

# 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

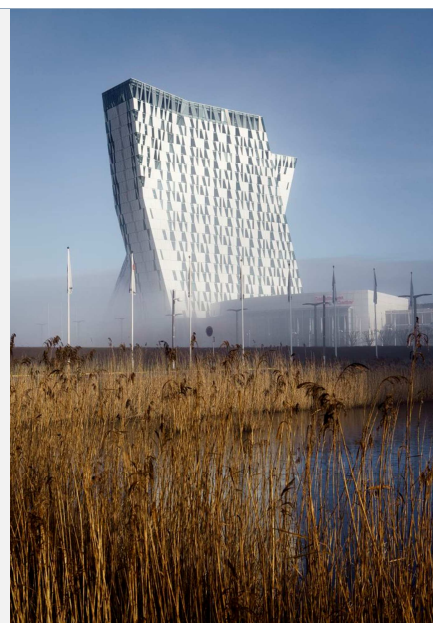
NCC har beslutat om en tillväxtstrategi för 2012 – 2015. Avkastningsmål och utdelningspolicy är oförändrade.

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 vintern som inledde året, projektredskrivningar 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.

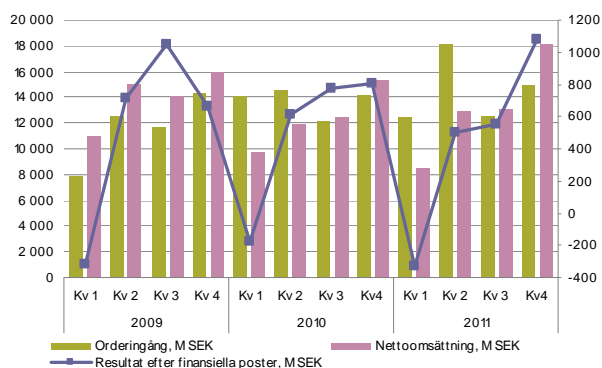
#### RESULTAT

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.

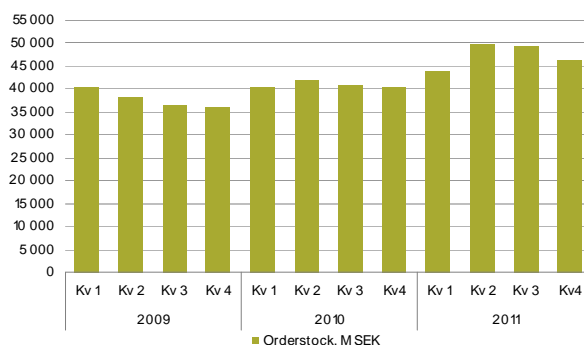
## KONCERNENS UTVECKLING



#### 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 Okt-dec	2010 Okt-dec	2011 Jan-dec	2010 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 Okt-dec	2010 Okt-dec	2011 Jan-dec	2010 Jan-dec	2011 31 Dec	2010 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 eliminerar	-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 Okt-dec	2010 Okt-dec	2011 Jan-dec	2010 Jan-dec	2011 Okt-dec	2010 Okt-dec	2011 Jan-dec	2010 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 eliminerar	-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.

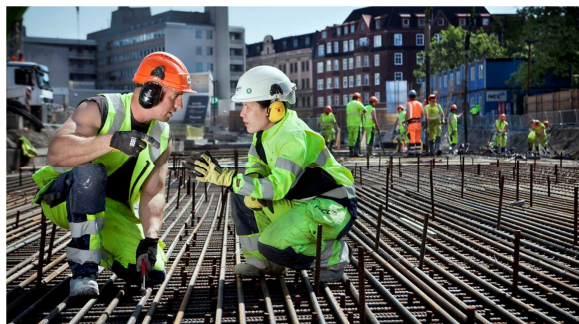
Hög produktion medförde att orderstocken minskade under kvartalet. God orderingång i kvartalet och under året gör ändå att orderstocken är högre än föregående år i samtliga NCC Construction-enheter.

#### 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

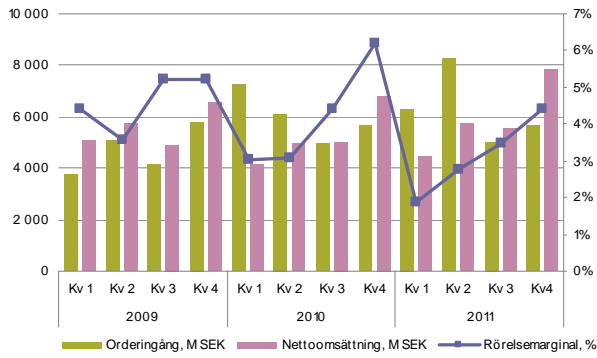
Högre ingående orderstock och stigande orderingång under året medförde att samtliga Construction-enheters nettoomsättning var högre än föregående år.

