

---

# Tillägg till Grundprospekt

---

avseende

## Medium Term Notes-program om 3 miljarder kronor för NCC Treasury AB (publ) med borgen utfärdad av NCC AB (publ)

**Tillägg till NCC Treasury AB (publ) grundprospekt, vilket godkänts och registrerats av Finansinspektionen den 25 oktober 2011 (diariernr. 11-10108) ("Grundprospektet").**

Detta tillägg har godkänts och registrerats den 9 februari 2012 (diariernr. 12-1344) av Finansinspektionen i enlighet med 2 kap. 34§ lag (1991:980) om handel med finansiella instrument.

Detta tillägg skall läsas tillsammans med Grundprospektet.

Detta tillägg upprättas med anledning av att NCC AB (publ), borgensman under programmet, har offentliggjort sin bokslutskommuniké för 2011.

Rätt att återkalla anmälan, samtycke till köp eller liknande med anledning av publiceringen av detta tillägg ska utnyttjas inom fem arbetsdagar från publiceringen.

# Bokslutskommuniké 2011

## 1 oktober – 31 december 2011

- Ordergång 14 932 (14 154) MSEK
- Nettoomsättning 18 119 (15 338) MSEK
- Resultat efter finansiella poster 1 080 (801) MSEK
- Periodens resultat efter skatt 769 (590) MSEK
- Resultat per aktie 7,09 (5,44) SEK

## 1 januari – 31 december 2011

- Ordergång 57 867 (54 942) MSEK
- Nettoomsättning 52 535 (49 420) MSEK
- Resultat efter finansiella poster 1 808 (2 008) MSEK
- Periodens resultat efter skatt 1 312 (1 527) MSEK
- Resultat per aktie 12,08 (14,05) SEK
- Styrelsen föreslår en utdelning för 2011 på 10,00 (10,00) SEK per aktie

| MSEK                                      | 2011          | 2010    | 2011          | 2010    |
|---|---------------|---------|---------------|---------|
|   | Okt-dec       | Okt-dec | Jan-dec       | Jan-dec |
| Ordergång                                 | <b>14 932</b> | 14 154  | <b>57 867</b> | 54 942  |
| Nettoomsättning                           | <b>18 119</b> | 15 338  | <b>52 535</b> | 49 420  |
| Rörelseresultat                           | <b>1 140</b>  | 848     | <b>2 017</b>  | 2 254   |
| Resultat efter finansiella poster         | <b>1 080</b>  | 801     | <b>1 808</b>  | 2 008   |
| Periodens resultat efter skatt            | <b>769</b>    | 590     | <b>1 312</b>  | 1 527   |
| Resultat per aktie efter utspädning, SEK  | <b>7,09</b>   | 5,44    | <b>12,08</b>  | 14,05   |
| Kassaflöde före finansiering              | <b>706</b>    | 1 207   | <b>-2 404</b> | 1 934   |
| Avkastning på eget kapital efter skatt, % |               |         | <b>17</b>     | 20      |
| Skuldsättningsgrad, ggr                   | <b>0,5</b>    | 0,1     | <b>0,5</b>    | 0,1     |
| Nettolåneskuld                            | <b>3 960</b>  | 431     | <b>3 960</b>  | 431     |

## Mål och strategi för en lönsam tillväxt

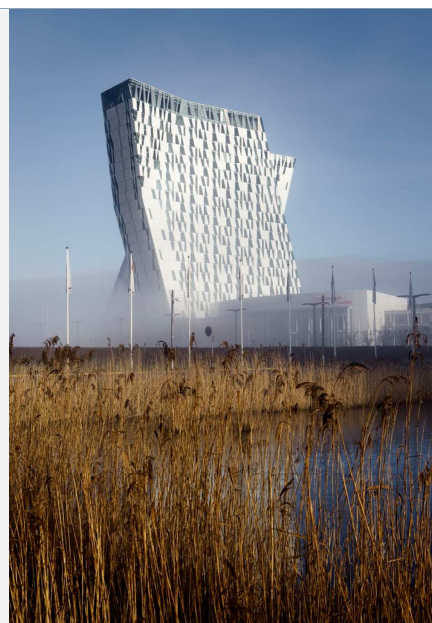
NCC har beslutat om en tillväxtstrategi för 2012 – 2015. Avkastningsmål och utdelningspolicy är oförändrade.

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.

### STRATEGI 2012 – 2015

NCC ska växa med lönsamhet och vara en ledande aktör på de marknader bolaget verkar på. Med ledande aktör menas att vara bland de tre främsta avseende såväl lönsamhet som volym. Tre marknader och områden prioriteras; tillväxt i Norge inom alla affärsområden, etablering på anläggningsmarknaden i Finland och expansion av bostadsutvecklingsaffären på samtliga marknader. Tillväxtmål har satts för NCC:s olika verksamheter för strategiperioden.

Läs mer om NCC:s strategi på sid 23 – 24 i denna rapport.



## Kommentar från vd Peter Wågström

En stark avslutning på 2011 för NCC!

Vi gör resultatmässigt ett av de bästa kvartalen någonsin, främst tack vare ett starkt resultat i NCC Housing. Under kvartalet överlämnades och resultatavräknades ett stort antal bostäder, som dessutom hade en högre marginal än de bostäder som resultatavräknats tidigare under året. Vi har sedan finanskrisen 2008 successivt höjt marginalen i bostadsprojekten på de marknader där det varit möjligt.

Även NCC Roads resultat sticker ut i kvartalet. En god marknad och bra väderförhållanden medförde att vi kunde leverera högre volymer av stenmaterial och asfalt.

Jag är ganska nöjd med vårt rörelseresultat på 2 017 MSEK och en avkastning på eget kapital på 17 procent, trots att vi inte nådde vårt finansiella mål om 20 procent. Att vi inte klarade att nå målet berodde i år framförallt på den långa och stränga vinter som inledde året, projektnedskrivningar i Norge och Finland samt marknedskrivningar i Danmark och Lettland.

Efterfrågan på NCC:s produkter och tjänster har varit god under hela 2011. Vi har ännu inte sett några entydiga tecken på att den europeiska skuldskrisen och oron för den ekonomiska tillväxten har påverkat efterfrågan. Det finns fortfarande många jobb att räkna på, men vi följer utvecklingen mycket noga. Tack vare årets starka ordergång har vi vid årets utgång en betydligt högre orderstock.

Under året har vi investerat i fler bostads- och fastighetsutvecklingsprojekt baserat på ett underliggande behov på marknaden. Det har medfört att vi jämfört med föregående år har en högre skuldsättning men vi har en fortsatt god finansiell ställning.

Vi har under året utvecklat en än mer kund- och tillväxtorienterad strategi för 2012 – 2015. Under strategiperioden ska NCC växa med lönsamhet. Tillväxten ska huvudsakligen ske organiskt och på befintliga marknader, men kan kompletteras med förvärv. Tre marknader och områden prioriteras; tillväxt i Norge inom alla affärsområden, etablering på anläggningsmarknaden i Finland och expansion av bostadsutvecklingsaffären på samtliga marknader.

Antalet bostäder i pågående produktion ska öka från dagens cirka 5 500 till minst 7 000. Grunden för expansionen är det underliggande behov av bostäder som finns på merparten av våra marknader. En stabil prisutveckling är en förutsättning där ökningen av antalet bostäder i pågående produktion ska göras i den takt som marknaden tillåter med en kontrollerad risk. Som en konsekvens av en något mer avvaktande marknad har vi under hösten blivit försiktigare med startar av bostadsprojekt. Bostadsförsäljningen har dock varit bra under hela året, även om försäljningstakten sjunkit något. Med nuvarande försäljningstakt är portföljen slutsåld på 10 månader.

Jag känner tillförsikt inför framtiden trots att året avslutades med motstridiga signaler från omvärlden som i allra högsta grad kan påverka våra kunders beteende. Min övertygelse bottenar i att vi har en stark finansiell ställning och en sund och stabil verksamhet. Vi har en tydlig bild av hur vi med kunden i fokus ska utveckla NCC kommande år.

Peter Wågström, vd och koncernchef  
Solna den 1 februari 2012



## Koncernens utveckling

### SENASTE KVARTALET OKTOBER – DECEMBER 2011

#### ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK

Orderingången uppgick till 14 932 (14 154) MSEK. Samtliga affärsområden förutom NCC Housing redovisade ökad orderingång. Hög omsättning medförde att orderstocken minskade under kvartalet, men den är fortsatt på en hög nivå och uppgick till 46 314 MSEK. Valutakurseffekter minskade orderingången med 60 MSEK jämfört med föregående år.

#### NETTOOMSÄTTNING

Nettoomsättningen ökade och uppgick till 18 119 (15 338) MSEK. NCC Housing har som planerat färdigställt och överlämnat ett stort antal bostäder till kund vilket medförde att cirka halva årsomsättningen uppnåddes under årets sista kvartal. NCC:s Construction-enheter har haft en ökad orderingång under en längre tid, vilket leder till ökad omsättning. NCC Roads drog nytta av gynnsam väderlek i slutet av året. Valutakurseffekter minskade omsättningen med 193 MSEK jämfört med föregående år.

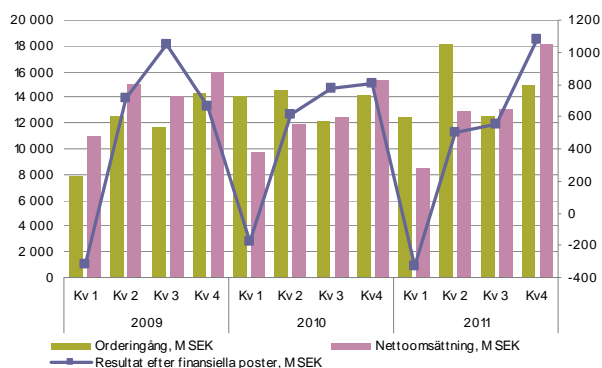
#### RESULTAT

NCC:s rörelseresultat uppgick till 1 140 (848) MSEK. Resultatförbättringen förklaras främst av NCC Housing, vars resultat förbättrades till följd av högre omsättning och bättre marginaler. Resultatet var även högre i Construction Denmark samtidigt som det var lägre inom övriga Construction-enheter. NCC Roads resultat belastades av nedskrivningar av goodwill om 32 MSEK i den finländska verksamheten. Finansnettot försämrades och uppgick till -61 (-47) MSEK, vilket förklaras av att nettolåneskulden var högre.

#### KASSAFLÖDE

Förändringen av kapitalbindningen i omsättningsfastigheter låg på samma nivå som föregående år trots omfattande investeringar. Detta förklaras av att en stor mängd bostäder överlämnades till kund. En betydande resultatförbättring motverkades av ökade kundfordringar på grund av sena kundinbetalningar. Dessa har till större delen betalats i januari.

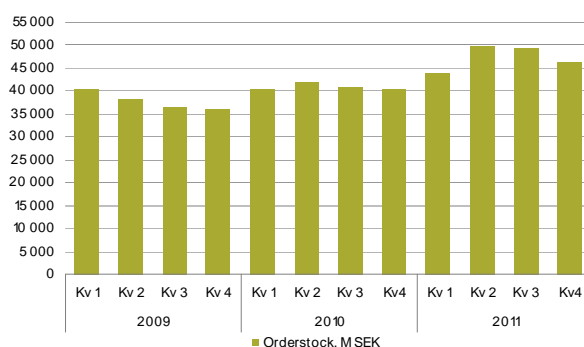
## KONCERNENS UTVECKLING



#### SÄSONGSEFFEKTER

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. I år har effekten varit större än normalt i början av året med uppskjuten verksamhet på grund av mycket kyla och snö men mindre än normalt i sista kvartalet då vädret var mildt.

