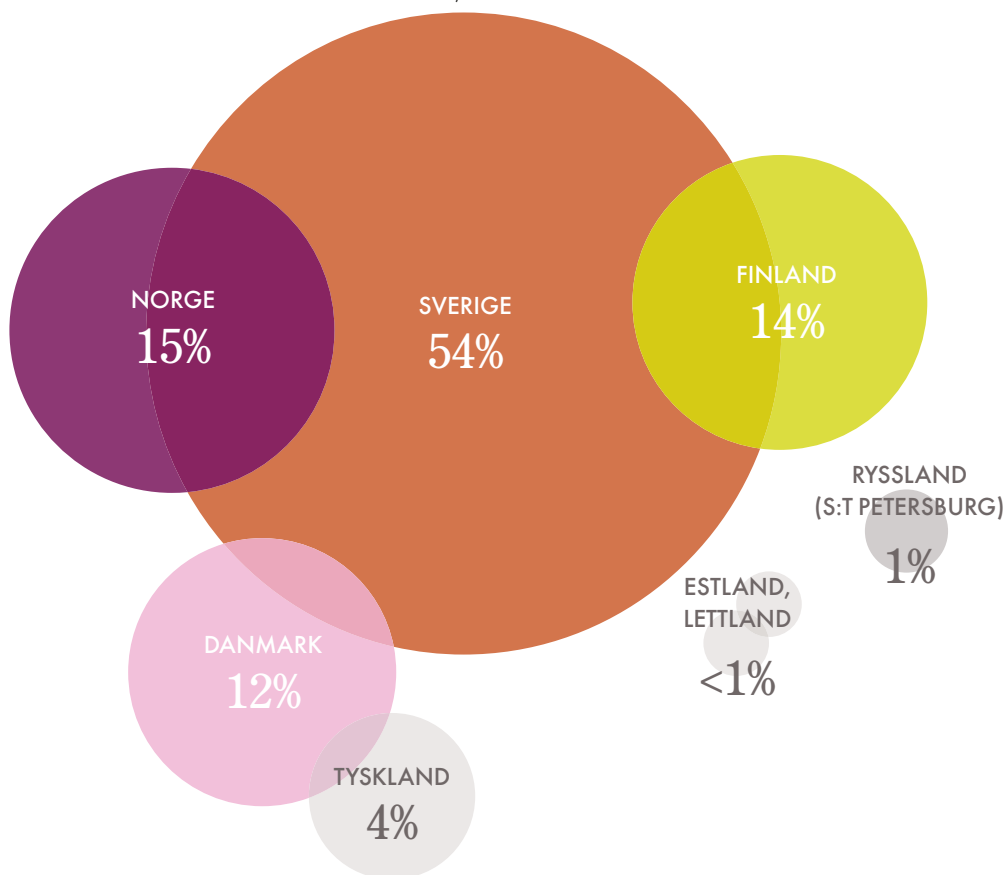
### RÖRELSERESULTAT

Utvecklingsaffärens andel av NCC-koncernens rörelseresultat ökade under 2012. Bygg och anläggning utgjorde fortsatt den största andelen av rörelseresultatet.



# NCC:s marknader

ANDEL AV TOTAL NETTOOMSÄTTNING, %



Vd kommenterar 2  
Affärsidé, mål och strategi 6  
Marknad och konkurrenter 12  
NCC:s geografiska marknader 14

## VERKSAMHETEN

Industri 16  
Bygg och anläggning 20  
Utveckling 26

## HÅLLBARHETSREDOVISNING

Ett hållbart perspektiv 32

## EKONOMISK REDOVISNING

Förvaltningsberättelse inklusive riskanalys 42  
Koncernens resultaträkning 50  
Koncernens balansräkning 52  
Moderbolagets resultaträkning 54  
Moderbolagets balansräkning 55  
Förändringar i eget kapital 56  
Kassaflödesanalyser 58  
Noter 60  
Vinstdisposition 94  
Revisionsberättelse 95  
Flerårsöversikt 96  
Kvartalsdata 99

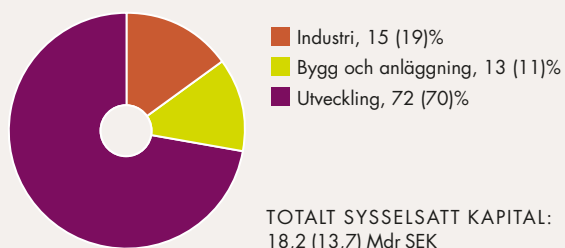
## AKTIEÄGARINFORMATION

Bolagsstyrningsrapport 100  
Internkontrollrapport 104  
Styrelse och revisorer 106  
Koncernledning 108  
NCC-aktien 110  
Finansiell information/kontakt 112  
Definitioner/ordlista 113



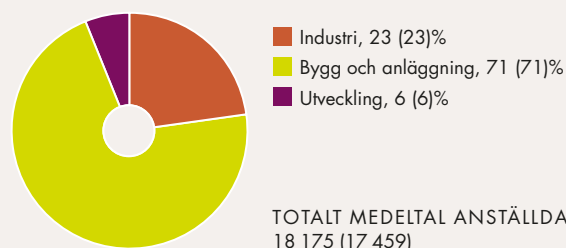
## SYSSELSATT KAPITAL

I utvecklingsaffären binds kapital i bostads- och fastighetsutvecklingsprojekt. Bygg- och anläggningsverksamheten är den minst kapitalintensiva delen i koncernen.



## MEDELTAL ANSTÄLLDA

Flest anställda i NCC-koncernen finns inom bygg- och anläggningsverksamheten. Utvecklingsverksamheten är mindre personalintensiv än övriga verksamheter.



# Vd kommenterar

## *Lönsam tillväxt – i enlighet med strategin*

Vi ska vara stolta över 2012. Trots en fortsatt europeisk skuld kris och försvagad tillväxt på de flesta marknader överträffar vi våra finansiella mål. Omsättningen ökade jämfört med föregående år, resultatet förbättrades, lönsamheten stärktes och NCC har en stabil finansiell ställning.

*Utvecklingen på NCC:s olika delmarknader varierade under 2012. Den norska marknaden var fortsatt stark och vi har ytterligare stärkt vår position i Norge. I Finland var marknaden svagare än övriga länder. Vår finländska verksamhet utvecklas i rätt riktning men påverkas av den svaga konjunkturen i landet. Även i Danmark har marknadsförutsättningarna varit tuffa. Trots det levererar NCC ett positivt resultat som är klart bättre än konkurrenternas. Generellt sett är verksamheten i Sverige stabil och vi visar ett bra resultat. Vi såg dock en alltmer avvaktande utveckling av bostadsmarknaden under året.*

Vi hade en god orderingång 2012. Visserligen något lägre än 2011 men vi gick ur året med en orderstock på en fortsatt historiskt hög nivå.

**”Process- och konceptutveckling ökar effektiviteten och ger kunden rätt lösning.”**

*Den byggande delen blir allt effektivare och lönsamheten förbättrades under 2012. Vi fortsätter arbetet med att utveckla de industriella byggprocesserna och vi vinner framgång med våra olika koncept. Ett bra exempel är att de svenska allmännyttiga bostadsbolagens organisation, SABO, i slutet av 2012 tecknade ett ramavtal för NCC Folkboende. Det är ett hyreshuskoncept med låg energiåtgång, serieproduktion och därmed rimlig hyra.*

Vi är ett av tre bolag som får möjlighet att möta SABO:s behov av att bygga billigare hyresrätter. Det finns intresseanmälningar från allmännyttan om sammanlagt 5 000 bostäder.

Utvecklingen av byggprocesserna fortsätter även inom andra delar av NCC med till exempel standardiserade bollhallar, skolor samt mindre väg- och järnvägsbroar. Processutvecklingen tillsammans med andra åtgärder som till exempel virtuell design (VDC) och ett ytterligare utvecklat inköpsarbete är viktiga faktorer för att uppnå den kostnadseffektivitet vi måste ha för att fortsätta växa med lönsamhet.

**”Vi måste vidareutveckla vår förståelse för kundens affär för att bli det naturliga förstahandsvalet.”**

*Samtidigt som vi standardiserar utvecklar vi även våra säljprocesser. NCC och branschen måste vidareutveckla sin förmåga att inte bara möta beställarens färdiga krav. För att nå målet att bli våra kunders förstahandsval måste vi förstå kundens affär bättre. Vi ska proaktivt erbjuda alternativa och effektivare lösningar för att nå det resultat kunden efterfrågar.*

Q1

### BÄTTRE START ÄN 2011

NCC startade fler bostads- och fastighetsutvecklingsprojekt och resultatet från utvecklingsaffären var högre. Orderingången var god inom byggverksamheten men resultaten i Norge och Finland var svaga.

Q2

### SVAGARE MARKNAD

En avvaktande bostadsmarknad medförde färre starter av bostadsutvecklingsprojekt. Orderingången minskade i byggverksamheten trots en stark tillväxt i Norge. NCC förvärvade OKK Entreprenör AS för att stärka marknadspositionen kring Oslo.

Q3

### RESULTATFÖRBÄTTRINGAR

Genomförda åtgärder inom byggverksamheten började ge effekt och lönsamheten ökade under kvartalet. Bostadsförsäljningen var bra men ett avvaktande marknads läge medförde färre bostadsstarter.

Q4

### STARK AVSLUTNING PÅ ÅRET

Samtliga affärsområden hade ett resultat i nivå med eller bättre än 2011. Kassaflödet var mycket högt sista kvartalet bland annat till följd av att många bostäder och fastigheter överlämnades till kund. Orderingången var god och orderstocken var vid årets slut på en hög nivå.





”Hållbarhetsfrågorna måste vara en del av den dagliga affären, de företag som inte inser det kommer inte att klara sig på sikt.”

### ”Det finns betydande potential kvar i bostadsmarknaden.”

Även om bostadsmarknaden under 2012 varit avvaktande erbjuder den många möjligheter. NCC är en av de största bostadsbyggarna i norra Europa och bedriver verksamheten i åtta länder. Vi säljer bostäder utvecklade i egen regi till privatpersoner samtidigt som vi bygger åt bostadsbolag och investerare.

Det finns ett underliggande behov av nya bostäder på samtliga våra marknader men i Sverige och Finland avvaktar köparna som en följd av en allmän ekonomisk osäkerhet. I Norge, St Petersburg och i Tyskland är efterfrågan starkast. I Tyskland stöds utvecklingen också av regler om förenklade detaljplaneprocesser och vi tror att införandet av liknande regler även på våra andra marknader skulle göra det möjligt att snabbare bygga bort en del av bostadsbristen.

NCC:s säljorganisation inom bostadsutveckling fungerar bra och har trots en trögare marknad levererat på en god nivå. Med en fortsatt effektiv produktionsprocess och genom att väl utnyttja den mark vi har tillgång till, finns det en betydande potential i bostadsaffären.

### ”Bra samarbete skapar förutsättningar för bättre affärer.”

Inom fastighetsutveckling, verkar vi främst i de tre segmenten kontor, handel och logistik. Vi har en väl balanserad projektportfölj, uthyrningsgraden i fastigheterna är hög och vi har haft en bra försäljning. I slutet av året genomförde vi en framgångsrik försäljning av Triangeln i Malmö som är ett samarbetsprojekt mellan affärsområdena NCC Construction Sweden, NCC Housing och NCC Property Development.

### ”De företag som inte inser att hållbarhet är en del av affären överlever inte.”

Vår ambition är att vara ledande inom hållbarhetsområdet. Mycket av det vi utvecklar och bygger ska finnas kvar i kanske 100 år eller mer. Och därför kan man säga att det nästan är en självklarhet att våra lösningar är långsiktigt hållbara. I allt fler fall handlar det dessutom om att hantera affärsrisker och möjligheter. Det är i ökande grad lättare att sälja eller hyra ut en ”grön byggnad” jämfört med en som inte är det. En långsiktigt hållbar byggnad minskar affärsrisken för den investerare som ska avyttra sin tillgång längre fram.

NCC strävar efter att hela tiden lämna ett alternativt ”grönare anbud” till våra kunder. Inom NCC Roads satsar vi också på att utveckla hållbara produkter och tjänster samt koncept för återvinning som kommer att stödja en förbättrad lönsamhet inom affärsområdet.

#### NYCKELTAL

MSEK	2012	2011
Orderingång	55 759	57 867
Orderstock	45 833	46 314
Nettoomsättning	57 227	52 535
Rörelseresultat	2 537	2 017
Resultat efter finansiella poster	2 263	1 808
Periodens resultat	1 899	1 312
Resultat per aktie, efter utspädning, SEK	17,51	12,08
Utdelning per aktie, SEK	10,00 <sup>1)</sup>	10,00
Kassaflöde före finansiering	-932	-2 404
Kassaflöde före finansiering per aktie, efter utspädning, SEK	-8,61	-22,17
Avkastning på eget kapital, %	23	17
Soliditet, %	23	25
Nettolåneskuld	6 061	3 960
Medeltal anställda under året	18 175	17 459

<sup>1)</sup>Föreslagen utdelning.

Hållbarhetsfrågorna måste vara en del av den dagliga affären, de företag som inte inser det kommer inte att klara sig på sikt.

### ”Det handlar om så mycket mera än de gröna frågorna.”

*Hållbarhetsaspekterna sträcker sig utöver de ”gröna frågorna”.* Det handlar också om hur vi arbetar med socialt ansvarstagande, värderingar, arbetsmiljö och ekonomisk hållbarhet. NCC har under många år arbetat med en uppförandekod i verksamheten. Under 2013 kommer vi att arbeta vidare med detta och implementera ett vidareutvecklat affärsetiskt program. Det är centralt att våra etiska spelregler och regelverk följs. Ärlighet, respekt och tillit är de värderingar som, i alla lägen, ska styra vårt agerande.

Arbetsmiljöfrågorna är mycket viktiga i vår bransch. NCC har en nollvision när det gäller arbetsplatsolyckor och alla arbetsplatser genomför så kallade ”Awareness

Days” då samtliga medarbetare i koncernen diskuterar arbetsmiljö och hur den kan förbättras.

Våra medarbetare är ambitiösa och professionella och det är viktigt att våra program stödjer dem i deras strävan att göra rätt snarare än att tala om hur vi ska reagera när det blir fel. De här frågorna är viktiga för att behålla våra duktiga anställda men också i arbetet med att attrahera de nya medarbetare vi behöver framöver.

### ”Affärsmodellen bygger stark värdekedja.”

*NCC:s affärsmodell är en tillgång för värdeskapandet i företaget.* Genom samarbete mellan koncernens olika delar – Bygg och anläggning, Utveckling och Industri – kan vi bygga värdekedjor. Med utvecklade processer och samlade inköp kan vi skapa högre effektivitet, bättre kvalitet och utnyttja vår skala för kundens bästa och samtidigt förbättra vår lönsamhet. Förmågan att skapa



Processutvecklingen tillsammans med andra åtgärder som till exempel virtuell design (VDC) och ett ytterligare utvecklat inköpsarbete är viktiga faktorer för att uppnå den kostnadseffektivitet som krävs för att fortsätta växa med lönsamhet.

goda kassaflöden i den byggande verksamheten ökar möjligheten att utveckla nya projekt.

NCC verkar på flera geografiska marknader i Norden och norra Europa. Vi kan marknaderna och har uppnått eller kan uppnå en tillräckligt stark marknadsposition för att kunna bedriva verksamheten effektivt och lönsamt.

Affärsmodellen bygger en stark kedja av sammanlänkande verksamheter på flera marknader och i flera segment. Den ökar möjligheten att parera konjunktursvängningar och stärker vår konkurrenskraft.

### ”Vi ska vara bland de främsta – både på tillväxt och lönsamhet.”

*Det övergripande målet för den strategi för lönsam tillväxt som vi fastställde 2011 är att skapa värde för våra kunder och aktieägare. Vi ska vara bland de tre främsta företagen med avseende på lönsamhet och volym på våra marknader. Tillväxten ska i första hand ske organiskt, men kan kompletteras med förvärv.*

De tre områden som fortsatt prioriteras är:

- Tillväxt i Norge inom alla affärsområden
- Etablering på anläggningsmarknaden i Finland
- Expansion av bostadsutvecklingsaffären

### ”En stark orderingång och underliggande efterfrågan ger en stabil bas.”

*Den norska marknaden är stor men fragmenterad. Verksamheten i Norge har vuxit men vi bedömer att flera av NCC:s affärsområden har goda möjligheter att fortsätta att expandera. Förutsättningarna är goda då vi under 2012 hade en mycket stark orderingång i Norge.*

I Finland har NCC en bra position inom bostads- och kontorsbyggande, liksom inom asfaltsektorn medan vi saknar anläggningsbyggande och infrastrukturprojekt. Den svaga marknaden gör att den organiska tillväxten på anläggningsmarknaden i landet går långsamt men målet är att nå samma position i Finland som i övriga Norden.

Det underliggande behov av nya bostäder som vi ser på flera av våra marknader utgör en potential. Den avvaktande bostadsmarknaden 2012 gjorde oss försiktiga och vi startade färre projekt än planerat. Långsiktigt kommer NCC fortsätta att utveckla och bygga fler bostäder genom att dra nytta av effektivare processer, fördjupa intern samverkan och genom en viss breddning av produktmixen.



### ”Vägen är utstakad och resan fortsätter.”

*Under 2012 har vi tagit flera steg mot att uppfylla strategin för lönsam tillväxt. NCC:s medarbetare har gjort ett fantastiskt arbete och vi känner ett starkt stöd från kunder och aktieägare. Vägen är utstakad och bilden av vad som behöver göras för att vidareutveckla NCC och våra kundrelationer är klar – nu fortsätter resan.*

Solna i februari 2013

Peter Wågström  
Vd och koncernchef

# Affärsidé, mål och strategi

## Lönsam tillväxt – strategi för en starkare marknadsposition

### VISION

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

### 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 mer värde för alla NCC:s intressenter och som bidrar till en hållbar samhällsutveckling.

### MÅL

NCC:s övergripande mål är att skapa värde för kunder och aktieägare. NCC ska vara en ledande aktör på de marknader som bolaget verkar på, erbjuda hållbara lösningar och vara kundens första val.

### FINANSIELLA MÅL OCH UTDELNINGSPOLICY

NCC ska ge en god avkastning till aktieägarna under finansiell stabilitet. Avkastning på eget kapital efter skatt ska uppgå till 20 procent.

Nivån på avkastningsmålet har tagits fram utifrån de marginaler olika delar i koncernen bedöms kunna prestera uthålligt samt det kapitalbehov som krävs med rådande verksamhetsinriktning.

För att säkerställa att avkastningsmålet inte nås genom finansiellt risktagande ska nettolåneskulden, definierad som räntebärande skulder minus likvida medel och räntebärande fordringar, aldrig vid något kvartalstillfälle vara högre än 1,5 gånger det egna kapitalet.

NCC:s utdelningspolicy är att minst hälften av årets resultat efter skatt ska delas ut till aktieägarna. Policyn syftar till att dels ge NCC:s ägare en god direktavkastning, dels ge NCC förutsättningar att investera i verksamheten och därmed skapa framtida tillväxt med bibehållen finansiell stabilitet.

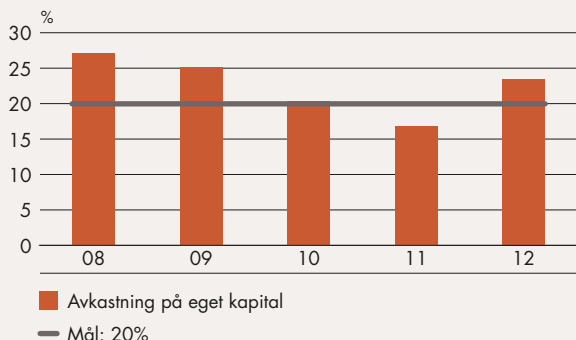
### AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

#### Mål

Avkastningen på eget kapital efter skatt ska uppgå till 20 procent.

#### Måluppfyllnad

Under de senaste fem åren har koncernens mål på 20 procent uppnåtts under fyra år. Under 2012 överträffade NCC målet med en avkastning på 23 procent. Affärsområdena förbättrade eller bibehöll resultatnivån från föregående år främst tack vare en högre produktion med bättre marginal och fler försäljningar av bostads- och fastighetsprojekt.



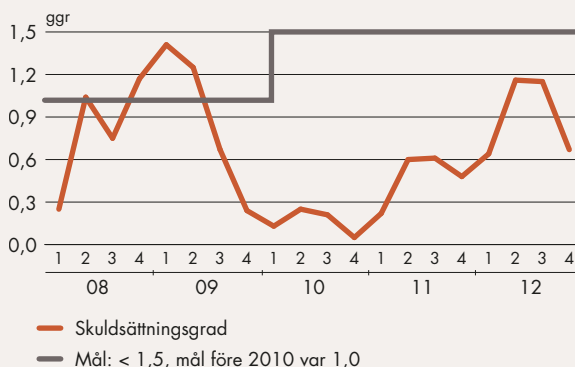
### SKULDSÄTTNINGSGRAD

#### Mål

Nettolåneskulden, definierad som räntebärande skulder minus likvida medel och räntebärande fordringar, ska inte vara högre än 1,5 gånger det egna kapitalet. Målet gäller vid varje kvartalsbokslut.

#### Måluppfyllnad

Skuldsättningsgraden översteg inte NCC:s finansiella mål vid något kvartalsbokslut 2012 och uppgick vid årets utgång till 0,7 (0,5). Under året har NCC fortsatt strategin att satsa på en mer långsiktig finansiering för att möta framtida lånebehov. Skuldsättningsgraden påverkas av säsongsvisa variationer. Under andra och tredje kvartalet binds mer kapital på grund av hög verksamhet i asfalts- och anläggningsverksamheten.



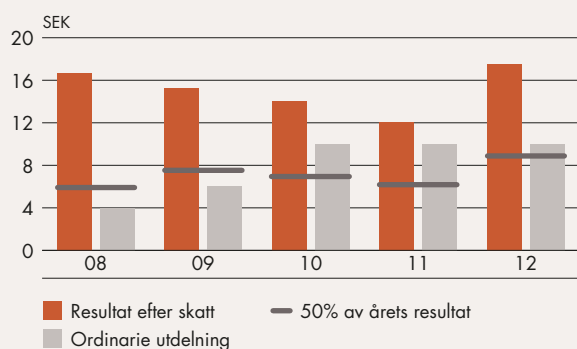




## UTDELNING

### Utdelningspolicy

NCC:s utdelningspolicy är att minst hälften av årets resultat efter skatt ska delas ut till aktieägarna. Denna nivå syftar dels till att ge NCC:s ägare en god direktavkastning, dels ge NCC förutsättningar att investera i kärnverksamheten och därmed skapa framtida tillväxt med bibehållen finansiell stabilitet. För 2012 är den föreslagna utdelningen 10,00 (10,00) SEK per aktie, vilket motsvarar 57 procent av resultatet efter skatt.



## FINANSIELLA MÅL OCH UTDELNING

MSEK	Mål	Utfall					Genomsnitt 5 år <sup>3)</sup>
		2008	2009	2010	2011	2012	
Avkastning på eget kapital, %	20%	27	25	20	17	23	23
Skuldsättningsgrad, ggr <sup>1)</sup>	<1,5	0,5	0,2	0,1	0,5	0,7	0,4
Utdelning ordinarie, %	>50%	24	39	71	83	57 <sup>2)</sup>	55
Utdelning ordinarie, SEK		4,00	6,00	10,00	10,00	10,00 <sup>2)</sup>	8,00

<sup>1)</sup> Nytt mål från och med 2010: <1,5. Tidigare mål: <1,0.

<sup>2)</sup> Föreslagen utdelning.

<sup>3)</sup> Genomsnitt 5 år är beräknat justerat för IFRIC 15 från och med 2009.

## STRATEGI 2012–2015

NCC har en stark finansiell ställning och det finns förutsättningar för verksamheten att växa givet att marknadsutsikterna inte försämras väsentligt. Tillväxten ska i huvudsak ske organiskt och på befintliga marknader men kan kompletteras av förvärv. NCC ska växa med lönsamhet och vara en ledande aktör på de marknader bolaget verkar på. Med ledande aktör menas att NCC ska vara bland de tre främsta bolagen i branschen avseende såväl lönsamhet som volym.

## Tre affärer

NCC bedriver tre olika affärer, med olika affärslogik.

- En industriaffär med processfokus som bedrivs inom NCC Roads stenmaterial- och asfaltsproduktion. Affären binder kapital i materialtäkter samt kross- och asfaltsverk som har höga fasta kostnader.
- En bygg- och anläggningsaffär som bedrivs inom NCC Construction-enheterna. Affären binder lite kapital, har ett starkt kassaflöde och är projektinriktad.
- En utvecklingsaffär som bedrivs inom NCC Housing och NCC Property Development. Affären binder kapital i exploateringsfastigheter och pågående projekt. Utvecklingsaffären är transaktionsfokuserad

och marknadsrisken är större än i de andra affärerna eftersom det tar många år från markförvärv till levererat projekt.

## Strategiska nyckelfrågor

Det finns ett antal förutsättningar och nyckelfrågor som är avgörande för att nå en lönsam tillväxt. NCC har målsättningen att alltid vara kundens första val. För att uppnå detta fokuserar NCC på att utveckla fyra centrala delar i kundrelationen; ett företag – en röst, förstå kundens affär, öppenhet och tydlighet samt leverera rätt produkt till rätt kvalitet i rätt tid.

NCC verkar på mogna marknader som kännetecknas av priscentrerad konkurrens, vilket medför att sänkta kostnader är en förutsättning för organisk tillväxt. NCC ska fortsätta arbetet med att sänka byggkostnaderna.

NCC ska utnyttja koncernsynergier inom såväl stödfunktioner som över verksamheter. Det finns såväl operativa som finansiella synergier.

Bostadsutvecklingsaffären är en koncerngemensam angelägenhet. För att bostadsutvecklingsaffären ska växa krävs bland annat effektivare processer och en breddning av produktmixen. Ett steg mot effektivare processer är att ytterligare utveckla samarbetet mellan utvecklings- och produktionsverksamheterna. Andra steg handlar om att

## Lönsam tillväxt

Målet är att växa – men inte på bekostnad av lönsamheten

STRATEGISKA  
NYCKELFRÅGOR

## Kundfokus

NCC ska vara kundens första val

Ledande på  
NCC:s marknader

Ledande aktör i Norden

## Sänkta kostnader

Organisk tillväxt bygger på sänkta kostnader

## TRE AFFÄRER

## Industri

UTNYTTJA  
KONCERNSYNERGIER

Bygg och  
anläggning

## AKTIVITETER

- > Stärk positionen i Danmark och Finland – stenmaterial
- > Expandera i Norge
- > Utveckla positionen i värdekedjan – återvinning – vägservice
- > Etablera anläggningverksamhet i Finland
- > Expandera i Norge

TILLVÄXTMÅL FÖR  
STRATEGIPERIODEN

OMSÄTTNINGSTILLVÄXT  $\geq$  2 GGR BNP-TILLVÄXT

## AVSTÄMNING 2012

Omsättningstillväxt 3,8 procent (2 ggr BNP=1,1 procent)<sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> Den genomsnittliga BNP-tillväxten för Sverige, Danmark, Norge och Finland uppgick till 0,54 procent (0,536x2=1,07). Källa: Euroconstruct.

utveckla byggsystem som sänker kostnaderna, höjer kvaliteten samt ökar specialiseringen inom utveckling och produktion. NCC:s produktmix kommer att breddas mot lägre prissegment och fler hyresrätter.

NCC har målsättningen att vara den ledande samhällsbyggaren av hållbara miljöer och ska proaktivt utveckla nya affärer ur ett hållbarhetsperspektiv.

#### Prioriteringar avseende tillväxt

Tre marknader och områden prioriteras:

- Tillväxt i Norge inom alla affärsområden
- Etablering på anläggningsmarknaden i Finland
- Expansion av bostadsutvecklingsaffären på samtliga marknader.

#### Tillväxtnål och aktiviteter

Målet för industriaffären är att omsättningen vid strategiperiodens utgång år 2015 ska ha ökat minst två gånger BNP-tillväxten. Idag har NCC en stark ställning på alla marknader men positionen på stenmaterialmarknaden i Norge, Danmark och Finland samt på asfaltsmarknaden i Norge ska stärkas ytterligare. Satsningen på vägservice ska fortsätta och återvinning av byggavfall ska utökas.

Målet för bygg- och anläggningsaffären är att omsättningen vid strategiperiodens utgång år 2015 ska ha ökat

med minst två gånger BNP-tillväxten. Tillväxten ska huvudsakligen ske organiskt men kan kompletteras med förvärv. Inom bygg- och anläggningsaffären läggs initialt särskilt fokus på gemensamma strategier avseende Virtual Design and Construction (VDC), verksamhetssystem och riskhantering samt att ytterligare utveckla inköpsarbetet.

Bostadsutvecklingsaffären ska växa under strategiperioden. Målet är att antalet bostäder i pågående produktion ska uppgå till minst 7 000. För att klara denna expansion krävs effektivare processer och en viss förändring av produktmixen.

NCC har en projektportfölj av kommersiella fastigheter på en bra nivå och målet för strategiperioden är att bibehålla projektportföljen på denna nivå.

#### Utveckling 2012

NCC har tagit flera steg under 2012 mot att förverkliga strategin. I Norge ökade omsättningen med 22 procent och det finns goda förutsättningar för fortsatt tillväxt då orderstocken växte med 47 procent under 2012. NCC:s bostadsutvecklingsaffär växte och i Finland fortgår etableringen av en anläggningsverksamhet enligt plan. NCC:s tre affärsers tillväxtnål för strategiperioden och utvecklingen under 2012 framgår av illustrationen nedan.

### Ett NCC

Tillvarata synergier mellan verksamheterna

### Bostadsutvecklingsaffären

En gemensam angelägenhet med mer integrerad bygg- och utvecklingsverksamhet

### Hållbarhetsperspektiv

Proaktiv utveckling av nya affärer



UTNYTTJA  
KONCERNSYNERGIER



Utveckling

- > Fokus på gemensamma strategier avseende VDC, verksamhetssystem och riskhantering samt att ytterligare utveckla inköpsarbetet

- > Expandera bostadsutvecklingsaffären
  - effektivare processer
  - breddad produktmix

OMSÄTTNINGSTILLVÄXT  $\geq$  2 GGR BNP-TILLVÄXT

$\geq$  7 000 BOSTÄDER I PÅGÅENDE PRODUKTION  
BIBEHÅLLEN NIVÅ PÅ FASTIGHETSUTVECKLINGSPORTFÖLJEN

Omsättningstillväxt 8,0 procent (2 ggr BNP=1,1 procent)<sup>1)</sup>

5 768 (5 363) bostäder i pågående produktion. 23 (23) fastighetsprojekt till en total projektkostnad om 5,9 (5,6) Mdr SEK.



# Med kunden *i fokus*

NCC:s kunder finns i alla delar av samhället – i bilen, i tåget, på kontoret, i köpcentrat, framför tv:n. På väg eller på plats och oftast med en önskan att ta sig dit lite fortare, att bo lite bättre, att arbeta lite smidigare och att värna mer om miljö och omvärld. För att bli kundens första val krävs först och främst en tydlig plan, en strategi – men framgången bygger på engagemang, innovation, lyhördhet, proaktivitet, kunnande och en känsla för kvalitet. I alla led.



NCC har under 2012 fortsatt arbetet med att samla företaget för att utnyttja styrkan i att vara ett av de ledande bygg- och fastighetsutvecklingföretagen i norra Europa. Under året har NCC bland annat sett över och utvecklat nya säljprocesser och uppföljningsrutiner samt omorganiserat för att möta marknaden på ett bättre sätt. NCC kommer numer allt tidigare in i processen och kan då fånga upp tankar och idéer som kunden kanske inte kan sätta ord på. Det nära samarbetet leder till framgångsrika projekt och nya affärer.

## VÄRDET AV LÅNGSIKTIGA RELATIONER

Värde för kund och entreprenör skapas genom långsiktiga relationer. Dessa ger entreprenören en god insikt i kundens behov, önskemål och krav. Samtidigt får kunden tillgång till entreprenörens kunnande – lösningar som inledningsvis känts självklara justeras ofta då kunden i samarbete med entreprenören får upp ögonen för nya möjligheter. Resultatet för kunden blir rätt produkt till rätt pris i rätt tid.



# I praktiken



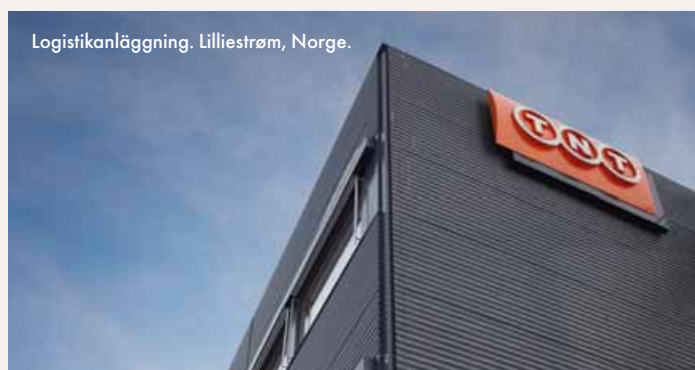
Kontors- och lagerbyggnad. Oslo, Norge.



Bostäder. Oslo, Norge.



Billhall. Oslo, Norge.



Logistikanläggning. Lilliestrøm, Norge.

## SAMARBETE MED FABRITIUS

–Vi kontakter NCC tidigt i projekten eftersom det alltid lönar sig i längden, säger Asgeir Solheim, VD i Fabritius Gruppen AS.

Asgeir Solheim poängterar att det är många faktorer som måste stämma in för att den långsiktiga relationen ska fungera och kunna utvecklas. Absolut viktigast är att det finns en tillit, att företagskulturen är rätt och samsyn på grundläggande värderingar.

–Det handlar om mänskliga relationer. Vi har haft bra folk från NCC både i projektets första delar och på bygg-

arbetsplatsen. Samtidigt har vi haft en bra dialog med andra centrala personer på företaget. Vårt samarbete är väl förankrat även i den högsta ledningen på NCC. Det är den kompletta bilden som gör att vi känner oss trygga, konstaterar Asgeir Solheim.

NCC har sedan 1991 utvecklat ett tjugotal fastigheter tillsammans med Fabritius. Bland annat en rad kontorsbyggnader, bostäder, en logistikanläggning för TNT och en bilhall. Det senaste gemensamma projektet var en kontorsfastighet i Oslo, som var klar för inflyttning 2012.

# Marknad och konkurrenter

## NCC har en stark position

Den nordiska byggmarknaden omsatte 839 (820) Mdr SEK 2012. NCC är en av de största aktörerna med en marknadsandel om 7 procent.

### TRE AFFÄRER

NCC bedriver tre olika affärer, med olika affärslogik samt med olika marknadsförutsättningar och drivkrafter.

#### Bygg och anläggning

Den generella byggkonjunkturen följer som regel den allmänekonomiska utvecklingen, dock med en eftersläpning på minst ett år. Bostadsmarknaden reagerar vanligtvis snabbast på konjunkturutvecklingen. Övrig husproduktion (kontor, industrilokaler och offentliga lokaler) samt anläggningsmarknaden har större eftersläpning eftersom de är beroende av övriga branschers investeringsplaner. Större projekt löper som regel över en längre tid. Risken är lokal även om entreprenadmarknaden generellt är konjunkturkänslig.

#### Industri

Industriaffären är något mindre konjunkturkänslig än bygg- och anläggningsaffärerna, då stora volymer är underhållsrelaterade eller kopplade till stora infrastrukturprojekt med långa ledtider. Marknaden och marknadsrisken är lokal eftersom transportkostnaderna är förhållandevis höga.

#### Utveckling

Utvecklingsaffärerna är transaktionsfokuserade och marknadsrisken är relativt stor eftersom de följer konjunkturcykeln. Speciellt bostadsmarknaden är känslig för ränte- och sysselsättningsförändringar. Efterfrågan på fastighetsprojekt styrs i hög grad av uthyrningsgrad, transparens i marknaden och kapitaltillgång i det ekonomiska systemet.

#### Synergier mellan affärerna

Industriaffären stödjer bygg och anläggningsaffären med stenmaterial, asfalt, beläggnings- och vägservice-tjänster. På motsvarande sätt är NCC:s byggande enheter en stor kund till industriaffären. Särskilt vid större vägarbeten är synergier stora.

Industriaffären som bygger mycket på underhållskontrakt mot stat och kommuner samt anläggningsaffären brukar vara förhållandevis stabila när konjunkturen viker, vilket är en motvikt till de konjunkturkänsligare bygg- och utvecklingsaffärerna.

Utvecklingsaffären förser byggheter med entreprenader vid utveckling av bostäder och kommersiella fastigheter.

### KONKURRENTER

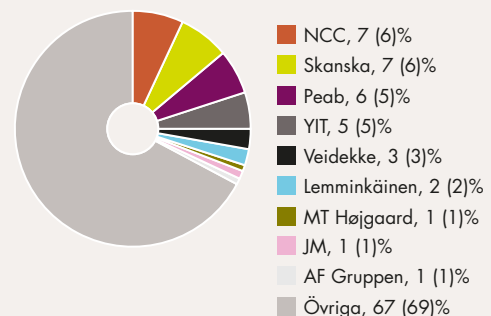
Den nordiska byggmarknaden är nationell, mycket fragmenterad och kännetecknas av hård lokal konkurrens. På de lokala marknaderna konkurrerar NCC med tusentals mindre entreprenadföretag. Större anläggningsprojekt i Norden upphandlas ofta i internationell konkurrens med Europas största byggföretag och de riktigt stora anläggningsprojekten drivs ofta i konsortier.

På nordisk basis är NCC:s främsta konkurrenter svenska Skanska och Peab, danska MT Højgaard, norska Veidekke och AF Gruppen samt finländska YIT och Lemminkäinen. I Sverige är JM en stor konkurrent när det gäller bostadsutveckling. Inom anläggningsprojekt och vägbyggnad samt asfalt och beläggning i Norden är även statliga och kommunala produktionsenheter betydande konkurrenter, till exempel Svevia i Sverige. I Danmark och Finland är även Colas och CRH konkurrenter inom asfalt och stenmaterial.

Inom fastighetsutveckling finns det utifrån ett nordiskt perspektiv ett fåtal stora aktörer där NCC är en av de ledande. En annan stor aktör är Skanska. På den lokala marknaden kan även andra aktörer vara betydande konkurrenter, som finska YIT och SRV.

### MARKNADSANDELAR 2012

Den nordiska byggmarknaden är mycket fragmenterad. NCC är ett av de största byggbolagen i Norden med en marknadsandel på 7 procent. Byggmarknaden i Norden omsatte 2012 cirka 839 Mdr SEK (exklusive renovering av bostäder). (Källa: Euroconstruct och NCC.)



Det finns även en finansiell synergi i att bygg- och anläggningsaffärerna normalt har ett negativt rörelsekapital och goda kassaflöden. Dessa kassaflöden investeras i utvecklingsaffärerna vilket över tiden ger en god avkastning.

#### OMVÄRLDSTRENDER

NCC har identifierat fyra stora omvärldstrender som kommer att påverka verksamheten kommande år och som bolaget måste förhålla sig till.

#### Miljö och hållbarhet

Det finns en stor efterfrågan på energieffektiva lösningar, vilket påverkar alla NCC:s affärsområden. Detta är ett område som medför möjligheter till nya affärer, där NCC kan och ska vara ledande.

#### IT och digitala medier

IT är ett effektivt stöd till verksamheten. NCC driver på för att IT-användningen i produktionen ska öka. VDC är det största teknologisprånget inom byggindustrin de senaste 30 åren.

#### Generationsskiftet

Det pågående generationsskiftet är en viktig fråga för branschen. Det är en stor rörlighet bland produktionspersonal och med förestående pensionsavgångar kommer NCC att behöva anställa ett stort antal ingenjörer inom de närmaste fem åren.

#### Internationalisering

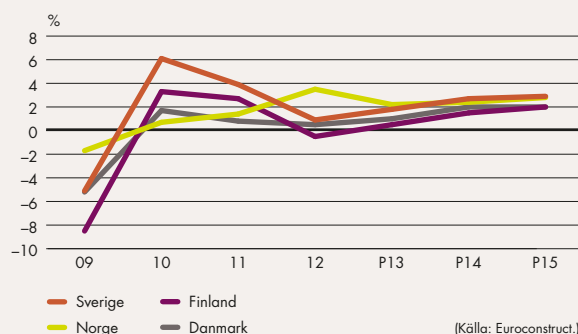
Inslaget av internationell konkurrens kommer att öka på den nordiska byggmarknaden.

En friare rörlighet för arbetskraft är både en utmaning och en möjlighet. Utmaningen ligger i att välutbildad personal, främst ingenjörer, kommer att ha en ännu större internationell arbetsmarknad. Möjligheten är att NCC kan attrahera personal från andra länder.

Internationaliseringen ger också möjligheter att göra goda affärer inom inköp.

#### KONJUNKTUREN/BNP-UTVECKLINGEN

Efter en god BNP-tillväxt 2010 blev tillväxten lägre i Sverige, Finland och Danmark under 2011 och 2012. I Norge ökade däremot BNP under 2012.



#### STÖRRE KONKURRENTER I NORDEN 2012

Nyckeltal och produkter	NCC	Skanska <sup>1)</sup>	Peab	MT Højgaard <sup>2)</sup>	Veidekke	YIT <sup>3)</sup>	Lemminkäinen	AF Gruppen	JM	Colas <sup>2)</sup>	CRH <sup>4)</sup>
Omsättning (Mdr SEK)	57	129	47	12	23	41	20	11	12	112	161
Antal anställda (tusental)	18	57	14	5	6	26	8	3	2	66	76
Bostäder	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
Hus	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
Anläggning	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
Asfalt, stenmaterial, betong	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Fastighetsutveckling	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
Maskinverksamhet		●	●	●							
<b>Marknadsandel, Norden totalt (%)</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>-5)</b>	<b>-5)</b>

<sup>1)</sup> Av Skanskas omsättning uppskattas cirka 56 Mdr SEK komma från den nordiska verksamheten.

<sup>2)</sup> Avser perioden oktober 2011–september 2012.

<sup>3)</sup> Installationservice utgör drygt 24 Mdr SEK av YIT:s omsättning.

<sup>4)</sup> Avser perioden juli 2011–juni 2012.

<sup>5)</sup> Uppgift saknas.



# NCC:s geografiska marknader

## VERKSAMHET / TECKENFÖRKLARING

■ Industri (stenmaterial, asfalt, beläggning och vägservice)
 ■ Bygg och anläggning
 ■ Bostadsutveckling
 ■ Fastighetsutveckling

Samtliga belopp avser MSEK.

NCC har en stark marknadsposition inom alla segment i Sverige. I de övriga nordiska länderna samt Baltikum, Tyskland och S:t Petersburg har NCC varierad position med möjlighet till förstärkning både geografiskt och i olika segment.

## NCC I SVERIGE ■ ■ ■ ■

Sverige är NCC:s i särklass största marknad och NCC är ledande inom de flesta sektorer såsom anläggning, husbyggande, boendeutveckling, fastighetsutveckling samt stenmaterial, asfalt, beläggning och vägservice. Stora kundgrupper är stat, kommun, stora företag inom till exempel gruvindustrin samt privatpersoner som köper bostäder.

**Orderingång:** 28 659 (31 362)  
**Orderstock:** 23 236 (25 855)  
**Nettoomsättning:** 31 338 (28 961)  
**Rörelseresultat:** 1 526 (1 314)  
**Sysselsatt kapital:** 8 287 (6 904)  
**Antal anställda:** 10 060 (9 939)

## NCC I DANMARK ■ ■ ■ ■

I Danmark är NCC en stor aktör inom kontor, bostäder och övriga hus samt stenmaterial, asfalt, beläggning och vägservice. NCC har också utvecklat ett flertal fastighetsprojekt. Stora kunder är stat, kommun, olika investerare och privatpersoner.

**Orderingång:** 5 571 (6 246)      **Rörelseresultat:** 297 (86)  
**Orderstock:** 3 586 (3 989)      **Sysselsatt kapital:** 3 478 (3 304)  
**Nettoomsättning:** 6 721 (5 853)      **Antal anställda:** 2 239 (2 204)

## NCC I TYSKLAND ■

I Tyskland bygger NCC bostäder. NCC finns inom ett antal utvalda storstadsregioner i landet.

**Orderingång:** 2 664 (2 391)      **Rörelseresultat:** 159 (118)  
**Orderstock:** 2 402 (1 950)      **Sysselsatt kapital:** 985 (717)  
**Nettoomsättning:** 2 140 (2 189)      **Antal anställda:** 650 (633)





NCC I FINLAND 

Bostads- och husbyggande är i fokus för NCC i Finland. Etablering av en anläggningsverksamhet pågår. NCC är en ledande utvecklare av företagsparker (Business Parks) med ett flertal projekt i Helsingforsområdet. NCC har på senare år ökat sin närvaro inom stenmaterial, asfalt, beläggning och vägservice.

**Ordergång:** 7 461 (9 335)

**Orderstock:** 6 883 (7 776)

**Nettoomsättning:** 8 261 (8 040)

**Rörelseresultat:** 343 (229)

**Sysselsatt kapital:** 2 708 (2 187)

**Antal anställda:** 2 810 (2 639)

NCC I NORGE 

I Norge har NCC en stor anläggningsverksamhet som bygger vägar, tunnlar, broar och annan infrastruktur. NCC utvecklar och bygger också kontor, bostäder och övriga hus samt har en betydande verksamhet inom stenmaterial, asfalt, beläggning och vägservice. Stora kunder är norska staten, kommuner, fastighetsföretag och andra stora företag.

**Ordergång:** 10 425 (7 276)

**Orderstock:** 8 397 (5 677)

**Nettoomsättning:** 8 590 (7 046)

**Rörelseresultat:** 147 (84)

**Sysselsatt kapital:** 3 590 (2 663)

**Antal anställda:** 2 090 (1 777)

NCC I S:T PETERSBURG 

NCC utvecklar och bygger bostäder i S:t Petersburg. NCC har också verksamhet inom asfalt och beläggning.

**Ordergång:** 912 (875)

**Orderstock:** 1 253 (839)

**Nettoomsättning:** 500 (455)

**Rörelseresultat:** 80 (60)

**Sysselsatt kapital:** 903 (608)

**Antal anställda:** 314 (256)

NCC I BALTIKUM<sup>1)</sup> 

I Baltikum bygger NCC bostäder och hus. En etablering har även gjorts inom fastighetsutveckling. Bygandet har koncentrerats till huvudstäderna Tallinn (Estland) och Riga (Lettland). Någon anläggningsverksamhet bedrivs inte i Baltikum.

**Ordergång:** 68 (100)

**Orderstock:** 77 (102)

**Nettoomsättning:** 73 (69)

**Rörelseresultat:** -20 (-38)

**Sysselsatt kapital:** 533 (588)

**Antal anställda:** 12 (11)

<sup>1)</sup> De baltiska Construction-enheterna ingår i NCC Construction Finland.

## Verksamheten

Följande sidor beskriver verksamheten i NCC:s tre affärer.



### Industri

Stenmaterial, asfalt, beläggning och vägservice.

# 16 ▶



### Bygg och anläggning

Bostäder, kontor, övriga hus, industrilokaler, vägar, anläggningar och övrig infrastruktur.

# 20 ▶



### Utveckling

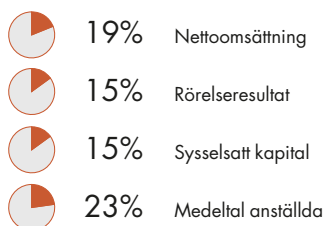
Bostadsutveckling och utveckling av kommersiella fastigheter.

# 26 ▶

# Industri

Industriverksamheten bedrivs i affärsområdet NCC Roads.

## ANDEL AV NCC TOTALT



## SNABBA FAKTA

MSEK	2012	2011	Förändring, %
Nettoomsättning	12 211	11 766	4%
Rörelseresultat	413	414	0%
Sysselsatt kapital	3 089	3 223	-4%
Medeltal anställda	4 209	4 024	5%
Tusentals ton stenmaterial <sup>1)</sup>	29 657	30 583	-3%
Tusentals ton asfalt <sup>1)</sup>	6 462	6 854	-6%

<sup>1)</sup> Söld volym.

## STRATEGISKA AKTIVITETER 2012-2015

**Stärkt position**  
i Danmark och Finland  
– stenmaterial

**Utveckla**  
positionen i värdekedjan  
– återvinning  
– vägservice

**Expandera**  
i Norge

## TILLVÄXTMÅL

Målet för industriaffären är att omsättningen vid strategiperiodens utgång 2015 ska ha ökat minst två gånger BNP-tillväxten.

## AVSTÄMNING 2012

Omsättningsstillväxt 3,8 procent (2 ggr BNP=1,1 procent)



Ogräsbekämpning med NCC Spuma



*Stenmaterial,  
asfalt, beläggning  
och vägservice.*

NCC:s industriaffär är uppbyggd kring en tydlig värdekedja i fyra steg bestående av produktion av stenmaterial och asfalt samt beläggning och vägservice. De olika delarna hänger samman i en väl integrerad förädlingskedja.

I en högteknologisk industriell tillverkningsprocess utvinns stenmaterial i egna täkter och används både vid asfaltproduktion och som insatsmaterial i bygg- och anläggningsprojekt. Asfalten tillverkas i egna asfaltverk och används sedan i olika typer av vägbeläggningar. Vägnetet ska därefter underhållas och ofta tecknas fleråriga vägservicekontrakt.

NCC levererar stenmaterial och asfalt till allt från komplexa infrastrukturprojekt till mindre vägar. Leveranserna av stenmaterial går även till övrig bygg- och anläggningsverksamhet, som vid grundläggning av bostäder, kontor och industrier, men också till betongindustrin.





Stenkross. Rydbo, Sverige.

Omsättning **12** miljarder SEK  
 Rörelseresultat **0,4** miljarder SEK  
**29 657** tusen ton *stenmaterial*



## STRATEGISKA NYCKELFRÅGOR

## Aktiviteter 2012

*Roads United* – nytt gemensamt arbetssätt och IT-system för att öka synergier inom affärsområdet och integrationen mot kunderna.

*NCC Recycling* – etablering av ett nät av återvinningsterminaler för bygg- och anläggningsmaterial på den nordiska marknaden.

*Kapitalrationalisering inom asfaltverksamheten* – ökad produktionseffektivitet och mer effektivt maskinparkutnyttjande för att möta ett ökat konkurrenstryck.

*Prissättning stenmaterial* – genomlysning av verksamheten för att skapa bättre förutsättningar för en värdebaserad prissättning.

*Översyn vägservice* – nordisk samordning för ökad intern effektivitet och integration med nyckelkunder, där webb-portaler och andra IT-lösningar skapar förutsättningar för utvidgat samarbete.

## VÄRDEKEDJAN



De huvudsakliga marknaderna är koncentrerade till de nordiska länderna, där NCC är den ledande aktören i branschen. Fördelningen mellan marknaderna är relativt konstant och samvarierar med utvecklingen på byggmarknaden. Sverige är den enskilt största marknaden med ungefär hälften av omsättningen. Asfalt- och beläggningens verksamhet bedrivs förutom i Norden även i S:t Petersburgområdet.

Kundbasen för stenmaterial, asfalttillverkning, beläggning och vägservice finns såväl inom den privata sektorn som i de kommunala och statliga förvaltningarna. Den privata marknaden för beläggning och leveranser av stenmaterial utgör dock den största delen av kundbasen. I allt högre grad erbjuder NCC de offentliga kunderna helhetslösningar, så kallade funktionskon-

trakt, med långsiktig planläggning av resurser för produktion, drift och underhåll av vägnät.

Under 2012 fortsatte NCC det långsiktiga strategiska arbetet med att vara lokalt marknadsledande, att säkerställa tillgången på stenmaterial från egna tätortsnära täkter samt att öka samverkan inom affärsområdet och stärka kundfokus.

En förutsättning för att kunna utveckla nya produkter och metoder är att organisationerna för teknik- och affärsutveckling arbetar tillsammans i ett tidigt skede. Därför har förutsättningarna för ökad samordning utvecklats.

Förvärvet 2011 av det finländska bolaget Destias asfalt- och beläggningens verksamhet har bidragit till att NCC har stärkt sin position och ökat lönsamheten på den finländska marknaden.

#### PRODUKTER OCH METODER FÖR MINSKAD MILJÖPÅVERKAN

Kundernas miljömedvetenhet ökar och NCC satsar offensivt på initiativ för att minska miljöpåverkan, främst CO<sub>2</sub>-utsläpp, genom energieffektivisering och återvinning. Energisnåla beläggningstekniker, återvinning av asfalt och alternativa bränslen är några exempel.

Ökad andel helhetsåtaganden möjliggör en mer långsiktig och effektiv planering av resurser. Långa kontraktstider gör att asfaltbeläggningar kan optimeras ur ett livscykelperspektiv, vilket gynnar både kunderna och NCC:s produktutveckling mot mer hållbara lösningar.

En rad gröna produkter och metoder har utvecklats för att minska den negativa påverkan på miljön och samlats under namnet NCC Green Concept, där NCC Green Asphalt är mest känt. Det är en produktionsmetod där koldioxidutsläppen reduceras väsentligt jämfört med tillverkning av traditionell varmasfalt.

Det är mer resurssnålt att återvinna asfalt och annat material än att nyproducera. NCC förbättrar därför kapaciteten för återvinning i allt fler asfaltfabriker, vilket ger en mer kretsloppsanpassad verksamhet. Under 2012 bestod den totala mängden av den producerade varmasfaltens av 15 (15) procent återvunnet asfaltgranulat.

NCC:s koldioxidutsläpp från asfaltsproduktionen i Norden sänktes under 2012 med 12 600 ton genom återvunnen asfalt och en ökad produktion av NCC Green Asphalt. Det motsvarar utsläpp från omkring 4 700 dieselbilar på ett år. NCC har idag 80 (70) verk som hanterar återvinning av asfalt och av dessa är 28 (18) ombyggda för att kunna producera NCC Green Asphalt.

Energibehovet i produktionen är stort. Åtgärderna för att effektivisera energianvändningen och få ökad kontroll på energikostnaderna är därför flera. NCC har till exempel utvecklat en metod för att elda asfaltsverk med träpellets, vilket minimerar utsläppen och användningen av fossila bränslen. Metoden är patentsökt och under 2013 kommer asfaltsverken att skifta bränsle till träpellets.

Andra initiativ för minskad miljöpåverkan är NCC:s strategiska satsning på ett nordiskt koncept för återvinning – NCC Recycling. Det är återvinningsterminaler, där

## Nytt bränsle minskar utsläppen

NCC har utvecklat ett sätt att tillverka asfalt med minimala koldioxidutsläpp. Om Nordens alla asfaltverk börjar eldas med träpellets istället för olja, kan branschens koldioxidutsläpp minska med motsvarande 217 000 bilar utsläpp per år.

Idag tillverkas totalt 21 miljoner ton varmasfalt i Norden årligen, varav NCC står för ungefär en tredjedel. För NCC skulle det innebära en reduktion av utsläppen i tillverkningsprocessen med 154 000 ton CO<sub>2</sub> per år, vilket motsvarar utsläppen från 73 000 bilar.

Initiativet till träpellets markerar ett skifte i branschen. Metoden ger en mer hållbar och energieffektiv tillverkningsprocess. Tekniken är specialutvecklad och patentsökt av NCC.

En viktig fördel med träpellets är att den går att använda i stor skala, utan att påverka produktionen av livsmedel. Konkurrensen om odlingsyta för matproduktion är annars ett vanligt problem vid biobränsleproduktion. Råvaran finns dessutom på nära håll, vilket gör att NCC och branschen på sikt kan undvika långa transporter från oljeproducerande länder.

Det första asfaltverket som skiftar till den nya tillverkningsprocessen ligger i Eskilstuna. Under våren 2013 kommer ytterligare asfaltverk att driftsättas i Sverige.

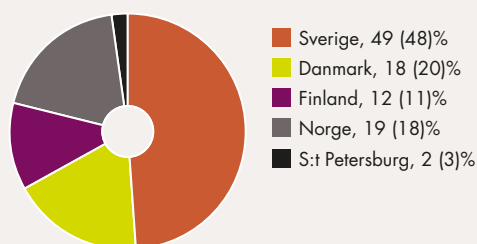
använt material som kross, grus, sand och jordprodukter förädlas och säljs vidare som nya produkter. Under året har NCC förvärvat två återvinningsexempel i Danmark för att etablera konceptet NCC Recycling.

NCC Spuma är ytterligare ett exempel inom ramen för NCC Green Concept. Det är en metod för biologisk ogräsbekämpning, där hett vatten i kombination med ett organiskt skum av växtsocker används. Metoden har använts framgångsrikt under många år i Danmark och etableras nu i snabb takt på övriga marknader.

I Danmark vidareutvecklas produkter som framställs från det naturliga lermaterialet bentonit och marknadsförs av NCC-företaget Dantonit. Materialet används bland annat för att täta vid väg- och vattenbyggnationer samt deponier. Ett nytt användningsområde är isolering vid kabel- och rördragningar för att minska energiförlusten vid till exempel dragning av jordvärme eller solenergi.

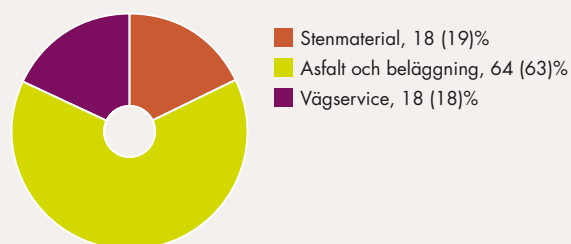
#### GEOGRAFISKA MARKNADER, ANDEL AV NETTOOMSÄTTNINGEN

Fördelningen mellan marknaderna är relativt konstant och samvarierar med marknadsutvecklingen på byggmarknaden. Inga större förändringar har skett i nettoomsättningens fördelning jämfört med 2011.



#### PRODUKTMIX, ANDEL AV NETTOOMSÄTTNINGEN

Asfalt och beläggning, som utgör den dominerande produkten för affärsområdet ökade ytterligare under året, främst tack vare högre genomsnittspris för insatsvaran bitumen.





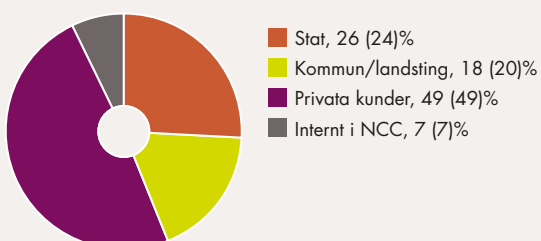


Under året inleddes ett samarbete med företaget Elways som utvecklar framtidens väg för elbilar. NCC har byggt en 200 meter lång teststräcka med elsenor som matar elbilar med el under färd. Elbilarna kommer i framtiden att klara hundratals mil utan att ladda batterierna.

I Finland tecknade NCC ett avtal med Helsingfors stad om minskad klimatpåverkan (Klimatpartnernätverket). Avtalet innebär att NCC har definierat ett miljömål att minska den negativa klimatpåverkan i Helsingfors stad genom att övergå från traditionell produktion av asfalt till produktion enligt metoden NCC Green Asphalt och att använda ”grön el”.

#### KUNDMIX, ANDEL AV NETTOOMSÄTTNINGEN

Fler statliga kontrakt i Danmark och 2011 års förvärv av asfaltsverksamhet i Finland ökade den statliga andelen av omsättningen.



## Marknad och omvärld

### STENMATERIAL

Marknaden för stenmaterial är generellt starkt fragmenterad. Att säkerställa tillgången på stenmaterial från egna täkter är ett strategiskt långsiktigt arbete och avgörande för en uthållig stenmaterialverksamhet. Myndighets- och omvärldskrav påverkar hur lång tid det tar innan ett täkttillstånd kan utfärdas. Den allmänna trenden är att det blir svårare att få tillstånd och handläggningstiderna ökar. Det tar normalt mellan 5–10 år att öppna en ny verksamhet.

### ASFALT OCH BELÄGGNING

På marknaden för tillverkning av asfaltmassa består konkurrensen främst av andra landstäckande företag. Däremot finns inom beläggningsverksamheten en mängd mindre lokala aktörer.

Underhållsmarknaden avseende vägnäten växer i takt med den ökade vägtrafiken och är en potential för framtida asfaltverksamhet. Energibehovet i produktionen är avsevärt och svängningarna i energipriset är stora. Åtgärderna för att minska energiberoendet och få kontroll över energikostnaderna är därför flera, liksom åtgärderna för att möta kundernas krav på minskade koldioxidutsläpp.

### VÄGSERVICE

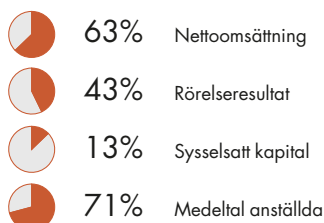
Marknadsutvecklingen inom vägservice är stabil. Marknaden har tidigare dominerats av statliga bolag, men när de offentliga verksamheterna i allt större utsträckning konkurransutsätts tappar dessa marknadsandelar till fördel för privata aktörer. De kvarvarande statligt ägda bolagen har börjat röra sig över landsgränserna, vilket ökar konkurrensen i vissa geografier. Extrema väderförhållanden som de senaste åren blivit allt vanligare ställer större krav på väl fungerande infrastruktur med gott vägunderhåll.



# Bygg och anläggning

Bygg- och anläggningsverksamheten omfattar de fyra affärsområdena NCC Construction Sweden, NCC Construction Denmark, NCC Construction Finland och NCC Construction Norway.

## ANDEL AV NCC TOTALT



## SNABBA FAKTA

MSEK	2012	2011	Förändring, %
Orderingång	39 432	41 731	-6%
Nettoomsättning	41 219	38 150	8%
Rörelseresultat	1 171	965	21%
Medeltal anställda	12 675	12 225	4%
Kassaflöde före finansiering	1 392	789	76%

## STRATEGISKA AKTIVITETER 2012–2015

### Fokus på

gemensamma strategier avseende VDC, verksamhetssystem och riskhantering samt att ytterligare utveckla inköpsarbetet

### Etablera

anläggningsverksamhet i Finland

### Expandera

i Norge

## TILLVÄXTMÅL

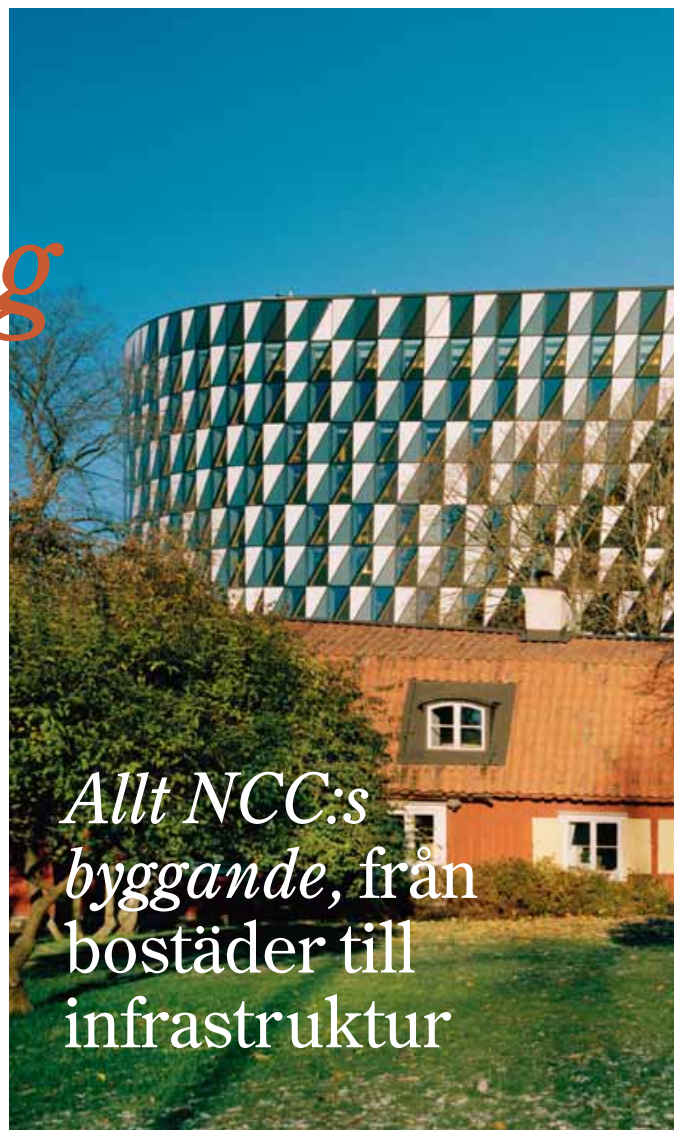
Målet för bygg- och anläggningsaffären är att omsättningen vid strategiperiodens utgång 2015 ska ha ökat med minst två gånger BNP-tillväxten.

## AVSTÄMNING 2012

Omsättningsstillväxt 8,0 procent (2 ggr BNP=1,1 procent)



Citybanan. Stockholm, Sverige.



*Allt NCC:s byggande, från bostäder till infrastruktur*

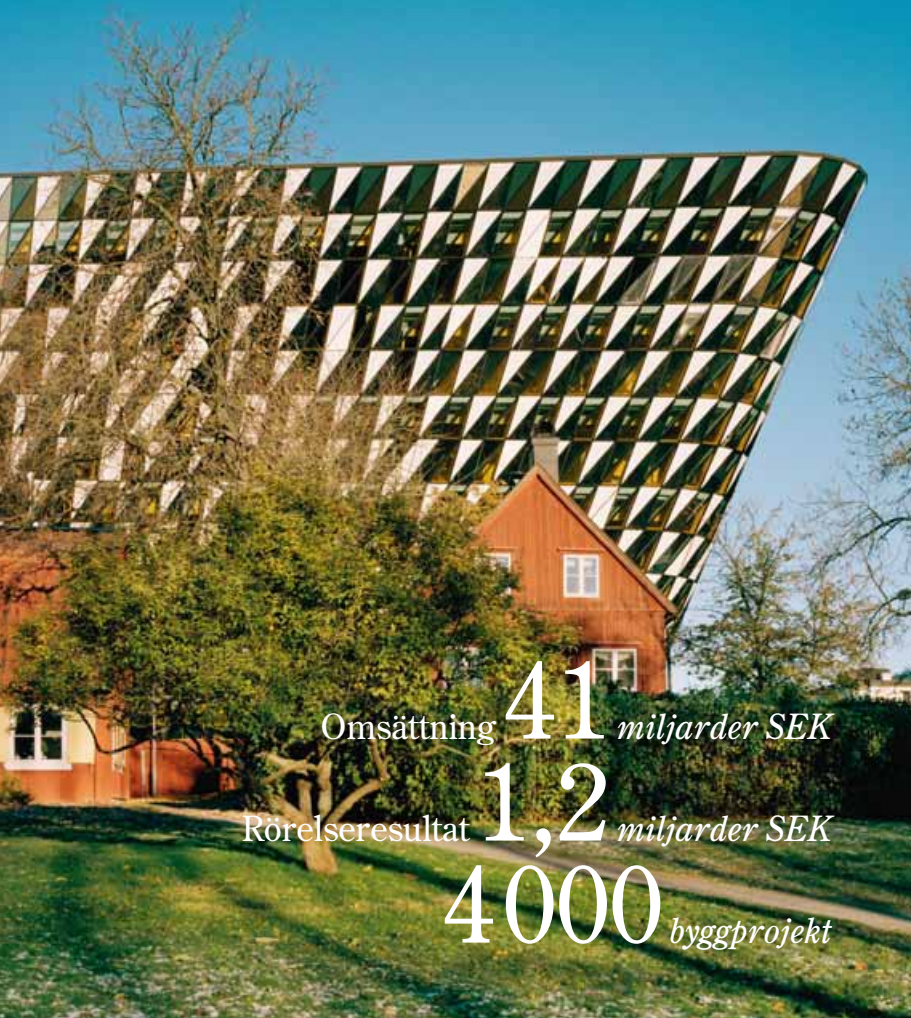
Med flera tusen pågående bygg- och anläggningsprojekt bidrar NCC varje dag till framtidens miljöer för boende, arbete och kommunikation. NCC är ett av de ledande byggföretagen i norra Europa, både avseende storlek och hållbar utveckling.

NCC möter varje dag privata och offentliga kunder. Resultaten av alla dessa möten lägger grunden till vårt gemensamma framtida samhälle. Idéer förverkligas i samspel med kommuner, landsting, statliga verk och allmännyttiga bostadsbolag på den offentliga sidan samt handels-, industri- och tjänsteföretag på den privata sidan.

Varje dag genomförs också projekt med NCC Property Development som utvecklar kommersiella fastigheter och NCC Housing som utvecklar bostäder. Affärsområdet NCC Roads, som producerar stenmaterial, asfalt och utför asfaltsbeläggning är en annan viktig samarbetspartner i till exempel markentreprenader och infrastrukturprojekt.



Karolinska Institutets nya aula. Stockholm, Sverige.



Omsättning **41** miljarder SEK  
 Rörelseresultat **1,2** miljarder SEK  
**4000** byggprojekt



#### STRATEGISKA NYCKELFRÅGOR

### Aktiviteter 2012

*Tätare samarbete* – mellan affärsområdena i respektive land för att uppnå en effektivare produktion, bättre innovationsförmåga och konkurrenskraft på marknaden.

*Ledande utveckling* – NCC är ledande inom VDC och utvecklar allt fler plattformar, d.v.s. standardiserade lösningar, allt ifrån broar till bostäder.

*I 600 projekt i partnering* – NCC arbetar på bred front med att förändra byggbranschens sätt att driva projekt. Med NCC:s partnering-upplägg levereras projekten i tid, med rätt kvalitet, till rätt pris och till mer nöjda kunder.