#### RÖRELSERESULTAT

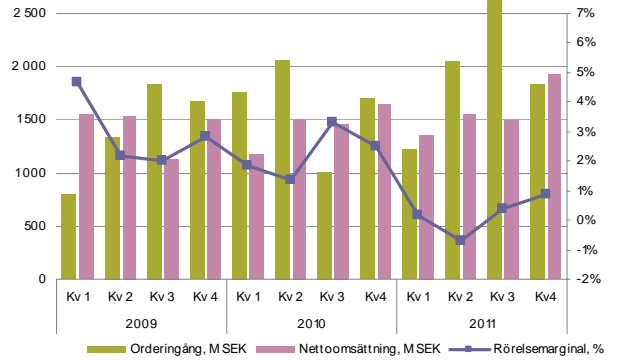
Resultatet i Danmark var bättre tack vare både högre omsättning och marginal. Den svenska verksamhetens resultat var på en hög nivå. Verksamheterna i Finland och Norge hade sämre resultat på grund av nedskrivningar i ett antal projekt.

MSEK	2011 Okt-dec	2010 Okt-dec	2011 Jan-dec	2010 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

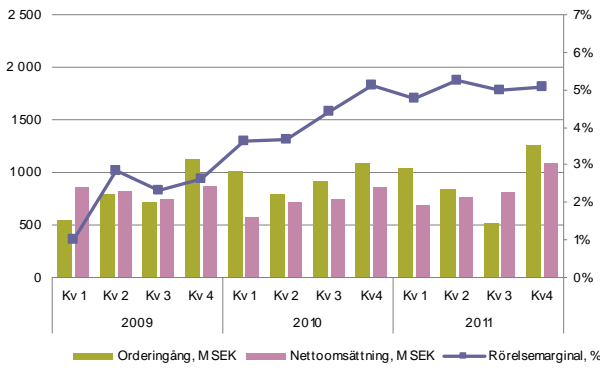
NCC CONSTRUCTION SWEDEN



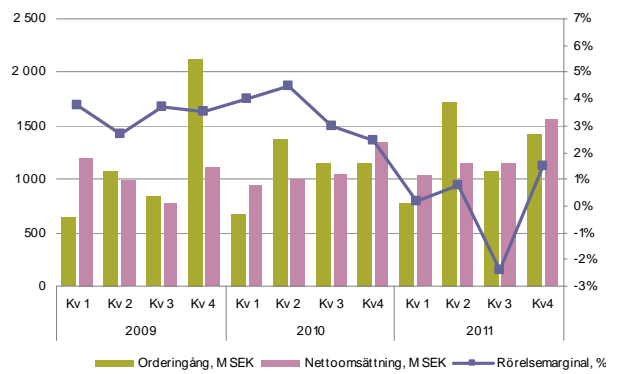
NCC CONSTRUCTION FINLAND



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.



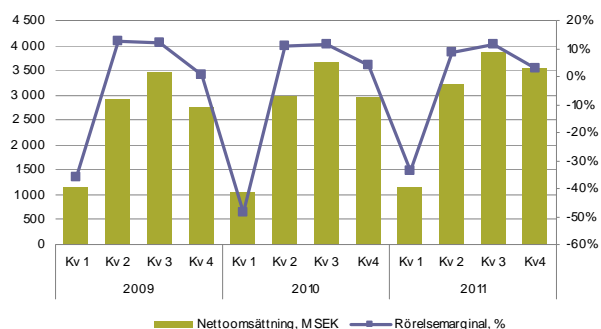
#### RÖRELSERESULTAT

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 Okt-dec	2010 Okt-dec	2011 Jan-dec	2010 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.

