

DELÅRSRAPPORT FÖR PERIODEN 1 JANUARI – 30 SEPTEMBER 2009

- **Nettoomsättningen uppgick till 37 268 (40 980) MSEK**
- **Resultat efter finansiella poster uppgick till 1 052 (1 702) MSEK**
- **Periodens resultat efter skatt uppgick till 800 (1 285) MSEK**
- **Resultat per aktie efter utspädning uppgick till 7,36 (11,78) SEK**

	2009	2008	2009	2008	Okt 08-	2008
MSEK	Jul-sep	Jul-sep	Jan-sep	Jan-sep	sep 09	Jan-dec
Orderingång	11 644	12 794	31 741	42 195	41 411	51 864
Nettoomsättning	12 211	13 945	37 268	40 980	53 753	57 465
Rörelseresultat	792	787	1 415	1 925	1 709	2 219
Resultat efter finansiella poster	676	702	1 052	1 702	1 735	2 385
Periodens resultat efter skatt	511	520	800	1 285	1 335	1 820
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	4,66	4,74	7,36	11,78	12,27	16,69
Kassaflöde före finansiering	1 552	1 333	942	-1 677	2 441	-178
Avkastning på eget kapital efter skatt, %			20	27	20	27
Skuldsättningsgrad, ggr	0,4	0,7	0,4	0,7	0,4	0,5
Nettolåneskuld	2 654	4 688	2 654	4 688	2 654	3 207

Kommentar från vd Olle Ehlén

– Efterfrågan på den nordiska byggmarknaden var svag under årets första nio månader, men nedgången avtog under det tredje kvartalet. NCC:s orderingång minskade med 9 procent (13 procent i lokal valuta) i det tredje kvartalet jämfört med motsvarande period föregående år och uppgick till 11 644 (12 794) MSEK.

– Trots en lägre omsättning i det tredje kvartalet var rörelseresultatet, som uppgick till 792 (787) MSEK, i nivå med föregående år. NCC Roads samt Construction-enheterna i Sverige och Norge redovisade en ökad rörelsemarginal.

– Kassaflödet förbättrades jämfört med föregående år, bland annat till följd av lägre investeringar i exploateringsmark. Kassaflödet före finansiering för det tredje kvartalet uppgick till 1 552 (1 333) MSEK. Nettolåneskulden minskade och uppgick vid kvartalets utgång till 2 654 (4 688) MSEK.

– Låg ränta och en expansiv finanspolitik har gynnat bostadsmarknaden. I det tredje kvartalet sålde NCC 668 (548) bostäder och 246 (389) byggstartades. Dessutom såldes mark med tillhörande entreprenad, motsvarande 862 (280) bostäder, till investorer. NCC har under det senaste året minskat risken i pågående bostadsprojekt. Nu finns förutsättningar för att starta nya bostadsprojekt, men vi kommer inte att väsentligt öka riskexponeringen utan byggstarter förutsätter en god förförsäljning.

– Ingen större förbättring av efterfrågan är att vänta på den nordiska byggmarknaden 2010. Anläggningsmarknaden förväntas visa viss tillväxt men kommer inte att kunna kompensera för den svaga marknaden för hus och kommersiella fastigheter. NCC har under året anpassat sig till marknadsförutsättningarna och kommer fortsätta att anpassa organisation och kostnader till en lägre volym.

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

Marknadsutveckling

Den nordiska byggmarknaden var svag under årets första nio månader med en minskad efterfrågan på bostäder, kontor och övrigt husbyggande från framför allt privata kunder. Efterfrågan från den offentliga sektorn har inte påverkats i lika stor omfattning av den försämrade konjunkturen. Intresset för att bygga hyresrätter ökade. För 2010 förväntas ingen tillväxt av bygginvesteringar i bostäder, kontor och övrigt husbyggande. Förutsättningar för anläggningsmarknaden ser däremot ljusare ut. Privata satsningar inom energisektorn och statliga infrastruktursatsningar bidrar.

Efterfrågan på kross och asfalt var under årets första nio månader lägre än jämfört med motsvarande period föregående år. Den förväntade lägre aktiviteten på byggmarknaden 2010 kommer även att påverka efterfrågan på kross och asfalt. Däremot gynnas efterfrågan på kross och asfalt positivt av en växande anläggningsmarknad.

Efter den kraftiga nedgången under slutet av 2008 och början av 2009, stabiliserades bostadsmarknaden under det andra kvartalet. Den positiva utvecklingen fortsatte under det tredje kvartalet och vissa marknader som exempelvis Norge och storstadsregioner i Sverige uppvisade prisökningar. NCC reviderar sin syn på bostadsmarknaden och bedömer att efterfrågan på bostäder 2010 kommer vara stabil på samtliga av NCC:s delmarknader förutom i Danmark och Baltikum.

Den negativa marknadstrenden för kommersiella fastigheter fortsatte under det tredje kvartalet. Hyresmarknaden noterade stigande vakanser och fallande hyror. Antalet fastighetstransaktioner ökade, men från en låg nivå. Avkastningskraven har stabiliserats. NCC bedömer att marknadsförutsättningarna för kommersiella fastigheter kommer vara utmanande 2010.

Orderingång och orderstock

MSEK	Orderingång						Orderstock		
	2009 Jul-sep	2008 Jul-sep	2009 Jan-sep	2008 Jan-sep	Okt 08- sep 09	2008 Jan-dec	2009 30 Sep	2008 30 Sep	2008 31 Dec
NCC Construction Sweden ¹⁾	4 143	5 888	13 016	19 823	18 249	25 056	16 799	21 771	19 638
NCC Construction Denmark ¹⁾	720	768	2 075	2 646	2 681	3 253	2 011	2 882	2 525
NCC Construction Finland ¹⁾	1 840	1 220	3 983	4 430	4 964	5 411	4 205	5 135	4 686
NCC Construction Norway ¹⁾	833	822	2 556	3 058	3 045	3 546	3 000	4 701	3 120
NCC Housing ¹⁾	2 207	1 610	3 443	5 263	3 007	4 827	4 732	10 670	8 559
NCC Roads	3 035	3 306	8 340	9 133	11 195	11 989	4 216	3 602	3 460
Summa	12 778	13 614	33 413	44 354	43 141	54 081	34 963	48 761	41 988
varav egen regi-projekt för boendeutveckling	901	938	1 679	4 217	809	3 347	3 235	10 255	7 884
fastighetsutveckling	-3	210	194	1 307	666	1 779	387	1 710	1 319
Övrigt och elimineringar ¹⁾	-1 134	-820	-1 672	-2 159	-1 730	-2 217	-1 242	-3 472	-1 562
Koncernen	11 644	12 794	31 741	42 195	41 411	51 864	33 721	45 288	40 426

1) Jämförelsetal är proforma på grund av ny organisationsstruktur.

Senaste kvartalet juli-september 2009

Orderingången minskade till 11 644 (12 794) MSEK. Nedgången förklaras till stor del av NCC Construction Sweden. NCC Construction Finland hade en ökad orderingång jämfört med föregående år bland annat till följd av fler bostadsprojekt och ett köpcenter om cirka 400 MSEK. NCC Housing ökade orderingången främst på grund av försäljning av mark med tillhörande entreprenad till investorer i Finland. Högre efterfrågan på bostäder efter sommaren i kombination med tidigare prisreduktioner bidrog också till en bra orderingång. Valutakursförändringar påverkade orderingången positivt med 542 MSEK jämfört med föregående år.