#### ORDERSTOCK



#### NETTOLÅNESKULD

Nettolåneskulden (räntebärande skulder - likvida tillgångar - räntebärande fordringar) uppgick per den 31 december till 3 960 (431) MSEK, se även not 5, Specifikation nettolåneskuld. Per den 30 september 2011 var nettolåneskulden 4 621 MSEK. Under fjärde kvartalet har kapitalbindningen förlängts på den räntebärande skulden genom emissioner via NCC:s MTN-program; refinansiering av 60 MEUR med snittlöptid på fyra år och nyupplåning av 40 MEUR på fem år. De räntebärande skuldernas kapitalbindning, exklusive lån i finländska bostadsaktiebolag och svenska bostadsrättsföreningar, uppgick till 47 (44) månader vid kvartalets utgång. NCC:s outnyttjade bindande kreditlöften uppgick vid kvartalets utgång till 3,5 (3,5) Mdr SEK med en återstående genomsnittlig löptid på 17 (28) månader.

**HELÅRSPERIODEN JANUARI – DECEMBER 2011**
**ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK**

Orderingången har varit god under året och ökade till 57 867 (54 942) MSEK. Orderstocken ökade med 5 888 MSEK under året och uppgick 31 december 2011 till 46 314 MSEK. Valutakurseffekter minskade orderingången med 1 336 MSEK jämfört med föregående år.

**NETTOOMSÄTTNING**

Nettoomsättningen ökade och uppgick till 52 535 (49 420) MSEK. Samtliga affärsområden förutom NCC Property Development redovisade en ökad omsättning. Valutakurseffekter minskade omsättningen med 1 169 MSEK jämfört med föregående år.

**RESULTAT**

NCC:s rörelseresultat uppgick till 2 017 (2 254) MSEK. Resultatet för NCC Housing blev 279 MSEK högre än föregående år trots nedskrivningar om 103 (76) MSEK. Lägre resultat för Construction-enheterna i Sverige, Finland

och Norge samt i NCC Property Development medförde dock att koncernens resultat blev något lägre. Lägre räntor och högre avkastning på likvida medel medförde att finansnettot trots en högre nettolåneskuld förbättrades till -208 (-246) MSEK.

**KASSAFLÖDE**

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet blev lägre än föregående år både avseende resultat och justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet. En hög aktivitet i fastighets- och bostadsprojekt ökade kapitalbindningen i omsättningsfastigheter. Detta medförde att kassaflödet från den löpande verksamheten blev lägre än föregående år.

Investeringar i maskiner och inventarier samt företagsförvärv har främst skett inom NCC Roads och NCC Construction Norway. En större fyllnadsinbetalning av skatt har genomförts i moderbolaget.

**NETTOLÅNESKULD**

| MSEK                                  | 2011<br>Okt-dec | 2010<br>Okt-dec | 2011<br>Jan-dec | 2010<br>Jan-dec |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Nettolåneskuld ingående balans</b> | <b>-4 621</b>   | <b>-1 610</b>   | <b>-431</b>     | <b>-1 784</b>   |
| Kassaflöde före finansiering          | 706             | 1 207           | -2 404          | 1 934           |
| Försäljning av aktier i eget förvar   |                 |                 | 3               |                 |
| Utdelning                             |                 |                 | -1 084          | -650            |
| Övriga förändringar nettolåneskuld    | -46             | -28             | -45             | 69              |
| <b>Nettolåneskuld utgående balans</b> | <b>-3 960</b>   | <b>-431</b>     | <b>-3 960</b>   | <b>-431</b>     |

**ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK**

| MSEK   | Orderingång     |                 |                 |                 | Orderstock     |                |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|----------------|
|  | 2011<br>Okt-dec | 2010<br>Okt-dec | 2011<br>Jan-dec | 2010<br>Jan-dec | 2011<br>31 Dec | 2010<br>31 Dec |
| NCC Construction Sweden                                      | 5 650           | 5 674           | 25 274          | 23 983          | 20 860         | 19 132         |
| NCC Construction Denmark                                     | 1 270           | 1 097           | 3 689           | 3 831           | 3 154          | 2 845          |
| NCC Construction Finland                                     | 1 844           | 1 696           | 7 768           | 6 512           | 5 998          | 4 637          |
| NCC Construction Norway                                      | 1 415           | 1 155           | 5 000           | 4 370           | 3 931          | 3 867          |
| NCC Roads  | 3 429           | 2 585           | 11 830          | 10 561          | 4 705          | 3 803          |
| NCC Housing  | 2 756           | 3 489           | 9 485           | 10 534          | 11 217         | 9 251          |
| <b>Summa</b>   | <b>16 364</b>   | <b>15 697</b>   | <b>63 047</b>   | <b>59 792</b>   | <b>49 865</b>  | <b>43 536</b>  |
| varav egen regi-projekt för boendeutveckling till privatkund | 2 173           | 2 947           | 8 306           | 8 955           | 10 550         | 8 492          |
| fastighetsutveckling   | 879             | 413             | 2 803           | 2 258           | 2 901          | 1 632          |
| Övrigt och eliminerings                                      | -1 432          | -1 543          | -5 180          | -4 850          | -3 551         | -3 110         |
| <b>Koncernen</b>   | <b>14 932</b>   | <b>14 154</b>   | <b>57 867</b>   | <b>54 942</b>   | <b>46 314</b>  | <b>40 426</b>  |

**NETTOOMSÄTTNING OCH RÖRELSERESULTAT**

| MSEK                     | Nettoomsättning |                 |                 |                 | Rörelseresultat |                 |                 |                 |
|--------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                          | 2011<br>Okt-dec | 2010<br>Okt-dec | 2011<br>Jan-dec | 2010<br>Jan-dec | 2011<br>Okt-dec | 2010<br>Okt-dec | 2011<br>Jan-dec | 2010<br>Jan-dec |
| NCC Construction Sweden  | 7 857           | 6 806           | 23 574          | 20 962          | 345             | 423             | 777             | 924             |
| NCC Construction Denmark | 1 089           | 855             | 3 358           | 2 906           | 55              | 44              | 169             | 124             |
| NCC Construction Finland | 1 927           | 1 642           | 6 331           | 5 791           | 17              | 41              | 14              | 132             |
| NCC Construction Norway  | 1 550           | 1 348           | 4 887           | 4 341           | 23              | 33              | 6               | 147             |
| NCC Roads                | 3 549           | 2 948           | 11 766          | 10 679          | 99              | 123             | 414             | 356             |
| NCC Housing              | 3 791           | 2 062           | 7 542           | 6 880           | 552             | 83              | 606             | 327             |
| NCC Property Development | 457             | 1 144           | 1 366           | 2 020           | 69              | 111             | 28              | 116             |
| <b>Summa</b>             | <b>20 221</b>   | <b>16 806</b>   | <b>58 824</b>   | <b>53 579</b>   | <b>1 159</b>    | <b>858</b>      | <b>2 012</b>    | <b>2 126</b>    |
| Övrigt och eliminerings  | -2 101          | -1 468          | -6 290          | -4 159          | -18             | -10             | 4               | 128             |
| <b>Koncernen</b>         | <b>18 119</b>   | <b>15 338</b>   | <b>52 535</b>   | <b>49 420</b>   | <b>1 140</b>    | <b>848</b>      | <b>2 017</b>    | <b>2 254</b>    |

## NCC:s Construction-enheter

### MARKNADENS UTVECKLING

Marknadsutvecklingen var positiv under 2011 och efterfrågan var god inom såväl hus, anläggning och bostäder. Den europeiska skuldskrisen och oron i den globala ekonomin har ännu inte påverkat efterfrågan i någon större omfattning. Men den generella byggkonjunkturen följer, med en viss eftersläpning, som regel den allmänna ekonomiska utvecklingen. NCC förväntar sig ingen större tillväxt av bygginvesteringarna under 2012.

### SENASTE KVARTALET OKTOBER – DECEMBER 2011

#### ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK

Orderingången i samtliga Construction-enheter ökade eller var på samma nivå jämfört med föregående år. I Norge ökade orderingången tack vare bra orderingång av anläggningsprojekt.

Hög produktion medförde att orderstocken minskade under kvartalet. God orderingång i kvartalet och under året gör ändå att orderstocken är högre än föregående år i samtliga NCC Construction-enheter.

#### NETTOOMSÄTTNING

Nettoomsättningen ökade i samtliga Construction-enheter.

#### RÖRELSERESULTAT

Högre omsättning och fortsatt god lönsamhet medförde att resultatet i Danmark var högre än föregående år. I Sverige var resultatet lägre än föregående års resultat, som innehöll höjda resultatprognoser i stora projekt som närmade sig färdigställande. Trots högre volym blev resultaten för verksamheterna i Finland och Norge lägre än föregående år.



### HELÅRSPERIODEN JANUARI – DECEMBER 2011

#### ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK

Orderingången ökade tack vare god orderingång av både hus- och anläggningsprojekt. Orderingången av bostadsprojekt planade ut i slutet av året. Orderstocken för samtliga Construction-enheter ökade med 3,5 miljarder och uppgick vid årets slut till 33,9 Mdr SEK.

#### NETTOOMSÄTTNING

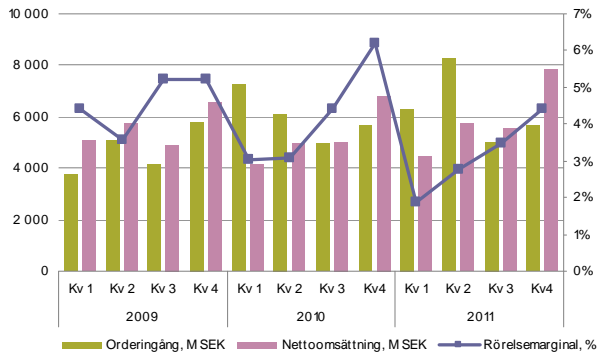
Högre ingående orderstock och stigande orderingång under året medförde att samtliga Construction-enheters nettoomsättning var högre än föregående år.

#### RÖRELSERESULTAT

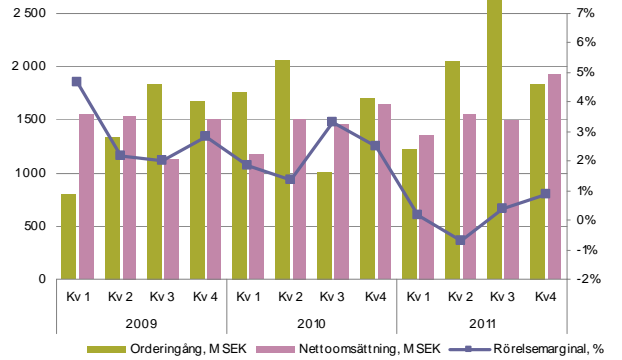
Resultatet i Danmark var bättre tack vare både högre omsättning och marginal. Den svenska verksamhetens resultat var på en hög nivå. Verksamheterna i Finland och Norge hade sämre resultat på grund av nedskrivningar i ett antal projekt.