*Fokus på Norge och Finland* – NCC har under året flyttat fram positionerna på samtliga marknader. Störst ökning har skett på den norska marknaden bland annat genom förvärv. I Finland fortgår en uppbyggnad av anläggningsverksamheten.

#### MED NORRA EUROPA SOM BAS

NCC har norra Europa som bas och bedriver bygg- och anläggningsverksamhet i Sverige, Danmark, Finland Norge, S:t Petersburg, Estland och Lettland.

I Sverige är NCC en av de absolut största aktörerna på marknaden med stor geografisk spridning och stark lokal förankring. NCC är ledande inom flera strategiska områden såsom partnering och virtuellt byggande. Ordergången är relativt jämnt fördelad mellan bostäder, hus och anläggning.

I Danmark är NCC en av de större bygg- och anläggningsföretagen på en fragmenterad marknad, med verksamhet inom hus- och anläggningsbyggande, bostadsbyggande samt service.

I Finland domineras NCC:s verksamhet av bostadsproduktion följt av kontorsbyggande. I linje med koncernens strategi för lönsam tillväxt etablerar NCC nu också en anläggningsverksamhet i Finland och blir därmed en mer heltäckande entreprenör på den finländska marknaden.

NCC i Norge har en lång tradition av anläggningsarbete, där vägar, tunnlar och annan infrastruktur bildar en stabil bas. NCC bygger också bostäder, kommersiella lokaler och offentliga byggnader som skolor och

sjukhus. Norge är ett uttalat tillväxtområde och under 2012 växte NCC både organiskt och genom förvärv på den norska marknaden.

NCC har också verksamhet i Estland, Lettland och i S:t Petersburg. Det finns ett starkt underliggande behov av nya bostäder i S:t Petersburg och NCC har därför ökat bostadsproduktionen i området på senare år.

#### BRED KOMPETENS KRÄVS

NCC:s bygg- och anläggningsverksamhet driver cirka 4 000 projekt årligen i Norden. Projektens storlek varierar från några hundra tusen kronor i omsättning och genomförande på några dagar, till projekt som löper över flera år och omsätter miljardbelopp.

Det som förenar projekten, oavsett storlek och marknad, är att de många gånger är unika. NCC:s kompetens när det gäller planering, logistik, resursallokering, tekniskt kunnande, flexibilitet och riskhantering är därför avgörande konkurrensfaktorer i en allt mer internationaliserad nordisk byggmarknad.

Kärnkompetensen för den byggande delen av NCC är att hantera den komplexitet som det innebär att organisera en mångfald av projekt, allt från stambyten i flerfamiljshus till stora nationella infrastrukturprojekt.

Gemensamt för all byggproduktion är att den binder förhållandevis lite kapital och genererar normalt ett kontinuerligt kassaflöde som stödjer NCC:s möjligheter att även bedriva utveckling av kontor och bostäder samt produktion av stenmaterial och asfalt, vilket är mer kapitalkrävande.

#### STRATEGI FÖR LÖNSAM TILLVÄXT

Bygg- och anläggningsaffären är basen i NCC:s verksamhet och bidrar till det övergripande koncernmålet med lönsam tillväxt och att vara kundens första val genom en effektiv produktion, innovationsförmåga och ledarskap på marknaden. Med hållbara processer, produkter och tjänster stärks marknadsnärvaron.

Det finns några strategiskt viktiga områden för att stärka konkurrenskraften. Partnering, virtuellt byggande, plattformar och samordnade inköp bidrar till att effektivisera verksamheten och skapa nytta för kunderna.

NCC har under flera års tid satsat på kompetensutveckling inom till exempel projektutveckling, plattformar och virtuellt byggande. NCC har också byggt upp mycket kunskap inom samarbetsformen partnering och är idag ledande på området.

Erfarenhetsöverföringen mellan de byggande enheterna inom NCC har förstärkts vilket gör att NCC kontinuerligt flyttar fram sina positioner inom de strategiskt viktiga områdena inköp, virtuellt byggande, partnering och verksamhetsstyrning.

#### KUNDERNA VILL HA PARTNERING

NCC är ledande och driver på utvecklingen av nya samarbetsformer inom byggbranschen. Satsningen på partnering, där kunden, NCC och andra deltagare i projektet tillsammans formulerar projektets mål och med ett gemensamt ansvar sedan genomför arbetet har fallit väl ut. NCC:s erfarenhet och utvärderingar visar att hela leveransen blir bättre, både för NCC och kunderna.

Många kunder, både privata och offentliga, efterfrågar numera samarbetsformen och antalet partneringprojekt har efter flera års ökning en stark ställning på marknaden och svarar nu för 36 (32) procent av den externa omsättningen.

Utvecklingen går alltmer mot strategisk partnering, som skapar långsiktiga kundrelationer och längre ramavtal upphandlat i partnering. När parterna lärt känna varandra och byggt upp ett ömsesidigt förtroende är det möjligt att gå över från projektpartnering till strategisk partnering. I ett långsiktigt samarbete, som sträcker sig över flera projekt, kan parterna arbeta mer strukturerat med erfarenhetsåterföring samtidigt som återupprepning höjer kvaliteten och sänker kostnaderna.

#### RISKHANTERING OCH LÖNSAMHET

För NCC:s byggverksamhet gäller det också att kunna hantera risker. En marginalhöjning på en procentenhet har en väsentligt större resultateffekt än en volymökning på 5–10 procent. Riskhanteringen grundar sig på metodiskt och väl fungerande gemensamma verksamhetssystem och utvecklade rutiner vid anbudsämningen samt genomförandet av projekt.

#### PLATTFORMAR PÅ FRAMMARSCH

En av fördelarna med att vara ett stort byggföretag är att det skapar en god grund för att utveckla projekterings- och planeringsverktyg och plattformar. Det finns också skalfördelar i att kunna förhandla fram volymrabatter på inköp av varor och tjänster. Plattformarna är utvecklade med starkt fokus på kundens behov.

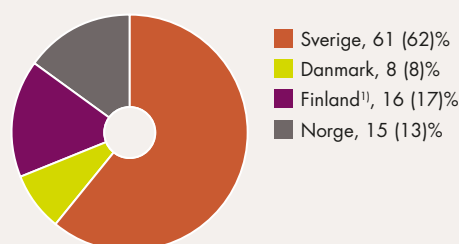
Plattformarna har bestämda tekniska lösningar och styrande projekteringskrav liksom anvisningar för val av bra produktionsätt. Det innebär att produktionen blir mer repetitiv vilket i sin tur skapar utrymme för ständiga förbättringar. Plattformstänkandet förenklar i projektering, inköp och byggande vilket i förlängningen innebär en ökad kontroll över såväl kostnader som kvalitet.

NCC har utvecklat plattformar inom samtliga verksamhetsområden och kan erbjuda allt från idrotthallar, vårdboenden, kontor, logistikanläggningar och vägar, till broar och bostäder.

NCC har framgångsrikt utvecklat en plattform för standardiserade allaktivitetshallar. Hallen är inriktad på bollsporter såsom handboll, minihandboll, innebandy och minibasket. Trots en hög standardisering finns ett flertal valmöjligheter till såväl exteriör som interiör

#### GEOGRAFISKA MARKNADER, ANDEL AV NETTOOMSÄTTNINGEN

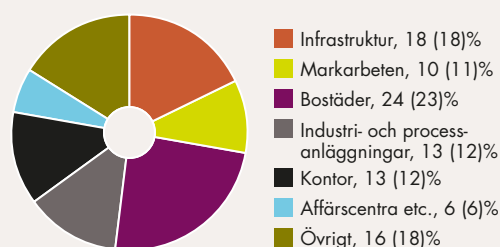
Sverige är den största marknaden för NCC:s bygg- och anläggningsverksamhet och utgör 61 (62) procent av omsättningen. NCC Construction Norways andel av nettoomsättningen har ökat bland annat genom bolagsförvärv under 2011 och 2012.



<sup>1)</sup> Inklusive S:t Petersburg, Estland och Lettland.

#### PRODUKTMIX, ANDEL AV NETTOOMSÄTTNINGEN

Bostäder utgör en allt större andel i produktmixen, tillväxten 2012 avser främst Norge och Danmark. Det var även högre omsättning för kontor samt industri- och processanläggningar, främst i Norge respektive Sverige.





utförning. Hallen kan till exempel byggas ut med läktare och umgängesytor som klubbrum eller kafé. Intresset från kommuner och idrottsföreningar har varit stort och NCC har redan uppfört 25 hallar enligt plattformen. Den finns även som en helt färdigpaketerad produkt, NCC Bollhall.

Ett annat exempel är byggsystemet P303 där NCC kan bygga eftertraktade bostäder till lågt fast pris och med kort byggtid. Tack vare förprojektering och en styrd och standardiserad byggprocess får kunden en kvalitetssäkrad produkt med låg energiförbrukning och en förutsägbar byggtid. P303 visar möjligheterna när plattformstänkandet utnyttjas fullt ut. Varje moment är nog utvecklat och upprepas exakt likadant varje gång.

**VIRTUELLT BYGGANDE FÖRÄNDRAR BYGGPROCESSEN**  
NCC har stor erfarenhet av att använda virtuellt byggande i över 500 projekt och använder tekniken och metoderna i hela NCC. Detta har lett till att NCC är branschledande inom virtuellt byggande, inte bara i Norden utan även globalt.

Det är för att höja kvaliteten och sänka kostnaderna i såväl projekteringen som i genomförandet av byggprojekt som NCC använder virtuellt byggande. Det är numera en naturlig del i många projekt och har, rätt använt, förmågan att förändra hela byggprocessen.

Enkelt uttryckt byggs projektet i en tredimensionell byggnadsinformationsmodell (BIM) innan det byggs fysiskt. Virtuellt byggande handlar i grunden om att ge alla inblandade ett gemensamt språk, där all kommunikation och alla ritningar utgår från projektets modeller i 3D. Dessa stäms av mot varandra i en gemensam virtuell modell. Modellen ger ytterligare insikt i projektets processer genom att tidplan och mängdinformation kan integreras. Resultatet är ett effektivt, kvalitetssäkrat och kontrollerat genomförande. Virtuellt byggande ger dessutom en tryggare ekonomi – från anbud till förvaltning. Det digitala informationsflödet skapar helt nya förutsättningar för att skapa effektiviseringar i byggprojekten.

Implementeringen handlar framför allt om att skapa nya arbetssätt och förhålla sig till information på ett nytt

## Etta i Finland och två i Norden

Plaza Business Park Pilke i Vanda Aviapolis är Finlands första kontorsbyggnad som uppfyller landets krav för A-energiklass. Det är också den första fastigheten i Finland och den andra i Norden som uppfyller nivån "Very Good" enligt miljöcertifieringen BREEAM. I Plaza Pilkes planerings- och byggnads-skede fästes speciell uppmärksamhet vid energieffektiviteten. Fastighetens energiförbrukning är 40 procent lägre jämfört med en traditionell lösning. Plaza Pilke ingår som en del av den Business Park om 13 fastigheter som NCC utvecklat och byggt i Vanda Aviapolis.



sätt. I grund och botten handlar det inte om teknik, utan snarare om att ändra människors beteende och informationshantering.

Virtuellt byggande kan användas i alla typer av byggprojekt från bostads- och husproduktion till anläggnings- och infrastrukturprojekt.

### INKÖP ALLT VIKTIGARE

Inköp av material och tjänster står för ungefär två tredjedelar av NCC-koncernens kostnader och området har därför stor betydelse. Möjligheter att sänka kostnaderna med ett systematiskt inköpsarbete är något som NCC arbetar aktivt med.

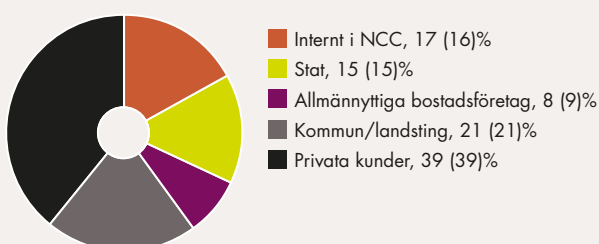
Konkurrensen inom byggmaterial och underentreprenader har historiskt varit svag eftersom byggbolagen ofta handlat upp material och tjänster på den lokala marknaden. Det har varit en bidragande orsak till att byggkostnaderna under lång tid ökat mer än konsumentprisindex.

NCC:s inköpsarbete följer två huvudspår. Det första är att samordna inköpen i Norden med syfte att åstadkomma volymfördelar. En annan positiv effekt av koordinerat inköp är att antalet leverantörer och olika artiklar minskar, vilket har en kostnadsbesparande effekt.

Med ett egenutvecklat inköpssystem har NCC ökat samordningen av nordiska inköp. Grunden är IT-baserade

### KUNDMIX, ANDEL AV NETTOOMSÄTTNINGEN

Privata kunder är fortsatt den dominerande kundkategorin för bygg- och anläggningsverksamheten. Expansion av NCC:s utvecklingsaffär, både avseende bostäder och kommersiella fastigheter, har medfört ökad andel interna kunder.



## Världens mest tillgängliga kontor?

NCC överlämnade i november 2012 "världens mest tillgängliga kontor" till de danska handikapporganisationerna (DH). Byggnaden är säte för ett antal av DH:s medlemsorganisationer, och kraven på tillgänglighet för personer med funktionshinder är höga.

Byggnaden är banbrytande genom att den inte är konstruerad och byggd enbart för personer med funktionshinder. Den är byggd för alla.

Före byggstarten fick projektgruppen möjlighet att uppleva de utmaningar som det innebär att ha ett funktionshinder. Denna erfarenhet ledde till utvecklingen av många nya lösningar som kan användas i liknande projekt i framtiden.



systemstöd som effektiviserar inköpsprocessen och skapar förutsättningar för samordning och uppföljning.

Det andra huvudspåret är att köpa varor och tjänster internationellt. NCC har etablerat inköpskontor i Baltikum, Polen, Tjeckien, Tyskland, Turkiet och Kina. I genomsnitt låg kostnaden för internationellt inköpta varor 2012 drygt 20 procent lägre jämfört med om motsvarande inköp skulle gjorts i Norden. Den lokala pris-sättningen påverkas positivt när NCC konkurransut-sätter de lokala byggmaterialleverantörerna.

Inköpen av internationella underentreprenader är ett område under fortsatt tillväxt. De vanligaste internationella inköpen är stommar, fasader i glas och aluminium samt stål- och betongprodukter.

**NOLLVISION OCH AWARENESS DAY FÖR ÖKAD SÄKERHET**  
Ett effektivt och väl fungerande byggprojekt kännetecknas av låg sjukfrånvaro och få arbetsskador. Planering och kontroll av verksamheten innefattar bra styrning och uppföljning av arbetet med miljö, hälsa och säkerhet.

NCC lägger mycket resurser på utbildning, stöd och uppföljning av arbetsmiljöåtgärder i alla de länder bolaget är verksamt.

Det systematiska arbetsmiljöarbetet inom NCC omfattar alla processer från den tidiga planeringen och projekteringen samt genom byggskedet, allt i syfte att minimera riskerna och på ett strukturerat sätt hantera kvarstående risker.

NCC har en nollvision avseende arbetsolyckor och arbetar kontinuerligt för en bättre säkerhetskultur. Attityder till arbetsmiljöarbete utgår från NCC:s värderingar och genomsyrar hela organisationens inställning och beteende i dessa frågor.

Sedan två år tillbaka arrangerar NCC Awareness Day där samtliga medarbetare deltar och diskuterar arbetsmiljöfrågor. Återkoppling från dagen bidrar till att förbättra arbetsmiljön på företags arbetsplatser.

### HÅLLBART MILJÖARBETE

NCC representerar en bransch med hög miljöpåverkan. Genom att bygga energieffektiva och miljöanpassade hus, bostäder och anläggningar, liksom att ta ansvar för miljön genom hela byggprocessen arbetar NCC långsiktigt med hållbarhet.

Målet är att göra det enkelt för kunden att bidra till en bättre miljö, både i byggprocessen och i användningen.

NCC är ledande inom miljöklassning och driver bland annat utvecklingen av miljöklassningssystemet BREEAM. Även på mark- och anläggningssidan ligger NCC i framkant, med användandet av klassningssystemet CEEQUAL.

För att kunna avveckla farliga ämnen ur byggprocessen var NCC tidigt ute och en av initiativtagarna till branschsamarbetet BASTA. Syftet med BASTA är att fasa ut farliga ämnen ur byggvaror.

NCC har välutvecklade metoder för att kunna bygga lågenergi- och passivhus för att möta kundernas krav på mer energieffektiva byggnader. NCC är ett av de byggbolag i Norden som har störst erfarenhet av passivhusprojekt och alla bostäder som NCC bygger i egen regi är av lågenergityp.

NCC har också byggt ett flertal hus klassificerade enligt EU-initiativet GreenBuilding och har uppfört både sjukhus, kontor, handels- och lagerlokaler som möter GreenBuilding-kriterierna för energianvändning. Det betyder att byggnaderna använder minst 25 procent mindre energi än gällande norm för respektive land.

Som ett extra erbjudande till kunderna har NCC infört Gröna anbud i Sverige. För alla anbud över 50 MSEK lämnar NCC även ett grönt sidobud. Kunden kan då välja att utnyttja NCC:s kompetens inom Grönt byggande och får ett konkret miljöanpassat erbjudande.



Clarion Hotell. Arlanda, Sverige.

## Marknad och omvärld

Den ekonomiska situationen i Europa med skuld kris och svag tillväxt påverkade även den nordiska byggmarknaden. Efter en stabil inledning första halvåret minskade efterfrågan på bostäder och hus, medan anläggningsmarknaden klarade sig bättre. Den norska marknaden stack ut och präglades av stark efterfrågan inom samtliga områden.

### DÄMPAD EFTERFRÅGAN I SVERIGE

Den svenska ekonomin visade inledningsvis förvånansvärt god tillväxt, men påverkades successivt av omvärldens ekonomiska oro. Hushållens minskade konsumtion och försiktighet från privata investerare dämpade efterfrågan för bygg- och anläggningssektorn.

Det osäkra läget i omvärlden tillsammans med hårdare krav på kontantinsats påverkade intresset att investera i nya bostäder negativt. Byggandet av nya flerbostadshus sjönk ytterligare från en redan låg nivå.

Flera branscher upplevde en osäker ordersituation och drog ner på verksamheten vilket hämmade nystarter av husprojekt.

Fortsatta investeringar i infrastruktur gjorde dock att anläggningsmarknaden inte påverkades lika mycket som övriga områden 2012.

### INFRASTRUKTURSATSNINGAR I DANMARK

Inom bygg- och anläggningsmarknaden var det god aktivitet, men marknaden präglades av att beslutsprocesserna drog ut på tiden. I Köpenhamnsregionen och i Århus var

det extra hög aktivitet med många och stora utvecklingsprojekt i startgroparna. Två exempel är Århus hamn och utvecklingen av bryggeriet Carlsbergs område. Flera större infrastrukturprojekt påbörjades och planeras kommande år i Danmark. Till exempel tunnelbanan Metro Cityring i Köpenhamn, tunnelförbindelsen Femern Bält till Tyskland och en järnväg mellan Köpenhamn och Ringsted.

### STARK EFTERFRÅGAN I NORGE

Anläggningsmarknaden var god med kraftig tillväxt av offentliga satsningar på infrastruktur över hela landet. Utländska konkurrenter gjorde intåg på marknaden för projekt över 1,5 Mdr NOK.

Vid årets början fanns det ett ackumulerat behov av att investera i kommersiella fastigheter och byggmarknaden växte därför under 2012. Den starka initiala efterfrågan planade ut mot slutet av året.

Det finns ett stort behov av nya bostäder, speciellt i landets befolkningscentra, vilket återspeglades i ökade priser på marknaden.

### SVAGARE KONJUNKTUR I FINLAND

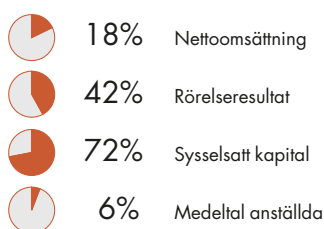
Konjunkturen försvagades i Finland 2012. Osäkerheten i den internationella ekonomin och finanssektorn påverkade fastighetsmarknaden som enbart efterfrågade riskfria objekt i de mest attraktiva lägena. Bostadsförsäljningen hölls uppe av bristen på bostäder framför allt i huvudstadsregionen. Förändringar i skattesystemet 2013 påverkade bostadsförsäljningen positivt i slutet av 2012. Det finns ett stort behov att renovera det finländska byggbeståndet och efterfrågan på renoveringstjänster ökade under året.



# Utveckling

Utvecklingsverksamheten omfattar bostäder och kommersiella fastigheter och bedrivs i affärsområdena NCC Housing och NCC Property Development.

## ANDEL AV NCC TOTALT



## SNABBA FAKTA

MSEK	2012	2011	Förändring, %
Nettoomsättning	11 459	8 907	29%
Orderingång <sup>1)</sup>	9 380	9 485	-1%
Rörelseresultat	1 129	633	78%
Sysselsatt kapital	14 966	12 035	24%
Medeltal anställda	1 119	1 046	7%

<sup>1)</sup> Avser enbart NCC Housing.

## STRATEGISKA AKTIVITETER 2012–2015

### Expandera

bostadsutvecklingsaffären

– effektivare processer

– breddad produktmix

### TILLVÄXTMÅL

Bostadsutvecklingsaffären ska växa under strategiperioden 2012–2015. Målet är att antalet bostäder i pågående produktion ska uppgå till minst 7 000.

De kommersiella fastighetsutvecklingsprojekten har idag en bra spridning och målet för strategiperioden är att behålla projektportföljen på denna goda nivå.

### AVSTÄMNING 2012

5 768 (5 363) bostäder i pågående produktion. 23 (23) fastighetsprojekt till en total projektkostnad om 5,9 (5,6) Mdr SEK.



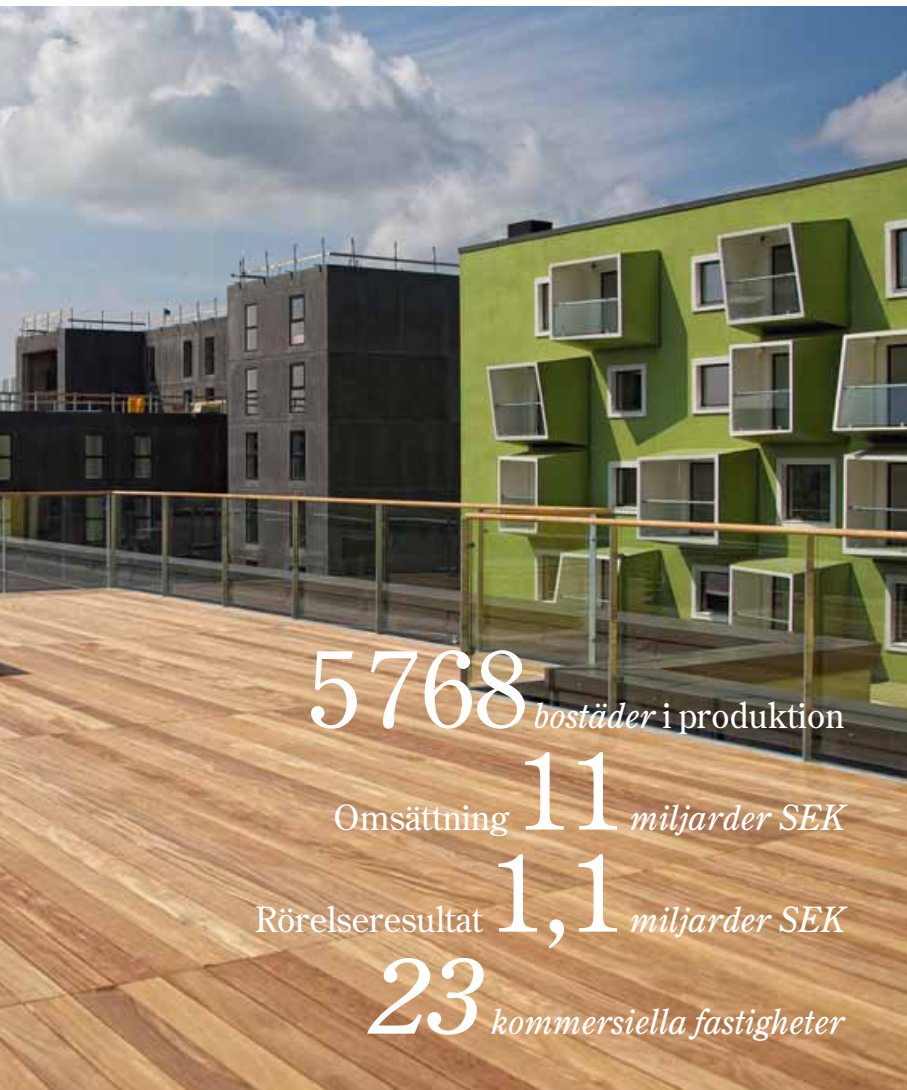
Kontor, Portlandsilos. Köpenhamn, Danmark.



Grunden i all professionell fastighetsutveckling handlar om förmågan att förstå kundernas behov och att skapa goda boende- eller arbetsmiljöer utifrån detta.

Hållbarhetsfrågan står därför högt på NCC:s agenda, och genom att ligga i framkant kan NCC erbjuda dagens medvetna kunder ett attraktivt erbjudande.

Inom NCC:s bostads- och fastighetsutvecklingsaffär kontrolleras hela värdekedjan från projektidé och analys till markförvärv, konceptutveckling, produktion och slutligen försäljning där kapital frigörs till nya utvecklingsprojekt. Hög prioritet ges även till den avslutande fasen med eftermarknad. Båda utvecklingsverksamheterna är kapitalintensiva vilket gör att NCC:s kunskap om vilka områden på olika marknader som kan ge störst avkastning är central. Hela utvecklingsprocessen sker i nära samarbete med kunder, kommuner, markägare, arkitekter och andra intressenter.



## STRATEGISKA NYCKELFRÅGOR

## Aktiviteter 2012

*Ett stärkt kundfokus* är den allra viktigaste frågan.

*För bostadsutvecklingsaffären* är det starkt prioriterat att bredda produktmixen med fler nya koncept, bland annat hyresrätter, som möjliggör en ökad andel affärer med paketförsäljningar till investerarmarknaden.

*För fastighetsutvecklingsaffären* ligger fokus för närvarande på att förbättra säljprocessen i alla dess delar i syfte att stärka kundrelationer samt öka effektivitet och resultat.

*Hållbar utveckling* är en central del i NCC:s strävan att systematiskt optimera förutsättningarna för framtida ägare och brukare av de bostäder och fastigheter NCC utvecklar. Genom att arbeta med ledande miljöcertifieringssystem, som BREEAM och GreenBuilding för fastigheter samt Svanen och Miljöbyggnad för bostäder, säkerställs att byggnaderna håller hög kvalitet och har effektiv energianvändning, god inomhusmiljö och innehåller material som inte skadar hälsa eller miljö.

## BOSTADSUTVECKLING

NCC:s bostadsutvecklingsaffär bedrivs på åtta geografiska marknader i Norden, Tyskland, Baltikum och S:t Petersburg och gör därigenom NCC till den ledande bostadsutvecklaren i norra Europa.

Inom det geografiska område där NCC verkar ökar den totala befolkningens mängd stadigt samtidigt som inflyttningen till storstadsregionerna blir alltmer påtaglig. Den starka urbaniseringstrend som pågår över hela världen innebär att tillväxten kommer att ske i storstadsregionerna dit allt fler människor söker sig. Därför fortsätter NCC på den inslagna strategin, att endast verka i storstadsregioner med en tydlig tillväxt och en stabil lokal arbetsmarknad som skapar efterfrågan på nya bostäder.

## EN KUNDSTYRD PROCESS

Grunden i all professionell boendeutveckling handlar om förmågan att förstå kundernas behov och att skapa goda boendemiljöer utifrån detta. Affärsidén bygger på att förädla byggbar mark till nya hållbara bostadsmiljöer där byggnationen anpassas till såväl kundens önskemål och behov, som områdets unika förutsättningar.

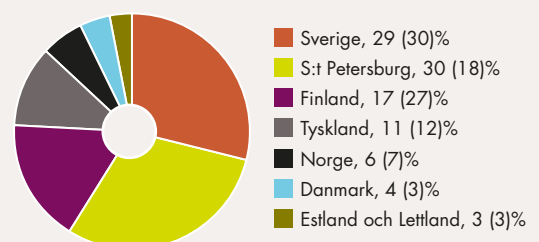
Under året har bland annat ett nytt arbetssätt introducerats där de närboende och andra intressenter involverats tidigt i processen, så kallad visionsstyrd stadsplane-

ring, som i korthet innebär att medborgarna tillfrågas innan man tar fram skisser och förslag på hur ett område kan och bör utvecklas.

Vidare genomförs kontinuerligt grundläggande analyser om vad kunderna efterfrågar och vilket behov som finns på marknaden. En viktig insikt från flera undersökningar är att kunderna framför allt värdesätter ett kort

GEOGRAFISKA MARKNADER,  
BOSTÄDER I PÅGÅENDE PRODUKTION

2012 byggstartade NCC bostäder på alla marknader, flest i Sverige, Finland, Tyskland och S:t Petersburg. En stor del av bostäderna i pågående produktion fanns vid årsskiftet i Sverige och S:t Petersburg.







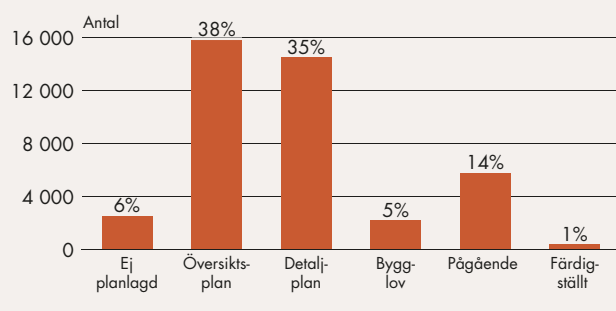
## Ny Triangel i hjärtat av Malmö

Mitt i centrala Malmö, intill kulturkvarteren och den största knutpunkten för pendlare, utvecklar NCC nya kvarter med en blandning av kontor, handel och bostäder med stort hållbarhetsfokus. Nya Triangeln kommer att bli en shoppingdestination i två våningar, som omfattar 36 000 kvadratmeter handel. Detta blir därmed den största shoppinggallerian i Malmö innerstad. Övanpå gallerian byggs cirka 4 600 kvadratmeter kontor samt cirka 190 lägenheter. Under jord kommer det att finnas 400 parkeringsplatser i två plan. Alla kommersiella ytor är miljöcertifierade enligt BREEAM Very Good och bostäderna miljöcertifieras enligt Svanen.

Detta är ett utmärkt exempel på NCC:s kapacitet att utveckla komplexa projekt.

### BYGGRÄTTSPORFÖLJ, PÅGÅENDE OCH FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER

Av en total portfölj på 35 000 (34 200) byggrätter är cirka 16 700 (16 700) långt fram i utvecklingsprocessen med färdigt bygglov eller detaljplan vilket ger en fortsatt god potential för projektstart de kommande åren. Av den resterande delen av byggrättsportföljen har den största delen en översiktsplan för bostadsbebyggelse. En stor del av värdeskapandet i boendeutveckling ligger i att framgångsrikt driva detaljplanarbetet och tillsammans med kommuner skapa attraktiva boendemiljöer. Procentsiffran anger andel av NCC:s totala byggrätter.



tidsintervall mellan köp och tillträde. Därför är det än mer angeläget för NCC att fortsätta arbetet med att snabba på och effektivisera processerna för bostadsutvecklingen och därigenom korta tiden fram till byggstart. Även själva produktionen måste effektiviseras.

**BYGGSYSTEM – BÄTTRE KVALITET TILL LÄGRE KOSTNAD**  
NCC strävar efter att skapa gemensamma byggsystem för bostadsproduktionen vilket ger stora skalfördelar med lägre kostnader, större inköpsvolym och förbättrad kvalitet. Med gemensamma byggsystem kommer NCC att, med bibehållen flexibilitet, kunna utveckla goda attraktiva bostäder och samtidigt hålla produktionskostnaderna nere.

Flexibiliteten i själva processerna är oerhört viktig. Vid utvecklandet av både gruppbyggda enfamiljshus och större områden med flerbostadshus är det viktigt att dela in projektet i flera mindre etapper för att på så sätt uppnå såväl kostnads- som tidsbesparingar.

### FLERA MÅLGRUPPER

NCC:s kunder består till största delen av privatkunder som investerar i ett eget boende. Men även investerarmarknaden är en viktig målgrupp. Intresset från investerare att göra så kallade paketaffärer ökar stadigt. NCC förvärvar marken, projekterar, bygger och hyr ut för att sedan sälja vidare till finansiella investerare som ser värdet i att investera i attraktiva bostadsprojekt. Det kan även vara kommunala bostadsbolag, eller privata fastighetsförvaltare, som vill göra nya förvärv till sin portfölj.

Under året genomfördes ett flertal större paketaffärer i både Finland och Tyskland. Antalet investerareaffärer uppgick under året till omkring 30 procent av det totala antalet sålda bostäder.

### EN ENKEL OCH TRYGG AFFÄR

NCC erbjuder olika typer av trygghetspaket till dem som köper en ny bostad. Paketet innehåller försäkringar, garantier och tjänster som skyddar och hjälper kunderna både före och efter köpet av en NCC-bostad. De ger bland annat skydd mot dubbla boendekostnader, arbetslöshet eller sjukdom.

NCC:s ambition är att hjälpa kunden så tidigt som möjligt i processen kring den nya bostaden. Allt fler kunder hittar sitt nya boende via NCC:s webbplatser eller via portaler länkade till dessa. Nya visualiseringsverktyg gör det möjligt för kunder att virtuellt vandra runt i de bostäder de är intresserade av och även göra sina tillval i den utvalda lägenheten. Med webbaserade försäljningsverktyg ökar kundernas vilja att köpa sin nya bostad i ett tidigt skede – långt innan det finns visningslägenheter att besöka.

### MINSKAD ENERGIANVÄNDNING

NCC har satt upp mål att minska byggnadernas energianvändning under hela deras livslängd. På alla de marknader NCC verkar är målet att energianvändningen ska ligga under normen i respektive land. Förutom en generell låg energianvändning utvecklar NCC även lågenergihus av passivhustyp. Det är välisolerade hus som till största delen värms av de boende i husen. Värmen från människor, elektriska apparater och från solen som



skiner in genom fönstren är tillräcklig för att hålla en behaglig inomhustemperatur. Utvecklingen av lågenergi-hus är ett steg i rätt riktning för att klara de klimatmål om minskade koldioxidutsläpp och energianvändning som EU satt upp.

NCC erbjuder även olika verktyg som hjälper kunderna att själva räkna ut sin energianvändning för att på så sätt spara både pengar och minska påverkan på miljön. Genom att klimatdeklarera bostäderna underlättar NCC för kunderna att göra miljöriktiga bostadsval. NCC miljöklassar sina bostäder enligt Miljöbyggnad och Svanen.

#### ÖKAD FÖRSÄLJNING TILL INVESTERARE

Under 2012 genomfördes 6 (2) paketförsäljningar på den tyska marknaden. Det är investerare och tyska bostadsfonder som köpt projekt i bland annat Berlin, Hamburg och Düsseldorf.

I Sverige startades en ny enhet som ska utveckla hyresrätter på den svenska marknaden. I Riga, Lettland vann NCC pris för den mest energieffektiva byggnaden i en stor nationell tävling.

#### KOMMERSIELLA FASTIGHETER

NCC Property Development utvecklar och säljer kommersiella fastigheter på definierade tillväxtmarknader i Norden, Estland och Lettland. Verksamheten fokuserar på hållbara kontors-, handels- och logistikfastigheter i bra lägen och präglas av en djup förståelse för kundens specifika behov. NCC arbetar nära kunden och med en gemensam målsättning att skapa en väl fungerande och flexibel arbetsplats som inte bara skapar förutsättningar för en effektiv verksamhet, utan även förbättrar arbets-situationen för kundens medarbetare avseende hälsa, arbetsmiljö och trivsel.

Till varje projekt bidrar NCC med gedigen kunskap om hur goda arbetsplatser fungerar, vilken dels baseras på lång erfarenhet av att arbeta nära kunden, dels från relevanta forskningsresultat på området.

Då processerna inom fastighetsutveckling är långa är det extra viktigt att samla in kunskap om trender för att kunna förutse vilka önskemål och krav morgondagens kunder kommer att ställa. Analyserna måste leda rätt när det gäller vilket geografiskt läge och vilken fastighetstyp kunderna kommer att välja för sina arbetsplatser om 5–10 år. NCC arbetar därför med en systematisk metod för att samla in kunskap genom framtidsstudier, kundintervjuer och andra sorters trendspaningar och undersökningar.

#### KUNDENS VAL

För kontorsfastigheter baseras en del av kundens urvalskriterier på hårda faktorer som lokalens yteffektivitet, ett kommunikativt läge för kunder och medarbetare, eller att kunden vill ha sitt kontor i en hållbar fastighet med fokus på energioptimering och miljömedvetna materialval. Andra kriterier är att det egna kontoret och dess läge ska återspegla det egna företags varumärke. Men kunden väljer också utifrån andra värden som exempelvis en samarbetspartner som man har förtroende för, som garanterar en trygg flyttprocess och som erbjuder effektiva och trivsamma lokaler.

När NCC utvecklar en handelsfastighet är utgångspunkten alltid ett utmärkt handelsläge som kan erbjuda stora flöden av människor och trafik samt en lokal som är optimerad för att sälja hyresgästens produkter eller tjänster. Det görs en noggrann analys av trafikströmmar, kommunikationsmöjligheter och hur kundens inkommande varuflöden kan hanteras, vilka andra handelsaktörer som kan tänkas attrahera liknande

#### BOSTADSUTVECKLING

	Koncernen		Bostadsutveckling till privatkunder		Bostadsutveckling till investormarknaden	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Byggrätter	35 000	34 200				
varav byggrätter på option	6 800	10 700				
Startade bostäder			3 196	3 564	1 328	852
Sålda bostäder			2 937	2 504	1 395	724
Bostäder i pågående produktion			4 391	4 233	1 377	1 130
Försäljningsgrad pågående produktion, %			43	42	96	89
Färdigställandegrad pågående produktion, %			47	43	40	49
Resultatavräknade bostäder			2 845	2 764	998	735
Osålda färdigställda bostäder			393	198	0	0
Bostäder till salu (pågående och färdigställda)			2 915	2 653		

Under 2012 sålde NCC 4 332 (3 228) bostäder, varav 1 395 (724) i projekt som sålts till investerare. 2 845 (2 764) bostäder till privatkunder färdigställdes och resultatavräknades 2012. Marknadsförutsättningarna 2012 medgav inte ökat antal starter av bostäder till privatkunder, men gav utrymme för start av fler bostäder till investerare. Det totala antalet byggstartade bostäder ökade svagt och uppgick till 4 524 (4 416) bostäder 2012, varav 1 328 (852) i projekt till investerare.

En mer detaljerad tabell finns i bokslutskommunikén på [www.ncc.se](http://www.ncc.se).

kundsegment och många andra faktorer som är viktiga för kundens affärsverksamhet.

För en kund som arbetar med lager- och logistiklösningar är läget, tillsammans med hög effektivitet i varuflödet, de två enskilt viktigaste kriterierna. NCC har specialkompetens att optimera lagerlösningar ur både ett funktionellt och ett kostnadsmässigt perspektiv, vilket tillsammans med standardiserade lösningar för lagerbyggnader ger mycket goda förutsättningar att erbjuda den optimala lösningen för varje kund.

#### GRÖN FASTIGHETSUTVECKLING

Hållbarhetsfrågan står högt på NCC:s agenda och genom att ligga i framkant kan NCC erbjuda dagens medvetna kunder bra erbjudanden. Genom att lokalisera verksamheten till en fastighet med marknadsledande miljöprestanda tar NCC:s kunder hållbarhetsansvar och stärker sitt varumärke ur ett hållbarhetsperspektiv, samtidigt som de får ett kontor med låga driftskostnader samt en modern lokal som optimerar medarbetarnas möjligheter att arbeta effektivt. NCC stödjer också hyresgästernas miljöarbete genom att teckna gröna hyresavtal som säkerställer att fastigheternas hållbarhetsprestanda bibehålls över tid.

Samtliga kommersiella fastigheter NCC utvecklar möter höga miljökrav och ambitionen sedan 2009 är att miljöcertifiera alla projekt enligt systemet BREEAM, som är världens mest använda miljöcertifieringssystem. Läs mer på [www.ncc.se/breeam](http://www.ncc.se/breeam).

Vid årsskiftet hade 29 byggnader certifierats, eller var på väg att certifieras, med BREEAM, varav tio bygg-

nader i Sverige, tolv i Finland, fem i Danmark och två i Norge. Under 2012, certifierades Finlands två första kontorsfastigheter med BREEAM Very Good-certifikat, Plaza Pilke samt Alberga Business Park.

En central miljöaspekt vid fastighetsutveckling är byggnadens energianvändning. NCC har sedan flera år fokuserat på låg energianvändning och var den första fastighetsutvecklaren i Europa att bli företagspartner i EU:s program för minskad energianvändning i byggnader: GreenBuilding. NCC har GreenBuilding-certifierat, eller är på väg att certifiera, 22 egenutvecklade byggnader. Kaggen i Malmö var Sveriges första kontorsfastighet och Coop Forum i Kungsbacka var Nordens första handelsfastighet som GreenBuilding-certifierades.

#### FASTIGHETSPROJEKT 2012

Under året startades nio utvecklingsprojekt med en total projektkostnad om 1,9 Mdr SEK. Bland de större projekten återfinns kontorsprojekten Östensjöveien 27 i Oslo och Portlandsilos i Köpenhamn samt handelsprojektet Lielähti Center i Tammerfors. Kontorsprojekten Östensjöveien 27 uppgår till cirka 14 700 kvadratmeter och Portlandsilos till cirka 12 800 kvadratmeter. Lielähti Center består av cirka 13 300 kvadratmeter handel och service.

Vid slutet av 2012 hade NCC 23 pågående projekt till en total projektkostnad om 5,9 Mdr SEK. Byggrättsportföljen innehöll vid samma tidpunkt cirka 0,9 miljoner kvadratmeter byggrätter samt ytterligare 0,6 miljoner kvadratmeter i markoptioner och markanvisningar. Det kontinuerliga arbetet med ett femtiotal utvecklingsprojekt runt om i Norden och Baltikum framskrider planerligt.

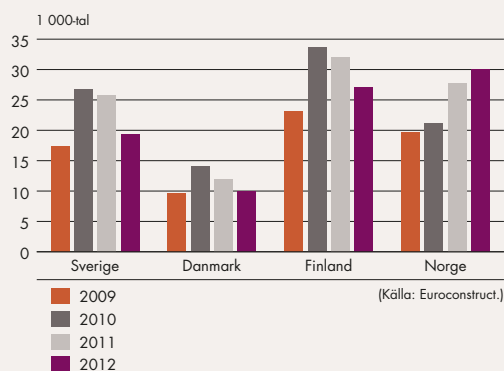
## Marknad och omvärld

### BOSTADSMARKNADEN

En svagare tillväxt i Europa samt det fortsatt osäkra internationella konjunkturläget och den allmänna oron på finansmarknaden hade en tydlig påverkan på bostadsmarknaden under 2012.

#### BOSTADSBYGGANDE I NORDEN, TOTALT ANTAL LÄGENHETER OCH SMÅHUS, BYGGSTARTADE

Bostadsmarknaden i Norden var avvaktande 2012. Antalet byggstartade bostäder ökade i Norge. På övriga marknader minskade antalet starter av nya bostäder, främst i Sverige och Finland.



Efterfrågan på bostäder i Sverige och Finland var relativt stabil. Det positiva ränteläget till trots blev försäljningsprocesserna trögare och projektstarterna något färre. En bidragande orsak till detta har varit bankernas tuffare bolånekrav och kundernas önskan att köpa bostaden närmare datumet för färdigställandet.

Efter flera års stagnerad eller sjunkande bostadsmarknad i Danmark, kunde en viss återhämtning skönjas i Köpenhamnsregionen och i Århus.

Efterfrågan på nyproducerade bostäder är fortsatt hög i Norge. Den norska bostadsmarknaden gynnas av den rådande situationen med låg arbetslöshet, god löneutveckling och låga räntor. Detta har bland annat lett till att bostadspriserna ökat, men så har även priset på utvecklingsbar mark.

I Tyskland steg bostadspriserna något under året trots en viss nedgång i den tyska ekonomin. Försäljningen mot investerarmarknaden har blivit en allt viktigare del av Housings affär och under året har ett antal större paketaffärer genomförts i framför allt Tyskland men även i Finland.

Baltikum är en fortsatt trög marknad där NCC under året inte startat några nya projekt. I S:t Petersburg ser marknaden gynnsam ut. Efterfrågan är fortsatt god och understöds av en relativt låg tillförsel av nya bostäder vilket även medfört att bostadspriserna ökat något.



Kontor Lysaker Polaris. Lysaker, Norge.

## GENOMFÖRDA UTHYRNINGAR PER SEGMENT

Kvm	Sverige	Danmark	Finland	Norge	Totalt
Kontor	20 579	10 104	10 273	6 840	47 796
Handel	6 338	6 227	13 357	–	25 922
Logistik	–	–	–	–	0
Övrigt	368	1 085	904	–	2 356
<b>Totalt</b>	<b>27 285</b>	<b>17 415</b>	<b>24 534</b>	<b>6 840</b>	<b>76 074</b>

(Källa: NCC.)

FASTIGHETSUTVECKLINGSPROJEKT<sup>1)</sup>

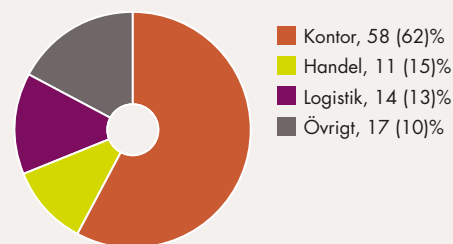
Land (antal)	Färdigställande-grad, %	Uthyrningsbar area, kvm	Uthyrnings-grad, %
Sverige (5)	59	70 500	81
Danmark (9)	65	48 500	67
Finland (7)	44	68 800	55
Norge (2)	58	23 900	57
<b>Totalt (23)<sup>2)</sup></b>	<b>55</b>	<b>211 700</b>	<b>68</b>

<sup>1)</sup> Tabellen avser pågående eller färdigställda fastighetsprojekt som ännu inte har resultatavräknats. Utöver dessa arbetar NCC med uthyrning (hyresgarantier/tilläggsköpeskilling) i tre tidigare sålda och resultatavräknade fastighetsprojekt, varav det största projektet utgörs av en kontorsfastighet i Frederiksberg, Danmark. En mer detaljerad tabell finns i bokslutskommunikén på [www.ncc.se](http://www.ncc.se).

<sup>2)</sup> Av de färdigställda och byggstartade projekten vid årets utgång ingick sex projekt där försäljningsavtal tecknats men som ännu inte resultatavräknats.

## PRODUKTMIX, ANDEL AV NETTOOMSÄTTNINGEN

Utveckling av kontorsfastigheter är det största segmentet för NCC Property Development.



## FASTIGHETSMARKNADEN

Fastighetsbranschen är en del av den globala finansmarknaden. NCC:s utbud av fastigheter som investering konkurrerar på samma villkor som andra placeringsalternativ. Aktörerna på denna marknad är stora nationella och internationella aktörer som pensionsförvaltare, fastighetsfonder eller fastighets- och försäkringsbolag. För dessa investerare är relationen mellan avkastning och risk det enskilt viktigaste kriteriet när de letar efter objekt att förvärva.

Med ett fortsatt instabilt läge på den europeiska finansmarknaden och sämre avkastning på alternativa placeringar har efterfrågan på välbelägna, miljöcertifierade, yteffektiva fastigheter, så kallade PRIME-fastigheter, stärkts och bedöms vara fortsatt god även de kommande åren. Denna utveckling leder till en stabil prisnivå för denna typ av objekt, en utveckling som är till NCC:s fördel. De

nordiska ländernas starka ekonomiska fundament attraherar internationella investerare men det är i huvudsak inhemska kapitalstarka aktörer som står för volymerna.

Första delen av 2012 kännetecknades den nordiska transaktionsmarknaden av stabil aktivitet i nivå med 2011 års volymer. Under tredje kvartalet av 2012 avstannade aktiviteten för att sedan öka under det fjärde kvartalet. Totalt sett ökade transaktionsvolymen med omkring en tredjedel jämfört med föregående år men det är värt att notera att de kraftiga volymökningarna i Sverige och Norge utgörs av ett fåtal större affärer och att marknaden karaktäriseras av riskaversion och selektivitet. Transaktionsvolymen på den nordiska fastighetsmarknaden uppgick under året till 202 (151) Mdr SEK, varav Sverige svarade för 106 (85) Mdr SEK.

KONTORSMARKNADEN I NORDEN 2012<sup>1)</sup>

	Vakansgrad, %	Hyra, kvm/år	Direktavkastningskrav, %
Stockholm	7,0	2 700 (SEK)	5,3
Oslo	5,3	2 650 (NOK)	6,0
Köpenhamn	9,5	1 200 (DKK)	5,3
Helsingfors	7,5	209 (EUR)	6,4

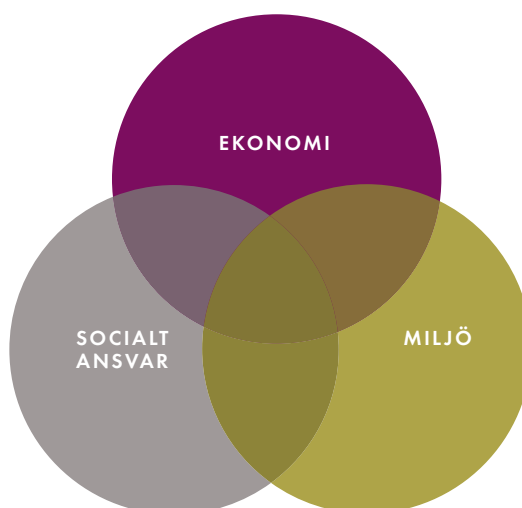
<sup>1)</sup> Avser innerstad (Källa: Newsec.)



# Ett hållbart *perspektiv*

NCC ska vara med och skapa framtidens hållbara miljöer där livskvalitet, funktion och miljöhänsyn är en naturlig del. Hållbarhet är en av NCC:s sex övergripande strategiska nyckelfrågor.

Hållbarhetsfrågor är en integrerad del av verksamheten. Målsättningen för NCC är att göra lönsamma affärer byggda på pålitliga processer genom hela värdekedjan och produktens livscykel, avseende miljö, arbetsmiljö, kvalitet, affärsetik samt övrigt socialt ansvarstagande (CSR).



## Highlights 2012

- Nytt koncernövergripande program för ansvarsfulla affärer och affärsetik.
- Nytt koncernövergripande HR-program.
- Vidareutvecklat samarbete mellan inköpsavdelningen och miljöavdelningen, bland annat med en gemensam materialstrategi.
- Över 1100 utvecklingsförslag för NCC:s arbetsmiljöarbete inkom under Awareness Day.

### NY TJÄNST – ÖKAT FOKUS PÅ HÅLLBARHETSFRÅGORNA

NCC inrättar en ny tjänst som hållbarhetschef för koncernen den 1 mars 2013. Christina Lindbäck som för närvarande är miljöchef tillträder tjänsten.

” Med Christina som medlem av koncernledningen blir vi ännu tydligare med att hållbarhet är en integrerad del i NCC:s långsiktiga strategi. Hållbarhet är sedan länge ett prioriterat område för NCC och är avgörande för att behålla vår position och för att kunna växa. Vi har en stark ambition att bli ett av de bästa företagen inom hållbarhetsområdet.”

Peter Wågström,  
koncernchef och vd för NCC

Världen står inför stora utmaningar för att skapa långsiktigt hållbar utveckling av såväl ekonomin som miljön och det sociala välbefinnandet. En ökande befolkning och kontinuerligt stigande krav på användningen av jungfruligt material ger påfrestningar på miljön. De hållbarhetsmässiga utmaningarna i samhället innebär också stora möjligheter. Den pågående urbaniseringen skapar förutsättningar för ökad resurseffektivitet, och genom de lösningar som NCC erbjuder inom

samtliga affärsområden bygger vi ett mer hållbart samhälle. För NCC är hållbarhetsfrågor allt mer en integrerad del i arbetet att leverera långsiktigt värde till alla bolagets intressenter.

Denna hållbarhetsredovisning beskriver NCC:s arbete med att skapa mer hållbara samhällen genom arbetet för en hållbar miljö, tryggare livsmiljöer, säkrare och mer attraktiva arbetsplatser samt det strukturerade arbetet med affärsetik och ansvarsfulla inköp.



## NCC:s intressentrelationer

NCC:s verksamhet påverkas av intressenternas behov, krav och förväntningar. Det är utifrån intressenternas olika perspektiv som NCC har utvecklat värderingar, Uppförandekod och fokus för den här hållbarhetsredovisningen.

Dialogen med NCC:s intressenter är en ständigt pågående process i de dagliga mötena mellan NCC:s medarbetare, kunder, leverantörer, ägare och andra som berörs av NCC:s verksamhet. Nedan redogörs för de intressentgrupper och fokusområden som identifierats som mest relevanta för NCC. Dessa har identifierats genom en intern process med delar av koncernledningen samt ansvariga inom miljö, arbetsmiljö, kommunikation och Investor Relations. NCC har under 2012 fört en löpande dialog kring olika hållbarhetsfrågor med samtliga intressentgrupper men inte genomfört någon specifik intressentdialog inför arbetet med den här hållbarhetsredovisningen.

### KUNDER

#### Nyckelfrågor

- NCC ska vara kundens förstahandsval och skapa långsiktiga kundrelationer
- Erbjudna attraktiva samarbetsformer
- Erbjudna energieffektiva produkter och tjänster
- Bidra till en hållbar samhällsutveckling

### ANVÄNDARE/KUNDENS KUND

#### Nyckelfrågor

- Skapa effektiva och ändamålsenliga bostäder och anläggningar med låg livscykelkostnad
- Skapa hälsosamma miljöer
- Minska klimatpåverkan
- Tillhandahålla energieffektiva produkter och tjänster

### MEDARBETARE

#### Nyckelfrågor

- Nollvision för arbetsplatsolyckor och kontinuerligt arbete för att nå visionen
- Kontinuerligt arbete med NCC:s värderingar
- Tydlig Uppförandekod
- Kompetensutveckling
- Ledarskap enligt NCC:s ledarprofil
- Löner, resultatlöner och förmåner
- Effektiva HR-processer

### MYNDIGHETER & BESLUTFATTARE

#### Nyckelfrågor

- Vara en kunskapspartner och informationskälla
- Delta i samhällsdebatten om byggfrågor och den hållbara staden
- Vara en långsiktig samarbetspartner
- Föra en kontinuerlig dialog

### ÄGARE

#### Nyckelfrågor

- Ökad värdetillväxt
- 20 procent avkastning på eget kapital efter skatt
- Finansiell stabilitet
- Dela ut hälften av resultatet till aktieägarna
- Vara kundens första val
- Affärsvärdet hållbarhetsarbete

### LEVERANTÖRER

#### Nyckelfrågor

- Koncerngemensamma inköp
- Lägst inköpskostnad i branschen
- Större andel internationella inköp
- Utvecklad logistik
- Grundlig leverantörsbedömning av produkter och tjänster

### OM DEN HÄR REDOVISNINGEN

För tredje året i följd presenterar NCC en hållbarhetsredovisning enligt det internationella ramverket Global Reporting Initiative (GRI). Hållbarhetsredovisningen har inte granskats av tredje part, men NCC bedömer att den samlade informationen i års- och hållbarhetsredovisningen 2012 samt information på NCC:s hemsida uppfyller GRI:s krav för tillämpningsnivå C. I de fall inget annat anges avser informationen hela NCC-koncernen under verksamhetsåret 2012. GRI-index återfinns på NCC:s hemsida, [www.ncc.se/griindex](http://www.ncc.se/griindex)

## Våra värderingar

NCC är ett värderingsstyrkt företag, där målet är att alla medarbetare och affärspartners ska fatta beslut och agera i enlighet med NCC:s gemensamma värdegrund.

Genom de gemensamma värderingarna ska NCC styra mot en mer hållbar utveckling för såväl företaget som för de människor och samhällen som berörs av NCC:s verksamhet.

### ÄRLIGHET

Vi är ärliga mot oss själva och alla våra intressenter. Vi gör affärer på ett korrekt sätt och kunden kan alltid lita på de besked som NCC ger.

### RESPEKT

Vi respekterar varandra. Allas åsikter är av värde. Man kan ha olika åsikter och samtidigt respektera varandra, samt arbeta mot ett givet mål.

### TILLIT

Vi visar varandra tillit och uppträder så att andra får tillit till oss. Alla ställer upp för NCC och företagets värderingar som en grund för kraftfull utveckling.

### DE VÄRDEORD SOM PRAKTISKT SKA VÄGLEDA ALLA MEDARBETARE PÅ NCC I DET DAGLIGA ARBETET ÄR: FOKUS

Vi fokuserar på att skapa mervärde för alla våra intressenter. Att fokusera på ett framgångsrikt affärsmannaskap innebär bland annat att prioritera lönsam tillväxt.

### ENKELHET

Det ska vara enkelt att göra affärer och ha relationer med NCC. Enkelhet innebär att minimera det som inte genererar mervärde åt kunderna men också att vi uttrycker oss så att alla vi riktar oss till förstår våra budskap och våra erbjudanden.

### ANSVARSTAGANDE

Vi tar ansvar. Att bygga framtidens miljöer och därmed bidra till en hållbar samhällsutveckling är ett stort ansvar. Ansvarfullt företagande skapar värde åt kunden, medarbetarna och våra ägare.

NCC:s värderingar utgör grunden för den av styrelsen fastställda Uppförandekoden som gäller för såväl NCC:s styrelse, ledning och samtliga medarbetare. Uppförandekoden har upprättats med beaktande av de frivilliga initiativ som NCC är anslutna till, bland annat World Economic Forum Partnering Against Corruption Initiative (PACI) och FN:s Global Compact. I Uppförandekoden beskrivs hur NCC ska agera inom följande områden,

- Affärsprinciper
- Mänskliga rättigheter och arbetsprinciper
- Miljöansvar
- Efterlevnad och uppföljning

NCC:s koncernledning ansvarar för att Uppförandekoden efterlevs, vilket följs upp kontinuerligt som en del av den löpande verksamheten. Den strategiska styrningen av NCC:s hållbarhetsarbete har sin utgångspunkt i koncernens övergripande strategi, där hållbarhetsperspektivet är en av sex strategiska nyckelfrågor. Utifrån detta perspektiv har NCC utvecklat koncerngemensamma strategier inom respektive del av hållbarhetsområdet. Det praktiska arbetet för ökad hållbarhet sker i affärsområdena och i alla de projekt som utgör NCC:s verksamhet. Mer information om hur NCC arbetar inom de olika områdena beskrivs i respektive avsnitt i den här hållbarhetsredovisningen.

## Ansvarsfulla affärer

NCC ska bygga hållbara samhällen. Det kräver ett ansvarsfullt agerande och att NCC har ett högt förtroende hos bolagets intressenter. NCC arbetar med kontinuerlig utbildning och diskussion med alla medarbetare och affärspartners rörande företagets värderingar och Uppförandekod.

### AFFÄRSETIK

Bygg och anläggning är en av de branscher med störst ekonomisk omsättning och flest sysselsatta individer på de marknader där NCC verkar. Det innebär ett stort ansvar. Genom årens lopp har inte alla de som är verksamma i branschen tagit detta ansvar fullt ut, då bland

annat karteller och korrupktion förekommit. Även inom NCC har det funnits individer som inte följt gällande regler. NCC arbetar därför kontinuerligt för att förebygga oetiskt agerande hos ledning och medarbetare inom alla nivåer i organisationen.



NCC har under 2012 vidareutvecklat det så kallade compliance-programmet och en koncernövergripande och behovsanpassad process kommer att lanseras inom koncernen under 2013. Processen lägger tyngdpunkt på att tillhandahålla organisationen enkel och konkret rådgivning i syfte att förebygga risker för oegentligheter. Dessutom kommer NCC att införa systemstöd för rapportering av oegentligheter. Allt inom ramen för den värderingsstyrda och transparenta företagskultur som NCC arbetar för att bevara och vidareutveckla. NCC har vidtagit en genomgripande översyn av verksamheten och identifierat riskområden och processer. Under 2013 lanserar NCC nya rutiner och stöd inriktade på att anställda ska våga fråga om råd i svåra situationer, istället för att okunskap eller obetänksamhet leder till felaktiga beslut eller oönskat beteende. Arbetsmetoderna innefattar bland annat riktlinjer för hantering av de vanligast förekommande risksituationerna. Implementering av de nya metoderna kommer att inledas med utbildningar och diskussioner med NCC:s medarbetare under 2013. NCC:s samtliga medarbetare ska omfattas av utbildningen.

Medarbetare som uppmärksammar misstänkt oetiskt eller otillbörligt agerande ska i första hand anmäla detta till närmsta chef. En rutin finns också för anonyma tips, en så kallad whistle blower-funktion. Samtliga tips som innehåller tillräcklig information leder till utredning och skriftlig rapport framtagen av en externt anlita aktör. Disciplinära åtgärder vidtas därefter i situationer där så krävs.

#### ANSVARSFULLA INKÖP

Varje år gör NCC inköp för åtskilliga miljarder kronor från tiotusentals leverantörer. Det innebär en stor möjlighet att positivt påverka hur NCC:s leverantörer tar socialt och miljömässigt ansvar. Under 2012 har ökad centralisering och samordning av inköpen lett till positiva resultat på området.

NCC har historiskt haft en decentraliserad inköpsorganisation, där stora möjligheter funnits för respektive lokalt inköpsansvarig att påverka såväl leverantör som val

av produkter. Samordningen av NCC:s inköp har under de senaste åren ökat, vilket medför att NCC successivt kan ställa fler gemensamma krav på leverantörer för att de ska få ingå i NCC:s inköpsportal. Potentialen i mer samordnade inköp inriktade på färre leverantörer och centralt utvalda produkter är bland annat minskade kostnader, högre kvalitet samt ökad kontroll av bland annat hållbarhetsaspekter i tillverkning och distribution. I takt med skärpta regler för byggnadsmaterial, och att NCC bygger allt fler miljöcertifierade byggnader, ökar också vikten av centralt samordnade inköp. NCC måste i större utsträckning kunna garantera under vilka omständigheter specifika material eller produkter har framställts samt vilka ämnen de innehåller.

Samordnade inköp innebär i många fall också en ökad andel internationella inköp. Genom fler direktinköp från internationella leverantörer kan NCC bättre möta en ökande global konkurrens med lägre kostnadsstruktur. NCC har bedömt att de största riskerna för kränkningar av mänskliga rättigheter och internationella riktlinjer finns utanför Norden. De internationella aktörer som vill leverera till NCC genomgår därför en rigorös process där NCC bedömer leverantören inom områden som miljö, kvalitet, arbetsmiljö och mänskliga rättigheter. Därutöver testas respektive produkt utifrån tekniska specifikationer, arbetsmiljökrav och generella miljökrav. NCC genomför därefter årliga uppföljningar och kontroller på plats hos leverantörerna för att säkerställa att NCC:s krav och riktlinjer efterlevs i praktiken. I de fall leverantörer inte uppfyller kraven kräver NCC en tidsatt åtgärdslista med redogörelser för hur leverantören ska nå kraven. Om kraven inte uppfylls inom utsatt tid får leverantören inte längre leverera produkter eller tjänster till NCC.

Målsättningen för NCC är att enbart göra affärer med leverantörer som kan påvisa pålitliga processer genom hela värdekedjan och produktens livscykel, avseende miljö, arbetsmiljö, kvalitet, affärsetik samt övrigt socialt ansvarstagande (CSR).

#### SKAPAT OCH DISTRIBUTUERAT EKONOMISKT VÄRDE

NCC:s verksamhet 2012 fördelad på intressenter baserat på koncernens resultaträkning. Total omsättning 57 Mdr SEK. Tabellen visar NCC:s skapade ekonomiska värde och hur detta har kommit olika intressentgrupper till godo.

MSEK	2012	2011
<b>Skapat ekonomiskt värde</b>		
Kunder	57 241	52 550
<b>Distribuerat ekonomiskt värde</b>		
Leverantörer	-43 426	-39 692
Anställda	-8 754	-8 241
Långivare	-274	-208
Staten (skatt och sociala avgifter)	-2 888	-3 096
Aktieägare	-1 080 <sup>1)</sup>	-1 084
<b>Behållet ekonomiskt värde</b>	<b>819</b>	<b>229</b>

<sup>1)</sup> Föreslagen utdelning.

## Ansvar som arbetsgivare

NCC:s ambition är att vara branschledande när det gäller att rekrytera, behålla och utveckla medarbetare. NCC ska vara en trygg och accepterande arbetsgivare där människor kan växa och utvecklas i sina professionella roller.

### ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

NCC ska vara branschens mest attraktiva arbetsgivare och det bolag som attraherar de bästa talangerna. För att lyckas ska NCC erbjuda alla medarbetare en säker arbetsmiljö, trygga anställningsförhållanden samt goda utvecklingsmöjligheter. Förutsättningarna ska vara lika inom alla delar av NCC och ett viktigt arbete under 2012 har därför varit att nå samsyn kring dessa frågor i koncernens olika affärsområden och länder. Resultatet är att koncernen nu har ett gemensamt erbjudande till nuvarande och potentiella medarbetare, där viktiga delar att belysa är NCC:s bredd, möjligheter till eget ansvar och de stora utvecklingsmöjligheterna.

NCC är en kunskapsintensiv organisation vilket gör att utbildning och kompetensutveckling är centrala frågor. Syftet med ett strukturerat och proaktivt förhållningssätt till kompetensutveckling är till för att såväl stärka NCC:s konkurrenskraft som att attrahera och behålla de bästa medarbetarna. Kompetensutvecklingsbehoven skiljer sig åt mellan olika delar av bolaget och under 2012 har medarbetare genomfört utbildningar inom bland annat ledarskap, projektledning och arbetsmiljö. Kontinuerliga insatser inom kompetensutveckling sker också inom många av de specialistområden som finns inom NCC.

### TRYGGHET & ANSTÄLLNINGSVILLKOR

NCC har kollektivavtal på den nordiska och tyska marknaden. I kollektivavtalen regleras bland annat minimilöner, arbetstider och medarbetarnas rättigheter gentemot arbetsgivaren. I Ryssland har istället statliga myndigheter och kontrollanter en aktiv roll avseende anställdas rättigheter och intressen. I Estland och Lettland regleras minimilöner och andra villkor av nationell lagstiftning. Lönenivå och övriga villkor i NCC-koncernen uppfyller alltid gällande lagar och kollektivavtal och motsvarar generellt branschens övriga aktörer. Därutöver ställer NCC krav på samtliga entreprenörer att föreningsfriheten och anställdas rättigheter ska respekteras.

### MEDARBETARNA DRIVER UTVECKLINGEN

Alla medarbetare på NCC ges varje år möjlighet att delta i en personalundersökning – human kapital index (HKI). Syftet är att skapa en bild av medarbetarnas attityd, arbetsglädje och lojalitet för att därigenom ge input till NCC:s fortsatta förbättringsarbete. 2012 års undersökning visade bland annat följande på en hundragradig skala,

- Andelen nöjda medarbetare ökade till index 73 (72).
- Andelen medarbetare som rekommenderar NCC som arbetsgivare ökade till index 80 (79).
- Index för hur nöjd man är med ledarskapet på NCC steg till 74 (73).

### TEKNIKSPRÅNGET – EN SPRÅNGBRÄDA IN PÅ ARBETSMARKNADEN

Två gånger per år tar NCC emot 48 juniortraineer från Sveriges gymnasieskolor på en fyra månader lång betald praktikperiod. En av initiativtagarna till programmet, som kallas Tekniksprånget, var Tomas Billing, NCC:s styrelseordförande. Idag är ett flertal av Sveriges största tekniktensiva företag med i programmet.

Under praktiken får deltagarna både erfarenhet från en arbetsplats och dessutom se NCC:s breda utvecklingsmöjligheter inom allt från planering till produktion. En som genomförde sin praktik hos NCC under 2012 var Victoria Källberg.

Den fyra månader långa praktiken på NCC upplevde Victoria som omväxlande och utvecklande. Hon fick möjlighet att prova många olika roller och arbetsuppgifter, och deltog dagligen i spännande situationer.

”Ena dagen var jag med och gjöt på en byggarbetsplats, nästa dag var jag på studiemässa och sedan kunde jag sitta med ritningar på kontoret. Jag fick verkligen en helhetsbild av byggbranschen. Alla som någonsin funderat över hur det är att jobba som ingenjör eller inom en teknisk bransch – sök till det här programmet! Du får en fantastisk chans att se hur livet kan bli efter en teknisk högskoleutbildning och du har väldigt roligt under tiden.”



Ett utvecklingsområde som identifierades i HKI 2012, och som NCC lägger stor vikt vid, är att öka andelen genomförda medarbetarsamtal bland yrkesarbetare. NCC:s decentraliserade organisation, där en stor del av verksamheten bedrivs i projektform, innebär utmaningar i att samla alla yrkesmedarbetare i strukturerade utvecklingssamtal. NCC har identifierat att nuvarande rutiner har förbättringspotential, bland annat gällande ansvarsfördelning och praktiskt genomförande för chefer med stort personalansvar. Ett annat fokusområde för 2013 är att öka dialogen om NCC:s värderingar och uppförandekod med yrkesarbetarna. 2012 års HKI visade att endast 48 procent av yrkesarbetarna kände till innehållet i NCC:s Uppförandekod, vilket kan jämföras med 86 procent bland tjänstemännen. NCC jobbar nu aktivt med att förbättra kännedomen om koden hos alla medarbetare.