Orderingången för bostadsprojekt i egen regi uppgick till 901 (938) MSEK och orderingången för fastighetsprojekt i egen regi uppgick till -3 (210) MSEK. Den negativa orderingången beror på att NCC Property Development skjutit på starten av ett projekt.

Orderstocken uppgick per den 30 september till 33 721 (45 288) MSEK, varav order i bostadsprojekt i egen regi uppgick till 3 235 (10 255) MSEK och order i fastighetsprojekt i egen regi uppgick till 387 (1 710) MSEK. Per den 30 juni var orderstocken 35 096 MSEK.

Bostäder i egen regi

Under tredje kvartalet byggstartades 246 (389) bostäder i egen regi och 668 (548) såldes. Efter svag inledning av året stabiliserades marknaden under våren och i det tredje kvartalet ökade till och med priserna på vissa marknader. Marknadsanpassade priser på NCC:s bostäder medförde en fortsatt hög försäljning på alla delmarknader. NCC Housing sålde dessutom bostadsmark med tillhörande entreprenad, motsvarande 862 (280) bostäder, till investorer. Antalet färdigställda osålda bostäder uppgick vid utgången av september månad till 526 (532). Per den 30 juni var antalet färdigställda osålda bostäder 620.

Fastighetsprojekt i egen regi

Nedlagda kostnader i samtliga av NCC Property Developments startade projekt var 1,1 (1,5) Mdr SEK, vilket motsvarar 84 (61) procent av den totala projektkostnaden om 1,3 (2,5) Mdr SEK. Uthyrningsgraden per den 30 september uppgick till 73 (56) procent. Per den 30 juni var uthyrningsgraden i projekten 63 procent.

Delårsperioden januari-september 2009

Orderingången uppgick till 31 741 (42 195) MSEK. Samtliga affärsområden redovisade en lägre orderingång jämfört med föregående år. NCC Construction Sweden står för en betydande del av minskningen. Även NCC Housing redovisade en betydligt lägre orderingång, vilket förklaras av den svaga bostadsmarknaden under årets inledning. Valutakursförändringar påverkade orderingången positivt med 1 407 MSEK jämfört med föregående år.

Orderingången för bostadsprojekt i egen regi uppgick totalt i koncernen till 1 679 (4 217) MSEK. Under årets första nio månader byggstartades 567 (1 569) bostäder i egen regi och 2 353 (2 058) såldes. Orderingången för fastighetsprojekt i egen regi uppgick till 194 (1 307) MSEK.

Orderstocken minskade under årets första nio månader med 17 procent eller 6 705 MSEK jämfört med 31 december 2008.

Nettoomsättning och resultat per rörelsegrän

MSEK	Nettoomsättning						Rörelseresultat					
	2009 Jul-sep	2008 Jul-sep	2009 Jan-sep	2008 Jan-sep	Okt 08- sep 09	2008 Jan-dec	2009 Jul-sep	2008 Jul-sep	2009 Jan-sep	2008 Jan-sep	Okt 08- sep 09	2008 Jan-dec
NCC Construction Sweden ¹⁾	4 967	5 700	15 855	17 258	23 209	24 612	267	291	701	769	1 086	1 154
NCC Construction Denmark ¹⁾	748	917	2 443	2 855	3 667	4 079	17	34	49	87	81	119
NCC Construction Finland ¹⁾	1 125	1 538	4 212	5 132	6 166	7 087	23	60	129	226	157	254
NCC Construction Norway ¹⁾	776	1 554	2 961	5 096	4 802	6 936	29	40	101	107	218	224
NCC Housing ¹⁾	2 034	1 899	6 415	6 623	8 565	8 773	-33	-176	-205	-27	-838	-660
NCC Property Development	96	292	1 524	1 063	2 593	2 133	7	92	175	395	515	735
NCC Roads	3 484	3 762	7 571	8 275	10 613	11 317	413	389	368	406	409	446
Summa	13 231	15 662	40 980	46 301	59 616	64 937	723	731	1 318	1 961	1 628	2 272
Övrigt och elimineringar ¹⁾	-1 020	-1 717	-3 712	-5 321	-5 863	-7 472	68	56	97	-37	81	-53
Koncernen	12 211	13 945	37 268	40 980	53 753	57 465	792	787	1 415	1 925	1 709	2 219

1) Jämförelsetal är proforma på grund av ny organisationsstruktur.

Nettoomsättning

Senaste kvartalet juli-september 2009

Nettoomsättningen minskade med 12 procent och uppgick till 12 211 (13 945) MSEK. Nedgången jämfört med föregående år beror på flera kvartal med fallande orderingång i Construction-enheterna, som med eftersläpning får effekt på omsättningen. Försäljningen av bostäder ökade något. Inga fastighetsförsäljningar genomfördes. Asfalt- och krossvolymerna följde med den minskade efterfrågan på byggmarknaden och var lägre än föregående år. Valutakursförändringar ökade omsättningen med 422 MSEK jämfört med föregående år.

Delårsperioden januari-september 2009

Nettoomsättningen uppgick till 37 268 (40 980) MSEK. Valutakursförändringar påverkade nettoomsättningen positivt med 1 635 MSEK jämfört med föregående år.

Resultat

Senaste kvartalet juli-september 2009

Rörelseresultatet uppgick till 792 (787) MSEK.

NCC Construction Sweden och NCC Construction Norway har trots en minskad volym kunnat hålla uppe rörelsemarginalen, tack vare bra projektgenomförande och sänkta kostnader. Föregående års resultat innehöll avvecklingskostnader för NCC Construction Swedens dotterbolag Däldehög om 25 MSEK. NCC Construction Denmarks resultat påverkades av volymnedgången. Resultatet i NCC Construction Finland påverkades negativt av en svag marknad i Baltikum.

NCC Housings bostadsförsäljning var hög men med låga marginaler. Resultatet påverkades även av nedskrivningar av mark och färdigställda osålda bostäder i Danmark och Baltikum om 47 MSEK. Föregående år påverkades av nedskrivningar i Tyskland samt nedskrivningar av goodwill, maskiner och inventarier i Danmark med 31 MSEK.

NCC Property Developments resultat var, till följd av att inga fastighetsförsäljningar genomfördes, lägre än motsvarande period föregående år.

NCC Roads redovisade, främst tack vare sänkta priser på insatsvaror och kostnadsanpassningar, ett högre resultat jämfört med föregående år. Resultatet belastades med kostnader för konkurrensskadeavgift i Finland om 45 MSEK.

Övrigt och elimineringar uppgick till 68 (56) MSEK. I posten ingick resultat från uppgörelse i ett projekt från det avvecklade affärsområdet NCC International Projects med 70 MSEK.

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 676 (702) MSEK. Det sämre finansnettot förklaras främst av ett högt ränteläge i Baltikum och i Ryssland.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 511 (520) MSEK.

Delårsperioden januari-september 2009

Rörelseresultatet uppgick till 1 415 (1 925) MSEK. Försämringen jämfört med föregående år beror till stor del på ett svagare första kvartal. Resultatet i första kvartalet påverkades av sämre förutsättningar på bostadsmarknaden, lägre resultat från fastighetsförsäljningar och en svag inledning för NCC Roads. Valutakursförändringar påverkade resultatet marginellt jämfört med föregående år.