| MSEK                            | 2011<br>Okt-dec | 2010<br>Okt-dec | 2011<br>Jan-dec | 2010<br>Jan-dec |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>NCC Construction Sweden</b>  |                 |                 |                 |                 |
| Orderingång                     | 5 650           | 5 674           | 25 274          | 23 983          |
| Orderstock                      | 20 860          | 19 132          | 20 860          | 19 132          |
| Nettoomsättning                 | 7 857           | 6 806           | 23 574          | 20 962          |
| Rörelseresultat                 | 345             | 423             | 777             | 924             |
| Rörelsemarginal, %              | 4,4             | 6,2             | 3,3             | 4,4             |
| <b>NCC Construction Denmark</b> |                 |                 |                 |                 |
| Orderingång                     | 1 270           | 1 097           | 3 689           | 3 831           |
| Orderstock                      | 3 154           | 2 845           | 3 154           | 2 845           |
| Nettoomsättning                 | 1 089           | 855             | 3 358           | 2 906           |
| Rörelseresultat                 | 55              | 44              | 169             | 124             |
| Rörelsemarginal, %              | 5,1             | 5,1             | 5,0             | 4,3             |
| <b>NCC Construction Finland</b> |                 |                 |                 |                 |
| Orderingång                     | 1 844           | 1 696           | 7 768           | 6 512           |
| Orderstock                      | 5 998           | 4 637           | 5 998           | 4 637           |
| Nettoomsättning                 | 1 927           | 1 642           | 6 331           | 5 791           |
| Rörelseresultat                 | 17              | 41              | 14              | 132             |
| Rörelsemarginal, %              | 0,9             | 2,5             | 0,2             | 2,3             |
| <b>NCC Construction Norway</b>  |                 |                 |                 |                 |
| Orderingång                     | 1 415           | 1 155           | 5 000           | 4 370           |
| Orderstock                      | 3 931           | 3 867           | 3 931           | 3 867           |
| Nettoomsättning                 | 1 550           | 1 348           | 4 887           | 4 341           |
| Rörelseresultat                 | 23              | 33              | 6               | 147             |
| Rörelsemarginal, %              | 1,5             | 2,5             | 0,1             | 3,4             |

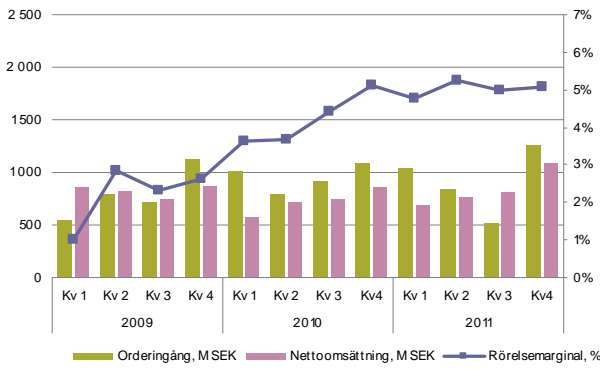
NCC CONSTRUCTION SWEDEN



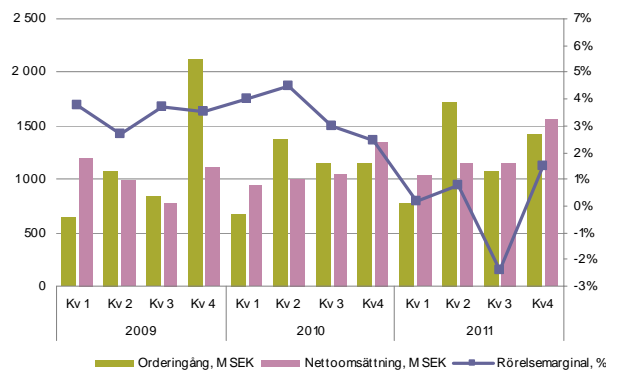
NCC CONSTRUCTION FINLAND



NCC CONSTRUCTION DENMARK



NCC CONSTRUCTION NORWAY



## NCC Roads

### MARKNADENS UTVECKLING

Efter en kraftig nedgång på stenmaterialmarknaden 2009, återhämtade sig volymerna under 2010 och steg ytterligare under 2011. Asfaltsvolymerna minskade under 2010, men ökade igen under 2011. Den positiva marknadsutvecklingen höll i sig under fjärde kvartalet 2011. För 2012 förväntar sig NCC en efterfrågan i nivå med 2011.

### SENASTE KVARTALET OKTOBER – DECEMBER 2011

#### NETTOOMSÄTTNING

Det fjärde kvartalet har tack vare det gynnsamma vädret samt orderläget kännetecknats av högre volymer för både stenmaterial och asfalt jämfört med tidigare år. Omsättningen ökade jämfört med föregående år och uppgick till 3 549 (2 948) MSEK.

#### RÖRELSERESULTAT

Resultatet i kvartalet var lägre än föregående år och uppgick till 99 (123) MSEK. Kvartalets resultat belastades med en nedskrivning av goodwill om 32 MSEK i den finländska verksamheten. En högre volym och högre priser för stenmaterial samt ökade volymer för asfalt påverkade resultatet positivt trots fortsatt höga priser på insatsvaror.

#### SYSSELSATT KAPITAL

Sysselsatt kapital sjönk i sista kvartalet med 0,6 Mdr SEK till följd av den säsongsmässigt avtagande aktiviteten och uppgick till 3,2 Mdr SEK. Den milda vintern har gynnat verksamheten som har kunnat bedrivas längre än föregående år.

### HELÅRSPERIODEN JANUARI – DECEMBER 2011

#### NETTOOMSÄTTNING

Höga volymer inom främst stenmaterial och asfalt ökade omsättningen jämfört med tidigare år. Omsättningen uppgick till 11 766 (10 679) MSEK.



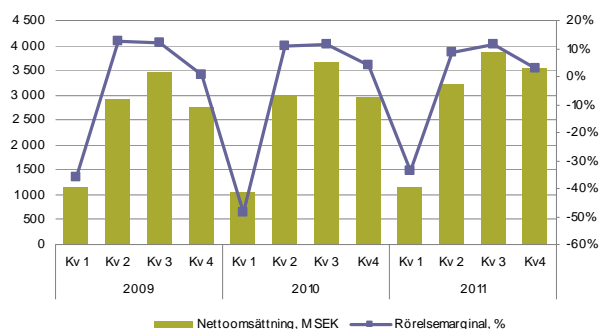
#### RÖRELSERESULTAT

Resultatet förbättrades jämfört med föregående år och uppgick till 414 (356) MSEK. Förbättringen förklaras framförallt av ett bättre första kvartal och en stabil utveckling i övriga kvartal för främst stenmaterial och asfalt. Resultatet 2011 belastas av en nedskrivning av goodwill om 32 MSEK i den finländska verksamheten.

#### SYSSELSATT KAPITAL

Den längre säsongen och förvärvet av den finländska asfaltverksamheten Destia har lett till att det sysselsatta kapitalet blev 0,4 Mdr SEK högre än 2010.

#### KVARTALSDATA



| MSEK               | 2011<br>Okt-dec | 2010<br>Okt-dec | 2011<br>Jan-dec | 2010<br>Jan-dec |
|--------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>NCC Roads</b>   |                 |                 |                 |                 |
| Orderingång        | 3 429           | 2 585           | 11 830          | 10 561          |
| Orderstock         | 4 705           | 3 803           | 4 705           | 3 803           |
| Nettoomsättning    | 3 549           | 2 948           | 11 766          | 10 679          |
| Rörelseresultat    | 99              | 123             | 414             | 356             |
| Rörelsemarginal, % | 2,8             | 4,2             | 3,5             | 3,3             |
| Sysselsatt kapital |                 |                 | 3 223           | 2 820           |



## NCC Housing

### MARKNADENS UTVECKLING

Efterfrågan på bostadsmarknaderna i Sverige, Finland och Tyskland är stabil. Utbudet av såväl nyproduktion som bostäder på andrahandsmarknaden är dock högre, vilket bidrar till att försäljningsprocessen tar något längre tid. Prisutvecklingen är stabil på de flesta marknader, men med prisjusteringar framförallt utanför de större tillväxtorterna. I Norge och S:t Petersburg är efterfrågan god och bostadspriserna har ökat. På alla NCC:s huvudmarknader finns ett underliggande behov av bostäder, med undantag för Danmark, och vår bedömning är att priserna för nyproducerade bostäder kommer att vara stabila under 2012.

### SENASTE KVARTALET OKTOBER – DECEMBER 2011

#### BOSTADSFÖRSÄLNING OCH BYGGSTARTER

NCC sålde totalt 685 (800) bostäder till privatkunder och 392 (282) bostäder till investerarmarknaden. Fokus i kvartalet har varit att avsluta och överlämna ett stort antal bostäder. Under kvartalet byggstartades totalt 893 (1 195) bostäder till privatkunder och 437 (282) bostäder till investerarmarknaden.

#### NETTOOMSÄTTNING

Nettoomsättningen var väsentligt högre än föregående år tack vare ett större antal färdigställda och resultatavräknade bostäder. Under kvartalet resultatavräknades 1 287 (564) bostäder till privatkunder och 403 (219) bostäder till investerarmarknaden. Resultatavräknat snittpris till privatkund var under kvartalet något lägre än föregående år på grund av fler sålda bostäder i S:t Petersburg och Baltikum.

#### RÖRELSERESULTAT

Resultatet uppgick till 552 (83) MSEK. Rörelseresultatet i kvartalet var väsentligt högre än föregående år tack vare omsättnings- och marginalökningen.

#### SYSSELSATT KAPITAL

Sysselsatt kapital ökade med 0,8 Mdr SEK och uppgick till 8,3 Mdr SEK under kvartalet.

## HELÅRSPERIODEN JANUARI – DECEMBER 2011

### BOSTADSFÖRSÄLNING OCH BYGGSTARTER

Totalt såldes 2 504 (2 727) bostäder till privatkunder och 724 (1 009) bostäder till investerarmarknaden. Under året byggstartades totalt 3 564 (3 489) bostäder till privatkunder och 852 (1 009) bostäder till investerarmarknaden. Antalet osålda färdigställda bostäder vid utgången av perioden uppgick till 198 (97). Antalet bostäder till privatkunder i pågående produktion uppgick till 4 233 (3 533). Försäljningsgraden i pågående bostadsprojekt till privatkunder uppgick till 42 (58) procent och färdigställandegraden till 43 (43) procent. De projekt som startades i slutet av året har initialt lägre försäljningsgrad än det stora antal som avslutades och överlämnades i årets sista kvartal.

### NETTOOMSÄTTNING

Under året resultatavräknades 2 764 (1 579) bostäder till privatkunder och 735 (1 116) bostäder till investerarmarknaden. De bostäder som överlämnades till kund under perioden hade ett lägre genomsnittligt pris jämfört med föregående år. Omsättningen uppgick till 7 542 (6 880) MSEK.

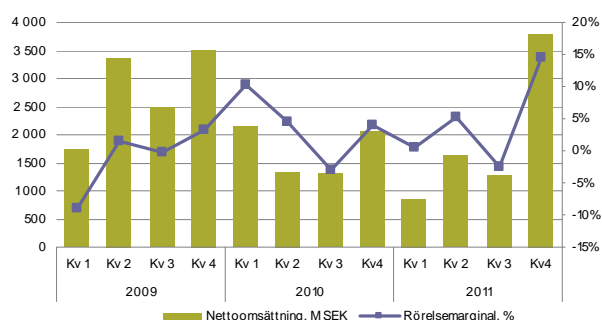
### RÖRELSERESULTAT

Resultatet uppgick till 606 (327) MSEK. Det förbättrade resultatet beror främst på högre omsättning och marginaler. Nedskrivningar belastade resultatet med 103 (76) MSEK.

### SYSSELSATT KAPITAL

Sysselsatt kapital ökade med 1,5 Mdr SEK under året till följd av den ökade volymen av pågående projekt och uppgick till 8,3 Mdr SEK.

### KVARTALSDATA



|                    | 2011    | 2010    | 2011    | 2010    |
|--------------------|---------|---------|---------|---------|
| MSEK               | Okt-dec | Okt-dec | Jan-dec | Jan-dec |
| <b>NCC Housing</b> |         |         |         |         |
| Orderingång        | 2 756   | 3 489   | 9 485   | 10 534  |
| Orderstock         | 11 217  | 9 251   | 11 217  | 9 251   |
| Nettoomsättning    | 3 791   | 2 062   | 7 542   | 6 880   |
| Rörelseresultat    | 552     | 83      | 606     | 327     |
| Rörelsemarginal, % | 14,6    | 4,0     | 8,0     | 4,8     |
| Sysselsatt kapital |         |         | 8 339   | 6 818   |



## NCC Property Development

### MARKNADENS UTVECKLING

Oron för skuldkrisen i Europa försätter att göra sig påmind genom en försiktighet på marknaden med längre beslutsprocesser som följd. På hyresmarknaderna var läget stabilt både avseende hyror och vakanser under det fjärde kvartalet.