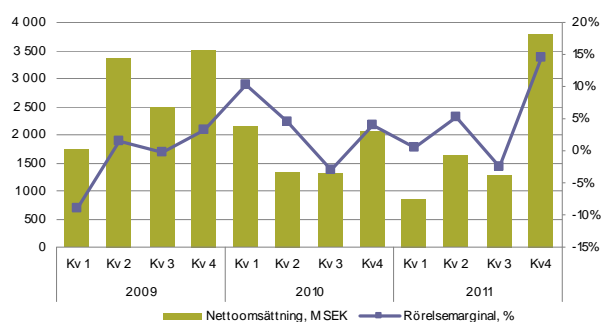
### RÖRELSERESULTAT

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



MSEK	2011 Okt-dec	2010 Okt-dec	2011 Jan-dec	2010 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

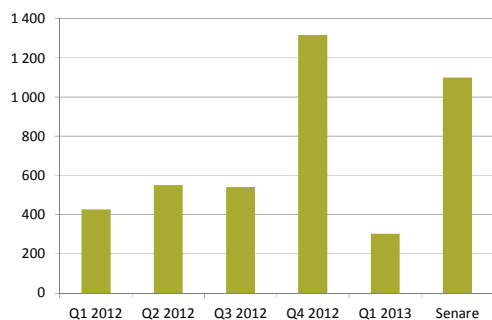


## BOSTADSUTVECKLING

	<b>Sverige</b>				<b>Danmark</b>				<b>Finland</b>				<b>Baltikum</b>			
	Okt-dec 2011	Okt-dec 2010	Jan-dec 2011	Jan-dec 2010	Okt-dec 2011	Okt-dec 2010	Jan-dec 2011	Jan-dec 2010	Okt-dec 2011	Okt-dec 2010	Jan-dec 2011	Jan-dec 2010	Okt-dec 2011	Okt-dec 2010	Jan-dec 2011	Jan-dec 2010
Byggrätter, vid periodens slut	13 500	13 100	13 500	13 100	1 400	1 200	1 400	1 200	8 000	6 400	8 000	6 400	2 700	2 400	2 700	2 400
varav byggrätter på option	3 600	3 000	3 600	3 000	0	0	0	0	5 000	3 600	5 000	3 600	0	0	0	0
<b>Bostadsutveckling till privatkunder</b>																
Startade bostäder, under perioden	262	393	924	1 089	67	32	110	95	250	370	924	1 126	0	76	149	108
Sålda bostäder, under perioden	162	260	567	822	34	23	70	79	188	206	815	859	23	37	98	121
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	1 315	1 079	1 315	1 079	106	95	106	95	1 123	1 211	1 123	1 211	124	108	124	108
Försäljningsgrad pågående produktion, vid periodens slut %	41	60	41	60	33	40	33	40	52	62	52	62	5	15	5	15
Färdigställandegrad pågående produktion, vid periodens slut %	42	35	42	35	65	29	65	29	46	45	46	45	44	41	44	41
Resultatavräknade bostäder, under perioden	261	162	673	501	67	5	73	41	399	47	981	179	33	21	108	105
Osålda färdigställda bostäder, vid periodens slut	36	21	36	21	36	10	36	10	50	19	50	19	45	20	45	20
Bostäder till salu (pågående och färdigställda), vid periodens slut	810	453	810	453	107	67	107	67	593	484	593	484	163	112	163	112
<b>Bostadsutveckling till investerarmarknad</b>																
Startade bostäder, under perioden	24	0	58	0	0	0	0	0	137	141	469	732	0	0	0	0
Sålda bostäder, under perioden	0	0	0	0	0	0	0	0	137	141	469	732	0	0	0	0
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	58	0	58	0	0	0	0	0	736	1 049	736	1 049	0	0	0	0
Försäljningsgrad pågående produktion, vid periodens slut %	0	0	0	0	0	0	0	0	100	100	100	100	0	0	0	0
Färdigställandegrad pågående produktion, vid periodens slut %	0	0	0	0	0	0	0	0	64	55	64	55	0	0	0	0
Resultatavräknade bostäder, under perioden	0	0	0	0	0	0	0	0	137	141	469	732	0	0	0	0
Osålda färdigställda bostäder, vid periodens slut	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	<b>S:t Petersburg</b>				<b>Norge</b>				<b>Tyskland</b>				<b>Koncernen</b>			
	Okt-dec 2011	Okt-dec 2010	Jan-dec 2011	Jan-dec 2010	Okt-dec 2011	Okt-dec 2010	Jan-dec 2011	Jan-dec 2010	Okt-dec 2011	Okt-dec 2010	Jan-dec 2011	Jan-dec 2010	Okt-dec 2011	Okt-dec 2010	Jan-dec 2011	Jan-dec 2010
Byggrätter, vid periodens slut	4 100	3 700	4 100	3 700	2 000	1 800	2 000	1 800	2 500	1 800	2 500	1 800	34 200	30 300	34 200	30 300
varav byggrätter på option	0	0	0	0	800	700	800	700	1 300	500	1 300	500	10 700	7 900	10 700	7 900
<b>Bostadsutveckling till privatkunder</b>																
Startade bostäder, under perioden	136	127	618	255	45	47	142	223	133	150	697	593	893	1 195	3 564	3 489
Sålda bostäder, under perioden	39	36	169	48	38	48	125	157	201	190	660	641	685	800	2 504	2 727
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	745	255	745	255	306	272	306	272	514	513	514	513	4 233	3 533	4 233	3 533
Försäljningsgrad pågående produktion, vid periodens slut %	14	19	14	19	65	65	65	65	61	71	61	71	42	58	42	58
Färdigställandegrad pågående produktion, vid periodens slut %	30	37	30	37	50	37	50	37	52	65	52	65	43	43	43	43
Resultatavräknade bostäder, under perioden	115	0	115	0	0	52	104	83	412	277	710	670	1 287	564	2 764	1 579
Osålda färdigställda bostäder, vid periodens slut	13	0	13	0	5	0	5	0	13	27	13	27	198	97	198	97
Bostäder till salu (pågående och färdigställda), vid periodens slut	656	207	656	207	112	95	112	95	212	175	212	175	2 653	1 593	2 653	1 593
<b>Bostadsutveckling till investerarmarknad</b>																
Startade bostäder, under perioden	0	66	0	66	55	0	55	0	221	75	270	211	437	282	852	1 009
Sålda bostäder, under perioden	0	66	0	66	55	0	55	0	200	75	200	211	392	282	724	1 009
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut <sup>1)</sup>	66	66	66	66	0	0	0	0	270	211	270	211	1 130	1 326	1 130	1 326
Försäljningsgrad pågående produktion, vid periodens slut %	100	100	100	100	0	0	0	0	74	100	74	100	89	100	89	100
Färdigställandegrad pågående produktion, vid periodens slut %	64	17	64	17	0	0	0	0	14	23	14	23	49	48	49	48
Resultatavräknade bostäder, under perioden	0	0	0	0	55	0	55	0	211	78	211	384	403	219	735	1 116
Osålda färdigställda bostäder, vid periodens slut	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