NCC Construction Swedens resultat var till följd av minskad omsättning lägre, men rörelsemarginalen var i nivå med föregående år. NCC Construction Denmark hade till följd av minskad omsättning ett lägre rörelseresultat. NCC Construction Finlands resultat försämrades till följd av lägre omsättning samt en svag marknad i Baltikum. NCC Construction Norways rörelseresultat minskade jämfört med föregående år till följd av lägre omsättning. Höjda resultatprognoser i flera stora projekt som närmar sig färdigställande medförde att rörelsemarginalen ökade.

Resultatet i NCC Housing påverkades av prissänkningar på bostäder, vilka gjordes för att stimulera försäljningen av bostäder på de mest konkurrentutsatta delmarknaderna. I första halvåret skrevs färdigställda bostäder ned med 123 MSEK. Totalt har mark och osålda bostäder skrivits ned med 170 MSEK för årets första nio månader.

NCC Property Developments resultat var lägre än föregående år, vilket beror på lägre resultat från fastighetsförsäljningar och tilläggssköpeskillningar samt lägre upplösningar av hyresgarantier.

NCC Roads förbättrade sitt resultat i det tredje kvartalet, trots lägre volym och utdömd konkurrensskadeavgift. Ett svagt första kvartal medförde att resultatet för årets första nio månader blev lägre än föregående år, främst till följd av en lägre volym.

Övrigt och elimineringar uppgick till 97 (-37) MSEK. Resultatökningen förklaras främst av ökad bostads- och fastighetsförsäljning, vilket medförde att försäljningsgradselimineringar och internvinster löstes upp med 142 (-61) MSEK. I posten ingick också kostnaden för den ökade svenska konkurrensskadeavgiften om 50 MSEK som NCC dömdes att betala i andra kvartalet och resultat från uppgörelse i ett projekt från det avvecklade affärsområdet NCC International Projects med 70 MSEK.

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 1 052 (1 702) MSEK. Försämringen av finansnettot för årets första nio månader beror på den högre nettolåneskulden som NCC hade i första kvartalet och det höga ränteläget i Baltikum och Ryssland.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 800 (1 285) MSEK. Skattesatsen i kvartalet var 24 (26) procent.

Säsongseffekter

Verksamheten inom NCC Roads 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.

Kassaflöde

Senaste kvartalet juli-september 2009

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 1 117 (663) MSEK. Resultatet efter finansiella poster var något lägre än föregående kvartal. Effekterna av förändring av poster som inte påverkar kassaflödet, valutaeffekter och avsättningar, var större än föregående år.

Kassaflödet från förändringar i rörelsekapital uppgick till 538 (762) MSEK. Minskade investeringar i exploateringsmark, i såväl fastighets- som bostadsprojekt, ledde till ett bättre kassaflöde. Detta uppvägdes dock av ökade kundfordringar i främst NCC Housing till följd av ökad försäljning samt större upparbetning än fakturering i projekten i Sverige och Finland.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -104 (-93) MSEK. Försäljningen av mindre dotterföretag bidrog positivt till investeringsverksamheten.

Kassaflödet före finansiering uppgick till 1 552 (1 333) MSEK.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -2 597 (-1 085) MSEK.

Delårsperioden januari-september 2009

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 1 517 (1 532) MSEK. Ett lägre resultat uppvägdes av att poster i resultatet som om inte påverkar kassaflödet ökade, till exempel nedskrivningar, förändrade avsättningar och omräkningsdifferenser i utländsk valuta.

Kassaflödet från förändringar i rörelsekapital uppgick till -155 (-2 732) MSEK. Hög försäljning samt lägre investeringar i exploateringsmark inom både NCC Property Development och NCC Housing bidrog i stor utsträckning till att kassaflödet förbättrades kraftigt. Det uppvägs till viss del av att övrigt rörelsekapital ökade, främst i form av ökad kapitalbindning i upparbetning i projekt samt minskad räntefri finansiering.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -420 (-477) MSEK. Under innevarande år har ett par mindre dotterföretag avyttrats. Under föregående år förvärvades resterande 50 procent av det hälftenägda Valtatie Oy.

Kassaflödet före finansiering uppgick till 942 (-1 677) MSEK.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -1 415 (996) MSEK.

Totala likvida tillgångar inklusive kortfristiga placeringar med en löptid längre än tre månader uppgick till 1 709 (1 335) MSEK.

Nettolåneskuldens förändring

MSEK	2009 Jul-sep	2008 Jul-sep	2009 Jan-sep	2008 Jan-sep	Okt 08- sep 09	2008 Jan-dec
Nettolåneskuld ingående balans	-4 256	-5 975	-3 207	-744	-4 688	-744
Kassaflöde före finansiering	1 552	1 333	942	-1 677	2 441	-178
Utdelning			-434	-2 277	-434	-2 277
Övriga förändringar nettolåneskuld	50	-47	45	10	27	-8
Nettolåneskuld utgående balans	-2 654	-4 688	-2 654	-4 688	-2 654	-3 207

Nettolåneskulden (räntebärande skulder - likvida tillgångar - räntebärande fordringar) uppgick per den 30 september till 2 654 (4 688) MSEK, se även not 5, Specifikation nettolåneskuld. Per den 30 juni var nettolåneskulden 4 256 MSEK. De räntebärande skuldernas kapitalbindning uppgick till 35 (14) månader vid kvartalets utgång. NCC:s outnyttjade bindande kreditlöften uppgick vid kvartalets utgång till 4,5 (4,5) Mdr SEK med en återstående genomsnittlig löptid på 27 (34) månader.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernen

I årsredovisningen 2008 (sid. 39-42) lämnas en redogörelse för risker som NCC kan utsättas för. Denna beskrivning är fortfarande relevant.

Redovisningen av vissa poster baseras på uppskattningar och bedömningar och är därmed behäftade med osäkerhet. I rådande marknadsläge gäller detta särskilt värden på exploateringsmark och pågående fastighetsutvecklings- och bostadsprojekt. Dessa redovisas baserat på nuvarande, i dagsläget svårbedömda, antaganden såsom till exempel försäljningspriser, produktionskostnader, markpriser, hyresnivåer, avkastningskrav samt tidpunkter för produktionsstart och/eller försäljning. NCC följer löpande marknadsutvecklingen och prövar kontinuerligt gjorda antaganden.

Moderbolaget

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer för moderbolaget är desamma som för koncernen, vilka har beskrivits ovan.

Kartellprocesser

Marknadsdomstolens dom den 28 maj 2009 innebar att NCC ålades en konkurrensskadeavgift om 200 MSEK. NCC reserverade 150 MSEK i bokslutet 2007. Den höjda avgiften innebär att 50 MSEK belastade resultatet i det andra kvartalet 2009. Utbetalningen av avgiften påverkade koncernens kassaflöde med 200 MSEK i det andra kvartalet 2009. Domen i Marknadsdomstolen kan inte överklagas.

Högsta förvaltningsdomstolen i Finland, motsvarande svenska regeringsrätten, dömde NCC Roads Oy att betala en administrativ avgift om cirka 46 MSEK för överträdelser av den finska konkurrenslagen. Även det hälftenägda bolaget VLT Trading Oy, tidigare Valtatie Oy, dömdes att betala en avgift om cirka 48 MSEK. NCC ska därmed betala totalt cirka 70 MSEK i avgift. Avgifterna för NCC och det hälftenägda bolaget VLT belastade NCC:s resultat redan i det fjärde kvartalet 2007 med 25 MSEK. Resterande avgift om cirka 45 MSEK belastar resultatet i det tredje kvartalet 2009 och påverkar kassaflödet i det fjärde kvartalet med 70 MSEK. Domen i Högsta förvaltningsdomstolen kan inte överklagas.