#### MÅNGFALD – EN UTMANING I BRANSCHEN

På NCC är kompetens, engagemang och personliga egenskaper avgörande för en position inom företaget. Positiv eller negativ särbehandling ska aldrig förekomma, oavsett om den är baserad på en persons kön, ålder, etnicitet eller andra aspekter som inte är direkt relaterade till hur väl personen kan utföra sina arbetsuppgifter. Med grund i NCC:s värderingar ärlighet, respekt och tillit skapas en accepterande och tillåtande kultur. NCC följer årligen upp förekomsten av diskriminering och har en formell struktur för hantering av eventuell diskriminering. Incidenter ska i första hand anmälas och hanteras av närmsta chef, men diskriminering kan också anmälas till koncernens gemensamma whistle blower-funktion som avser all överträdelse mot NCC:s Uppförandekod.

I bygg- och anläggningsbranschen är en övervägande majoritet av de anställda män, inte minst bland yrkesarbetare. Det avspeglas också i könsfördelningen på NCC, där 12 procent av de anställda är kvinnor. Könsfördelningen skiljer sig dock åt mellan olika delar av företaget, bland yrkesarbetare är andelen kvinnor 2 procent medan andelen kvinnor på ledande befattning är 22 procent. NCC:s ambition är att andelen kvinnliga medarbetare ska mot-

svara andelen examinerade kvinnor inom relevanta utbildningar vid Sveriges tekniska högskolor, vilket för närvarande är cirka 30 procent.

För att nå ambitionen om ökad andel kvinnor arbetar NCC med verksamhetens jämställdhetsplan och kulturfrågor, värderingar samt forum för nätverkande och kompetensutbyte. En av NCC:s satsningar i Sverige är det kvinnliga nätverket Stella som sedan 1998 drivs av kvinnliga akademiker och chefer på NCC. Totalt har nätverket idag cirka 400 medlemmar spritt över NCC:s svenska verksamhet.

#### En hälsosam & säker arbetsplats

NCC har tagit ställning i en traditionellt olycksdrabbad bransch och har en nollvision för arbetsplatsolyckor. Alla medarbetare ska känna sig trygga på sin arbetsplats och NCC:s kultur ska premiera att säkerhetsfrågor diskuteras öppet, ofta och proaktivt.

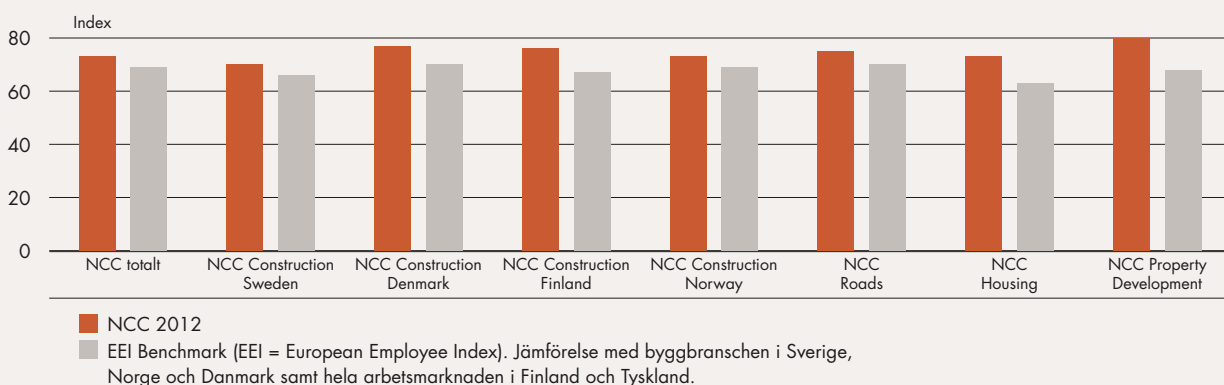
#### MÅLMEDVETENHET GER SÄKRA ARBETSPLATSER

Inom bygg- och anläggningsbranschen arbetar många människor på hög höjd, med tunga kranlyft och i trafikerade områden – typiska exempel på riskfyllda arbetsuppgifter. Resultatet är att branschen årligen drabbas av arbetsplatsolyckor, ibland med dödlig utgång. Arbetsmiljö är ett prioriterat område för NCC, då en säker arbetsplats dels ingår i arbetet med att vara en attraktiv arbetsgivare som bryr sig om sina anställda, samt att friska medarbetare ger ökad arbetsglädje, lägre kostnader och högre produktivitet. Visionen är att arbetsplatsolyckor ska elimineras, vilket kräver ett tydligt fokus på arbetsmiljöfrågor i hela organisationen, från högsta ledning till alla de beslut och avvägningar som sker varje dag på respektive arbetsplats.

Under 2012 rapporterades cirka 300 olycksfall som ledde till sjukfrånvaro. Olyckorna är en smärtsam påminnelse om att nollvisionen är långt borta, att säkerheten alltid måste komma i första hand och att det finns ett behov av att kontinuerligt arbeta med säkerhet.

#### MEDARBETARTILLFREDSSTÄLLELSEN I NCC

Centrala frågor i medarbetarundersökningen HKI jämförs med European Employee Index som gör det möjligt att mäta NCC:s resultat mot branschindex. Undersökningen ger en beskrivning av medarbetarnas arbetsglädje och lojalitet och omfattar även frågor kring värderingar, den närmaste chefen, motivation och engagemang. Resultatet från undersökningen 2012 visar att NCC är bättre än branschindex på varje marknad.





STYRNING & INCITAMENT FÖR BÄTTRE ARBETSMILJÖ  
Styrningen av NCC:s arbetsmiljöarbete sker i respektive land och affärsområde och utgår från den koncerngemensamma policyn och strategin för hälsa och säkerhet. Arbetsmiljöarbetet koordineras därutöver via koncernens arbetsmiljögrupp, med representanter från respektive affärsområde och land, och som styrs av koncernens arbetsmiljöchef. Arbetsmiljöarbetet rapporteras till koncernledningen och koncernens styrelse kvartalsvis. NCC:s strategi för arbetsmiljö och säkerhet fokuserar på säkerhetskultur och de områden som identifierats som mest riskfyllda.

- Arbete från höjd
- Tunga kranlyft
- Arbete i trafikerad miljö

Ett sätt att säkerställa fokus på arbetsmiljöfrågorna på alla nivåer är att samtliga chefer i linjeorganisationen varje år genomför arbetsmiljörevisioner. Det innebär att alla chefer sätter sig djupare in i frågorna, vilket skapar ökad förståelse för det praktiska arbetsmiljöarbetet i syfte att kunna reagera och agera på arbetsmiljöbrister och felaktiga beteenden.

NCC:s målsättning är en kultur som präglas av öppen diskussion om risker och där medarbetare bryr sig om varandra och hjälper varandra att göra rätt. Sker något

som uppfattas som en säkerhetsrisk ska de inblandade stanna upp, säkra upp och därefter fortsätta med arbetsuppgifterna i ett säkert tillstånd. En viktig del i NCC:s arbete med arbetsmiljö är att diskutera incidenter som har inträffat och potentiellt kan inträffa tillsammans med medarbetarna på de olika arbetsplatserna.

Under 2012 har NCC vidareutvecklat samarbetet inom koncernen och startat upp koncerngemensamma aktiviteter i syfte att dra nytta av de goda exempel och erfarenheter som finns inom företaget.

#### SÄKERHET ÄR EN BETEENDEFRÅGA

Undersökningar visar att cirka 80 procent av alla arbetsplatsolyckor sker på grund av felaktiga och riskfyllda beteenden. Alla medarbetare och underentreprenörer som är verksamma på NCC:s arbetsplatser ska därför ha grundläggande kunskaper om hälsa och arbetsmiljö. Enskilda medarbetares beteende och beslut påverkar säkerheten på NCC:s arbetsplatser, och det är därför avgörande att alla medarbetare vet vad som är ett korrekt och säkert beteende – och agerar därefter. Respektive platschef ansvarar för att samtliga anställda, entreprenörer och underentreprenörer på den aktuella arbetsplatsen har tagit del av och accepterar NCC:s rutiner och krav och följer dessa.



#### AWARENESS DAY 2012

För andra året i följd ägnade samtliga NCC:s medarbetare en hel arbetsdag åt att tillsammans reflektera över arbetsmiljön och fundera över vilka förbättringsdrag man kan ta som individ och grupp. All verksamhet i koncernen stannade upp klockan 9 på morgonen den femte september och dagen ägnades åt diskussioner och reflektion kring arbetsmiljö och säkerhet på NCC:s arbetsplatser. Alla anställda, men även underentreprenörer, uppmanades att lämna utvecklingsförslag för ett bättre säkerhetsarbete. Responsen var mycket stor och över 1100 e-mail med förslag inkom. Återkopplingen från medarbetarna är ett viktigt bidrag till NCC:s fortsatta satsningar för en säkrare och mer hälsosam arbetsmiljö.

Mats Bergquist som är platschef på NCC:s bygge av Signalfabriken i Sundbyberg tycker att de gemensamma diskussionerna under Awareness Day är mycket viktiga för att förbättra arbetsmiljön.

"Awareness Day var ännu bättre i år, både NCC-medarbetare och alla entreprenörer var med under dagen. Vi diskuterade igenom de vanligaste riskerna och tog fram en lång lista med förbättringsförslag."

Även Åke Gustavsson, huvudskyddsombud på bygget av Signalfabriken, anser att Awareness Day 2012 var ännu bättre än förra året.

"Arbetsmiljön på våra projekt förbättras hela tiden tack vare att frågorna diskuteras så ofta. Säker arbetsmiljö är en färskvara som måste underhållas hela tiden."

Under 2012 var Åke Gustavsson med på en kurs om säkra lyft. Han anser att återkoppling är viktigt för att Awareness Day ska ge långsiktiga resultat.

"Efter Awareness Day får vi återkoppling genom en rapport som vi går igenom och diskuterar tillsammans med våra chefer. På så sätt utvecklas arbetet vidare. Men det går inte att säga att man jobbat klart med arbetsmiljö, det kommer alltid att finnas saker att förbättra", säger Åke Gustavsson.

#### SJUKFRÅNVARO

NCC, koncernen	2012	2011	2010
Sjukfrånvaro, %	3,5	3,5	3,3

#### OLYCKSFALLSFREKVENNS OCH DÖDSFALL

NCC, koncernen	2012	2011	2010
Olycksfallsfrekvens <sup>1)</sup>	10,8	14,6	13,3
Dödsfall <sup>2)</sup>	1	2	2

<sup>1)</sup> Antal olyckor med 1 dags sjukfrånvaro eller mer per en miljon arbetade timmar.

<sup>2)</sup> Inklusivt anställda hos underleverantörer.

## Hållbar miljö

NCC har under 2012 vidareutvecklat strategin för koncernens miljöarbete. Fokus har varit att bättre integrera miljöarbetet i NCC:s affärsstrategi samt att tydliggöra miljöarbetets roll i NCC:s framgång.

Bygg- och anläggningssektorn står för cirka 40 procent av energianvändningen, 40 procent av användningen av jungfruligt material och genererar knappt 40 procent av samhällets koldioxidutsläpp. NCC ser att det finns affärsmöjligheter i att vara ledande inom miljöområdet, och att erbjuda våra kunder mer och mer hållbara produkter. Som ett led i detta har NCC genomfört ett antal åtgärder för att skapa en tydligare organisation, bättre mätbarhet och ökad samordning mellan koncernens affärsområden.

### STYRNING OCH MÅL

NCC:s miljöarbete styrs av en koncernövergripande hållbarhetschef och lokala miljöchefer i respektive affärsområde och land. Styrningen av miljöarbetet utgår ifrån de fyra prioriterade områden som identifierats i koncernen samt en tydlig ambition och målbild för respektive område år 2020. Koncernens hållbarhetschef tar tillsammans med respektive affärsområde fram relevanta aktiviteter inför respektive verksamhetsår som löpande följs upp och utvärderas i efterhand. Miljöledningssystemen i respektive affärsområde är i flera fall certifierade enligt ISO 14001.

### Klimat & energi

#### Ambition

NCC:s klimatpåverkan ska kontinuerligt minska och energiförbrukningen ska vara förnyelsebar.

#### Målbild 2020

- NCC har börjat producera plusenergihus.
- NCC redovisar alla projekts livscykelkostnad och klimatpåverkan.
- Gröna anbud är standard.

### Kemikalier & hållbara materialval

#### Ambition

NCC ska skapa hälsosamma bebyggda miljöer genom att minimera användningen av material som kan ge skadliga effekter på människor eller miljö.

#### Målbild 2020

- NCC har fasat ut erkänt farliga ämnen ur företagets produktion.
- NCC redovisar tydligt alla av relevans ingående produkter och material i nya byggnader.

### Avfall & återvinning

#### Ambition

NCC:s produktutveckling ska präglas av resurseffektivisering och verksamheten ska utgå från cirkulära flöden.

#### Målbild 2020

- NCC producerar byggnader med komponenter designade för återvinning.
- Resurseffektivitet utgör grunden i NCC:s produktutvecklingsprocess.
- Återvunna produkter och komponenter är en viktig del i NCC:s sortiment.

### Miljöcertifiering av byggnader & anläggningar

#### Ambition

NCC ska vara en drivande aktör på den nordiska marknaden för miljöcertifierade byggnader, stadsdelar och anläggningar.

#### Målbild 2020

- Samtliga egenproducerade byggnader är utformade enligt miljöcertifieringskriterier.
- NCC är en huvudaktör i arbetet med miljöcertifiering av stadsdelar.

### Klimat & energi

NCC har ambitionen att i samarbete med sina kunder bygga miljöer som förbrukar mindre energi och har lägre klimatpåverkan.

Energipriserna ligger på en hög nivå. Samtidigt utvecklas forskningen inom klimatområdet och visar att kraftigt minskade utsläpp av växthusgaser är nödvändigt för att hantera den pågående klimatförändringen. Både NCC och kunderna sätter därför en effektiv energianvändning och minskad klimatpåverkan allt högre upp på agendan, något som ökar efterfrågan på NCC:s expertis och erfarenhet inom detta område.

#### KLIMATPÅVERKAN

NCC:s ambition är att kontinuerligt minska verksamhetens växthusgasutsläpp samtidigt som bolaget växer. Samtidigt vill NCC kontinuerligt erbjuda marknaden bättre och bättre produkter ur ett klimatperspektiv. Det är en stor och spännande utmaning mot bakgrund av att bygg- och anläggningsverksamhet historiskt sett varit beroende av fossila bränslen. För att nå målet kommer

mer resurseffektiva tekniker, tjänsteutveckling och ökad medvetenhet i projektverksamheten att vara viktiga delar. Ett bra exempel på hur NCC redan idag arbetar för lägre klimatpåverkan i samband med många byggprojekt är "Grönt byggande".

NCC mäter växthusgasutsläppen på koncernnivå enligt den internationella standarden The Greenhouse Gas Protocol. I nuläget mäts utsläpp kategoriserade som Scope 1 och Scope 2, och under 2013 kommer NCC arbeta för att kunna inkludera relevanta utsläpp i Scope 3 i mätningarna. Under 2012 har NCC:s växthusgasutsläpp ökat med 16 procent, vilket främst kan förklaras av en ökad omsättning samt en ökad detaljnivå i datainsamlandet 2012.

NCC rapporterar varje år frivilligt till det internationella indexet Carbon Disclosure Project (CDP), som öppet redovisar växthusgasutsläppen för ett stort antal företag världen över. I det senaste CDP-indexet ökade NCC:s betyg från 55 till 78 på en hundragradig skala.

#### GRÖNA ANBUD

Gröna anbud är ett initiativ för att bland annat minska klimatpåverkan i NCC:s kundprojekt. NCC var 2010 först i bygg- och fastighetssektorn med att komplettera alla anbud över 50 MSEK med ett grönt alternativ. Effekten av initiativet är att NCC:s kunder på ett enkelt sätt kan välja en mer klimatanpassad lösning som är både kostnadseffektiv och har ett högt kommunikativt värde. Inom initiativet Gröna anbud erbjuds kunderna en energisnål och grön etablering av arbetsplatsen, klimatdeklarerade byggnader och klimatkompensation genom godkända FN-projekt. Under 2011/2012 lämnade NCC cirka 300 Gröna anbud. Omkring en tredjedel av dessa ledde till projekt.



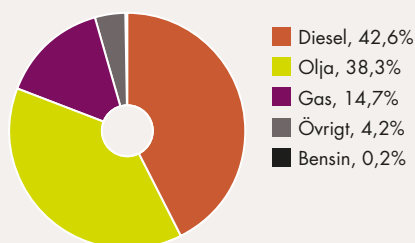
#### GRÖNT BYGGANDE

NCC arbetar strukturerat för att klimatanpassa alla nya byggarbetsplatser, ett initiativ som samlas i konceptet Grönt byggande. Inom ramen för Grönt byggande arbetar NCC med åtgärder som energisnåla byggbodar, behovsstyrd belysning, effektiva transporter och miljöanpassad avfallshantering. Under 2012 arbetade cirka 60 procent av byggarbetsplatserna i Norge utifrån konceptet. Här berättar NCC:s norska miljöchef Sigrid Strand Hansen vad det innebär att arbeta på en grön byggarbetsplats.

"En grön byggarbetsplats är egentligen inget annat än en mer resurseffektiv och smart arbetsplats. I praktiken innebär konceptet att projektledaren har en checklista med åtgärder som ska genomföras under projektets gång." En grön byggarbetsplats medför därmed också att NCC:s miljöarbete blir mer konkret och närvarande för medarbetarna i projektorganisationen.

Effekter i form av både kostnadsbesparingar och miljöbesparingar har visat sig direkt. Mätbara kostnadsbesparingar skapar också förutsättningar för att vidareutveckla konceptet.

#### DIREKT ENERGIANVÄNDNING



Diagrammet visar NCC:s energiförbrukning från olika bränslen.

#### INDIREKT ENERGIANVÄNDNING

MWh	2012	2011
El	273 196	222 273
Fjärrvärme	53 064	33 387
Fjärrkyla	136	157
<b>Totalt, samtliga energislag</b>	<b>326 396</b>	<b>255 817</b>

Tabellen visar NCC:s förbrukning av inköpt energi.

#### UTSLÄPP FRÅN NCC:S VERKSAMHET

Tusen ton	2012	2011
Kväveoxider (NOx)	783	609
Svaveloxider (SOx)	74	56
Partiklar (PM10)	76	58
Växthusgasutsläpp (CO <sub>2</sub> e)	251	216
–varav scope 1	219	191
–varav scope 2	32	25

Ökningen av utsläppen förklaras främst av en ökad omsättning samt en ökad detaljnivå i datainsamlandet 2012.



### Kemikalier och hållbara materialval

NCC:s ambition är att fasa ut produkter och material som kan utgöra en fara för människor, djur eller den omgivande miljön. En viktig del i detta arbete är att ställa rätt leverantörskrav och arbeta med spårbarhet genom hela produktionskedjan – ett arbete som NCC intensifierat under 2012.

NCC:s kemikaliehantering styrs i grunden av EU:s regelverk REACH. NCC ser gällande lagstiftning som en lägsta nivå och tillämpar dessutom det svenska bransch-samarbetet BASTA. Systemet syftar till att avveckla alla särskilt farliga ämnen ur byggprocessen. Leverantörer av material eller produkter i NCC:s byggprojekt ska ansluta sig till BASTA och registrera de varor som lever upp till BASTA-kraven. Som komplement till dessa krav fungerar den materialstrategi som NCC tagit fram under 2012 som innebär att NCC ska arbeta för att fasa ut farliga ämnen ur sin produktion till år 2020. Kraven ligger i linje med NCC:s strävan att kontinuerligt utveckla sundare och mer tilltalande miljöer.

Under 2012 har NCC bedrivit ett aktivt arbete för att ytterligare integrera miljöaspekter i inköpsprocessen. En del av NCC:s mål inom detta område är att senast 2020 kunna producera byggnader och anläggningar som är fullt ut varudeklarerade, det vill säga byggnader med tydlig information om var i byggnaden olika byggmaterial och kemikalier byggts in. Detta arbete leder på sikt även till att byggnader i högre grad kan utformas så att dess ingående material kan återanvändas när byggnadens livslängd uppnåtts.

### Avfall och återvinning

NCC ska successivt öka andelen återvinningsbara komponenter i de byggnader som produceras. NCC ska även minska mängden avfall och användningen av jungfruligt material genom att fokusera på resurseffektivitet genom hela produktutvecklingsprocessen, och arbeta mot mer cirkulära flöden av material.

I flera delar av NCC:s verksamhet är återvinning en central del av affären, inte minst inom NCC Roads och affärskonceptet NCC Recycling. NCC Roads har de senaste åren också minskat miljöpåverkan genom ökad användning av återvunnen asfalt, så kallad granulat, vid asfaltstillverkningen.

Under 2012 har NCC bedrivit ett flertal interna utvecklingsprojekt för att bland annat skapa strukturer som möjliggör bättre mätning och uppföljning av det avfall som hela verksamheten genererar. NCC har definierat relevanta kategorier av avfall, och behovet av systemstöd har kartlagts för att skapa en bättre hantering av avfallsdata. Inom ramen för arbetet har NCC även infört tydligare fokus på resurseffektivitet genom hela produktutvecklingsprocessen, ett långsiktigt arbete för att kontinuerligt skapa mer hållbara lösningar.

### Miljöcertifiering av byggnader och anläggningar

NCC:s ambition är att alla egenproducerade byggnader, anläggningar och stadsdelar ska vara utformade enligt miljöcertifieringskriterier år 2020.

De senaste åren har miljöcertifiering av byggnader ökat kraftigt i popularitet i norra Europa, och NCC är en av de aktörer som driver utvecklingen. NCC ser tydliga fördelar med miljöcertifierade byggnader, och effekterna ligger helt i linje med NCC:s övergripande strategi. Framför allt leder tredjepartsgranskade och miljöcertifierade byggnader till bättre miljöprestanda, lägre driftskostnader, minskad miljöbelastning, reducerad risk och ökad attraktionskraft för investerare, hyresgäster och boende. NCC har kompetens och erfarenhet av att hantera samtliga av de på de nordiska marknaderna, vanligast förekommande miljöcertifieringssystemen, exempelvis BREEAM, Miljöbyggnad, Svanen, GreenBuilding, DGNB, LEED och CEEQUAL. Om en kund inte föredrar en specifik miljöcertifiering bygger NCC i första hand enligt BREEAM för kommersiella fastigheter, det system som idag har flest klassade byggnader i världen och som även anses ha bäst prestanda i jämförelse med till exempel LEED.



### NCC RECYCLING – EN AFFÄRSMODELL SOM BYGGER PÅ ÅTERVINNING

Under 2012 lanserades NCC Recycling, en ambitiös satsning där NCC:s mål är att fram till 2016 etablera 30 nya återvinningsterminaler i Norden. NCC Recyclings affärsidé bygger på cirkulära tankesätt och innebär att använt bygg- och anläggningsmaterial tas tillvara. Terminalerna tar i första hand emot och förädlar asfalt, betong, stenmaterial, schaktmassor samt parkavfall. Det förädlade materialet kan återanvändas direkt i NCC:s egen produktion eller av andra aktörer på marknaden.

”NCC Recycling är en viktig del i vårt arbete att minska påverkan på miljön och samtidigt säkerställa vår tillgång till råmaterial i framtiden. Ambitionen är att bli ledande i Norden på återvinning av bygg- och anläggningsmaterial”, säger Hans Säll, affärsutvecklingschef på NCC Roads Holding.

NCC Recycling har hittills varit väldigt lyckosamt, och fler kunder strömmar till. Anledningen till att konceptet fungerar och att återvunna material ökar i popularitet är flera.

”Det som gör NCC Recycling unikt är att vi erbjuder en ”one-stop shop”. Det betyder att vi på samma plats erbjuder jungfruligt och återvunnet material, samtidigt som vi också erbjuder mottagning av återvinningsbart material och deponi för material som inte är återvinningsbart. Det hjälper även till att optimera logistiken och minska åkeriernas miljöpåverkan, genom att de inte behöver åka med tomma fordon från återvinningscentraler”, avslutar Hans Säll.

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för NCC AB (publ.), organisationsnummer 556034-5174, med säte i Solna, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2012.

## KONCERNFÖRHÅLLANDE

NCC AB är sedan januari 2003 ett dotterföretag till Nordstjernan AB, organisationsnummer 556000-1421.

## VERKSAMHET

NCC är ett av de ledande bygg- och fastighetsutvecklingsföretagen i norra Europa. NCC utvecklar och bygger bostäder, kommersiella fastigheter, industrilokaler och offentliga byggnader, vägar och anläggningar samt övrig infrastruktur. NCC erbjuder även insatsvaror för byggproduktion, såsom stenmaterial och asfalt, samt svarar för beläggning och vägservice. NCC:s huvudsakliga verksamhet bedrivs i Norden. I Tyskland bygger NCC främst bostäder. I S:t Petersburg bygger NCC bostäder och har en verksamhet inom asfalt och beläggning. I Estland och Lettland bygger NCC bostäder och hus.

## VERKSAMHETEN UNDER ÅRET

Den nordiska byggmarknaden har varit stabil under 2012 men med variationer mellan länderna. Efterfrågan på anläggningsmarknaden har varit stabil samtidigt som efterfrågan på bostads- och övriga husentreprenader gick ner under det tredje kvartalet men återhämtade sig något under fjärde kvartalet.

Inom industriverksamheten minskade stenmaterialvolymerna under slutet av året, framförallt i Sverige och Danmark. Asfaltsvolymerna minskade också, främst till följd av en tidig start på vintern.

Efterfrågan på bostadsmarknaderna där NCC verkar, har varit stabil under 2012. Bäst efterfrågan och prisutveckling finns i Norge och S:t Petersburg. Oron kring den europeiska skuldskrisen under året har inneburit en försiktighet på marknaden vilket har resulterat i längre beslutsprocesser. I Sverige och Finland tas köpbeslut när-

mare bostäders färdigställande. Investeringarna av kommersiella fastigheter fortsatte att efterfråga moderna och "gröna" fastigheter med stabila hyresgäster i bra lägen medan efterfrågan för övriga fastigheter försvagades. På hyresmarknaderna var läget stabilt både avseende hyror och vakanser.

Avkastningen på eget kapital efter skatt uppgick till 23 (17) procent. Nettolåneskulden uppgick vid årsskiftet till 6,1 (4,0) Mdr SEK och skuldsättningsgraden var 0,7 (0,5). Under året fick aktieägarna i NCC en utdelning på 1,1 Mdr SEK, vilken beslutades på årsstämman 2012.

## Förändringar bland ledande befattningshavare

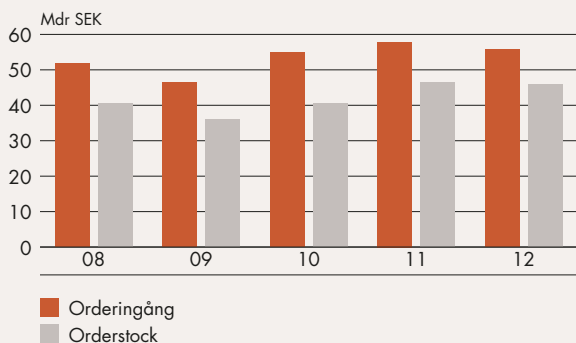
Den 1 februari 2012 efterträdde Harri Savolainen NCC Construction Finlands tidigare affärsområdeschef Timo U. Korhonen som gick i pension under 2012. Klaus Kaae utsågs till ny affärsområdeschef för NCC Construction Denmark från och med 25 juni 2012. Han efterträdde Torben Biilmann som lämnat företaget. Tomas Carlsson lämnade sin tjänst som chef för affärsområdet NCC Construction Sweden den 1 november 2012 och efterträddes av Svante Hagman som tidigare var chef för NCC Housing. Denne efterträddes av Joachim Hallengren, chef för affärsområdet NCC Property Development. Joachim Hallengren kvarstår i sin roll som chef för NCC Property Development fram till dess att Carola Lavén tillträder som affärsområdeschef i april 2013. Den 1 november 2012 tillträdde Ann Lindell Saeby som ny kommunikationsdirektör. Hon efterträdde Ulf Thorné som varit tillförordnad kommunikationsdirektör sedan 2011. Ulf Thorné återgick till sin ordinarie befattning som kommunikationschef för affärsområdet NCC Construction Sweden.

## Orderingång

Orderingången uppgick till 55 759 (57 867) MSEK. Orderingången var fortsatt bra, men förändringen förklaras främst av en lägre orderingång för Construction-enheterna i Sverige, Danmark och Finland. Ett avvaktande marknadsläge har medfört att starter av bostadspro-

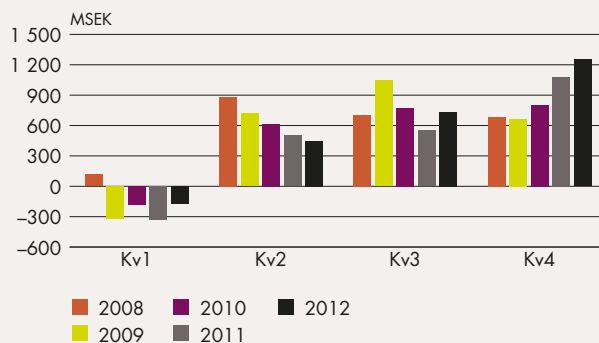
## ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK

Sedan nedgången 2008 och 2009 har orderingången ökat. Ökningen 2010 berodde i hög grad på stark efterfrågan på bostäder. I slutet av 2011 stagnerade efterfrågan på bostäder medan övriga hus- och anläggningsprojekt fortsatte att öka i omfattning under hela året. Under 2012 var orderingången något lägre jämfört med den historiskt höga nivån 2011. Den lägre nivån förklaras av lägre orderingång för Construction-enheterna i Sverige, Danmark och Finland.



## RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

Inledningen på året var säsongsmässigt svagt. Under andra och tredje kvartalet 2012 var resultatet från utvecklingsaffären relativt svagt främst på grund av låg omsättning. Tredje kvartalet 2012 påverkades positivt av förbättrade marginaler i byggverksamheten. Årets sista kvartal var säsongsmässigt starkt och överträffade det sista kvartalet föregående år som också var mycket starkt. Kvartalsresultatet var historiskt högt tack vare ökat resultat från utvecklingsaffären, främst kommersiella fastigheter men också från bostäder samt förbättrat resultat i Construction-enheterna i Finland och Norge.



jekt inom NCC Housing skett beroende av försäljningsläget i den pågående projektportföljen, vilket höll tillbaka antalet starter av nya projekt i början av året. Valutakursförändringar minskade orderingen med 543 MSEK jämfört med föregående år.

Orderingången för bostadsprojekt i egen regi till privatkund uppgick till 7 289 (8 306) MSEK. Under året byggstartades 3 196 (3 564) bostäder i egen regi till privatkund och 1 328 (852) till investerarmarknaden. Under året såldes 2 937 (2 504) till privatkunder och 1 395 (724) bostäder till investerarmarknaden. Orderingången för fastighetsprojekt i egen regi uppgick till 1 644 (2 803) MSEK. Orderstocken minskade med 481 MSEK jämfört med föregående år och uppgick till 45 833 MSEK. Valutaeffekter påverkade orderstocken negativt med 443 MSEK.

#### Nettoomsättning

I samtliga affärsområden ökade nettoomsättningen och totalt ökade den för koncernen med 9 procent och uppgick till 57 227 (52 535) MSEK. Construction-enheternas nettoomsättning var högre genom hög orderstock. Inom NCC Roads förklaras ökningen av högre priser på oljebaserade insatsvaror. Volymen för stenmaterial och asfalt sjönk något samtidigt som fler uppdrag inom vägservice medförde en högre nettoomsättning. NCC Housings nettoomsättning var högre till följd av ett större antal färdigställda och överlämnade bostäder till privatkunder och investerarmarknaden. Nettoomsättningen i NCC Property Development ökade tack vare fler resultatavräknade projekt. Valutakursförändringar minskade omsättningen med 585 MSEK jämfört med föregående år.

#### Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick till 2 537 (2 017) MSEK. Resultatförbättringen förklaras av högre resultat för samtliga affärsområden, förutom NCC Roads som var i nivå med föregående år. Störst var resultatförbättringen för NCC Property Development men även NCC Housing hade en resultatförbättring. Valutakursförändringar minskade rörelseresultatet med 29 MSEK jämfört med föregående år.

Resultatet ökade i samtliga Construction-enheter tack vare högre omsättning och bättre marginaler i Danmark, Norge och Finland. I NCC Construction Sweden förbättrades rörelseresultatet genom högre omsättning.

NCC Roads rörelseresultat var i nivå med föregående år då resultatet belastades av en goodwillnedskrivning om 32 MSEK medan 2012 års resultat påverkades av lägre volymer i både stenmaterial- och asfaltverksamheten.

NCC Housings förbättrade rörelseresultat förklaras främst av högre intäkter från resultatavräknade bostäder till privatkund.

NCC Property Developments rörelseresultat var högre än föregående år. Nio (sex) projekt har resultatavräknats samtidigt som resultat från tidigare försäljningar och markförsäljningar har tillkommit under året.

Övrigt och elimineringar uppgick till -177 (4) MSEK. Avvikelsen jämfört med föregående år beror främst på justering till IFRS avseende svenska pensionskostnader och avsättningar. Elimineringar av internvinster uppgick till -16 (-39) MSEK. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 2 263 (1 808) MSEK. Finansnettot försämrades till följd av en högre genomsnittlig nettolåneskuld och uppgick till -274 (-208) MSEK.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 899 (1 312) MSEK. Den effektiva skattesatsen för NCC var 16 (27) procent. Skattesatsen var lägre till följd av att den sänkta svenska bolagsskatten från 26,3 till 22 procent från 2013, sänkt den uppskjutna skatteskulden med 120 MSEK.

#### FINANSIELL STÄLLNING

##### Avkastning

Avkastning på eget kapital efter skatt uppgick till 23 (17) procent.

##### Totala tillgångar

De totala tillgångarna uppgick till 38 958 (32 924) MSEK.

##### Nettolåneskulden

Nettolåneskulden uppgick till 6 061 (3 960) MSEK varav nettolåneskuld i pågående projekt i svenska bostadsrättsföreningar och finländska bostadsaktiebolag uppgick till 2 181 (1 457) MSEK. Nettolåneskulden har ökat till följd av fler bostads- och fastighetsutvecklingsprojekt som till huvudsaklig del har finansierats med långfristiga lån.

##### Kassaflöde

Kassaflödet före finansiering uppgick till -932 (-2 404) MSEK. Kassaflödet från förändringar i rörelsekapital uppgick till -2 484 (-3 003) MSEK. Kassaflödet från den löpande verksamheten blev högre än föregående år främst till följd av ett förbättrat resultat och minskad kapitalbindning i övrigt rörelsekapital. Kassaflödet från kundfordringar förbättrades samtidigt som den räntefria finansieringen ökade. Investeringar i maskiner och inventarier samt företagsförvärv har främst skett inom NCC Roads och NCC Construction Norway. Se vidare Kassaflödesanalyser, s. 58.

##### Soliditet och skuldsättningsgrad

Soliditeten per den 31 december uppgick till 23 (25) procent. Skuldsättningsgraden uppgick till 0,7 (0,5).

##### Säsongeffekter

NCC Roads verksamhet och viss verksamhet inom NCC:s Construction-enheter påverkas av säsongsmässiga svängningar till följd av kall väderlek. Normalt är därför första och sista kvartalet svagare jämfört med resten av året. Under 2012 blev NCC Roads säsong kortare än normalt till följd av kalla väderförhållanden i slutet av året.

#### AFFÄRSOMRÅDEN

##### NCC Construction Sweden

Orderingången för NCC Construction Sweden var lägre än föregående år till följd av färre projekt inom främst segmentet övriga hus och uppgick till 21 483 (25 274) MSEK. Minskningen beror dels på färre interna utvecklingsprojekt för NCC Housing och NCC Property Development, men också minskad efterfrågan från privata kunder inom bland annat industri och handel. Efterfrågan från offentliga kunder på publika byggnader har minskat. Orderingången inom anläggningssegmentet har varit oförändrad jämfört med 2011. Resultatet förbättrades till 801 (777) MSEK tack vare högre omsättning.

##### NCC Construction Denmark

NCC Construction Danmarks orderingång sjönk och uppgick till 3 288 (3 689) MSEK. Färre externa order mottogs på grund av en fortsatt tuff marknad, samtidigt som orderingången var högre för interna order, särskilt för NCC Housing. Tack vare högre omsättning och fortsatt god lönsamhet var rörelseresultatet högre än föregående år och uppgick till 189 (169) MSEK.

##### NCC Construction Finland

I NCC Construction Finland var orderingången lägre och uppgick till 6 576 (7 768) MSEK. Minskningen förklaras av både lägre interna och externa order till följd av en generell avmattning av bygg- och anläggningsmarknaden. Rörelseresultatet förbättrades



till 101 (14) MSEK. Föregående år genomfördes nedskrivningar i ett antal projekt som påverkade resultatet negativt.

#### NCC Construction Norway

Orderingången för NCC Construction Norway uppgick till 8 086 (5 000) MSEK, vilket var på en historiskt hög nivå. Den höga orderingången och förvärv har lagt grunden till att NCC Construction Norways orderstock är stark inför 2013. Rörelseresultatet blev 81 (6) MSEK, vilket var bättre än föregående år tack vare högre omsättning till bättre marginaler. Föregående år påverkades av nedskrivningar i ett antal projekt.

#### NCC Roads

Nettoomsättningen för NCC Roads uppgick till 12 211 (11 766) MSEK. Omsättningen ökade till följd av högre priser på oljebaserade insatsvaror. Volymen för stenmaterial och asfalt sjönk något jämfört med föregående år samtidigt som fler uppdrag medförde en högre omsättning inom vägservice. Resultatet var i nivå med föregående år och uppgick till 413 (414) MSEK. Föregående år belastades av en goodwillnedskrivning om 32 MSEK medan resultatet 2012 var påverkat av lägre volymer i stenmaterial- och asfaltverksamheten.

#### NCC Housing

Efterfrågan på bostäder var stabil på NCC:s huvudmarknader. Totalt såldes 2 937 (2 504) bostäder till privatkunder och 1 395 (724) bostäder till investerarmarknaden. Under året byggstartades totalt 3 196 (3 564) bostäder till privatkunder och 1 328 (852) bostäder till investerarmarknaden. Det resultatavräknades 2 845 (2 764) bostäder till privatkunder och 998 (735) bostäder till investerarmarknaden. Antalet osålda färdigställda bostäder vid utgången av perioden uppgick till 393 (198). Antalet bostäder till privatkunder i pågående produktion uppgick till 4 391 (4 233). Försäljningsgraden i pågående bostadsprojekt till privatkunder uppgick till 43 (42) procent och färdigställandegraden till 47 (43) procent. Köparna tenderar att i allt högre grad köpa närmare inflyttningsdatum. Försäljningsgraden i pågående bostadsprojekt till investerare uppgick till 96 (89) procent och färdigställandegraden till 40 (49) procent.

Antalet byggrätter uppgick vid årsskiftet till 35 000 (34 200), varav 12 800 (13 500) i Sverige. Kapitalbindningen i bostadsprojekt ökade till 11 738 (9 860) MSEK främst till följd av fler pågående projekt i

egen regi. Resultatet uppgick till 835 (606) MSEK. Årets resultatökning förklaras främst av högre intäkter från resultatavräknade bostäder till privatkund. Föregående års resultat innehöll nedskrivning av mark i Danmark om 103 MSEK.

#### NCC Property Development

Omsättningen för NCC Property Development uppgick till 2 847 (1 366) MSEK. Fastighetsförsäljningar för helåret 2012 uppgick till 2 722 (1 303) MSEK och resultatet från försäljningarna uppgick till 479 (251) MSEK. Rörelseresultatet var högre än föregående år och var 295 (28) MSEK. Nio (sex) projekt har resultatavräknats samtidigt som resultat från tidigare försäljningar och markförsäljningar har tillkommit under året. Under året belastades resultatet av nedskrivningar i projekt och mark i Danmark med 41 MSEK. Föregående års resultat innehöll nedskrivning av mark i Riga, Lettland med 38 MSEK.

Vid utgången av 2012 var 23 (23) projekt färdigställda och byggstartade som inte resultatavräknats med en total projektkostnad på 5,9 (5,6) Mdr SEK. Nedlagda kostnader i pågående projekt var 3,3 (2,3) Mdr SEK, vilket motsvarar en färdigställandegrad om 55 (41) procent medan uthyrningsgraden uppgick till 68 (58) procent. Under året träffades hyresavtal om 76 000 (147 000) kvadratmeter.

#### FILIALER I UTLANDET

Affärsområdet NCC Construction Sweden bedriver verksamhet via filial i Norge. NCC Sverige har även en filial i Danmark samt en filial i Singapore kopplad till två avslutade projekt för vilka garantitiden ännu inte löpt ut.

#### MILJÖPÅVERKAN

Koncernen bedriver tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken i det svenska moderbolaget och i dotterföretagen. Koncernens tillstånds- och anmälningspliktiga verksamhet påverkar den yttre miljön huvudsakligen inom NCC Roads, som bland annat bedriver asfalt- och täktverksamhet men även genom bygg- och anläggningsverksamhet inom NCC:s Construction-enheter. Inom NCC Roads är täkter och hamnar tillståndspliktig verksamhet, medan asfaltproduktion som huvudregel är anmälningspliktig. Tillstånd för täkter förnyas löpande. Den yttre miljön påverkas i huvudsak genom utsläpp till luft, genom avfallsgenerering och genom buller. Inga väsentliga förelägganden enligt miljöbalken förekommer.

#### ORDERINGÅNG, NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT PER AFFÄRSOMRÅDE

MSEK	Orderingång		Nettoomsättning		Rörelseresultat	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
NCC Construction Sweden	21 483	25 274	25 043	23 574	801	777
NCC Construction Denmark	3 288	3 689	3 396	3 358	189	169
NCC Construction Finland	6 576	7 768	6 709	6 331	101	14
NCC Construction Norway	8 086	5 000	6 070	4 887	81	6
NCC Roads	11 807	11 830	12 211	11 766	413	414
NCC Housing	9 380	9 485	8 612	7 542	835	606
NCC Property Development			2 847	1 365	295	28
<b>Summa</b>	<b>60 618</b>	<b>63 047</b>	<b>64 889</b>	<b>58 824</b>	<b>2 714</b>	<b>2 012</b>
Övrigt och elimineringar	-4 859	-5 180	-7 662	-6 290	-177	4
<b>Koncernen</b>	<b>55 759</b>	<b>57 867</b>	<b>57 227</b>	<b>52 535</b>	<b>2 537</b>	<b>2 017</b>

## KONKURRENSFRÅGOR

I oktober 2011 meddelade Konkurrensutlysningen i Norge ett preliminärt ställningstagande avseende misstänkta överträdelser av konkurrenslagstiftningen under åren 2005–2008. NCC:s internutredning bekräftade misstankarna vad gäller överträdelse av konkurrenslagen i Trondheimområdet under tidsperioden i fråga. Konkurrensutlysningen har den 5 mars 2013 meddelat sitt slutliga beslut i ärendet. Mer information lämnas i not 35, Avsättningar.

I kölvattnet av den finländska asfaltkartellen, som slutligen avgjordes och reglerades 2009 vad gäller konkurrensskadeavgifter, har NCC och andra byggbolag mottagit skadeståndskrav från ett antal kommuner och vägverket i Finland. Under året har bland annat vägverket aviserat att myndigheten avser att utöka sina skadeståndsräkanden gentemot de involverade bolagen. För NCC Roads finländska bolag innebär det sammantaget att krav om cirka 40 MEUR riktas mot bolaget solidariskt med övriga involverade byggbolag. Dessa krav handläggs i allmän domstol. Baserat på idag tillgänglig information gör NCC bedömningen att en avsättning inte är erforderlig.

## PERSONAL

Medeltalet anställda i NCC-koncernen var under året 18 175 (17 459). NCC anpassar löpande organisationen till marknadsförutsättningarna. Bedömningen i februari 2013 är att lokala anpassningar kommer att fortgå under året. NCC:s långsiktiga arbete med arbetsmiljö och hälsofrågor har fortsatt under året.

## NCC-AKTIE

Per den 31 december 2012 omfattade det registrerade aktiekapitalet 30 133 886 aktier av serie A och 78 301 936 aktier av serie B.

Aktierna har ett kvotvärde på 8,00 SEK.

Vid årsstämman den 4 april 2012 gavs styrelsen ett mandat att, intill nästa årsstämma, få återköpa högst 867 486 B-aktier samt överlåta högst 303 620 B-aktier till deltagarna i det långsiktiga prestationsbaserade incitamentsprogram som beslutades att införas vid årsstämman 2012. Under året har NCC använt mandatet att återköpa B-aktier. Bolaget har vid årsskiftet 415 500 B-aktier i eget förvar.

A-aktierna berättigar till tio röster och B-aktierna till en röst vardera. Alla aktier ger samma rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst och berättigar till lika stor utdelning. Aktier av serie A kan på begäran omvandlas till aktier av serie B. Begäran om sådan omvandling ska göras skriftligen till styrelsen och beslut sker löpande. Efter beslut om omvandling anmäls detta till Euroclear Sweden AB för registrering. Omvandlingen är verkställd när registrering skett. Under året har 999 939 A-aktier omvandlats till B-aktier.

Antalet aktieägare i NCC var vid årsskiftet 37 840 (34 740) med Nordstjärnan AB som största enskilda ägare med 23 (23) procent av kapitalet och 66 (64) procent av rösterna. Ingen annan enskild aktieägare äger mer än 10 procent av rösterna. De tio största ägarna svarade tillsammans för 48 (51) procent av kapitalet och 76 (79) procent av rösterna.

Den 1 februari 2012 tecknade NCC en ny femårig kreditfacilitet på 325 MEUR. I de fall större förändringar sker av ägarstrukturen i NCC AB, det vill säga att mer än 30 procent av rösträtten i NCC AB övergår till annan ägare, förutom Nordstjärnan AB, eller NCC AB avnoteras från Nasdaq OMX Stockholm, kan kreditfaciliteten sägas upp av långivarna.

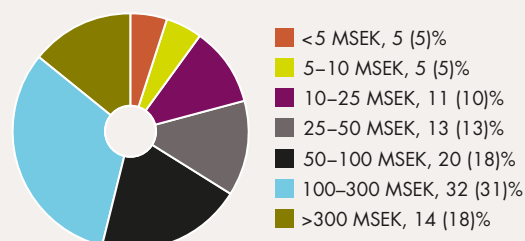
År 2011 erbjöd NCC:s huvudägare Nordstjärnan ledande befattningshavare att förvärva köpoptioner i NCC till marknadsmässiga villkor. Sammanlagt omfattar de utfärdade optionerna 51 223 aktier av serie B i NCC AB. De utfärdade optionerna har löptid på 3,3 respektive 5,3 år med lösenperiod våren 2014 och våren 2016 till kurs 200 respektive 250 kronor.

## STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT

Projekt >300 MSEK		NCC:s andel av ordervärde	Färdigställandegrad per 31 dec 2012, %	Beräknat färdigställande
Norrströmstunneln, Stockholm	SE	1 680	57	2015
Riksväg 50, Motala	SE	1 448	63	2013
Järnvägstunnel, Larvik	NO	1 188	6	2016
Berg- och byggarbeten, Kiruna/Malmerberget	SE	1 007	77	2013
Kontor, Stockholm	SE	965	7	2015
Tvårbana, etapp 3, Stockholm	SE	875	50	2014
Raiseborrning, Kiruna	SE	834	71	2014
E6, motorväg, Trondheim	NO	724	82	2013
Clarion Hotell, Arlanda	SE	703	97	2013
Kraftvärmeverk, Helsingborg	SE	687	94	2013
Bostads- och fastighetskvarter, Stockholm	SE	586	64	2014
Universitetssjukhus, ny och ombyggnad, Linköping	SE	581	30	2015
Strålbehandlingsklinik, Uppsala	SE	581	29	2014
Väg och tunnel, Askvoll	NO	579	95	2013
Kontor, Asker	NO	573	35	2014
Datahall, Luleå	SE	530	89	2013
Handel och bostäder, Baerum	NO	494	6	2015
Kommun och regionshus, Kristianstad	SE	492	43	2014
Multimediahus, Århus	DK	490	20	2014
Kontor, Oslo	NO	484	80	2013
Länsväg 456, Väg och tunnel, Kristiansand	NO	480	99	2014
E18, motorväg, Gulli	NO	478	60	2014
Flygplatsterminal, Oslo	NO	475	45	2014
Motorväg, Östfold	NO	454	17	2014
E16, väg och tunnel, Voss	NO	428	51	2013
Reparation av bro, Årstabron, Stockholm	SE	406	96	2013
Bostäder, Århus	DK	395	84	2013
E4 Rotebro Vägbroar, Stockholm	SE	381	39	2015
Kraftstation, Hissmofors	SE	380	80	2014
Närsjukhus, nybyggnad, Göteborg	SE	371	0	2015
Kontor, Lillehammer	NO	358	31	2014
Strålbehandlingsklinik, Lund	SE	347	78	2013
Postterminal, Hallsberg	SE	335	92	2013
Cirkulationsplatser och tunnel, Stockholm	SE	330	89	2013
Kontor/Verkstad, Ludvika	SE	325	93	2013
Skola, Fylke	NO	324	56	2014
Bostäder, Stockholm	SE	316	77	2014
Aula, Stockholm	SE	309	91	2013
Kontor, Göteborg	SE	309	80	2013
Bostäder, Stockholm	SE	304	75	2013

## PROJEKTSTORLEK I ORDERINGÅNG 2012, NCC:s CONSTRUCTION-EHETER OCH NCC HOUSING

En minskad andel av orderingången utgjordes av projekt större än 300 MSEK. Diagrammet avser 49 Mdr SEK av den totala orderingången på 56 Mdr SEK. I koncernens totala orderingång ingår även NCC Roads.



## Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Osäkerhet kring den globala ekonomins utveckling leder till osäkerhet för hur den nordiska bygg- och fastighetsmarknaden kan komma att påverkas. Utvecklingen kommer 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.

### RISKHANTERING OCH RISKER

I NCC:s verksamhet finns flera olika typer av risker; operationella och finansiella. De operationella riskerna har att göra med den dagliga verksamheten. Dessa kan vara rent operativa, gälla anbud eller projektutveckling, säsongsexponering eller bedömning av projektens vinstförmåga. Operationella risker hanteras i den interna verksamhetsstyrning som NCC har upprättat. Affärsområdena bedömer

och hanterar risker genom verksamhetssystem och utvecklade processer och rutiner. Koncernens finansiella risker såsom ränte-, valuta-, refinansierings-, likviditets- och kreditrisker hanteras centralt i syfte att minimera och kontrollera riskexponeringen. Kundkreditriskerna hanteras i respektive affärsområde. En centraliserad försäkringsfunktion ansvarar för koncerngemensamma försäkringar inom sak- och ansvarsförsäkringar, huvudsakligen egendom och entreprenad. Funktionen bedriver även förebyggande riskhanteringsarbete tillsammans med affärsområdena. Genom detta uppnås kostnadseffektivitet och samordning av försäkringsbara risker.

Nedan redogörs för de väsentligaste riskerna som påverkar NCC och vilka aktiviteter som genomförs för att riskerna ska hanteras på ett för NCC effektivt sätt.

	Risk	Aktivitet
<b>MARKNADSRISKER</b>		
<b>Pris</b>	<p>Den stagnation i prisstegringarna för byggvaror som märkts av under de senaste åren har fortgått. Vid en konjunkturuppgång finns en risk för att priserna på insatsvaror och tjänster ökar och att dessa inte kan kompenseras av högre priser för NCC:s produkter och tjänster.</p> <p>Inköp av material och tjänster står för cirka två tredjedelar av NCC:s kostnader. Av priset på utlagd asfalt för NCC Roads utgör råvarukostnaderna ungefär en tredjedel. Största insatsvaran är oljeprodukten bitumen följd av stenmaterialprodukter.</p>	<p>NCC:s Construction-enheter har under ett flertal år arbetat med att effektivisera byggprocessen, exempelvis genom plattformar, vilket skapar större inköpsvolymen på enskilda varor samt genom att samordna inköp av material och tjänster i Norden och köpa internationellt. I detta arbete är inköpsfunktionen, bland annat med utomnordiska inköp, en viktig faktor och den ekonomiskt mest centrala för att få kontroll över prisutvecklingen. Gemensamma plattformar är även en förutsättning för att NCC Housing och NCC Property Development ska kunna ha kontroll över produktionskostnaderna. NCC Roads köper bitumen av ett flertal internationella leverantörer. Samordning av inköp och logistik på bitumenområdet sker mellan Sverige, Danmark och Norge. Längre avtal mot kund innehåller normalt prisklausuler som reducerar NCC Roads risktagande. Vidare valutasäkras kända internationella inköpsvolymen. NCC Roads är självförsörjande på flertalet marknader gällande stenmaterialprodukter, bland annat genom innehav av strategiskt belägna täkter.</p>
<b>Säsong</b>	<p>Affärsområdet NCC Roads har en stor säsongsvariation. Detta har även kännetecknat 2012. Inom asfaltverksamheten sker upphandlingar i stor utsträckning under våren och asfaltproduktion och utläggning sker sedan under sommarhalvåret. En varm höst kan påverka produktionen positivt, medan en lång och kall vinter kan försämra resultatet.</p>	<p>För att hantera dessa risker erbjuder NCC Roads hela värdekedjan med vägreleaterade produkter och tjänster. Bland annat drifts- och underhållsverksamheten kompletterar beläggningsverksamheten över året.</p>
<b>Utveckling</b>	<p>Projektutveckling i egen regi, såväl inom bostäder som kommersiella fastigheter, innehåller förutom en entreprenadrisk, som hanteras av NCC:s Construction-enheter, också en utvecklings- och försäljningsrisk. Denna risk kan vid felaktig hantering leda till ökad kapitalbindning men även förluster.</p>	<p>I NCC finns kompetens inom boende- och fastighetsutveckling. Varje projektidé måste anpassas till lokala marknadspreferenser och de myndighetskrav som ställs i planarbetet. Att lotsa ett projekt genom till exempel en kommuns handläggning och eventuella överklaganden samt optimera satsningar tidsmässigt kräver spetskompetens. NCC har vidare successivt begränsat de marknader koncernen verkar och expanderar på. Boende- och fastighetsprojekt i egen regi utvecklas främst på de stora tillväxtorterna i Norden, men även i Tyskland, Baltikum och S:t Petersburg. Dessutom har NCC medvetet valt bort att utveckla alltför nischade projekt riktade mot smala målgrupper då vinsterna i dessa historiskt inte motsvarat den ökade risken de innebär. Riskbegränsning sker genom krav på uthyrningsgrad för kommersiella fastigheter och förförsäljning av bostäder innan projektstart. Kapitalbindning kan reduceras genom tidiga betalningar från kunder.</p>



	Risk	Aktivitet
<b>OPERATIVA RISKER</b>		
<b>Entreprenadrisk</b>	Den viktigaste operativa riskbegränsningen i en entreprenadverksamhet sker normalt i anbudsförandet. NCC har en selektiv anbudspolicy. Detta är extra viktigt i en situation med vikande marknad då det kan vara lockande att ta projekt med låg marginal eller med hög risk för att hålla upp sysselsättningen. I en växande marknad är det å andra sidan viktigt att vara selektiv då en för stor anbudsvolym kan ge upphov till resursbrist internt och externt för att hantera alla projekt, vilket kan leda till såväl försämrade intern kontroll som ökade kostnader.	NCC prioriterar att lämna anbud på projekt där riskerna är identifierade och därmed möjliga att hantera och kalkylera. Flertalet risker, såsom kontraktsrisker samt tekniska och produktionsmässiga risker, hanteras och minimeras bäst genom samarbete i tidiga skeden med kunden och andra aktörer. Olika typer av samverkansformer, som till exempel NCC Partnering, är ett sätt att hantera risker. Styrningen av projekten är avgörande för att minimera problem och därmed kostnader. Ett flertal av koncernens enheter är kvalitets- och miljöcertifierade. Det förekommer perioder med brist på arbetskraft och viss kompetens. Därför är det viktigt att NCC har en organisation med hög mångfald för att säkra leveransförmågan.
<b>Konkurrensrätt</b>	NCC:s verksamhet är normalt lokalt förankrad och kan i många fall kännetecknas av ett fåtal aktörer. Anställda i NCC har i något fall medverkat till konkurrenspåverkan i strid mot företagets etiska värderingar och gällande lag.	NCC har sedan flera år genomfört utbildning i NCC:s värdegrund och konkurrensrätt. Vidare har ytterligare rutiner utvecklats för att identifiera och följa upp medarbetare som kan vara i en situation där de kan utsättas för risk för konkurrensverkan. NCC har under 2012 därutöver vidareutvecklat sitt "compliance-program", se vidare s. 35.
<b>Finansiellt risktagande</b>	Det finansiella risktagandet ska ses mot bakgrund av det kapitalbehov de olika verksamheterna i NCC har. Entreprenadverksamheten har vanligen ett positivt kassaflöde i början av ett projekt. NCC Roads binder främst kapital i anläggningstillgångar, täkter, krossar, asfaltverk, maskiner för utläggning och vägservice med mera. I den mån det är möjligt eftersträvas investeringar med maximal utnyttjandegrad. Bostads- och fastighetsutveckling i egen regi binder kapital under hela projektets gång; först genom investering i mark och därefter under utveckling fram till färdigställande och försäljning.	Övergripande styrs det finansiella risktagandet av det tak för skuldsättningsgraden som gäller för koncernen. NCC:s Constructionenheter skall i normalfallet inte ha någon finansiell nettoskuld utan tvärtom löpande generera ett likvidöverskott. Industri- och utvecklingsverksamheterna binder kapital i sina respektive verksamheter men detsamma är bundet i tillgångar av lite olika karaktär. NCC Roads binder kapital, i första hand, i anläggningar, grustäkter och utrustning av olika slag medan NCC Housing och NCC Property Development binder kapital i utvecklingsprojekt. I NCC Roads är också de säsongsmässiga variationerna i kapitalbindningen stora. Verksamheten i de tre kapitalintensiva affärsområdena styrs i detta hänseende mot internt satta tak för kapitalbindningen. Dessa revideras löpande men är avsedda att gälla på medellång sikt.
<b>Finansiella risker</b>	Med finansiella risker avses ränterisk, valutarisk, refinansieringsrisk, likviditetsrisk samt kredit- och motpartsrisk.	NCC:s finanspolicy för hantering av finansiella risker har beslutats av NCC AB:s styrelse och bildar ett ramverk av riktlinjer och regler i form av riskmandat och limiter för finansverksamheten. Inom NCC-koncernens organisation är finansverksamheten centraliserad till NCC Koncernstab Finans, dels för att kunna bevaka koncernens sammanlagda finansiella riskpositioner, dels för att kunna uppnå kostnadseffektivitet, stordriftsfördelar, kompetensutveckling och tillvarata koncerngemensamma intressen. Koncernens finansiella risker hanteras genom koncernens internbank. Kundkreditriskerna hanteras i respektive affärsområde. För en utförligare redogörelse av finansiella instrument och finansiell riskhantering, se not 39, Finansiella instrument och finansiell riskhantering.
<b>RISK FÖR FEL I FINANSIELL RAPPORTERING</b>		
<b>Risk för fel vid successiv vinstavräkning</b>	I projekt med entreprenadavtal tillämpar NCC normalt successiv vinstavräkning. Det innebär att resultatet avräknas i takt med färdigställandet, det vill säga innan slutligt resultat är fastställt. Risken för att det slutliga resultatet kommer att avvika från det successiva begränsas genom NCC:s modell för projektstyrning.	NCC:s projektstyrningsmodell, vilken är en del av NCC:s verksamhetsstyrning, innebär att det för samtliga entreprenadprojekt görs produktionskalkyler, avstämningar av utfört arbete, slutlägesprognoser och uppföljningar som ligger till grund för resultatavräkning. Om det slutliga resultatet för projektet då bedöms bli negativt måste projektets resultat omedelbart belastas med hela förlusten, oavsett hur färdigställt projektet är.
<b>Uppskattningar och bedömningar</b>	Redovisningen av vissa poster baseras på uppskattningar och bedömningar och är därmed behäftade med osäkerhet. Marknadsläget påverkar särskilt värden på exploateringsmark och pågående fastighetsutvecklings- och bostadsprojekt. Dessa redovisas baserade på nuvarande, vid bokslutstillfället svårbedömda, antaganden såsom till exempel försäljningspriser, produktionskostnader, markpriser, hyresnivåer, avkastningskrav samt tidpunkter för produktionsstart och/eller försäljning.	NCC följer löpande marknadsutvecklingen och prövar kontinuerligt gjorda antaganden. Se även kritiska uppskattningar och bedömningar i not 1.

## KÄNSLIGHETS- OCH RISKANALYS

	Förändring	Resultateffekt efter finansnetto, MSEK (årsbasis)	Påverkan räntabilitet på eget kapital, (%-enheter)	Påverkan räntabilitet på sysselsatt kapital, (%-enheter)	Kommentarer
<b>NCC:s Construction-enheter</b>					
Volym	+/-5%	149	1,4	0,9	För NCC:s Construction-enheter har en marginalhöjning på 1 procentenhet en väsentligt större resultateffekt än en volymökning på 5–10 procent. Det speglar vikten av en selektiv anbuds-policy och riskhantering i tidiga skeden.
Rörelsemarginal	+/-1%-enhet	412	3,9	2,5	
<b>NCC Roads</b>					
Volym	+/-5%	42	0,4	0,3	NCC Roads verksamhet påverkas av bland annat prisnivåer samt producerad och utlagd asfaltvolym. En längre säsong till följd av gynnsam väderlek ger ökad volym, och då andelen fasta kostnader är stor är marginaleffekten betydande.
Rörelsemarginal	+/-1%-enhet	122	1,2	0,7	
Kapitalrationalisering	+/-10%	11	0,1	0,3	
<b>NCC Housing</b>					
Volym	+/-10%	127	1,2	0,8	För boendeprojekt i egen regi inom NCC Housing är den stora utmaningen att ha rätt produkt och driva projekten genom planprocessen till marknaden i rätt tid.
Rörelsemarginal	+/-1%-enhet	86	0,8	0,5	
<b>NCC Property Development</b>					
Försäljningsvolym, projekt	+/-10%	74	0,7	0,4	NCC Property Developments resultat styrs till allra största delen av försäljningar. Huruvida ett fastighetsprojekt kan säljas beror till stor del på de hyresavtal som träffats med hyresgästerna. Ökad uthyrningstakt möjliggör en ökad försäljningsvolym. Värdet på en fastighet styrs dessutom av skillnaden mellan driftskostnader och hyresnivåer, vilket innebär att ändrade hyresnivåer eller driftsekonomi i pågående projekt kan ge en värdeförändring.
Försäljningsmarginal, projekt	+/-1%-enhet	27	0,3	0,2	
<b>Koncernen</b>					
Låneränta	+/-1%-enhet	38	0,4		NCC-koncernen hade under 2012 en god finansiell ställning. Nettolåneskuden ökade jämfört med 2011 på grund av fler pågående bostads- och utvecklingsprojekt som till huvudsaklig del har finansierats med långfristiga lån.
Ändrad nettoskuld	500 MSEK	16	0,2	0,5	
Ändrad soliditet	-5%-enheter		6,6		

## NOMINERINGSARBETE

Inför årsstämman 2013 består NCC:s valberedning av Viveca Ax:son Johnson (styrelseordförande, Nordstjernan AB), Thomas Eriksson (fd vd Swedbank Robur AB) och Johan Ståhl (förvaltare, Lannebo Fonder AB) med Viveca Ax:son Johnson som ordförande. Styrelsens ordförande Tomas Billing är adjungerad ledamot i valberedningen, dock utan rösträtt.

## ERSÄTTNINGAR

Styrelsens förslag till riktlinjer för bestämmande av lön och annan ersättning till VD och andra personer i bolagets ledning (Koncernledningen)

Styrelsen har utvärderat tillämpningen av riktlinjerna för bestämmande av lön och annan ersättning till VD och andra personer i bolagets ledning (Koncernledningen) som beslutades av årsstämman 2012 och de gällande ersättningsstrukturerna och ersättningsnivåerna i bolaget.

Styrelsen föreslår till årsstämman 2013 att gällande riktlinjer ska upprepas 2013. Dessa riktlinjer omfattar Koncernledningen inklusive VD.

Målsättningen med riktlinjerna för lön och ersättning till Koncernledningen är att NCC ska erbjuda en marknadsmässig ersättning som möjliggör att personer med högsta möjliga kompetens kan såväl

rekryteras som behållas inom NCC-koncernen. Det totala ersättningspaketet ska stödja NCC:s långsiktiga strategi. Ersättningen till Koncernledningen består av fast lön, rörlig ersättning, långsiktigt prestationsbaserat incitamentsprogram, pension och övriga förmåner.

**Fast lön.** Vid fastställande av den fasta lönen ska den enskilda befattningshavarens ansvarsområden, erfarenhet och uppnådda resultat beaktas. Den fasta lönen revideras antingen varje år eller vartannat år.

**Kortsiktig rörlig ersättning.** Den kortsiktiga rörliga ersättningen ska vara maximerad och relaterad till den fasta lönen samt baserad på utfallet i förhållande till uppsatta mål, varav den absoluta huvuddelen motsvarar ekonomiska mål. Syftet med rörliga ersättningar är att motivera och belöna värdeskapande aktiviteter som stödjer NCC:s långsiktiga operationella och finansiella mål.

Under förutsättningen att ett långsiktigt prestationsbaserat incitamentsprogram antas av årsstämman 2013, är den kortsiktiga rörliga ersättningen för VD maximerad till 40 procent av den fasta lönen och för övriga i Koncernledningen är den maximerad till 30–40 procent av den fasta lönen. Den kortsiktiga rörliga ersättningen revideras årligen. Bolagets åtaganden gentemot berörda personer kan vid fullt utfall beräknas kosta bolaget högst 17 MSEK inklusive sociala avgifter.

Beslutar bolagsstämman inte om ett långsiktigt prestationsbaserat incitamentsprogram är den rörliga ersättningen för VD maximerad till 50 procent av den fasta lönen och för övriga i Koncernledningen maximerad till 40–50 procent av den fasta lönen, vilket innebär en kostnad vid fullt utfall om maximalt 21 MSEK inklusive sociala avgifter.

**Pension och övriga förmåner.** NCC eftersträvar en successiv övergång till premiebaserade lösningar, vilket innebär att NCC betalar premier som utgör en viss procent av den anställdes lön. Medlem i Koncernledningen, som är verksam i Sverige, har utöver grundpension, som i normalfallet är ITP, rätt till en premiebästa tilläggspension för lönedelar överstigande 30 inkomstbasbelopp. Inkomstbasbeloppet för 2013 är 56 600 kr. Medlem i Koncernledningen, som är verksam i annat land, har pensionslösning i överensstämmelse med lokal praxis.

NCC eftersträvar en harmonisering av pensionsåldern för medlemmar i Koncernledningen till 65 år.

**Övriga förmåner.** NCC tillhandahåller övriga förmåner till medlem i Koncernledningen i enlighet med lokal praxis. Det samlade värdet av dessa förmåner ska i förhållande till den totala ersättningen utgöra ett begränsat värde och motsvara vad som i princip är sedvanligt på marknaden.

**Uppsägningstider och avgångsvederlag.** Medlem av Koncernledningen som avslutar sin anställning på NCC:s initiativ äger i normalfallet rätt till 12 månaders uppsägningstid med avgångsvederlag motsvarande 12 månaders fast lön. Avgångsvederlaget ska avräknas mot ersättning som under nämnda 12 månader utbetalas från ny arbetsgivare. Uppsägningstiden uppgår i normalfallet till 6 månader vid uppsägning på initiativ av den anställde.

Dessa riktlinjer får frångås av styrelsen om det i det enskilda fallet finns särskilda skäl härför.

Under 2012 har avtal träffats med en nyanställd ledande befattningshavare om en särskild ersättning för att kompensera denne något för förlorad ersättning under tidigare arbetsgivares långsiktiga incitamentsprogram. Den särskilda ersättningen innefattar deltagande i 2012 års incitamentsprogram (LTI 2012) samt en kontant ersättning motsvarande fem månadslöner. Styrelsen har således utnyttjat sin rätt att i enskilda fall och av särskilda skäl frångå riktlinjerna. Kontanter ersättning utbetalas i två lika delar 2013 och 2014 och förutsätter att befattningshavaren vid respektive utbetalningstillfälle kvarstår i sin anställning.

#### Långsiktigt prestationsbaserat incitamentsprogram

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar inrätta ett långsiktigt prestationsbaserat incitamentsprogram för ledande befattningshavare och nyckelpersoner inom NCC-koncernen (LTI 2013). Förslaget överensstämmer i allt väsentligt med det långsiktigt prestationsbaserade incitamentsprogram som årsstämman antog den 4 april 2012. Totalt omfattas 119 befattningshavare av LTI 2012. Det är styrelsens uppfattning att incitamentsprogram av denna form gynnar bolagets långsiktiga utveckling. Syftet med LTI 2013 är att skapa fokus på bolagets långsiktiga kapitalavkastning och att minimera antalet arbetsplatsolyckor. LTI 2013 föreslås omfatta sammanlagt cirka 150 deltagare inom NCC-koncernen. Närmare information om förslaget till långsiktigt incitamentsprogram finns tillgängligt på [www.ncc.se](http://www.ncc.se).

#### MODERBOLAGET

##### Kommissionärsförhållanden

NCC Construction Sverige AB och NCC Boende AB driver sedan den 1 januari 2002 respektive 1 januari 2009 sina rörelser i kommission för NCC AB:s räkning.