### SENASTE KVARTALET OKTOBER – DECEMBER 2011

#### FASTIGHETSPROJEKT

Under kvartalet har två projekt resultatavräknats, kontorsprojektet Plaza Hehku II i Finland samt handelsplatsen Stenhagen II i Sverige. Fyra nya projekt har startats, ett kontorsprojekt, Aitio 1 Vivaldi i Finland, ett logistikcenter, Arendal II samt två handelsprojekt, Tornby etapp 1 och Birsta etapp 1 i Sverige.

Vid kvartalets utgång hade Property Development 23 (19), pågående eller färdigställda, men ännu inte resultatavräknade projekt. Nedlagda kostnader i dessa projekt var 2,3 (1,2) Mdr SEK, vilket motsvarar 41 (39) procent av den totala projektkostnaden om 5,6 (3,0) Mdr SEK. I kvartalet träffades hyresavtal om 87 000 kvadratmeter, vilket är det högsta antalet uthyrda kvadratmeter någonsin i ett enskilt kvartal.

Uthyrningsgraden uppgick till 58 procent i de pågående och färdigställda projekten jämfört med 45 procent vid kvartalets ingång.

#### NETTOOMSÄTTNING

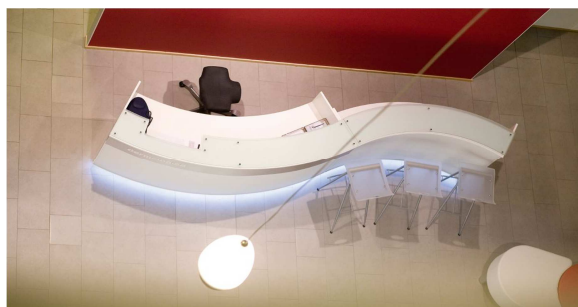
Nettoomsättningen var lägre än föregående år och de två projekt som resultatavräknades stod för den största delen av omsättningen. Föregående år resultatavräknades nio projekt.

#### RÖRELSERESULTAT

Två projekt resultatavräknades jämfört med nio föregående år, vilket innebar ett lägre resultat. Försäljning av mark samt resultat från tidigare försäljningar bidrog till resultatet.

#### SYSSELSATT KAPITAL

Sysselsatt kapital ökade jämfört med föregående kvartal och uppgick till 3,7 Mdr SEK.



### HELÅRSPERIODEN JANUARI – DECEMBER 2011

#### FASTIGHETSPROJEKT

Totalt sex projekt har resultatavräknats under året; två i Danmark, två i Sverige och två i Finland. Tolv projekt har byggstartats; sex i Sverige, fyra i Finland och två i Danmark. Under året träffades hyresavtal om 147 000 (145 000) kvadratmeter.

#### NETTOOMSÄTTNING

Nettoomsättningen var lägre jämfört med föregående år. Den största delen av nettoomsättningen kom från de resultatavräknade projekten i tredje och fjärde kvartalen.

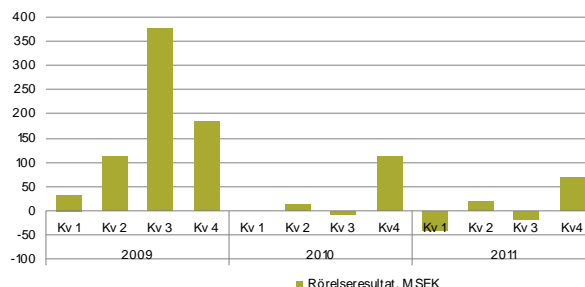
#### RÖRELSERESULTAT

Rörelseresultatet 2011 var lägre än föregående år. Sex (14) projekt har resultatavräknats samtidigt som resultat från tidigare försäljningar och markförsäljningar har tillkommit under året. Under tredje kvartalet belastades resultatet med en nedskrivning av mark i Riga, Lettland med 38 MSEK. Fjärde kvartalet var årets bästa med ett positivt resultat på 69 MSEK tack vare två resultatavräknade projekt; ett i Sverige och ett i Finland, samt resultat från tidigare försäljningar.

#### SYSSELSATT KAPITAL

Sysselsatt kapital ökade till följd av investeringar i pågående fastighetsprojekt exploateringsfastigheter och uppgick till 3,7 Mdr SEK.

#### KVARTALSDATA



| MSEK                            | 2011<br>Okt-dec | 2010<br>Okt-dec | 2011<br>Jan-dec | 2010<br>Jan-dec |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>NCC Property Development</b> |                 |                 |                 |                 |
| Nettoomsättning                 | 457             | 1 144           | 1 366           | 2 020           |
| Rörelseresultat                 | 69              | 111             | 28              | 116             |
| Sysselsatt kapital              |                 |                 | 3 697           | 2 838           |

FASTIGHETSUTVECKLINGSPROJEKT PER 2011-12-31 <sup>1)</sup>

| Projekt                                  | Typ           | Stad          | Säld, beräknas<br>resultatavräknas | Färdig-<br>ställande-<br>grad, % | Uthyrnings-<br>bar area,<br>kvm | Uthyrnings-<br>grad, % |
|--|---------------|---------------|------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|------------------------|
| <b>Sverige</b>                           |               |               |                                    |                                  |                                 |                        |
| Arendal I                                | Logistik      | Göteborg      | Kv 2, 2012                         | 85%                              | 20 400                          | 100%                   |
| Arendal II                               | Logistik      | Göteborg      |                                    | 15%                              | 25 800                          | 100%                   |
| Birsta etapp 1                           | Handel        | Sundsvall     |                                    | 15%                              | 4 900                           | 100%                   |
| Eslöv                                    | Handel        | Eslöv         |                                    | 97%                              | 3 900                           | 95%                    |
| Koggen 2                                 | Kontor        | Malmö         | Kv 3, 2012                         | 35%                              | 8 100                           | 0%                     |
| Tornby etapp 1                           | Handel        | Linköping     |                                    | 18%                              | 11 200                          | 82%                    |
| Torsplan                                 | Handel/Kontor | Stockholm     |                                    | 8%                               | 30 600                          | 46%                    |
| Triangeln <sup>2)</sup>                  | Handel/Kontor | Malmö         |                                    | 37%                              | 16 300                          | 52%                    |
| Ullevi Park II                           | Kontor        | Göteborg      |                                    | 35%                              | 14 600                          | 57%                    |
| <b>Totalt Sverige</b>                    |               |               |                                    | <b>31%</b>                       | <b>135 800</b>                  | <b>56%</b>             |
| <b>Danmark</b>                           |               |               |                                    |                                  |                                 |                        |
| CH Tangen                                | Kontor        | Århus         |                                    | 24%                              | 10 500                          | 100%                   |
| Gladsaxe                                 | Kontor        | Gladsaxe      | Kv 2, 2012                         | 91%                              | 35 700                          | 100%                   |
| Herredsentret I <sup>3)</sup>            | Handel        | Hilleröd      |                                    | 93%                              | 1 300                           | 100%                   |
| Herredsentret II                         | Handel        | Hilleröd      |                                    | 92%                              | 5 700                           | 100%                   |
| Kolding Retailpark II                    | Handel        | Kolding       |                                    | 98%                              | 5 600                           | 36%                    |
| Lyngby Hovedgade                         | Handel        | Lyngby        |                                    | 98%                              | 2 300                           | 54%                    |
| Roskildevej                              | Handel        | Taastrup      |                                    | 97%                              | 4 000                           | 46%                    |
| Tegholm                                  | Kontor        | Köpenhamn     | Kv 2, 2012                         | 60%                              | 9 200                           | 0%                     |
| Viborg Retailpark II + III <sup>3)</sup> | Handel        | Viborg        |                                    | 87%                              | 3 200                           | 69%                    |
| <b>Totalt Danmark</b>                    |               |               |                                    | <b>81%</b>                       | <b>77 500</b>                   | <b>75%</b>             |
| <b>Finland</b>                           |               |               |                                    |                                  |                                 |                        |
| Aitio 1 Vivaldi                          | Kontor        | Helsingfors   |                                    | 8%                               | 5 900                           | 25%                    |
| Alberga B                                | Kontor        | Esbo          |                                    | 52%                              | 5 600                           | 47%                    |
| Myllymäki Retail Park I                  | Handel        | Villmanstrand |                                    | 100%                             | 3 700                           | 80%                    |
| Plaza Loiste                             | Kontor        | Vanda         |                                    | 34%                              | 6 900                           | 74%                    |
| Tavastehus Centrum                       | Handel        | Tavastehus    |                                    | 3%                               | 26 400                          | 41%                    |
| <b>Totalt Finland</b>                    |               |               |                                    | <b>17%</b>                       | <b>48 500</b>                   | <b>46%</b>             |
| <b>Totalt</b>                            |               |               |                                    | <b>41%</b>                       | <b>261 800</b>                  | <b>58%</b>             |

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

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

<sup>3)</sup> Under kvartalet har projekten Haahr och Herredsentret I samt Viborg Retailpark och Viborg Retailpark III sammanslagits vilket gör att det vid kvartalets utgång var 23 (19) projekt färdigställda och byggstartade som inte resultatavräknats.

## Koncernens resultaträkning

| MSEK  | Not 1   | 2011<br>Okt-dec | 2010<br>Okt-dec | 2011<br>Jan-dec | 2010<br>Jan-dec |
|---|---------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Nettoomsättning   |         | 18 119          | 15 338          | 52 535          | 49 420          |
| Kostnader för produktion  | Not 2,3 | -16 153         | -13 740         | -47 721         | -44 487         |
| <b>Bruttoresultat</b>   |         | <b>1 965</b>    | <b>1 598</b>    | <b>4 814</b>    | <b>4 933</b>    |
| Försäljnings- och administrationskostnader                            | Not 2   | -798            | -750            | -2 774          | -2 682          |
| Resultat från försäljning av rörelsefastigheter                       |         | 5               |                 | 7               | 2               |
| Nedskrivning av anläggningstillgångar                                 | Not 3   | -34             | -2              | -38             | -2              |
| Resultat från försäljning av koncernföretag                           |         |                 |                 | 3               |                 |
| Resultat från andelar i intressföretag                                |         | 2               | 2               | 5               | 4               |
| <b>Rörelseresultat</b>  |         | <b>1 140</b>    | <b>848</b>      | <b>2 017</b>    | <b>2 254</b>    |
| Finansiella intäkter  |         | 19              | 19              | 76              | 99              |
| Finansiella kostnader   |         | -80             | -66             | -284            | -345            |
| <b>Finansnetto</b>  |         | <b>-61</b>      | <b>-47</b>      | <b>-208</b>     | <b>-246</b>     |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                              |         | <b>1 080</b>    | <b>801</b>      | <b>1 808</b>    | <b>2 008</b>    |
| Skatt på periodens resultat   |         | -311            | -210            | -496            | -481            |
| <b>Periodens resultat</b>   |         | <b>769</b>      | <b>590</b>      | <b>1 312</b>    | <b>1 527</b>    |
| <b>Hänförs till:</b>  |         |                 |                 |                 |                 |
| NCC:s aktieägare  |         | 769             | 590             | 1 310           | 1 524           |
| Innehav utan bestämmande inflytande                                   |         |                 |                 | 2               | 4               |
| <b>Periodens resultat</b>   |         | <b>769</b>      | <b>590</b>      | <b>1 312</b>    | <b>1 527</b>    |
| <b>Resultat per aktie</b>   |         |                 |                 |                 |                 |
| <i>Före utspädning</i>  |         |                 |                 |                 |                 |
| Resultat efter skatt, SEK   |         | 7,09            | 5,44            | 12,08           | 14,05           |
| <i>Efter utspädning</i>   |         |                 |                 |                 |                 |
| Resultat efter skatt, SEK   |         | 7,09            | 5,44            | 12,08           | 14,05           |
| <b>Antal aktier, miljoner</b>   |         |                 |                 |                 |                 |
| Totalt antal utgivna aktier   |         | 108,4           | 108,4           | 108,4           | 108,4           |
| Genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning under perioden |         | 108,4           | 108,4           | 108,4           | 108,4           |
| Genomsnittligt antal aktier efter utspädning                          |         | 108,4           | 108,4           | 108,4           | 108,4           |
| Antal utestående aktier före utspädning vid periodens slut            |         | 108,4           | 108,4           | 108,4           | 108,4           |