NCC har fått ett antal skadeståndskrav från några kommuner samt från finska Vägverket. Skadeståndsfrågan kommer att behandlas av allmän domstol.

Köp och försäljning av återköpta aktier

Inga återköp av aktier har skett under 2009. Bolaget innehar 21 138 återköpta B-aktier. Med beaktande av dessa aktier uppgår utestående aktier till 108 414 684 aktier.

Årsstämma 2010

NCC:s årsstämma hålls i Stockholm den 14 april 2010.

Valberedning

Till ledamöter i valberedningen valdes vid ordinarie bolagsstämma den 7 april 2009 Viveca Ax:son Johnson (Styrelseordförande i Nordstjernan AB), Mats Lagerqvist (vd i Swedbank Robur AB) och Ulf Lundahl (vvd i L E Lundbergföretagen AB) med Viveca Ax:son Johnson som ordförande. Styrelsens ordförande Tomas Billing är adjungerad ledamot i valberedningen, dock utan rösträtt.

Koncernens resultaträkning

Koncernen		2009	2008	2009	2008	Okt 08-	2008
MSEK	Not 1	Jul-sep	Jul-sep	Jan-sep	Jan-sep	sep 09	Jan-dec
Nettoomsättning		12 211	13 945	37 268	40 980	53 753	57 465
Kostnader för produktion	Not 2,3	-10 742	-12 421	-33 571	-36 696	-48 880	-52 005
Bruttoresultat		1 469	1 524	3 697	4 284	4 873	5 460
Försäljnings- och administrationskostnader	Not 2	-640	-719	-2 204	-2 351	-3 050	-3 197
Resultat från försäljning av rörelsefastigheter		7	16	9	16	8	15
Nedskrivning av anläggningstillgångar	Not 3	-2	-44	-2	-44	-35	-76
Resultat från försäljning av koncernföretag			4	5	15	-3	8
Konkurrensskadeavgift		-45		-95		-95	
Resultat från andelar i intresseföretag		3	6	5	4	10	9
Rörelseresultat		792	787	1 415	1 925	1 709	2 219
Finansiella intäkter ¹⁾		11	38	55	86	585	615
Finansiella kostnader		-127	-123	-418	-309	-558	-449
Finansnetto		-116	-85	-363	-223	26	166
Resultat efter finansiella poster		676	702	1 052	1 702	1 735	2 385
Skatt på periodens resultat		-165	-183	-252	-417	-401	-565
Periodens resultat		511	520	800	1 285	1 335	1 820
Hänförs till:							
NCC:s aktieägare		505	514	798	1 276	1 330	1 809
Minoritetsintressen		6	6	2	8	5	11
Periodens resultat		510	520	800	1 285	1 335	1 820
Resultat per aktie							
<i>Före utspädning</i>							
Resultat efter skatt, SEK		4,66	4,74	7,36	11,78	12,27	16,69
<i>Efter utspädning</i>							
Resultat efter skatt, SEK		4,66	4,74	7,36	11,78	12,27	16,69
Antal aktier, miljoner							
Totalt antal utgivna aktier		108,4	108,4	108,4	108,4	108,4	108,4
Återköpta aktier genomsnitt under perioden							
Genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning under perioden		108,4	108,4	108,4	108,4	108,4	108,4
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning		108,4	108,4	108,4	108,4	108,4	108,4
Antal utestående aktier före utspädning vid periodens slut		108,4	108,4	108,4	108,4	108,4	108,4

1) Inklusive försäljning av NCC:s andel i AWSA om 493 MSEK i december 2008.

Rapport över totalresultat

Koncernen		2009	2008	2009	2008	Okt 08-	2008
MSEK	Not 1	Jul-sep	Jul-sep	Jan-sep	Jan-sep	sep 09	Jan-dec
Periodens resultat		511	520	800	1 285	1 335	1 820
Övrigt totalresultat							
Periodens omräkningsdifferenser		-206	136	-138	132	214	484
Säkring av valutarisk i utlandsverksamhet		199	-131	156	-128	-237	-521
Omvärdering av materiella tillgångar					22	-8	14
Finansiella tillgångar som kan säljas						1	1
Kassafördessäkringar		-28	-8	-47	-5	-71	-29
Skatt hänförlig till övrigt totalresultat		-45	39	-29	37	88	153
Periodens övrigt totalresultat		-80	36	-57	58	-12	102
Periodens summa totalresultat		430	555	743	1 343	1 322	1 922
Hänförs till:							
NCC:s aktieägare		425	549	741	1 335	1 317	1 910
Minoritetsintressen		6	6	2	8	5	12
Periodens summa totalresultat		430	555	743	1 343	1 322	1 922

Koncernens balansräkning

Koncernen		2009	2008	2008
MSEK	Not 1	30 Sep	30 Sep	31 Dec
TILLGÅNGAR				
<i>Anläggningstillgångar</i>				
Goodwill		1 734	1 687	1 772
Övriga immateriella tillgångar		120	110	122
Förvaltningsfastigheter			12	12
Rörelsefastigheter		652	665	682
Maskiner och inventarier		1 929	1 922	1 975
Andelar i intresseföretag		9	9	10
Andra långfristiga värdepappersinnehav		209	245	227
Långfristiga fordringar	Not 5	1 197	973	1 135
Uppskjutna skattefordringar		115	196	203
Summa anläggningstillgångar		5 965	5 820	6 139
<i>Omsättningstillgångar</i>				
Fastighetsprojekt	Not 4	3 006	3 364	3 439
Bostadsprojekt	Not 4	8 674	10 870	11 377
Material- och varulager		615	626	624
Skattefordringar		227	143	164
Kundfordringar		7 602	8 618	7 820
Upparbetade ej fakturerade intäkter		2 171	2 624	1 854
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 249	1 221	1 169
Övriga fordringar	Not 5	1 369	1 951	1 613
Kortfristiga placeringar ¹⁾	Not 5	366	319	215
Likvida medel	Not 5	1 343	1 017	1 832
Summa omsättningstillgångar		26 622	30 752	30 108
SUMMA TILLGÅNGAR		32 587	36 573	36 247
EGET KAPITAL				
Aktiekapital		867	867	867
Övrigt tillskjutet kapital		1 844	1 844	1 844
Reserver		116	131	173
Balanserat resultat inkl årets resultat		4 321	3 423	3 955
Aktieägarnas kapital		7 148	6 264	6 840
Minoritetsintressen		21	24	25
Summa eget kapital		7 169	6 288	6 865
SKULDER				
<i>Långfristiga skulder</i>				
Långfristiga räntebärande skulder	Not 5	3 090	1 622	2 620
Övriga långfristiga skulder		850	880	837
Uppskjutna skatteskulder		613	617	492
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	Not 5	54	97	42
Övriga avsättningar		2 809	2 699	3 190
Summa långfristiga skulder		7 416	5 916	7 180
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Kortfristiga räntebärande skulder	Not 5	1 676	4 647	2 929
Leverantörsskulder		3 822	4 582	4 356
Skatteskulder		30	92	140
Fakturerade ej upparbetade intäkter		6 021	6 356	5 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 543	4 510	4 249
Avsättningar		68		122
Övriga kortfristiga skulder		2 842	4 182	5 106
Summa kortfristiga skulder		18 001	24 369	22 202
Summa skulder		25 418	30 284	29 382
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 587	36 573	36 247
STÄLLDA SÄKERHETER				
		298	322	327
EVENTUALFÖRPLIKTELSE		5 279	6 024	5 993