#### Nettoomsättning och resultat

Faktureringen för moderbolaget uppgick till 25 763 (18 870) MSEK. Resultat efter finansiella poster var 1 915 (579) MSEK. I moderbolaget vinstavräknas projekt när de är slutavräknade. Ökad fakturering i entreprenadverksamheten, det vill säga ökad mängd projekt som slutavräknas samt lägre nedskrivningar av aktier i dotterföretag förbättrade periodens resultat. Medeltalet anställda var 7 204 (7 213).

#### BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Bolagsstyrningsrapporten finns som en separat del i NCC årsredovisning 2012 och utgör inte en del av de formella årsredovisningshandlingarna, se avsnittet Bolagsstyrning s. 100–105.

#### VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÅKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

##### Förändringar bland ledande befattningshavare

I februari 2013 meddelades två förändringar i koncernledningen. Christina Lindbäck tillträder den nya tjänsten som hållbarhetschef för NCC-koncernen den 1 mars 2013 och blir medlem av koncernledningen. Christina Lindbäck var sedan tidigare miljöchef för NCC-koncernen. Carola Lavén blir ny affärsområdeschef för NCC Property Development och tillträder senast under april 2013. Carola Lavén har tidigare arbetat som chef för affärsutveckling inom Atrium Ljungberg där hon har ingått i företagsledningen.

#### FRAMTIDSUTSIKTER

Inledningen på 2013 förväntas bli svag på den nordiska byggmarknaden, men bygginvesteringarna för helåret bedöms komma att vara i nivå med 2012 eller öka något. Den norska byggmarknaden väntas ha den starkaste tillväxten, medan tillväxten sannolikt blir svagare på övriga marknader, framförallt i Finland. Under 2012 har flera steg tagits mot att förverkliga NCC:s strategi för lönsam tillväxt. Orderstocken för byggverksamheten var vid årets slut något lägre än föregående år, vilket tillsammans med marknadsutsikterna begränsar tillväxtpotentialerna 2013. Även om marknadsutsikterna inför 2013 inte är de bästa, så har NCC en bra position på marknaden, en välfylld orderstock och en bra balans i verksamheten.

För 2013 förväntas efterfrågan på asfalt vara i nivå med 2012 medan efterfrågan på stenmaterial väntas minska något. Vägservice är förhållandevis okänslig för konjunkturen och möjligheten att växa är relativt goda då fler offentliga kontrakt konkurrerats ut. NCC förväntar sig en stabil efterfrågan på bostäder under 2013 med i stort oförändrade priser. Marknadsförutsättningarna är svaga i Baltikum och Danmark samt stabila i Tyskland. För fastighetsprojekt är marknadsutsikterna för 2013 svårbedömda och mycket avgörs av hur den ekonomiska situationen i Europa utvecklas.

#### FÖRSLAG TILL UTDELNING

Styrelsen föreslår en utdelning på 10,00 (10,00) kronor per aktie. Förslag till avstämningsdag är den 12 april 2013. Utdelningen är i linje med NCC:s utdelningspolicy och motsvarar 57 procent av resultatet efter skatt. Om årsstämman beslutar enligt förslaget, beräknas utdelningen utbetalas via Euroclear Sweden AB den 17 april 2013. Styrelsens yttrande till utdelningsförslag och förvärv av egna aktier kommer att återfinnas på bolagets webbplats och delas ut på årsstämman.

#### BELOPP OCH DATUM

Om inget annat sägs anges belopp i miljoner svenska kronor (MSEK). Den period som avses är 1 januari–31 december för resultaträkningsrelaterade poster respektive den 31 december för balansräkningsrelaterade poster. Avrundningsdifferenser kan förekomma.



## Koncernens resultaträkning med kommentarer

MSEK	Not	2012	2011
	1, 24		
Nettoomsättning	2, 3	57 227	52 535
Kostnader för produktion	5, 6, 9, 20, 30	-51 724	-47 721
<b>Bruttoresultat</b>		<b>5 503</b>	<b>4 814</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	5, 6, 7, 20	-2 978	-2 774
Resultat från försäljning av rörelsefastigheter	8	3	7
Nedskrivningar av anläggningstillgångar	9, 20, 21	-2	-38
Resultat från försäljning av koncernföretag	10	6	3
Resultat från andelar i intresseföretag	11	5	5
<b>Rörelseresultat</b>	3, 12	<b>2 537</b>	<b>2 017</b>
Finansiella intäkter		73	76
Finansiella kostnader	9	-347	-284
<b>Finansnetto</b>	16	<b>-274</b>	<b>-208</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 263</b>	<b>1 808</b>
Skatt på årets resultat	29	-364	-496
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	17, 42	<b>1 899</b>	<b>1 312</b>
<b>Hänförs till:</b>			
NCC:s aktieägare		1 894	1 310
Innehav utan bestämmande inflytande		5	2
<b>Årets resultat</b>		<b>1 899</b>	<b>1 312</b>
<b>Resultat per aktie</b>	18		
<i>Före utspädning</i>			
Resultat efter skatt, SEK		17,51	12,08
<i>Efter utspädning</i>			
Resultat efter skatt, SEK		17,51	12,08

## Koncernens rapport över totalresultat med kommentarer

MSEK	Not	2012	2011
<b>Årets resultat</b>		<b>1 899</b>	<b>1 312</b>
<b>Övrigt totalresultat<sup>1)</sup></b>			
Årets omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		-78	-38
Vinst på säkring av valutarisk i utlandsverksamhet	39	37	10
Skatt hänförlig till säkring av valutarisk i utlandsverksamhet	29	-10	-3
Årets förändringar i verkligt värde på finansiella tillgångar som kan säljas			1
Årets förändringar i verkligt värde på kassaflödessäkringar		-23	-18
Förändringar i verkligt värde på kassaflödessäkringar överfört till årets resultat		3	-16
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	29	3	10
<b>Årets övrigt totalresultat</b>		<b>-68</b>	<b>-55</b>
<b>Årets summa totalresultat</b>		<b>1 831</b>	<b>1 257</b>
<b>Hänförs till:</b>			
NCC:s aktieägare		1 825	1 255
Innehav utan bestämmande inflytande		5	2
<b>Årets summa totalresultat</b>		<b>1 831</b>	<b>1 257</b>

<sup>1)</sup> Se även specifikation av posten reserver i eget kapital s. 57.

## NETTOOMSÄTTNINGEN

Samtliga affärsområden ökade nettoomsättningen och totalt ökade nettoomsättningen för koncernen med nio procent och uppgick till 57 227 (52 535) MSEK. Construction-enheternas nettoomsättning var högre tack vare hög produktion som följd av en hög ingående orderstock och en god orderingång under året. Inom NCC Roads förklaras ökningen av högre priser på oljebaserade insatsvaror. Volymen stenmaterial och asfalt sjönk något samtidigt som fler uppdrag inom vägservice medförde en högre nettoomsättning. NCC Housings nettoomsättning var högre tack vare ett större antal sålda bostäder till privatkunder och investerarmarknaden. Nettoomsättningen i NCC Property Development ökade tack vare fler resultatavräknade projekt. Föregående år resultatavräknades två projekt. Valutakursförändringar minskade omsättningen med 585 MSEK jämfört med föregående år.

## BRUTTORESULTATET

I bruttoreultatet ingår nedskrivningar med sammanlagt 44 (186) MSEK, varav 41 MSEK i nedskrivning av projekt och mark i NCC Property Development i Danmark. Föregående år ingick nedskrivning av goodwill i NCC Roads finländska verksamhet med 32 MSEK, 141 MSEK i nedskrivningar av bostadsprojekt och exploateringsfastigheter samt återförda nedskrivningar på 6 MSEK. Se även not 9, Nedskrivningar och återförda nedskrivningar.

## RÖRELSERESULTATET

Det förbättrade rörelseresultatet förklaras av högre resultat för samtliga affärsområden, förutom NCC Roads som var i nivå med föregående år. Störst var resultatförbättringarna för NCC Property Development och NCC Housing som hade en betydande resultatförbättring tack vare högre resultat från resultatavräknade projekt. Resultatet ökade i samtliga Construction-enheter

tack vare högre omsättning och bättre marginaler i Danmark, Norge och Finland. I NCC Construction Sweden förbättrades resultatet tack vare högre omsättning. NCC Roads resultat var i nivå med föregående år. Föregående år belastades NCC Roads resultat av en goodwillnedskrivning om 32 MSEK medan 2012 års resultat påverkades av lägre volymer i både stenmaterial- och asfaltverksamheten. Valutakursförändringar minskade rörelseresultatet med 29 MSEK jämfört med föregående år.

## FÖRSÄLJNINGS- OCH ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Omkostnadsprocenten som uppgick till 5,2 (5,3) procent var något lägre jämfört med föregående år.

## FINANSNETTO

Finansnettot försämrades till följd av en högre genomsnittlig nettolåneskuld.

## SKATT

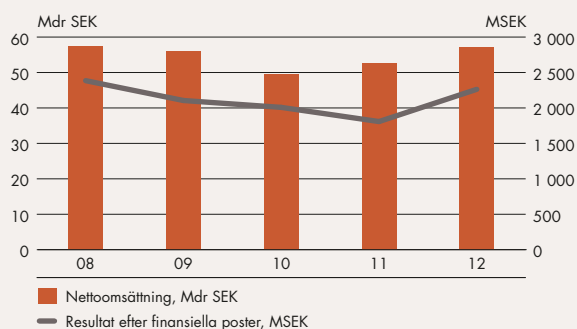
Den effektiva skattesatsen för NCC var 16 (27) procent. Skattesatsen var lägre till följd av att den sänkta svenska bolagsskatten, från 26,3 till 22 procent. Detta medför att från 2013 sänks den uppskjutna skatteskulden med 120 MSEK. Se även not 29, Skatt på årets resultat, uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder.

## ÖVRIGT TOTALRESULTAT

Förändringen av övrigt totalresultat består i huvudsak av årets nettoresultat samt omräkningsdifferenser huvudsakligen i EUR, NOK och DKK. För 2012 har valutafluktuationerna för dessa valutor varit högre jämfört med 2011. Skatteeffekter av ovanstående transaktioner redovisas separat, se även not 29, Skatt på årets resultat, uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder.

## NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Nettoomsättningen steg 2012 genom en stor orderstock i bygg- och anläggningsverksamheten i början av året samt ökad resultatavräkning av bostads- och fastighetsprojekt. Resultatet förbättrades under 2012 tack vare högre resultat i alla affärsområden, förutom i NCC Roads som hade ett resultat i nivå med föregående år. Störst var resultatförbättringen i NCC Property Development men även NCC Housing hade betydande resultatförbättring. Föregående års resultat påverkades negativt av projektnedskrivningar i byggverksamheten.



# Koncernens balansräkning med kommentarer

MSEK	Not	2012	2011
	1, 24		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Goodwill	20	1 827	1 607
Övriga immateriella tillgångar	20	204	167
Rörelsefastigheter	21	662	596
Maskiner och inventarier	21	2 395	2 209
Andelar i intresseföretag	23	9	8
Andra långfristiga värdepappersinnehav	26	158	173
Långfristiga fordringar	28	1 578	1 559
Uppskjutna skattefordringar	29	281	191
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>39</b>	<b>7 114</b>	<b>6 511</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Fastighetsprojekt	30	5 321	4 475
Bostadsprojekt	30	11 738	9 860
Material- och varulager	31	655	557
Skattefordringar	29	54	23
Kundfordringar	39	7 725	7 265
Upparbetade ej fakturerade intäkter	32	782	910
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 544	1 114
Övriga fordringar	28	1 223	1 127
Kortfristiga placeringar	26, 44	168	285
Likvida medel	44	2 634	796
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>39</b>	<b>31 844</b>	<b>26 414</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>42</b>	<b>38 958</b>	<b>32 924</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
Aktiekapital	33	867	867
Övrigt tillskjutet kapital		1 844	1 844
Reserver		-206	-135
Balanserat resultat inklusive årets resultat		6 468	5 710
<b>Aktieägarnas kapital</b>		<b>8 974</b>	<b>8 286</b>
Innehav utan bestämmande inflytande		15	11
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 988</b>	<b>8 297</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Långfristiga räntebärande skulder	34, 41	7 102	3 850
Övriga långfristiga skulder	37	841	643
Uppskjutna skatteskulder	29, 35	725	669
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	35, 36	9	6
Övriga avsättningar	35	2 435	2 619
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>39, 43</b>	<b>11 113</b>	<b>7 788</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga räntebärande skulder	34, 41	2 141	1 585
Leverantörsskulder	39	4 659	4 131
Skatteskulder		122	60
Fakturerade ej upparbetade intäkter	32	4 241	4 176
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40	3 748	3 274
Avsättningar	35		3
Övriga kortfristiga skulder	37	3 945	3 611
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>39</b>	<b>18 855</b>	<b>16 839</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>29 968</b>	<b>24 627</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>42</b>	<b>38 958</b>	<b>32 924</b>
<b>Ställda säkerheter</b>	<b>43</b>	<b>1 344</b>	<b>1 522</b>
<b>Borgens- och garantiförpliktelser</b>	<b>43</b>	<b>1 448</b>	<b>1 353</b>



## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

## Goodwill

NCC genomför nedskrivningsprövningar av goodwill årligen eller när indikation till värdeförändringar finns. Under året har två företag förvärvats i Norge med en sammanlagd goodwill om 230 MSEK. Föregående år förvärvades två mindre företag i Norge med en goodwill om totalt 33 MSEK. Efter en nedskrivningsprövning 2011 skedde det en nedskrivning av goodwill i NCC Roads Finland om 32 MSEK. Se även not 20, Immateriella tillgångar.

## Övriga immateriella tillgångar

Övriga immateriella tillgångar ökade främst till följd av att ett strategiskt utvecklingsprojekt inom NCC Roads och att det nya koncernövergripande HR-programmet har aktiverats.

## Maskiner och inventarier

Maskiner och inventarier ökade under året främst på grund av företagsförvärv i NCC Construction Norway.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

## Fastighetsprojekt

Högre kapitalbindning i pågående fastighetsprojekt i Sverige, Finland och Norge jämfört med 2011 ledde till att värdet av fastighetsprojekt ökade. Se även not 30, Omsättningsfastigheter.

## Bostadsprojekt

Investeringar i exploateringsfastigheter ökade jämfört med föregående år. I slutet av året ökade antalet osålda färdigställda bostäder på grund av att relativt många bostäder färdigställdes nära årsskiftet. Se även not 30, Omsättningsfastigheter.

## Material- och varulager

Asfalt- och stenmaterialvolymerna inom NCC Roads var högre till följd av en tidigare vintersäsong jämfört med föregående år.

## Kundfordringar

Kundfordringar ökade under året främst i NCC Housing på grund av att fler bostäder har överlämnats till kund i slutet av året och till följd av företagsförvärv i NCC Construction Norway.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

## Långfristiga räntebärande skulder

Långfristiga räntebärande skulder har ökat som en följd av ökade investeringar i bostads- och fastighetsprojekt. Se även not 39 Finansiella instrument och finansiell riskhantering.

## KORTFRISTIGA SKULDER

## Kortfristiga räntebärande skulder

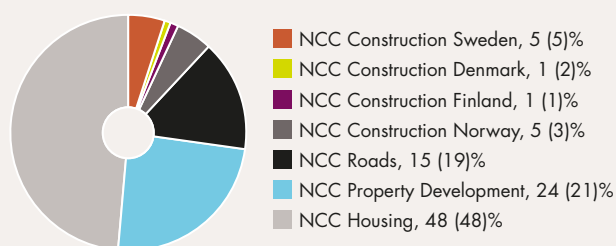
Skulderna ökade till följd av ökade investeringar i bostads- och fastighetsprojekt i utvecklingsaffären. Se även not 39, Finansiella instrument och finansiell riskhantering.

## Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder ökade främst på grund av markförvärv i boendeverksamheten, se även not 37, Övriga skulder.

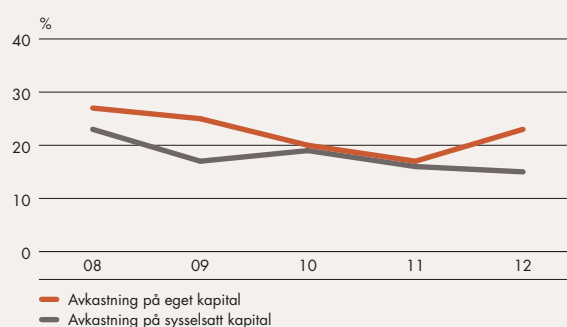
## SYSSELSATT KAPITAL, ANDEL PER AFFÄRSOMRÅDE

I NCC-koncernen är det främst utvecklings- och industriverksamheten som binder kapital. Sysselsatt kapital ökade 2012 främst på grund av ökad projektutveckling i utvecklingsverksamheten. NCC Construction Norways ökning beror på förvärv av bolag.



## AVKASTNING

Avkastningen på eget kapital sjönk från en historiskt hög nivå 2008 till 2011 beroende på lägre lönsamhet främst i NCC Housing. 2012 överträffades NCC:s finansiella mål om avkastning på eget kapital på minst 20 procent, främst tack vare förbättrat resultat i utvecklingsaffären. Avkastningen på sysselsatt kapital stärktes under 2010 tack vare minskad genomsnittlig kapitalbindning, främst kopplat till bostadsprojekt. Under 2011 sjönk avkastningen främst beroende på lägre marginaler i NCC:s Construction-enheter och få resultatavräknade projekt i NCC Property Development, vilket den förbättrade lönsamheten i NCC Housing delvis uppvägde.



Avkastningen 2008 är ej omräknad enligt IFRIC 15.

## Moderbolagets resultaträkning med kommentarer

MSEK	Not	2012	2011
	1		
Nettoomsättning	2, 38	25 763	18 870
Kostnader för produktion	5, 6, 8, 9	-23 296	-16 915
<b>Bruttoresultat</b>		<b>2 467</b>	<b>1 956</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	5, 6, 7	-1 412	-1 331
Resultat från försäljning rörelsefastigheter	8		2
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 055</b>	<b>627</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	9, 10	883	-11
Resultat från andelar i intresseföretag	11	13	-9
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	13		-7
Resultat från finansiella omsättningstillgångar	14	188	192
Räntekostnader och liknande resultatposter	15	-223	-213
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 915</b>	<b>579</b>
Bokslutsdispositioner	19	-405	-4
Skatt på årets resultat	29	-289	-225
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 221</b>	<b>350</b>

## Moderbolagets rapport över totalresultat

MSEK	2012	2011
Årets resultat	1 221	350
<b>Årets summa totalresultat</b>	<b>1 221</b>	<b>350</b>

Moderbolagets och koncernens resultaträkning skiljer sig bland annat åt i sin uppställningsform och benämningen av vissa poster, då moderbolagets resultaträkning är upprättad enligt Årsredovisningslagen medan koncernen följer IFRS. Moderbolaget består av verksamheterna i NCC AB samt NCC Construction Sverige AB och NCC Boende AB som driver sin verksamhet i kommission för NCC AB:s räkning.

Faktureringen för moderbolaget uppgick till 25 763 (18 870) MSEK. Resultat efter finansiella poster var 1 915 (579) MSEK. I moderbolaget vinstavräknas projekt när de är slutavräknade. Ökad fakturering i entreprenadverksamheten, det vill säga ökad mängd projekt som slutavräknats samt lägre nedskrivningar av aktier i dotterföretag förbättrade periodens resultat jämfört med 2011. Medeltalet anställda var 7 220 (7 213).

# Moderbolagets balansräkning med kommentarer

MSEK	Not	2012	2011
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Utvecklingsutgifter	20	35	18
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>35</b>	<b>18</b>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Rörelsefastigheter och pågående nyanläggningar		15	14
Maskiner och inventarier		94	102
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	21	<b>109</b>	<b>117</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	22	5 922	5 848
Fordringar hos koncernföretag		10	145
Andelar i intresseföretag	25	169	153
Fordringar hos intresseföretag		191	189
Andra långfristiga värdepappersinnehav		5	5
Uppskjutna skattefordringar	29	131	246
Andra långfristiga fordringar		60	66
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	27, 39	<b>6 487</b>	<b>6 651</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 631</b>	<b>6 786</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Omsättningsfastigheter</i>			
Bostadsprojekt		315	180
<b>Summa omsättningsfastigheter</b>	30	<b>315</b>	<b>180</b>
<i>Varulager m.m.</i>			
Material- och varulager	31	35	23
<b>Summa varulager m.m.</b>		<b>35</b>	<b>23</b>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 267	3 396
Fordringar hos koncernföretag		2 196	2 178
Fordringar hos intresseföretag		6	18
Övriga kortfristiga fordringar		239	152
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		485	272
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>6 194</b>	<b>6 015</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>	44	<b>5 725</b>	<b>6 450</b>
<b>Kassa och bank</b>	44	<b>1 259</b>	<b>806</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	39	<b>13 529</b>	<b>13 474</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	42	<b>20 160</b>	<b>20 259</b>

MSEK	Not	2012	2011
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	33	867	867
Reservfond		174	174
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 041</b>	<b>1 041</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 114	4 901
Årets resultat		1 221	350
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>5 335</b>	<b>5 252</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 376</b>	<b>6 293</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	19	<b>739</b>	<b>334</b>
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	36	2	3
Övriga avsättningar		874	1 121
<b>Summa avsättningar</b>	35	<b>876</b>	<b>1 124</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		1 500	1 500
Skulder till koncernföretag		1 105	1 263
Övriga skulder		96	248
<b>Summa långfristiga skulder</b>	34, 39	<b>2 701</b>	<b>3 011</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		159	167
Pågående arbeten för annans räkning	38	2 048	2 631
Leverantörsskulder		1 991	1 975
Skulder till koncernföretag		3 237	3 110
Skulder till intresseföretag		6	4
Skatteskulder		22	12
Övriga skulder		532	412
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40	1 473	1 186
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	34, 39	<b>9 467</b>	<b>9 497</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	42	<b>20 160</b>	<b>20 259</b>
<b>Ställda säkerheter</b>	43	<b>12</b>	<b>12</b>
<b>Borgens- och garantiförpliktelser</b>	43	<b>19 032</b>	<b>13 886</b>

Moderbolagets och koncernens balansräkning skiljer sig åt, både vad gäller uppställningsform och vissa benämningar av poster, då moderbolagets balansräkning är upprättad enligt Årsredovisningslagen medan koncernen följer IFRS.



# Förändringar i eget kapital med kommentarer

## KONCERNEN

MSEK	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare					Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserat resultat				
<b>Ingående eget kapital 2011-01-01</b>	<b>867</b>	<b>1 844</b>	<b>-79</b>	<b>5 479</b>	<b>8 111</b>	<b>21</b>	<b>8 132</b>	
Årets summa totalresultat			-55	1 312	1 256	2	1 258	
Försäljning av återköpta aktier				3	3		3	
Transaktioner hänförliga till innehav utan bestämmande inflytande						-11	-11	
Utdelning				-1 084	-1 084	-1	-1 085	
<b>Utgående eget kapital 2011-12-31</b>	<b>867</b>	<b>1 844</b>	<b>-135</b>	<b>5 710</b>	<b>8 286</b>	<b>11</b>	<b>8 297</b>	
Årets summa totalresultat			-68	1 894	1 825	5	1 831	
Överföring av avskrivningar på tidigare omvärderade tillgångar			-2	2				
Förvärv av egna aktier				-56	-56		-56	
Prestationsbaserat incitamentsprogram				2	2		2	
Utdelning				-1 084	-1 084	-1	-1 085	
<b>Utgående eget kapital 2012-12-31</b>	<b>867</b>	<b>1 844</b>	<b>-206</b>	<b>6 468</b>	<b>8 974</b>	<b>15</b>	<b>8 988</b>	

### REDOVISNING AV EGET KAPITAL ENLIGT IFRS OCH AKTIEBOLAGSLAGEN

Eget kapital fördelas på kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare samt till innehav utan bestämmande inflytande. Värdeöverföringar i form av bland annat utdelningar från moderbolaget och koncernen ska grunda sig på av styrelsen upprättat yttrande över utdelningsförslaget. Detta yttrande har att ta hänsyn till den försiktighetsregel som finns i lagen för att undvika att större utdelning sker än vad det finns täckning för.

### FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Förändringen av eget kapital består i huvudsak av årets totalresultat, transaktioner hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande och utdelning till aktieägarna.

I moderbolaget är förändringarna hänförliga till årets resultat samt utdelning till aktieägare.

### AKTIEKAPITAL

Per den 31 december 2012 omfattade det registrerade aktiekapitalet 30 133 886 A-aktier och 78 301 936 B-aktier. Aktierna har ett kvotvärde på 8,00 SEK. A-aktien berättigar till 10 röster och B-aktien 1 röst.

### ÖVRIGT TILLSKJUTET KAPITAL

Avser eget kapital som är tillskjutet från ägarna.

### OMRÄKNINGSRESERV

Omräkningsreserven innefattar alla valutakursdifferenser som uppstår vid omräkning av finansiella rapporter från utländska verksamheter som har upprättat sina finansiella rapporter i en

annan valuta än den valuta som koncernens finansiella rapporter presenteras i, vilket för NCC innebär SEK. Vidare består omräkningsreserven av valutakursdifferenser som uppstår vid omvärdering av skulder och valutaterminer som upptagits som säkringsinstrument för en nettoinvestering i en utländsk verksamhet.

### VERKLIGT VÄRDERESERV

Verkligt värdereserven inkluderar den ackumulerade nettoförändringen av verkligt värde på finansiella tillgångar som kan säljas fram till dess att tillgången säljs eller skrivs ned.

### SÄKRINGSRESERV

Säkringsreserven innefattar den effektiva andelen av den ackumulerade nettoförändringen av verkligt värde på ett kassaflödessäkringsinstrument hänförligt till säkringstransaktioner som ännu inte har inträffat.

### OMVÄRDERINGSRESERV

Omvärderingsreserven uppkom före 2010 i samband med successiva förvärv, det vill säga ökning av verkligt värde på redan tidigare ägd andel av nettotillgångar i samband med successivt förvärv.

### BALANSERADE VINSTMEDEL INKLUSIVE ÅRETS RESULTAT

I denna post ingår intjänade vinstmedel i moderbolaget och dess dotterföretag, intresseföretag och joint ventures.

## MODERBOLAGET

MSEK	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktie-kapital	Reserv-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
<b>Ingående eget kapital 2011-01-01</b>	<b>867</b>	<b>174</b>	<b>3 835</b>	<b>2 148</b>	<b>7 023</b>
Vinstdisposition			2 148	-2 148	
Årets summa totalresultat				350	350
Försäljning av återköpta aktier			3		3
Utdelning			-1 084		-1 084
<b>Utgående eget kapital 2011-12-31</b>	<b>867</b>	<b>174</b>	<b>4 901</b>	<b>350</b>	<b>6 293</b>
Vinstdisposition			350	-350	
Årets summa totalresultat				1 221	1 221
Förvärv av egna aktier			-56		-56
Utdelning			-1 084		-1 084
Prestationsbaserat incitamentsprogram			2		2
<b>Utgående eget kapital 2012-12-31</b>	<b>867</b>	<b>174</b>	<b>4 114</b>	<b>1 221</b>	<b>6 376</b>

## SPECIFIKATION AV POSTEN RESERVER I EGET KAPITAL

KONCERNEN	2012	2011
<b>Omräkningsreserv</b>		
Ingående omräkningsreserv	-111	-81
Årets omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	-78	-38
Vinst/förlust på säkring av valutarisk i utlandsverksamhet	37	10
Skatt hänförlig till säkring av valutarisk i utlandsverksamhet	-10	-3
Omräkningsdifferenser överfört till årets resultat		
<b>Utgående omräkningsreserv</b>	<b>-161</b>	<b>-111</b>
<b>Verkligt värdereserv</b>		
Ingående verkligt värdereserv	5	4
Årets förändring i verkligt värde på finansiella tillgångar som kan säljas		1
<b>Utgående verkligt värdereserv</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
<b>Säkringsreserv</b>		
Ingående säkringsreserv	-35	-10
Årets förändringar i verkligt värde på kassaflödessäkringar	-23	-18
Förändringar i verkligt värde på kassaflödessäkringar överfört till årets resultat	3	-16
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	3	10
<b>Utgående säkringsreserv</b>	<b>-52</b>	<b>-35</b>
<b>Omvärderingsreserv</b>		
Ingående omvärderingsreserv	5	8
Omföring till balanserade vinstmedel	-2	-3
<b>Utgående omvärderingsreserv</b>	<b>3</b>	<b>5</b>
<b>Summa reserver</b>		
Ingående reserver	-135	-79
Årets förändring av reserver:		
- Omräkningsreserv	-51	-30
- Verkligt värdereserv		1
- Säkringsreserv	-17	-25
- Omvärderingsreserv	-2	-3
<b>Utgående reserver</b>	<b>-206</b>	<b>-135</b>

## KAPITALHANTERING

NCC-koncernens strategi syftar till att skapa en god avkastning till aktieägarna under finansiell stabilitet. Strategin avspeglas i de finansiella målen, som under 2012 var:

- En avkastning på eget kapital efter skatt på 20 procent. År 2012 var avkastningen på eget kapital 23 procent.
- En skuldsättningsgrad understigande 1,5. Per den 31 december 2012 var skuldsättningsgraden 0,7.

NCC:s dotterbolag NCC Försäkring AB måste, i egenskap av försäkringsbolag, ha placeringstillgångar som täcker försäkringstekniska skulder för egen räkning. Under 2011 och 2012 har dessa krav uppfyllts. I övrigt har inga bolag inom koncernen några externa kapitalkrav.

För ytterligare information om NCC-koncernens finansiella mål och utdelningspolicy, se s. 6-7.

# Kassaflödesanalyser med kommentarer

MSEK	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2012	2011	2012	2011
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>					
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 263</b>	<b>1 808</b>	<b>1 915</b>	<b>579</b>
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:					
– Avskrivningar	6	557	492	48	54
– Nedskrivningar	9	44	180	70	658
– Kursdifferenser		130	65		
– Resultat sålda anläggningstillgångar		–43	–32	–1	–6
– Resultat från intresseföretag				2	
– Förändringar avsättningar	35	–165	–108	–246	–153
– Omstruktureringskostnader		8			
– Koncernbidrag				–359	–272
– Anticiperad utdelning				–83	
– Övrigt		32	–172		
<b>Summa poster som inte ingår i kassaflödet</b>		<b>563</b>	<b>425</b>	<b>–568</b>	<b>281</b>
Betald skatt		–367	–777	–163	–591
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet</b>		<b>2 458</b>	<b>1 456</b>	<b>1 184</b>	<b>269</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>					
Försäljningar i fastighetsprojekt		1 764	861		
Investeringar i fastighetsprojekt		–2 692	–2 333		
Försäljningar i bostadsprojekt		6 951	6 264	1 790	1 479
Investeringar i bostadsprojekt		–8 997	–7 529	–1 961	–1 446
Övriga förändringar i rörelsekapital		489	–266	5	–261
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		<b>–2 484</b>	<b>–3 003</b>	<b>–165</b>	<b>–228</b>
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		<b>–26</b>	<b>–1 547</b>	<b>1 019</b>	<b>43</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Förvärv av dotterföretag	44	–98	–199	–146	–545
Försäljning av dotterföretag	44	4	47		35
Förvärv av byggnader och mark	44	–130	–61	–1	
Försäljning av byggnader och mark		30	14		3
Förvärv av övriga finansiella anläggningstillgångar		–8	–26	–15	–27
Förvärv av övriga anläggningstillgångar	44	–800	–680	–58	–51
Försäljning av övriga anläggningstillgångar		95	48	5	3
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>–906</b>	<b>–857</b>	<b>–215</b>	<b>–581</b>
<b>Kassaflöde före finansiering</b>		<b>–932</b>	<b>–2 404</b>	<b>804</b>	<b>–540</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Utbetald utdelning		–1 084	–1 084	–1 084	–1 084
Förvärv/Försäljning av egna aktier		–56	3	–56	3
Koncernbidrag				272	653
Upptagna lån		3 788	1 149	57	1 606
Amortering av lån				–153	
Ökning(–)/Minskning(+) av långfristiga räntebärande fordringar		5	7	2	–64
Ökning(–)/Minskning(+) av kortfristiga räntebärande fordringar		122	428	–114	–432
Ökning(+)/Minskning(–) av innehav utan bestämmande inflytande m.m.		–1	–12		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>2 774</b>	<b>491</b>	<b>–1 076</b>	<b>680</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 842</b>	<b>–1 912</b>	<b>–271</b>	<b>142</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	44	<b>796</b>	<b>2 713</b>	<b>7 256</b>	<b>7 114</b>
Kursdifferens i likvida medel		–4	–4		
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	44	<b>2 634</b>	<b>796</b>	<b>6 984</b>	<b>7 256</b>



## KASSAFLÖDET FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till –26 (–1 547) MSEK. Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet uppgick till 563 (425) MSEK. Kassaflödet från förändringar i rörelsekapital uppgick till –2 484 (–3 003) MSEK. Kassaflödet från den löpande verksamheten blev högre än föregående år främst till följd av ett förbättrat resultat och minskad kapitalbindning i övrigt rörelsekapital. Kassaflödet från kundfordringar förbättrades samtidigt som den räntefria finansieringen ökade.

## KASSAFLÖDET FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till –906 (–857) MSEK. Investeringar i maskiner och inventarier samt företagsförvärv har främst skett inom NCC Construction Norway.

## KASSAFLÖDET FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 2 774 (491) MSEK. NCC har under året upptagit nya lån för att säkerställa koncernens betalningsberedskap för framtida finansieringsbehov. Utdelningen påverkade kassaflödet negativt med –1 084 (–1 084) MSEK.

Totala likvida tillgångar inklusive kortfristiga placeringar med en löptid längre än tre månader uppgick till 2 802 (1 082) MSEK.

## LIKVIDA MEDEL OCH KORTFRISTIGA PLACERINGAR

KONCERNEN	2012	2011
<b>Kortfristiga placeringar</b>	<b>168</b>	<b>285</b>
Kassa och bank	1 398	702
Placeringar kortare än tre månader	1 236	94
<b>Likvida medel</b>	<b>2 634</b>	<b>796</b>
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>2 802</b>	<b>1 082</b>

Koncernens outnyttjade bindande krediter uppgick vid årets slut till 3,8 (3,5) Mdr SEK.

Kassaflödet har påverkats av kursdifferenser i likvida medel som beräknats till:

KONCERNEN	2012	2011
Kursdifferenser i likvida medel	–4	–4
Varav kursdifferenser i likvida medel hänförliga till likvida medel vid årets början	–3	–2
<b>Kursdifferenser i årets kassaflöde</b>	<b>–1</b>	<b>–2</b>

Se vidare not 44, Kassaflödesanalys.

## NETTOLÅNESKULDEN

Nettolåneskulden (räntebärande skulder – likvida tillgångar – räntebärande fordringar) uppgick per den 31 december till 6 061 (3 960) MSEK. Ökade investeringar i fastighets- och bostadsprojekt har till huvudsaklig del finansierats med långfristiga lån. De räntebärande skuldernas genomsnittliga löptid, exklusive lån i finländska bostadsaktiebolag och svenska bostadsrättsföreningar, uppgick till 40 (47) månader vid årets slut. NCC:s outnyttjade bindande kreditlöften uppgick vid årets utgång till 3,8 (3,5) Mdr SEK med en återstående genomsnittlig löptid på 43 (17) månader.

## NETTOLÅNESKULDENS UTVECKLING

	2012 Jan–dec	2011 Jan–dec
<b>KONCERNEN</b>		
Nettolåneskuld ingående balans	–3 960	–431
Kassaflöde före finansiering	–932	–2 404
Förvärv/försäljning av egna aktier	–56	3
Utdelning	–1 084	–1 084
Övriga förändringar nettolåneskulden	–29	–45
<b>Nettolåneskuld utgående balans<sup>1)</sup></b>	<b>–6 061</b>	<b>–3 960</b>

<sup>1)</sup> Varav nettolåneskuld i pågående projekt i svenska bostadsrättsföreningar och finländska bostadsaktiebolag 2 181 (1 457) MSEK.

## ÖVRIGA FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL

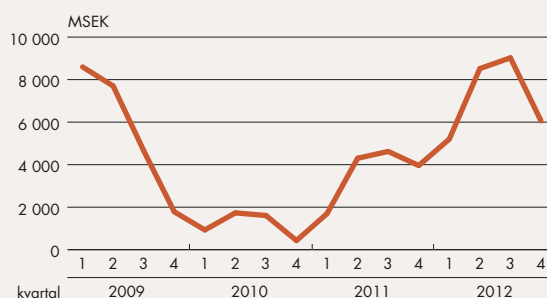
MSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Ökning(–)/Minskning(+) av varulager	–34	–42	–12	2
Ökning(–)/Minskning(+) av fordringar	–720	–922	192	–142
Ökning(+)/Minskning(–) av skulder	1 243	698	409	222
Ökning(+)/Minskning(–) saldo pågående arbeten			–583	–342
<b>Övriga förändringar i rörelsekapital</b>	<b>489</b>	<b>–266</b>	<b>5</b>	<b>–261</b>

## MODERBOLAGET

Årets kassaflöde i moderbolaget blev lägre än föregående år trots det bättre resultatet vilket till största del beror på lägre upptagna lån, högre amorteringar och lägre inbetalda koncernbidrag. Förändringarna i rörelsekapitalet påverkades främst av minskade övriga kortfristiga fordringar samt ökade kortfristiga skulder.

## NETTOLÅNESKULDENS UTVECKLING, PER KVARTAL

Nettolåneskulden påverkas av säsongsmässiga variationer. Under andra och tredje kvartalet binds mer kapital på grund av hög verksamhet i asfalt- och anläggningsverksamhet, men även i delar av NCC:s Construction-enheter. Utdelningen till NCC:s aktieägare sker under det andra kvartalet. Nettolåneskulden har stigit under 2012 på grund av ökat kapitalbehov inom framför allt utvecklingsverksamheten. I kvartal 4 2012 minskade nettolåneskulden som planerat till följd av många resultatavräknade bostads- och fastighetsprojekt.



# Noter

INNEHÅLLSFÖRTECKNING NOTER	SIDAN
Not 1 Redovisningsprinciper	60
Not 2 Fördelning av extern nettoomsättning	68
Not 3 Rapportering av rörelsesegment	68
Not 4 Förvärv av rörelse	69
Not 5 Antal anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar	70
Not 6 Avskrivningar	72
Not 7 Arvoden och kostnadsersättningar till revisionsföretag	72
Not 8 Resultat från fastighetsförsäljning	72
Not 9 Nedskrivningar och återförda nedskrivningar	72
Not 10 Resultat från andelar i koncernföretag	73
Not 11 Resultat från andelar i intresseföretag	73
Not 12 Rörelsens kostnader	73
Not 13 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	73
Not 14 Resultat från finansiella omsättningstillgångar	73
Not 15 Räntekostnader och liknande resultatposter	73
Not 16 Finansnetto	73
Not 17 Effekter av valutaförändring i resultaträkningen	73
Not 18 Resultat per aktie	73
Not 19 Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver	74
Not 20 Immateriella tillgångar	74
Not 21 Materiella anläggningstillgångar	76
Not 22 Andelar i koncernföretag	77
Not 23 Andelar i intresseföretag som konsolideras enligt kapitalandelsmetoden	78
Not 24 Andelar i joint ventures som konsolideras enligt klyvningsmetoden	78
Not 25 Andelar i intresseföretag	79
Not 26 Finansiella placeringar	79
Not 27 Finansiella anläggningstillgångar	79
Not 28 Långfristiga fordringar och övriga fordringar	80
Not 29 Skatt på årets resultat och uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder	80
Not 30 Omsättningsfastigheter	81
Not 31 Material- och varulager	82
Not 32 Entreprenadavtal	82
Not 33 Aktiekapital	82
Not 34 Räntebärande skulder	83
Not 35 Avsättning	83
Not 36 Pensioner	84
Not 37 Övriga skulder	85
Not 38 Pågående arbeten för annans räkning och nettoomsättning	85
Not 39 Finansiella instrument och finansiell riskhantering	85
Not 40 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	91
Not 41 Leasing	91
Not 42 Transaktioner med närstående	92
Not 43 Ställda säkerheter, borgens- och garantiförpliktelser	92
Not 44 Kassaflödesanalys	93
Not 45 Uppgifter om moderbolaget	93
Not 46 Händelser efter balansdagen	93

## NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

NCC-koncernen tillämpar de av EU fastställda International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar utgivna av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). Koncernen tillämpar dessutom Årsredovisningslagen (1995:1554), rekommendationen RFR 1 Kompletterande regler för koncerner och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 8 mars 2013. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 9 april 2013.

### ÄNDRINGAR I IFRS SOM TILLÄMPAS FRÅN 2012

Nedanstående ändringar av IFRS har trätt i kraft i och med räkenskapsåret 2012. De har inte haft någon påverkan på NCC:s finansiella rapportering.

- Ändringar av IFRS 7 Finansiella instrument: Upplysningar
- Ändringar av IAS 12 Inkomstskatter.

### NYA IFRS SAMT ÄNDRINGAR I IFRS SOM ÄNNU INTE BÖRJAT TILLÄMPAS

Nedanstående ändringar av IFRS träder i kraft först från och med räkenskapsåret 2013 och har inte tillämpats vid upprättandet av dessa finansiella rapporter. Tillämpning är retroaktiv och kommer att påverka ingående balanser den 1 januari 2012.

- Tillägg till IAS 19, Ersättningar till anställda. Tillägget innefattar stora förändringar för NCC avseende redovisning av pensioner. Både resultat- och balansräkning påverkas. Det betyder att möjligheten att periodisera aktuariella vinster och förluster med den så kallade korridor metoden avskaffas. Redovisning av alla förändringar i fonderade pensionsplaner ska ske direkt i resultaträkningen och i övrigt totalresultat. Förändringar i tillgångar och åtaganden som härrör sig från förmånsbestämda planer, bl.a. erfarenhetsbaserade justeringar och/eller förändringar i aktuariella antaganden ska presenteras i övrigt totalresultat. Löpande kostnader som förmåner intjänade under året och räntekomponenten redovisas i resultaträkningen. Vidare förändras beräkningen av förväntad avkastning på förvaltningstillgångar i och med att diskonteringsräntan på pensionsåtagandet ska användas även vid denna beräkning.

Standarden har en väsentlig inverkan på NCC:s finansiella rapportering för koncernen. För beskrivning av effekten, se not 36, Pensioner.

- Ändrad IAS 1 Utformning av finansiella rapporter innebär att poster i övrigt totalresultat ska separeras mellan poster som kommer att återföras respektive inte återföras via resultaträkningen. Ändringen kommer att få inverkan på NCC:s redovisning av övrigt totalresultat.

Nedanstående ändring av IFRS träder i kraft först från och med räkenskapsåret 2014 och har inte tillämpats vid upprättandet av dessa finansiella rapporter.

- IFRS 11 Samarbetsarrangemang. Ny standard för redovisning av joint ventures och joint operations. Den nya redovisningsprincipen innebär att joint ventures i framtiden ska redovisas enligt kapitalandelsmetoden i stället för klyvningsmetoden, vilken tillämpas idag. Klyvningsmetoden kan dock fortsatt tillämpas för joint operations. För definition av dessa metoder, se Redovisningsprinciper, avsnittet Koncernredovisning. Den nya standarden förväntas, baserat på uppgifter per den 31 december 2012, leda till att balansomslutningen sjunker med 75 MSEK och att resultatet, som tidigare klyvts in i resultaträkningen, redovisas på en rad. Se även not 24 Andelar i joint ventures som konsolideras enligt klyvningsmetoden.

Ytterligare nya IFRS och ändrade IFRS som kan komma att tillämpas från 2013 eller senare, förutsatt EU:s godkännande, är:

- IFRS 9 Finansiella instrument
- IFRS 10 Koncernredovisning
- IFRS 12 Upplysningar om andelar i andra företag
- IFRS 13 Värdering till verkligt värde
- IFRIC 20 Avrymningskostnader under ett dagbrotts produktionsfas
- Ändrad IFRS 7 Finansiella Instrument: Upplysningar
- Ändrad IAS 27 Separata finansiella rapporter
- Ändrad IAS 28 Innehav i intresseföretag och joint venture
- Ändrad IAS 32 Finansiella instrument: Klassificering

Dessa, med undantag av IFRIC 20, väntas i olika utsträckning få effekt på NCC:s finansiella rapportering.

#### MODERBOLAGETS REDOVISNING JÄMFÖRD MED KONCERNREDOVISNINGEN

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och rekommendationen RFR 2 (september 2012) Redovisning för juridiska personer samt uttalanden från Rådet för finansiell rapportering. Rådet för finansiell rapportering har, på grund av skatteskal, medgivit undantag från kravet att noterade moderbolag måste redovisa vissa finansiella instrument till verkligt värde. NCC tillämpar undantagsreglerna och har därmed avstått från att redovisa vissa finansiella instrument till verkligt värde.

Nedanstående redovisningsprinciper i moderbolaget skiljer sig från koncernredovisningen:

- Dotterföretag
- Intresseföretag
- Joint ventures
- Entreprenader och liknande uppdrag
- Leasing
- Inkomstskatter
- Finansiella instrument
- Pensioner
- Lånekostnader

Skillnaderna framgår av respektive rubrik nedan.

#### KONCERNREDOVISNING

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget samt de företag och verksamheter i vilka moderbolaget, direkt eller indirekt, har ett bestämmande inflytande samt joint ventures och intresseföretag.

#### Förvärvsmetod

Rörelseförvärv den 1 januari 2010 eller senare redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvat dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt eventuella innehav utan bestämmande inflytande.

Vid rörelseförvärv där överförd ersättning, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande och verkligt värde av tidigare ägd andel (vid stegvisa förvärv) överstiger det verkliga värdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder som redovisas separat, redovisas skillnaden som goodwill. När skillnaden är negativ, s.k. förvärv till lågt pris, redovisas denna direkt i årets resultat. Villkorade köpeskillningar redovisas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Dessa omvärderas vid varje rapporttidpunkt och förändringen redovisas i årets resultat. Vid förvärv som sker i steg fastställs goodwill den dag då bestämmande inflytande uppkommer. Tidigare innehav värderas till verkligt värde och värdeförändringen redovisas i årets resultat.

Förvärvade och avyttrade företag ingår i koncernens resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys under innehavstiden.

För förvärv som är gjorda mellan den 1 januari 2004 och 31 december 2009 och där anskaffningskostnaden överstiger det verkliga värdet på förvärvade tillgångar och övertagna skulder samt eventualförpliktelser som redovisas separat, redovisas skillnaden som goodwill.

Klassificeringen och den redovisningsmässiga hanteringen av rörelseförvärv som inträffade före den 1 januari 2004 har inte omprövats enligt IFRS 3 vid upprättandet av koncernens öppningsbalans enligt IFRS per den 1 januari 2004.

#### Dotterföretag

Företag i vilka moderbolaget, direkt eller indirekt, innehar mer än 50 procent av rösterna, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande, konsolideras i sin helhet. Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget till anskaffningsvärde. Nedskrivning av aktier i dotterföretag sker om återvinningsvärdet är lägre än det verkliga värdet. Som intäkt redovisas erhållen utdelning. För dotterföretag inom NCC, se not 22, Andelar i koncernföretag.

#### Innehav utan bestämmande inflytande

I ej helägda dotterföretag redovisas innehav utan bestämmande inflytande som utomstående aktieägares andel av dotterföretagets eget kapital. Denna post ingår som en del i koncernens eget kapital. I resultaträkningen ingår andelen hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande. Upplysning om andelen av resultatet hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande redovisas i anslutning till koncernens resultaträkning.

Effekterna av transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande redovisas i eget kapital om de inte medför någon ändring i det bestämmande inflytandet och dessa transaktioner ger sedan 2010 inte längre upphov till goodwill eller vinster eller förluster.

#### Intresseföretag

Med intresseföretag avses företag där koncernen kontrollerar 20–50 procent av rösterna. Som intresseföretag räknas även samtliga företag där koncernen har ett betydande inflytande även om innehavet är lägre än 20 procent av rösterna. För andelar i intresseföretag i koncernen se not 23, för andelar i intresseföretag i moderbolaget se not 25.

Vid konsolidering av andelar i intresseföretag tillämpas kapitalandelsmetoden.

Kapitalandelsmetoden innebär att det redovisade värdet av aktierna i intresseföretag förändras med koncernens andel i företagets resultat uppkomma efter förvärvet reducerat med erhållen utdelning. I likhet med konsolidering av dotterföretag upprättas vid förvärvet en förvärvsanalys. Anläggningstillgångar värderas till verkligt värde och eventuella övervärden skrivs av under sin beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningarna påverkar det redovisade värdet på intresseföretaget. Eventuell goodwill skrivs ej av utan prövas för eventuellt nedskrivningsbehov vid behov, dock minst en gång per år. NCC:s innehav i intresseföretag är av rörelsekaraktär, och andelen av intresseföretagets resultat redovisas i resultaträkningen som resultat från andelar i intresseföretag, vilken är en del av rörelseresultatet. Beloppen redovisas netto efter skatt.

I moderbolaget redovisas intresseföretag till anskaffningsvärde minus eventuella nedskrivningar. Som intäkt redovisas erhållen utdelning. För resultat från andelar i intresseföretag se även not 11, Resultat från andelar i intresseföretag.

#### Joint ventures

Joint ventures definieras inom NCC som ett projekt i en konsortieliknande form, där det finns ett gemensamt bestämmande inflytande. Detta kan till exempel ske via samägda bolag med gemensam styrning. NCC konsoliderar joint ventures enligt klyvningsmetoden. Det innebär att NCC:s del av det samägda bolagets resultat- och balansräkning läggs ihop med respektive motsvarande rad i NCC:s redovisning på samma sätt som vid redovisning av ett dotterföretag. För information se vidare not 24, Andelar i joint ventures som konsolideras enligt klyvningsmetoden.

I moderbolaget redovisas joint ventures till anskaffningsvärde minus eventuella nedskrivningar. Som intäkt redovisas erhållen utdelning. För resultat från andelar i joint ventures se även not 11, Resultat från andelar i intresseföretag.

#### Eliminering av transaktioner inom koncernen

Fordringar, skulder, intäkter och kostnader samt orealiserade vinster och förluster som uppstår när ett koncernföretag säljer en vara eller tjänst till ett annat koncernföretag elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt som orealiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns något nedskrivningsbehov. Detsamma gäller för joint ventures och intresseföretag till den del som motsvaras av koncernens ägarandel. Se not 42, Transaktioner med närstående.

#### Intern prissättning

Marknadsbaserad prissättning tillämpas vid transaktioner mellan enheter inom koncernen.

#### Utländska dotterföretag, intresseföretag och joint ventures

Utländska dotterföretag, intresseföretag och joint ventures tas in med funktionell valuta och räknas om till rapporteringsvaluta. Med funktionell valuta avses, för NCC:s del, den lokala valutan för den rapporterade enhetens redovisning. Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor. Med rapporteringsvaluta förstås den valuta i vilken koncernens sammanlagda redovisning offentliggörs,



i NCC:s fall svenska kronor. Samtliga tillgångar och skulder i dotterföretagens balansräkningar, inklusive goodwill, har omräknats till balansdagens kurs och samtliga poster i resultaträkningarna till en beräknad genomsnittskurs av de valutakurser som förelåg vid respektive transaktions tillfälle. Den omräkningsdifferens som uppstår förs till övrigt totalresultat. Vid försäljningar av dotterföretag, intresseföretag och joint ventures redovisas den ackumulerade omräkningsdifferensen i det concernmässiga resultatet.

#### INTÄKTER

Koncernen tillämpar, med undantag för entreprenaduppdrag, redovisning av intäkter i resultaträkningen när bland annat väsentliga risker och förmåner som är förknippade med ägande har överförts till köparen.

#### Entreprenader och liknande uppdrag

##### Successiv vinstavräkning av entreprenadprojekt

Vid tillämpning av successiv vinstavräkning framkommer resultatet i takt med projektets färdigställande. För bestämning av det resultat som vid en given tidpunkt har upparbetats krävs uppgifter om följande komponenter:

- Projektintäkt: intäkter hänförliga till entreprenaduppdraget. Intäkterna ska vara av sådan karaktär att mottagaren kan tillgodogöra sig dem i form av faktiska inbetalningar eller annat vederlag.
- Projektkostnad: kostnader hänförliga till entreprenaduppdraget som svarar mot projektintäkten.
- Färdigställandegrad (upparbetningsgrad): bokförda kostnader i förhållande till beräknade totala uppdragskostnader.

Som grundläggande villkor för successiv vinstavräkning gäller att projektintäkt och kostnad ska kunna kvantifieras på ett tillförlitligt sätt.

Effekten av successiv vinstavräkning är att redovisningen direkt avspeglar resultatutvecklingen i pågående projekt. Successiv vinstavräkning innehåller en komponent av osäkerhet. Det inträffar ibland oförutsedda händelser som gör att det slutliga resultatet i projekten kan bli både högre och lägre än förväntat. Svårigheterna att bedöma resultat är särskilt stora i början av projekt och för projekt som är tekniskt komplicerade samt löper över lång tid.

För projekt som är svåra att prognosticera redovisas intäkten till motsvarande belopp som den upparbetade kostnaden, det vill säga resultatet tas upp till noll kronor i avvaktan på att resultatbestämning kan göras. Så snart det är möjligt sker övergång till successiv vinstavräkning.

Reservationer har gjorts för befarade förluster, och dessa belopp har belastat resultatet respektive år. Reservation för förluster görs så snart dessa är kända.

Balansräkningsposterna, upparbetade ej fakturerade intäkter och fakturerade ej upparbetade intäkter, bruttoredo visas projekt för projekt. De projekt som har mer upparbetade intäkter än fakturerade redovisas som omsättningstillgång, medan de projekt som har fakturerat mer än de upparbetade intäkterna klassificeras som en icke räntebärande kortfristig skuld. Se not 32, Entreprenadavtal.

Följande exempel illustrerar hur successiv vinstavräkning tillämpas: NCC tecknar den 1/1 år 1 ett kontrakt om uppförande av en byggnad. Projektet beräknas ta två år att färdigställa. Kontraktbeloppet är 100 och den beräknade vinsten från projektet 5. Den 31/12 år 1 är NCC:s kostnader för projektet 47,5, vilket motsvarar förväntningarna. Eftersom NCC utfört hälften av arbetet och projektet följer den uppställda planen tar NCC upp hälften av den beräknade vinsten på 5 det vill säga 2,5, i redovisningen för år 1. Vinstavräkning vid färdigställandet redovisas först i slutet av år 2 eller början av år 3, beroende på när slutlig ekonomisk uppgörelse skett med beställaren.

Resultat	År 1	År 2
Vinstavräkning vid färdigställande	0	5
Enligt successiv vinstavräkning	2,5	2,5

#### Entreprenader kopplade till drifts- och underhållsavtal till stat, landsting eller kommun

Avtal som innehåller både en entreprenad och en drifts- och underhållstjänst ska fördela intäkten på respektive del. Beroende på hur betalning sker kan NCC antingen erhålla en finansiell tillgång vid en i förväg bestämd betalplan, eller en immateriell tillgång vid rätten till en möjlig betalning. Betalningarna ska diskonteras.

Den del som avser entreprenadtjänsten avräknas successivt. Drifts- och underhållsdelen resultatavräknas beroende på ovanstående klassificering jämnt över löptiden eller när förmånerna överförs till NCC.

#### Pågående arbeten i moderbolaget

NCC tillämpar inte successiv vinstavräkning i moderbolaget. Oavslutade projekt på balansdagen redovisas i moderbolaget som pågående arbeten.

Faktureringssumman består av verkställd fakturering inklusive belopp som enligt kontrakt hålls inne av beställaren. Förskott som inte motsvaras av nedlagt arbete minskar faktureringssumman. Nedlagda kostnader, för respektive arbetsplats, utgörs av:

- Kostnader för inbyggnads-, förbruknings- och hjälpmaterial.
- Löner och ersättningar, inklusive sociala avgifter, för arbetsledare och annan personal.
- Kostnader för underentreprenader samt andra externa och interna tjänster.
- Externa och interna maskinhyror samt transportkostnader.

Pågående arbeten för annans räkning utgörs av skillnaden mellan fakturering och nedlagda kostnader. Vinstavräkning sker efter att projektet har avslutats. En följd av denna redovisningsmetod är att det kan finnas ej resultatförda vinster i posten. När ett projekt befaras gå med förlust, görs en reservering av denna förlust. För detaljer se not 38, Pågående arbeten för annans räkning och nettoomsättning.

#### Bostadsprojekt i egen regi

Resultatframtagning för bostadsprojekt i egen regi sker vid tidpunkten för överlämnande av bostaden till slutkund.

#### Resultat från försäljningar av bostäder till investorer

Försäljning av bostäder till investorer redovisas vid den tidpunkt när väsentliga risker och förmåner överförs till köparen, vilket normalt sammanfaller med äganderättens övergång.

Bostadsprojekt som säljs innan byggnationen är färdigställd kan om vissa förutsättningar är uppfyllda resultatavräknas i två separata transaktioner; dels en för mark- och bostadsutvecklingen, inom NCC Housing, under förutsättning att risker och förmåner överförs och dels successivt för byggentreprenaden, inom NCC:s Construction-enheter, i takt med dess färdigställande.

#### Resultat från försäljning av utvecklingsfastigheter

I NCC:s nettoomsättning ingår intäkter från försäljning av fastigheter som redovisas som omsättningstillgång. I nettoomsättningen ingår även hyresintäkter från omsättningsfastigheter.

Fastighetsförsäljningar redovisas per den tidpunkt då väsentliga risker och förmåner överförs till köparen, vilket normalt sammanfaller med äganderättens övergång. Fastighetsprojekt som säljs innan byggnationen är färdigställd kan om vissa förutsättningar är uppfyllda resultatavräknas i två separata transaktioner när fastigheten (mark eller mark med pågående byggnation) säljs och det samtidigt träffas ett separat avtal med köparen om att uppföra en byggnad eller färdigställa den pågående byggnationen. Den första transaktionen som redovisas inom NCC Property Development avseende försäljning av ett fastighetsprojekt – är ett realiserande av ett fastighetsvärde. Värdet är uppbyggt i flera led genom markanskaffning, utarbetande av detaljplan, framtagande av ett fastighetsprojekt, bygglov och uthyrning till hyresgäster. Denna värdeupbyggnad bekräftas slutligen genom försäljningen. Den andra transaktionen är en entreprenad, det vill säga genomförande av byggnadsarbeten på den sålda fastigheten.

Den första transaktionen resultatavräknas, givet att väsentliga risker och förmåner bedöms ha överförts, enligt ovanstående och den andra resultatavräknas successivt inom NCC:s Construction-enheter i takt med färdigställandet. Det förekommer att fastighetsprojekt säljs med garantier om viss uthyrning eller med en klausul om att tilläggsköpeskilling faller ut vid viss uthyrningsgrad. Vid försäljningstidpunkten redovisas eventuella hyresgarantier som en förutbetalad intäkt som sedan intäktsförs i takt med att uthyrning sker. Tilläggsköpeskilling intäktsredovisas när avtalad uthyrningsgrad uppnåtts.

#### Resultat av rörelsefastighetsförsäljning

I dessa poster ingår realiserat resultat för försäljning av rörelsefastigheter. Bland försäljnings- och administrationskostnader redovisas kostnader för det egna försäljningsarbetet. Resultatet belastas med omkostnader både för genomförda och ej genomförda affärer. Se resultaträkningen och not 8, Resultat från fastighetsförsäljning.

#### AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar enligt plan sker linjärt efter beräknad nyttjandeperiod med beaktande av eventuellt restvärde vid periodens slut eller efter konstaterad substansvärdeminskning i de fall tillgången inte har en obestämbar livslängd. Goodwill och andra tillgångar som har en obestämbar livslängd skrivs inte av utan prövas systematiskt för eventuellt nedskrivningsbehov. NCC tillämpar så kallad komponentavskrivning där varje tillgång med större värde fördelas på ett antal komponenter och dessa skrivs av utifrån respektive nyttjandeperiod.

Avskrivningssatserna varierar enligt tabellen nedan:

Nyttjanderätter	I takt med konstaterad substansvärdeinsknining
Programvaror	20–33 procent
Andra immateriella tillgångar	10–33 procent
Rörelsefastigheter	1,4–10 procent
Markanläggningar	3,7–5 procent
Materialfäktar	I takt med konstaterad substansvärdeinsknining
Inredning i förhyrda lokaler	14–20 procent
Maskiner och inventarier	5–33 procent

Fördelningen av avskrivningar i resultat- och balansräkning finns i kommentar till resultaträkningen, not 6, Avskrivningar, not 20, Immateriella tillgångar och not 21, Materiella anläggningstillgångar.

#### NEDSKRIVNINGAR

Detta avsnitt är inte tillämpligt på nedskrivningar av varulager, tillgångar som uppkommer då entreprenaduppdrag utförs, uppskjutna skattefordringar, finansiella instrument, tillgångar som har koppling till pensioner eller tillgångar som klassificeras som att de innehåller försäljning, eftersom befintliga standarder för dessa typer av tillgångar innehåller specifika krav avseende redovisning och värdering.

Nedskrivningsbehov föreligger när återvinningsvärdet är lägre än redovisat värde. Fördelning av nedskrivning i resultat- och balansräkningarna finns i kommentarer till resultaträkningen, not 9, Nedskrivningar och återförda nedskrivningar, not 20, Immateriella tillgångar samt not 21, Materiella anläggningstillgångar.

NCC prövar vid behov, dock minst en gång årligen, om indikation därpå finns, tillgångarnas redovisade värde. I de fall återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet görs en nedskrivning. Om grund för nedskrivning ej längre föreligger, återförs den tidigare gjorda nedskrivningen. Nedskrivningar redovisas över resultaträkningen. Goodwillpostens redovisade restvärde prövas en gång per år eller om indikation finns på att värdet har ändrats. I de fall goodwillpostens nyttjandevärde understiger redovisat värde görs en nedskrivning. Återföring av tidigare nedskrivna goodwill är inte tillåten.

Termen nedskrivning används även i samband med omvärdering av omsättningsfastigheter. Värdering av dessa fastigheter sker enligt lägsta värdets princip och följer IAS 2, Varulager.

#### STATLIGA STÖD

Statliga stöd är en åtgärd av staten i syfte att lämna en ekonomisk fördel som är begränsad till ett företag eller en kategori av företag som uppfyller vissa kriterier. Statliga bidrag är stöd från staten i form av överföringar av resurser till ett företag i utbyte mot att företaget uppfyllt eller kommer att uppfylla vissa villkor rörande sin verksamhet. Med staten avses stater eller myndigheter och liknande organ oavsett om de är lokala, nationella eller internationella. Bidrag relaterade till tillgångar redovisas som en minskning av tillgångarnas redovisade värde. Bidrag relaterade till resultatet redovisas som en minskning av de kostnader som bidraget avser.

#### LEASING

Leasing klassificeras i koncernredovisningen antingen som finansiell eller operationell leasing. Finansiell leasing föreligger när de ekonomiska riskerna och förmånerna som är förknippade med ägandet i allt väsentligt är överfört till leasetagaren. Om så ej är fallet föreligger operationell leasing.

#### Finansiell leasing

Tillgångar som hyrs enligt finansiella leasingavtal aktiveras i koncernens balansräkning från och med att avtal ingåtts och tillgången har levererats. Motsvarande förpliktelse redovisas som en lång- och kortfristig skuld. Den finansiella leasingkulden värderas till nuvärdet av minimileasavgifterna vilket är lika med de betalningar som ska göras till leasgivaren under hela leasingperioden. De leasade tillgångarna avskrivs medan leasingbetalningarna redovisas som ränta och amortering av skulderna. Tillgångarna redovisas i balansräkningen under det tillgångsslag som de utgör. Som leasgivare redovisas tillgången enligt ett finansiellt leasingavtal som fordran i balansräkningen.

#### Operationell leasing

Operationell leasing redovisas i resultaträkningen. Leasingavgiften fördelas med utgångspunkt från utnyttjandet, vilket kan skilja sig från erlagd leasingavgift under innevarande år. För uppgifter om leasing, se not 41. I moderbolaget redovisas samtliga leasingavtal enligt reglerna för operationell leasing.

#### SKATTER

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen förutom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas för det aktuella året. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt redovisas för temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar representerar en reduktion av framtida skatt som hänförlig till avdragsgilla temporära skillnader, skattemässiga underskottsavdrag samt andra outnyttjade skatteavdrag. Temporära skillnader beaktas inte då dessa uppkommit vid redovisningen av goodwill och inte heller vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotterföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid.

Uppskjuten skatteskuld och -fordran beräknas med utgångspunkt från den beslutade skattesatsen för närmast påföljande år i respektive land. Vid ändring av skattesatser redovisas förändringen över årets resultat i koncernen. Avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skattebetalningar i framtiden. För skatt på årets resultat och uppskjutna skattefordringar och -skulder, se not 29.

I moderbolaget redovisas obeskattade reserver vilket är en skattepliktig temporär skillnad på grund av det samband som finns mellan redovisning och beskattning i juridisk person. Obeskattade reserver redovisas brutto i balansräkningen och förändringen brutto i resultaträkningen, som bokslutsdisposition. Erhållna och lämnade koncernbidrag, vilka kan vara bokslutsdispositioner, redovisas i moderbolagets finansnetto.

#### RAPPORTERING FÖR RÖRELSESEGMENT

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den genererar intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Ett rörelsesegments resultat följs upp av den högste verkställande beslutsfattaren, i NCC:s fall verkställande direktören, för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmentet. Rapporteringen av rörelsesegment överensstämmer med den rapportering som lämnas till verkställande direktören. Se vidare not 3, Rapportering av rörelsesegment.

#### RESULTAT PER AKTIE

Beräkning av resultat per aktie baseras på årets resultat i koncernen hänförligt till moderbolagets aktieägare och på det vägda genomsnittliga antalet aktier utestående under året. Beräkningen av resultat per aktie påverkas ej av preferensaktier eller konvertibla skuldebrev, då sådana saknas. Se även not 18, Resultat per aktie.

#### IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

Immateriella tillgångar redovisas till anskaffningskostnader minus ackumulerade av- och nedskrivningar.

Goodwill uppkommer som en del vid förvärv av företag och verksamheter. Avskrivning på goodwill sker inte. Goodwill i utländska verksamheter värderas i respektive funktionell valuta och räknas om från den funktionella valutan till koncernens rapporteringsvaluta med balansdagens valutakurs.

Nyttjanderätter består främst av rätten att utnyttja berg- och grustäkter. Dessa skrivs av i takt med konstaterad substansvärdeinsknining, baserat på volym uttaget berg och grus. För fördelning av värden se även not 20, Immateriella tillgångar.

#### MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

NCC:s fastighetsinnehav redovisas med uppdelning på:

- Rörelsefastigheter
- Omsättningsfastigheter

Omsättningsfastigheter innehas för utveckling och försäljning i rörelsen. Principer för rubricering, värdering och resultatredovisning av omsättningsfastigheter framgår av avsnittet Omsättningstillgångar nedan.

#### Rörelsefastigheter

Rörelsefastigheter innehas för att användas i den egna verksamheten såsom produktion, tillhandahållande av tjänster eller administration.

Rörelsefastigheter redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell ackumulerad nedskrivning. Se även not 21, Materiella anläggningstillgångar.

### Maskiner och inventarier

Maskiner och inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår, förutom inköpspriset, även kostnader hänförliga till att bringa den på plats och i skick att användas på det sätt som var avsikten med anskaffningen.

### FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Finansiella anläggningstillgångar upptas till verkligt värde eller upplupet anskaffningsvärde. Nedskrivning sker om verkligt värde understiger anskaffningskostnaden. Se vidare avsnittet Finansiella instrument s. 65. För uppgifter om värde och typ av tillgång se not 27, Finansiella anläggningstillgångar. För värdering av andelar i intressebolag, joint ventures samt finansiella instrument se respektive rubrik. Hos moderbolaget är andelar i dotterföretag upptagna till anskaffningskostnad, i förekommande fall med hänsyn tagen till upp- och nedskrivningar.

### OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

#### Omsättningsfastigheter

Koncernens fastighetsinnehav som rubriceras som fastighets- respektive bostadsprojekt värderas som varulager då avsikten är att sälja fastigheterna efter färdigställandet. Fastighetsinnehaven värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Fastighetsprojekt avser innehav av fastigheter för utveckling och försäljning inom NCC Property Development. Bostadsprojekt avser osålda bostäder, osåld andel av pågående bostadsprojekt med äganderätt, råmark och exploateringsfastigheter för framtida exploatering i NCC Housing.

#### Fastighetsprojekt

Fastighetsprojekt inom NCC Property Development redovisas med uppdelning på:

- Exploateringsfastigheter
- Pågående fastighetsprojekt
- Färdigställda fastighetsprojekt

För fördelning av värden se not 30, Omsättningsfastigheter.

#### Exploateringsfastigheter, fastighetsutveckling

Exploateringsfastigheter är NCC:s innehav av mark- och byggrätter för framtida fastighetsutveckling och försäljning. En fastighet med uthyrda byggnader rubriceras som exploateringsfastighet om avsikten är att byggnaden ska rivas eller byggas om.

#### Pågående fastighetsprojekt

Exploateringsfastighet omrubriceras till pågående fastighetsprojekt när ett definitivt beslut om byggstart fattats samt när aktiviteter för att färdigställa fastighetsprojektet har påbörjats. Faktisk byggstart behöver inte ha skett. Pågående fastighetsprojekt omfattar fastigheter som är föremål för ny-, till- eller ombyggnation.

Pågående fastighetsprojekt omrubriceras till färdigställda fastighetsprojekt när fastigheten är klar för inflyttning, exklusive hyresgästanpassningar i de fall lokalerna inte är fullt uthyrda. Omrubricering sker senast vid godkänd slutbesiktning. I de fall ett projekt är indelat i etapper ska omrubricering ske etappvis. Minsta enhet som kan omrubriceras är en hel byggnad, vilken kan säljas separat.