## Koncernens rapport över totalresultat

| MSEK                                      | Not 1 | 2011<br>Okt-dec | 2010<br>Okt-dec | 2011<br>Jan-dec | 2010<br>Jan-dec |
|---|-------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Periodens resultat</b>                 |       | <b>769</b>      | <b>590</b>      | <b>1 312</b>    | <b>1 527</b>    |
| <b>Övrigt totalresultat</b>               |       |                 |                 |                 |                 |
| Periodens omräkningsdifferenser           |       | -100            | -36             | -38             | -415            |
| Säkring av valutarisk i utlandsverksamhet |       | 48              | 15              | 10              | 230             |
| Kassaflödessakringar                      |       | -21             | 34              | -34             | 18              |
| Skatt hänförlig till övrigt totalresultat |       | -7              | -13             | 7               | -65             |
| <b>Periodens övrigt totalresultat</b>     |       | <b>-80</b>      | <b>1</b>        | <b>-55</b>      | <b>-232</b>     |
| <b>Periodens summa totalresultat</b>      |       | <b>689</b>      | <b>591</b>      | <b>1 257</b>    | <b>1 295</b>    |
| <b>Hänförs till:</b>                      |       |                 |                 |                 |                 |
| NCC:s aktieägare                          |       | 689             | 591             | 1 255           | 1 291           |
| Innehav utan bestämmande inflytande       |       |                 |                 | 2               | 4               |
| <b>Periodens summa totalresultat</b>      |       | <b>689</b>      | <b>591</b>      | <b>1 257</b>    | <b>1 295</b>    |

## Koncernens balansräkning

| MSEK   | Not 1,7 | 2011<br>31 Dec | 2010<br>31 Dec |
|--|---------|----------------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |         |                |                |
| <i>Anläggningstillgångar</i>                 |         |                |                |
| Goodwill                                     |         | 1 607          | 1 613          |
| Övriga immateriella tillgångar               |         | 167            | 115            |
| Rörelsefastigheter                           |         | 596            | 576            |
| Maskiner och inventarier                     |         | 2 209          | 1 816          |
| Långfristiga värdepappersinnehav             |         | 181            | 189            |
| Långfristiga fordringar                      | Not 5   | 1 559          | 1 363          |
| Uppskjutna skattefordringar                  |         | 191            | 68             |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |         | <b>6 511</b>   | <b>5 739</b>   |
| <i>Omsättningstillgångar</i>                 |         |                |                |
| Fastighetsprojekt                            | Not 4   | 4 475          | 2 931          |
| Bostadsprojekt                               | Not 4   | 9 860          | 8 745          |
| Material- och varulager                      |         | 557            | 537            |
| Skattefordringar                             |         | 23             | 41             |
| Kundfordringar                               |         | 7 265          | 6 481          |
| Upparbetade ej fakturerade intäkter          |         | 910            | 804            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |         | 1 114          | 988            |
| Övriga fordringar                            | Not 5   | 1 127          | 1 384          |
| Kortfristiga placeringar <sup>1)</sup>       | Not 5   | 285            | 741            |
| Likvida medel                                | Not 5   | 796            | 2 713          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |         | <b>26 414</b>  | <b>25 366</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |         | <b>32 924</b>  | <b>31 104</b>  |
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |         |                |                |
| Aktiekapital                                 |         | 867            | 867            |
| Övrigt tillskjutet kapital                   |         | 1 844          | 1 844          |
| Reserver                                     |         | -135           | -79            |
| Balanserat resultat inkl årets resultat      |         | 5 710          | 5 479          |
| <b>Aktieägarnas kapital</b>                  |         | <b>8 286</b>   | <b>8 111</b>   |
| Innehav utan bestämmande inflytande          |         | 11             | 21             |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |         | <b>8 297</b>   | <b>8 132</b>   |
| <b>SKULDER</b>                               |         |                |                |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |         |                |                |
| Långfristiga räntebärande skulder            | Not 5   | 3 850          | 2 712          |
| Övriga långfristiga skulder                  |         | 643            | 921            |
| Uppskjutna skatteskulder                     |         | 669            | 439            |
| Övriga avsättningar                          |         | 2 625          | 2 723          |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |         | <b>7 788</b>   | <b>6 796</b>   |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |         |                |                |
| Kortfristiga räntebärande skulder            | Not 5   | 1 585          | 1 546          |
| Leverantörsskulder                           |         | 4 131          | 3 414          |
| Skatteskulder                                |         | 60             | 449            |
| Fakturerade ej upparbetade intäkter          |         | 4 176          | 4 092          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |         | 3 274          | 3 327          |
| Avsättningar                                 |         | 3              | 9              |
| Övriga kortfristiga skulder                  |         | 3 611          | 3 341          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |         | <b>16 839</b>  | <b>16 177</b>  |
| <b>Summa skulder</b>                         |         | <b>24 627</b>  | <b>22 973</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |         | <b>32 924</b>  | <b>31 104</b>  |
| <b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>                    |         | <b>1 522</b>   | 1 612          |
| <b>BORGENS- OCH GARANTIFÖRPLIKTELSE</b>      |         | <b>1 353</b>   | 1 926          |

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

## Förändringar i eget kapital i sammandrag, koncernen

| MSEK  | 31 Dec 2011          |                                     |                     | 31 Dec 2010          |                                     |                     |
|---|----------------------|-------------------------------------|---------------------|----------------------|-------------------------------------|---------------------|
|   | Aktieägarnas kapital | Innehav utan bestämmande inflytande | Totalt eget kapital | Aktieägarnas kapital | Innehav utan bestämmande inflytande | Totalt eget kapital |
| <b>Ingående eget kapital, 1 januari</b>                           | <b>8 111</b>         | <b>21</b>                           | <b>8 132</b>        | <b>7 470</b>         | <b>18</b>                           | <b>7 488</b>        |
| Transaktioner hänförliga till innehav utan bestämmande inflytande |                      | -11                                 | -11                 |                      |                                     |                     |
| Årets summa totalresultat   | 1 255                | 2                                   | 1 257               | 1 291                | 4                                   | 1 295               |
| Utdelning   | -1 084               | -1                                  | -1 085              | -650                 | -1                                  | -651                |
| Försäljning av återköpta aktier                                   | 3                    |                                     | 3                   |                      |                                     |                     |
| <b>Utgående eget kapital</b>                                      | <b>8 286</b>         | <b>11</b>                           | <b>8 297</b>        | <b>8 111</b>         | <b>21</b>                           | <b>8 132</b>        |

## Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

| MSEK   | 2011         |               | 2010          |               |
|--|--------------|---------------|---------------|---------------|
|  | Okt-dec      | Okt-dec       | Jan-dec       | Jan-dec       |
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>  |              |               |               |               |
| Resultat efter finansiella poster  | 1 080        | 801           | 1 808         | 2 008         |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                  | 299          | 205           | 425           | 1 127         |
| Betald skatt   | -28          | 13            | -777          | -126          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet</b> | <b>1 351</b> | <b>1 018</b>  | <b>1 456</b>  | <b>3 009</b>  |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>                               |              |               |               |               |
| Försäljningar av fastighetsprojekt   | 179          | 153           | 861           | 841           |
| Investeringar i fastighetsprojekt  | -1 004       | -333          | -2 333        | -1 533        |
| Försäljningar av bostadsprojekt  | 3 065        | 809           | 6 264         | 3 758         |
| Investeringar i bostadsprojekt   | -2 382       | -783          | -7 529        | -3 171        |
| Övriga förändringar i rörelsekapital   | -256         | 458           | -266          | -481          |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>                               | <b>-399</b>  | <b>304</b>    | <b>-3 003</b> | <b>-586</b>   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                      | <b>952</b>   | <b>1 322</b>  | <b>-1 547</b> | <b>2 423</b>  |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>  |              |               |               |               |
| Försäljning av byggnader och mark  | -3           | 56            | 14            | 65            |
| Ökning (-) av investeringsverksamheten   | -243         | -171          | -871          | -555          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                      | <b>-246</b>  | <b>-115</b>   | <b>-857</b>   | <b>-489</b>   |
| <b>KASSAFLÖDE FÖRE FINANSIERING</b>  | <b>706</b>   | <b>1 207</b>  | <b>-2 404</b> | <b>1 934</b>  |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>   |              |               |               |               |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                     | <b>-948</b>  | <b>-1 171</b> | <b>491</b>    | <b>-1 504</b> |
| <b>PERIODENS KASSAFLÖDE</b>  | <b>-242</b>  | <b>36</b>     | <b>-1 913</b> | <b>430</b>    |
| <b>Likvida medel vid periodens/årets början</b>                                      | <b>1 045</b> | <b>2 683</b>  | <b>2 713</b>  | <b>2 317</b>  |
| Kursdifferens i likvida medel  | -6           | -5            | -4            | -34           |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS/ÅRETS SLUT</b>  | <b>797</b>   | <b>2 713</b>  | <b>797</b>    | <b>2 713</b>  |
| Kortfristiga placeringar med en löptid längre än tre månader                         | 285          | 741           | 285           | 741           |
| <b>Totalt likvida tillgångar vid periodens slut</b>                                  | <b>1 082</b> | <b>3 454</b>  | <b>1 082</b>  | <b>3 454</b>  |

## Noter

### NOT 1. REDOVISNINGSPRINCIPER

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

såsom de är antagna av EU. Delårsrapporten har upprättats enligt samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som i Årsredovisningen för 2010 (Not 1 sid. 56 – 63).

### NOT 2. AVSKRIVNINGAR

| MSEK                           | 2011        | 2010        | 2011        | 2010        |
|--------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                                | Okt-dec     | Okt-dec     | Jan-dec     | Jan-dec     |
| Ovriga immateriella tillgångar | -5          | -5          | -17         | -18         |
| Rörelsefastigheter             | -10         | -8          | -29         | -32         |
| Maskiner och inventarier       | -134        | -129        | -516        | -517        |
| <b>Summa avskrivningar</b>     | <b>-149</b> | <b>-142</b> | <b>-562</b> | <b>-567</b> |

### NOT 3. NEDSKRIVNINGAR OCH ÅTERFÖRDA NEDSKRIVNINGAR

| MSEK  | 2011       | 2010      | 2011        | 2010       |
|---|------------|-----------|-------------|------------|
|   | Okt-dec    | Okt-dec   | Jan-dec     | Jan-dec    |
| Bostadsprojekt <sup>1)</sup>                    |            | 12        | -103        | -30        |
| Fastighetsprojekt inom NCC Property Development |            |           | -38         |            |
| Rörelsefastigheter                              | -1         |           | -5          | -1         |
| Maskiner och inventarier                        | -1         |           | -1          |            |
| Finansiella anläggningstillgångar               | -7         |           | -7          |            |
| Goodwill inom NCC Roads                         | -32        |           | -32         |            |
| Ovriga immateriella tillgångar                  |            | -2        |             | -2         |
| <b>Summa nedskrivningar</b>                     | <b>-41</b> | <b>10</b> | <b>-186</b> | <b>-32</b> |

1) Under 2011 har nedskrivningar i bostadsprojekt om 6 MSEK återförts vilket inte visas i denna tabell.