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

Förändringar i eget kapital i sammandrag, koncernen

Koncernen	30 Sep 2009			30 Sep 2008		
MSEK	Aktieägarnas kapital	Minoritets-intressen	Totalt eget kapital	Aktieägarnas kapital	Minoritets-intressen	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital, 1 januari	6 840	25	6 865	7 207	30	7 237
Periodens summa totalresultat	741	2	743	1 334	8	1 343
Förändring av minoritetsintressen		-1	-1		-10	-10
Utdelning	-434	-5	-439	-2 277	-4	-2 281
Utgående eget kapital	7 148	21	7 169	6 264	24	6 288

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Koncernen	2009	2008	2009	2008	Okt 08-	2008
MSEK	Jul-sep	Jul-sep	Jan-sep	Jan-sep	sep 09	Jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN						
Resultat efter finansiella poster	676	702	1 052	1 702	1 735	2 385
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	451	-53	691	97	537	-57
Betald skatt	-9	14	-226	-267	-432	-472
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	1 117	663	1 517	1 532	1 841	1 856
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet						
Försäljningar av fastighetsprojekt	470	464	1 604	1 176	2 759	2 332
Investeringar i fastighetsprojekt	-156	-490	-899	-1 674	-1 435	-2 210
Försäljningar av bostadsprojekt	987	811	3 055	2 442	3 511	2 898
Investeringar i bostadsprojekt	-92	-1 326	-842	-4 267	-1 585	-5 010
Övriga förändringar i rörelsekapital	-670	1 302	-3 073	-409	-2 402	262
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet	538	762	-155	-2 732	848	-1 728
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 656	1 426	1 361	-1 200	2 689	128
INVESTERINGSVERKSAMHETEN						
Försäljning av byggnader och mark	10	40	29	50	45	65
Ökning (-)/minskning (+) av investeringsverksamheten	-114	-132	-448	-527	-293	-371
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-104	-93	-420	-477	-249	-306
KASSAFLÖDE FÖRE FINANSIERING	1 552	1 333	942	-1 677	2 441	-178
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN						
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 597	-1 085	-1 415	996	-2 113	298
PERIODENS KASSAFLÖDE	-1 045	248	-473	-681	329	121
Likvida medel vid periodens/årets början	2 402	758	1 832	1 685	1 017	1 685
Kursdifferens i likvida medel	-14	12	-17	12	-2	27
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS/ÅRETS SLUT	1 343	1 017	1 343	1 017	1 343	1 832
Kortfristiga placeringar med en löptid längre än tre månader	366	319	366	319	366	215
Totalt likvida tillgångar	1 709	1 335	1 709	1 335	1 709	2 048

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

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

Delårsrapporten har upprättats enligt samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som Årsredovisningen för 2008 (Not 1 sid. 54-64) med undantag för nedan principer.

Nya redovisningsprinciper 2009

Omarbetade IAS 1 Utformning av finansiella rapporter tillämpas från den 1 januari 2009. Ändringen medför bland annat att intäkter och kostnader som tidigare redovisats direkt i eget kapital numera redovisas i Rapport över totalresultat i anslutning till resultaträkningen. Nya benämningar på de finansiella rapporterna kan användas. Detta är dock inte tvingande. NCC har valt att behålla de gamla benämningarna.

Omarbetade IAS 23 Lånekostnader, tillämpas från den 1 januari 2009. Aktivering av lånekostnader sker nu för projekt som tar betydande tid i anspråk för att färdigställa och som startat efter 1 januari 2009. Förändringen i IAS 23 påverkade marginellt i kvartalet och i perioden januari-september.

IFRS 8, Rörelsesegment, tillämpas från den 1 januari 2009. Det nya affärsområdet NCC Housing är ett segment i denna rapportering. Det nya segmentet gör även att de tidigare Construction-affärsområdena förändrats. Jämförelsesiffrorna för 2008 har ändrats i den nya strukturen. Se även Not 6, Segmentredovisning.

Not 2. Avskrivningar

MSEK	2009 Jul-sep	2008 Jul-sep	2009 Jan-sep	2008 Jan-sep	Okt 08- sep 09	2008 Jan-dec
Övriga immateriella tillgångar	-5	-6	-15	-18	-22	-25
Rörelsefastigheter	-8	-9	-25	-33	-36	-43
Maskiner och inventarier	-129	-129	-389	-362	-527	-500
Summa avskrivningar	-143	-144	-429	-413	-584	-568

Not 3. Nedskrivningar och återförda nedskrivningar

MSEK	2009 Jul-sep	2008 Jul-sep	2009 Jan-sep	2008 Jan-sep	Okt 08- sep 09	2008 Jan-dec
Bostadsprojekt	-47	-4	-170	-4	-703	-537
Rörelsefastigheter	-2	-8	-2	-8	-35	-41
Maskiner och inventarier		-5		-5	2	-3
Finansiella anläggningstillgångar			-1		-2	-1
Goodwill inom Housing-enheter ¹⁾		-31		-31	-1	-32
Summa nedskrivningar	-49	-49	-173	-49	-738	-614

1) Nedskrivning av goodwill har skett för dotterföretag, som efter prövning har haft ett lägre återvinningsvärde än redovisat värde. Goodwillens restvärde prövas årligen och när indikation på värdeförändring finns. Skälen till nedskrivning kan vara förändrade marknadsförutsättningar eller avkastningskrav vilka leder till ett lägre återvinningsvärde.

Not 4. Specifikation av fastighetsprojekt och bostadsprojekt

MSEK	2009 30 Sep	2008 30 Sep	2008 31 Dec
Exploateringsfastigheter	1 973	1 842	1 909
Pågående fastighetsprojekt	518	1 429	1 296
Färdigställda fastighetsprojekt	515	93	233
Summa fastighetsprojekt	3 006	3 364	3 439
Exploateringsfastigheter bostäder ¹⁾	6 769	7 305	7 284
Osålda färdigställda bostäder	1 147	1 307	2 201
Osåld andel av pågående bostadsprojekt med äganderätt ²⁾	758	2 258	1 891
Summa bostadsprojekt	8 674	10 870	11 377
Summa omsättningsfastigheter	11 680	14 234	14 815

1) Nedlagda kostnader före projektstart har flyttats från upparbetade ej fakturerade intäkter till bostadsprojekt. Jämförelsetalen är justerade.

2) Osåld andel av pågående bostadsprojekt med äganderätt har omklassificerats från december 2008 från material- och varulager till bostadsprojekt. Jämförelsetalen är justerade.