#### Färdigställda fastighetsprojekt

Färdigställda fastighetsprojekt kan endast tas bort ur balansräkningen vid en försäljning eller i de fall de förblir osålda, genom en omklassificering till förvaltningsfastigheter.

#### Värdering av fastighetsprojekt

I anskaffningsvärdet för fastighetsprojekt ingår utgifter för markanskaffning och projektering/fastighetsutveckling samt utgifter för ny-, till- eller ombyggnation. Utgifter för lånekostnader aktiveras för pågående projekt. Övriga lånekostnader kostnadsförs löpande. Fastighetsutveckling innebär att utvecklaren, NCC Property Developments, insatser är koncentrerade till de aktiviteter som inte avser själva byggnationen. Dessa aktiviteter avser utvärdering av projekttidéer, markanskaffning, detaljplanarbete, projektutveckling, uthyrning och försäljning. Aktiviteterna genomförs av egna anställda och utomstående arkitekter och andra tekniska konsulter. Utvecklingskostnader aktiveras när de avser mark eller fastigheter som NCC äger eller har kontroll över.

Fastighetsprojekt redovisas fortlöpande i balansräkningen till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet, det vill säga försäljningsvärdet (marknadsvärdet) efter avdrag för beräknade kostnader för färdigställande och direkta försäljningskostnader.

Marknadsvärdet för färdigställda fastighetsprojekt beräknas enligt direktavkastningsmetoden, vilket innebär att fastighetens löpande avkastning (driftnetto) vid full uthyrning divideras med projektets bedömda direktavkastningskrav. Uthyrda area utöver normalvakans beaktas i form av ett avdrag på värdet beräknat utifrån en antagen uthyrningstakt.

Marknadsvärdet för pågående fastighetsprojekt beräknas som värdet i färdigställt skick, enligt ovan, med avdrag för beräknade återstående kostnader för att färdigställa projektet.

Exploateringsfastigheter som ingår i projektportföljen, det vill säga innehas för utveckling och försäljning, värderas normalt på samma sätt som ett pågående projekt enligt ovan. Exploateringsfastigheter i övrigt värderas med utgångspunkt från ett värde per kvadratmeter byggrätt eller till ett värde per kvadratmeter mark.

#### Bostadsprojekt

Bostadsprojekt inom NCC Housing redovisas med uppdelning på:

- Exploateringsfastigheter bostäder
- Aktiverade projektutvecklingskostnader
- Pågående bostadsprojekt i egen regi
- Färdigställda bostäder

För fördelning av värden se not 30, Omsättningsfastigheter. Omrubricering från exploateringsfastighet till pågående projekt sker när beslut om byggstart har fattats.

#### Exploateringsfastigheter, bostäder

Exploateringsfastigheter är NCC:s innehav av mark- och byggrätter för framtida boendeutveckling. Fastighet med uthyrda byggnader rubriceras som exploateringsfastighet om avsikten är att byggnaden ska rivas eller byggas om.

Exploateringsfastigheter värderas med hänsyn tagen till om utveckling ska ske eller om de alternativt säljs vidare. Till grund för värdering av mark och byggrätter som ska utvecklas finns en investeringskalkyl. Denna kalkyl uppdateras avseende bedömt försäljningspris och kostnadsutveckling när marknaden och andra omständigheter så kräver. I de fall som ett positivt täckningsbidrag från utvecklingen inte kan erhållas med hänsyn till en normal entreprenadvinst sker nedskrivning. I de fall som vidareförsäljning ska ske värderas innehaven till bedömt marknadsvärde.

#### Aktiverade projektutvecklingskostnader

Utvecklingskostnader aktiveras när de avser mark eller fastigheter som NCC äger eller har kontroll över.

#### Pågående bostadsprojekt i egen regi

Osåld andel i bostadsprojekt där köparen vid förvärv direkt äger sin andel i projektet, så kallade äganderätter, redovisas som bostadsprojekt.

#### Färdigställda bostäder

Projektkostnader för färdigställda osålda bostäder omrubriceras från pågående bostadsprojekt till osålda bostäder vid slutbesiktning. Färdigställda osålda bostäder värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

#### Omsättningsfastigheter överförda från dotterföretag

Till följd av kommissionärsförhållandet mellan NCC AB och NCC Construction Sverige AB respektive NCC Boende AB redovisas vissa fastigheter som ingår i bostadsprojekt hos NCC AB. Det gäller även om äganderätten kvarstår i NCC Construction Sverige AB fram till dess fastigheten avyttras till kund.

### VARULAGER

Varulagret värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. För fördelning av lagervärde se not 31, Material- och varulager.

### FINANSIELLA INSTRUMENT

Förvärv och avyttringar av finansiella instrument redovisas på affärsdagen, som utgör den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, lånefordringar, kundfordringar, finansiella placeringar samt derivat. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder, låneskulder samt derivat. Som finansiellt instrument räknas även finansiella garantier som borgensförbindelser med mera.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Leverantörsskulder tas upp när faktura har mottagits.



En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserats eller förfallit. Detsamma gäller för del av finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläckt. Detsamma gäller för del av finansiell skuld.

Finansiella instrument klassificeras i följande kategorier för värdering: Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen, Investeringar som hålles till förfall, lånefordringar och kundfordringar, finansiella tillgångar som kan säljas, finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen samt övriga finansiella skulder. Ett finansiellt instrument klassificeras vid första redovisningen utifrån i vilket syfte instrumentet förvärdades. Klassificeringen avgör hur det finansiella instrumentet värderas efter första redovisningstillfället såsom beskrivs nedan.

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga placeringar med en löptid understigande tre månader vid anskaffningstidpunkten, vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuation.

#### Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen

I denna grupp ingår koncernens derivat med positivt verkligt värde samt kortfristiga placeringar. Förändringar i verkligt värde redovisas i resultaträkningens finansnetto. Samtliga finansiella instrument som ingår i denna kategori är avsedda för handel. Ett derivat som är ett identifierat och effektivt säkringsinstrument ingår inte i denna grupp. För redovisning av säkringsinstrument se Säkringsredovisning nedan.

#### Investeringar som hålles till förfall

Investeringar med syfte att innehas till förfall omfattar räntebärande värdepapper med fasta eller uppskattningsbara betalningar och fastställd löptid som anskaffats med avsikt samt möjlighet att innehas till förfall. Investeringar med syfte att innehas till förfall värderas till upplupet anskaffningsvärde. Tillgångar med en återstående löptid överstigande tolv månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar. Övriga tillgångar redovisas som omsättningstillgångar.

#### Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar och kundfordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedöms individuellt. Kundfordrans förväntade löptid är kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

Kundfordringar värderas löpande. Så snart det är osäkert om en faktura kommer att betalas reserveras beloppet. Varje faktura värderas individuellt, men fakturor som varit förfallna mer än 60 dagar reserveras om inte särskilda omständigheter föreligger. Samtliga fakturor förfallna mer än 150 dagar reserveras om betalning inte är säkrad.

#### Finansiella tillgångar som kan säljas

Finansiella tillgångar som kan säljas är tillgångar som inte kan klassificeras i någon annan kategori eller är klassificerade i denna kategori. Innehav i aktier och andelar som inte redovisas som dotterföretag, intresseföretag eller joint ventures redovisas här. Tillgångarna värderas till verkligt värde. Nedskrivning görs då prövning visar att nedskrivningsbehov föreligger.

#### Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

I denna grupp ingår koncernens derivat med negativt verkligt värde med undantag för derivat som är ett identifierat och effektivt säkringsinstrument. Förändringar i verkligt värde redovisas i finansnettot.

#### Övriga finansiella skulder

Lån samt övriga finansiella skulder, till exempel leverantörsskulder, ingår i denna kategori. Skulderna värderas till upplupet anskaffningsvärde.

#### Säkringsredovisning

NCC tillämpar säkringsredovisning inom följande kategorier: Säkring av valutarisk i transaktionsflöden, säkring av nettoinvesteringar samt säkring av koncernens räntebindning.

#### Säkring av valutarisk i transaktionsflöden

Valutaexponering avseende framtida flöden säkras genom valutaterminskontrakt. Valutaterminen som skyddar detta kassaflöde redovisas i balansräkningen till verkligt värde. Förändringen i verkligt värde hänförlig till valutakursförändringar på valutaterminen redovisas, efter beaktande av skatteeffekt, i övrigt totalresultat då säkringsredovisning tillämpas. Eventuell ineffektivitet redovisas i resultaträkningen. När det säkrade flödet redovisas i resultaträkningen flyttas värdeförändringen på terminskontraktet från övrigt totalresultat till rörelseresultatet i resultaträkningen där det möter valutaeffekten för det

säkrade flödet. De säkrade flödena kan vara både kontrakterade och prognostiserade transaktioner.

#### Säkring av nettoinvesteringar

Koncernföretag har valutasäkrat nettoinvesteringar i utländska dotterföretag inom NCC Housing och NCC Property Development. I koncernredovisningen förs valutakursdifferenserna på dessa säkringspositioner, efter beaktande av skatteeffekt, direkt till övrigt totalresultat till den del de motsvaras av årets omräkningsdifferenser i övrigt totalresultat. Eventuell överskjutande del, så kallad ineffektivitet, redovisas i finansnettot. NCC använder valutalån samt valutaterminer för säkring av nettoinvesteringar.

#### Säkring av koncernens räntebindning

För hantering av ränterisk används räntederivat. Säkringsredovisning sker där effektiva säkringssamband kan bevisas. Värdeförändringar redovisas, efter beaktande av skatteeffekt, i övrigt totalresultat. Eventuell ineffektivitet redovisas i finansnettot. Med säkringen av ränta uppnår NCC att rörlig ränta på delar av NCC:s finansiering blir fast ränta.

#### Inbäddade derivat

Ett inbäddat derivat är en del av antingen ett finansiellt avtal eller ett kommersiellt sälj- och köpavtal som är jämfäst med ett finansiellt derivatinstrument. Ett inbäddat derivat ska separatredovisas endast om:

- det inbäddade derivatets ekonomiska egenskaper och risk inte är kopplat till egenskap och risk i värdekontraktets kassaflöde, och
- ett separat "stand alone"-derivat med samma egenskaper som det inbyggda hade uppfyllt kriterierna för att vara ett derivat, och
- det kombinerade avtalet inte redovisas till verkligt värde i balansräkningen, där förändringar i detta värde redovisas i resultaträkningen.

I de fall som avtalsvillkor uppfyller kriterierna för inbäddade derivat värderas detta i likhet med övriga finansiella derivat till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen.

#### Fordringar och skulder i utländsk valuta

Fordringar och skulder i utländsk valuta omvärderas till balansdagens kurs.

Valutakursdifferenser som uppstår vid omräkning av fordringar och skulder gällande den operativa verksamheten redovisas i rörelseresultatet medan valutakursdifferenser som uppstår vid omräkning av finansiella tillgångar och skulder redovisas i finansnettot.

#### Finansiella instrument i moderbolaget

För finansiella instrument i moderbolaget sker redovisning till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med hänsyn tagen till upplupna resultat effekter vid bokslutstillfället. Då koncernen tillämpar gemensam riskhantering hänvisas, vad beträffar kvalitativ och kvantitativ riskinformation, till de upplysningar som lämnas för koncernen ovan.

#### LIKVIDA MEDEL

Likvida medel består av kassa, bank och kortfristiga placeringar med en löptid understigande tre månader vid förvärvstillfället.

#### EGET KAPITAL

##### Redovisning av koncernbidrag och aktieägartillskott

Redovisning av koncernbidrag och aktieägartillskott i moderbolaget sker efter sin ekonomiska innebörd. Mottagna koncernbidrag redovisas som utdelning i finansnettot. Lämnade koncernbidrag redovisas som finansiell kostnad medans lämnade aktieägartillskott redovisas som en del i investeringen i dotterföretaget och är föremål för sedvanlig nedskrivningsprövning.

##### Återköpta aktier

Återköp av aktier har förts direkt mot balanserade vinstmedel, inklusive de kostnader som återköpet medfört. Avyttring av dessa aktier har på motsvarande sätt medfört en ökning av balanserade vinstmedel. För återköpta aktier se även not 33, Aktiekapital.

#### ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

##### Aktierelaterad ersättning

Instrument som utfärdas under NCC-koncernens aktierelaterade ersättningsprogram utgörs av aktierätter och syntetiska (kontantreglerade) optioner.

Det verkliga värdet på tilldelade aktierätter redovisas som en personalkostnad med en motsvarande ökning av eget kapital. Det verkliga värdet beräknas vid tilldelningstidpunkten med justering för diskonterat värde av framtida utdelningar som deltagarna i programmet inte kommer att få del av.



Syntetiska optioner ger upphov till ett åtagande gentemot den anställda vilket värderas till verkligt värde och redovisas som en kostnad med motsvarande ökning av skulder. De syntetiska optionernas verkliga värde utgörs av marknadspriset på NCC:s B-aktie vid respektive rapporttillfälle med justering för diskonterat värde av framtida utdelningar som deltagarna inte kommer att få del av.

Moderbolaget gör vid varje rapporttillfälle en bedömning av sannolikheten för att prestationsmålen kommer att uppnås. Kostnader beräknas med utgångspunkt från det antal aktier och syntetiska optioner som beräknas regleras vid intjäningsperiodens slut.

När reglering av aktierätter och syntetiska optioner ska sociala avgifter betalas för värdet av de anställdas förmån. Dessa är olika i de länder som NCC verkar i. Under perioden då tjänsterna utförs avsättningsprogram för dessa beräknade sociala avgifter baserat på aktierätternas respektive de syntetiska optionernas verkliga värde vid rapporttillfället.

För att fullgöra NCC AB:s åtagande i enlighet med optionsprogrammet har NCC AB återköpt B-aktier. Dessa aktier redovisas i eget förvar som en minskning av eget kapital.

För beskrivning av NCC-koncernens aktierelaterade ersättningsprogram, se not 5 s. 70.

### Ersättning efter avslutad anställning

NCC gör åtskillnad mellan avgiftsbestämda pensionsplaner och förmånsbestämda pensionsplaner. Avgiftsbestämda pensionsplaner definieras som planer där företag betalar fastställda avgifter till en separat juridisk enhet och inte har någon förpliktelse att betala ytterligare avgifter även om den juridiska enheten inte har tillräckliga tillgångar för att betala de ersättningar till anställda som hänför sig till tjänstgöring fram till balansdagen. Andra pensionsplaner är förmånsbestämda.

Land	Förmånsbestämda pensionsåtaganden	Avgiftsbestämda pensionsåtaganden
Sverige	●	●
Danmark		●
Finland		●
Norge	●	●
Tyskland		●
Övriga länder		●

Inom koncernen finns ett flertal såväl avgifts- som förmånsbestämda pensionsplaner, varav vissa med tillgångar i särskilda stiftelser eller motsvarande. Pensionsplanerna finansieras genom inbetalningar från respektive koncernföretag. Beräkningen av förmånsbaserade pensionsplaner sker enligt den så kallade Projected Unit Credit Method. Metoden innebär att varje tjänstgöringsperiod anses ge upphov till en tillkommande enhet av den totala slutliga förpliktelsen. Varje enhet beräknas separat och tillsammans utgör de den totala förpliktelsen på balansdagen. Avsikten med principen är att kostnadsföra pensionsbetalningarna linjärt under anställningstiden. Beräkningen görs årligen av oberoende aktuarier. När det finns en skillnad mellan hur pensionskostnaden fastställs i juridisk person och koncernen redovisas för svenska pensionsplaner en avsättning eller fordran avseende särskild löneskatt baserat på denna skillnad. Den förmånsbestämda skulden värderas därvid till nuvärdet av förväntade framtida utbetalningar med användande av en diskonteringsränta, som motsvarar räntan vilken anges i not 36, Pensioner. För svenska pensionsplaner ligger räntan på förstklassiga bostadsobligationer till grund för diskonteringsräntan. För fonderade planer minskas det framräknade åtagandet med det verkliga värdet på förvaltningstillgångarna. Fonderade planer med tillgångar överstigande åtagandena redovisas som finansiell anläggningstillgång. Beräknade aktuariella vinster och förluster redovisas inte när de faller inom den tioprocentiga korridoren. Det är först när aktuariella vinster och förluster faller utanför korridoren som intäkter respektive kostnader redovisas. Resultatfördelning sker över den förväntade genomsnittliga återstående tjänstgöringstiden.

Redovisningen tillämpas beträffande alla identifierade förmånsbestämda pensionsplaner i koncernen. Koncernens utbetalningar avseende avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas som en kostnad under den period de anställda utfört de tjänster som avgiften avser.

Moderbolaget omfattas av ITP-planen som inte förutsätter några inbetalningar från de anställda. Skillnaden jämfört med koncernens principer för redovisning av pensionsskuld är främst hur diskonteringsräntan fastställs, att beräkningen av den förmånsbestämda förpliktelsen sker utifrån nuvarande lönenivå utan antagande om framtida löneökningar samt att alla aktuariella vinster och förluster redovisas i resultaträkningen när de uppstår.

### Ersättning vid uppsägning

En avsättning redovisas i samband med uppsägningar av personal endast om företaget bevisligen är förpliktigat att avsluta en anställning före den normala tidpunkten eller när ersättningar lämnas som ett erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång. I de fall företaget säger upp personal upprättas en detaljerad plan som minst innehåller arbetsplats, befattningar och ungefärligt antal berörda personer samt ersättningar för varje personalkategori eller befattning och tiden för planens genomförande. Förfaller ersättningar vid uppsägningar längre än tolv månader efter räkenskapsårets utgång diskonteras dessa.

### AVSÄTTNINGAR

Avsättningar skiljer sig från andra skulder genom att det råder ovisshet om när betalning sker eller beloppets storlek för att reglera avsättningen. En avsättning redovisas i balansräkningen när det finns en legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt att en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Avsättningar görs med det belopp som är den bästa uppskattningen av det som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentligt, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet.

### Garantiåtaganden

Avsättning för framtida kostnader på grund av garantiåtaganden redovisas till det uppskattade belopp som krävs för att reglera åtagandet på balansdagen. Uppskattningen baseras på kalkyler, företagsledningens bedömning samt erfarenheter av liknande transaktioner.

### Övriga avsättningar

Avsättningar för återställandekostnader görs där sådan förpliktelse finns. Avsättning görs dels för den del som berör återställandet för uppstart av en tänkt och uppförande av anläggning vid materialtäckter och dels löpande när det är kopplat till ytterligare utvinning av materialtäckter.

En avsättning för omstrukturering redovisas när det finns en fastställd utförlig och formell omstruktureringsplan, och omstruktureringen har antingen påbörjats eller blivit offentligt tillkännagiven. Ingen avsättning görs för framtida rörelsekostnader.

### LÅNEKOSTNADER

Lånekostnader som är hänförliga till s.k. kvalificerade tillgångar aktiveras som en del av den aktiverade tillgångens anskaffningsvärde när den totala lånekostnaden uppgår till väsentliga belopp. En kvalificerad tillgång är en tillgång som med nödvändighet tar en betydande tid, i NCC:s fall över ett år, i anspråk att färdigställa. Inom NCC är aktivering av lånekostnader främst aktuell vid uppförande av fastighets- och bostadsprojekt. Övriga lånekostnader kostnadsförs löpande i den period de uppstår. I moderbolaget kostnadsförs lånekostnader i sin helhet i den period som de uppkommer.

### STÄLLDA SÄKERHETER

Som ställd säkerhet redovisas vad NCC ställt som säkerhet för bolagets eller gruppens skulder och/eller förpliktelser. Dessa kan vara skulder, avsättningar som finns i balansräkningen eller förpliktelser som inte redovisas i balansräkningen. Säkerheterna kan vara knutna till tillgångar i balansräkningen eller inteckningar. Tillgångar tas upp till sitt redovisade värde och inteckningar till nominellt värde. Aktier i koncernföretag tas upp till dess värde i koncernen.

För typ av säkerhet se not 43, Ställda säkerheter, borgens- och garantiförpliktelser.

### BORGENS- OCH GARANTIFÖRPLIKTELSE

En förpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas. För fördelning och storlek av ansvarsförbindelser se not 43, Ställda säkerheter, borgens- och garantiförpliktelser.

### KASSAFLÖDESANALYS

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys i enlighet med IAS 7, Kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar. För effekter på kassaflödet av förvärvade och sålda dotterföretag se not 44, Kassaflödesanalys.

#### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR SOM INNEHAS FÖR FÖRSÄLJNING OCH AVVECKLADE VERKSAMHETER

För att redovisas som anläggningstillgångar som innehas för försäljning måste dessa vara tillgängliga för omedelbar försäljning och det måste vara sannolikt att försäljning kommer att ske inom ett år från omklassificeringen. Med verksamhet under avveckling avses en del av ett företag som avvecklas i enlighet med en sammanhållen plan och kan anses utgöra en självständig rörelsegren eller väsentlig verksamhet inom ett geografiskt område. För verksamheten 2012 och 2011 har inga anläggningstillgångar eller verksamheter identifierats som omfattats av ovanstående standard.

#### HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

NCC beaktar händelser som bekräftar ett förhållande som förelåg på balansdagen.

Om det efter balansdagen inträffar händelser som inte är av sådan karaktär att de ska beaktas när resultaträkningen och balansräkningen fastställs, men som är så väsentliga att bristande information om dem skulle påverka möjligheterna för en läsare att göra korrekta bedömningar och fatta välgrundade beslut, så kommer NCC att lämna upplysningar för varje händelse, i not samt i förvaltningsberättelse.

#### KRITISKA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Uppskattningar och bedömningar som påverkar koncernens räkenskaper har gjorts utifrån vad som är känt vid årsredovisningens avgivande. Uppskattningar och bedömningar kan vid senare tidpunkt komma att ändras bland annat på grund av ändrade omvärldsfaktorer. Detta måste speciellt beaktas i en konjunktur med stor osäkerhet både när det gäller byggmarknaden och den globala finansmarknaden vilket har varit rådande under senare år. De för NCC mest väsentliga bedömningarna redovisas nedan.

#### Successiv vinstavräkning av projekt

Ett grundläggande villkor för att kunna bedöma den successiva vinstavräkningen är att projektintäkter och projektkostnader kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Tillförlitligheten bygger bland annat på att NCC:s system för projektstyrning följs och att projektledningen har nödvändiga kunskaper.

Bedömningen av projektintäkter och projektkostnader baseras på ett antal uppskattningar och bedömningar som är beroende av projektledningens erfarenheter och kunskaper om projektstyrning, utbildning, och tidigare ledning av projekt. Risk kan finnas att det slutliga resultatet kan komma att avvika från det successivt upparbetade resultatet. Redovisade intäkter per bokslutsdagen uppgår till 29,2 (32,7) Mdr SEK, se not 32, Entreprenadavtal.

#### Resultatavräkning av fastighetsutvecklingsprojekt

Fastighetsförsäljningar redovisas per den tidpunkt då väsentliga risker och förmåner överförs till köparen. Tidpunkten för resultatavräkning är avhängigt avtalet med köparen och kan vara vid avtalstecknande, viss uthyrningsgrad, färdigställande, övergång av äganderätt eller en kombination av dessa variabler. Detta avgörs från avtal till avtal och innehåller inslag av uppskattningar och bedömningar samt gäller både vid direktförsäljning av fastighet och vid indirekt försäljning via försäljning av bolag.

#### Värdering av omsättningsfastigheter

NCC:s omsättningsfastigheter redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. År 2012 har omsättningsfastigheter skrivits ned med 0,0 (0,1) Mdr SEK och bokfört värde vid årets utgång motsvarar 17,1 (14,3) Mdr SEK.

Bedömningen av nettoförsäljningsvärdet baseras på en rad antaganden såsom till exempel försäljningspriser, produktionskostnader, markpriser, hyresnivåer, avkastningskrav samt möjliga tidpunkter för produktionsstart och/eller försäljning. NCC följer löpande marknadsutvecklingen och prövar kontinuerligt gjorda antaganden.

Skillnaden mellan bokfört värde och bedömt nettoförsäljningsvärde är i vissa fall små. En förändring i gjorda antaganden kan leda till ytterligare nedskrivningsbehov.

#### Värderingen av goodwill

Goodwill värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och återvinningsvärdet. Goodwill värderas i koncernen till 1,8 (1,6) Mdr SEK.

Flera antaganden och uppskattningar görs om framtida förhållanden vilka beaktas vid beräkning av det diskonterade kassaflöde som ligger till grund för bedömt återvinningsvärde. Viktiga antaganden är förväntad tillväxt, marginaler och diskonteringsränta. Om dessa antaganden ändras kan värdet på kvarvarande goodwill påverkas, se not 20, Immateriella tillgångar, för antaganden och uppskattningar.

#### Värdering av fordringar

NCC:s kundfordringar inklusive fordringar för sålda fastighetsprojekt uppgår till 8,4 (7,9) Mdr SEK, se not 39, Finansiella instrument och finansiell riskhantering.

Fordringarna värderas till verkligt värde. Verkligt värde påverkas av flera bedömningar varav den för NCC enskilt viktigaste är kreditrisk och därmed eventuellt behov av reservering för osäker fordran. Varje fordran ska värderas individuellt, men som regel krävs särskilda omständigheter för att fordringar som varit förfallna mer än 60 dagar inte ska reserveras, helt eller delvis.

#### Garantiåtagande

Vid årets utgång uppgick garantiavsättningarna till 1,7 (1,9) Mdr SEK, se not 35, Avsättningar. Avsättning för framtida kostnader på grund av garantiåtaganden redovisas till det uppskattade belopp som krävs för att reglera åtagandet på balansdagen. Uppskattningen baseras på kalkyler, företagsledningens bedömning samt erfarenheter från tidigare transaktioner.

#### Pensionsförpliktelser

NCC:s pensionsförpliktelse netto är 0,2 (0,1) Mdr SEK, vilket med hänsyn tagen till aktuariell förlust inneburit en nettotillgång om 1,3 (1,3) Mdr SEK, se not 36, Pensioner.

Redovisade värden påverkas av förändringar i de aktuariella antaganden som ligger till grund för beräkningarna av förvaltningstillgångarna och pensionsförpliktelser. I not 36, Pensioner, anges de aktuariella antagandena.

#### Borgens- och garantiförpliktelser, rättstvister med mera

Inom ramen för NCC:s ordinarie affärsverksamhet är NCC från tid till annan part i rättstvister. I dessa fall görs en bedömning av NCC:s åtaganden och sannolikheten för ett för NCC negativt utfall. NCC:s bedömning görs utifrån den information och kunskap NCC har i dagsläget. Bedömningar är i något fall svåra och slutligt utfall kan bli annat än bedömt.

## NOT 2 FÖRDELNING AV EXTERN NETTOOMSÄTTNING

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Bygg- och anläggning	34 467	32 645	22 490	16 684
Industriverksamheten	11 360	10 980		
Bostadsutvecklingsprojekt	8 609	7 539	3 176	2 156
Fastighetsutvecklingsprojekt	2 744	1 332		
Övrigt	46	40	96	30
<b>Summa</b>	<b>57 227</b>	<b>52 535</b>	<b>25 763</b>	<b>18 870</b>
<b>Omsättningen fördelad per rörelsegren<sup>1)</sup></b>				
NCC Construction Sweden			22 586	16 714
NCC Housing			3 176	2 156
<b>Summa</b>			<b>25 763</b>	<b>18 870</b>

<sup>1)</sup> För koncernens fördelning se not 3.

## NOT 3 RAPPORTERING AV RÖRELSESEGMENT

NCC:s verksamhet delas upp i sju rörelsesegment baserat på vilka delar av verksamheten som vd och koncernchefen, den högste verkställande beslutsfattaren, följer upp. Varje rörelsesegment har en chef som är ansvarig för den dagliga verksamheten och som regelbundet rapporterar utfallet av rörelsesegmentets prestationer till koncernledningen. Det är utifrån denna interna rapportering som följande segment har identifierats:

NCC Construction Sweden, Danmark, Finland och Norway bygger bostäder, kontor, övriga hus, industrilokaler, vägar och övrig infrastruktur.

NCC Roads kärnaffär är produktion av stenmaterial- och asfaltprodukter samt beläggning och vägservice i Norden och S:t Petersburg.

NCC Housing utvecklar och säljer bostäder på utvalda marknader i Norden, Tyskland, Baltikum och i S:t Petersburg.

NCC Property Development utvecklar och säljer kommersiella fastigheter på definierade tillväxtmarknader i Norden och Baltikum.

Samtliga transaktioner mellan de olika segmenten sker på marknadsmässiga villkor. I segmentsrapporteringen redovisas de svenska pensionskostnaderna med tillämpning av svensk redovisningssed och justering till IFRS sker i "Övrigt och eliminerings". Från tid till annan kan bland "Övrigt och eliminerings" även redovisas vissa poster, främst nedskrivningar och avsättningar, hänförliga till den i segmenten bedrivna verksamheten.

## NOT 3 RAPPORTERING AV RÖRELSESEGMENT, FORTS.

KONCERNEN, 2012	NCC Construction				NCC Roads	NCC Housing	NCC Property Development	Summa segment	Övrigt och eliminerings	Koncernen
	Sweden	Denmark	Finland	Norway						
Extern nettoomsättning	22 080	2 849	4 029	5 510	11 360	8 609	2 783	57 220	6	57 227
Intern nettoomsättning	2 963	547	2 680	560	851	2	63	7 668	-7 668	
Total nettoomsättning	25 043	3 396	6 709	6 070	12 211	8 612	2 847	64 889	-7 662	57 227
Avskrivningar	-153	-18	-13	-71	-356	-14	-3	-628	-3	-631
Nedskrivningar		-1			-1	-1	-41	-44		-44 <sup>1)</sup>
Andel i intresseföretags resultat					5			5		5
Rörelseresultat	801	189	101	81	413	835	295	2 714	-177	2 537
Finansiella poster										-274
Resultat efter finansiella poster										2 263
Sysselsatt kapital	1 122	288	267	976	3 089	9 977	4 989	20 708	-2 467	18 241

KONCERNEN, 2011	NCC Construction				NCC Roads	NCC Housing	NCC Property Development	Summa segment	Övrigt och eliminerings	Koncernen
	Sweden	Denmark	Finland	Norway						
Extern nettoomsättning	21 651	2 678	3 683	4 633	10 980	7 539	1 363	52 526	9	52 535
Intern nettoomsättning	1 922	681	2 648	255	786	3	3	6 298	-6 298	
Total nettoomsättning	23 574	3 358	6 331	4 887	11 766	7 542	1 366	58 824	-6 289	52 535
Avskrivningar	-158	-18	-13	-38	-320	-10	-2	-559	-3	-563
Nedskrivningar	-6	-1	-4	-1	-32	-98	-38	-180		-180 <sup>2)</sup>
Andel i intresseföretags resultat	1				5			5		5
Rörelseresultat	777	169	14	6	414	606	28	2 012	4	2 017
Finansiella poster										-208
Resultat efter finansiella poster										1 808
Sysselsatt kapital	921	339	223	495	3 223	8 339	3 697	17 238	-3 499	13 739

## ÖVRIGT OCH ELIMINERINGAR

	2012		2011	
	Extern nettoomsättning	Rörelseresultat	Extern nettoomsättning	Rörelseresultat
NCC:s huvudkontor, resultat från mindre dotter- och intresseföretag samt resterande del av NCC International	6	-66 <sup>3)</sup>	9	-51 <sup>4)</sup>
Elimineringar av internvinster		-16		-39
Övriga koncernjusteringar (i allt väsentligt bestående av skillnad i redovisningsprincip mellan segment och koncern, bl.a avseende pensioner)		-95		94
	<b>6</b>	<b>-177</b>	<b>9</b>	<b>4</b>

<sup>1)</sup> För 2012 ingår nedskrivningar av fastighetsprojekt med 41 MSEK.

<sup>2)</sup> Under 2011 ingår återföring av en nedskrivning i bostadsprojekt om 6 MSEK. Finansiella nedskrivningar har skett med 7 MSEK varav 6 MSEK i Constructon Sverige och 1 MSEK i NCC Housing.

<sup>3)</sup> För 2012 ingår en projekt nedskrivning från det avvecklade affärsområdet NCC International Projects med -37 MSEK.

<sup>4)</sup> För 2011 ingår ett negativt resultat från en skiljedom rörande ett projekt från det avvecklade affärsområdet NCC International Projects med -58 MSEK

## NOT 3 RAPPORTERING AV RÖRELSESEGMENT, FORTS.

### GEOGRAFISKA OMRÅDEN <sup>1)</sup>

	Orderingång		Orderstock		Nettoomsättning		Rörelseresultat		Antal anställda		Sysselsatt kapital		Anläggnings- tillgångar <sup>2)</sup>	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Sverige	28 659	31 362	23 236	25 855	31 338	28 961	1 526	1 314	10 060	9 939	8 287	6 904	1 917	1 875
Danmark	5 571	6 246	3 586	3 989	6 721	5 853	297	86	2 239	2 204	3 478	3 304	1 261	1 255
Finland	7 461	9 335	6 883	7 776	8 261	8 040	343	229	2 810	2 639	2 708	2 187	320	356
Norge	10 425	7 276	8 397	5 677	8 590	7 046	147	84	2 090	1 777	3 590	2 663	1 482	1 001
Tyskland	2 664	2 391	2 402	1 950	2 140	2 189	159	118	650	633	985	717	68	63
S:t Petersburg	912	875	1 253	839	500	455	80	60	314	256	903	608	6	4
Baltikum	68	100	77	102	73	69	-20	-38	12	11	533	588		

<sup>1)</sup> Se även s. 14, NCC:s geografiska marknader.

<sup>2)</sup> Avser anläggningsstillgångar som inte är finansiella instrument, uppskjutna skattefordringar, tillgångar avseende ersättningar efter avslutad anställning och rättigheter som uppkommer enligt försäkringsavtal.

### INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

	2012	2011
<b>NCC Housing</b>		
Investeringar i anläggningsprojekt	28	16
Investeringar i bostadsprojekt	8 997	7 529
Försäljningar av bostadsprojekt	6 951	6 264
Bostadsprojekt vid årets utgång	11 738	9 860
<b>NCC Property Development</b>		
Fastighetsinvesteringar	2 692	2 333
Fastighetsförsäljningar	1 764	861
Fastighetsprojekt vid årets utgång	5 321	4 475

## NOT 4 FÖRVÄRV AV RÖRELSE

Under tredje kvartalet förvärvade NCC Construction Norway 100 procent av aktierna i OKK Entreprenør A/S och Murerfirma Jan E Engebretsen A/S. Förvärvspriset för de båda företagen var 291 MSEK.

Förvärvet av OKK Entreprenør A/S stärker NCC:s byggverksamhet på Östlandet i Norge samt kompletterar NCC:s befintliga kompetens inom bostadsproduktion, renovering och byggservice. Förvärvet av Jan E. Engebretsen, som har hög kompetens på murverk, puts och kakel bidrar ytterligare till att stärka NCC:s positioner på den norska marknaden.

Under tiden från förvärvet i augusti 2012 fram till den 31 december 2012 har de båda företagen bidragit med 528 MSEK till NCC-koncernens nettoomsättning. Resultaten efter skatt uppgick till cirka -1 MSEK. Om förvärvet hade inträffat den 1 januari 2012 uppskattar företagsledningen att NCC-koncernens nettoomsättning blivit 1 274 MSEK högre och resultatet efter skatt 13 MSEK högre.

För att stärka marknadspositionerna ytterligare i Norge förvärvade NCC Roads i början av året ett asfaltverk. Dessutom förvärvade NCC Roads även en täkt i Sverige, också den i början av året. Förvärvspriset uppgick sammantaget till 26 MSEK.

Under tiden från förvärvet till den 31 december har verksamheterna bidragit med 12 MSEK till NCC-koncernens nettoomsättning och -5 MSEK i resultat efter skatt. Om förvärvet hade inträffat den 1 januari uppskattar företagsledningen att NCC-koncernens nettoomsättning och resultat efter skatt endast hade påverkats marginellt.

### DE FÖRVÄRVADE VERKSAMHETERNAS NETTOTILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE VID FÖRVÄRVET

MSEK	Förvärv inom NCC Construction Norway	Förvärv inom NCC Roads	Totalt
Immateriella tillgångar	6	4	10
Materiella anläggningstillgångar	18	11	29
Varulager	1		1
Kundfordringar och övriga fordringar	200	14	214
Likvida medel	219	1	220
Leverantörsskulder och övriga skulder	375	11	386
Uppskjuten skatteskuld	1		1
<b>Netto identifierbara tillgångar och skulder</b>	<b>69</b>	<b>19</b>	<b>88</b>
Koncerngoodwill	222	7	230
<b>Köpeskilling</b>	<b>291</b>	<b>26</b>	<b>318</b>

### KONCERNGOODWILL

Goodwill uppgick till 230 MSEK och förklaras av stärkta marknadspositioner.

### FÖRVÄRVSRELATERADE UTGIFTER

Förvärvsrelaterade utgifter uppgår till 11 MSEK och avser externa arvoden i samband med due diligence av förvärvade företag i Norge. Dessa utgifter har redovisats som övriga rörelsekostnader i koncernens resultaträkning.

### KÖPESKILLING

	MSEK
Likvida medel	318
<b>Köpeskilling</b>	<b>318</b>

De förvärvade kassorna uppgick till 220 MSEK.



**NOT 5** ANTAL ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES ERSÄTTNINGAR

## MEDELTA ANSTÄLLDA

	2012		2011	
	Antal anställda	varav män	Antal anställda	varav män
<b>Moderbolaget</b>				
Sverige	7 220	6 474	7 213	6 605
<b>Dotterföretag</b>				
Sverige	2 840	2 640	2 723	2 540
Norge	2 093	1 909	1 777	1 625
Finland	2 740	2 254	2 594	2 137
Danmark	2 239	1 958	2 204	1 938
Tyskland	650	506	633	505
Ryssland	312	207	256	177
Baltikum	82	65	57	40
Övriga länder			2	2
<b>Totalt i dotterföretag</b>	<b>10 955</b>	<b>9 538</b>	<b>10 246</b>	<b>8 964</b>
<b>Koncernen totalt</b>	<b>18 175</b>	<b>16 012</b>	<b>17 459</b>	<b>15 569</b>

	2012	2011
Andel kvinnor, %		
<b>Könsfördelning i företagsledning</b>		
<i>Koncernen totalt inklusive dotterföretag</i>		
– Styrelser	18,7	19,7
– Övriga ledande befattningshavare	21,9	18,9
<i>Moderbolaget</i>		
– Styrelse	20,0	22,2
– Övriga ledande befattningshavare	23,1	15,4

LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR FÖRDELDE MELLAN STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE<sup>1)</sup> SAMT ÖVRIGA ANSTÄLLDA

	2012			2011		
	Styrelse och ledande befattningshavare (varav tantiem o.d.)	Övriga anställda	Totalt	Styrelse och ledande befattningshavare (varav tantiem o.d.)	Övriga anställda	Totalt
<b>Moderbolaget</b>						
Sverige	30	3 214	3 244	36	3 064	3 100
<b>Totalt i moderbolag</b>	<b>30</b>	<b>3 214</b>	<b>3 244</b>	<b>36</b>	<b>3 064</b>	<b>3 100</b>
	(4,5)			(4,0)		
Sociala kostnader			1 419			1 545
– varav pensionskostnad		310	310	11	436	447
Pensionsåtagande	49			58		
<b>Koncernen totalt</b>	<b>253</b>	<b>8 507</b>	<b>8 759</b>	<b>237</b>	<b>8 004</b>	<b>8 241</b>
	(38,0)			(40,8)		
Sociala kostnader			2 524			2 600
– varav pensionskostnad			759			750
Pensionsåtagande	116			104		

<sup>1)</sup> Gruppen ledande befattningshavare avser 13 (14) personer i moderbolaget och 169 (189) personer i koncernen.

## VILLKOR OCH ERSÄTTNINGAR TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE I MODERBOLAGET

Till styrelsens ordförande och övriga årsstämmovalda ledamöter utgår arvode endast enligt årsstämman beslut. Inga pensioner utgår till styrelsen. Något arvode för valberedningen utgår ej.

Verkställande direktörens ersättningar föreslås av ordföranden och fastställs av styrelsen. Ersättningar till övriga befattningshavare i koncernledningen föreslås av verkställande direktören och godkänns av styrelsens ordförande.

Ersättning till verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare utgörs av fast lön, rörlig ersättning bland annat i form av aktierelaterad ersättning, övriga förmåner samt pension. Med övriga ledande befattningshavare avses de personer som tillsammans med verkställande direktören utgör koncernledningen samt de ledande befattningshavare vilka inte är medlemmar i koncernledningen, men som rapporterar direkt till verkställande direktören. Vid ingången av 2012 var antalet tretton personer, vid utgången tolv. Av dessa var sju anställda i moderbolaget och fem anställda i dotterföretag.

## RÖRLIG ERSÄTTNING

För verkställande direktören Peter Wägström var den rörliga ersättningen för 2012 maximerad till 40 procent av den fasta lönen. Den rörliga ersättningen baserades på ekonomiska mål uppsatta av styrelsen. Kostnadsfört belopp avseende verksamhetsåret 2012 motsvarade 36 procent av den fasta årslönen, det vill säga 1 830 390 SEK. Föregående år kostnadsfördes 607 159 SEK. För andra ledande befattningshavare baserades den rörliga ersättningen för 2012 till maximalt 30–40 procent av fast lön och baseras på utfallet i förhållande till uppsatta, framför allt, ekonomiska mål. Avsett belopp under 2012 för andra ledande befattningshavare motsvarade 13–38 (5–35) procent av den fasta lönen.

## PENSIONS villkor FÖR VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Verkställande direktören Peter Wägström har ett premiebestämt pensionsavtal där premien uppgår till 30 procent av fast lön. Peter Wägströms pensionsålder är 62 år.

## PENSIONS villkor FÖR ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Övriga ledande befattningshavare som är anställda i Sverige omfattas av förmånsbestämd ITP med 65 års pensionsålder. Därutöver omfattas fyra ledande befattningshavare av en kompletterande pensionsplan med 60 eller 62 års pensionsålder. Den kompletterande pensionsplanen utbetalas intill 65 års ålder, och har en målpension på 70 procent av pensionsmedförande lön. Pensionsmedförande lön definieras som genomsnittet av befattningshavarens fasta lön under en intjäningsperiod som är minst tio år. Intjänad förmån är tryggad i pensionsstiftelse. Bolaget har utfäst att slutbetalas ITP under förutsättning att den ledande befattningshavaren kvarstår i tjänst fram till avtalad pensionsålder.

Övriga ledande befattningshavare, som inte ingår i tidigare angiven kompletterande pensionsplan, omfattas av ett premiebestämt pensionsåtagande på 30 procent av pensionsmedförande lön överstigande 30 inkomstbasbelopp.

För övriga ledande befattningshavare med anställning i andra länder gäller olika pensionsvillkor beroende på anställningsland.

## AVGÅNGSVEDERLAG

NCC och Peter Wägström har sex månaders ömsesidig uppsägningstid. Avgångsvederlag uppgår till 18 månader. Övriga ledande befattningshavare har normalt tolv månaders uppsägningstid från NCC, alternativt sex månaders uppsägningstid vid uppsägning på befattningshavarens egen begäran. Avgångsvederlag utgår efter uppsägning från NCC med i normalfallet tolv månader. Avgångsvederlaget ska reduceras med eventuell ersättning från ny arbetsgivare eller inkomst från egen verksamhet. Ledande befattningshavare får ej tillträda en befattning hos annan arbetsgivare eller bedriva egen verksamhet utan skriftligt tillstånd från NCC under uppsägningstiden.

## NOT 5 ANTAL ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES ERSÄTTNINGAR, FORTS.

### ERSÄTTNINGAR OCH ÖVRIGA FÖRMÅNER UNDER 2012

TSEK	Summa lön, ersättningar och förmåner <sup>3)</sup>	varav förmåner	varav rörlig ersättning <sup>4)</sup>	varav aktie-relaterad ersättning	Övriga ersättningar	Pensionskostnad	Pensionsåtagande
Styrelsens ordförande Tomas Billing	724						
Styrelseledamot Antonia Ax:son Johnson	425						
Styrelseledamot Ulf Holmlund	425						
Styrelseledamot Olof Johansson <sup>1)</sup>	314						
Styrelseledamot Sven-Olof Johansson <sup>1)</sup>	314						
Styrelseledamot Ulla Litzén	425						
Styrelseledamot Marcus Storch <sup>1)</sup>	111						
Styrelseledamot Christoph Vitzthum	425						
Verkställande direktören Peter Wågström	7 041	46	1 830	185		1 572	546
Övriga ledande befattningshavare (sju personer) <sup>2)</sup>	19 929	354	2 675	435		5 893	7 464
<b>Summa moderbolaget</b>	<b>30 133</b>	<b>400</b>	<b>4 505</b>	<b>620</b>	<b>0</b>	<b>7 465</b>	<b>8 010</b>
Övriga ledande befattningshavare anställda i dotterföretag (fem personer)	20 033	511	4 287	468	1 532	3 782	15 373
<b>Totalt ledande befattningshavare</b>	<b>50 166</b>	<b>911</b>	<b>8 792</b>	<b>1 088</b>	<b>1 532</b>	<b>11 247</b>	<b>23 383</b>

### ERSÄTTNINGAR OCH ÖVRIGA FÖRMÅNER UNDER 2011

TSEK	Summa lön, ersättningar och förmåner <sup>3)</sup>	varav förmåner	varav rörlig ersättning <sup>4)</sup>	Övriga ersättningar	Pensionskostnad	Pensionsåtagande
Styrelsens ordförande Tomas Billing	629					
Styrelseledamot Ulf Holmlund	411					
Styrelseledamot Antonia Ax:son Johnson	411					
Styrelseledamot Ulla Litzén	411					
Styrelseledamot Marcus Storch	411					
Styrelseledamot Christoph Vitzthum	411					
Verkställande direktör Peter Wågström	5 731	53	607		1 420	526
Verkställande direktör Olle Ehrlén	5 575	46	1 241		2 416	24 629
Övriga ledande befattningshavare (nio personer) <sup>5)</sup>	21 756	426	2 280		6 973	13 861
<b>Summa moderbolaget</b>	<b>35 746</b>	<b>524</b>	<b>4 128</b>	<b>0</b>	<b>10 809</b>	<b>39 016</b>
Övriga ledande befattningshavare anställda i dotterföretag (fyra personer)	16 046	451	2 657	7 000	2 226	6 791
<b>Totalt ledande befattningshavare</b>	<b>51 792</b>	<b>975</b>	<b>6 784</b>	<b>7 000</b>	<b>13 035</b>	<b>45 807</b>

<sup>1)</sup> Olof Johansson och Sven-Olof Johansson invaldes och Marcus Storch avgick vid årsstämman den 4 april 2012.

<sup>2)</sup> Antalet ledande befattningshavare anställda i moderbolaget 2012 var nio t.o.m november, och därefter åtta personer.

<sup>3)</sup> Ersättningar och förmåner avser semesterersättning, arbetstidsförkortning, tjänstebil och i förekommande fall avgångsvederlag. Styrelsens arvode höjdes efter beslut på årsstämman 2012 och 2011. Beloppen i tabellen är periodiserade. För vd Peter Wågström ingår för 2011 även ersättning från tidigare befattning, före tillträdet som vd 13 april 2011.

<sup>4)</sup> Rörlig ersättning avser för respektive verksamhetsår kostnadsfört belopp.

<sup>5)</sup> Antalet ledande befattningshavare anställda i moderbolaget 2011 var åtta t.o.m maj, och därefter nio personer.

#### AKTIERELATERADE ERSÄTTNINGAR

Årsstämman beslöt i april 2012 i enlighet med styrelsens förslag att inrätta ett långsiktigt prestationsbaserat incitamentsprogram för ledande befattningshavare och nyckelpersoner inom NCC-koncernen ("LTI 2012"). Syftet med LTI 2012 är att skapa fokus på NCC:s långsiktiga kapitalavkastning och att skapa förutsättningar för att behålla och rekrytera nyckelpersoner.

LTI 2012 är ett treårigt prestationsbaserat program som innebär att deltagarna vederlagsfritt erhållit prestationsbaserade aktierätter, vilka ger rätt till B-aktier, samt prestationsbaserade syntetiska aktier som ger rätt till kontant ersättning. Med anledning av införandet av LTI 2012 har den maximala kortsiktiga rörliga ersättningen för deltagarna justerats ned med fem till tio procentenheter av grundlönen.

#### Prestationsmål

Det antal aktier och det kontantbelopp som slutligen kommer att tilldelas/utbetalas är beroende av i vilken utsträckning vissa förutbestämda mål uppnås under prestationsperioden (1 januari 2012 till och med 31 december 2014). De mål som fastställts för LTI 2012 utgörs av genomsnittlig avkastning på eget kapital i förhållande till sju jämförelsebolag under intjänandeperioden, samt minskning av antalet arbetsplatsolyckor vid utgången av 2014. För det första målet tilldelas/utbetalas 100 procent om avkastningen överstiger det näst bästa jämförelsebolaget, medan 25 procent tilldelas/utbetalas om den uppgår till jämförelsegruppens median. Däremellan sker linjär tilldelning/utdelning. För det andra målet används ett för branschen etablerat jämförelsetal baserat på olycksorsakade frånvarodagar i relation till en miljon arbetstimmar. Vid utgången av 2011 var NCC:s jämförelsetal 14,6. Tilldelning/utbetalning sker med 100 procent om talet för 2014 understiger 7, och 25 procent tilldelas/utdelas om det understiger 10. Däremellan sker linjär tilldelning/utbetalning. Vidare krävs för utfall från LTI 2012 att NCC-koncernen uppvisar ett positivt resultat före skatt.

#### Fördelning

Deltagarna är indelade i tre kategorier; VD, koncernledning samt affärsområdesledning och andra nyckelpersoner. Tilldelningsvärdet för VD och koncernledningen uppgår till 30 procent av årslönen och för övriga nyckelpersoner till lägst 15 procent och högst 30 procent av årslönen.

Den aktiekurs som ligger till grund för beräkningen av antalet aktierätter och syntetiska aktier motsvarar den genomsnittliga senaste betalkursen under en period om de första tio handelsdagarna efter årsstämman 2012 som aktien handlas exklusive rätt till utdelning (126,72kr).

#### Programmets omfattning och kostnader

Under antagande om en aktiekurs om 125 kronor och maximalt utfall enligt LTI 2012 av både aktier och kontant belopp, beräknas kostnaden för LTI 2012, inklusive kostnader för sociala avgifter, uppgå till 62 miljoner kronor, vilket motsvarar cirka 0,46 procent av det totala antalet aktier i bolaget.

Värdet som en deltagare kan erhålla vid maximal tilldelning av B-aktier och utbetalning är begränsat till ett belopp per aktie som motsvarar 400 procent av aktiekursen beräknad som genomsnittlig senaste betalkurs under en period om de första tio handelsdagarna efter årsstämman 2012 som aktien handlas exklusive rätt till utdelning.

#### Återköp av egna aktier

I syfte att täcka åtagandena enligt LTI 2012, det vill säga säkerställa kostnader för leverans av B-aktier, inklusive kostnader för sociala avgifter och betalningar enligt de syntetiska aktierna, beslutade årsstämman att bemyndiga styrelsen att under tiden fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om att återköpa sammanlagt högst 867 486 B-aktier. Förvärv av aktier ska ske på NASDAQ OMX Stockholm och får då endast ske till ett pris inom det vid var tid registrerade kursintervallet, varmed avses intervallet mellan högsta köpkurs och lägsta säljkurs. Betalning för aktierna ska erläggas kontant.

## NOT 5 ANTAL ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES ERSÄTTNINGAR, FORTS.

### Överlåtelse av egna aktier

I syfte att säkerställa leverans av B-aktier enligt LTI 2012 beslutade årsstämman att överlåtelse av högst 303 620 B-aktier ska kunna ske till deltagarna av LTI 2012.

Förutsättning och villkor för tilldelningen framgår nedan, enligt vilka samtliga aktierätter regleras genom fysisk leverans av aktier.

### ANTAL OPTIONER

	Koncernen		Moderbolaget	
	Aktierätter	Syntetiska optioner	Aktierätter	Syntetiska optioner
Utestående vid periodens början	0	0	0	0
Tilldelade under perioden	131 590	131 590	55 200	55 200
Förverkade under perioden	-4 289	-4 289	-4 289	-4 289
<b>Utestående vid periodens utgång</b>	<b>127 301</b>	<b>127 301</b>	<b>50 911</b>	<b>50 911</b>
<b>Inlösningsbara vid periodens slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Samtliga aktierätter och syntetiska optioner har lösenpris noll kronor.

Utestående aktierätter och syntetiska optioner har en kvarvarande återstående avtalsenligt löptid på två år.

### VERKLIGT VÄRDE OCH ANTAGANDEN

	Aktierätter	
	Koncernen	Moderbolaget
Verkligt värde vid värderingstidpunkten, TSEK	9 429	3 771
Aktiepris	123,30 kr	123,30 kr
Lösenpris	0 kr	0 kr
Optionernas löptid	3 år	3 år
Risikfri ränta	3,95%	3,95%

Utdelning har beräknats som ett femårsnitt av NCC AB:s utdelningar 2007–2011. Samtliga verkliga värden och antaganden är lika för alla deltagare i programmet.

### PERSONALKOSTNADER FÖR AKTIERELATERADE ERSÄTTNINGAR 2012

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Aktierätter	2	1		
Syntetiska optioner	2	1		
Sociala kostnader	1			
<b>Total personalkostnad för aktierelaterad ersättning</b>	<b>5</b>	<b>2</b>		
<b>Totalt redovisat värde avseende skuld för syntetiska optioner</b>	<b>2</b>	<b>1</b>		
<b>Skuldens totala realvärde avseende intjänade förmåner</b>	<b>2</b>	<b>1</b>		

## NOT 6 AVSKRIVNINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Immateriella tillgångar	-24	-17		
Rörelsefastigheter	-28	-30	-1	-3
Maskiner och inventarier <sup>1)</sup>	-579	-516	-47	-52
<b>Summa avskrivningar</b>	<b>-631</b>	<b>-563</b>	<b>-48</b>	<b>-55</b>

<sup>1)</sup> varav avskrivning för leasad utrustning i koncernen 74 (72).

## NOT 7 ARVODEN OCH KOSTNADSERSÄTTNINGAR TILL REVISIONSFÖRETAG

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
<b>Revisionsföretag</b>				
<i>PwC</i>				
Revisionsuppdrag	16	16	5	4
Revision utöver revisionsuppdraget	1	1	1	1
Andra uppdrag	2	2	1	
<i>Övriga revisorer</i>				
Revisionsuppdrag	1	1		
<b>Summa arvoden och kostnadsersättningar till revisorer och revisionsföretag</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>7</b>	<b>5</b>

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års- och koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskomst eller avtal. Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisorer att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

## NOT 8 RESULTAT FRÅN FASTIGHETSFÖRSÄLJNING

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
<b>Rörelsefastigheter</b>				
Försäljningsvärden	27	12		3
Redovisade värden	-24	-5		-1
<b>Summa</b>	<b>3</b>	<b>7</b>		<b>2</b>

## NOT 9 NEDSKRIVNINGAR OCH ÅTERFÖRDA NEDSKRIVNINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
<b>Kostnader för produktion</b>				
Bostadsprojekt	-1	-97		
Exploateringsfastigheter inom NCC Property Development	-41	-38		
<b>Finansiella kostnader</b>				
Övriga värdepapper		-7		-7
<b>Resultat från andelar i dotterföretag</b>				
Aktier i dotterföretag			-70	-651
<b>Nedskrivningar och återförda nedskrivningar av anläggningstillgångar</b>				
Rörelsefastigheter	-1	-5		
Maskiner och inventarier	-1	-1		
Goodwill inom NCC Roads <sup>1)</sup>		-32		
<b>Summa</b>	<b>-44</b>	<b>-180</b>	<b>-70</b>	<b>-658</b>

<sup>1)</sup> Nedskrivning av goodwill, se även not 20.

NEDSKRIVNINGAR HAR REDOVISATS UNDER FÖLJANDE RUBRIKER I RESULTATRÄKNINGEN

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Kostnader för produktion	-42	-135	-1	
Nedskrivning av anläggningstillgångar	-2	-38		
Finansiella kostnader		-7		-7
Resultat från andelar i koncernföretag			-70	-651
<b>Summa</b>	<b>-44</b>	<b>-180</b>	<b>-71</b>	<b>-658</b>

**NOT 10** RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Utdelning			596	367
Erhållna koncernbidrag			359	272
Realisationsresultat vid försäljning	6	3	-3	1
Nedskrivningar			-70	-651
<b>Summa</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>883</b>	<b>-11</b>

**NOT 11** RESULTAT FRÅN ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

KONCERNEN	2012	2011
Andel i intresseföretags resultat efter skatt	5	5
<b>Summa</b>	<b>5</b>	<b>5</b>

MODERBOLAGET	2012	2011
Utdelningar från intresseföretag samt resultatandel i HB/KB	13	-9
<b>Summa</b>	<b>13</b>	<b>-9</b>

**NOT 12** RÖRELSENS KOSTNADER

Koncernens kostnader fördelar sig på följande kostnadslag:

KONCERNEN	2012	2011
Produktionsrelaterade varor och tjänster samt råvaror och förnödenheter	42 840	38 933
Lagerförändringar	-98	-20
Personalkostnader	11 285	10 840
Avskrivningar	631	563
Nedskrivningar	44	186
Återföring av nedskrivningar		-6
<b>Summa kostnader för produktion samt försäljnings- och administrationskostnader</b>	<b>54 702</b>	<b>50 495</b>

**NOT 13** RESULTAT FRÅN ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

MODERBOLAGET	2012	2011
Nedskrivningar		-7
<b>Summa</b>		<b>-7</b>

**NOT 14** RESULTAT FRÅN FINANSIELLA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

MODERBOLAGET	2012	2011
Ränteintäkter koncernföretag	168	177
Ränteintäkter övriga	19	15
<b>Summa</b>	<b>188</b>	<b>192</b>

**NOT 15** RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

MODERBOLAGET	2012	2011
Räntekostnader koncernföretag	-112	-81
Räntekostnader till kreditinstitut	-81	-73
Finansiell del av pensionskostnad	-34	-40
Räntekostnader övriga	-6	-8
Kursdifferenser	24	-5
Andra finansiella poster	-14	-6
<b>Summa</b>	<b>-223</b>	<b>-213</b>

**NOT 16** FINANSNETTO

KONCERNEN	2012	2011
Ränteintäkter på finansiella tillgångar som innehas för handelsändamål	44	44
Ränteintäkter på ej nedskrivna investeringar som hålles till förfall	8	7
Ränteintäkter på ej nedskrivna låne- och kundfordringar	7	12
Ränteintäkter på banktillgodohavanden	2	9
Nettovinst på finansiella tillgångar/skulder som innehas för handelsändamål		4
Netto valutakursförändringar	11	
<b>Finansiella intäkter</b>	<b>73</b>	<b>76</b>
Räntekostnader på finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	-282	-225
Räntekostnader på finansiella skulder som innehas för handelsändamål		-4
Nettoförlust på finansiella tillgångar/skulder som innehas för handelsändamål	-5	-3
Nedskrivningar på finansiella placeringar		-7
Netto valutakursförändringar		-14
Övriga finansiella kostnader	-59	-31
<b>Finansiella kostnader</b>	<b>-347</b>	<b>-284</b>
<b>Finansnetto</b>	<b>-274</b>	<b>-208</b>
Varav värdeförändringar uppskattade med hjälp av värderingsteknik	5	1

**NOT 17** EFFEKTER AV VALUTAFÖRÄNDRING I RESULTATRÄKNINGEN

KONCERNEN	2012 valutakurser 2011 <sup>1)</sup>	2012	Valuta- effekt
Nettoomsättning	57 812	57 227	-585
Rörelseresultat	2 566	2 537	-29
Resultat efter finansiella poster	2 288	2 263	-25
Periodens nettoresultat	1 918	1 899	-19

<sup>1)</sup> 2012 års siffror omräknade till 2011 års kurser.

Land	SEK	Valuta	Genomsnittskurs jan-dec		Balanskurs 31 dec	
			2012	2011	2012	2011
Danmark	100	DKK	117,03	121,23	115,41	120,14
Euroland	1	EUR	8,71	9,03	8,61	8,93
Norge	100	NOK	116,46	115,84	116,70	114,74
Ryssland	1	RUR	0,22	0,22	0,21	0,21

**NOT 18** RESULTAT PER AKTIE

KONCERNEN	2012		2011	
	Före utspädning	Efter utspädning	Före utspädning	Efter utspädning
SEK				
Resultat per aktie	17,51	17,51	12,08	12,08

Beräkningen av de täljare och nämnare som använts i ovanstående beräkningar av resultat per aktie anges nedan.



## NOT 18 RESULTAT PER AKTIE, FORTS.

MSEK	2012		2011	
	Före utspädning	Efter utspädning	Före utspädning	Efter utspädning
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 894	1 894	1 310	1 310
<b>Vägt genomsnittligt antal utestående aktier</b>				
<i>Tusental aktier</i>				
Totalt antal aktier 1 januari	108 436	108 436	108 415	108 415
Totalt antal aktier 31 december	108 020	108 020	108 436	108 436
Vägt genomsnittligt antal aktier under året	108 159	108 159	108 428	108 428

NCC har under 2012 inrättat ett långsiktigt prestationsbaserat incitamentsprogram, vilket leder till en utspädningseffekt vid programmets slut 2015.

## NOT 19 BOKSLUTSDISPOSITIONER OCH OBESKATTADE RESERVER

MODERBOLAGET	Bokslutsdispositioner		Obeskattade reserver	
	2012	2011	2012	2011
Akkumulerade avskrivningar utöver plan				
– maskiner och inventarier		2	13	12
Periodiseringsfonder	-231		231	
Reserv i pågående arbeten	-174	-6	495	322
<b>Summa</b>	<b>-405</b>	<b>-4</b>	<b>739</b>	<b>334</b>

## NOT 20 IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

2012	Koncernen				Moderbolaget
	Förvärvade immateriella tillgångar				Utvecklingsutgifter
	Goodwill	Nyttjanderätter	Övrigt	Summa övriga	
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets början</b>	<b>1 864</b>	<b>195</b>	<b>146</b>	<b>340</b>	<b>21</b>
Investeringar	230	12	73	85	18
Avyttringar och utrangeringar		-3	-10	-13	
Omklassificeringar	15		-22	-22	
Årets omräkningsdifferens	-30	-3	-3	-6	
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>2 080</b>	<b>200</b>	<b>183</b>	<b>383</b>	<b>39</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar vid årets början</b>	<b>0</b>	<b>-95</b>	<b>-73</b>	<b>-168</b>	<b>-4</b>
Avyttringar och utrangeringar		3	9	12	
Årets omräkningsdifferens	1	1	2	3	
Årets avskrivning enligt plan		-11	-13	-24	
<b>Akkumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>1</b>	<b>-102</b>	<b>-75</b>	<b>-177</b>	<b>-4</b>
<b>Akkumulerade nedskrivningar vid årets början</b>	<b>-257</b>	<b>-2</b>	<b>-2</b>	<b>-3</b>	
Avyttringar och utrangeringar			2	2	
Årets omräkningsdifferens	3				
<b>Akkumulerade nedskrivningar vid årets slut</b>	<b>-254</b>	<b>-2</b>	<b>0</b>	<b>-2</b>	
<b>Restvärde vid årets början</b>	<b>1 607</b>	<b>96</b>	<b>71</b>	<b>167</b>	<b>18</b>
<b>Restvärde vid årets slut</b>	<b>1 827</b>	<b>96</b>	<b>108</b>	<b>204</b>	<b>35</b>

2011	Koncernen				Moderbolaget
	Förvärvade immateriella tillgångar				Utvecklingsutgifter
	Goodwill	Nyttjanderätter	Övrigt	Summa övriga	
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets början</b>	<b>1 839</b>	<b>183</b>	<b>88</b>	<b>271</b>	<b>4</b>
Investeringar	33	10	59	69	18
Omklassificeringar		2		2	
Årets omräkningsdifferens	-8	-1	-1	-2	
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 864</b>	<b>195</b>	<b>146</b>	<b>340</b>	<b>21</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar vid årets början</b>	<b>0</b>	<b>-86</b>	<b>-66</b>	<b>-151</b>	<b>-4</b>
Årets omräkningsdifferens			1	1	
Årets avskrivning enligt plan		-10	-7	-17	
<b>Akkumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>-95</b>	<b>-73</b>	<b>-168</b>	<b>-4</b>
<b>Akkumulerade nedskrivningar vid årets början</b>	<b>-226</b>	<b>-2</b>	<b>-2</b>	<b>-3</b>	
Årets omräkningsdifferens	1				
Årets nedskrivningar	-32				
<b>Akkumulerade nedskrivningar vid årets slut</b>	<b>-257</b>	<b>-2</b>	<b>-2</b>	<b>-3</b>	
<b>Restvärde vid årets början</b>	<b>1 613</b>	<b>94</b>	<b>20</b>	<b>115</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde vid årets slut</b>	<b>1 607</b>	<b>96</b>	<b>71</b>	<b>167</b>	<b>18</b>

## NOT 20 IMMATERIELLA TILLGÅNGAR, FORTS.

## NEDSKRIVNINGSPRÖVNING FÖR GOODWILL

## I KASSAGENERERANDE ENHETER

INCC:s balansräkning ingår goodwill med totalt 1 827 MSEK. Posten fördelar sig på NCC:s affärsområden enligt följande:

Enhet	2012	2011
NCC Construction	849	616
– varav Sverige	400	400
NCC Roads	956	969
– varav Danmark	605	630
– varav Norge	259	247
NCC Housing	22	22
<b>NCC-koncernen</b>	<b>1 827</b>	<b>1 607</b>

Nedskrivningsprövningen sker utifrån enheternas framtida kassaflöde med hänsyn till marknadens avkastningskrav och deras riskprofil.

Kassaflödet har baserats på fastställda prognoser av företagsledningen. När det bedömts nödvändigt har prognosen fastställts med högre detaljgrad i närtid (5 år). Följande viktiga antaganden har använts:

*Långsiktig tillväxt:* I samtliga värderingar har antagits en långsiktig uthållig tillväxttakt bortom prognosperioden på 2,0 (2,0) procent, vilken bedöms spegla marknadens långsiktiga tillväxt. Med nedanstående angivna undantag antas samma tillväxttakt gälla även för omsättningen under prognosperioden.

*Rörelsemarginal:* Prognostiserad rörelsemarginal har antagits vara de tre senaste årens genomsnitt.

*Rörelsekapital- och återinvesteringsbehov:* Behovet har antagits ligga i linje med 2012 med en tillväxttakt lika med den långsiktiga uthålliga tillväxttaket.

*Diskonteringsränta efter lokal skatt:* Denna fastställs baserat på följande variabler: riskfri ränta, marknadspremie, betavärde, kapitalstruktur och lokala skattesatser. Diskonteringsräntorna efter skatt varierar mellan de olika kassagenererande enheterna men uppgår i NCC:s scenario som helhet till 7,2 procent efter skatt. Föregående år användes 6,6 procent efter skatt.

NCC:s prövning påvisar inga nedskrivningsbehov. Skillnaden mellan nyttjandevärde och bokfört värde är lägst för NCC Roads utländska verksamheter. Under prognosperioden antas dessa verksamheters lönsamhet vända tillbaka till historiskt uppnådda nivåer. Diskonteringsräntan efter skatt varierar mellan 7,2–7,7 (6,0–6,1) procent för NCC Roads.

Skillnaden mellan bedömt nyttjandevärde och bokfört värde uppgår för NCC Roads danska och norska verksamheter till sammanlagt 159 MSEK. Tabellen nedan illustrerar känsligheten i nyttjandevärdet vid förändringar i vissa viktiga variabler:

## NYTTJANDEVÄRDETS PÅVERKAN

	Diskonteringsränta, basscenario (7,2–7,7%)
0,5 procent-enheter lägre rörelsemarginal under prognosperioden	–306
1 procent lägre omsättningstillväxt/år under prognosperioden	–107
0,5 procent högre diskonteringsränta	–174

## ÖVRIGA IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

I nyttjanderätter ingår rätten att utnyttja grus- och bergtäkter under en bestämd period. Perioderna kan variera, men rätterna avser oftast längre perioder.

Avskrivning av täkter sker i takt med konstaterad substansvärdeinsnkning, baserat på volym uttaget grus och berg. Posten Övrigt består till största delen av programvaror och licenser.

Nyttjandeperioden för dessa är mellan tre och fem år och avskrivning sker linjärt.