### NOT 4. SPECIFIKATION AV FASTIGHETSPROJEKT OCH BOSTADSPROJEKT

| MSEK                                   | 2011         | 2010         |
|--|--------------|--------------|
|  | 31 Dec       | 31 Dec       |
| Exploateringsfastigheter               | 2 325        | 1 828        |
| Pågående fastighetsprojekt             | 1 622        | 881          |
| Färdigställda fastighetsprojekt        | 529          | 222          |
| <b>Summa fastighetsprojekt</b>         | <b>4 475</b> | <b>2 931</b> |
| Exploateringsfastigheter bostäder      | 4 818        | 4 978        |
| Aktiverade projektutvecklingskostnader | 916          | 838          |
| Pågående bostadsprojekt i egen regi    | 3 748        | 2 714        |
| Färdigställda bostäder                 | 377          | 215          |
| <b>Summa bostadsprojekt</b>            | <b>9 860</b> | <b>8 745</b> |



## NOT 5. SPECIFIKATION NETTOLÅNESKULD

| MSEK   | 2011<br>31 Dec | 2010<br>31 Dec |
|--|----------------|----------------|
| Långfristiga räntebärande fordringar   | 290            | 297            |
| Kortfristiga räntebärande fordringar   | 395            | 817            |
| Kortfristiga placeringar   | 94             | 806            |
| Kassa och bank   | 702            | 1 907          |
| <b>Summa räntebärande fordringar och likvida medel</b>   | <b>1 481</b>   | <b>3 828</b>   |
| Långfristiga räntebärande skulder  | 3 857          | 2 712          |
| Kortfristiga räntebärande skulder  | 1 585          | 1 546          |
| <b>Summa räntebärande skulder</b>  | <b>5 442</b>   | <b>4 258</b>   |
| <b>Nettolåneskuld</b>  | <b>3 960</b>   | <b>431</b>     |
| <b>varav nettoskuld i pågående projekt i svenska bostadsrättsföreningar och finska Bostadsaktiebolag</b> |                |                |
| Räntebärande skulder   | 1 494          | 1 370          |
| Likvida medel  | 37             | 29             |
| <b>Nettoskuld</b>  | <b>1 457</b>   | <b>1 341</b>   |

## NOT 6. SEGMENTREDOVISNING

| MSEK                              | NCC Construction |         |         |        | NCC<br>Roads | NCC<br>Housing | NCC<br>Property<br>Development | Summa<br>segment | Övrigt och<br>elimineringar <sup>1)</sup> | Koncernen |
|-----------------------------------|------------------|---------|---------|--------|--------------|----------------|--------------------------------|------------------|---|-----------|
|                                   | Sweden           | Denmark | Finland | Norway |              |                |                                |                  |   |           |
| <b>Januari - december 2011</b>    |                  |         |         |        |              |                |                                |                  |   |           |
| 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    |
| Rörelseresultat                   | 777              | 169     | 14      | 6      | 414          | 606            | 28                             | 2 012            | 4   | 2 017     |
| Finansiella poster                |                  |         |         |        |              |                |                                |                  |   | -208      |
| Resultat efter finansiella poster |                  |         |         |        |              |                |                                |                  |   | 1 808     |
|                                   | NCC Construction |         |         |        |              |                |                                |                  |   |           |
|                                   | Sweden           | Denmark | Finland | Norway | NCC<br>Roads | NCC<br>Housing | NCC<br>Property<br>Development | Summa<br>segment | Övrigt och<br>elimineringar <sup>2)</sup> | Koncernen |
| <b>Oktober - december 2011</b>    |                  |         |         |        |              |                |                                |                  |   |           |
| Extern nettoomsättning            | 7 092            | 915     | 1 109   | 1 463  | 3 294        | 3 790          | 456                            | 18 119           |   | 18 119    |
| Intern nettoomsättning            | 764              | 174     | 818     | 87     | 255          | 1              | 2                              | 2 101            | -2 101                                    |           |
| Total nettoomsättning             | 7 857            | 1 089   | 1 927   | 1 550  | 3 549        | 3 791          | 457                            | 20 220           | -2 101                                    | 18 119    |
| Rörelseresultat                   | 345              | 55      | 17      | 23     | 99           | 552            | 69                             | 1 159            | -18                                       | 1 140     |
| Finansiella poster                |                  |         |         |        |              |                |                                |                  |   | -61       |
| Resultat efter finansiella poster |                  |         |         |        |              |                |                                |                  |   | 1 079     |
|                                   | NCC Construction |         |         |        |              |                |                                |                  |   |           |
|                                   | Sweden           | Denmark | Finland | Norway | NCC<br>Roads | NCC<br>Housing | NCC<br>Property<br>Development | Summa<br>segment | Övrigt och<br>elimineringar <sup>1)</sup> | Koncernen |
| <b>Januari - december 2010</b>    |                  |         |         |        |              |                |                                |                  |   |           |
| Extern nettoomsättning            | 19 869           | 2 671   | 3 764   | 4 234  | 10 023       | 6 836          | 2 009                          | 49 406           | 13  | 49 420    |
| Intern nettoomsättning            | 1 092            | 235     | 2 027   | 107    | 656          | 44             | 11                             | 4 173            | -4 173                                    |           |
| Total nettoomsättning             | 20 962           | 2 906   | 5 791   | 4 341  | 10 679       | 6 880          | 2 020                          | 53 579           | -4 159                                    | 49 420    |
| Rörelseresultat                   | 924              | 124     | 132     | 147    | 356          | 327            | 116                            | 2 126            | 128                                       | 2 254     |
| Finansiella poster                |                  |         |         |        |              |                |                                |                  |   | -246      |
| Resultat efter finansiella poster |                  |         |         |        |              |                |                                |                  |   | 2 008     |
|                                   | NCC Construction |         |         |        |              |                |                                |                  |   |           |
|                                   | Sweden           | Denmark | Finland | Norway | NCC<br>Roads | NCC<br>Housing | NCC<br>Property<br>Development | Summa<br>segment | Övrigt och<br>elimineringar <sup>2)</sup> | Koncernen |
| <b>Oktober - december 2010</b>    |                  |         |         |        |              |                |                                |                  |   |           |
| Extern nettoomsättning            | 6 359            | 734     | 951     | 1 323  | 2 811        | 2 019          | 1 138                          | 15 335           | 3   | 15 338    |
| Intern nettoomsättning            | 447              | 121     | 691     | 25     | 137          | 43             | 6                              | 1 470            | -1 470                                    |           |
| Total nettoomsättning             | 6 806            | 855     | 1 642   | 1 348  | 2 948        | 2 062          | 1 144                          | 16 804           | -1 467                                    | 15 338    |
| Rörelseresultat                   | 423              | 44      | 41      | 33     | 123          | 83             | 111                            | 858              | -10                                       | 848       |
| Finansiella poster                |                  |         |         |        |              |                |                                |                  |   | -47       |
| Resultat efter finansiella poster |                  |         |         |        |              |                |                                |                  |   | 801       |

1) Under helåret ingår bland annat NCC:s huvudkontor, resultat från mindre dotter- och intresseföretag och resterande delar av NCC International Projects, totalt -64 (-23) MSEK, föregående år ingick ersättning för det polska motorvägsprojektet A2 om 57 MSEK. Vidare ingår elimineringar av internvinster om -39 (22) MSEK och övriga koncernjusteringar, i allt väsentligt bestående av skillnad i redovisningsprincip mellan segment och koncern (pensioner) om 107 (129) MSEK.

2) I kvartalet ingår bland annat NCC:s huvudkontor, resultat från mindre dotter- och intresseföretag och resterande delar av NCC International Projects med -29 (-1). Vidare ingår internvinster med 9 (-35) samt övriga koncernjusteringar, i allt väsentligt bestående av skillnad i redovisningsprincip mellan segment och koncern (pensioner) med 2 (26).

### NOT 7. FÖRVÄRV AV RÖRELSE

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

NCC Roads asfalt- och belägningsverksamheterna från det finska bolaget Destia, med undantag för ett asfaltverk i Helsinforsområdet. Anskaffningsvärdet, till lika netto kassautflöde, var 110 MSEK. Förvärvet har inte lett till någon goodwill.

## Moderbolaget

### SENASTE KVARTALET OKTOBER – DECEMBER 2011

Faktureringen för moderbolaget uppgick till 2 193 (6 374) MSEK. Minskat antal färdigställda projekt har lett till lägre resultat. Resultat efter finansiella poster var -361 (241) MSEK. Nedskrivningar har skett av aktier i dotterföretag. Föregående år erhöles koncernbidrag från dotterföretag. I moderbolaget vinstavräknas projekt när de är slutavräknade.

### HELÅRSPERIODEN JANUARI – DECEMBER 2011

Faktureringen för moderbolaget uppgick till 18 870 (25 377) MSEK. Minskat antal färdigställda projekt, något lägre marginaler i entreprenadverksamheten samt lägre utdelning från dotterföretag försämrade resultatet. Resultat efter finansiella poster var 579 (2 504) MSEK. Utdelningar och koncernbidrag från dotterbolag påverkade föregående år. I moderbolaget vinstavräknas projekt när de är slutavräknade. Medelantalet anställda var 7 213 (6 772).

## Moderbolagets resultaträkning

| MSEK   | Not 1 | 2011<br>Okt-dec | 2010<br>Okt-dec | 2011<br>Jan-dec | 2010<br>Jan-dec |
|--|-------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Nettoomsättning  |       | 2 193           | 6 374           | 18 870          | 25 377          |
| Kostnader för produktion                               |       | -1 931          | -6 002          | -16 915         | -22 846         |
| <b>Bruttoresultat</b>                                  |       | <b>263</b>      | <b>372</b>      | <b>1 956</b>    | <b>2 531</b>    |
| Försäljnings- och administrationskostnader             |       | -364            | -317            | -1 331          | -1 235          |
| Resultat från försäljning rörelsefastigheter           |       |                 |                 | 2               |                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                 |       | <b>-102</b>     | <b>56</b>       | <b>627</b>      | <b>1 296</b>    |
| <i>Resultat från finansiella investeringar</i>         |       |                 |                 |                 |                 |
| Resultat från andelar i koncernföretag                 |       | -263            | 225             | -11             | 1 258           |
| Resultat från andelar i intresseföretag                |       | -9              | -24             | -9              | -24             |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar |       | -7              |                 | -7              | 18              |
| Resultat från finansiella omsättningstillgångar        |       | 52              | 35              | 192             | 232             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter             |       | -32             | -51             | -213            | -277            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>               |       | <b>-361</b>     | <b>241</b>      | <b>579</b>      | <b>2 504</b>    |
| Bokslutsdispositioner                                  |       | -4              | 182             | -4              | 171             |
| Skatt på årets resultat                                |       | -23             | -53             | -225            | -528            |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                                  |       | <b>-388</b>     | <b>370</b>      | <b>350</b>      | <b>2 148</b>    |

## Moderbolagets rapport över totalresultat

| MSEK                             | Not 1 | 2011<br>Okt-dec | 2010<br>Okt-dec | 2011<br>Jan-dec | 2010<br>Jan-dec |
|----------------------------------|-------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Årets resultat</b>            |       | <b>-388</b>     | <b>370</b>      | <b>350</b>      | <b>2 148</b>    |
| <b>Årets summa totalresultat</b> |       | <b>-388</b>     | <b>370</b>      | <b>350</b>      | <b>2 148</b>    |

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

| MSEK  | Not 1 | 2011<br>31 Dec | 2010<br>31 Dec |
|---|-------|----------------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                               |       |                |                |
| Immateriella anläggningstillgångar              |       | 18             |                |
| <b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b> |       | <b>18</b>      | <b>0</b>       |
| Materiella anläggningstillgångar                |       | 117            | 138            |
| Finansiella anläggningstillgångar               |       | 6 651          | 6 727          |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>              |       | <b>6 786</b>   | <b>6 865</b>   |
| Bostadsprojekt                                  |       | 180            | 214            |
| Material- och varulager                         |       | 23             | 25             |
| Kortfristiga fordringar                         |       | 6 015          | 5 822          |
| Kortfristiga placeringar                        |       | 6 450          | 6 295          |
| Kassa och bank                                  |       | 806            | 819            |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>              |       | <b>13 474</b>  | <b>13 175</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                         |       | <b>20 259</b>  | <b>20 039</b>  |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                 |       |                |                |
| Eget kapital                                    |       | 6 293          | 7 023          |
| Obeskattade reserver                            |       | 334            | 331            |
| Avsättningar                                    |       | 1 124          | 1 277          |
| Långfristiga skulder                            |       | 3 011          | 3 053          |
| Kortfristiga skulder                            |       | 9 497          | 8 355          |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>           |       | <b>20 259</b>  | <b>20 039</b>  |
| <b>Ställda säkerheter</b>                       |       | <b>12</b>      | <b>12</b>      |
| <b>Borgens- och garantiförpliktelser</b>        |       | <b>13 886</b>  | <b>12 955</b>  |

## Noter till moderbolagets resultat- och balansräkningar

### NOT 1. REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget har upprättat bokslutskommunikén enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer (september 2011). Den senare innehåller nya principer för redovisning av koncernbidrag. Delårsrapporten för moderbolaget har för övrigt upprättats enligt samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som Årsredovisningen för 2010 (Not 1 sid. 56 – 63).