Not 5. Specifikation nettolåneskuld

	2009	2008	2008
MSEK	30 Sep	30 Sep	31 Dec
Långfristiga räntebärande fordringar	212	260	239
Kortfristiga räntebärande fordringar	612	401	313
Kortfristiga placeringar	550	413	747
Kassa och bank	793	604	1 085
Summa räntebärande fordringar och likvida medel	2 167	1 677	2 384
Långfristiga räntebärande skulder	3 144	1 719	2 662
Kortfristiga räntebärande skulder	1 676	4 647	2 929
Summa räntebärande skulder	4 820	6 365	5 591
Nettolåneskuld	2 654	4 688	3 207

Not 6. Segmentredovisning

MSEK	NCC Construction				NCC Housing	NCC Property Development	NCC Roads	Summa segment	Övrigt och elimineringsar ¹⁾	Koncernen
Januari - september 2009	Sweden	Denmark	Finland	Norway						
Extern nettoomsättning	14 431	2 293	2 620	2 826	6 415	1 524	7 105	37 214	54	37 268
Intern nettoomsättning	1 424	150	1 591	135			466	3 765	-3 765	
Total nettoomsättning	15 855	2 443	4 212	2 961	6 415	1 524	7 571	40 980	-3 712	37 268
Rörelseresultat	701	49	129	101	-205	175	368	1 318	97	1 415
Finansiella poster										-363
Resultat efter finansiella poster										1 052
	NCC Construction				NCC Housing	NCC Property Development	NCC Roads	Summa segment	Övrigt och elimineringsar	Koncernen
Juli - september 2009	Sweden	Denmark	Finland	Norway						
Extern nettoomsättning	4 609	723	756	755	2 034	96	3 257	12 228	-17	12 211
Intern nettoomsättning	358	26	369	21			227	1 002	-1 002	
Total nettoomsättning	4 967	748	1 125	776	2 034	96	3 484	13 230	-1 019	12 211
Rörelseresultat	267	17	23	29	-33	7	413	723	68	792
Finansiella poster										-116
Resultat efter finansiella poster										676
	NCC Construction				NCC Housing	NCC Property Development	NCC Roads	Summa segment	Övrigt och elimineringsar ¹⁾	Koncernen
Januari - september 2008	Sweden	Denmark	Finland	Norway						
Extern nettoomsättning	14 994	2 343	3 017	4 838	6 623	1 061	7 742	40 618	361	40 980
Intern nettoomsättning	2 264	511	2 115	257		2	533	5 682	-5 682	
Total nettoomsättning	17 258	2 855	5 132	5 096	6 623	1 063	8 275	46 301	-5 321	40 980
Rörelseresultat	769	87	226	107	-27	395	406	1 961	-37	1 925
Finansiella poster										-223
Resultat efter finansiella poster										1 702
	NCC Construction				NCC Housing	NCC Property Development	NCC Roads	Summa segment	Övrigt och elimineringsar	Koncernen
Juli - september 2008	Sweden	Denmark	Finland	Norway						
Extern nettoomsättning	5 019	726	898	1 474	1 899	292	3 591	13 898	46	13 945
Intern nettoomsättning	681	191	640	81			171	1 763	-1 763	
Total nettoomsättning	5 700	917	1 538	1 554	1 899	292	3 762	15 662	-1 717	13 945
Rörelseresultat	291	34	60	40	-176	92	389	731	56	787
Finansiella poster										-85
Resultat efter finansiella poster										702

1) Under denna rubrik ingår NCC:s huvudkontor, resultat från mindre dotter- och intresseföretag, resterande delar av NCC International Projects inklusive den polska Constructionverksamheten, totalt -102 (-83) MSEK, varav konkurrensskadeavgift -50 MSEK och resultat från uppgörelse i ett projekt från det avvecklade affärsområdet NCC International Projects med 70 MSEK. Elimineringar av internvinster och försäljningsgrad om 142 (-61) MSEK och övriga koncernjusteringar om 56 (107) MSEK.

Moderbolaget

Senaste kvartalet juli-september 2009

Faktureringen för moderbolaget uppgick till 6 432 (5 308) MSEK. Resultat efter finansiella poster var 308 (-36) MSEK. I moderbolaget vinstavräknas projekt när de är slutavräknade.

Delårsperioden januari-september 2009

Faktureringen för moderbolaget uppgick till 20 416 (16 130) MSEK. Resultat efter finansiella poster var 667 (412) MSEK. Medeltalet anställda var 6 995 (7 487).

Moderbolagets resultaträkning

MSEK	Not 1	2009 Jul-sep	2008 Jul-sep	2009 Jan-sep	2008 Jan-sep	Okt 08- sep 09	2008 Jan-dec
Nettoomsättning		6 432	5 308	20 416	16 130	25 525	21 239
Kostnader för produktion		-5 924	-4 984	-18 865	-14 554	-23 923	-19 612
Bruttoresultat		508	324	1 550	1 576	1 602	1 627
Försäljnings- och administrationskostnader		-251	-280	-913	-972	-1 262	-1 321
Resultat från försäljning rörelsefastigheter		1	6	1	6	1	6
Rörelseresultat		258	49	638	610	340	312
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>							
Resultat från andelar i koncernföretag		5		91	-63	1 510	1 356
Resultat från andelar i intresseföretag				1	1	-6	-5
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar				1		1	
Resultat från finansiella omsättningstillgångar		128	24	209	106	150	48
Räntekostnader och liknande resultatposter		-82	-110	-271	-242	-434	-405
Resultat efter finansiella poster		308	-36	667	412	1 561	1 305
Bokslutsdispositioner				-2		-75	-73
Skatt på årets resultat		-48	-27	-101	-129	73	45
ÅRETS RESULTAT		260	-63	564	282	1 560	1 278

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

MSEK	Not 1	2009 30 Sep	2008 30 Sep	2008 31 Dec
TILLGÅNGAR				
Materiella anläggningstillgångar		302	269	288
Finansiella anläggningstillgångar		6 062	6 131	6 284
Summa anläggningstillgångar		6 364	6 400	6 572
Bostadsprojekt		338	459	549
Material- och varulager		19	18	17
Kortfristiga fordringar		5 858	5 920	6 991
Kortfristiga placeringar		2 383	400	500
Kassa och bank		3 467	1 235	1 966
Summa omsättningstillgångar		12 065	8 032	10 023
SUMMA TILLGÅNGAR		18 430	14 432	16 595
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital		2 782	1 730	2 651
Obeskattade reserver		563	490	563
Avsättningar		1 106	959	1 112
Långfristiga skulder		2 733	2 952	3 130
Kortfristiga skulder		11 246	8 301	9 139
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 430	14 432	16 595
Ställda säkerheter		13	12	14
Eventualförpliktelser		16 598	21 482	18 769

Transaktioner med närstående

Närstående till moderbolaget är Nordstjernangruppen, bolag i Lundberggruppen, Axel Johnson Gruppen, NCC:s dotterföretag samt intresseföretag och joint ventures. Moderbolagets transaktioner med närstående företag har varit av produktionskaraktär. Försäljning till närstående bolag har för kvartalet juli-september uppgått till 51 (29) MSEK och inköp har uppgått till 122 (160) MSEK. För delårsperioden januari-september har försäljningen uppgått till 151 (74) MSEK och inköpen till 437 (505) MSEK.

Transaktionerna har skett på marknadsmässiga villkor.

Noter till moderbolagets resultat- och balansräkningar

Not 1. Redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat delårsrapporten enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2.1, Redovisning för juridiska personer.

Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats enligt samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som Årsredovisningen för 2008 (Not 1 sid. 54-64).

Rapporteringstillfällen

Bokslutskommuniké 2009

9 februari 2010

Solna den 3 november 2009

NCC AB

Olle Ehrlén

Verkställande direktör

Vid frågor angående halvårsrapporten kontakta

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

Informationsdirektör Annica Gerentz, tel. +46 (0)70-398 42 09.

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

Ett informationsmöte med integrerad webb- och telefonkonferens hålls den 3 november kl. 15.00 på Vallgatan 5 i Solna. Presentationen hålls på svenska. För att delta i telefonkonferensen, ring +46 (0)8 850 520 270, 5 minuter före konferensens start. Ange "NCC".