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

1) Av totalt antal bostäder i pågående produktion till investerarmarknad, 1 130 (1 326), har 736 (1 049) resultatavräknats och 394 (277) återstår att resultatavräknas.



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

## NCC Property Development

### MARKNADENS UTVECKLING

Oron för skuldkrisen i Europa 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

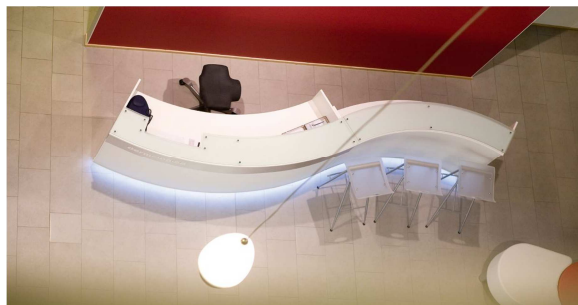
Nettoomsättningen var lägre än föregående år och de två projekt som resultatavräknades stod för den största delen av omsättningen. Föregående år resultatavräknades nio projekt.

#### 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.

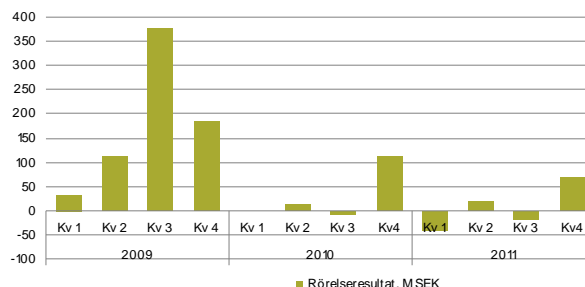
#### RÖRELSERESULTAT

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 Okt-dec	2010 Okt-dec	2011 Jan-dec	2010 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 resultatavräknas	Färdig- ställande- grad, %	Uthyrnings- bar area, kvm	Uthyrnings- 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 affärområdena 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 Okt-dec	2010 Okt-dec	2011 Jan-dec	2010 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 Okt-dec	2010 Okt-dec	2011 Jan-dec	2010 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 31 Dec	2010 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	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 31 Dec	2010 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 Roads	NCC Housing	NCC Property Development	Summa segment	Övrigt och 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 Roads	NCC Housing	NCC Property Development	Summa segment	Övrigt och 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 Roads	NCC Housing	NCC Property Development	Summa segment	Övrigt och 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 Roads	NCC Housing	NCC Property Development	Summa segment	Övrigt och 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 Helsingforsområdet. 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 Okt-dec	2010 Okt-dec	2011 Jan-dec	2010 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 Okt-dec	2010 Okt-dec	2011 Jan-dec	2010 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 31 Dec	2010 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		Syssestätt 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 elimineringsar	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**