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

#### KONCERNEN

Den rådande osäkerheten kring den globala ekonomins utveckling leder även till osäkerhet för hur den nordiska bygg- och fastighetsmarknaden kan komma att påverkas. Den framtida utvecklingen kan i sin tur påverka värderingar av vissa poster som baseras på uppskattningar och bedömningar. Värden som bland annat kan påverkas är exploateringsmark och pågående fastighetsutvecklings- och bostadsprojekt. I årsredovisningen 2010 (sid 41 – 43) lämnas en redogörelse för risker som NCC kan utsättas för. Denna beskrivning är fortfarande relevant.

#### MODERBOLAGET

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

### Övriga väsentliga händelser

Harri Savolainen har utsetts till ny affärsområdeschef för NCC Construction Finland från och med den 1 februari 2012. Han tar plats i koncernledningen och rapporterar till koncernchef Peter Wågström. Nuvarande chef för NCC Construction Finland, Timo U. Korhonen, går i pension.

Kommunikationsdirektör Annica Gerentz lämnade sin befattning i fjärde kvartalet. Ulf Thorné, nuvarande kommunikationschef för NCC Construction Sverige AB, är tillförordnad kommunikationsdirektör.

### Transaktioner med närstående

Närstående till moderbolaget är Nordstjernangruppen, Axel Johnson Gruppen, NCC:s dotterföretag samt intresseföretag och joint ventures. Moderbolagets transaktioner med närstående företag har varit av produktionskaraktär. Försäljning till närstående bolag har för kvartalet oktober - december uppgått till 26 (72) MSEK och inköp har uppgått till 162 (135) MSEK. För helåret har försäljningen uppgått till 165 (167) MSEK och inköpen har uppgått till 558 (478) MSEK. Transaktionerna har skett på marknadsmässiga villkor.

## Rapporteringstillfällen

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Årsstämma                         | 4 april 2012    |
| Delårsrapport januari – mars      | 27 april 2012   |
| Delårsrapport januari – juni      | 16 augusti 2012 |
| Delårsrapport januari – september | 26 oktober 2012 |

## Köp och försäljning av återköpta aktier

Inga återköp av aktier har skett under 2011. Bolaget hade vid årets ingång 21 138 återköpta B-aktier. Dessa har avyttrats under andra kvartalet 2011.

## Förslag till utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning på 10,00 (10,00) kronor per aktie. Förslag till avstämningsdag är den 11 april 2012.

## Årsstämma

NCC:s årsstämma hålls i Vinterträdgården, Grand Hôtel, Royals entré, Stallgatan, Stockholm den 4 april 2012. Stämman öppnas kl. 16.30. Kallelse till stämman kommer att vara införd i Post- och Inrikes Tidningar och finnas på NCC:s webbplats [www.ncc.se](http://www.ncc.se) den 1 mars. Att kallelse har skett kommer annonseras om i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet samma dag. På bolagets webbplats kommer också styrelsens och valberedningens förslag till beslut på stämman att finnas och det går även att anmäla sig till stämman via webbplatsen.

## Valberedningens förslag till årsstämman

Valberedningen i NCC föreslår omval av nuvarande styrelseledamöterna Tomas Billing, som även föreslås omvald som ordförande i styrelsen, Antonia Ax:son Johnson,

Ulf Holmlund, Ulla Litzén och Christoph Vitzthum. Marcus Storch har efter 14 år i NCC AB:s styrelse avböjt omval.

Valberedningen föreslår nyval av Olof Johansson och Sven-Olof Johansson. Olof Johansson, född 1960 och civ.ing, är partner på Pangea. Pangea är en av Nordens största fastighetsrådgivare. För mer information om Pangea, se [www.pangeapartner.se](http://www.pangeapartner.se). Sven-Olof Johansson, född 1945, är vd och huvudägare i det börsnoterade fastighetsbolaget FastPartner. För mer information om FastPartner se [www.fastpartner.se](http://www.fastpartner.se).

Inför årsstämman 2012 består NCC:s valberedning av Viveca Ax:son Johnson (styrelseordförande, Nordstjernen AB), Thomas Ehlin (direktör, corporate governance, Nordea fonder) och Thomas Eriksson (vd, Swedbank Robur AB) med Viveca Ax:son Johnson som ordförande. Styrelsens ordförande Tomas Billing är adjungerad ledamot i valberedningen, dock utan rösträtt.

Valberedningens övriga förslag kommer att presenteras i kallelsen till årsstämman.

## Undertecknande

Solna den 1 februari 2012  
NCC AB

Styrelsen

Denna rapport har inte varit föremål för särskild granskning av bolagets revisorer.

## Redovisning per geografisk marknad

| MSEK                     | Orderingång |        | Orderstock |        | Nettoomsättning |        | Rörelseresultat |       | Antal anställda |        | Sysställt kapital |        |
|--------------------------|-------------|--------|------------|--------|-----------------|--------|-----------------|-------|-----------------|--------|-------------------|--------|
|                          | 2011        | 2010   | 2011       | 2010   | 2011            | 2010   | 2011            | 2010  | 2011            | 2010   | 2011              | 2010   |
| Sverige                  | 31 362      | 30 585 | 25 689     | 23 333 | 28 961          | 26 352 | 1 346           | 1 533 | 9 775           | 9 251  | 6 904             | 5 066  |
| Danmark                  | 6 246       | 6 347  | 3 989      | 3 655  | 5 853           | 5 955  | 86              | 122   | 2 204           | 2 198  | 3 309             | 3 276  |
| Finland                  | 9 617       | 8 712  | 8 068      | 5 677  | 8 178           | 7 680  | 276             | 260   | 2 683           | 2 622  | 2 199             | 2 436  |
| Norge                    | 7 276       | 6 554  | 5 677      | 5 484  | 7 046           | 6 374  | 84              | 160   | 1 777           | 1 661  | 2 663             | 2 077  |
| Tyskland                 | 2 391       | 1 878  | 1 950      | 1 764  | 2 189           | 2 522  | 118             | 108   | 633             | 636    | 717               | 790    |
| S:t Petersburg           | 875         | 723    | 839        | 443    | 455             | 248    | 54              | 6     | 212             | 191    | 607               | 604    |
| Baltikum                 | 100         | 142    | 102        | 71     | 69              | 67     | -38             | -45   | 11              | 8      | 588               | 613    |
| Övrigt och elimineringar | 0           | 0      | 0          | 0      | -217            | 220    | 92              | 109   | 164             | 164    | -3 249            | -2 471 |
| Koncernen                | 57 867      | 54 942 | 46 314     | 40 426 | 52 535          | 49 420 | 2 017           | 2 254 | 17 459          | 16 731 | 13 739            | 12 390 |

## Kvartalsöversikt

|   | 2011    | 2011    | 2011    | 2011    | 2010    | 2010    | 2010    | 2010    | 2009    |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
|   | Okt-dec | Jul-sep | Apr-jun | Jan-mar | Okt-dec | Jul-sep | Apr-jun | Jan-mar | Okt-dec |
| <b>Räkenskaper, MSEK</b>                  |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| Nettoomsättning                           | 18 119  | 13 033  | 12 851  | 8 533   | 15 338  | 12 448  | 11 949  | 9 685   | -56 005 |
| Rörelseresultat                           | 1 140   | 612     | 545     | -281    | 848     | 850     | 670     | -114    | -2 619  |
| Resultat efter finansiella poster         | 1 080   | 553     | 502     | -326    | 801     | 773     | 617     | -182    | -2 105  |
| Periodens resultat                        | 768     | 411     | 368     | -238    | 590     | 613     | 457     | -135    | -1 654  |
| <b>Kassaflöde, MSEK</b>                   |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten  | 952     | -250    | -1 137  | -1 111  | 1 322   | 241     | -82     | 943     | -6 440  |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten  | -246    | -153    | -297    | -161    | -115    | -169    | -87     | -118    | 481     |
| Kassaflöde före finansiering              | 706     | -403    | -1 435  | -1 272  | 1 207   | 72      | -169    | 824     | -5 959  |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -948    | 713     | 311     | 416     | -1 171  | 97      | 416     | -845    | 5 549   |
| Nettolåneskulden                          | 3 960   | 4 621   | 4 302   | 1 700   | 431     | 1 610   | 1 734   | 930     | 1 784   |
| <b>Orderläge, MSEK</b>                    |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| Orderingång                               | 14 932  | 12 499  | 18 038  | 12 398  | 14 154  | 12 183  | 14 601  | 14 004  | -46 475 |
| Orderstock                                | 46 314  | 49 437  | 49 882  | 43 947  | 40 426  | 41 024  | 42 026  | 40 497  | 35 951  |
| <b>Personal</b>                           |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
| Medeltal anställda                        | 17 459  | 16 799  | 16 050  | 15 147  | 16 731  | 16 314  | 15 596  | 14 707  | 17 745  |