I egenskap av utgivare offentliggör NCC AB enligt 17 kap. lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden informationen i denna delårsrapport för perioden januari-september 2009. Informationen lämnades till medierna för offentliggörande tisdagen den 3 november kl. 11.10.

Granskningsrapport

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag för NCC AB för perioden 1 januari - 30 september 2009. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna finansiella delårsinformation grundad på vår översiktliga granskning.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning (SÖG) 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt Revisionsstandard i Sverige RS och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

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

Solna den 3 november 2009

PricewaterhouseCoopers AB

Håkan Malmström
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Ulf Westerberg
Auktoriserad revisor

Bostäder i egen regi

	Sverige					Danmark				
	Jul-sep 2009	Jul-sep 2008	Jan-sep 2009	Jan-sep 2008	Jan-dec 2008	Jul-sep 2009	Jul-sep 2008	Jan-sep 2009	Jan-sep 2008	Jan-dec 2008
Byggrätter, vid periodens slut	13 800	14 000	13 800	14 000	14 200	1 148	1 088	1 148	1 088	1 086
Byggrätter, förändring under perioden	0	-100	-400	2 700	2 900	39	-5	62	-27	-29
Byggstartade bostäder, under perioden	67	85	194	331	202	0	4	0	26	27
Sålda bostäder, under perioden	179	108	1 028	521	591	35	7	93	35	39
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	1 474	2 493	1 474	2 493	1 753	0	142	0	142	13
Bostäder i pågående produktion, förändring under perioden	18	-200	-279	-143	-883	0	-64	-13	-183	-312
Försäljningsgrad pågående produktion, vid periodens slut %	84	42	84	42	39	0	48	0	48	100
Upparbetningsgrad pågående produktion, vid periodens slut %	78	57	78	57	64	0	77	0	77	77
Osålda bostäder, vid periodens slut	44	45	44	45	137	101	123	101	123	194
Osålda bostäder, förändring under perioden	-27	17	-93	32	124	-35	35	-93	62	133

	Finland					Baltikum och S:t Petersburg				
	Jul-sep 2009	Jul-sep 2008	Jan-sep 2009	Jan-sep 2008	Jan-dec 2008	Jul-sep 2009	Jul-sep 2008	Jan-sep 2009	Jan-sep 2008	Jan-dec 2008
Byggrätter, vid periodens slut	5 476	5 950	5 476	5 950	5 895	6 542	5 961	6 542	5 961	5 992
Byggrätter, förändring under perioden	-862	213	-419	-180	-235	323	24	550	2 199	2 230
Byggstartade bostäder, under perioden	0	39	38	539	489	0	0	0	-33	-64
Sålda bostäder, under perioden	178	145	618	703	757	61	40	115	74	99
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	191	980	191	980	785	0	232	0	232	131
Bostäder i pågående produktion, förändring under perioden	-190	-279	-594	-331	-526	-43	0	-131	-243	-344
Försäljningsgrad pågående produktion, vid periodens slut %	47	32	47	32	36	0	8	0	8	14
Upparbetningsgrad pågående produktion, vid periodens slut %	81	54	81	54	67	0	72	0	72	91
Osålda bostäder, vid periodens slut	137	234	137	234	295	198	88	198	88	133
Osålda bostäder, förändring under perioden	-61	53	-158	14	75	37	-40	65	43	88

	Norge					Tyskland				
	Jul-sep 2009	Jul-sep 2008	Jan-sep 2009	Jan-sep 2008	Jan-dec 2008	Jul-sep 2009	Jul-sep 2008	Jan-sep 2009	Jan-sep 2008	Jan-dec 2008
Byggrätter, vid periodens slut	1 984	2 089	1 984	2 089	2 089	1 881	2 090	1 881	2 090	1 920
Byggrätter, förändring under perioden	-57	0	-105	-146	-146	-131	-221	-39	-326	-496
Byggstartade bostäder, under perioden	57	0	87	0	0	122	261	248	706	914
Sålda bostäder, under perioden	33	-1	74	5	8	182	249	425	720	922
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	87	52	87	52	0	959	1 504	959	1 504	1 383
Bostäder i pågående produktion, förändring under perioden	57	-26	87	-171	-223	-113	81	-424	204	83
Försäljningsgrad pågående produktion, vid periodens slut %	63	69	63	69	0	73	71	73	71	69
Upparbetningsgrad pågående produktion, vid periodens slut %	30	100	30	100	0	86	74	86	74	82
Osålda bostäder, vid periodens slut	1	7	1	7	20	45	35	45	35	52
Osålda bostäder, förändring under perioden	0	1	-19	6	19	-8	4	-7	4	21

	Koncernen				
	Jul-sep 2009	Jul-sep 2008	Jan-sep 2009	Jan-sep 2008	Jan-dec 2008
Byggrätter, vid periodens slut	30 831	31 178	30 831	31 178	31 182
Byggrätter, förändring under perioden	-688	-89	-351	4 220	4 224
Byggstartade bostäder, under perioden	246	389	567	1 569	1 568
Sålda bostäder, under perioden	668	548	2 353	2 058	2 416
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	2 711	5 403	2 711	5 403	4 065
Bostäder i pågående produktion, förändring under perioden	-271	-488	-1 354	-867	-2 205
Försäljningsgrad pågående produktion, vid periodens slut %	77	47	77	47	48
Upparbetningsgrad pågående produktion, vid periodens slut %	80	63	80	63	71
Osålda bostäder, vid periodens slut	526	532	526	532	831
Osålda bostäder, förändring under perioden	-94	70	-305	161	460