## AVSKRIVNINGAR INGÅR I FÖLJANDE RADER I RESULTATRÄKNING

	Koncernen	
	2012	2011
Kostnader för produktion	–24	–11
Försäljnings- och administrationskostnader		–6
<b>Summa</b>	<b>–24</b>	<b>–17</b>

## NEDSKRIVNINGAR INGÅR I FÖLJANDE RADER I RESULTATRÄKNING

	Koncernen	
	2012	2011
Totalt på raden <i>Nedskrivningar av anläggningstillgångar</i>	–2	–38
Varav nedskrivning av goodwill enligt ovan		–32

**NOT 21** MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

2012	Koncernen				Moderbolaget		
	Rörelsefastigheter	Pågående nyanläggningar	Maskiner och inventarier	Summa	Rörelsefastigheter	Maskiner och inventarier	Summa
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets början</b>	<b>1 230</b>	<b>1</b>	<b>6 748</b>	<b>7 979</b>	<b>82</b>	<b>489</b>	<b>571</b>
Investeringar	119	5	816	940		41	41
Ökning genom förvärv			29	29			
Avyttringar och utrangeringar	-82		-356	-439	-60	-12	-72
Minskning genom försäljning av företag	-2	-1	-15	-18			
Omklassificeringar			27	27			
Årets omräkningsdifferens	-20		-52	-71			
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 245</b>	<b>5</b>	<b>7 197</b>	<b>8 447</b>	<b>22</b>	<b>519</b>	<b>541</b>
<b>Akkumulerade ned- och avskrivningar vid årets början</b>	<b>-635</b>		<b>-4 540</b>	<b>-5 175</b>	<b>-68</b>	<b>-387</b>	<b>-455</b>
Avyttringar och utrangeringar	66		276	342	60	10	70
Omklassificeringar	-1			-1			
Årets omräkningsdifferens	10		42	52			
Årets nedskrivningar <sup>1)</sup>	-1		-1	-2			
Årets avskrivningar	-28		-579	-607	-1	-47	-48
<b>Akkumulerade ned- och avskrivningar vid årets slut<sup>2)</sup></b>	<b>-589</b>		<b>-4 803</b>	<b>-5 391</b>	<b>-8</b>	<b>-424</b>	<b>-432</b>
<b>Akkumulerade uppskrivningar vid årets början</b>			<b>1</b>	<b>1</b>			
<b>Akkumulerade uppskrivningar vid årets slut</b>			<b>1</b>	<b>1</b>			
<b>Restvärde vid årets början</b>	<b>595</b>	<b>1</b>	<b>2 209</b>	<b>2 805</b>	<b>14</b>	<b>102</b>	<b>117</b>
<b>Restvärde vid årets slut</b>	<b>657</b>	<b>5</b>	<b>2 395</b>	<b>3 057</b>	<b>14</b>	<b>94</b>	<b>108</b>
<b>Redovisat värde för finansiell leasing</b>			<b>260</b>	<b>260</b>			

<sup>1)</sup> Nedskrivningar på rörelsefastigheter ingår i raden Nedskrivningar i resultaträkningen.  
Nedskrivningar på maskiner och inventarier ingår i Kostnader för produktion.

<sup>2)</sup> Akkumulerade nedskrivningar vid årets utgång.

2011	Koncernen				Moderbolaget		
	Rörelsefastigheter	Pågående nyanläggningar	Maskiner och inventarier	Summa	Rörelsefastigheter	Maskiner och inventarier	Summa
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets början</b>	<b>1 205</b>	<b>5</b>	<b>6 112</b>	<b>7 322</b>	<b>83</b>	<b>462</b>	<b>545</b>
Investeringar	56	90	774	921		33	33
Ökning genom förvärv	9		223	232			
Avyttringar och utrangeringar	-36		-328	-364	-1	-6	-6
Minskning genom försäljning av företag	-3	-91		-94			
Omklassificeringar	6	-2	-8	-5			
Årets omräkningsdifferens	-6		-26	-32			
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 230</b>	<b>1</b>	<b>6 748</b>	<b>7 979</b>	<b>82</b>	<b>489</b>	<b>571</b>
<b>Akkumulerade ned- och avskrivningar vid årets början</b>	<b>-634</b>		<b>-4 297</b>	<b>-4 931</b>	<b>-66</b>	<b>-340</b>	<b>-406</b>
Ökning genom förvärv	-1		-5	-6			
Avyttringar och utrangeringar	34		262	296		5	5
Omklassificeringar	-3			-3			
Årets omräkningsdifferens	3		17	20			
Årets nedskrivningar <sup>1)</sup>	-5		-1	-6			
Årets avskrivningar	-30		-516	-546	-3	-52	-55
<b>Akkumulerade ned- och avskrivningar vid årets slut<sup>2)</sup></b>	<b>-635</b>		<b>-4 540</b>	<b>-5 175</b>	<b>-68</b>	<b>-387</b>	<b>-455</b>
<b>Akkumulerade uppskrivningar vid årets början</b>							
Avyttringar och utrangeringar			1	1			
<b>Akkumulerade uppskrivningar vid årets slut</b>			<b>1</b>	<b>1</b>			
<b>Restvärde vid årets början</b>	<b>571</b>	<b>5</b>	<b>1 816</b>	<b>2 392</b>	<b>17</b>	<b>122</b>	<b>138</b>
<b>Restvärde vid årets slut</b>	<b>595</b>	<b>1</b>	<b>2 209</b>	<b>2 805</b>	<b>14</b>	<b>102</b>	<b>117</b>
<b>Redovisat värde för finansiell leasing</b>			<b>253</b>	<b>253</b>			

<sup>1)</sup> Nedskrivningar på rörelsefastigheter ingår i raden Nedskrivningar i resultaträkningen.  
Nedskrivningar på maskiner och inventarier ingår i Kostnader för produktion.

<sup>2)</sup> Akkumulerade nedskrivningar vid årets utgång.

## NOT 22 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

MODERBOLAGET			Redovisat värde		MODERBOLAGET			Redovisat värde	
Namn, Organisationsnummer, Säte	Kapitalandel, % <sup>1)</sup>	Antal andelar <sup>2)</sup>	2012	2011	Namn, Organisationsnummer, Säte	Kapitalandel, % <sup>1)</sup>	Antal andelar <sup>2)</sup>	2012	2011
Alsike Utvecklings AB, 556245-9452, Solna	100	16	2	2	NCC Boende Holding 8 AB, 556824-8248, Solna	100	1	65	
Anjo Bygg AB, 556317-8515, Halmstad	100	9	35	35	NCC Boende Holding 9 AB, 556845-8797, Solna	100	1		
Bergnässets Ställningsmontage i Luleå AB, 556393-2838, Luleå	100	1	2	2	NCC Boende Holding 10 AB, 556845-8821, Solna	100	1		
Däldehög AB, 556268-5700, Göteborg	100	9	41	41	NCC Boende Holding 11 AB, 556866-8692, Solna	100	1		
Eeg-Henriksen AB, 556399-2642, Stockholm	100	5	1	1	NCC Boende Holding 12 AB, 556887-7079, Solna	100	1		
Ekängens Handelsträdgård AB, 556188-6903, Linköping	100	1	4	4	NCC Bolig AS, 32 65 55 05, Danmark	100	5	272	272
Elpolerna i Malmö AB, 556720-5934, Malmö	80	1			NCC Bolig AS, 997 671 783, Norge	100	8	41	41
Frösunda Exploaterings AB, 556430-1876, Solna	100	1	1	1	NCC Construction Danmark A/S, 69 89 40 11, Danmark	100	400	115	115
Frösunda Exploaterings KB, 916636-6451, Stockholm	98 <sup>3)</sup>		1	1	NCC Construction Norge AS, 911 274 426, Norge	100	17 500	160	160
Fågelbro Mark AB, 556234-0868, Stockholm	100	200	30	30	NCC Construction Sverige AB, 556613-4929, Solna	100	500	51	50
Hercules Grundläggning AB, 556129-9800, Stockholm	100	196	59	59	NCC Deutschland GmbH, HRB 8906 FF, Tyskland	100		410	410
Jaktbacken AB, 556908-8932, Solna	100	1			NCC Elamuarendus, 11398856, Estland	100		6	6
JCC Johnson Construction Company AB, 556113-5251, Solna	100	1			NCC Försäkrings AB, 516401-8151, Solna	100	500	78	78
Kallax Cargo AB, 556565-1147, Solna	100	2	1	1	NCC Hyresboende AB, 556889-1401, Solna	100	1		
Kungsplattan AB, 556713-0850, Solna	100	1	1	1	NCC Hällevik AB, 556749-6251, Solna	100	1		
Kvarnorget Bostad AB, 556729-8541, Solna	100	1	1		NCC Industries AB, 556001-8276, Stockholm	100	15	22	22
LLC NCC Center, INN7841457408, Ryssland	100				NCC International AB, 556033-5100, Solna	100	1 000	258	258
LLC NCC Ostland (Russia), INN7802379530, Ryssland	100				NCC International Danmark A/S, 26 708 621, Danmark	100	300		
LLC NCC Real Estate, INN7841322136, Ryssland	100		85	85	NCC Kaninen Projekt AB, 556740-3638, Solna	30 <sup>4)</sup>	300		
LLC NCC Village, INN7842398917, Ryssland	100		9	1	NCC Knallen Stockholm AB, 556716-8637, Stockholm	100	1		
Luzern AB, 556336-4727, Solna	100	1	3	3	NCC Komponent AB, 556627-4360, Solna	100	1	8	8
Marielund 1:7 AB, 556522-7369, Stockholm	100	1	1	1	NCC Nordic Construction Company AB, 556065-8949, Solna	100	3 809	1 018	1 018
Mälärstadens Exploaterings AB, 556336-2135, Solna	100	1			NCC Property Development BV, 33.213.877, Nederländerna	93		4	4
NCC Aktivt Boende AB, 556889-1393, Solna	100	1			NCC Property Development Nordic AB, 556743-6232, Solna	100	1	960	960
NCC Bau & Holding GmbH, FB-nr 201178a, Österrike	100			1	NCC Purchasing Group AB, 556104-9932, Solna	100	2	1	1
NCC Beckomberga nr 1 AB, 556617-6243, Stockholm	100	1	1	1	NCC Rakennus Oy, 1765514-2, Finland	100	4	391	391
NCC Boende AB, 556726-4121, Solna	100				NCC Roads Holding AB, 556144-6732, Solna	100	275	1 634	1 633
NCC Boende Holding 1 AB, 556761-3459, Solna	100	1			NCC Södra Ekkällan AB, 556679-8780, Solna	100	1	1	1
NCC Boende Holding 2 AB, 556795-2089, Solna	100	1			NCC Treasury AB, 556030-7091, Solna	100	120	16	16
NCC Boende Holding 3 AB, 556795-2287, Solna	100	1			NCC Utvikling AS, 980 390 020, Norge	100	8	3	3
NCC Boende Holding 4 AB, 556824-7901, Solna	100	1			NCC Zinkensdamm AB, 556716-8652, Stockholm	100	1	1	1
NCC Boende Holding 5 AB, 556824-7919, Solna	100	1	82	82	Nils P Lundh AB, 556062-7795, Solna	100	1		
NCC Boende Holding 6 AB, 556824-7927, Solna	100	1			Norrströmstunneln AB, 556733-7034, Solna	100	1		
NCC Boende Holding 7 AB, 556824-8230, Solna	100	1			Nybergs Entreprenad AB, 556222-1845, Gotland	100	10	11	11

1) Ägarandel överensstämmer med kapitalandel.

2) Antal aktier i 1 000-tal.

3) Resterande 2 procent ägs av Frösunda Exploaterings AB.

4) Resterande 70 procent av bolaget ägs av NCC Property Development AB.

Forts. &gt;&gt;&gt;



**NOT 22** ANDELAR I KONCERNFÖRETAG, FORTS.

MODERBOLAGET	Namn, Organisationsnummer, Säte	Kapitalandel, % <sup>1)</sup>	Antal andelar <sup>2)</sup>	Redovisat värde	
				2012	2011
	Siab Investment AB, 556495-9079, Stockholm	100	1		
	SIA NCC Housing, 40003941615, Lettland	100		24	24
	Sintraberg Holding AB, 556498-1248, Stockholm	100	3		
	Ställningsmontage och Industrijämsn i Södra Norrland AB, 556195-2226, Solna	100	2	1	1
	Svelali AB, 556622-7517, Halmstad	100	1		
	Svenska Industribyggen AB, 556087-2508, Stockholm	100	1		
	Söderby Park Fastigheter HB, 916630-4817, Stockholm	100		10	10
	Södertäljebyggnare Exploaterings KB, 916635-5900, Södertälje	100	1		1
	Tipton Ylva AB, 556617-6326, Stockholm	100	1	1	1
	UAB NCC Housing, 302477035, Litauen	100			1
	UAB Pletra Projects, 126372247, Litauen	100			1
	<b>Summa andelar övriga företag</b>			<b>4 958</b>	<b>4 882</b>
	<b>Summa andelar i koncernföretag</b>			<b>5 922</b>	<b>5 848</b>

<sup>1)</sup> Ägarandel överensstämmer med kapitalandel.

<sup>2)</sup> Antal aktier i 1 000-tal.

Bolag där kapitalandel och antal andelar inte anges har avyttrats, fusionerats eller likviderats under året.

Endast direkt ägda dotterbolag specificeras. Antalet indirekt ägda dotterbolag uppgår till 199 (205) stycken. En fullständig specifikation finns på NCC:s hemsida [www.ncc.info](http://www.ncc.info) eller kan erhållas från NCC AB.

**NOT 23** ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG SOM KONSOLIDERAS ENLIGT KAPITALANDELSMETODEN

KONCERNEN	2012	2011
Redovisat värde vid årets ingång	8	7
Förvärv av intresseföretag	1	1
<b>Redovisat värde vid årets utgång</b>	<b>9</b>	<b>8</b>

<sup>1)</sup> Andel i intresseföretagets resultat efter skatt och minoritetsintresse i intresseföretaget.

KONCERNEN	Namn, Organisationsnummer, Säte	Kapitalandel % <sup>1)</sup>	Antal andelar <sup>2)</sup>	Redovisat värde	
				2012	2011
	Aggder Bygg-Gjennvinning AS, 880 704 532, Norge	50		1	1
	Asfalt & Maskin, 960 585 593, Norge	50		2	2
	Glysisvallen AB, 556315-5125, Hudiksvall	50	1		1
	PULS-ISAB Relining i Skandinavien AB, 556813-5890, Mölndal	25		3	1
	Östhammarkrossen KB, 916673-1365, Uppsala	50		2	2
	Övriga NCC-ägda intressebolag 12 st (15)			1	1
	<b>Summa</b>			<b>9</b>	<b>8</b>

<sup>1)</sup> Ägarandelen överensstämmer med andel av rösterna för totalt antal aktier.

<sup>2)</sup> Antal aktier i 1 000-tal.

**NOT 24** ANDELAR I JOINT VENTURES SOM KONSOLIDERAS ENLIGT KLYVNINGSMETODEN

I koncernens finansiella rapporter ingår nedanstående poster som utgör koncernens ägarandel i joint venture-företagets nettoomsättning, kostnader, tillgångar och skulder.

KONCERNEN	2012	2011
Intäkter	220	385
Kostnader	-219	-370
<b>Resultat</b>	<b>1</b>	<b>15</b>
Anläggningsstillgångar	43	46
Omsättningsstillgångar	698	587
<b>Summa tillgångar</b>	<b>741</b>	<b>633</b>
Långfristiga skulder	283	268
Kortfristiga skulder	324	223
<b>Summa skulder</b>	<b>607</b>	<b>491</b>
<b>Nettotillgångar</b>	<b>134</b>	<b>142</b>

Till joint venture-företag räknas även så kallade delägda entreprenader där NCC har ett, i avtal, reglerat gemensamt inflytande med övriga delägare.

## FÖRTECKNING ÖVER JOINT VENTURE-FÖRETAG

KONCERNEN	Ägd andel, %
A2 Bau Development GmbH	50
Arandur OY	33
Bolig Interessentskabet Tuborg Nord	50
Entreprise 23 konsortiet	50
Entreprise 26 konsortiet	50
Fastighets AB Strömstaden	32
Fløng-2 Konsortiet	50
Fortis DPR, konsortie	50
Granitsoppen AB	50
Granitsoppen, KB	50
GR2012 Konsortiet I/S	50
Hercules-Trevi Foundations AB	50
Kalati SIA	50
Korsnäs, konsortie	50
Koy Albergan	28
Koy Polaristontti 2	50
Koy Polaristontti 3	50
Langebros 2	50
M11-Entreprenör	50
Norvikudde, konsortie	50
NVB Beckomberga KB	25
NVB Sköndalsbyggarna AB	33
NVB Sköndalsbyggarna II AB	33
NVB Sköndalsbyggarna KB	33
NVB Sköndalsbyggarna II KB	33
Elinegård Utvecklings AB	50
NFO konsortiet I/S	50
NCC-LHR Gentofte Konsortiet	50
NCC-MJE konsortie I/S	50
Oraser AB	50
Polaris Business Park Oy	50
PULS Planerad Underhållsservice AB	50
SHH Hyresproduktion AB	50
Scania II, konsortie	50
Skattkärrs Byggnads AB	50
Stora Ursvik KB	50
Tipton Brown AB	33
Ullevi Park 4 i Göteborg AB	50
Ullevi Park Holding 4 i Göteborg AB	50
Valtatie OY	50
Vänerbyggen Skattkärrs Byggnads AB & Co KB	50
Öhusen, KB	50
Örestad Down Town P/S	60

**NOT 25** ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

## ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG INGÅENDE I FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

MODERBOLAGET	Kapitalandel % <sup>1)</sup>	Antal andelar <sup>2)</sup>	Redovisat värde	
			2012	2011
Namn, Organisationsnummer, Säte				
Fastighets AB Strömstaden, 556051-7202, Norrköping	32	2	2	2
Oraser AB, 556293-2722, Stockholm	50	1	6	
PULS Planerad Underhålls Service AB, 556379-1259, Malmö	50	15	8	8
Stora Ursvik KB, 969679-3172, Stockholm	50		138	128
Tipton Brown AB, 556615-8159, Stockholm	33	125	15	15
Övriga 10 (11)			1	1
<b>Summa</b>			<b>169</b>	<b>153</b>

1) Ägarandelen överensstämmer med andel av rösterna för totalt antal aktier.

2) Antal aktier i 1 000-tal.

**NOT 26** FINANSIELLA PLACERINGAR

KONCERNEN	2012	2011
<b>Finansiella placeringar som är anläggningstillgångar</b>		
<i>Finansiella tillgångar som kan säljas</i>		
Aktier och andelar	22	25
<i>Investeringar som hålls till förfall</i>		
Räntebärande värdepapper	136	148
<b>Summa</b>	<b>158</b>	<b>173</b>
<b>Kortfristiga placeringar som är omsättningstillgångar</b>		
<i>Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen</i>		
Räntebärande värdepapper	83	187
<i>Investeringar som hålls till förfall</i>		
Räntebärande värdepapper	84	98
<b>Summa</b>	<b>168</b>	<b>285</b>
Redovisat värde	2012	2011
I andra långfristiga värdepapper ingår:		
<i>Ej börsnoterade värdepapper</i>		
Övriga, ej börsnoterade	22	25
<b>Summa</b>	<b>22</b>	<b>25</b>

Investeringar som hålls till förfall har en fastställd ränta mellan 1,7 (2,0) procent och 5,2 (5,8) procent samt har en förfallotidpunkt mellan 3 (3) månader och 3 (4) år.

Under året har finansiella anläggningstillgångar skrivits ned med 0 (7) MSEK.

**NOT 27** FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

MODERBOLAGET, 2012	Andelar koncernföretag	Fordringar koncernföretag	Andelar intresseföretag och joint ventures	Fordringar intresseföretag och joint ventures	Andra långfristiga värdepapper	Andra långfristiga fordringar	Summa
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets början</b>	<b>14 926</b>	<b>145</b>	<b>450</b>	<b>190</b>	<b>11</b>	<b>314</b>	<b>16 036</b>
Tillkommande tillgångar	146		17	2			165
Avgående tillgångar	-310	-135				-121	-566
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>14 762</b>	<b>10</b>	<b>467</b>	<b>192</b>	<b>11</b>	<b>193</b>	<b>15 634</b>
<b>Akkumulerade uppskrivningar vid årets början</b>	<b>268</b>						<b>268</b>
<b>Akkumulerade uppskrivningar vid årets slut</b>	<b>268</b>						<b>268</b>
<b>Akkumulerade nedskrivningar vid årets början</b>	<b>-9 345</b>		<b>-297</b>	<b>-1</b>	<b>-6</b>	<b>-2</b>	<b>-9 651</b>
Avgående tillgångar	308						308
Årets nedskrivningar	-70						-70
<b>Akkumulerade nedskrivningar vid årets slut</b>	<b>-9 108</b>		<b>-297</b>	<b>-1</b>	<b>-6</b>	<b>-2</b>	<b>-9 414</b>
<b>Restvärde vid årets slut</b>	<b>5 922</b>	<b>10</b>	<b>169</b>	<b>191</b>	<b>5</b>	<b>191</b>	<b>6 487</b>

MODERBOLAGET, 2011	Andelar koncernföretag	Fordringar koncernföretag	Andelar intresseföretag och joint ventures	Fordringar intresseföretag och joint ventures	Andra långfristiga värdepapper	Andra långfristiga fordringar	Summa
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets början</b>	<b>14 408</b>	<b>145</b>	<b>439</b>	<b>121</b>	<b>13</b>	<b>327</b>	<b>15 453</b>
Tillkommande tillgångar	545		11	69	6		631
Omklassificeringar	8				-8		
Avgående tillgångar	-35					-13	-48
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>14 926</b>	<b>145</b>	<b>450</b>	<b>190</b>	<b>11</b>	<b>314</b>	<b>16 036</b>
<b>Akkumulerade uppskrivningar vid årets början</b>	<b>268</b>						<b>268</b>
<b>Akkumulerade uppskrivningar vid årets slut</b>	<b>268</b>						<b>268</b>
<b>Akkumulerade nedskrivningar vid årets början</b>	<b>-8 687</b>		<b>-297</b>	<b>-1</b>	<b>-7</b>	<b>-2</b>	<b>-8 994</b>
Omklassificeringar	-8				8		
Årets nedskrivningar	-650				-7		-657
<b>Akkumulerade nedskrivningar vid årets slut</b>	<b>-9 345</b>		<b>-297</b>	<b>-1</b>	<b>-6</b>	<b>-2</b>	<b>-9 651</b>
<b>Restvärde vid årets slut</b>	<b>5 848</b>	<b>145</b>	<b>153</b>	<b>189</b>	<b>5</b>	<b>312</b>	<b>6 651</b>

## NOT 28 LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR OCH ÖVRIGA FORDRINGAR

KONCERNEN	2012	2011
<b>Långfristiga fordringar som är anläggningstillgångar</b>		
Fordringar på intresseföretag och joint ventures	113	117
Fordringar för sålda fastighets- och bostadsprojekt		4
Pensionsfordran, netto <sup>1)</sup>	1 348	1 300
Derivat som innehas för säkring		1
Övriga långfristiga fordringar	117	137
<b>Långfristiga fordringar som är anläggningstillgångar</b>	<b>1 578</b>	<b>1 559</b>
<b>Övriga fordringar som är omsättningstillgångar</b>		
Fordringar på intresseföretag och joint ventures	24	32
Fordringar för sålda fastighets- och bostadsprojekt	442	394
Förskott till leverantörer	7	76
Derivat som innehas för säkring	37	105
Övriga kortfristiga fordringar	713	521
<b>Övriga fordringar som är omsättningstillgångar</b>	<b>1 223</b>	<b>1 127</b>

<sup>1)</sup> Se vidare not 36, Pensioner.

**NOT 29** Skatt på årets resultat, uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder, forts.

## NOT 29 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT, UPPSKJUTNA SKATTEFORDRINGAR OCH UPPSKJUTNA SKATTESKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
<b>Skatt på årets resultat</b>				
Aktuell skattekostnad	-397	-342	-174	-206
Uppskjuten skatteintäkt/kostnad	33	-154	-115	-19
<b>Totalt redovisad skatt på årets resultat</b>	<b>-364</b>	<b>-496</b>	<b>-289</b>	<b>-225</b>

	Koncernen				Moderbolaget			
	2012		2011		2012		2011	
	Skatt, %	Resultat	Skatt, %	Resultat	Skatt, %	Resultat	Skatt, %	Resultat
<b>Effektiv skatt</b>								
Resultat före skatt		2 263		1 808		1 510		575
Skatt enligt gällande skattesats för bolaget	-26%	-595	-26%	-476	-26%	-397	-26%	-151
Effekt av andra skattesatser för utländska bolag		-2		-9				
Ändrad skattesats i Sverige 2013	5%	120			-2%	-25		
Andra icke avdragsgilla kostnader	-1%	-25	-2%	-44	-2%	-25	-32%	-185
Ej skattepliktiga intäkter	5%	119	2%	44	10%	156	24%	137
Skatteeffekt till följd av utnyttjande av ej aktiverade underskottsavdrag	1%	21						
Skatteeffekt till följd av ej aktiverade underskottsavdrag				-2				2
Skatt hänförlig till tidigare år		-1		-7		2	-5%	-28
Övrigt		-1		-2				
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-16%</b>	<b>-364</b>	<b>-27%</b>	<b>-496</b>	<b>-19%</b>	<b>-289</b>	<b>-39%</b>	<b>-225</b>

Aktuell skatt har beräknas utifrån den nominella skatt som råder i respektive land. I det fall som skattesatsen ändrats för kommande år, används den för uppskjuten skatt.

### SKATTEPOSTER SOM REDOVISAS DIREKT I ÖVRIGT TOTALRESULTAT

	Koncernen	
	2012	2011
Aktuell skatt på säkringsinstrument	-10	-3
Effekt i uppskjuten skatt av ändrad skattesats i Sverige 2013	-3	
Uppskjuten skatt på kassaflödessäkringar	6	10
	<b>-7</b>	<b>7</b>

### FÖRÄNDRING AV UPPSKJUTEN SKATT I TEMPORÄRA SKILLNADER OCH UNDERSKOTTSAVDRAG

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Ingående bokfört värde	-478	-371	246	265
Förvärv dotterföretag	-1	-17		
Redovisad skatt på årets resultat	-87	-154	-90	-19
Ändrad skattesats i Sverige 2013	120		-25	
Skatteposter som redovisas i övrigt totalresultat	3	10		
Omräkningsdifferenser		-1		
Övrigt	-1	55		
	<b>-444</b>	<b>-478</b>	<b>131</b>	<b>246</b>

KONCERNEN	Tillgångar		Skulder		Netto	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Materiella anläggningstillgångar		1	-6		-6	1
Finansiella anläggningstillgångar	40				40	
Ej avslutade projekt			-512	-505	-512	-505
Exploateringsfastigheter			-37	-81	-37	-81
Obeskattade reserver			-255	-183	-255	-183
Avsättningar	257	369			257	369
Personalförmåner/Pensionsavsättningar	10	8	-278	-330	-268	-322
Underskottsavdrag	246	149			246	149
Övrigt	91	94			91	94
<b>Uppskjuten skattefordran / uppskjuten skatteskuld</b>	<b>644</b>	<b>621</b>	<b>-1 088</b>	<b>-1 099</b>	<b>-444</b>	<b>-478</b>
Kvittnings	-363	-430	363	430		
<b>Netto skattefordran / uppskjuten skatteskuld</b>	<b>281</b>	<b>191</b>	<b>-725</b>	<b>-669</b>	<b>-444</b>	<b>-478</b>

## NOT 29 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT, UPPSKJUTNA SKATTEFORDRINGAR OCH UPPSKJUTNA SKATTESKULDER, FORTS.

MODERBOLAGET	Tillgångar		Skulder		Netto	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Avsättningar	126	240			126	241
Personalförmåner/Pensionsavsättningar	5	6			5	6
<b>Uppskjuten skattefordran / skatteskuld</b>	<b>131</b>	<b>246</b>			<b>131</b>	<b>246</b>

Temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på direktägda andelar uppkommer normalt ej för näringsbetingade ägda andelar av svenska bolag. Detta är ej heller aktuellt för andra andelar som ägs av NCC bolag i andra länder.

I koncernen finns vidare ej aktiverade underskottsavdrag motsvarande 0,3 (0,3) Mdr SEK. Dessa är i huvudsak hänförliga till den verksamhet som bedrivits utomlands, främst i Tyskland och bedöms ej kunna utnyttjas mot framtida vinster. I moderbolaget är samtliga underskottsavdrag aktiverade.

## NOT 30 OMSÄTTNINGSFÄSTIGHETER

KONCERNEN, 2012	Exploateringsfastigheter	Pågående fastighetsprojekt	Färdigställda fastighetsprojekt	Summa fastighetsprojekt <sup>2)</sup>	Exploateringsfastigheter bostäder	Bostäder i produktion	Färdigställda bostäder	Summa bostadsprojekt <sup>3)</sup>	Summa
<b>Redovisat anskaffningsvärde värde vid årets början</b>	<b>2 365</b>	<b>1 622</b>	<b>529</b>	<b>4 516</b>	<b>6 164</b>	<b>3 752</b>	<b>523</b>	<b>10 439</b>	<b>14 955</b>
Investeringar	498	2 287	12	2 797	2 402	6 252	288	8 942	11 739
Ökning genom förvärv					45			45	45
Avyttringar och utrangeringar	-125	-768	-842	-1 735	-400	-5 761	-698	-6 859	-8 593
Minskning genom försäljning av företag					-200			-200	-200
Omklassificeringar	-473	-430	814	-89	-804	-2	895	89	
Årets omräkningsdifferens	-35	-35	-18	-88	-89	-58	-17	-164	-252
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>2 231</b>	<b>2 675</b>	<b>495</b>	<b>5 401</b>	<b>7 119</b>	<b>4 183</b>	<b>990</b>	<b>12 292</b>	<b>17 694</b>
<b>Akkumulerade nedskrivningar vid årets början</b>	<b>-41</b>			<b>-41</b>	<b>-430</b>	<b>-3</b>	<b>-146</b>	<b>-579</b>	<b>-620</b>
Avyttringar och utrangeringar					1		1	2	2
Minskning genom försäljning					18			18	18
Årets omräkningsdifferens	1			1	10		3	13	15
Årets nedskrivningar <sup>1)</sup>	-8		-33	-41			-9	-9	-50
<b>Akkumulerade nedskrivningar vid årets slut</b>	<b>-48</b>		<b>-33</b>	<b>-81</b>	<b>-401</b>	<b>-3</b>	<b>-150</b>	<b>-554</b>	<b>-635</b>
<b>Restvärde vid årets början</b>	<b>2 325</b>	<b>1 622</b>	<b>529</b>	<b>4 475</b>	<b>5 734</b>	<b>3 748</b>	<b>377</b>	<b>9 860</b>	<b>14 335</b>
<b>Restvärde vid årets slut</b>	<b>2 183</b>	<b>2 675</b>	<b>462</b>	<b>5 321</b>	<b>6 718</b>	<b>4 180</b>	<b>840</b>	<b>11 738</b>	<b>17 059</b>

KONCERNEN, 2011	Exploateringsfastigheter	Pågående fastighetsprojekt	Färdigställda fastighetsprojekt	Summa fastighetsprojekt <sup>2)</sup>	Exploateringsfastigheter bostäder	Bostäder i produktion	Färdigställda bostäder	Summa bostadsprojekt <sup>3)</sup>	Summa
<b>Redovisat anskaffningsvärde värde vid årets början</b>	<b>1 843</b>	<b>881</b>	<b>222</b>	<b>2 946</b>	<b>6 155</b>	<b>2 717</b>	<b>389</b>	<b>9 261</b>	<b>12 207</b>
Investeringar	711	1 530	45	2 286	1 083	6 202	2	7 287	9 573
Ökning genom förvärv					22			22	22
Avyttringar och utrangeringar	-25	-484	-109	-618	-92	-5 735	-299	-6 126	-6 744
Minskning genom försäljning av företag					-13			-13	-13
Omklassificeringar	-155	-298	375	-78	-959	595	435	71	-7
Årets omräkningsdifferens	-9	-7	-4	-20	-32	-27	-4	-63	-83
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>2 365</b>	<b>1 622</b>	<b>529</b>	<b>4 516</b>	<b>6 164</b>	<b>3 752</b>	<b>523</b>	<b>10 439</b>	<b>14 955</b>
<b>Akkumulerade ned- och avskrivningar vid årets början</b>	<b>-15</b>			<b>-15</b>	<b>-339</b>	<b>-3</b>	<b>-174</b>	<b>-516</b>	<b>-531</b>
Avyttringar och utrangeringar	13			13	15		22	37	50
Omklassificeringar	-1			-1	-11		6	-5	-6
Årets omräkningsdifferens					2		1	3	3
Återföring av nedskrivningar					6			6	6
Årets nedskrivningar <sup>1)</sup>	-38			-38	-102		-1	-103	-142
<b>Akkumulerade nedskrivningar vid årets slut</b>	<b>-41</b>			<b>-41</b>	<b>-430</b>	<b>-3</b>	<b>-146</b>	<b>-579</b>	<b>-620</b>
<b>Restvärde vid årets början</b>	<b>1 828</b>	<b>881</b>	<b>222</b>	<b>2 931</b>	<b>5 816</b>	<b>2 714</b>	<b>215</b>	<b>8 745</b>	<b>11 676</b>
<b>Restvärde vid årets slut</b>	<b>2 325</b>	<b>1 622</b>	<b>529</b>	<b>4 475</b>	<b>5 734</b>	<b>3 748</b>	<b>377</b>	<b>9 860</b>	<b>14 335</b>

<sup>1)</sup> Nedskrivningar ingår i raden "Kostnader för produktion" i resultaträkningen.

<sup>2)</sup> Avser omsättningsfastigheter redovisade i NCC Property Development.

<sup>3)</sup> Avser främst omsättningsfastigheter redovisade i NCC Housing.



## NOT 30 OMSÄTTNINGSFÄSTIGHETER, FORTS.

MODERBOLAGET	2012			2011		
	Exploateringsfastigheter	Färdigställda bostäder	Summa bostadsprojekt	Exploateringsfastigheter	Färdigställda bostäder	Summa bostadsprojekt
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets början</b>	<b>125</b>	<b>66</b>	<b>191</b>	<b>170</b>	<b>64</b>	<b>234</b>
Investeringar	3	10	13	5	2	7
Avyttringar och utrangeringar	-11	-83	-94	-25	-48	-73
Omklassificeringar	2	222	224	-25	48	23
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>119</b>	<b>214</b>	<b>333</b>	<b>125</b>	<b>66</b>	<b>191</b>
<b>Akkumulerade nedskrivningar vid årets början</b>	<b>-10</b>	<b>-1</b>	<b>-11</b>	<b>-17</b>	<b>-4</b>	<b>-21</b>
Avyttringar och utrangeringar		1	1	7	4	11
Årets nedskrivningar <sup>1)</sup>		-9	-9		-1	-1
<b>Akkumulerade nedskrivningar vid årets slut</b>	<b>-9</b>	<b>-9</b>	<b>-18</b>	<b>-10</b>	<b>-1</b>	<b>-11</b>
<b>Restvärde vid årets början</b>	<b>115</b>	<b>65</b>	<b>180</b>	<b>153</b>	<b>60</b>	<b>214</b>
<b>Restvärde vid årets slut</b>	<b>110</b>	<b>205</b>	<b>315</b>	<b>115</b>	<b>65</b>	<b>180</b>

<sup>1)</sup> Nedskrivningar ingår i raden Kostnader för produktion i resultaträkningen.

## NOT 31 MATERIAL- OCH VARULAGER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Stenmaterial	402	330		
Byggmaterial	116	92	35	23
Övrigt	136	135		
<b>Summa</b>	<b>655</b>	<b>557</b>	<b>35</b>	<b>23</b>

## NOT 32 ENTREPRENADAVTAL

## UPPARBETADE EJ FAKTURERADE INTÄKTER

KONCERNEN	2012	2011
Upparbetade intäkter pågående entreprenader	10 134	4 790
Fakturering pågående entreprenader	-9 352	-3 880
<b>Summa</b>	<b>782</b>	<b>910</b>

## FAKTURERADE EJ UPPARBETADE INTÄKTER

KONCERNEN	2012	2011
Fakturering pågående entreprenader	23 292	32 095
Upparbetade intäkter pågående entreprenader	-19 051	-27 919
<b>Summa</b>	<b>4 241</b>	<b>4 176</b>

Upparbetade intäkter i pågående projekt inklusive redovisade vinster med avdrag för redovisade förlustr Reservationer uppgår till 29 185 (32 709) MSEK.

Erhållna förskott uppgick till 1 749 (2 045) MSEK.

Av beställaren innehållna belopp uppgick till 818 (673) MSEK.

## NOT 33 AKTIEKAPITAL

Förändringar i aktiekapitalet	Antal aktier	Aktiekapital, MSEK
1988 Årets början	6 720 000	672
Split 1:4	20 160 000	
Riktad nyemission vid förvärv av ABV	16 259 454	407
1991 Konverteringar av förlagslån	1 449 111	36
1993 Konverteringar av förlagslån	468 928	11
Riktad nyemission vid förvärv av minoritetspost i NK	1 838 437	46
1994 Nyemission	19 841 991	496
Konverteringar av förlagslån	13 394 804	335
1997 Riktad nyemission vid förvärv av Siab	28 303 097	708
2004 Nedsättning av aktiekapitalet <sup>1)</sup>		-1 844
<b>2012 Vid årets slut</b>	<b>108 435 822</b>	<b>867</b>

<sup>1)</sup> Kvotvärdet ändrades från 25,00 SEK till 8,00 SEK.

## NOT 33 AKTIEKAPITAL, FORTS.

Baktier i eget förvar	Antal aktier
2000 Återköp	2 775 289
2001 Återköp	699 300
2002 Återköp	2 560 800
2003 Återköp	3
2005 Försäljning	-4 840 998
2006 Försäljning	-843 005
2007 Försäljning	-330 251
2011 Försäljning	-21 138
2012 Återköp	415 500
<b>Vid årets slut</b>	<b>415 500</b>

Aktiekapitalet är fördelat på 108 435 822 aktier med ett kvotvärde av 8 SEK per aktie. Under året har 999 939 (169 100) A-aktier omvandlats till B-aktier.

Uppdelningen på de olika aktieslagen är följande:

	A-aktier	B-aktier	Summa
Antal	30 133 886	78 301 936	108 435 822

A-aktierna berättigar till 10 röster och B-aktierna till 1 röst vardera.

En specifikation av förändringen i eget kapital finns på s. 56. Styrelsen föreslår en ordinarie utdelning om 10,00 kronor per aktie, totalt 1 080 203 220 kronor.

## A- OCH B-AKTIER

	A-aktier	B-aktier	Totalt A- och B-aktier
Antal aktier per 31/12 1999	63 111 682	45 324 140	108 435 822
Omstämpling av A-aktier till B-aktier 2000-2011	-31 977 857	31 977 857	
Återköpta aktier 2000-2003		-6 035 392	-6 035 392
Försäljning av återköpta aktier 2005-2011		6 035 392	6 035 392
<b>Antal aktier per 31/12 2011</b>	<b>31 133 825</b>	<b>77 301 997</b>	<b>108 435 822</b>
Omstämpling av A-aktier till B-aktier 2012	-999 939	999 939	
Återköpta aktier 2012		-415 500	-415 500
<b>Antal aktier per 31/12 2012</b>	<b>30 133 886</b>	<b>77 886 436</b>	<b>108 020 322</b>
Antal röster	301 338 860	77 886 436	379 225 296
Procent av röster	79	21	100
Procent av kapital	28	72	100
Slutkurs 31/12 2012	136,00	136,20	
Börsvärde, MSEK	4 098	10 608	14 706

**NOT 34** RÄNTEBÄRANDE SKULDER

KONCERNEN	2012	2011
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut <sup>1)</sup>	5 393	2 686
Finansiella leasingsskulder	256	253
Skulder till svenska bostadsrättsföreningar och finländska bostadsaktiebolag	994	507
Skulder till intressebolag	80	84
Övriga långfristiga lån	379	320
<b>Summa</b>	<b>7 102</b>	<b>3 850</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	691	506
Skulder till svenska bostadsrättsföreningar och finländska bostadsaktiebolag	1 425	1 049
Skulder till intressebolag	23	22
Övriga kortfristiga skulder	2	8
<b>Summa</b>	<b>2 141</b>	<b>1 585</b>
<b>Totalt räntebärande skulder</b>	<b>9 242</b>	<b>5 435</b>

<sup>1)</sup> Återlån från NCC-koncernens Pensionsstiftelse ingår med 1 500 (1 500) MSEK.

För återbetalningstider och villkor se not 39, Finansiella instrument och finansiell riskhantering.

För räntebärande långfristiga skulder avseende avsättningar till pensioner 9 (6) se not 36, Pensioner.

## FINANSIELL LEASING

För information om hur finansiella leasingsskulder förfaller till betalning se vidare not 41, Leasing.

MODERBOLAG	2012	2011
<b>Långfristiga skulder</b>		
Återlån från NCC-koncernens pensionsstiftelse	1 500	1 500
Koncernföretag		150
<b>Summa</b>	<b>1 500</b>	<b>1 650</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Koncernföretag	3 027	2 896
Övriga kortfristiga skulder	2	3
<b>Summa</b>	<b>3 030</b>	<b>2 899</b>
<b>Totalt räntebärande skulder</b>	<b>4 530</b>	<b>4 549</b>

För återbetalningstider och villkor se not 39, Finansiella instrument och finansiell riskhantering.

**NOT 35** AVSÄTTNINGAR

KONCERNEN, 2012	Pensioner	Skatter	Garantier	Övriga	Totalt
<b>Ingående balans</b>	<b>6</b>	<b>669</b>	<b>1 916</b>	<b>706</b>	<b>3 297</b>
Ändrad skattesats i Sverige		-123			-123
Årets avsättning		325	351	203	879
Årets utnyttjande	-2	-105	-494	-149	-750
Återförd, ej utnyttjad avsättning		-3	-34	-40	-77
Via förvärvade företag	2	3			5
Omklassificering	3	-37		-1	-35
Omräkningsdifferenser		-4	-17	-7	-28
<b>Utgående balans</b>	<b>9</b>	<b>725</b>	<b>1 722</b>	<b>713</b>	<b>3 170</b>

KONCERNEN, 2011	Pensioner	Skatter	Garantier	Övriga	Totalt
<b>Ingående balans</b>	<b>1</b>	<b>439</b>	<b>1 908</b>	<b>824</b>	<b>3 172</b>
Årets avsättning	5	405	297	138	846
Årets utnyttjande		-193	-627	-201	-1 020
Återförd, ej utnyttjad avsättning		1	-86	-22	-107
Via förvärvade företag		7			7
Omklassificering		11	427	-31	407
Omräkningsdifferenser		-1	-4	-1	-6
<b>Utgående balans</b>	<b>6</b>	<b>669</b>	<b>1 916</b>	<b>706</b>	<b>3 297</b>

MODERBOLAGET, 2012	Pensioner	Garantier	Övrigt	Totalt
<b>Ingående balans</b>	<b>3</b>	<b>1 060</b>	<b>59</b>	<b>1 122</b>
Årets avsättning		-149	5	-144
Årets utnyttjande		-65	-36	-101
<b>Utgående balans</b>	<b>2</b>	<b>846</b>	<b>28</b>	<b>876</b>

MODERBOLAGET, 2011	Pensioner	Garantier	Övrigt	Totalt
<b>Ingående balans</b>	<b>3</b>	<b>1 231</b>	<b>43</b>	<b>1 277</b>
Årets avsättning		1	35	36
Årets utnyttjande		-172	-17	-189
<b>Utgående balans</b>	<b>3</b>	<b>1 060</b>	<b>61</b>	<b>1 124</b>

## SPECIFIKATION ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR OCH GARANTIER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Återställningsreserv	163	172		
Utvecklingsrisk	2	7		
Övrigt	548	527	28	62
<b>Övriga avsättningar</b>	<b>713</b>	<b>706</b>	<b>28</b>	<b>62</b>
Garantiåtaganden	1 722	1 916	846	1 060
<b>Summa</b>	<b>2 435</b>	<b>2 622</b>	<b>874</b>	<b>1 121</b>

## GARANTIÅTAGANDEN

Garantiavsättningarna avser förmodade utgifter i framtiden. För att beräkna en framtida garantikostnad görs en individuell bedömning från projekt till projekt. Schablonmässiga procentsatser används för beräkningen av den framtida kostnadens storlek, där schablonen är varierande beroende på projektets karaktär. För att eliminera risker görs avsättning för garantianspråk i den takt de beräknas uppkomma efter att de identifierats. Garantikostnaden avsätts initialt för varje projekt. Detta innebär att kostnaden avräknas och redovisas succesivt för varje projekt. Den längsta löptiden på garantiavsättning är tio år medan majoriteten löper cirka två till tre år.

## ÅTERSTÄLLNINGRESERV

Återställningsreserven är hänförlig till NCC Roads. Avsättningarna är ämnade för framtida kostnader gällande återställning av täkter inom sten- och bergmaterial. Avsättningarna görs kontinuerligt efter det att framtida kostnader har identifierats. Således upplöses reserven i samma takt som iordningställandet sker.

## UTVECKLINGSRISK

Avser byggherrerisk i sålda fastighetsprojekt.

## ÖVRIGT

Avsättningarna består av tillkommande kostnader samt avser osäkerheter i projekt liksom utestående tvister och rättsärenden. En del av avsättningarna är för förluster i verksamheten och löses upp efter hand som projektet upparbetas. I oktober 2011 meddelade Konkurrensutskottet i Norge ett preliminärt ställningstagande avseende misstänkta överträdelser av konkurrenslagen. Misstanken rörde prissamarbete i asfaltbranschen mellan Kolo Veidekke och NCC Roads AS i två områden under åren 2005–2008. Det preliminära ställningstagandet innebar att NCC skulle betala konkurrensskadeavgift motsvarande cirka 200 MSEK. NCC:s internutredning bekräftade misstanken vad gäller överträdelser av konkurrenslagen i Trondheimområdet under tidsperioden i fråga. Konkurrensutskottet har den 5 mars 2013 meddelat sitt beslut i ärendet innebärande att avgiften i fråga sänktes till cirka 160 MSEK, då myndigheten delvis frånfaller sitt tidigare yrkande. Beslutet kan hänskjutas till allmän domstol för prövning. NCC anser att avgiften är alltför hög med hänsyn tagen till rådande rättspraxis och omständigheter i ärendet. NCC har mot denna bakgrund sedan tidigare reserverat ett skäligt belopp för framtida betalningsansvar, vilket är lägre än det belopp Konkurrensutskottet nu beslutat om.

**NOT 36** PENSIONER

## PENSIONSOSTAD

KONCERNEN	2012	2011
<b>Förmånsbestämda planer:</b>		
Kostnader avseende tjänstgöring under innevarande period	211	198
Räntekostnad	168	159
Förväntad avkastning på förvaltningstillgångar	-242	-235
Aktuariella vinster (-) och förluster (+) som redovisats under året	68	58
Förluster (+) eller vinster (-) på reduceringar och regleringar	1	4
<b>Summa kostnad förmånsbestämda planer</b>	<b>206</b>	<b>184</b>
<b>Summa kostnad avgiftsbestämda planer</b>	<b>553</b>	<b>566</b>
<b>Löneskatt och avkastningsskatt</b>	<b>93</b>	<b>81</b>
<b>Total kostnad för ersättningar efter avslutad anställning</b>	<b>852</b>	<b>831</b>

Årets kostnad för ersättningar efter avslutad anställning återfinns i sin helhet i rörelseresultatet.

Åtaganden för sjukpension och familjepension för tjänstemän i Sverige tryggas hos NCC genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 3, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2012 har NCC inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa dessa planer som förmånsbestämda. Pensionsplanen enligt ITP som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. 2012 års avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 44 (41) MSEK.

Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2012 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 129 (113) procent. Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

## FÖRMÅNSBESTÄMDA FÖRPLIKTELSE OCH VÄRDET AV FÖRVALTNINGSTILLGÅNGAR

KONCERNEN	2012	2011
<b>Helt eller delvis fonderade förpliktelser:</b>		
Nuvärdet av förmånsbestämda förpliktelser	5 097	4 748
Förvaltningstillgångarnas verkliga värde	4 901	4 610
<b>Netto helt eller delvis fonderade förpliktelser</b>	<b>195</b>	<b>138</b>
Justeringar:		
Akkumulerade oredovisade aktuariella vinster (+) och förluster (-)	-1 468	-1 338
<b>Nettoförpliktelse</b>	<b>-1 272</b>	<b>-1 200</b>
<b>Särskild löneskatt/Arbetsgivaravgifter</b>	<b>-74</b>	<b>-100</b>
<b>Nettobelopp i balansräkningen (förpliktelse +, tillgång -)</b>	<b>-1 346</b>	<b>-1 300</b>
<b>Nettobeloppet redovisas i följande poster i balansräkningen:</b>		
Anläggningstillgångar	-1 348	-1 300
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	2	
<b>Nettobeloppet i balansräkningen (förpliktelse +, tillgång -)</b>	<b>-1 346</b>	<b>-1 300</b>
<b>Nettobeloppet fördelar sig på planer i följande länder:</b>		
Sverige	-1 259	-1 251
Norge	-87	-49
<b>Nettobelopp i balansräkningen (förpliktelse +, tillgång -)</b>	<b>-1 346</b>	<b>-1 300</b>

## TILLÄGG TILL IAS 19, ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Den ändrade standarden tillämpas från den 1 januari 2013 med ändrade jämförelsetal för 2012. Eget kapital vid ingången av jämförelseåret den 1 januari 2012 kommer att minska med oredovisade aktuariella förluster, 1 338 MSEK, med tillägg för särskild löneskatt, 271 MSEK, och avdrag för skatt, 424 MSEK, netto 1 186 MSEK.

## FÖRÄNDRING AV FÖRPLIKTELSE FÖR FÖRMÅNSBESTÄMDA PLANER

KONCERNEN	2012	2011
<b>Förpliktelse för förmånsbestämda planer den 1 januari</b>	<b>4 748</b>	<b>4 650</b>
Utbetalda ersättningar	-147	-131
Kostnad för tjänstgöring innevarande år samt räntekostnad	381	357
Reduceringar	-3	-3
Regleringar		4
Aktuariella vinster och förluster	102	-125
Valutakursdifferenser	15	-4
<b>Förpliktelse för förmånsbestämda planer den 31 december</b>	<b>5 097</b>	<b>4 748</b>

## FÖRÄNDRING AV FÖRVALTNINGSTILLGÅNGAR

KONCERNEN	2012	2011
<b>Förvaltningstillgångarnas verkliga värde den 1 januari</b>	<b>4 610</b>	<b>4 360</b>
Avgifter från arbetsgivaren	141	279
Utbetalda ersättningar	-26	-14
Förväntad avkastning	242	235
Aktuariella vinster och förluster	-79	-246
Valutakursdifferenser	14	-4
<b>Förvaltningstillgångarnas verkliga värde den 31 december</b>	<b>4 901</b>	<b>4 610</b>
<b>Förvaltningstillgångarna består av:</b>		
Aktier	2 134	1 401
Fonder	347	316
Fastigheter	150	151
Räntebärande värdepapper	2 239	2 708
Övrigt	32	33
<b>Förvaltningstillgångarnas verkliga värde den 31 december</b>	<b>4 901</b>	<b>4 610</b>

## AVKASTNING FÖRVALTNINGSTILLGÅNGAR

KONCERNEN	2012	2011
Verklig avkastning på förvaltningstillgångar	162	-11
Förväntad avkastning på förvaltningstillgångar	242	235
<b>Oredovisat aktuariellt resultat för förvaltnings-tillgångar under perioden (vinst +)</b>	<b>-79</b>	<b>-246</b>

## HISTORISKA VÄRDEN

KONCERNEN	2012	2011	2010	2009	2008
Nuvärde av förmånsbestämda förpliktelser	5 097	4 748	4 650	4 493	3 946
Verkligt värde på förvaltnings-tillgångar	4 901	4 610	4 360	4 013	3 392
<b>Överskott (-)/underskott (+) i planen</b>	<b>195</b>	<b>138</b>	<b>290</b>	<b>480</b>	<b>554</b>
Erfarenhetsbaserad justering avseende förvaltningstillgångar	-69	-254	72	111	-403
Erfarenhetsbaserad justering avseende pensionsförpliktelser	95	128	31	260	45

## NOT 36 PENSIONER, FORTS.

## AKTUARIELLA ANTAGANDEN, VÄGDA SNITTVÄRDEN, %

KONCERNEN	2012	2011
Diskonteringsränta	3,2	3,9
Förväntad avkastning på förvaltningsstillgångarna	5,1	5,5
Framtida löneökningar	3,0	3,2
Framtida ökning av pensioner	1,6	2,0
Förväntad inflation	1,6	2,0

## PENSIONSSKULD ENLIGT BALANSRÄKNINGEN

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Avsatt till pensioner, övriga	9	6	2	3

## KOSTNAD AVSEENDE PENSIONER

MODERBOLAGET	2012	2011
<i>Pensioner i egen regi</i>		
Kostnader exklusive räntekostnad i egen regi	205	344
Räntekostnad	33	40
Kostnader för pensioner i egen regi	239	384
<i>Pensioner genom försäkring</i>		
Försäkringspremier	147	130
<b>Delsumma</b>	<b>386</b>	<b>514</b>
Särskild löneskatt på pensionskostnader	66	100
<b>Årets pensionskostnad</b>	<b>452</b>	<b>614</b>

## KAPITALVÄRDE AV PENSIONSFRÖPLIKTELSE

MODERBOLAGET	2012	2011
Kapitalvärde av pensionsförpliktelser som avser pensioner i företagets egen regi vid ingången av året	2 786	2 486
Kostnad exkl räntekostnad som belastar resultatet	205	344
Räntekostnad	33	40
Utbetalning av pensioner	-116	-84
<b>Kapitalvärde av pensionsförpliktelser som avser pensioner i företagets egen regi vid utgången av året</b>	<b>2 908</b>	<b>2 786</b>

## VERKLIGT VÄRDE AVSEENDE SÄRSKILT AVSKILDA TILLGÅNGAR

MODERBOLAGET	2012	2011
Verkligt värde vid ingången av året avseende särskilt avskilda tillgångar	3 273	3 004
Avkastning på särskilt avskilda tillgångar	174	79
Betalning till pensionsstiftelserna	17	190
<b>Verkligt värde vid utgången av året avseende särskilt avskilda tillgångar</b>	<b>3 464</b>	<b>3 273</b>
Verkligt värde avseende särskilt avskilda tillgångar fördelar sig på:		
Aktier	1 616	1 078
Fonder	276	269
Räntebärande fordringar	1 572	1 926
<b>Verkligt värde vid utgången av året avseende särskilt avskilda tillgångar</b>	<b>3 464</b>	<b>3 273</b>

NCC-koncernens Pensionsstiftelse har en räntebärande fordran på NCC AB om 1 500 (1 500) MSEK.

I övrigt innehar stiftelserna inga finansiella instrument utgivna av företaget eller tillgångar som används av företaget.

## NETTO PENSIONSFRÖPLIKTELSE

MODERBOLAGET	2012	2011
Kapitalvärde av pensionsförpliktelser som avser pensioner i företagets egen regi vid utgången av året	2 908	2 786
Verkligt värde vid utgången av året avseende särskilt avskilda tillgångar	3 464	3 273
Överskott i särskilt avskilda tillgångar	558	490
<b>Netto redovisat avseende pensionsförpliktelser</b>	<b>2</b>	<b>3</b>

## ANTAGANDEN FÖR FÖRMÅNSBESTÄMDA FÖRPLIKTELSE

MODERBOLAGET	2012	2011
Diskonteringsränta per 31 december	3,84	3,84

Pensionsberäkningarna bygger i övrigt på löne- och pensionsnivån på balansdagen.

## NOT 37 ÖVRIGA SKULDER

KONCERNEN	2012	2011
<b>Övriga långfristiga skulder</b>		
Skulder till intresseföretag	15	15
Derivat som innehas för säkring	63	40
Skulder för fastighetsförvärv	363	23
Övriga långfristiga skulder	401	566
<b>Summa</b>	<b>841</b>	<b>643</b>
<b>Övriga kortfristiga skulder</b>		
Förskott från kunder	1 749	2 045
Skulder till intresseföretag		1
Derivat som innehas för säkring	41	27
Skulder för fastighetsförvärv	789	134
Övriga kortfristiga skulder	1 367	1 404
<b>Summa</b>	<b>3 945</b>	<b>3 611</b>

## NOT 38 PÅGÅENDE ARBETEN FÖR ANNANS RÄKNING OCH NETTOOMSÄTTNING

MODERBOLAGET	2012	2011
Fakturering exklusive innehållna belopp	21 662	22 911
Innehållna belopp	256	340
<b>Summa fakturering</b>	<b>21 918</b>	<b>23 251</b>
Nedlagda kostnader exklusive förlustreservering	-19 943	-20 863
Förlustreservering	73	243
<b>Summa nedlagda kostnader</b>	<b>-19 870</b>	<b>-20 620</b>
<b>Summa pågående arbeten för annans räkning</b>	<b>2 048</b>	<b>2 631</b>
<b>Resultatavräknad fakturering</b>		
Årets fakturering	24 429	23 538
Fakturerat men ej resultatavräknat per 1/1	23 251	18 583
Avgår: Fakturerat men ej resultatavräknat per 31/12	-21 918	-23 251
<b>Summa intäkter</b>	<b>25 763</b>	<b>18 870</b>

## NOT 39 FINANSIELLA INSTRUMENT OCH FINANSIELL RISKHANTERING

## FINANSPOLICY (PRINCIPER FÖR RISKHANTERING)

Koncernen är genom sin verksamhet utsatt för finansiella risker. Med finansiella risker avses refinansieringsrisker, likviditetsrisker, ränterisker, valutarisker, kreditrisker, motpartsrisker och garantikapacitetsrisker. NCC:s finanspolicy för hantering av finansiella risker har beslutats av NCC AB:s styrelse och bildar ett ramverk av riktlinjer och regler i form av riskmandat och limiter för finansverksamheten.

Inom NCC-koncernens decentraliserade organisation är finansverksamheten centraliserad till NCC Koncernstab Finans, dels för att kunna bevaka koncernens sammanlagda finansiella riskpositioner, dels för att kunna uppnå kostnadseffektivitet, stordriftsfördelar, kompetensutveckling och tillvarata koncerngemensamma intressen. I NCC hanteras koncernens ränte-, valuta-, kredit-, refinansierings-, motparts- och likviditetsrisk genom koncernens internbank, NCC Treasury AB. Kundkreditrisk hanteras i respektive affärsområde.



## NOT 39 FINANSIELLA INSTRUMENT OCH FINANSIELL RISKHANTERING, FORTS.

### AVTALSVILLKOR

NCC har en finansiell nyckeltalsrestriktion i form av skuldsättningsgrad knuten till den syndikerade kreditfaciliteten som tecknats med en grupp banker om 325 MEUR med en kvarvarande löptid på cirka fyra år. NCC uppfyller kraven för den finansiella nyckeltalsrestriktionen.

### REFINANSIERINGSRISK

Refinansieringsrisk definieras som risken att NCC inte ska kunna erhålla finansiering vid en given tidpunkt eller att kreditgivarna ska få svårigheter att infria sina utfästelser. NCC efterstärvar en riskspridning mellan olika finansieringskällor (marknadsfinansieringsprogram, banklån och andra låneformer) för att trygga koncernens långsiktiga försörjning av lånat kapital.

NCC:s policy för refinansieringsrisk är att låneportföljen ska ha en förfallostruktur som minimerar koncernens exponering ur perspektivet refinansieringsrisk. Skuldportföljens förfall ska vara spridd över tiden. Fördelningsnormen innebär att den vägda genomsnittliga återstående löptiden ska vara minst 18 månader. Per 31 december uppgick kapitalbindningen till 35 (38) månader för totala räntebärande skulder. Finansieringen om 2 420 (1 556) MSEK avseende byggnation av finländska bostadsaktiebolag och svenska bostadsrättsföreningar är knuten till varje enskilt bostadsutvecklingsprojekt och kapitalbindningen, 21 (16) månader, i finansieringen avspeglar detta förhållande. Exklusive lån i finländska bostadsaktiebolag och svenska bostadsrättsföreningar uppgick kapitalbindningen till 40 (47) månader.

### FÖRFALLOSTRUKTUR KAPITALBINDNING 2012-12-31

Förfallotid	Räntebärande skulder	
	Belopp	Andel %
2013	2 140	23
2014	1 635	18
2015	1 387	15
2016	1 776	19
2017 <sup>1)</sup>	1 721	19
2018	276	3
2019–	318	3
<b>Totalt</b>	<b>9 252</b>	<b>100</b>

<sup>1)</sup> Varav återlån från NCC-koncernens Pensionsstiftelse 1 500 MSEK.

Nedanstående tabell visar koncernens finansiella skulder (inklusive räntebetalningar) samt derivat som utgör finansiella skulder. Finansiella instrument med rörlig ränta har beräknats med den ränta som förelåg på balansdagen. Belopp i utländsk valuta har omräknats till SEK med balansdagens kurs.

### LÖPTIDSANALYS (BELOPP INKLUSIVE RÄNTA)

	2012						2011					
	Totalt	<3 mån	3 mån– 1 år	1–3 år	3–5 år	>5 år	Totalt	<3 mån	3 mån– 1 år	1–3 år	3–5 år	>5 år
Återlån från NCC-koncernens Pensionsstiftelse	1 823		65	129	1 629		1 905		81	162	1 662	
Räntebärande skulder	5 677	383	475	2 312	2 086	421	2 413	491	94	783	943	102
Räntebärande skulder i finländska bostadsaktiebolag samt svenska bostadsrättsföreningar <sup>1)</sup>	2 509	131	1 343	828	6	201	1 611	244	837	458	3	69
Finansiella leasingkulder	278	1	4	168	105		272		1	193	78	
Derivat	159	28	55	44	32		49	4	6	17	18	4
Leverantörsskulder	4 659	4 659					4 131	4 131				
<b>Totalt</b>	<b>15 105</b>	<b>5 202</b>	<b>1 942</b>	<b>3 481</b>	<b>3 858</b>	<b>622</b>	<b>10 381</b>	<b>4 870</b>	<b>1 019</b>	<b>1 613</b>	<b>2 704</b>	<b>175</b>

<sup>1)</sup> Förfallotidpunkten för räntebärande skulder i osålda färdigställda projekt i finländska bostadsaktiebolag är definierad som förfallotidpunkten för de långfristiga låneavtalen. Lånen löses dock i takt med försäljningen av bostäderna.

NCC har upprättat följande investorerrelaterade marknadsfinansieringsprogram:

### MARKNADSFINANSIERINGSPROGRAM

	Ram	Utnyttjat Nom MSEK
Commercial paper (CP) program i Finland	300 MEUR	
Commercial paper (CP) program i Sverige	4 000 MSEK	680
Medium Term Note (MTN) i Sverige <sup>1)</sup>	5 000 MSEK	3 111
<b>Totalt</b>		<b>3 791</b>

<sup>1)</sup> Varav obligationer noterade på NASDAQ OMX Stockholm om nominellt 1 850 MSEK.

Av NCC:s totala räntebärande skuld utgjordes 41 (24) procent av investorerrelaterade lån.

### LIKVIDITETSRISKER

För att erhålla god flexibilitet och kostnadseffektivitet samt säkerställa tillgången på framtida finansieringsbehov har koncernens betalningsberedskap koncentrerats till bindande kreditlöften. NCC:s finanspolicy anger att koncernens betalningsberedskap ska uppgå till minst 7 procent av koncernens årsomsättning, varav minst 5 procent ska bestå av outnyttjade bindande kreditlöften. Betalningsberedskapen definieras som koncernens likvida medel, kortfristiga placeringar och outnyttjade bindande kreditfaciliteter minskat med förfallande marknadsfinansieringsprogram som har en kvarvarande löptid kortare än tre månader. Volymen outnyttjade bindande kreditlöften uppgick vid årsskiftet till 3,8 (3,5) Mdr SEK med en återstående genomsnittlig löptid på 3,6 (1,5) år. Tillgängliga likvida medel placeras i bank eller räntebärande instrument med god kreditvärdighet och likvid andrahandsmarknad. Koncernens likvida medel samt kortfristiga placeringar per den 31 december uppgick till 2,8 (1,1) Mdr SEK. Betalningsberedskapen uppgick per den 31 december till 11 (8) procent av omsättningen.

## NOT 39 FINANSIELLA INSTRUMENT OCH FINANSIELL RISKHANTERING, FORTS.

### RÄNTERISKER

Ränterisk utgör risken för att förändringar i marknadsräntor påverkar NCC:s kassaflöden eller det verkliga värdet på finansiella tillgångar och skulder negativt. NCC:s finansieringskällor utgörs i huvudsak av eget kapital, kassaflöde från den operativa verksamheten samt upplåning. Upplåningen som är räntebärande medför att koncernen exponeras för ränterisk. NCC:s policy för ränterisk är att den vägda genomsnittliga återstående räntebindningen för skuldportföljen när exponeringen reducerats med räntebindningen för likvida medel samt kortfristiga placeringar exklusive likvida medel i finländska bostadsaktiebolag och svenska bostadsrättsföreningar i normalfallet ska vara 12 månader med ett avvikelsemandat på +/-6 månader samt att skuldportföljens ränteomsättningsstruktur ska vara spridd över tiden. I de fall tillgänglig upplåningsform räntemässigt inte motsvarar önskvärd struktur på låneportföljen används i huvudsak ränteswappar för att anpassa strukturen. I redovisningen tillämpas säkringsredovisning när en effektiv koppling finns mellan säkrat lån och ränteswappen.

Per årsskiftet uppgick NCC:s räntebärande bruttoskuld till 9 252 (5 442) MSEK och den genomsnittliga räntebindningstiden var 10 (7) månader. Exklusive lån i finländska bostadsaktiebolag och svenska bostadsrättsföreningar uppgick bruttoskulden till 6 833 (3 886) MSEK och den genomsnittliga räntebindningstiden var 13 (10) månader inklusive ränteswappar knutna till skuldportföljen. Kortfristiga placeringar samt likvida medel exklusive likvida medel i finländska bostadsaktiebolag samt svenska bostadsrättsföreningar uppgick till 2 751 (1 044) MSEK och den genomsnittliga räntebindningstiden på dessa tillgångar var 1 (6) månader. Den genomsnittliga räntebindningstiden reducerad med räntexponeringen i likvida medel samt kortfristiga placeringar exklusive likvida medel i finländska bostadsaktiebolag och svenska bostadsrättsföreningar var 13 (9) månader inklusive ränteswappar knutna till skuldportföljen.

Per den 31 december 2012 hade NCC ränteswappar knutna till skuldportföljen med ett nominellt värde på 1 100 (660) MSEK. Övriga ränteswappar, avsedda för säkring av ränterisken i ett leasingkontrakt, hade ett nominellt värde på 301 (313) MSEK. Ränteswapparnas (knutna till skuldportföljen) verkliga värde uppgick per den 31 december 2012 netto till -20 (-1) MSEK bestående av tillgångar om 0 (1) MSEK och skulder om 20 (2) MSEK. Övriga ränteswappars verkliga värde uppgick netto till -47 (-40) MSEK bestående av skulder om 47 (40) MSEK. Ränteswapparna knutna till skuldportföljen har en förfallotidpunkt på mellan 0,2 (0,1) och 4,3 (1,2) år. Övriga ränteswappars förfallotidpunkt ligger på 4,5 (5,5) år.

### FÖRFALLOSTRUKTUR RÄNTEBINDNING 2012-12-31

Förfallotid	Räntebärande skulder inkl. ränteswappar	
	Belopp	Andel %
2013	7 636	82
2014	263	3
2015		
2016	800	9
2017	200	2
2018	284	3
2019–	69	1
<b>Totalt</b>	<b>9 252</b>	<b>100</b>

### VALUTARISKER

Valutarisker utgör risken att förändringar i valutakursen negativt påverkar koncernens resultaträkning, balansräkning och kassaflöden. I enlighet med finanspolicyn ska transaktionsexponeringen elimineras så snart den är känd. Säkring sker av kontrakterade samt sannolika prognostiserade flöden. Detta sker huvudsakligen via valutaterminskontrakt. Kontrakterad nettoexponering i respektive valuta kurssäkras till 100 procent. Prognostiserad nettoexponering säkras successivt över tiden, vilket innebär att de kvartal som ligger närmast i tiden säkras i högre grad än efterföljande kvartal. Varje kvartal säkras därmed vid flera tillfällen och omfattas av flera säkrings-

avtal som har ingåtts vid olika tidpunkter. Riktvärdet är att säkra 90 procent av prognos för innevarande kvartal, 70 procent av prognos för nästkommande kvartal, följt av 50 procent, 30 procent samt 10 procent. I redovisningen tillämpas säkringsredovisning när kraven för säkringsredovisning är uppfyllda.

För finansiella flöden som lån och placeringar skyddas exponeringen huvudsakligen via valutaderivat. Huvudregeln i NCC:s finanspolicy är att koncernens omräkningsexponering inte ska valutakurssäkras.

Undantag görs för utvecklingsverksamheter som NCC Property Development samt NCC Housing, där valutakurssäkring görs. I de fall säkring sker ska maximalt 90 procent av de utländska nettotillgångarna säkras utan hänsyn tagen till skatteeffekt. Koncernens vd kan besluta om säkring av utländska nettotillgångar i utvalda bolag utöver ovan angivna riktlinjer.

Extern och intern upplåning i NCC-koncernen sker främst genom den centrala treasurynheten och överförs sedan till affärsområden och dotterbolag i form av interna lån. Utlåningen sker i lokal valuta, medan den externa finansieringen till stor del sker i SEK och EUR. Den valutarisk som därigenom uppkommer hanteras med valutaderivat. Följande tabeller visar NCC:s finansiering samt finansieringsvalutaderivat. Angivna värden inkluderar underliggande kapitalbelopp.

### RÄNTEBÄRANDE SKULDER 2012-12-31

Motvärde i MSEK	Belopp	Andel %
EUR	2 129	23
LVL	21	
NOK	531	6
SEK	6 571	71
<b>Totalt</b>	<b>9 252</b>	<b>100</b>

### FINANSIERING VIA VALUTADERIVAT<sup>1)</sup> 2012-12-31

Motvärde i MSEK	
Sälj DKK	-1 399
Sälj EUR	-562
Sälj LVL	-235
Sälj NOK	-2 061
Sälj RUB	-889
<b>Netto</b>	<b>-5 146</b>

<sup>1)</sup> Valutaswappar och cross-currencyswappar.

### TRANSAKTIONSEXPONERING

Nedanstående tabell visar koncernens nettoutflöden i olika valutor samt säkrad andel under året.