## Nyckeltalsöversikt

|   | 2011    | 2010    | 2011    | 2010    | 2009    | 2008 <sup>3)</sup> | 2007 <sup>3)</sup> | 2006 <sup>3)</sup> |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|--------------------|--------------------|--------------------|
|   | Okt-dec | Okt-dec | Jan-dec | Jan-dec | Jan-dec | Jan-dec            | Jan-dec            | Jan-dec            |
| <b>Avkastningsmätt</b>  |         |         |         |         |         |                    |                    |                    |
| Avkastning på eget kapital, % <sup>1)</sup>                           | 17      | 20      | 17      | 20      | 25      | 27                 | 34                 | 27                 |
| Avkastning på sysselsatt kapital, % <sup>1)</sup>                     | 16      | 19      | 16      | 19      | 17      | 23                 | 28                 | 24                 |
| <b>Finansiella mått vid periodens utgång</b>                          |         |         |         |         |         |                    |                    |                    |
| Räntetäckningsgrad, ggr <sup>1)</sup>                                 | 7,4     | 6,8     | 7,4     | 6,8     | 5,0     | 7,0                | 10,2               | 11,5               |
| Soliditet, %  | 25      | 26      | 25      | 26      | 23      | 19                 | 21                 | 22                 |
| Räntebärande skulder/balansomslutning, %                              | 17      | 14      | 17      | 14      | 15      | 15                 | 10                 | 9                  |
| Nettolåneskuld, MSEK  | 3 960   | 431     | 3 960   | 431     | 1 784   | 3 207              | 744                | 430                |
| Skuldsättningsgrad, ggr   | 0,5     | 0       | 0,5     | 0,1     | 0,2     | 0,5                | 0,1                | 0,1                |
| Sysselsatt kapital vid periodens slut, MSEK                           | 13 739  | 12 390  | 13 739  | 12 390  | 12 217  | 12 456             | 10 639             | 9 565              |
| Sysselsatt kapital, snitt   | 13 101  | 12 033  | 13 101  | 12 033  | 15 389  | 11 990             | 10 521             | 10 198             |
| Kapitalomsättningshastighet, ggr                                      | 4,0     | 4       | 4,0     | 4,1     | 3,6     | 4,8                | 5,6                | 5,5                |
| Andel riskbärande kapital, %  | 27      | 28      | 27      | 28      | 25      | 20                 | 23                 | 24                 |
| Medelränta, % <sup>6)</sup>   | 4,2     | 4,6     | 4,2     | 4,6     | 4,5     | 5,9                | 5,2                | 4,8                |
| Genomsnittlig räntebindningstid, år <sup>6)</sup>                     | 0,8     | 1,5     | 0,8     | 1,5     | 1,8     | 1,6                | 1,8                | 2,6                |
| Medelränta, % <sup>7)</sup>   | 2,7     | 2,3     | 2,7     | 2,3     |         |                    |                    |                    |
| Genomsnittlig räntebindningstid, år <sup>7)</sup>                     | 0,1     | 0,1     | 0,1     | 0,1     |         |                    |                    |                    |
| <b>Aktiedata per aktie</b>  |         |         |         |         |         |                    |                    |                    |
| Resultat efter skatt, före utspädning, SEK                            | 7,09    | 5,44    | 12,08   | 14,05   | 15,26   | 16,69              | 20,75              | 15,80              |
| Resultat efter skatt, efter utspädning, SEK                           | 7,09    | 5,44    | 12,08   | 14,05   | 15,26   | 16,69              | 20,73              | 15,74              |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten, efter utspädning, SEK       | 8,78    | 12,19   | -14,27  | 22,35   | 59,39   | 1,18               | 9,51               | 20,03              |
| Kassaflöde före finansiering, efter utspädning, SEK                   | 6,51    | 11,13   | -22,17  | 17,84   | 54,96   | -1,64              | 10,75              | 15,29              |
| P/E tal <sup>1)</sup>   | 10      | 11      | 10      | 11      | 8       | 3                  | 7                  | 12                 |
| Utdelning ordinarie, SEK  |         |         | 10,00   | 10,00   | 6,00    | 4,00               | 11,00              | 8,00               |
| Extra utdelning, SEK  |         |         |         |         |         |                    | 10,00              | 10,00              |
| Direktavkastning, %   |         |         | 8,3     | 6,8     | 5,1     | 8,1                | 15,1               | 9,6                |
| Direktavkastning exkl. extra utdelning, %                             |         |         | 8,3     | 6,8     | 5,1     | 8,1                | 7,9                | 4,3                |
| Eget kapital före utspädning, SEK                                     | 76,41   | 74,80   | 76,41   | 74,81   | 68,91   | 63,10              | 66,48              | 62,86              |
| Eget kapital efter utspädning, SEK                                    | 76,41   | 74,80   | 76,41   | 74,80   | 68,90   | 63,10              | 66,48              | 62,69              |
| Börskurs/eget kapital, %  | 158     | 198     | 158     | 198     | 172     | 78                 | 209                | 298                |
| Börskurs vid periodens slut, NCC B, SEK                               | 121,00  | 147,80  | 121,00  | 147,80  | 118,25  | 49,50              | 139,00             | 187,50             |
| <b>Antal aktier, miljoner</b>   |         |         |         |         |         |                    |                    |                    |
| Totalt antal utgivna aktier <sup>2)</sup>                             | 108,4   | 108,4   | 108,4   | 108,4   | 108,4   | 108,4              | 108,4              | 108,4              |
| Återköp av aktier vid periodens slut                                  | 0,0     | 0,0     | 0,0     | 0,0     | 0,0     | 0,0                | 0,0                | 0,3                |
| Antal utestående aktier före utspädning vid periodens slut            | 108,4   | 108,4   | 108,4   | 108,4   | 108,4   | 108,4              | 108,4              | 108,1              |
| Genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning under perioden | 108,4   | 108,4   | 108,4   | 108,4   | 108,4   | 108,4              | 108,4              | 108,0              |
| Börsvärde, före utspädning, MSEK                                      | 13 136  | 16 005  | 13 136  | 16 005  | 12 809  | 5 209              | 14 999             | 20 242             |
| <b>Finansiella mål och utdelning</b>                                  |         |         |         |         |         |                    |                    |                    |
| Avkastning på eget kapital,% <sup>4)</sup>                            | 17      | 20      | 25      | 18      | 27      | 34                 | 27                 |                    |
| Skuldsättningsgrad, ggr <sup>2)</sup>                                 | 0,5     | 0,1     | 0,5     | 0,1     | 0,5     | 0,1                | 0,1                |                    |
| Utdelning ordinarie, SEK  | 10,00   | 10,00   | 6,00    | 6,00    | 4,00    | 11,00              | 8,00               |                    |
| Extra utdelning, SEK  |         |         |         |         |         | 10,00              | 10,00              |                    |

1) Siffrorna är beräknade på rullande tolv månader.

2) Samtliga utgivna aktier i NCC är stamaktier.

3) Kolumnerna är inte omräknade enligt IFRIC 15.

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

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

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

7) Avser skulder hänförliga till svenska bostadsrättsföreningar och finska Bostadsaktiebolag.

Definitioner av nyckeltal se sid. 25 samt Årsredovisningen 2010, sid.109.

## Strategisk inriktning 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 med 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 materialtåkt, 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 ska 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 är **ett** företag med industri, bygg- och anläggning- samt utvecklingsverksamhet och 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 viss förändring av produktmixen. Ett steg mot effektivare processer är att ytterligare integrera utvecklings- och produktionsverksamheterna. Andra steg handlar om att utveckla byggsystem som sänker kostnaderna, höjer kvaliteten samt ökar specialiseringen inom utveckling och

### VISION

NCC: 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 mervärde 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 av 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.

produktion. NCC:s produktmix kommer att breddas mot lägre prissegment och fler hyresrätter.

NCC ska 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.

**TILLVÄXTMÅL OCH AKTIVITETER**

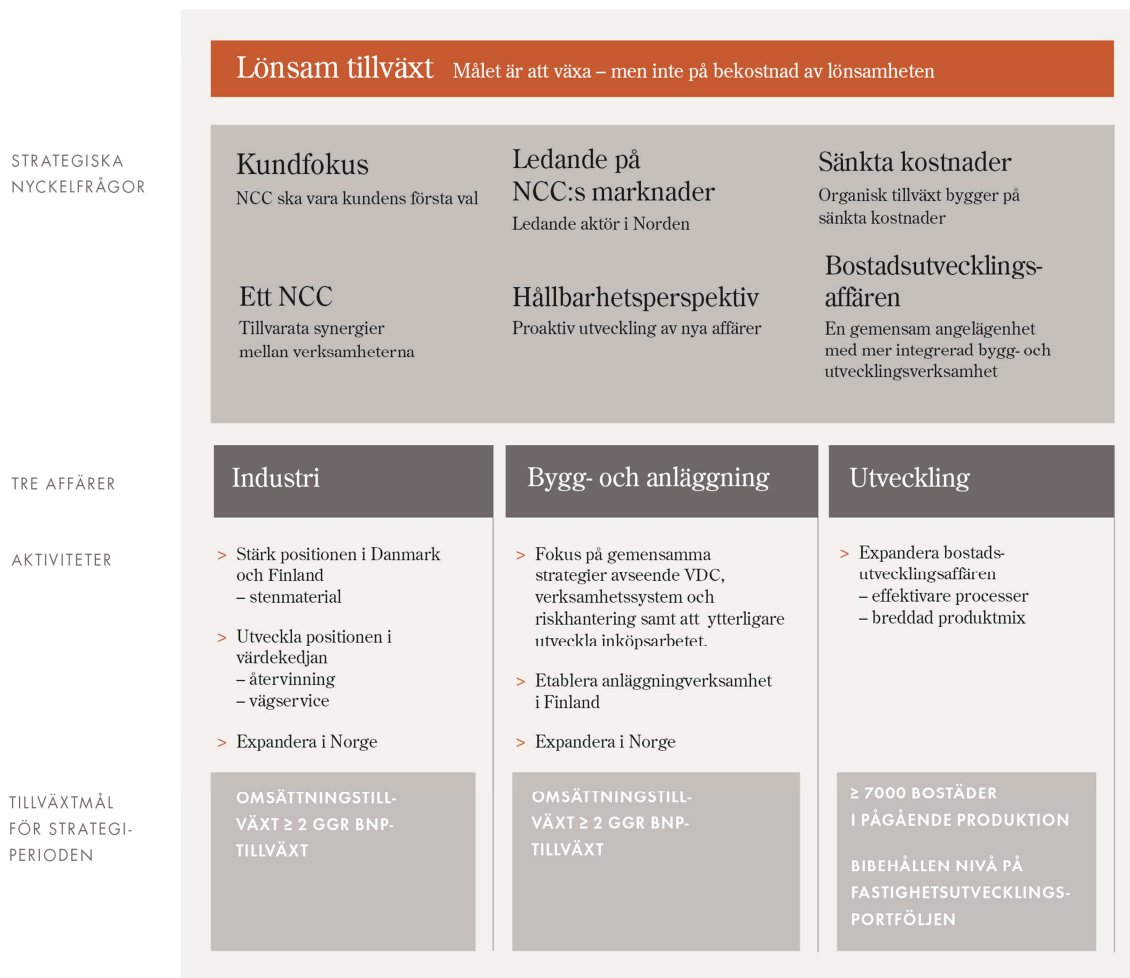
Målet för industriaffären är att omsättningen vid strategiperiodens utgång ska ha ökat minst två gånger BNP-tillväxten. Idag har NCC en stark ställning på alla marknader men positionen på stenmaterialmarknaden i Norge, Danmark och Finland samt på asfaltmarknaden i Norge ska stärkas ytterligare. Satsningen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

Målet för bygg- och anläggningsaffären är att omsättningen vid strategiperiodens utgång 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 VDC (Virtual Design and Construction), 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. Det betyder att antalet byggstarter behöver öka något från dagens nivå, givet att marknaden finns. För att klara denna expansion krävs effektivare processer och en viss förändring av produktmixen.

Under 2010/2011 har NCC startat flera större kommersiella fastighetsutvecklingsprojekt. NCC har idag en projektportfölj på en bra nivå och målet för strategiperioden är att behålla projektportföljen på denna nivå.



## Kontaktinformation

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

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

## Informationsmöte

Ett informationsmöte med integrerad webb- och telefonkonferens hålls den 1 februari kl. 15.00 på Vallgatan 5 i Solna. Presentationen hålls på svenska. För att delta i telefonkonferensen, ring +46 (0)8 505 598 53, fem minuter före konferensens start. Ange "NCC".

I egenskap av utgivare offentliggör NCC AB enligt 17 kap. lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden informationen i denna bokslutskommuniké för perioden januari – december 2011. Informationen lämnades till medierna för offentliggörande onsdagen den 1 februari kl. 13.00.

## Definitioner

### BRANCHSPECIFIK ORDLISTA

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

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

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

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

### FINANSIELLA NYCKELTAL

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

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

**Direktavkastning:** Utdelningen i procent av börskursen vid årets slut.

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

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

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

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

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

Avrundningsdifferenser kan förekomma i samtliga tabeller. Jämförelsetal för 2009 är omräknade enligt IFRIC 15.

NCC AB  
Postadress  
170 80 Solna

Besöksadress  
Vallgatan 3, Solna

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

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