Nyckeltal och flerårsöversikt

	2004	2005	2006	2007	2008	Okt 08-	2008	2009
MSEK	Jan-dec ⁽⁵⁾	Jan-dec	Jan-dec	Jan-dec	Jan-dec	sep 09	Jan-sep	Jan-sep
Räkenskaper								
Nettoomsättning	46 534	49 506	55 876	58 397	57 465	53 753	40 980	37 268
Rörelseresultat	1 147	1 748	2 392	2 790	2 219	1 709	1 925	1 415
Resultat efter finansiella poster	945	1 580	2 263	2 608	2 385	1 735	1 702	1 052
Periodens resultat	876	1 187	1 708	2 252	1 820	1 335	1 285	800
Kassaflöde före finansiering	5 244	2 115	1 657	1 165	-178	2 441	-1 677	942
Avkastningsmått								
Avkastning på eget kapital, % ⁽¹⁾	14	18	27	34	27	20	27	20
Avkastning på sysselsatt kapital, % ⁽¹⁾	9	17	24	28	23	17	23	17
Finansiella mått vid periodens utgång								
Räntetäckningsgrad, ggr ⁽¹⁾	3,6	6,9	11,5	10,2	7,0	4,3	7,3	4,3
Soliditet, %	24	25	22	21	19	22	17	22
Räntebärande skulder/balansomslutning, %	17	12	9	10	15	15	17	15
Nettolåneskuld	1 149	496	430	744	3 207	2 654	4 688	2 654
Skuldsättningsgrad, ggr	0,2	0,1	0,1	0,1	0,5	0,4	0,7	0,4
Sysselsatt kapital vid periodens slut	11 503	10 032	9 565	10 639	12 456	11 990	12 654	11 990
Sysselsatt kapital, snitt ⁽¹⁾	14 054	10 930	10 198	10 521	11 990	12 983	11 661	12 983
Kapitalomsättningshastighet, ggr ⁽¹⁾	3,3	4,5	5,5	5,6	4,8	4,1	5,0	4,1
Andel riskbärande kapital, %	26	26	24	23	20	24	19	24
Medelränta, %	4,8	4,8	4,8	5,2	6,0		5,5	4,3
Genomsnittlig räntebindningstid, år	1,3	1,1	2,6	1,8	1,6	1,5	0,7	2,0
Orderläge								
Orderingång	45 624	52 413	57 213	63 344	51 864	41 411	42 195	31 741
Orderstock	27 429	32 607	36 292	44 740	40 426	33 721	45 288	33 721
Aktiedata per aktie								
Resultat efter skatt, före utspädningseffekt, SEK	8,53	11,07	15,80	20,75	16,69	12,27	11,78	7,36
Resultat efter skatt, efter utspädningseffekt, SEK	8,05	10,86	15,74	20,73	16,69	12,27	11,78	7,36
P/E tal ⁽¹⁾	10	13	12	7	3	9	4	9
Utdelning ordinarie, SEK	4,50	5,50	8,00	11,00	4,00			
Extra utdelning, SEK	10,00	10,00	10,00	10,00				
Direktavkastning, %	16,5	10,9	9,6	15,1	8,1			
Direktavkastning exkl. extra utdelning, %	5,1	3,9	4,3	7,9	8,1			
Eget kapital före utspädning, SEK	65,58	63,30	62,86	66,48	63,10	65,93	57,79	65,93
Eget kapital efter utspädning, SEK	61,95	62,60	62,69	66,48	63,10	65,92	57,79	65,92
Börskurs/eget kapital, %	134	225	298	209	78	161	117	161
Börskurs vid årets/periodens slut, NCC B, SEK	88,00	142,50	187,50	139,00	49,50	106,25	67,50	106,25
Antal aktier, miljoner								
Totalt antal utgivna aktier ⁽²⁾	108,4	108,4	108,4	108,4	108,4	108,4	108,4	108,4
Återköp av aktier vid periodens slut	6,0	1,2	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Antal utestående aktier före utspädning vid periodens slut	102,4	107,2	108,1	108,4	108,4	108,4	108,4	108,4
Genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning under perioden	102,4	106,4	108,0	108,3	108,4	108,4	108,4	108,4
Börsvärde	8 984	15 282	20 242	14 999	5 209	11 487	7 341	11 487
Personal								
Medeltal anställda	22 375	21 001	21 784	21 047	19 942	17 803	19 651	17 512

Finansiella mål och utdelning

		2004	2005	2006	2007	2008	Okt 08-
	Mål	Jan-dec ⁽⁵⁾	Jan-dec	Jan-dec	Jan-dec	Jan-dec	sep 09
Avkastning på eget kapital, % ⁽³⁾	20	14	18	27	34	27	20
Skuldsättningsgrad, ggr	<1	0,2	0,1	0,1	0,1	0,5	0,4
Kassaflöde före investeringar i omsättningsfastigheter positivt och övrig investeringsverksamhet ^{(4) (5)}		2 063	1 613	5 005	3 131	2 118	-562
Utdelning ordinarie, SEK	Policy: Från 2005 minst 50% av resultatet efter skatt	4,50	5,50	8,00	11,00	4,00	
Extra utdelning, SEK		10,00	10,00	10,00	10,00		

1) Siffrorna för september är beräknade på rullande 12 månader.

2) Samtliga utgivna aktier i NCC är stamaktier.

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

4) Från 2005 ingår osäld andel av pågående bostadsprojekt med äganderätt.

5) Från 2008 har nedlagda kostnader före projektstart flyttats från upparbetade ej fakturerade intäkter till bostadsprojekt.

6) Siffrorna för 2004 är ej justerade för IAS 39, Finansiella instrument.

Definitioner av nyckeltal se Årsredovisningen 2008, sid. 95.

Rörelsegrenar

MSEK	2009 Jul-sep	2008 Jul-sep	2009 Jan-sep	2008 Jan-sep ¹⁾	Okt 08- sep 09 ¹⁾	2008 Jan-dec ¹⁾
Koncernen						
Orderingång	11 644	12 794	31 741	42 195	41 411	51 864
Orderstock	33 721	45 288	33 721	45 288	33 721	40 426
Nettoomsättning	12 211	13 945	37 268	40 980	53 753	57 465
Rörelseresultat	792	787	1 415	1 925	1 709	2 219
Rörelsemarginal, %	6,5	5,6	3,8	4,7	3,2	3,9
Resultat efter finansiella poster	676	702	1 052	1 702	1 735	2 385
Periodens resultat hänförligt till NCC:s aktieägare	505	514	798	1 276	1 330	1 809
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	4,66	4,74	7,36	11,78	12,27	16,69
Genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning under perioden	108,4	108,4	108,4	108,4	108,4	108,4
NCC Construction Sweden¹⁾						
Orderingång	4 143	5 888	13 016	19 823	18 249	25 056
Orderstock	16 799	21 771	16 799	21 771	16 799	19 638
Nettoomsättning	4 967	5 700	15 855	17 258	23 209	24 612
Rörelseresultat	267	291	701	769	1 086	1 154
Rörelsemarginal, %	5,4	5,1	4,4	4,5	4,7	4,7
NCC Construction Denmark¹⁾						
Orderingång	720	768	2 075	2 646	2 681	3 253
Orderstock	2 011	2 882	2 011	2 882	2 011	2 525
Nettoomsättning	748	917	2 443	2 855	3 667	4 079
Rörelseresultat	17	34	49	87	81	119
Rörelsemarginal, %	2,3	3,7	2,0	3,1	2,2	2,9
NCC Construction Finland¹⁾						
Orderingång	1 840	1 220	3 983	4 430	4 964	5 411
Orderstock	4 205	5 135	4 205	5 135	4 205	4 686
Nettoomsättning	1 125	1 538	4 212	5 132	6 166	7 087
Rörelseresultat	23	60	129	226	157	254
Rörelsemarginal, %	2,1	3,9	3,1	4,4	2,5	3,6
NCC Construction Norway¹⁾						
Orderingång	833	822	2 556	3 058	3 045	3 546
Orderstock	3 000	4 701	3 000	4 701	3 000	3 120
Nettoomsättning	776	1 554	2 961	5 096	4 802	6 936
Rörelseresultat	29	40	101	107	218	224
Rörelsemarginal, %	3,7	2,6	3,4	2,1	4,5	3,2
NCC Housing¹⁾						
Orderingång	2 207	1 610	3 443	5 263	3 007	4 827
Orderstock	4 732	10 670	4 732	10 670	4 732	8 559
Nettoomsättning	2 034	1 899	6 415	6 623	8 565	8 773
Rörelseresultat	-33	-176	-205	-27	-838	-660
Rörelsemarginal, %	-1,6	-9,3	-3,2	-0,4	-9,8	-7,5
NCC Property Development						
Nettoomsättning	96	292	1 524	1 063	2 593	2 133
Rörelseresultat	7	92	175	395	515	735
NCC Roads						
Orderingång	3 035	3 306	8 340	9 133	11 195	11 989
Orderstock	4 216	3 602	4 216	3 602	4 216	3 460
Nettoomsättning	3 484	3 762	7 571	8 275	10 613	11 317
Rörelseresultat	413	389	368	406	409	446
Rörelsemarginal, %	11,9	10,4	4,9	4,9	3,9	3,9

1) Jämförelsetal är proforma på grund av ny organisationsstruktur.

Avrundningsdifferenser kan förekomma i samtliga tabeller.