Motvärde i MSEK	2012			2011		
	Netto- utflöde	Varav säkrat	Säkrad andel %	Netto- utflöde	Varav säkrat	Säkrad andel %
Valuta						
EUR	633	474	75	649	537	83
Övriga	98	27	28	130	118	91
<b>Totalt</b>	<b>731</b>	<b>501</b>	<b>69</b>	<b>779</b>	<b>655</b>	<b>84</b>

Under 2012 var det inga kassaflödessäkringar som avslutades på grund av att det förväntade kassaflödet ej längre var sannolikt att inträffa.

Transaktionsexponeringen har säkrats genom valutaterminer. Terminskontrakten som används för säkring av kontrakterade samt prognostiserade transaktioner är klassificerade som kassaflödessäkringar. Det verkliga värdet på valutaterminer som använts för säkring av transaktionsexponering uppgick till netto -2 (-2) MSEK. Härav är i balansräkningen redovisat som tillgångar 3 (6) MSEK och som skulder 5 (8) MSEK.

## NOT 39 FINANSIELLA INSTRUMENT OCH FINANSIELL RISKHANTERING, FORTS.

Nedanstående tabell visar de prognostiserade valutautflödena under 2013–2014, utestående säkringsposition vid årsskiftet samt säkrad andel.

Motvärde i MSEK	Q1 2013			Q2 2013			Q3 2013			Q4 2013			Q1 2014–			Totalt		
	Netto- utflöde	Säkrings- position	Säkrad andel %	Netto- utflöde	Säkrings- position	Säkrad andel %	Netto- utflöde	Säkrings- position	Säkrad andel %	Netto- utflöde	Säkrings- position	Säkrad andel %	Netto- utflöde	Säkrings- position	Säkrad andel %	Netto- utflöde	Säkrings- position	Säkrad andel %
Valuta																		
EUR	147	139	95	144	101	70	100	50	50	98	29	30	83	8	10	572	327	57
<b>Riktvärde %</b>		<b>90</b>			<b>70</b>			<b>50</b>			<b>30</b>			<b>10</b>				

Den utestående säkringspositionen (nominell volym) vid årsskiftet avseende kontrakterade nettovalutautflöden uppgick till 182 (–192) MSEK, varav 21 (–42) MSEK förfaller inom tre månader.

### OMRÄKNINGSEXPONERING

Nedanstående tabell visar koncernens nettoinvesteringar i NCC Property Development samt NCC Housing och säkringspositioner per valuta samt säkrad andel utan, respektive med, hänsyn tagen till skatteeffekt.

Motvärde i MSEK	2012-12-31					2011-12-31						
	Netto- investering	Säkrings- position före skatt	Säkrad andel före skatt %	Säkrings- position, efter skatt	Säkrad andel efter skatt %	Netto- investering	Säkrings- position före skatt	Säkrad andel före skatt %	Säkrings- position, efter skatt	Säkrad andel efter skatt %		
Valuta												
DKK		365	301	82	222	61		365	298	82	220	60
EUR		1 041	834	80	615	59		1 094	937	86	691	63
NOK		170	192	113	142	84		202	170	84	125	62
RUB								–5				
LTL								–6				
LVL		49	47	96	35	71		62	49	79	36	58
<b>Totalt</b>		<b>1 625</b>	<b>1 374</b>	<b>85</b>	<b>1 014</b>	<b>62</b>		<b>1 712</b>	<b>1 454</b>	<b>85</b>	<b>1 072</b>	<b>63</b>

Säkring av nettotillgångarna sker både genom upptagande av lån samt genom valutaterminer. Det redovisade värdet på lån samt valutaterminer (inklusive underliggande kapitalbelopp) som använts som säkringsinstrument per 31 december var 1 374 (1 454) MSEK, varav lån 517 (0) MSEK och valutaterminer 857 (1 454) MSEK. Säkringsredovisning tillämpas då kriterierna för säkringsredovisning är uppfyllda. En valutakursdifferens på 37 (10) MSEK före skatt har redovisats i övrigt totalresultat. Avseende säkringsredovisning, se vidare not 1 Redovisningsprinciper, Säkring av nettoinvesteringar.

Säkringarna uppfyller kraven för effektivitet vilket innebär att samtliga förändringar på grund av ändrad valutakurs redovisas i övrigt totalresultat.

### KREDITRISKER

#### Kreditrisk och motpartsrisk i finansiell verksamhet

NCC:s placeringsreglemente för finansiella kreditrisker revideras kontinuerligt och karaktäriseras av försiktighet. Transaktioner sker endast med kreditvärda motparter med lägst rating A- (Standard & Poor's) eller motsvarande internationell rating. ISDA:s (International Swaps and Derivatives Association) ramavtal om netting med alla motparter avseende derivathandel används. I placeringsreglementet anges maximal kreditexponering samt löptid för olika motparter.

Den sammanlagda motpartsexponeringen avseende derivat, beräknad som nettofordran per motpart, uppgick till 105 (171) MSEK vid utgången av 2012. Nettofordran per motpart beräknas enligt marknadsvärderingsmetoden (FFFS 2007:1). Beräknad bruttoexponering för motpartsrisk avseende likvida medel och kortfristiga placeringar uppgick till 2 802 (1 081) MSEK.

#### Kreditrisk i kundfordringar

Risken att koncernens kunder inte uppfyller sina åtaganden, d.v.s. att betalning inte erhålls från kunderna, utgör en kreditrisk. Koncernens kunder kreditkontrolleras varvid information om kundernas finansiella ställning inhämtas från olika kreditupplysningsföretag. För större kundfordringar begränsas risken för kreditförluster genom olika typer av säkerheter. Dessa kan till exempel vara bankgarantier, spärr i byggnadskreditiv, moderbolagsgarantier samt övriga betalningsgarantier.

NCC:s exponering avseende kreditrisk i kundfordringar följs upp löpande i koncernen. På balansdagen föreligger ingen signifikant koncentration för kreditriskexponering. Den maximala exponeringen för kreditrisk framgår av det redovisade värdet i balansräkningen.

### ÅLDERSANALYS KUNDFORDRINGAR INKLUSVIE FORDRINGAR FÖR SÅLDA FASTIGHETSPROJEKT

	2012		2011	
	Brutto	Reserv för osäkra fordringar	Brutto	Reserv för osäkra fordringar
Ej förfallna kundfordringar	6 590		6 409	15
Förfallna kundfordringar 1–30 dagar	801		751	3
Förfallna kundfordringar 31–60 dagar	95	1	48	3
Förfallna kundfordringar 61–180 dagar	218	24	178	10
Förfallna kundfordringar >180 dagar	678	189	513	205
<b>Summa</b>	<b>8 381</b>	<b>214</b>	<b>7 900</b>	<b>236</b>

Säkerheter för kundfordringar har erhållits till ett belopp av 12 (81) MSEK.

### RESERV FÖR OSÄKRA FORDRINGAR

	2012	2011
Ingående balans	236	303
Årets reservering	69	77
Återföring av tidigare gjorda nedskrivningar	–77	–144
Omräkningsdifferenser	–12	–1
<b>Utgående balans</b>	<b>214</b>	<b>236</b>

## NOT 39 FINANSIELLA INSTRUMENT OCH FINANSIELL RISKHANTERING, FORTS.

REDOVISAT VÄRDE OCH VERKLIGT VÄRDE FÖR FINANSIELLA INSTRUMENT  
Nedanstående tabell visar redovisat värde och verkligt värde för finansiella instrument. För finansiella tillgångar har verkligt värde fastställts genom diskontering av framtida betalningsflöden till aktuell marknadsränta på balansdagen. Det redovisade värdet för kundfordringar och leverantörsskulder anses överensstämma med det verkliga värdet.

Verkligt värde på valutaderivat beräknas genom en diskontering av skillnaden mellan den avtalade terminskursen och den terminskurs som kan tecknas på balansdagen för den återstående kontraktperioden. Verkligt värde på ränteswappar och cross-currency swappar beräknas genom en diskontering av framtida kassaflöden. Diskonteringsräntan är marknadsbaserad ränta på liknande instrument på balansdagen.

### KLASSIFICERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

#### Verkligt värde och redovisat värde

	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen <sup>1)</sup>	Derivat som används i säkringsredovisning	Kund- och lånefordringar	Investeringar som hålles till förfall	Finansiella tillgångar som kan säljas	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen <sup>1)</sup>	Övriga skulder	Summa redovisat värde	Summa verkligt värde
<b>KONCERNEN, 2012</b>									
Andra långfristiga värdepappersinnehav				136	22			158	164
Långfristiga fordringar			166					166	166
Kundfordringar			7 725					7 725	7 725
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			1					1	1
Övriga fordringar	26	11	566					603	603
Kortfristiga placeringar	84			84				168	168
Likvida medel			2 634					2 634	2 634
<b>Summa tillgångar</b>	<b>110</b>	<b>11</b>	<b>11 092</b>	<b>220</b>	<b>22</b>			<b>11 455</b>	<b>11 461</b>
Långfristiga räntebärande skulder <sup>2)</sup>							7 102	7 102	7 102
Övriga långfristiga skulder		59				4	778	841	841
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser							9	9	9
Kortfristiga räntebärande skulder							2 141	2 141	2 141
Leverantörsskulder							4 659	4 659	4 659
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5				1	38	44	44
Övriga kortfristiga skulder		5				36	789	830	830
<b>Summa skulder</b>		<b>69</b>				<b>41</b>	<b>15 516</b>	<b>15 626</b>	<b>15 626</b>

	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen <sup>1)</sup>	Derivat som används i säkringsredovisning	Kund- och lånefordringar	Investeringar som hålles till förfall	Finansiella tillgångar som kan säljas	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen <sup>1)</sup>	Övriga skulder	Summa redovisat värde	Summa verkligt värde
<b>KONCERNEN, 2011</b>									
Andra långfristiga värdepappersinnehav				148	25			173	177
Långfristiga fordringar	1		162					163	163
Kundfordringar			7 265					7 265	7 265
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			4					4	4
Övriga fordringar	62	43	521					626	626
Kortfristiga placeringar	187			98				285	261
Likvida medel			796					796	796
<b>Summa tillgångar</b>	<b>250</b>	<b>43</b>	<b>8 748</b>	<b>246</b>	<b>25</b>			<b>9 312</b>	<b>9 292</b>
Långfristiga räntebärande skulder <sup>2)</sup>							3 850	3 850	3 850
Övriga långfristiga skulder		40					603	643	643
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser							6	6	6
Kortfristiga räntebärande skulder							1 585	1 585	1 585
Leverantörsskulder							4 131	4 131	4 131
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						2	8	10	10
Övriga kortfristiga skulder		8				19	135	162	162
<b>Summa skulder</b>		<b>48</b>				<b>21</b>	<b>10 318</b>	<b>10 387</b>	<b>10 387</b>

<sup>1)</sup> Innehas för handelsändamål.

<sup>2)</sup> Återlån från NCC-koncernens Pensionsstiftelse ingår om 1 500 (1 500) MSEK.



## NOT 39 FINANSIELLA INSTRUMENT OCH FINANSIELL RISKHANTERING, FORTS.

MODERBOLAGET, 2012	Derivat som används i säkringsredovisning	Kund- och lånefordringar	Finansiella tillgångar som kan säljas	Övriga skulder	Summa redovisat värde	Summa verkligt värde
Fordringar hos intresseföretag		191			191	191
Andra långfristiga värdepappersinnehav			5		5	5
Andra långfristiga fordringar		28			28	28
Kundfordringar		3 267			3 267	3 267
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	9	2 187			2 196	2 196
Kortfristiga fordringar hos intresseföretag		6			6	6
Övriga kortfristiga fordringar		95			95	95
Kortfristiga placeringar		5 725			5 725	5 725
Likvida medel		1 259			1 259	1 259
<b>Summa tillgångar</b>	<b>9</b>	<b>12 758</b>	<b>5</b>		<b>12 772</b>	<b>12 772</b>
Långfristiga skulder till kreditinstitut <sup>1)</sup>				1 500	1 500	1 500
Långfristiga skulder till koncernföretag				1 105	1 105	1 105
Övriga långfristiga skulder				96	96	96
Leverantörsskulder				1 991	1 991	1 991
Kortfristiga skulder till koncernföretag				3 237	3 237	3 237
Kortfristiga skulder till intresseföretag				6	6	6
Övriga kortfristiga skulder				2	2	2
<b>Summa skulder</b>				<b>7 936</b>	<b>7 936</b>	<b>7 936</b>

MODERBOLAGET, 2011	Derivat som används i säkringsredovisning	Kund- och lånefordringar	Finansiella tillgångar som kan säljas	Övriga skulder	Summa redovisat värde	Summa verkligt värde
Fordringar hos intresseföretag		189			189	189
Andra långfristiga värdepappersinnehav			5		5	5
Andra långfristiga fordringar		31			31	31
Kundfordringar		3 396			3 396	3 396
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	20	2 158			2 178	2 178
Kortfristiga fordringar hos intresseföretag		18			18	18
Övriga kortfristiga fordringar		60			60	60
Kortfristiga placeringar		6 450			6 450	6 450
Likvida medel		806			806	806
<b>Summa tillgångar</b>	<b>20</b>	<b>13 108</b>	<b>5</b>		<b>13 133</b>	<b>13 133</b>
Långfristiga skulder till kreditinstitut <sup>1)</sup>				1 500	1 500	1 500
Långfristiga skulder till koncernföretag				1 263	1 263	1 263
Övriga långfristiga skulder				248	248	248
Leverantörsskulder				1 975	1 975	1 975
Kortfristiga skulder till koncernföretag				3 110	3 110	3 110
Kortfristiga skulder till intresseföretag				4	4	4
Övriga kortfristiga skulder				3	3	3
<b>Summa skulder</b>				<b>8 103</b>	<b>8 103</b>	<b>8 103</b>

<sup>1)</sup> Återlån från NCC-koncernens pensionsstiftelse ingår om 1 500 (1 500) MSEK.

## NOT 39 FINANSIELLA INSTRUMENT OCH FINANSIELL RISKHANTERING, FORTS.

Klassificeringskategorierna Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen, Investeringar som hålles till förfall och Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen är ej tillämpliga för moderbolaget. Inga omklassificeringar av finansiella tillgångar och skulder mellan ovanstående kategorier har gjorts under året.

I nedanstående tabeller lämnas upplysningar om hur verkligt värde bestäms för de finansiella instrument som värderats till verkligt värde i balansräkningen. Uppdelning av hur verkligt värde bestäms görs utifrån följande 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 (vilket inte är tillämpligt för NCC).

KONCERNEN, 2012	Nivå 1	Nivå 2	Summa
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen			
– Derivatinstrument som innehas för handel		26	26
– Värdepapper som innehas för handel	84		84
Derivatinstrument som används för säkringsändamål		11	11
<b>Summa tillgångar</b>	<b>84</b>	<b>37</b>	<b>121</b>

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen			
– Derivatinstrument som innehas för handel		41	41
Derivatinstrument som används för säkringsändamål		69	69
<b>Summa skulder</b>		<b>110</b>	<b>110</b>

KONCERNEN, 2011	Nivå 1	Nivå 2	Summa
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen			
– Derivatinstrument som innehas för handel		63	63
– Värdepapper som innehas för handel	187		187
Derivatinstrument som används för säkringsändamål		43	43
<b>Summa tillgångar</b>	<b>187</b>	<b>106</b>	<b>293</b>

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen			
– Derivatinstrument som innehas för handel		21	21
Derivatinstrument som används för säkringsändamål		48	48
<b>Summa skulder</b>		<b>69</b>	<b>69</b>

MODERBOLAGET, 2012	Nivå 1	Nivå 2	Summa
Derivatinstrument som används för säkringsändamål		9	9
<b>Summa tillgångar</b>		<b>9</b>	<b>9</b>

Derivatinstrument som används för säkringsändamål			
<b>Summa skulder</b>			

MODERBOLAGET, 2011	Nivå 1	Nivå 2	Summa
Derivatinstrument som används för säkringsändamål		20	20
<b>Summa tillgångar</b>		<b>20</b>	<b>20</b>

Derivatinstrument som används för säkringsändamål			
<b>Summa skulder</b>			

## NOT 40 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
Lönerelaterade kostnader	2 014	1 916	940	911
Finansiella kostnader	44	9		
Förutbetalda hyresintäkter	5	5	1	1
Förutbetalda intäkter hyresgarantier	59	86		
Projektrelaterade kostnader	1 424	1 029	510	244
Administrationskostnader	21	36	1	1
Garantikostnader				
Drifts- och försäljningskostnader	131	111		
Övriga kostnader	50	82	21	28
<b>Summa</b>	<b>3 748</b>	<b>3 274</b>	<b>1 473</b>	<b>1 186</b>

## NOT 41 LEASING

I Finland, Norge och Danmark finns ramavtal för operationell leasing av personbilar och lätta lastbilar med tillhörande administrativa tjänster. Avtalen baseras på rörlig ränta. Förvärv av objekt eller förlängning av leasingavtal kräver separat överenskommelse. I Sverige finns ramavtal för finansiell leasing av personbilar och lätta lastbilar. Avtalen baseras på rörlig ränta. NCC anvisar köpare och förlängning av leasingavtal kan ske för enstaka fordon. I samband med förvärv av bolag i Norge har ett fåtal leasingkontrakt av såväl operationell som finansiell karaktär tillkommit med en återstående löptid på mindre än fem år. Inom NCC Roads finns ramavtal för operationell leasing av produktionsutrustning för vägunderhåll. Avtalen baseras på rörlig ränta och avser Sverige, Norge, Danmark och Finland. NCC hyr i huvudsak sina lokaler på operationella leasingavtal. Hyresavtalet för koncernens huvudkontor avslutades i samband med att fasigheten förvärvades i december 2011.

Under 2006 tecknades ett sale-leaseback-avtal med den tyska finansgruppen HSH Nordbank och dess intressebolag AGV avseende fastigheter i området Sonnengarten, Berlin. Samtidigt tecknades ett 18-årigt hyresavtal. Avtalet redovisas som operationell leasing.

KONCERNEN	2012	2011
<b>Finansiell leasetagare</b>		
<i>Leasingkontrakt som löper ut:</i>		
Inom 1 år	42	41
Inom mer än 1 men mindre än 5 år	218	235
<i>Framtida minimileaseavgifter</i>		
Inom 1 år	75	78
Inom mer än 1 men mindre än 5 år	190	207
<i>Nuvärde av framtida minimileaseavgifter</i>		
Inom 1 år	72	74
Inom mer än 1 men mindre än 5 år	187	198
<i>Avstämning framtida leaseavgifter och deras nuvärden</i>		
Framtida minimileaseavgifter	265	285
Avgår räntebelastning	-7	-13
<b>Nuvärde av framtida minimileaseavgifter</b>	<b>258</b>	<b>272</b>
<i>Variabla utgifter som ingår i periodens resultat:</i>		
Ränta		
Leasade maskiner och inventarier	7	13
<b>Totalt</b>	<b>7</b>	<b>13</b>

## NOT 41 LEASING, FORTS.

## OPERATIONELL LEASING

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
<b>Operationell leasegivare</b>				
<b>Framtida minimileaseavgifter – leasegivare (uthyrda lokaler)</b>				
<i>Fördelade på förfalloperioder:</i>				
Inom 1 år	13	3		
Inom mer än 1 men mindre än 5 år	6	3		
Senare än 5 år		2		
<b>Operationell leasetagare</b>				
<b>Framtida minimileaseavgifter – leasetagare</b>				
<i>Leasingkontrakt som löper ut:</i>				
Inom 1 år	445	425	2	
Inom mer än 1 men mindre än 5 år	626	598	1	4
Senare än 5 år	389	452		
Årets kostnad för operationell leasing uppgår till	483	502	2	1

## NOT 42 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Som närstående till NCC-koncernen rubriceras i första hand Nordstjernangruppen, bolag ingående i Axel Johnsongruppen samt intresseföretag och joint ventures. Moderbolaget har en närståenderelation med sina dotterföretag, se not 22, Andelar i koncernföretag. För NCC:s ledande befattningshavare, se not 5, Antal anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar.

Transaktioner som genomförts med NCC:s intressebolag och joint ventures har varit av produktionskaraktär. Transaktionerna har skett på marknadsmässiga villkor.

KONCERNEN	2012	2011
<b>Transaktioner med intresseföretag och joint ventures</b>		
Försäljning till intresseföretag och joint ventures	77	122
Inköp från intresseföretag och joint ventures	64	82
Utdelning från intresseföretag	2	1
Långfristiga fordringar hos intresseföretag och joint ventures	113	117
Kortfristiga fordringar hos intresseföretag och joint ventures	31	37
Räntebärande skulder till intresseföretag och joint ventures	103	106
Rörelseskulder till intresseföretag och joint ventures	21	20
Borgens- och garantiförpliktelse för intresseföretag och joint ventures	147	127
<b>Transaktioner med Nordstjernangruppen</b>		
Försäljning till Nordstjernangruppen	9	73
Inköp från Nordstjernangruppen	663	689
Kortfristiga fordringar hos Nordstjernangruppen	4	3
Rörelseskulder till Nordstjernangruppen	103	74
<b>Transaktioner med Axel Johnsongruppen</b>		
Försäljning till Axel Johnsongruppen		5
Inköp från Axel Johnsongruppen	3	5
Kortfristiga fordringar hos Axel Johnsongruppen	2	4

MODERBOLAGET	2012	2011
<b>Transaktioner med koncernföretag</b>		
Försäljning till koncernföretag	1 910	541
Inköp från koncernföretag	1 044	1 112
Ränteintäkter från koncernföretag	168	177
Räntekostnader till koncernföretag	112	81
Utdelning från koncernföretag	955	639
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	10	145
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	9 069	9 368
Räntebärande skulder till koncernföretag	3 027	3 046
Rörelseskulder till koncernföretag	1 314	1 327
Borgens- och garantiförpliktelser för koncernföretag	17 651	12 606
<b>Transaktioner med intresseföretag och joint ventures</b>		
Försäljning till intresseföretag och joint ventures	23	91
Inköp från intresseföretag och joint ventures	52	69
Utdelning från intresseföretag och joint ventures	11	
Långfristiga fordringar hos intresseföretag och joint ventures	191	189
Kortfristiga fordringar hos intresseföretag och joint ventures	6	18
Rörelseskulder till intresseföretag och joint ventures	6	4
Borgens- och garantiförpliktelser för intresseföretag och joint ventures	30	4
<b>Transaktioner med Nordstjernangruppen</b>		
Försäljning till Nordstjernangruppen	6	70
Inköp från Nordstjernangruppen	481	487
Kortfristiga fordringar hos Nordstjernangruppen	4	3
Rörelseskulder till Nordstjernangruppen	98	61
<b>Transaktioner med Axel Johnsongruppen</b>		
Försäljning till Axel Johnsongruppen		5
Inköp från Axel Johnsongruppen	1	2
Kortfristiga fordringar hos Axel Johnsongruppen	2	4

## NOT 43 STÄLLDA SÄKERHETER, BORGENS- OCH GARANTIFÖRPLIKTELSE

	Koncernen		Moderbolaget	
	2012	2011	2012	2011
<b>Ställda säkerheter</b>				
<i>För egna skulder:</i>				
Fastighetsinteckningar	1 001	1 231		
Företagsinteckningar	6	6		
Tillgångar belastade med äganderättsförbehåll, m. m.	260	253		
Spärrade bankmedel	47	12	12	12
<b>Summa</b>	<b>1 314</b>	<b>1 503</b>	<b>12</b>	<b>12</b>
<b>Övriga ställda säkerheter:</b>				
Pantförskrivning till Nasdaq OMX Stockholm AB	20	19		
Övrigt	10			
<b>Summa</b>	<b>31</b>	<b>19</b>		
<b>Totalt ställda säkerheter</b>	<b>1 344</b>	<b>1 522</b>	<b>12</b>	<b>12</b>
<b>Borgens- och garantiförpliktelser</b>				
<i>Egna förbindelser:</i>				
Borgensförbindelser för koncernbolags räkning			17 651	12 606
Insatser och upplåtelseavgifter	1 182	1 096	1 182	1 096
Övriga borgens- och ansvarsförbindelser	90	69	90	69
<i>Solidariskt med andra företag:</i>				
Skulder i konsortier, handels- och kommanditbolag	176	188	109	115
<b>Summa borgens- och garantiförpliktelser</b>	<b>1 448</b>	<b>1 353</b>	<b>19 032</b>	<b>13 886</b>

## NOT 43 STÄLLDA SÄKERHETER, BORGENS- OCH GARANTIFÖRPLIKTELSE, FORTS.

TILLGÅNGAR BELASTADE MED ÄGANDERÄTTSFÖRBEHÅLL  
Avser leasad utrustning i form av bilar.

### BORGENSFÖRBINDELSER FÖR KONCERNBOLAGS RÄKNING

Borgensförbindelser för koncernbolags räkning har i huvudsak utfärdats som säkerhet för

- utnyttjade garantilimiten hos banker och försäkringsbolag,
- NCC Treasury AB:s upplåning och
- fullgörande av entreprenadavtal.

### INSATSER OCH UPPLÅTELSEAVGIFTER

Insatsgaranti utgör säkerhet för insatser och upplåtelseavgifter inbetalda till av NCC bildade bostadsrättsföreningar. Sådan garanti ska återställas sedan ett år förflutit efter det att den slutliga anskaffningskostnaden för bostadsrättsföreningens hus fastställs.

### BYGGNADSKREDITIV

Borgen utställd av NCC AB, utgörande säkerhet för av fastighetsägande projektbolag upptaget byggnadskreditiv, gäller till dess att lösen sker vid avyttring i enlighet med avtalad försäljning av respektive fastighetsägande projektbolag. För delägda bolag anges NCC:s andel.

## NOT 44 KASSAFLÖDEANALYS

### LIKVIDA MEDEL

KONCERNEN	2012	2011
Kassa och bank	1 398	702
Kortfristiga placeringar	1 236	94
<b>Summa enligt balansräkning och kassaflödesanalys</b>	<b>2 634</b>	<b>796</b>

MODERBOLAGET	2012	2011
Kassa och bank	1 259	806
Kortfristiga placeringar	5 725	6 450
<b>Summa enligt kassaflödesanalys</b>	<b>6 984</b>	<b>7 256</b>

Kortfristiga placeringar har klassificerats som likvida medel med följande utgångspunkt:

- De har obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst tre månader vid anskaffningstidpunkten.

### FÖRVÄRV AV DOTTERFÖRETAG

Värdet av förvärvade tillgångar och skulder var enligt förvärvsanalyserna följande:

KONCERNEN	2012	2011
Goodwill	230	33
Immateriella anläggningstillgångar	10	25
Byggnader och mark		8
Materiella anläggningstillgångar	29	203
Finansiella anläggningstillgångar		1
Varulager	1	17
Kundfordringar och övriga kortfristiga fordringar	214	71
Likvida medel	220	32
Långfristiga skulder	-12	
Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder	-374	-141
Uppskjuten skatteskuld	-1	-17
<b>Köpeskilling</b>	<b>318</b>	<b>231</b>
Förvärvade likvida medel	-220	-32
<b>Påverkan på koncernens likvida medel</b>	<b>98</b>	<b>199</b>

### FÖRSÄLJNING AV DOTTERFÖRETAG

KONCERNEN	2012	2011
Byggnader och mark	192	
Omsättningsfastigheter	4	21
Långfristiga skulder	-189	
Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder	-5	-21
Realisationsresultat	1	47
<b>Köpeskilling</b>	<b>4</b>	<b>47</b>
Sålda likvida medel		
<b>Påverkan på koncernens likvida medel</b>	<b>4</b>	<b>47</b>

### FÖRVÄRV AV MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

#### Koncernen

Under året förvärvades materiella anläggningstillgångar för 905 (741) MSEK varav 0 (0) MSEK har lånefinansierats.

Förvärv av dotterföretag om 318 (231) MSEK har gjorts, varav 220 (32) MSEK ej medfört kassaflöde. Försäljning av dotterföretag har skett med 3 (46) MSEK varav 0 (0) MSEK ej medfört kassaflöde.

#### Moderbolaget

Under året förvärvades materiella anläggningstillgångar för 58 (51) MSEK, varav 0 (0) lånefinansierats.

Moderbolaget har endast obetydliga likvida medel i utländsk valuta, varför några kursdifferenser i likvida medel ej uppkommer.

### UPPLYSNINGAR OM BETALDA RÄNTOR

#### Koncernen

Under perioden erhållen ränta uppgick till 60 (64) MSEK. Under perioden betald ränta uppgick till 297 (235) MSEK.

#### Moderbolaget

Under perioden erhållen ränta uppgick till 188 (188) MSEK. Under perioden betald ränta uppgick till 232 (197) MSEK.

### KASSAFLÖDE HÄNFÖRLIGT FRÅN JOINT VENTURES SOM KONSOLIDERAS ENLIGT KLYVNINGSMETODEN

KONCERNEN	2012	2011
Löpande verksamhet	28	187
Förändring av rörelsekapital	14	57
Investeringsverksamhet	-9	-4
Finansieringsverksamhet	24	69
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>57</b>	<b>309</b>

### LIKVIDA MEDEL SOM INTE ÄR TILLGÄNGLIGA FÖR ANVÄNDNING

KONCERNEN	2012	2011
Spärrade bankmedel	47	12
Likvida medel i joint ventures	160	87
<b>Summa likvida medel som inte är tillgängliga för användning</b>	<b>207</b>	<b>99</b>

### TRANSAKTIONER SOM INTE MEDFÖR BETALNINGAR

KONCERNEN	2012	2011
Förvärv av en tillgång genom finansiell leasing	108	151

## NOT 45 UPPGIFTER OM MODERBOLAGET

NCC AB, org nr 556034-5174 är ett svensktregistrerat aktiebolag och har sitt säte i Solna. NCC AB:s aktier är marknadsnoterade på Stockholmsbörsen (Nasdaq OMX Stockholm/Stora bolag).

Huvudkontorets adress är:

NCC AB  
Vallgatan 3  
170 80 Solna

Koncernredovisningen för år 2012 består av moderbolag och dess dotterföretag, tillsammans benämnd koncernen. I koncernen ingår även andel av innehaven i intresseföretag och joint venture-företag.

NCC AB konsolideras som dotterbolag i Nordstjärnan AB:s koncernredovisning. Ägarandelen för Nordstjärnan AB uppgår till 23,1 procent av kapitalet och 65,9 procent av rösterna i NCC AB. Nordstjärnan AB, org nr 556000-1421, har sitt säte i Stockholm.

## NOT 46 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

I februari 2013 meddelades två förändringar i koncernledningen. Christina Lindbäck tillträder den nya tjänsten som hållbarhetschef för NCC-koncernen den 1 mars 2013 och blir medlem av koncernledningen. Christina Lindbäck var sedan tidigare miljöchef för NCC-koncernen. Carola Lavén blir ny affärsområdeschef för NCC Property Development och tillträder senast under april 2013. Carola Lavén har tidigare arbetat som chef för affärsutveckling inom Atrium Ljungberg där hon har ingått i företagsledningen.



# Vinstdisposition

Styrelsen föreslår att	
till förfogande stående vinstmedel	5 335 394 699
Disponeras enligt följande:	
Ordinarie utdelning till aktieägarna 10,00 SEK per aktie	1 080 203 220
I ny räkning balanseras	4 255 191 479
<b>Summa SEK</b>	<b>5 335 394 699</b>

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar härmed att årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för koncernen respektive moderbolaget ger en rättvisande översikt över koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 8 mars 2013. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 9 april 2013.

Solna den 8 mars 2013

Tomas Billing  
*Styrelseordförande*

Antonia Ax:son Johnson  
*Styrelseledamot*

Ulf Holmlund  
*Styrelseledamot*

Olof Johansson  
*Styrelseledamot*

Sven-Olof Johansson  
*Styrelseledamot*

Ulla Litzén  
*Styrelseledamot*

Christoph Vitzthum  
*Styrelseledamot*

Karl-Johan Andersson  
*Styrelseledamot*  
*arbetstagarrepresentant*

Lars Bergqvist  
*Styrelseledamot*  
*arbetstagarrepresentant*

Karl G Sivertsson  
*Styrelseledamot*  
*arbetstagarrepresentant*

Peter Wågström  
*Verkställande direktör*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 mars 2013

PricewaterhouseCoopers AB

Håkan Malmström  
*Auktoriserad revisor*  
*Huvudansvarig revisor*

Ulf Westerberg  
*Auktoriserad revisor*

# Revisionsberättelse

## Till årsstämman i NCC AB, org.nr 556034-5174

### RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för NCC AB för år 2012. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 42–94.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december

2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

### RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för NCC AB för år 2012.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 8 mars 2013

PricewaterhouseCoopers AB

Håkan Malmström  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor

Ulf Westerberg  
Auktoriserad revisor

# Flerårsöversikt

RESULTATRÄKNING, MSEK	2003	2004	IFRS 2004	2005	2006	2007	2008	2009	IFRIC 15 2009	2010	2011	2012
Nettoomsättning	45 252	45 437	46 534	49 506	55 876	58 397	57 465	51 817	56 005	49 420	52 535	57 227
Kostnader för produktion	-41 739	-41 809	-42 749	-45 158	-50 729	-52 572	-52 005	-46 544	-50 263	-44 487	-47 721	-51 724
<b>Bruttoresultat</b>	<b>3 513</b>	<b>3 628</b>	<b>3 785</b>	<b>4 347</b>	<b>5 147</b>	<b>5 825</b>	<b>5 460</b>	<b>5 273</b>	<b>5 742</b>	<b>4 933</b>	<b>4 814</b>	<b>5 503</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-2 717	-2 523	-2 577	-2 677	-2 795	-3 059	-3 197	-3 035	-3 035	-2 682	-2 774	-2 978
Resultat från fastighetsförvaltning	50	29	45	17	-5							
Resultat från försäljning av förvaltningsfastigheter	-26	51	-60	92	9							
Resultat från försäljning av rörelsefastigheter	16	6	6	19	22	19	15	10	10	2	7	3
Nedskrivningar av anläggningstillgångar	-64	-138	-149	-94	-22	-245	-76	-7	-7	-2	-38	-2
Nedskrivning/återföring av nedskrivningar av fastigheter, NCC Property Development <sup>1)</sup>	-782	-69										
Resultat från försäljning av koncernföretag	4	73	64	-5	7	415	8	5	5		3	6
Konkurrenskadeavgift						-175		-95	-95			
Resultat från andelar i intresseföretag	11	60	33	49	29	11	9	-1	-1	4	5	5
<b>Rörelseresultat</b>	<b>5</b>	<b>1 117</b>	<b>1 147</b>	<b>1 748</b>	<b>2 392</b>	<b>2 790</b>	<b>2 219</b>	<b>2 150</b>	<b>2 619</b>	<b>2 254</b>	<b>2 017</b>	<b>2 537</b>
Finansiella intäkter	219	148	209	116	116	131	615	70	78	99	76	141
Finansiella kostnader	-547	-310	-412	-284	-245	-313	-449	-526	-592	-345	-284	-415
<b>Finansnetto</b>	<b>-328</b>	<b>-162</b>	<b>-203</b>	<b>-168</b>	<b>-129</b>	<b>-182</b>	<b>166</b>	<b>-456</b>	<b>-514</b>	<b>-246</b>	<b>-208</b>	<b>-274</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-323</b>	<b>955</b>	<b>945</b>	<b>1 580</b>	<b>2 263</b>	<b>2 608</b>	<b>2 385</b>	<b>1 694</b>	<b>2 105</b>	<b>2 008</b>	<b>1 808</b>	<b>2 263</b>
Skatt på periodens resultat	-77	-96	-68	-393	-555	-357	-565	-432	-449	-481	-496	-364
<b>Periodens resultat</b>	<b>-400</b>	<b>859</b>	<b>876</b>	<b>1 187</b>	<b>1 708</b>	<b>2 252</b>	<b>1 820</b>	<b>1 262</b>	<b>1 656</b>	<b>1 527</b>	<b>1 312</b>	<b>1 899</b>
<b>Hänförs till:</b>												
NCC:s aktieägare	-421	856	873	1 178	1 706	2 247	1 809	1 261	1 654	1 524	1 310	1 894
Minoritetsintressen	21	3	3	9	1	4	11	1	1	4	2	5
<b>Periodens resultat</b>	<b>-400</b>	<b>859</b>	<b>876</b>	<b>1 187</b>	<b>1 708</b>	<b>2 252</b>	<b>1 820</b>	<b>1 262</b>	<b>1 656</b>	<b>1 527</b>	<b>1 312</b>	<b>1 899</b>

<sup>1)</sup> Nedskrivningar/återföring av nedskrivningar inom NCC Property Development redovisas från och med 2004 som Kostnader för produktion.

**2003:** Resultatet 2003 belastades med nedskrivningar inom NCC Property Development med 782 MSEK och med 195 MSEK inom NCC Roads, inklusive omstrukturering. Dotterbolaget Altima delades ut. Altimas resultat ingår hela året 2003.

**2004:** Fastighetsförsäljningar på närmare 5 Mdr SEK genomfördes och nettoskulden minskade med 3,7 Mdr SEK till 1,1 Mdr SEK.

**2005:** Resultatet ökade framför allt beroende på en stark bostadsmarknad i Norden men också på ökad lönsamhet i de nordiska entreprenadverksamheterna. Nedskrivningar gjordes bland annat av goodwill, fastighetsprojekt och intresseföretag om cirka 220 MSEK.

**2006:** Högkonjunkturen i Norden innebar hög aktivitet med stigande omsättning och resultat som följd. Framför allt bidrog bostadsförsäljningen till resultatet, men även entreprenadverksamheten visade ökad lönsamhet. Kostnader för utvecklingsprojektet NCC Komplet ingick med 186 MSEK.

**2007:** Högkonjunkturen i kombination med starkt resultat inom fastighetsutvecklingsverksamheten bidrog till det högsta resultatet i NCC:s historia och samtliga finansiella mål nåddes. Kostnader för utvecklingsprojektet NCC Komplet belastade resultatet med 645 MSEK liksom konkurrenskadeavgifter om 175 MSEK. I rörelseresultatet ingick 383 MSEK från försäljning av den polska asfalt- och krossverksamheten.

**2008:** Resultatet blev historiskt högt och alla finansiella mål nåddes. 2008 var också året då bostadsmarknaden tvärbromsade och en lågkonjunktur inleddes som förstärktes av en global finanskris. Resultatet belastades med nedskrivningar och omstruktureringskostnader om sammanlagt 741 MSEK. Försäljningen av NCC:s andel i det polska koncessionsbolaget AWSA bidrog till resultatet med 493 MSEK.

**2009:** Året präglades av lågkonjunktur och en lägre efterfrågan på den nordiska byggmarknaden. Volymerna gick ned men marginalerna hölls på en god nivå. Bostadsförsäljningen var bra men påverkades av prisreduktioner. Nedskrivningar av mark och osålda bostäder belastade resultatet med 192 MSEK.

**2010:** Den ekonomiska återhämtningen påverkade årets resultat positivt. Volymnedgången förklaras främst av färre färdigställda projekt och överlämnade projekt i NCC Housing och NCC Property Development, lägre ordergång 2009 i Construction-enheterna och en kall vinter vilket som medfört förseningar och lägre aktivitet.

**2011:** Marknadsutvecklingen var positiv under 2011 och efterfrågan var god inom såväl hus, anläggning och bostäder. Ett bra resultat redovisades främst tack vare fler färdigställda och överlämnade projekt i NCC Housing och höga volymer i NCC Roads tack vare en lång säsong. Nedskrivning av goodwill i Finland samt mark i Danmark och Lettland belastade resultatet med 172 MSEK.

**2012:** Rörelseresultatet var på en hög nivå där utvecklingsaffären stod för 45 procent tack vare fler färdigställda och överlämnade projekt vilket bidrog till det starka kassaflödet. Under året har bygg- och anläggningsverksamheten haft både högre omsättning och resultat än föregående år. Nettolåneskulden har under 2012 ökat genom främst investeringar i fastighets- och bostadsprojekt.

## ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER – IFRIC 15. JÄMFÖRELSETALEN FÖR 2009 HAR OMRÄKNATS.

I årsredovisningen har jämförelsetalen för 2009 omräknats på grund av att IFRIC 15, Avtal om uppförande av fastigheter, tillämpas från och med 1 januari 2010. Detta gäller för alla tabeller och sifferuppgifter avseende 2009 om inte annat framgår. Förändringen medför i korthet att intäkter och resultat vid försäljning av fastighets- och bostadsprojekt i normalfallet redovisas först när fastigheten respektive bostaden sålts, färdigställd och överlämnats till kunden.

Vanligtvis innebär detta att redovisningen av försäljningen senareläggs jämfört med tidigare. Tillämpningen av IFRIC 15 innebär även att tillgångar och skulder påverkas. Bland annat redovisas bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag, till skillnad från tidigare, i NCC:s balansräkning. Detta ökar framför allt räntebärande skulder men påverkar även NCC:s övriga nyckeltal.

BALANSRÄKNING, MSEK	2003	2004	IFRS 2004	2005	2006	2007	2008	IFRIC 15 2008	2009	IFRIC 15 2009	2010	2011	2012
<b>TILLGÅNGAR</b>													
<i>Anläggningstillgångar</i>													
Goodwill	2 045	1 597	1 790	1 772	1 700	1 651	1 772	1 772	1 750	1 750	1 613	1 607	1 827
Övriga immateriella tillgångar	82	31	31	61	113	96	122	122	120	120	115	167	204
Förvaltningsfastigheter	897	41	449	71	65	21	12	12					
Rörelsefastigheter och pågående nyanläggningar	868	821	830	865	796	640	682	682	647	647	576	596	662
Maskiner och inventarier	1 926	1 803	1 848	1 937	1 940	1 774	1 975	1 975	1 910	1 910	1 816	2 209	2 395
Andelar i intresseföretag	694	609	200	44	47	25	10	10	9	9	7	8	10
Andra långfristiga värdepappersinnehav	167	311	311	265	242	250	227	227	203	203	182	173	158
Långfristiga fordringar	1 217	1 392	1 363	1 246	2 739	1 968	1 338	1 366	1 378	1 397	1 431	1 750	1 859
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>7 896</b>	<b>6 605</b>	<b>6 822</b>	<b>6 263</b>	<b>7 642</b>	<b>6 424</b>	<b>6 139</b>	<b>6 166</b>	<b>6 016</b>	<b>6 035</b>	<b>5 739</b>	<b>6 511</b>	<b>7 114</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>													
Fastighetsprojekt	3 755	2 002	2 105	2 005	1 955	2 145	3 439	4 018	2 835	2 835	2 931	4 475	5 321
Bostadsprojekt	3 510	3 495	4 345	4 395	5 979	8 553	11 377	15 060	8 363	10 137	8 745	9 860	11 738
Material- och varulager	575	604	609	502	443	474	624	624	514	514	537	557	655
Andelar i intresseföretag	116	53											
Kundfordringar	6 167	6 185	6 476	7 137	7 934	8 323	7 820	7 794	6 355	6 340	6 481	7 265	7 725
Upparbetade ej fakturerade intäkter	2 420	2 696	2 998	2 737	2 840	2 956	1 854	841	1 459	777	804	910	782
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	692	582	587	638	852	1 048	1 169	1 119	844	982	988	1 114	1 544
Övriga fordringar	2 399	1 912	1 819	1 361	1 532	1 979	1 778	1 602	1 472	1 747	1 425	1 151	1 277
Kortfristiga placeringar	2	32	113	153	173	483	215	215	286	286	741	285	168
Likvida medel	2 463	2 574	2 514	1 919	1 253	1 685	1 832	1 919	1 831	2 317	2 713	796	2 634
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>22 101</b>	<b>20 133</b>	<b>21 567</b>	<b>20 848</b>	<b>22 961</b>	<b>27 645</b>	<b>30 108</b>	<b>33 193</b>	<b>23 959</b>	<b>25 935</b>	<b>25 366</b>	<b>26 414</b>	<b>31 844</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>29 997</b>	<b>26 738</b>	<b>28 389</b>	<b>27 110</b>	<b>30 603</b>	<b>34 069</b>	<b>36 247</b>	<b>39 359</b>	<b>29 976</b>	<b>31 970</b>	<b>31 104</b>	<b>32 924</b>	<b>38 958</b>
<b>EGET KAPITAL</b>													
Aktieägarnas kapital	6 188	6 728	6 715	6 785	6 796	7 207	6 840	6 243	7 667	7 470	8 111	8 286	8 974
Minoritetsintressen	78	84	84	94	75	30	25	25	18	18	21	11	15
<b>Summa eget kapital</b>	<b>6 266</b>	<b>6 812</b>	<b>6 799</b>	<b>6 879</b>	<b>6 870</b>	<b>7 237</b>	<b>6 865</b>	<b>6 268</b>	<b>7 685</b>	<b>7 488</b>	<b>8 132</b>	<b>8 297</b>	<b>8 988</b>
<b>SKULDER</b>													
<i>Långfristiga skulder</i>													
Långfristiga räntebärande skulder	4 267	3 148	3 485	2 004	2 023	1 590	2 620	2 721	2 941	2 972	2 712	3 850	7 102
Övriga långfristiga skulder	38	34	343	392	561	816	837	837	558	558	921	643	841
Uppskjutna skatteskulder	659	502	481	199	461	431	492	436	710	641	439	669	725
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	20	180	180	143	119	112	42	42	18	18	1	6	9
Övriga avsättningar	1 472	1 641	1 683	1 611	2 157	2 729	3 190	3 029	3 023	2 932	2 722	2 619	2 435
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>6 456</b>	<b>5 506</b>	<b>6 172</b>	<b>4 348</b>	<b>5 321</b>	<b>5 678</b>	<b>7 180</b>	<b>7 065</b>	<b>7 250</b>	<b>7 121</b>	<b>6 796</b>	<b>7 788</b>	<b>11 113</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>													
Kortfristiga räntebärande skulder	4 125	1 107	1 187	1 052	552	1 701	2 929	7 036	391	1 739	1 546	1 585	2 141
Leverantörsskulder	3 855	3 891	3 908	4 520	4 874	4 974	4 356	4 356	3 545	3 536	3 414	4 131	4 659
Skatteskulder	118	261	260	137	170	101	140	140	38	38	449	60	122
Fakturerade ej upparbetade intäkter	3 521	3 563	4 375	4 367	4 823	4 971	5 300	4 784	4 516	4 250	4 092	4 176	4 241
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 161	3 231	3 305	3 271	4 592	5 177	4 371	4 234	3 598	3 682	3 336	3 277	3 748
Övriga kortfristiga skulder	2 497	2 368	2 383	2 535	3 400	4 231	5 106	5 474	2 954	4 117	3 341	3 611	3 945
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>17 276</b>	<b>14 421</b>	<b>15 418</b>	<b>15 883</b>	<b>18 411</b>	<b>21 154</b>	<b>22 202</b>	<b>26 026</b>	<b>15 041</b>	<b>17 361</b>	<b>16 177</b>	<b>16 839</b>	<b>18 855</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>23 732</b>	<b>19 926</b>	<b>21 590</b>	<b>20 231</b>	<b>23 732</b>	<b>26 832</b>	<b>29 382</b>	<b>33 090</b>	<b>22 291</b>	<b>24 482</b>	<b>22 973</b>	<b>24 627</b>	<b>29 968</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>29 997</b>	<b>26 738</b>	<b>28 389</b>	<b>27 110</b>	<b>30 603</b>	<b>34 069</b>	<b>36 247</b>	<b>39 359</b>	<b>29 976</b>	<b>31 970</b>	<b>31 104</b>	<b>32 924</b>	<b>38 958</b>

**2003:** Balansomslutningen minskade kraftigt jämfört med 2002 vilket främst är ett resultat av utdelningen av aktierna i dotterföretaget Altima. Den sänkta balansomslutningen är också en effekt av gjorda nedskrivningar och försäljningar av fastigheter och fastighetsrelaterade tillgångar inom NCC Property Development.

**2004:** Balansomslutningen minskade jämfört med 2003. Förändringarna förklaras huvudsakligen av sålda förvaltningsfastigheter inom NCC Property Development och av att ett antal dotterföretag avyttrades.

**2005:** NCC Property Development avyttrade förvaltningsfastigheter och fick betalt från försäljningar genomförda tidigare år vilket ledde till en minskad balansomslutning. Samtliga finansiella mål nåddes och nettoläneskulden minskade till 0,5 Mdr SEK.

**2006:** Ytterligare försäljningar av fastighetsprojekt inom NCC Property Development gjorde att långfristiga fordringar från sålda fastighetsprojekt steg. Investeringar i mark för bostadsprojekt ökade. Samtliga finansiella mål nåddes och nettoläneskulden minskade till 0,4 Mdr SEK.

**2007:** Kapitalbindningen ökade i fastighetsprojekt inom NCC Property Development samt bostadsprojekt inom NCC:s Construction-enheter i Sverige, Danmark och Finland.

**2008:** Kapitalbindningen fortsatte att öka främst i boendeverksamheten.

**2009:** Balansomslutningen minskade tack vare ett ökat fokus på kassaflöde och kapitalbindning vilket bland annat lett till högre försäljningar i fastighets- och bostadsprojekt.

**2010:** Ökade investeringar i exploateringsfastigheter har mötts av högre försäljning av bostäder vilket lett till en minskning av bostadsprojekt. NCC:s positiva kassaflöde har ökade likvida medel och korta placeringar. Räntebärande skulder amorterades ned.

**2011:** Fortsatta investeringar i bostadsprojekt inom NCC Housing samt i fastighetsprojekt inom NCC Property Development ledde till ökat finansieringsbehov, vilket är den främsta orsaken till att nettoläneskulden ökade med 3,5 Mdr SEK.

**2012:** Balansomslutningen ökade främst på grund av fortsatta investeringar i bostads- och fastighetsprojekt i utvecklingsverksamheten. Även de likvida medlen ökade till följd av högre betalningsberedskap.



## Flerårsöversikt, forts.

NYCKELTAL	2003	2004	IFRS 2004	2005	2006	2007	2008	2009	IFRIC 15 2009	2010	2011	2012
<b>Räkenskaper, MSEK</b>												
Nettoomsättning	45 252	45 437	46 534	49 506	55 876	58 397	57 465	51 817	56 005	49 420	52 535	57 227
Rörelseresultat	5	1 117	1 147	1 748	2 392	2 790	2 219	2 150	2 619	2 254	2 017	2 537
Resultat efter finansiella poster	-323	955	945	1 580	2 263	2 608	2 385	1 694	2 105	2 008	1 808	2 263
Periodens resultat	-400	859	876	1 187	1 708	2 252	1 820	1 262	1 656	1 527	1 312	1 899
Investeringar i anläggningstillgångar	1 102	850	866	901	798	780	983	584	584	667	1 257	1 341
Investeringar i fastighetsprojekt	1 334	413	438	626	1 049	1 493	2 210	1 054	1 215	1 533	2 333	2 692
Investeringar i bostadsprojekt <sup>1)</sup>	1 667	1 921	1 920	2 140	3 908	5 392	5 010	1 262	3 193	3 171	7 529	8 997
<b>Kassaflöde, MSEK</b>												
Kassaflöde från den löpande verksamheten	959	3 399	4 161	2 046	2 171	1 031	128	3 318	6 440	2 423	-1 547	-26
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-196	1 097	1 083	69	-514	134	-306	-481	-481	-489	-857	-906
Kassaflöde före finansiering	762	4 517	5 244	2 115	1 657	1 165	-178	2 837	5 960	1 935	-2 404	-932
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 962	-4 380	-5 264	-2 745	-2 307	-763	298	-2 827	-5 549	-1 504	491	2 774
Förändring av likvida medel	-1 199	115	-20	-596	-666	432	147	-1	399	396	-1 916	1 838
<b>Avkastningsmätt</b>												
Avkastning på eget kapital, %	neg	14	14	18	27	34	27	18	25	20	17	23
Avkastning på sysselsatt kapital, %	1	10	9	17	24	28	23	17	17	19	16	15
<b>Finansiella mått vid periodens utgång, MSEK</b>												
Räntetäckningsgrad, %	0,5	3,6	3,6	6,9	11,5	10,2	7,0	4,5	5,0	5,3	7,4	6,5
Soliditet, %	21	25	24	25	22	21	19	26	23	26	25	23
Räntebärande skulder/balansomslutning, %	28	16	17	12	9	10	15	11	15	14	17	24
Nettoläneskuld	4 891	679	1 149	496	430	744	3 207	754	1 784	431	3 960	6 061
Skuldsättningsgrad, ggr	0,8	0,1	0,2	0,1	0,1	0,1	0,5	0,1	0,2	0,1	0,5	0,7
Sysselsatt kapital vid periodens slut	14 678	11 098	11 503	10 032	9 565	10 639	12 456	11 034	12 217	12 390	13 739	18 241
Sysselsatt kapital, snitt	17 770	13 152	14 054	10 930	10 198	10 521	11 990	12 659	15 389	12 033	13 101	16 632
Kapitalomsättningshastighet, ggr	2,5	3,5	3,3	4,5	5,5	5,6	4,8	4,1	3,6	4,1	4,0	3,4
Andel riskbärande kapital, %	23	27	26	26	24	23	20	28	25	28	27	25
Medelränta, %	4,6	4,8	4,8	4,8	4,8	5,2	5,9	4,5	4,5	4,6	4,2	3,6
Genomsnittlig räntebindningstid, år	0,9	1,3	1,3	1,1	2,6	1,8	1,6	1,8	1,8	1,5	0,8	1,1
<b>Orderläge, MSEK</b>												
Orderingång	40 941	45 362	45 624	52 413	57 213	63 344	51 864	45 957	46 475	54 942	57 867	55 759
Orderstock	23 752	27 077	27 429	32 607	36 292	44 740	40 426	34 084	35 951	40 426	46 314	45 833
<b>Aktiedata per aktie, SEK</b>												
Resultat efter skatt, före utspädning	-4,10	8,36	8,53	11,07	15,80	20,75	16,69	11,63	15,26	14,05	12,08	17,51
Resultat efter skatt, efter utspädning	-4,10	7,89	8,05	10,86	15,74	20,73	16,69	11,63	15,26	14,05	12,08	17,51
Kassaflöde från den löpande verksamheten, efter utspädning	8,84	31,35	38,39	18,88	20,03	9,51	1,18	30,60	59,39	22,35	-14,27	-0,24
Kassaflöde före finansiering, efter utspädning	7,03	41,67	48,38	19,52	15,29	10,75	-1,64	26,17	54,96	17,84	-22,17	-8,61
P/E tal, före utspädning	neg	10	10	13	12	7	3	10	8	11	10	8
Utdelning ordinarie	2,75	4,50	4,50	5,50	8,00	11,00	4,00	6,00	6,00	10,00	10,00	10,00 <sup>2)</sup>
Extra utdelning	6,70 <sup>3)</sup>	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00						
Direktavkastning, %	17,0	16,5	16,5	10,9	9,6	15,1	8,1	5,1	5,1	6,8	8,3	7,3
Direktavkastning exkl. extra utdelning, %	5,0	5,1	5,1	3,9	4,3	7,9	8,1	5,1	5,1	6,8	8,3	7,3
Eget kapital, före utspädning	60,45	65,70	65,58	63,30	62,86	66,48	63,10	70,72	68,91	74,81	76,41	82,97
Eget kapital, efter utspädning	57,08	62,07	61,95	62,60	62,69	66,48	63,10	70,70	68,90	74,80	76,41	82,97
Börskurs/eget kapital, %	92	134	134	225	298	209	78	167	172	198	158	164
Börskurs vid årets/periodens slut, NCC B	55,50	88,00	88,00	142,50	187,50	139,00	49,50	118,25	118,25	147,80	121,00	136,20
<b>Antal aktier, miljoner</b>												
Totalt antal utgivna aktier <sup>4)</sup>	108,4	108,4	108,4	108,4	108,4	108,4	108,4	108,4	108,4	108,4	108,4	108,4
Återköp av aktier vid periodens slut	6,0	6,0	6,0	1,2	0,3							0,4
Antal utestående aktier före utspädning vid periodens slut	102,4	102,4	102,4	107,2	108,1	108,4	108,4	108,4	108,4	108,4	108,4	108,0
Genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning under perioden	102,4	102,4	102,4	106,4	108,0	108,3	108,4	108,4	108,4	108,4	108,4	108,2
Börsvärde, före utspädning, MSEK	5 625	8 984	8 984	15 282	20 242	14 999	5 209	12 809	12 809	16 005	13 136	14 706
<b>Personal</b>												
Medeltal anställda	24 076	22 214	22 375	21 001	21 784	21 047	19 942	17 745	17 745	16 731	17 459	18 175

<sup>1)</sup> Från och med 2007 ingår investeringar i osäld andel pågående bostadsprojekt i egen regi. Från 2008 ingår nedlagda kostnader före projektstart.

<sup>2)</sup> Utdelning 2012 avser styrelsens förslag till årsstämman.

<sup>3)</sup> Extra utdelning 2003 avser samtliga aktier i Altima.

<sup>4)</sup> Samtliga utgivna aktier i NCC är stamaktier.

Siffror för 2003 till 2008 är ej justerade för IFRIC 15.

Siffrorna för 2003 är ej justerade för IFRS.

Siffrorna för 2004 är ej justerade för IAS 39, Finansiella instrument.

Definitioner av nyckeltal se s. 113.

# Kvartalsdata

MSEK	Kvartalsvärden, 2012					Helår 2012	Kvartalsvärden, 2011					Helår 2011
	Kv 1	Kv 2	Kv 3	Kv 4	Kv 1		Kv 2	Kv 3	Kv 4			
<b>Koncernen</b>												
Orderingång	11 723	15 453	13 160	15 423	55 759	12 398	18 038	12 499	14 932	57 867		
Orderstock	47 899	49 116	48 548	45 833	45 833	43 947	49 882	49 437	46 314	46 314		
Nettoomsättning	10 659	13 733	13 765	19 069	57 227	8 533	12 851	13 033	18 119	52 535		
Rörelseresultat	-130	517	814	1 334	2 537	-281	545	612	1 140	2 017		
Rörelsemarginal, %	-1,2	3,8	5,9	7,0	4,4	-3,3	4,2	4,7	6,3	3,8		
Resultat efter finansiella poster	-171	447	734	1 252	2 263	-326	502	553	1 080	1 808		
Periodens resultat hänförligt till NCC:s aktieägare	-131	340	562	1 123	1 894	-238	368	411	769	1 310		
Kassaflöde före finansiering	-1 242	-2 179	-492	2 980	-932	-1 272	-1 435	-403	706	-2 404		
Nettolåneskuld	-5 201	-8 519	-9 024	-6 061	-6 061	-1 700	-4 302	-4 621	-3 960	-3 960		
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	-1,20	3,13	5,20	10,40	17,51	-2,19	3,40	3,79	7,09	12,08		
Genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning under perioden, miljoner	108,4	108,4	108,0	108,0	108,2	108,4	108,4	108,4	108,4	108,4		
<b>NCC Construction Sweden</b>												
Orderingång	4 916	5 328	4 471	6 767	21 483	6 286	8 276	5 061	5 650	25 274		
Orderstock	20 154	19 030	18 001	17 378	17 378	20 960	23 551	23 068	20 860	20 860		
Nettoomsättning	5 686	6 453	5 506	7 399	25 043	4 459	5 710	5 548	7 857	23 574		
Rörelseresultat	117	133	227	325	801	83	157	193	345	777		
Rörelsemarginal, %	2,1	2,1	4,1	4,4	3,2	1,9	2,7	3,5	4,4	3,3		
Sysselsatt kapital	294	336	462	1 122	1 122	240	221	377	921	921		
<b>NCC Construction Denmark</b>												
Orderingång	560	550	720	1 458	3 288	1 052	846	522	1 270	3 689		
Orderstock	2 968	2 608	2 399	2 924	2 924	3 181	3 347	3 081	3 154	3 154		
Nettoomsättning	724	879	819	974	3 396	689	765	815	1 089	3 358		
Rörelseresultat	38	46	58	48	189	33	40	41	55	169		
Rörelsemarginal, %	5,2	5,2	7,0	4,9	5,6	4,8	5,3	5,0	5,1	5,0		
Sysselsatt kapital	368	211	247	288	288	350	268	305	339	339		
<b>NCC Construction Finland</b>												
Orderingång	1 552	1 777	1 328	1 919	6 576	1 223	2 050	2 652	1 844	7 768		
Orderstock	6 187	6 211	5 631	5 667	5 667	4 449	5 093	6 312	5 998	5 998		
Nettoomsättning	1 331	1 671	1 702	2 005	6 709	1 360	1 549	1 495	1 927	6 331		
Rörelseresultat	-13	14	48	53	101	2	-11	6	17	14		
Rörelsemarginal, %	-1,0	0,8	2,7	2,6	1,5	0,2	-0,7	0,4	0,9	0,2		
Sysselsatt kapital	212	199	228	267	267	251	196	201	223	223		
<b>NCC Construction Norway</b>												
Orderingång	1 945	3 165	1 923	1 053	8 086	781	1 727	1 077	1 415	5 000		
Orderstock	4 812	6 690	8 193	7 265	7 265	3 565	4 262	4 157	3 931	3 931		
Nettoomsättning	1 154	1 276	1 507	2 133	6 070	1 027	1 152	1 158	1 550	4 887		
Rörelseresultat	-12	18	31	43	81	2	9	-28	23	6		
Rörelsemarginal, %	-1,0	1,4	2,1	2,0	1,3	0,2	0,8	-2,4	1,5	0,1		
Sysselsatt kapital	587	613	970	976	976	279	367	335	495	495		
<b>NCC Roads</b>												
Orderingång	2 102	3 569	3 299	2 836	11 807	2 121	3 414	2 865	3 429	11 830		
Orderstock	5 512	5 553	4 719	4 250	4 250	4 820	5 106	4 111	4 705	4 705		
Nettoomsättning	1 292	3 510	4 056	3 354	12 211	1 162	3 204	3 853	3 549	11 766		
Rörelseresultat	-395	248	441	119	413	-388	271	432	99	414		
Rörelsemarginal, %	-30,5	7,1	10,9	3,5	3,4	-33,4	8,5	11,2	2,8	3,5		
Sysselsatt kapital	2 872	3 556	3 629	3 089	3 089	2 668	3 592	3 820	3 223	3 223		
<b>NCC Housing</b>												
Orderingång	1 972	1 798	2 154	3 455	9 380	1 847	3 544	1 339	2 756	9 485		
Orderstock	12 100	12 217	12 678	11 932	11 932	10 197	12 355	12 413	11 217	11 217		
Nettoomsättning	1 045	1 605	1 530	4 432	8 612	844	1 617	1 289	3 791	7 542		
Rörelseresultat	81	104	77	573	835	3	84	-34	552	606		
Rörelsemarginal, %	7,8	6,5	5,0	12,9	9,7	0,4	5,2	-2,6	14,6	8,0		
Sysselsatt kapital	9 050	10 038	10 400	9 977	9 977	7 003	7 376	7 567	8 339	8 339		
<b>NCC Property Development</b>												
Nettoomsättning	1 043	392	317	1 093	2 847	124	441	344	457	1 366		
Rörelseresultat	112	-4	-27	214	295	-41	19	-18	69	28		
Sysselsatt kapital	4 341	4 592	5 125	4 989	4 989	3 260	3 395	3 289	3 697	3 697		

Till följd av att asfalt- och anläggningsverksamhet påverkas av kallt väder har NCC Roads men även delar av NCC:s Construction-enheter säsongsmässiga variationer i sin produktion. Normalt är första och sista kvartalet svagare.

# Bolagsstyrningsrapport

NCC AB är ett svenskt publikt aktiebolag vars aktier är upptagna till handel vid börsen Nasdaq OMX Stockholm. NCC AB styrs i enlighet med svensk bolagsrättslig lagstiftning och börsens regelverk, som bland annat innefattar Svensk kod för bolagsstyrning (för

ytterligare information om koden se [www.bolagsstyrning.se](http://www.bolagsstyrning.se)). NCC AB har tillämpat koden sedan den infördes 2005. Denna rapport lämnas av styrelsen i NCC AB, men utgör inte en del av de formella årsredovisningshandlingarna.

## Så styrs NCC

### BOLAGSSTÄMMA

Kallelseförfarandet till bolagsstämma anges i bolagsordningen. Kallelse ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats [www.ncc.se](http://www.ncc.se). Att kallelse skett ska annonseras i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet.

Kallelse till årsstämma ska enligt aktiebolagslagen utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till extra bolagsstämma, där fråga om ändring av bolagsordning ska behandlas, ska utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma ska utfärdas tidigast sex och senast två veckor före stämman. Bolagsstämma kan hållas i Stockholm, Solna eller Sigtuna kommun. Aktieägare får vid bolagsstämma medföra högst två biträden, om aktieägaren gjort föregående anmälan om detta.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Styrelsen ska bestå av lägst fem och högst tio ledamöter som utses av årsstämman. De anställda är representerade i styrelsen. Styrelseledamöterna väljs för en period av ett år. Under 2012 var sju styrelseledamöter valda av årsstämman. Dessutom ingick tre ordinarie representanter med två suppleanter för de anställda. För information om enskilda styrelseledamöter, se s.106–107.

### STYRELSENS ORDFÖRANDE

Styrelsens ordförande leder styrelsearbetet och har regelbundet kontakter med vd för att kunna följa koncernens verksamhet och utveckling. Ordföranden företräder bolaget i ägarfrågor. Styrelsens ordförande är adjungerad ledamot i valberedningen, dock utan rösträtt.

### VD/KONCERNCHIEF

Verkställande direktör i bolaget är Peter Wågström (för uppgifter om vd:s ålder, utbildning, arbetslivserfarenhet, uppdrag utanför bolaget samt innehav av aktier i bolaget, se s.108). Styrelsen har upprättat instruktioner dels för arbetsfördelningen mellan styrelsen och vd, dels för den ekonomiska rapporteringen till styrelsen (se även "Styrelsens rapport om intern kontroll", s.104).

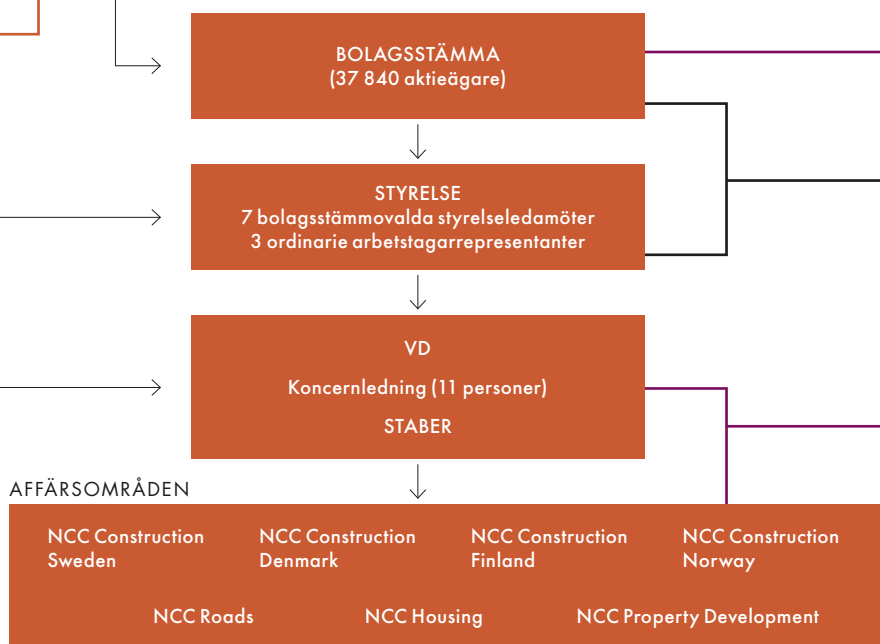
### VICE VD

Bolaget har inte utsett någon vice vd.

### AKTIESTRUKTUR OCH RÖSTRÄTT

Aktier i NCC utges i två serier, serie A och serie B. Aktie av serie A berättigar till tio röster och aktie av serie B till en röst. Alla aktier ger samma rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst samt berättigar till lika stor utdelning. För fördelning av antal aktier och röster samt aktieägarstruktur, se s. 110–111. Aktier av serie A kan på begäran omvandlas till aktier av serie B. Begäran om sådan omvandling ska göras skriftligen till styrelsen och beslut om omvandling sker löpande. Efter beslut om omvandling anmäls detta till Euroclear Sweden AB för registrering. Omvandlingen är verkställd när registrering skett.

## NCC:s styrningsstruktur 2012



### KONCERNLEDNING

Under 2012 bestod NCC:s koncernledning av vd, cheferna för NCC Construction Sweden, NCC Construction Denmark, NCC Construction Finland, NCC Construction Norway, NCC Property Development, NCC Housing och NCC Roads, samt Chief Financial Officer, kommunikationsdirektören (fr.o.m. 20121101), personaldirektören och chefsjuristen. För information om ledamöter i koncernledningen se s.108–109.

Koncernledningen arbetar i huvudsak med strategiska frågor och har som regel möte en gång per månad.

**VALBEREDNING**

Årsstämman utser en valberedning som har till uppgift att föreslå val av ordförande vid årsstämman, val av styrelseordförande och val av styrelseledamöter och arvoden till dessa. Valberedningen ska även lämna förslag till revisorer och arvode till dessa.

Valberedningens arbete följer den instruktion som fastställs av årsstämman.

**UTVÄRDERING AV STYRELSE OCH REVISORER**

Styrelsen utvärderas inom ramen för valberedningens arbete. Vidare gör styrelsen en gång per år en utvärdering av sitt arbete och formerna för styrelsearbetets genomförande, vilket även utgör en del av valberedningens utvärdering.

Styrelsen biträder också valberedningen vid utvärdering av revisionsarbetet.

**REVISORER**

För granskning av bolagets årsredovisning, koncernredovisning, bokföring samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning ska på årsstämma utses högst tre auktoriserade revisorer med högst tre suppleanter. Registrerat revisionsbolag kan även utses till revisor i bolaget. Valberedningen nominerar revisorer. Mandattiden för nuvarande revisorer är ett år. NCC:s revisorer är, fram till slutet av den årsstämma som hålls under 2013, det registrerade revisionsbolaget PricewaterhouseCoopers AB. Som huvudansvarig revisor från PricewaterhouseCoopers AB har auktoriserade revisorn Håkan Malmström utsetts. För mer information om valda revisorer, se s. 107.

