

# Bokslutskommuniké

## 1 januari – 31 december 2013

### 1 oktober – 31 december 2013

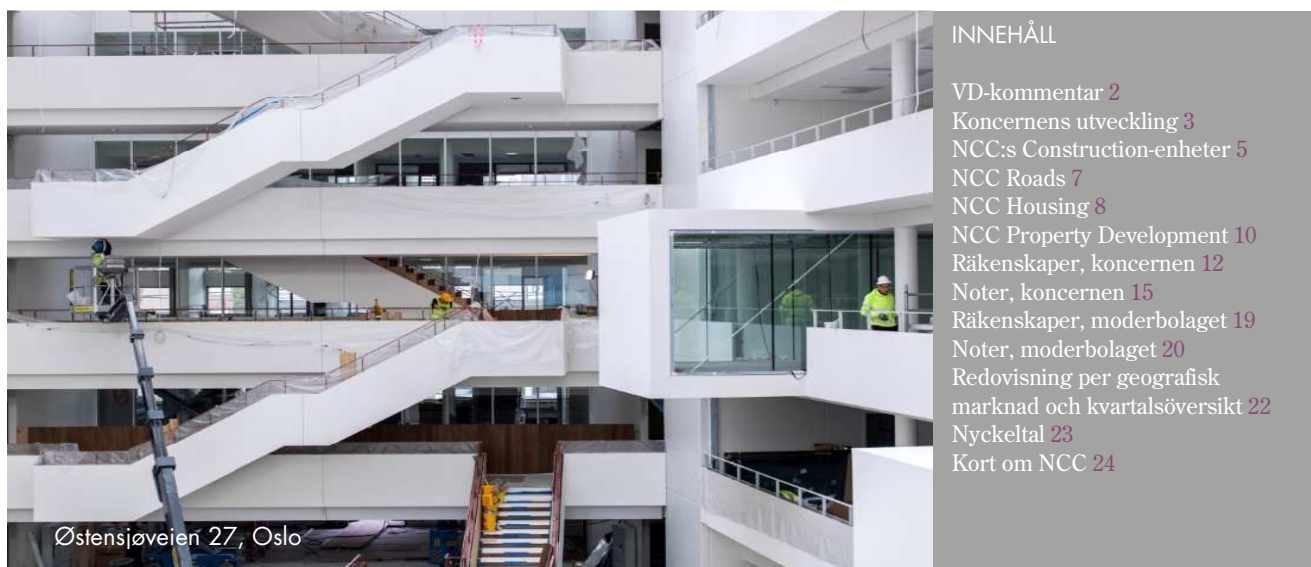
- Ordergång 14 363 (15 423) MSEK
- Nettoomsättning 21 073 (19 069) MSEK
- Resultat efter finansiella poster 1 472 (1 258) MSEK
- Periodens resultat efter skatt 1 231 (1 130) MSEK
- Resultat per aktie 11,39 (10,43) SEK

### 1 januari – 31 december 2013

- Ordergång 56 979 (55 759) MSEK
- Nettoomsättning 57 823 (57 227) MSEK
- Resultat efter finansiella poster 2 400 (2 277) MSEK
- Periodens resultat efter skatt 1 989 (1 910) MSEK
- Resultat per aktie 18,40 (17,62) SEK
- Styrelsen föreslår en utdelning för 2013 på 12,00 (10,00) SEK per aktie, uppdelat på två utbetalningstillfällen (se sid 21)

MSEK	2013 Okt-dec	2012 Okt-dec	2013 Jan-dec	2012 Jan-dec
Ordergång	14 363	15 423	56 979	55 759
Nettoomsättning	21 073	19 069	57 823	57 227
Rörelseresultat	1 547	1 332	2 679	2 519
Resultat efter finansiella poster	1 472	1 258	2 400	2 277
Periodens resultat efter skatt	1 231	1 130	1 989	1 910
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	11,39	10,43	18,40	17,62
Kassaflöde före finansiering	4 240	2 981	1 661	-932
Avkastning på eget kapital efter skatt, %			26	28
Skuldsättningsgrad, ggr	0,7	0,8	0,7	0,8
Nettolåneskuld	5 656	6 467	5 656	6 467

Jämförelsetal är omräknade till följd av ny redovisningsprincip enligt IAS 19, se redovisningsprinciper s. 15.



Østensjøveien 27, Oslo

#### INNEHÅLL

VD-kommentar	2
Koncernens utveckling	3
NCC:s Construction-enheter	5
NCC Roads	7
NCC Housing	8
NCC Property Development	10
Räkenskaper, koncernen	12
Noter, koncernen	15
Räkenskaper, moderbolaget	19
Noter, moderbolaget	20
Redovisning per geografisk marknad och kvartalsöversikt	22
Nyckeltal	23
Kort om NCC	24

## Kommentar från vd Peter Wågström

Vi har än en gång avslutat verksamhetsåret starkt. NCC:s resultat i det fjärde kvartalet är det bästa någonsin. Resultatet efter finansiella poster ökade till 1 472 (1 258) MSEK, framförallt tack vare ett bra resultat från vår fastighetsutvecklingsverksamhet. Vi hade ett mycket starkt kassaflöde under fjärde kvartalet, vilket medförde att nettolåneskulden blev lägre än föregående år.