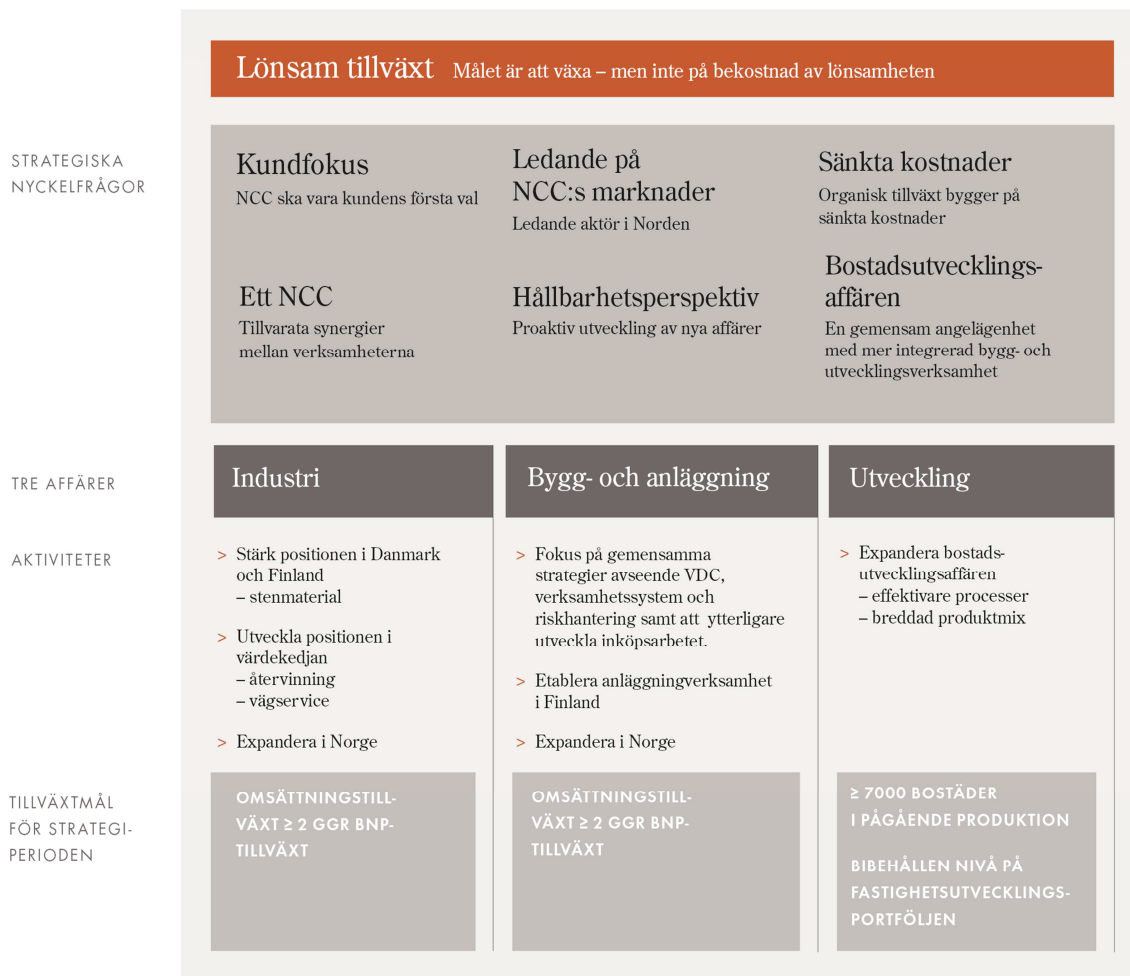
Målet för industriaffären är att omsättningen vid strategiperiodens utgång ska ha ökat minst två gånger BNP-tillväxten. Idag har NCC en stark ställning på alla marknader men positionen på stenmaterialmarknaden i Norge, Danmark och Finland samt på asfaltmarknaden i Norge ska stärkas ytterligare. Satsningen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