**INTERN STYRNING OCH KONTROLL**

NCC:s verksamhet kräver en hög grad av delegerat ansvar. I koncernen finns en beslutsordning som klargör vem som äger rätt att fatta beslut och i vilket skede i beslutsprocessen. Områden som regleras, förutom strategiska och organisatoriska frågor, är till exempel investeringar och försäljningar, hyres- och leasingavtal, finansiering, borgensförbindelser, garantier, anbudsprövningar och affärsöverenskommelser.

Antalet pågående projekt i produktion varierar mellan olika år och uppgår till flera tusen. Organisationen för ett projekt varierar med projektets storlek och komplexitet. Varje projekt drivs av en projektledare som är ansvarig för produktutformning, inköp, ekonomi, produktion, kvalitet, färdigställande och överlämnande till kund. Större projekt följs löpande varje månad av affärsområdeschef, vd, Chief Financial Officer och chefsjuristen. Anbud på projekt överstigande 300 MSEK genomgår en särskild anbudsprövning och ska godkännas av vd. Anbud på projekt överstigande 500 MSEK ska bekräftas av NCC AB:s styrelse. Bostads- och fastighetsprojekt i egen regi som överstiger en investering på 50 MSEK ska godkännas av vd och investering avseende projekt i egen regi överstigande 150 MSEK ska godkännas av NCC AB:s styrelse. Investeringsbeslut understigande 50 MSEK hanteras av respektive affärsområde.

**UPPFÖRANDEKOD**

NCC har under lång tid bedrivit ett omfattande arbete för att utarbeta och implementera de värderingar som råder inom koncernen. Dessa värderingar har omsatts i normer och regler för hur NCC:s medarbetare ska agera i olika situationer. Regelverket sammanfattas i en Uppförandekod. Uppförandekoden beskriver de krav som NCC har på sitt eget agerande och uppförande – styrelse, ledning och alla anställda – och som NCC tillika förutsätter att alla affärspartners respekterar.

Varje chef är inom sitt ansvarsområde skyldig att säkerställa att både medarbetare och affärspartners är informerade om innehållet i Uppförandekoden och kraven på dess efterlevnad. Chefer inom NCC ska alltid föregå med gott exempel. Uppförandekoden följs upp som en naturlig del av den löpande verksamheten.

NCC har under 2012 vidareutvecklat det så kallade compliance-programmet och en koncernövergripande och behovsanpassad process kommer att lanseras inom koncernen under 2013. Processen lägger tyngdpunkt på att tillhandahålla organisationen enkel och konkret rådgivning i syfte att förebygga risker för oegentligheter. Dessutom kommer NCC att införa systemstöd för rapportering av oegentligheter. Allt inom ramen för den värderingsstyrda och transparenta företagskultur som NCC arbetar för att bevara och vidareutveckla. NCC har vidtagit en genomgripande översyn av verksamheten och identifierat riskområden och processer. Under 2013 lanserar NCC nya rutiner och stöd inriktade på att anställda ska våga fråga om råd i svåra situationer, istället för att okunskap eller obetänksamhet leder till felaktiga beslut eller oönskat beteende. Arbetsmetoderna innefattar bland annat riktlinjer för hantering av de vanligast förekommande risksituationerna. Implementering av de nya metoderna kommer att inledas med utbildningar och diskussioner med NCC:s medarbetare under 2013. NCC:s samtliga medarbetare ska omfattas av utbildningen.

Medarbetare som uppmärksammar misstänkt oetiskt eller otillbörligt agerande ska i första hand anmäla detta till närmsta chef. En rutin finns också för anonyma tips, en så kallad whistle blower-funktion. Samtliga tips som innehåller tillräcklig information leder till utredning och skriftlig rapport framtagen av en extern anlitad aktör. Disciplinära åtgärder vidtas därefter i situationer där så krävs.

**AFFÄRSOMRÅDENAS STYRNING**

Koncernen är sammansatt av affärsområden. Den legala bolagsstrukturen följer i allt väsentligt den operativa. Varje affärsområde leds av en affärsområdeschef och har en styrelse där bland annat NCC AB:s vd, Chief Financial Officer och chefsjurist ingår. För vissa beslut krävs godkännande av NCC AB:s vd, styrelseordföranden eller styrelsen i NCC AB. Beslutsordningen består av förslag, tillstyrkan, beslut och bekräftelse. Beredning av ett beslutsärende görs normalt av den instans som tar initiativ till eller är funktionellt ansvarig. Många typer av beslut föregås av ett samrådsförfarande. Landchefen (chefen för NCC:s Construction-enhet i respektive land samt chefen för NCC:s Housing-enhet i Tyskland respektive S:t Petersburg) har ansvar för att ta initiativ i frågor som kräver samordning mellan olika NCC-enheter i respektive land. Exempel på frågor för landchef är koncernens varumärke och image, utnyttjande av synergier, IT samt samordnande av lönesättning och personalpolicies.

**VALBEREDNING**  
Val och ersättning till styrelse och revisorer

**EXTERN REVISION**  
(Revisionsbolag)

**INTERN KONTROLLMILJÖ**

**VIKTIGA EXTERNA REGELVERK**

- Aktiebolagslagen
- Börsens regelverk
- Svensk kod för bolagsstyrning
- Årsredovisningslagen
- Bokföringslagen

**INTERNA REGELVERK**

- Bolagsordning
- Styrelsens arbetsordning
- Arbetsfördelning styrelse/vd
- Koncernens och affärsområdenas beslutsordningar
- NCC:s Uppförandekod
- Policies, regler, riktlinjer och instruktioner



# Bolagsstyrning i NCC 2012

## ÅRSSTÄMMA 2012

Årsstämma 2012 hölls i Stockholm den 4 april. 357 aktieägare var närvarande, vilka representerade 48 procent av aktiekapitalet och 78 procent av det totala antalet röster. Protokoll från årsstämman 2012 liksom tidigare årsstämmor finns tillgängliga på [www.ncc.se/bolagsstyrning](http://www.ncc.se/bolagsstyrning). Vid årsstämman 2012 beslöts bland annat följande:

- Kontant utdelning om 10,00 (10,00) SEK per aktie för verksamhetsåret 2011.
- Till styrelseledamöter omvaldes Antonia Ax:son Johnson, Tomas Billing, Ulf Holmlund, Ulla Litzén och Christoph Vitzthum. Till nya styrelseledamöter valdes Olof Johansson och Sven-Olof Johansson. Tomas Billing omvaldes till styrelsens ordförande.
- Arvode till styrelsen beslutades utgå med totalt 3 300 000 SEK, fördelat på 750 000 SEK till styrelsens ordförande och 425 000 SEK till övriga stämموvalda ledamöter.
- Till valberedningen valdes Viveca Ax:son Johnson (ordförande), Thomas Eriksson och Johan Ståhl (se "Valberedning 2012", s. 103).
- Riktlinjer för bestämmande av lön och annan ersättning till verkställande direktören och andra personer i bolagets ledning antogs. Vidare beslutades att införa ett långsiktigt prestationsbaserat incitamentsprogram (LTI 2012) för ledande befattningshavare och nyckelpersoner. (se "Ersättningar", s. 48).
- För att täcka åtaganden enligt LTI 2012 bemyndigade årsstämman styrelsen att, intill nästa årsstämma, få återköpa högst 867 486 B-aktier samt överlåta högst 303 620 B-aktier till deltagarna i LTI

2012. Styrelsen har under året nyttjat detta mandat och återköpt 415 500 B-aktier.

- Resultat- och balansräkningar för 2011 fastställdes och ansvarsfrihet beviljades för styrelsen och den verkställande direktören.

## STYRELSENS ARBETE

Styrelsen hade under år 2012 sex ordinarie sammanträden, två extra ordinarie sammanträden samt ett konstituerande sammanträde i anslutning till årsstämman. Styrelsens arbete omfattar främst strategiska frågor, fastställande och uppföljning av verksamhetsmål, affärsplaner, bokslut, större investeringar och försäljningar samt andra beslut som enligt beslutsordningen ska behandlas av styrelsen. Redovisning av utveckling för bolagets verksamhet och ekonomi har varit en stående punkt på dagordningen. Styrelsen har upprättat en arbetsordning för sitt arbete samt instruktioner dels för arbetsfördelningen mellan styrelsen och vd, dels för den ekonomiska rapporteringen till styrelsen. Styrelsen genomförde i anslutning till styrelsesammanträden ett antal arbetsplatsbesök. Andra befattningshavare i NCC har utöver vd och Chief Financial Officer deltagit vid sammanträden som föredragande. NCC:s chefsjurist har varit sekreterare.

Styrelsen har vid olika tillfällen utvärderat frågan om att etablera utskott i frågor om ersättning och revision. Styrelsen har valt att ej etablera sådana utskott, utan i stället har styrelsen hanterat revisionsfrågor och ersättningsfrågor inom ramen för det ordinarie styrelsearbetet (se även "Styrelsens rapport om intern kontroll", s. 104).

## Styrelse 2012

	Invald år	Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen	Oberoende gentemot större aktieägare	Arvode, SEK	Styrelsesammanträden och närvaro 2012								
					1 feb	4 apr	4 apr <sup>1)</sup>	27 apr	26 jun	15 aug	7 sep	26 okt	14 dec
<b>Bolagsstämmovalda ledamöter</b>													
Tomas Billing	1999	ja	nej	724 000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Antonia Ax:son Johnson	1999	ja	nej	425 000	-	✓	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓
Ulf Holmlund	2004	ja	ja	425 000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Olof Johansson <sup>2)</sup>	2012	ja	ja	314 000	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Sven-Olof Johansson <sup>2)</sup>	2012	ja	ja	314 000	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Ulla Litzén	2008	ja	ja	425 000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	✓	✓
Marcus Storch <sup>3)</sup>	1998	ja	nej	111 000	✓	✓	-	-	-	-	-	-	-
Christoph Vitzthum	2010	ja	ja	425 000	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	✓
<b>Ordinarie arbets- tagarrepresentanter</b>													
Lars Bergqvist	1991			-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Karl G. Sivertsson	2009			-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Karl-Johan Andersson	2011			-	✓	✓	✓	✓	-	✓	✓	-	✓

<sup>1)</sup> Konstituerande styrelsesammanträde.

<sup>2)</sup> Tillträdde vid årsstämman den 4 april 2012.

<sup>3)</sup> Avgick vid årsstämman den 4 april 2012.

## ÅTERKÖP AV EGNA AKTIER

NCC har under andra kvartalet 2012 återköpt 415 500 aktier av serie B för att täcka åtaganden enligt det långsiktiga incitamentsprogram som beslutats om på årsstämman 2012 (LTI 2012). Aktierna återköptes till gällande marknadspris. Antalet aktier som inte ägs av bolaget uppgår efter återköpen till 108 020 322 aktier.

## ERSÄTTNING TILL BOLAGSLEDNING

Enligt Svensk kod för bolagsstyrning ska styrelsen inrätta ett ersättningsutskott med uppgift att bereda frågor om ersättning och andra anställningsvillkor för bolagsledningen. Om styrelsen, som i NCC:s fall, finner det mer ändamålsenligt kan hela styrelsen fullgöra ersättningsutskottets uppgifter. Riktlinjer för lön och annan ersättning till koncernledningen beslutas av årsstämman. Verkställande direktörens ersättning föreslås av ordföranden och fastställs av styrelsen. Verkställande direktören deltar ej i detta beslut. Övriga ledande befattningshavares ersättningar föreslås av vd och godkänns av styrelsens ordförande. Ersättning till vd och andra ledande befattningshavare utgörs av fast lön, rörlig ersättning samt pension och övriga förmåner. Ramvillkor för rörlig ersättning beslutas av styrelsen. De rörliga ersättningar som kan utgå till vd och andra ledande befattningshavare är kopplade till förutbestämda och mätbara kriterier, vilka utformats i syfte att även främja bolagets långsiktiga värdeskapande. Därtill tillämpas tydliga gränser för det maximala utfallet av rörliga ersättningar. Svensk kod för bolagsstyrning föreskriver att i avtal tecknade från och med 1 juli 2010 ska uppsägningslön och avgångsvederlag samman-

taget ej överstiga ett belopp motsvarande den fasta lönen för två år. Styrelsen följer upp och utvärderar tillämpningen av ersättningsprogrammet avseende ledande befattningshavare inom bolaget. Med andra ledande befattningshavare avses de personer som utöver vd utgör koncernledningen. En specifikation över löner och andra ersättningar avseende styrelse, vd och ledande befattningshavare finns i not 5, s. 70.

## VALBEREDNING 2012

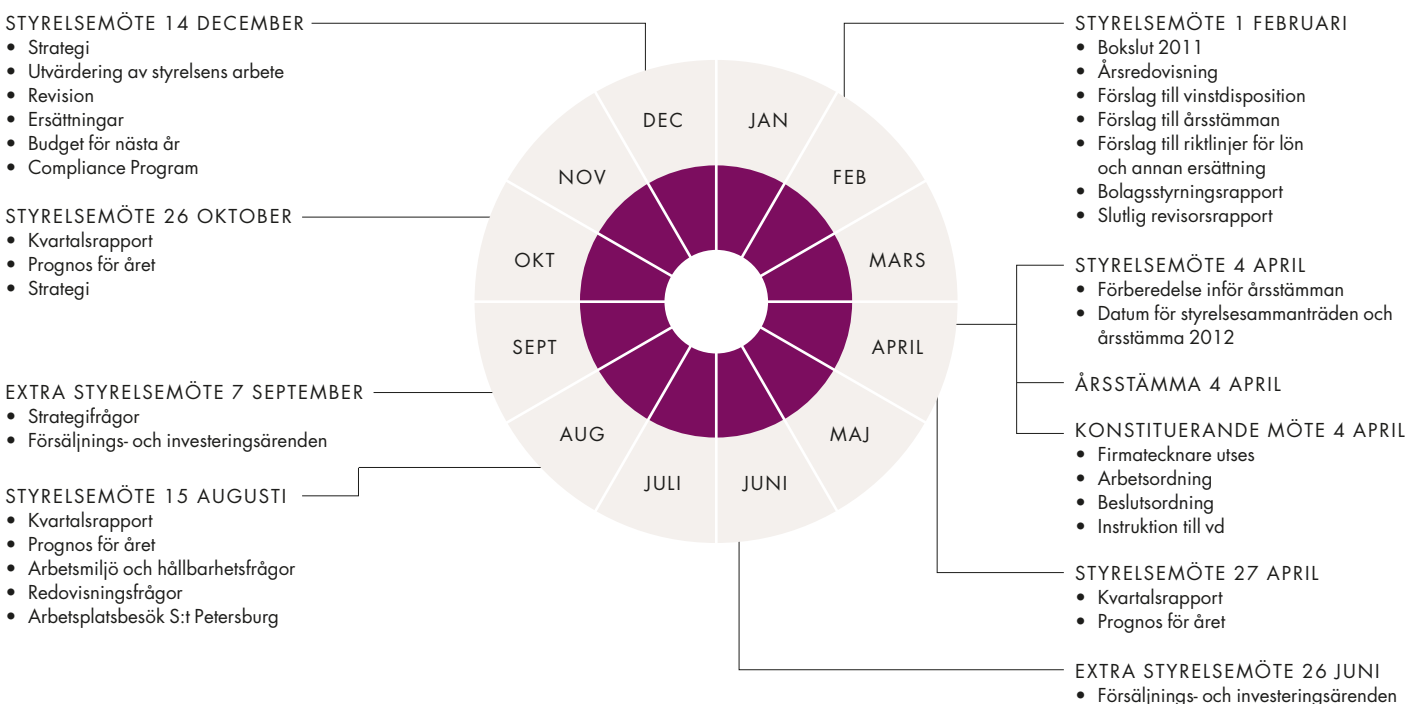
Till ledamöter i valberedningen valdes vid årsstämman den 4 april 2012 Viveca Ax:son Johnson (styrelseordförande Nordstjernan AB), Thomas Eriksson (f.d. verkställande direktör Swedbank Robur AB) och Johan Ståhl (nyval, förvaltare Lannebo Fonder AB), med Viveca Ax:son Johnson som ordförande. Styrelsens ordförande Tomas Billing är adjungerad ledamot i valberedningen, dock utan rösträtt. Ersättning har ej utgått till valberedningens ledamöter.

## VALBEREDNINGENS FÖRSLAG

Valberedningen i NCC föreslår årsstämman 2013 omval av nuvarande styrelseledamöterna Tomas Billing, som även föreslås omvald som ordförande i styrelsen, Antonia Ax:son Johnson, Ulla Litzén, Olof Johansson, Sven-Olof Johansson och Christoph Vitzthum. Ulf Holmlund har efter nio år i NCC AB:s styrelse avböjt omval. Valberedningen föreslår Tomas Billing som ordförande vid årsstämman 2013.

En redogörelse för valberedningens arbete, motiveringar och förslag inför årsstämman 2013 finns att tillgå på NCC:s webbplats [www.ncc.se/bolagsstyrning](http://www.ncc.se/bolagsstyrning).

## STYRELSENS ARBETSÅR 2012 – UTÖVER STÅENDE FORMALIAPUNKTER SOM AFFÄRSPLANER, INVESTERINGAR, FÖRSÄLJNINGAR SAMT FINANSIERING



## Styrelsens rapport om *intern kontroll*

Styrelsens ansvar för intern kontroll regleras i den svenska aktiebolagslagen och i Svensk kod för bolagsstyrning. Bolagsstyrningsrapporten ska innehålla upplysningar om de viktigaste inslagen i bolagets system för intern kontroll och riskhantering i samband med den finansiella rapporteringen respektive upprättande av koncernredovisningen. Dessa uppgifter lämnas i detta avsnitt.

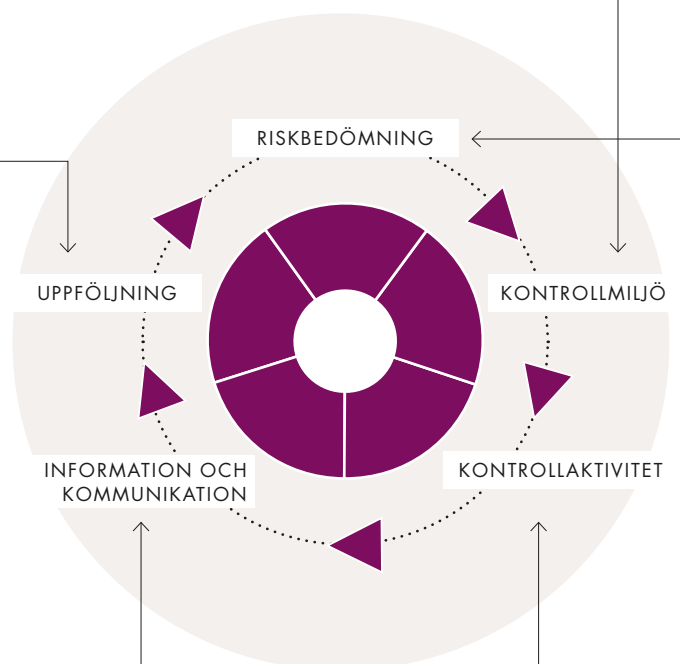
### 5 UPPFÖLJNING

Uppföljning för att säkerställa effektiviteten och kvaliteten på den interna kontrollen sker inom NCC på olika sätt. NCC har utvecklat ett system (ramverk) för dokumenterad självvärdering av intern kontroll. Självvärderingen genomförs regelbundet för NCC:s affärsområden och koncernkontor och är en del av underlaget för styrelsens bedömning av den interna kontrollen.

Verksamhetssystem, själva grunden i NCC:s verksamhet, utvärderas genom verksamhetsrevisionerna, och eventuella brister åtgärdas. Den interna kontrollen följs också via styrelsearbetet i de olika affärsområdena och där punktinsatser anses behövas utnyttjas ekonomi- och controllerorganisationen.

Mot bakgrund av de uppföljningar som sker via verksamhetsrevisionerna och genom ekonomi- och controllerorganisationen anser styrelsen inte att det finns något behov av en särskild interngranskningsfunktion förutom verksamhetsrevisionen.

NCC:s revisor PricewaterhouseCoopers AB granskar även som ett led i sin räkenskaps- och förvaltningsrevision ett urval av NCC:s kontroller. Styrelsen erhåller revisorernas rapporter samt träffar revisorerna två gånger per år, varav en gång utan närvaro av den verkställande ledningen. Därutöver har styrelsens ordförande direktkontakt med revisorerna vid ett flertal tillfällen under året. Inför dessa möten har synpunkter från revisionen av affärsområden och dotterföretag föredragits på styrelsemöten i respektive affärsområde eller för respektive affärsområdesledning. De synpunkter som framkommer beaktas och följs upp på ett systematiskt sätt i respektive enhet. NCC:s revisor har även översiktligt granskat bolagets niomånadersrapport.



### 4 INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

Information och kommunikation av interna policies, riktlinjer, manualer och koder som gäller den finansiella rapporteringen återfinns på NCC:s intranät (Starnet Ekonomi). Informationen innehåller vidare metodik, instruktioner och stödjande dokument i form av checklistor etc. samt övergripande tidplaner. Starnet Ekonomi är ett levande regelverk, som regelbundet uppdateras med till exempel nya regelverk avseende IFRS och Nasdaq OMX Stockholm. Det är Chief Financial Officer i NCC som är huvudansvarig för Starnet Ekonomi. Starnet Ekonomi innehåller bland annat:

- Policies och regler för värdering och rubricering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader.
- Definitioner av de begrepp som används inom NCC.
- Redovisnings- och rapporteringsinstruktioner.
- Ramverk för självvärdering av intern kontroll.
- Organisation av ekonomifunktionen.
- Tidplaner för bland annat revision och rapporteringstillfällen.
- Beslutsordning.
- Attestinstruktioner.

All finansiell rapportering ska följa regelverket på Starnet Ekonomi.

Finansiell rapportering sker dels med siffror i ett koncerngemensamt rapporteringssystem, dels med skriftliga kommentarer enligt särskilt fastställda mallar. Instruktioner och regelverk kring både skriftlig och siffermässig rapportering återfinns på Starnet Ekonomi. Regelverket uppdateras regelbundet genom Chief Financial Officers försorg. Dessutom hålls regelbundna utbildningsprogram och konferenser för ledning och ekonomipersonal avseende gemensamma principer rörande krav som ställs på den interna kontrollen. Detta ligger inom ansvarsområdet för Chief Financial Officer.

Avrapportering av statusen av den interna kontrollen sker på ett årligt styrelsemöte för NCC AB. Avrapportering sker även på affärsområdesnivå.

## 1

## RISKBEDÖMNING OCH RISKHANTERING

NCC tillämpar en metod för riskbedömning och riskhantering för att säkerställa att de risker, som bolaget är utsatt för och som kan påverka den interna kontrollen och den finansiella rapporteringen, hanteras inom de processer som fastställts. Väsentliga risker som beaktas är bland annat marknadsrisker, operativa risker samt övriga risker för fel i den finansiella rapporteringen. Vad gäller de senare sker en systematisk och dokumenterad uppdatering en gång per år. Väsentliga sådana risker innefattar främst fel i den successiva vinstavräkningen samt poster som baseras på uppskattningar och bedömningar, till exempel värderingar av exploateringsmark och pågående utvecklingsprojekt, goodwill och avsättningar.

I NCC följs risker upp på flera olika sätt, bland annat genom:

- **Månadsavstämningar** med respektive affärsområdeschef och ekonomichef. Från NCC AB deltar alltid vd och Chief Financial Officer. Vid avstämningarna genomgås bland annat orderingång, resultat, större pågående och problematiska projekt, kassaflöde, utestående kundfordringar med mera. Vid dessa möten avhandlas även anbud och större investeringar i enlighet med beslutsordningen.
- **Styrelsemöten** hålls minst fem gånger per år med respektive affärsområde. Styrelsemötena protokollförs. I respektive affärsområdes styrelse ingår NCC AB:s vd, Chief Financial Officer samt chefsjuristen. Vid dessa möten genomgås fullständigt resultat, ställning och kassaflöde både för utfall och även prognos alternativt budget. Prognos upprättas och genomgås vid tre tillfällen, i samband med kvartalen mars, juni och september och budget för nästkommande år i november. Vid mötena avhandlas vidare även anbud, investeringar och försäljningar i enlighet med beslutsordningen. Investeringar och försäljningar av fast egendom över 150 MSEK ska godkännas av NCC AB:s styrelse. Alla investeringar över 50 MSEK ska godkännas av NCC AB:s vd.
- **Större anbud** som lämnas från affärsområdet (över 300 MSEK) ska godkännas av NCC AB:s vd. Anbud över 500 MSEK ska bekräftas av NCC AB:s styrelse.
- NCC AB:s styrelse får månatliga **ekonomiska rapporter** och vid varje styrelsesammanträde presenteras NCC:s ekonomiska situation.

Hantering av finansiella riskpositioner såsom ränte-, kredit-, likviditets-, valuta- och refinansieringsrisker görs inom specialistfunktionen NCC Koncernstab Finans. NCC:s **finanspolicy** innebär att NCC Koncernstab Finans alltid ska konsulteras och där staben bedömer det lämpligt, handlägga finansiella ärenden.

## 3

## KONTROLLAKTIVITETER

NCC:s hantering av risker bygger på att ett antal kontrollaktiviteter sker på olika nivåer för bolag och affärsområden. Kontrollaktiviteterna ska säkerställa såväl effektivitet i koncernens processer som en god intern kontroll.

För affärsverksamheten är verksamhetssystemen grunden för den kontrollstruktur som satts upp och fokuserar på viktiga steg i affärsverksamheten som investeringsbeslut, anbudsprövning och starttillstånd. Detta sker dels i de IT-system som stödjer olika processer i verksamheten och dels med ändamålsenligt utformade manuella kontroller för att förebygga, upptäcka och korrigera fel och avvikelser. NCC lägger stor vikt vid uppföljning av projekt.

Det är starkt fokus på att affärstransaktioner som inkluderas i den finansiella rapporteringen är korrekta. NCC har sedan ett antal år ett Shared Service Center, NCC Business Services (NBS), vilket hanterar merparten av den nordiska verksamhetens transaktioner. Ett krav på NBS är att dess processer ska ha kontrollaktiviteter som hanterar identifierade risker på ett för NCC effektivt sätt i förhållande till nedlagd kostnad. NBS utvecklar systematiskt och löpande sina processer.

## KONTROLLMILJÖ

## 2

Styrelsen har det övergripande ansvaret för den interna kontrollen över den finansiella rapporteringen. Styrelsen fastställer årligen en arbetsordning för styrelsens arbete. Styrelsen upprättar vidare en instruktion för arbetsfördelningen mellan styrelsen och vd. Verkställande direktören ansvarar enligt instruktionen för arbetet med den interna kontrollen och att bidra till en effektiv kontrollmiljö. Enligt aktiebolslagen ska styrelsen inrätta ett revisionsutskott. Om styrelsen finner det mer ändamålsenligt kan hela styrelsen fullgöra revisionsutskottets uppgifter, vilket tillämpas i NCC:s fall, då tre oberoende styrelseledamöter har revisions- och redovisningskompetens. Att styrelsen är relativt liten underlättar därtill detta arbete.

NCC-koncernen är en decentraliserad internationell organisation med affärsområden i bolagsform med grund i bolagsrättsliga regler för styrning av företag. Vid styrelsesammanträden är vd och, i förekommande fall dotterföretagschefer, föredragande i ärenden som kräver styrelsens behandling. Den operativa ledningen i koncernen baseras på den beslutsordning i NCC-koncernen som styrelsen årligen fastställer. Beslutsordningen anger vilka ärenden som kräver styrelsens godkännande eller bekräftelse. Detta återspeglas i sin tur i dotterföretagens motsvarande beslutsordningar och attestregler. Basen för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen utgörs av det som dokumenterats och kommunicerats i styrande dokument såsom interna policies, riktlinjer och manualer.

För mer information om kontroll och styrning i NCC, se koncernens webbplats [www.ncc.se](http://www.ncc.se). Där återfinns bland annat bolagsordning och Uppförandekod.

## REVISORS YTTRANDE OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

Till årsstämman i NCC AB, org.nr 556034-5174

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2012 på s. 100–105 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vi har läst bolagsstyrningsrapporten och baserat på denna läsning och vår kunskap om bolaget och koncernen anser vi att vi har tillräcklig grund för våra uttalanden. Detta innebär att vår lagstadgade genomgång av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har.

Vi anser att en bolagsstyrningsrapport har upprättats, och att dess lagstadgade information är förenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen.

Stockholm den 8 mars 2013

PricewaterhouseCoopers AB

Håkan Malmström  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor

Ulf Westerberg  
Auktoriserad revisor



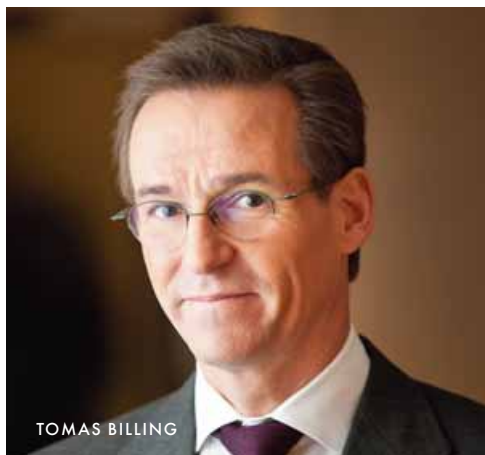
# Styrelse och revisorer



ANTONIA AX:SON JOHNSON



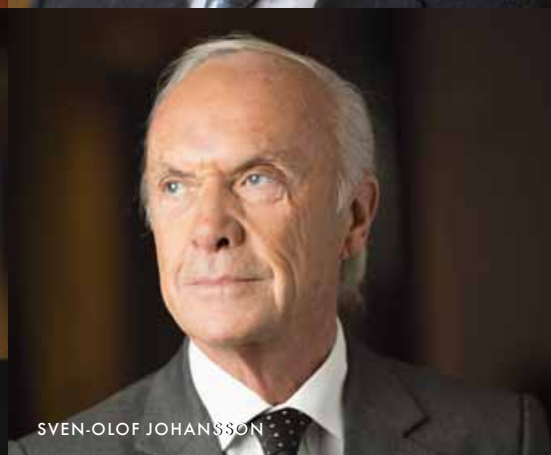
ULF HOLMLUND



TOMAS BILLING



OLOF JOHANSSON



SVEN-OLOF JOHANSSON

## UTSEDDA AV ÅRSSTÄMMAN

### TOMAS BILLING

Ordförande. Född 1963. Civ.ek.  
Ordinarie ledamot sedan 1999 och ordförande sedan 2001. Vd i Nordstjärnan AB. Ledamot i Stenas Sfärråd och Parkinson Research Foundation. Tidigare erfarenheter bland annat vd i Hufvudstaden AB och i Monark Bodyguard AB.  
Aktieinnehav i NCC AB: 20 600 A-aktier och 75 400 B-aktier.

### ANTONIA AX:SON JOHNSON

Född 1943. Fil.kand.  
Ordinarie ledamot sedan 1999. Ordförande i Axel Johnson AB samt Axel och Margaret Ax:son Johnsons Stiftelse. Vice ordförande i Nordstjärnan AB. Ledamot i Axel Johnson Inc., Axfast AB, Axfood AB, Mekonomen AB samt Axel och Margaret Ax:son Johnsons stiftelse för allmännyttiga ändamål.  
Aktieinnehav i NCC AB: 167 400 A-aktier och 72 400 B-aktier via privat bolag.

### ULF HOLMLUND

Född 1947. Civ.ing., Master of Management.  
Ordinarie ledamot sedan 2004. Tidigare erfarenheter bland annat vd i LjungbergGruppen AB 1983–2003 och vd i Fastighets AB Celtica 1993–2003.  
Aktieinnehav i NCC AB: 10 000 B-aktier.



ULLA LITZÉN



CHRISTOPH VITZTHUM

### OLOF JOHANSSON

Född 1960. Civ.ing.  
Ordinarie ledamot sedan 4 april 2012. Ordförande och partner Pangea Property Partners. Verksam inom Skanskas koncernen 1986–2002, ansvarig för Skanskas projektutvecklingsverksamhet 1996–2002.  
Aktieinnehav i NCC AB: 4 000 B-aktier.

### ULLA LITZÉN

Född 1956. Civ.ek. och MBA.  
Ordinarie ledamot sedan 2008. Styrelseledamot i Alfa Laval AB, Atlas Copco AB, Boliden AB, Husqvarna AB och AB SKF. Tidigare erfarenheter bland annat vd i W Capital Management AB 2001–2005 och direktör i Investor AB 1996–2001.  
Aktieinnehav i NCC AB: 3 400 B-aktier.

### SVEN-OLOF JOHANSSON

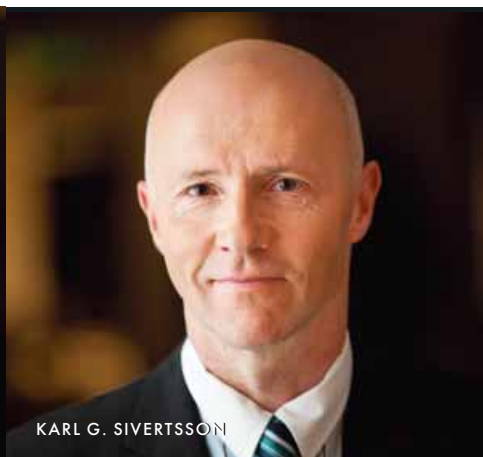
Född: 1945. Pol.mag.  
Ordinarie ledamot sedan 4 april 2012. Vd och huvudägare i FastPartner AB sedan 1996. Styrelseledamot i Allenex AB och Autoropa AB. Tidigare erfarenhet bland annat egenföretagare och entreprenör.  
Aktieinnehav i NCC AB: 100 000 B-aktier via bolag.

### CHRISTOPH VITZTHUM

Född 1969. Ekonomie magister.  
Ordinarie ledamot sedan 2010. Ingår i direktionen för den finländska industrikoncernen Wärtsilä Oyj Abp och är direktör i affärsområdet Wärtsilä Services. Tidigare erfarenhet bland annat direktör i Wärtsilä Power Plants 2006–2009, Wärtsilä Propulsion, vd 2002–2006, Wärtsilä Oyj Abp, Ship Power, ekonomi- och finanschef 1999–2002.  
Aktieinnehav i NCC AB: 0.



LARS BERGQVIST



KARL G. SIVERTSSON



KARL-JOHAN ANDERSSON



LIS KARLEHEM



MATS JOHANSSON

Uppgifterna om aktieinnehav i NCC avser direktägda, via närstående och via bolag ägda aktier per 31 december 2012. För uppdaterade aktieinnehav se koncernens webbplats [www.ncc.se](http://www.ncc.se) under Investor Relations/NCC-aktien, där information finns från Finansinspektionens insiderregister.

## ARBETSTAGARREPRESENTANTER

## LARS BERGQVIST

Född 1951. Byggnadsingenjör. Ordinarie ledamot sedan 1991. Anställd sedan 1975. Facklig förtroendeman i NCC. Arbetstagarrepresentant för Ledarna. Övriga uppdrag: ordförande Byggcheferna. Aktieinnehav i NCC AB: 1 140 A-aktier och 200 B-aktier (inkl. närstående).

## KARL G. SIVERTSSON

Född 1961. Snickare. Ordinarie ledamot sedan 2009. Anställd sedan 1986. Facklig förtroendeman i NCC. Arbetstagarrepresentant för Svenska Byggnadsarbetareförbundet. Övriga uppdrag: vice ordförande i Byggnads region Mellan-Norrland samt suppleant i Byggnads förbundsstyrelse. Aktieinnehav i NCC AB: 0.

## KARL-JOHAN ANDERSSON

Född 1964. Beläggningsarbetare. Ordinarie ledamot sedan 2011. Anställd sedan 1984. Facklig förtroendeman i NCC. Arbetstagarrepresentant för SEKO. Övriga uppdrag: ledamot SEKO Väg och Ban Skåne. Ordförande beläggningssektion Skåne. Aktieinnehav i NCC AB: 0.

## LIS KARLEHEM

Född 1963. Systemförvaltare. Suppleant sedan 2009. Anställd sedan 1999. Arbetstagarrepresentant för Unionen (f.d. Svenska Industritjänstemannaförbundet). Systemförvaltare på IT Sverige. Aktieinnehav i NCC AB: 0.

## MATS JOHANSSON

Född 1955. Snickare. Suppleant sedan 2011. Anställd sedan 1977. Byggnads-snickare och facklig förtroendeman i NCC samt huvud-skyddsombud. Arbetstagarrepresentant från Svenska Byggnadsarbetareförbundet. Övriga uppdrag: ordinarie styrelseledamot i byggnads Region Småland/Blekinge. Aktieinnehav i NCC AB: 100 B-aktier.

## REVISORER – PRICEWATERHOUSECOOPERS AB

## HÅKAN MALMSTRÖM

Huvudansvarig revisor. Född 1965. Övriga väsentliga uppdrag: revisor i Axel Johnson AB, Gambro AB, Karo Bio AB, Nordstjärnan AB och Saab AB.

## ULF WESTERBERG

Född 1959. Övriga väsentliga uppdrag: revisor i Home Properties AB, Landshypotek AB och Proventus AB.

## STYRELSENS SEKRETERARE

## HÅKAN BROMAN

Född 1962. Fil.kand. och jur.kand. Chefsjurist i NCC AB. Styrelsens sekreterare i NCC AB sedan 2009. Aktieinnehav i NCC AB: 500 B-aktier.

# Koncern- ledning



SVANTE HAGMAN



KLAUS KAAE



PETER WÅGSTRÖM



HARRI SAVOLAINEN

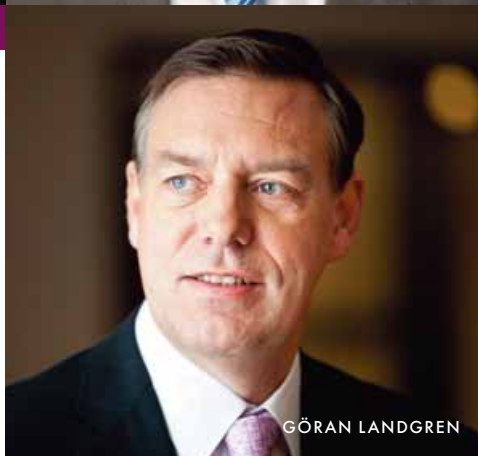


PETER GJÖRUP

## PETER WÅGSTRÖM

Född 1964. Civ.ing. Vd och koncernchef sedan 2011. Chef NCC Housing 2009–2010. Anställd i NCC sedan 1987. Tidigare erfarenheter bland annat chef NCC Property Development 2007–2008, Sverigechef NCC Property Development 2004–2006, olika chefsbefattningar inom Drott (sedermera Fabege) 1998–2004, olika befattningar inom Skanskas fastighetsverksamhet 1991–1998.

Innehav i NCC AB: 8 360 B-aktier (inkl. närstående) och 18 095 köpoptioner B.



GÖRAN LANDGREN



JOACHIM HALLENGREN

## SVANTE HAGMAN

Född 1961. Civ.ek. och MBA. Chef NCC Construction Sweden från den 1 november 2012. Anställd i NCC sedan 1987. Tidigare erfarenheter bland annat chef NCC Housing 2011–2012, chef region Stockholm/Mälardalen inom NCC Construction Sweden, chef marknads- och affärsutveckling NCC Construction Sweden. Övriga uppdrag: styrelseordförande i Byggmästareföreningen Stockholm och Sveriges Byggindustri region Öst. Innehav i NCC AB: 6 786 köpoptioner B.

## HARRI SAVOLAINEN

Född 1971. Civ.ing. Chef NCC Construction Finland sedan 1 februari 2012. Anställd i NCC sedan 2001. Tidigare erfarenheter regionchef NCC:s bostadsbyggnad i Helsingfors, olika chefsbefattningar i NCC Construction Finland sedan 2001. Övriga uppdrag: styrelseledamot i Ömsesidiga Pensionsförsäkringsbolaget Etera och Byggnadsindustri RT.

Innehav i NCC AB: 800 B-aktier.

## GÖRAN LANDGREN

Född 1956. Civ.ing. Chef NCC Roads sedan 2006. Anställd i NCC sedan 1981. Tidigare erfarenheter bland annat vice vd NCC Construction Sweden med ansvar för marknad, affärsutveckling och dotterbolag 2004–2006, olika befattningar inom såväl anläggnings- som husbyggnad 1981–2001. Anställd i Peab som chef Division Anläggning 2001–2003.

Innehav i NCC AB: 500 B-aktier (inkl. närstående).

## KLAUS KAAE

Född 1959. Civ.ing. Chef NCC Construction Denmark sedan 25 juni 2012. Anställd i NCC sedan 1985. Tidigare erfarenheter bland annat vice vd i NCC Construction Denmark 2009–2012. Koncerndirektör NCC Construction Denmark 2002–2009. Styrelseledamot i Dansk Byggeri. Innehav i NCC AB: 0.

## PETER GJÖRUP

Född 1959. Civ.ing. Chef NCC Construction Norway sedan 2007. Anställd i NCC sedan 1984. Tidigare erfarenheter bland annat chef region Norrland inom NCC Construction Sweden, olika befattningar inom såväl anläggning som husbyggnad. Innehav i NCC AB: 53 A-aktier och 2 000 B-aktier samt 13 571 köpoptioner B.

## JOACHIM HALLENGREN

Född 1964. Civ.ing. Chef NCC Housing från den 1 november 2012. Anställd i NCC sedan 1995. Tidigare erfarenheter bland annat chef NCC Property Development 2009–2013, Sverigechef NCC Property Development 2007–2009, regionchef Väst NCC Property Development 2004–2007, regionchef Syd NCC Property Development 2003–2004, olika befattningar inom NCC:s fastighetsutvecklingsverksamhet 1995–2003. Innehav i NCC AB: 0.





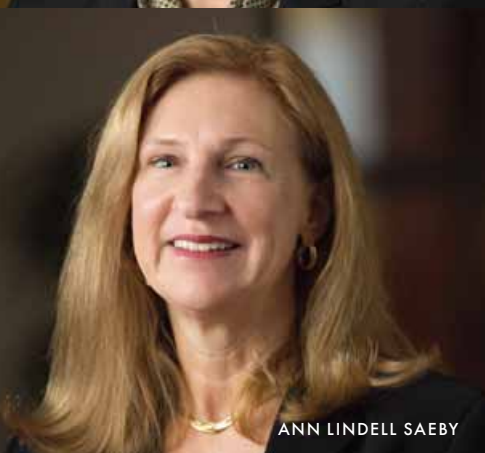
CAROLA LAVÉN



HÅKAN BROMAN



ANN-SOFIE DANIELSSON



ANN LINDELL SAEBY



MATS PETERSSON



CHRISTINA LINDBÄCK

**CAROLA LAVÉN**

Född 1972. Civ.ing. Chef NCC Property Development från maj 2013. Anställd i NCC sedan 2013. Tidigare erfarenheter bland annat affärsutvecklingschef Atrium Ljungberg 2006–2013, affärsutvecklingschef Ljungberg-Gruppen 2003–2006, fastighetschef Stockholm/Uppsala Drott 1998–2003. Övriga uppdrag: styrelseledamot i BRIS och Credantia AB. Innehav i NCC AB: 0.

**HÅKAN BROMAN**

Född 1962. Fil.kand. och jur.kand. Chefsjurist NCC AB sedan 2009. Anställd i NCC sedan 2000. Tidigare erfarenheter bland annat bolagsjurist NCC International Projects och NCC Property Development 2000–2008, bolagsjurist ABB/Daimler Chrysler Transportation 1996–2000, Ekelunds advokatbyrå 1993–1996, domstolsväsendet 1991–1993, European International Contractors (EIC) 2001–2010, varav som styrelseledamot 2008–2010. Innehav i NCC AB: 500 B-aktier.

**ANN-SOFIE DANIELSSON**

Född 1959. Civ.ek. Chief Financial Officer sedan 2007 och ekonomidirektör sedan 2003. Anställd i NCC sedan 1996. Tidigare erfarenheter bland annat ekonomichef och koncerncontroller NCC AB 1999–2003, koncernredovisningschef NCC AB 1996–1999, koncernredovisningschef Nynäs AB 1993–1995, auktoriserad revisor Tönnerviksgruppen och KPMG 1984–1992. Övriga uppdrag: styrelseledamot i RNB Retail and Brands. Innehav i NCC AB: 3 000 B-aktier.

**ANN LINDELL SAEBY**

Född 1962. Civ.ek. Kommunikationsdirektör från den 1 november 2012. Anställd i NCC sedan 2012. Tidigare erfarenheter bland annat kommunikationsdirektör på Fortum 2004–2013, kommunikationskonsult och partner på Kreab Gavin Anderson 1998–2004. Innehav i NCC AB: 0.

**MATS PETERSSON**

Född 1961. Fil.kand. Personaldirektör sedan 2007, personalchef NCC Construction Sweden sedan 2005. Anställd i NCC sedan 2005. Tidigare erfarenheter bland annat personalchef Manpower AB 1999–2005, personalchef SSP Restaurants samt Eurest 1993–1999. Innehav i NCC AB: 1 000 B-aktier och 3 394 köpoptioner B.

**CHRISTINA LINDBÄCK**

Född 1963. Jur.kand. Hållbarhetschef från den 1 mars 2013. Tidigare erfarenheter bland annat miljöchef NCC AB 2010–2013, kvalitets- och miljöchef Ragn-Sells AB 2002–2010, departementsråd, tf expeditionschef, kansli-råd m.m. på Miljödepartementet 1991–2002. Övriga uppdrag: styrelseordförande i Miljömärkning Sverige AB, Svanen, styrelseledamot i MISTRA, (stiftelsen för miljöstrategisk forskning). Innehav i NCC AB: 0.

**ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE\*****GREGG NORDQVIST**

Född 1955. Civ. ek. Chef för strategi och Mergers & Acquisitions (M & A). Anställd i NCC sedan 1996. Tidigare erfarenheter bland annat chef för M & A på NCC AB 1996–2011, ansvarig för M & A på Price Waterhouse 1991–1996, chef/ägare företagsgrupp verksamt inom maskinförsäljning och service 1986–1993. Innehav i NCC AB: 0.

\* Direktrapporterande till koncernchefen.

Uppgifterna om aktieinnehav i NCC avser direktägda, via närstående och via bolag ägda aktier per 31 december 2012. För uppdaterade aktieinnehav se koncernens webbplats [www.ncc.se](http://www.ncc.se) under Investor Relations/NCC-aktien, där information finns från Finansinspektionens insiderregister.



# NCC-aktien

**NCC:s aktier introducerades på Stockholmsbörsen 1988 under namnet Nordstjernen. Aktien är noterad på Nasdaq OMX Stockholm/Large Cap (Stora bolag).**

## KURUTVECKLING OCH HANDEL

Utvecklingen på världens börser 2012 präglades av en fortsatt osäkerhet främst till följd av de finansiella problemen i Europa som skapade oro på marknaderna. Under andra halvåret skedde dock en stabilisering i takt med att signalerna blev allt mer positiva och Stockholmsbörsen slutade året med en uppgång på 12 procent. NCC:s B-aktie följde generalindex och noterade en uppgång på 13 procent. Det kan jämföras med OMX branschindex som steg med 14 procent. Kursen på NCC:s aktier vid årets slut motsvarade ett börsvärde på 14,7 Mdr SEK.

Under året omsattes totalt cirka 161 (214) miljoner NCC-aktier i 572 405 (582 840) avslut och till ett sammanlagt värde av 21,1 (29,1) Mdr SEK. Handeln på Nasdaq OMX Stockholm svarade för 83 (82) procent av omsättningen i A-aktien. För B-aktien svarade Stockholmsbörsen för 59 (59) procent av omsättningen och således skedde 41 (41) procent av handeln i B-aktien på andra marknadsplatser.<sup>1)</sup> Omsättningshastigheten för A-aktien totalt på alla marknadsplatser var 6 (12) procent och på Stockholmsbörsen 5 (10) procent. För B-aktien var omsättningshastigheten totalt 204 (272) procent och på Stockholmsbörsen 119 (160) procent. Omsättningshastigheten för Stockholmsbörsen som helhet sjönk till 74 (96) procent under året.

## ÄGARSTRUKTUR

Största enskilda aktieägare i NCC är Nordstjernen AB. Under året har AMF, Länsförsäkringar fondförvaltning och Andra AP-fonden tagit sig in på listan över de tio största aktieägarna. Andelen utländska ägare minskade något till 16 (17) procent av kapitalet med de största ägarandelarna i USA och Norge. Aktuell ägartabell finns på [www.ncc.se](http://www.ncc.se).

<sup>1)</sup> Efter att börsmarknaderna avreglerats kan en aktie handlas på andra marknadsplatser än på de börser där den är noterad. Fler aktörer har etablerat sig och handeln har därmed blivit mer fragmenterad. Vanliga handelsplatser för svenska aktier är BATS Chi-X, Burgundy, Turquoise och London.

## ÅTERKÖP OCH OMVANDLING AV AKTIER

Under året återköptes 415 500 aktier som vid årsskiftet fanns i eget förvar.

År 1996 infördes möjlighet för ägare av A-aktier att omvandla dessa till B-aktier. Under 2012 omvandlades 999 939 aktier. Sedan 1996 har totalt omkring 33,7 miljoner aktier omvandlats. Begäran om omvandling görs skriftligt till styrelsen.

## UTDELNING OCH UTDELNINGSPOLICY

NCC:s utdelningspolicy är att minst hälften av resultatet efter skatt ska delas ut. För 2012 föreslår styrelsen en utdelning om 10,00 (10,00) SEK per aktie. Den föreslagna utdelningen uppgår till 1 080 (1 084) MSEK, vilket motsvarar 57 procent av årets resultat efter skatt. Den totala avkastningen 2012 (beräknad som kursutveckling och utbetald utdelning i förhållande till värdet på NCC:s aktie vid årets början) blev 21 (-11) procent för NCC B. Genomsnittet för Stockholmsbörsen, räknat enligt Six Return Index, var 17 (-14) procent.

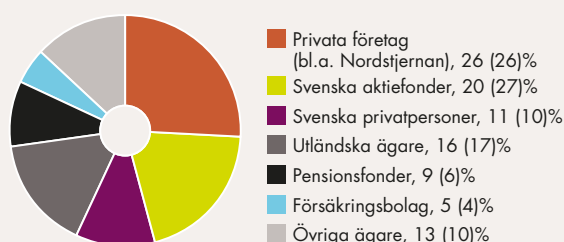
## NCC-AKTIE 2012

	A-aktien	B-aktien
Totalt antal aktier, st <sup>1)</sup>	30 133 886	77 886 436
Röstvärde	10 röster	1 röst
Omsatt antal totalt inkl. efteranmälda	1 844 362	159 100 954
– varav på NASDAQ OMX Stockholm	1 541 728	93 489 679
Omsatt värde totalt, MSEK	248,1	20 847,8
– varav på NASDAQ OMX Stockholm	207,1	12 206,0
Omsättningshastighet, %		
– totalt samtliga handelsplatser	6	204
– på NASDAQ OMX Stockholm	5	119
Kurs vid årets början, SEK	121,50	121,00
Kurs vid årets slut, SEK	136,00	136,20
Högst betalt, SEK	153,10	152,00
Lägst betalt, SEK	110,50	110,30
Betavärde	0,84	1,03
Utbetald utdelning, SEK	10,00	10,00
Total avkastning inklusive utdelning, %	20,00	20,70

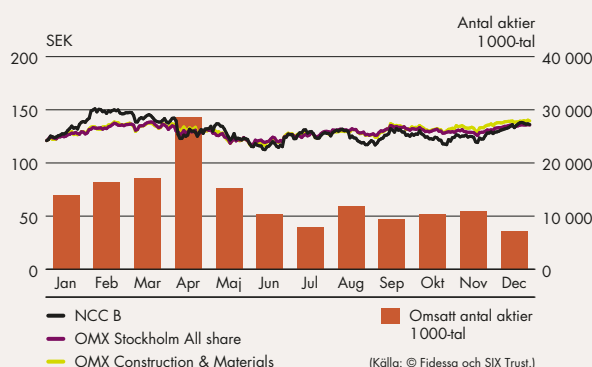
<sup>1)</sup> Exklusive återköpta aktier.

## ÄGARKATEGORIER, ANDEL AV KAPITAL

Svenska aktiefonder minskade sitt ägande under året medan pensionsfonderna ökade. Det utländska ägandet var i stort sett oförändrat.



## KURUTVECKLING OCH OMSÄTTNING 2012



NCC-AKTIE UNDER 5 ÅR

	2008	2009	2010	2011	2012
Börskurs vid årets utgång, NCC B, SEK	49,50	118,25	147,80	121,00	136,20
Börsvärde, MSEK	5 209	12 809	16 005	13 136	14 706
Resultat per aktie, SEK <sup>1)</sup>	16,69	11,63 <sup>4)</sup>	14,05	12,08	17,51
Ordinarie utdelning, SEK	4,00	6,00	10,00	10,00	10,00 <sup>2)</sup>
Direktavkastning, %	8,1	5,1	6,8	8,3	7,3
Total avkastning, % <sup>3)</sup>	-49	147 <sup>4)</sup>	30	-11	21
Antal utestående aktier vid årets utgång (miljoner)	108,4	108,4	108,4	108,4	108,0

Nyckeltal per aktie finns i Flerårsöversikten på s. 98.

<sup>1)</sup> Efter skatt och full utspädning.

<sup>2)</sup> Föreslagen utdelning.

<sup>3)</sup> Kursutveckling och utbetald utdelning i förhållande till värdet på NCC:s B-aktie vid årets början.

<sup>4)</sup> Ej omräknat enligt IFRIC 15.

A- OCH B-AKTIE

	A-aktien	B-aktien	Totalt A- och B-aktier
Antal aktier per 31/12 1999	63 111 682	45 324 140	108 435 822
Omvandling av A-aktier till B-aktier 2000–2011	-31 977 857	31 977 857	
Återköpta aktier 2000–2003		-6 035 392	-6 035 392
Försäljning av återköpta aktier 2005–2011		6 035 392	6 035 392
<b>Antal utestående aktier per 31/12 2011</b>	<b>31 133 825</b>	<b>77 301 997</b>	<b>108 435 822</b>
Omvandling av A-aktier till B-aktier 2012	-999 939	999 939	
Återköpta aktier 2012		-415 500	-415 500
<b>Antal utestående aktier per 31/12 2012</b>	<b>30 133 886</b>	<b>77 886 436</b>	<b>108 020 322</b>
Antal röster	301 338 860	77 886 436	379 225 296
Procent av röster	79	21	100
Procent av kapital	28	72	100
Slutkurs 31/12 2012, SEK	136,00	136,20	
Börsvärde, MSEK	4 098	10 608	14 706

FÖRDELNING EFTER AKTIEINNEHAV PER DEN 31 DECEMBER 2012<sup>1)</sup>

	Antal aktie-ägare	Procent av antal ägare	Antal aktier	Procent av aktiekapital
1–500	27 815	73,5	4 880 357	4,5
501–1 000	5 362	14,2	4 504 449	4,2
1 001–10 000	4 163	11,0	11 524 426	10,6
10 001–100 000	393	1,1	12 228 003	11,3
100 001–1 000 000	91	0,2	27 622 907	25,8
1 000 001–	15	0,1	47 260 180	43,6
<b>Totalt</b>	<b>37 840</b>	<b>100,0</b>	<b>108 020 322</b>	<b>100,0</b>

<sup>1)</sup> Exklusive återköpta aktier.

(Källa: Euroclear Sweden AB.)

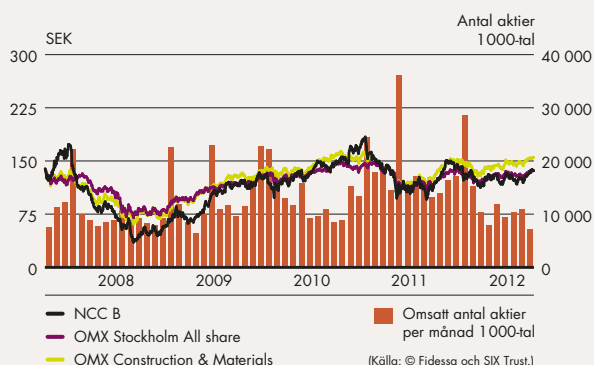
ÄGARSTRUKTUR PER DEN 31 DECEMBER 2012<sup>1)</sup>

	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Procentandel	
			Kapital	Röster
Nordstjärnan AB	25 000 000		23,1	65,9
Swedbank Robur fonder	1 254 274	4 454 277	5,3	4,5
SEB fonder		4 267 592	3,9	1,1
Lannebo fonder		3 663 254	3,4	1,0
AFA Försäkring		3 332 333	3,1	0,9
AMF Försäkring & Fonder		2 291 300	2,1	0,6
Länsförsäkringar fondförvaltning		2 259 107	2,1	0,6
Fjärde APfonden		2 111 938	1,9	0,6
Andra APfonden		1 856 847	1,7	0,5
SHB fonder		1 774 669	1,7	0,5
<b>Summa 10 största ägare</b>	<b>26 254 274</b>	<b>26 011 317</b>	<b>48,3</b>	<b>76,2</b>
Övriga aktieägare i Sverige	3 570 030	34 377 310	35,3	18,4
Övriga aktieägare i utlandet	309 582	17 497 809	16,4	5,4
<b>Totalt antal aktier</b>	<b>30 133 886</b>	<b>77 886 436</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

<sup>1)</sup> Exklusive återköpta aktier.

(Källa: Euroclear Sweden AB.)

KURSVÄRDE OCH OMSÄTTNING 2008–2012



TOTALAVKASTNING 2008–2012



# Finansiell information/kontakt

NCC lämnar finansiell information för verksamhetsåret 2013 vid följande tillfällen:

9 april	Årsstämma
3 maj	Delårsrapport januari–mars
16 augusti	Halvårsrapport januari–juni
25 oktober	Delårsrapport januari–september
Januari 2014	Bokslutskommuniké 2013

NCC:s delårsrapporter finns att hämta på NCC:s webbplats, [www.ncc.se](http://www.ncc.se), där all information om NCC-koncernen finns samlad på svenska och engelska. Länkar finns till kortfattade beskrivningar även på andra språk som franska, kinesiska och ryska. På webbplatsen finns även ett arkiv med delårsrapporter sedan 1997 och ett arkiv av årsredovisningar sedan 1996. NCC trycker och distribuerar inte delårsrapporter. Tryckt årsredovisning distribueras till de aktieägare som har begärt det.

Under fliken "Investor Relations" finns kursutveckling för NCC:s A- och B-aktie med uppdatering var 15 minut varje handelsdag samt relevanta nyckeltal. På webbplatsen återfinns pressmeddelanden dels från koncernen, NCC AB, dels lokala pressmeddelanden från respektive land. De är sorterade årsvis och med en sökbar funktion.

Den som vill beställa finansiell information från NCC kan antingen använda beställningsformuläret på webbplatsen [www.ncc.se](http://www.ncc.se),

skicka e-post till [ir@ncc.se](mailto:ir@ncc.se), skriva till NCC AB, 170 80 Solna, eller ringa till NCC AB på telefon 08-585 510 00. Ansvarig för aktieägarfrågor och finansiell information för NCC-koncernen är Johan Bergman, telefon 08-585 523 53, e-post: [ir@ncc.se](mailto:ir@ncc.se).

## ÅRSSTÄMMA

Årsstämma hålls den 9 april 2013 kl. 16.30.

Plats: Grand Hôtel, Vinterträdgården, Royals entré, Stallgatan 6, Stockholm. Anmälan kan ske skriftligen under adress NCC AB, Att: Agneta Hammarbäck, 170 80 Solna, via koncernens webbplats [www.ncc.se](http://www.ncc.se), per telefon 08-585 521 10, telefax 08-624 00 95 eller per e-post: [agneta.hammarback@ncc.se](mailto:agneta.hammarback@ncc.se). Vid anmälan ska uppges namn, person- eller organisationsnummer, adress och telefonnummer samt registrerat aktieinnehav.

Inregistrering till årsstämman börjar kl. 15.30. Kallelse till årsstämman finns på NCC:s webbplats, [www.ncc.se](http://www.ncc.se) och var införd i Post- och Inrikes Tidningar den 6 mars 2013. Att kallelse skett annonserades i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet samma dag.

NCC AB (publ), Org.nr 556034-5174, säte Solna.

Adresser till bolagen i NCC-koncernen finns på [www.ncc.se](http://www.ncc.se).

## AKTIEÄGARINFORMATION PÅ NCC.SE

På NCC:s hemsida under fliken Investor Relations hittar du all finansiell information kring NCC-koncernen och det som rör dig som är aktieägare i NCC.

**KURSFÖRÄNDRINGAR.** Kursinformation finns med 15 minuters fördröjning och du har även möjlighet att se totalavkastning (inklusive återinvesterade utdelningar) och jämföra NCC-aktiens utveckling med nordiska konkurrenter.

**ANALYTIKERLISTA.** Här finns en lista över de analytiker som löpande följer NCC.

**AKTIEÄGARSERVICE.** På vår Aktieägarservice kan du prenumerera på den information du önskar få, och även bestämma i vilken form du vill ha den – på papper eller via e-post.

The screenshot shows the NCC website's Investor Relations page. At the top, there is a navigation menu with links for 'Start', 'Boende', 'Lokaler', 'Byggnader', 'Infrastruktur', 'National & service', 'Koncept & kända projekt', 'Jubla för oss', and 'Om NCC'. Below this is a secondary menu with 'NCC-koncernen', 'NCC i Sverige', 'Investor Relations', 'Religionsstyrning', 'Press', 'NCC och energi', 'Så arbetar vi', and 'Vår historia'. The main content area features a large heading 'Investor relations' and a sub-heading 'Här hittar du all finansiell information kring NCC-koncernen och det som berör dig som är aktieägare i NCC.' To the right of this text is a small image of a bridge over water. Below the main text are two columns: 'Finansiella nyheter' and 'Pressmeddelanden', each containing a list of recent news items with dates. On the far right, there is a 'Mer information' section with contact details for Johan Bergman, IR-ansvarig, including phone and email, and a 'Facebook' link.

MER INFORMATION/  
KONTAKTPERSON.  
Johan Bergman  
IR-ansvarig  
Tel: 08-585 523 53  
E-post: [ir@ncc.se](mailto:ir@ncc.se)

# Definitioner/ordlista

## FINANSIELLA NYCKELTAL

**Andel riskbärande kapital:** Summan av eget kapital och uppskjutna skatteskulder i procent av summa tillgångar.

**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.

**Avkastning på totalt kapital:** Resultat efter finansnetto inklusive resultat från andelar i intresseföretag plus finansiella kostnader, i procent av genomsnittlig balansomsättning.

**Direktavkastning:** Utdelningen i procent av börskursen vid årets slut.

**Driftsnetto:** Resultat från fastighetsförvaltning före avskrivningar.

**Genomsnittlig räntebindningstid:** Återstående räntebindningstid vägd med utestående räntebärande skulder.

**Genomsnittligt eget kapital:** Medeltalet av redovisat eget kapital den 1 januari, 31 mars, 30 juni, 30 september och 31 december.

**Kapitalomsättningshastighet:** Nettoomsättning dividerad med genomsnittligt sysselsatt kapital.

**Medelränta:** Nominell ränta vägd med balansdagens utestående räntebärande skulder.

**Nettoinvesteringar:** Utgående balans minus ingående balans plus avskrivningar och nedskrivningar minus uppskrivningar avseende anläggningsstillgångar och omsättningsfastigheter.

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

**Nettomarginal:** Resultat efter finansiella poster i procent av nettoomsättningen.

**Nettoomsättning:** Inom entreprenadrörelsen redovisas nettoomsättningen enligt principen för successiv vinstavräkning. Dessa intäkter redovisas i takt med att entreprenadprojekten inom bolaget successivt färdigställs. I moderbolaget motsvaras nettoomsättningen av resultatavräknad fakturering på avslutade projekt.

**Orderingång:** 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.

**P/E-tal:** Börskursen vid årets slut dividerad med resultat per aktie efter skatt.

**Resultat per aktie, efter skatt:** Årets resultat hänförligt till NCC:s aktieägare dividerat med ett vägt genomsnitt av antal aktier under året.

**Räntetäckningsgrad:** Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.

**Rörelsemarginal:** Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen.

**Skuldsättningsgrad:** Nettolåneskuld dividerad med eget kapital.

**Soliditet:** Summan av eget kapital i procent av summa tillgångar.

**Sysselsatt kapital:** Balansomslutningen minskad med icke räntebärande skulder inklusive uppskjutna skatteskulder. Genomsnittligt sysselsatt kapital beräknas som medeltalet av värdena den 1 januari, 31 mars, 30 juni, 30 september och 31 december.

**Total avkastning:** Kursutveckling under året plus utbetald utdelning dividerat med aktiekursen vid årets ingång.

**Valutaeffekt:** Den påverkan som förändringar i olika valutor har på den löpande rapporteringen i NCC-koncernen vid omräkning till svenska kronor.

**Valutakursdifferens:** Kursförändringar hänförliga till förändringar i olika valutor vid omräkning av fordringar och skulder i utländsk valuta.

**Vinstmarginal:** Resultat efter finansiella poster i procent av årets nettoomsättning.

**Återköp egna aktier i aktiedata:** Vid beräkning av de nyckeltal som beräknas utifrån antalet utestående aktier, har återköpta aktier exkluderats.

## BRANSCHRELATERADE DEFINITIONER

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

**Byggrätt:** Bedömd möjlighet att bebygga ett markområde. För bostäder motsvarar en byggrätt antingen en lägenhet, radhus eller fristående småhus. För att förfoga över en byggrätt krävs antingen ägande av marken eller option på att äga marken. För kommersiella fastigheter mäts byggrätter i kvadratmeter.

**Detaljplan:** Kommunal plan för markanvändning inom visst område, vilken är juridiskt bindande och kan ligga till grund för bygglov.

**Direktavkastningskrav:** Köparens krav på avkastning vid förvärv av fastighets- och bostadsprojekt. Driftintäkter minus drifts- och underhållskostnader (=driftnetto) dividerat med marknadsvärdet.

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

**Fastigheter:** I verksamhetsbeskrivning avses hus, bostäder och mark.

**Funktionskontrakt:** Ett avtal där kunden ställer funktionskrav i stället för detaljerade material- och utförandekrav och som ofta löper över flera år.

**Hus/övriga hus:** I verksamhetsbeskrivning avses dels kommersiella byggnader, exempelvis kontor, butiker, gallerior, garage, hotell och industri och dels offentliga lokaler och byggnader såsom sjukhus, skolor, vård- och omsorgsbyggnader samt förvaltningsbyggnader.

**Kross:** Bergmaterial som sönderdelats genom krossning, även kallat makadam.

**NCC Partnering:** En samverkansform i bygg- och anläggningsbranschen där byggherren, konsulterna och entreprenören tidigt i processen etablerar ett öppet och förtroendefullt samarbete, baserat på gemensamma mål, gemensamma aktiviteter och gemensamma ekonomiska intressen, i syfte att optimera projektet.

**Plattformar:** Gemensamma standardiserade tekniska lösningar. Finns för allt från idrottshallar, kontor, logistikanläggningar, till broar, småhus och flerbostadshus.

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

**VDC:** Virtual Design and Construction.

**Översiktsplan:** Kommunal plan för markanvändning inom visst område, vilken inte är juridiskt bindande och som normalt förutsätts följas av och preciseras genom detaljplaner.



Utsläppen av växthusgaser från produktionen av denna trycksak inklusive papper, andra material och transporter har kompenseras genom investering i motsvarande mängd certifierade reduktionsenheter i Kikonda Forest Reserve-projektet, skogsplantering i Uganda.

Produktion: NCC och Hallvarsson & Halvarsson.

Fotografer: Klas Andersson s. 40. Arcasa Arkitekter s. 31. Thomas Bisbo s. 24. Patrick Degerman s. 7. DesignGroup Architects A/S s. 26. Diakrit s. 33. Bruno Ehrns s. 25. Fojab Arkitekter s. 28. Jonas Forsberg s. 13. Casper Hedberg s. 10, 15, 19, 27, 36. Tor Heimdal omslagets insida. Ulf Huett Nilsson omslagets fram- och baksida. Sten Jansin s. 15, 17, 106–109. Alexander Kadrilev s. 23. Håkan Lindgren s. 3, 4, 5, 38. Micke Lundström s. 8, 9. Gregers Münter s. 16. Jarle Nyttningnes s. 11. Felix Odell s. 21, 41. Lars-Magnus Olsson/WSP s. 15. Sini Pennanen s. 1, 9, 13. Dalibor Sandic s. 8, 13, 27. Pekka Stålnacke/bsmart s. 19. Mikael Ullén s. 1, 20.

Tryck: Elanders i Falköping, 2013.



NCC är ett av de ledande bygg- och fastighetsutvecklingsföretagen i norra Europa med en omsättning på 57 Mdr SEK och 18 000 anställda. Med Norden som hemmarknad är NCC verksamt inom hela värdekedjan – utvecklar och bygger bostäder, kommersiella fastigheter, industrilokaler och offentliga byggnader, vägar och anläggningar samt övrig infrastruktur. NCC erbjuder även insatsvaror för byggproduktion samt ansvarar för beläggning och vägservice. NCC skapar framtidens miljöer för arbete, boende och kommunikation med ett ansvarsfullt byggande som ger hållbart samspel mellan människa och miljö.

#### OMSLAGSBILDEN:

NCC har ytskiktsrenoverat gamla Årstabron i Stockholm, Sverige. Genom att använda injekteringsbetong erhöles positiva miljöeffekter. Totalt minskade cementhalten med 50 procent, vilket innebar en minskning av koldioxidutsläppen med cirka 200 kilo per kubikmeter betong.