För 2013 uppgick resultatet efter skatt till 1 989 (1 910) MSEK. Avkastning på eget kapital blev 26 procent, vilket överträffar vårt mål på 20 procent.

### BYGGMARKNADEN LÅNGSAMT BÄTTRE

Även om marknaden stärktes under andra halvåret 2013 blev återhämtningen inte lika stark som många hade hoppats på. Jag har i huvudsak fortsatt samma marknadssyn och tror att den nordiska byggmarknaden växer 2014.

Orderingången i vår byggverksamhet var betydligt lägre i det fjärde kvartalet, framförallt i Sverige. Den svenska byggmarknaden är relativt stabil men återhämtningen går långsamt och vi prioriterar att upprätthålla god lönsamhet framför volym. Den lägre orderingången medför att vi startar 2014 med en något lägre orderstock.

Jag är inte nöjd med marginalen i byggverksamheten. I Danmark har vi visat att det går att tjäna pengar även i en tuff marknad, men marginalerna behöver bli bättre på övriga marknader.

### HÖG AKTIVITET INOM INDUSTRIAFFÄREN

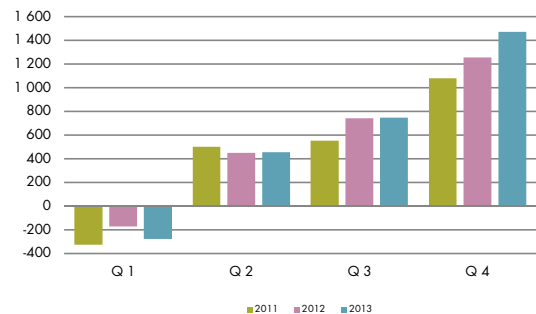
Verksamheten inom vår industriaffär kunde tack vare mild väder pågå längre än vanligt och dessutom sålde vi mer asfalt. Förluster inom Vägservice medförde dock att resultatet blev något lägre i fjärde kvartalet jämfört med föregående år. Ur ett helårsperspektiv utvecklades vår industriaffär i linje med föregående år, något lägre volymer än förväntat men bättre lönsamhet.

### STARK BOSTADSFÖRSÄLJNING

Bostadsförsäljningen var fortsatt god i det fjärde kvartalet och under 2013 har vi sålt 4 876 bostäder till privatpersoner och investerare, vilket är ungefär 500 fler än föregående år.

Resultatet från bostadsutvecklingsaffären var lägre i kvartalet och för helåret. Lönsamheten i projekten är i nivå med föregående år och vi har vidtagit ett antal åtgärder för att öka avkastningen framöver. Vi har bland annat sålt oprioriterad mark under året för 700 MSEK, vilket påverkat resultatet negativt med drygt 40 MSEK.

### RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER, MSEK



### BRA RESULTAT FÖR FASTIGHETSUTVECKLINGSAFFÄREN

Det var ett intensivt kvartal för fastighetsutvecklingsverksamheten, som överlämnade och resultatavräknade åtta projekt. Dessutom var uthyrningen bättre än föregående år och ett kontorsprojekt såldes som kommer att resultatavräknas senare. Ett bra kvartal och ett bra år. Nu ligger fokus på att starta nya projekt.

### VÄXA MED LÖNSAMHET

Fokus på rätt affärer gav resultat 2013. En tuff marknad gjorde att vi fokuserade på att fortsätta att effektivisera verksamheten, säkra vår intjäning, göra "rätt" affärer och ta "rätt" risker. NCC ska fortsätta växa – men vi ska växa med lönsamhet.

Peter Wågström, vd och koncernchef

Solna den 30 januari 2014



## Koncernens utveckling

### SENASTE KVARTALET OKTOBER – DECEMBER 2013

#### ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK

Orderingången uppgick till 14 363 (15 423) MSEK. NCC Construction Norway hade en bra orderingång framförallt inom segmenten anläggning och övriga hus. Orderingången var lägre för NCC Construction Sweden, framförallt inom segmentet övriga hus. Färre byggstartade bostäder medförde att NCC Housings orderingång blev lägre. Valutakurseffekter påverkade orderingången negativt med 98 MSEK jämfört med föregående år. Koncernens orderstock minskade med 3 427 MSEK jämfört med föregående kvartal och uppgick till 47 638 MSEK. Valutakurseffekter påverkade orderstocken positivt med 374 MSEK under kvartalet.

#### NETTOOMSÄTTNING

Nettoomsättningen var högre än föregående år och uppgick till 21 073 (19 069) MSEK. Ökningen förklaras främst av fler resultatavräknade projekt i NCC Property Development. Omsättningen minskade i NCC Construction Sweden. Valutakurseffekter påverkade omsättningen negativt med 192 MSEK jämfört med föregående år.

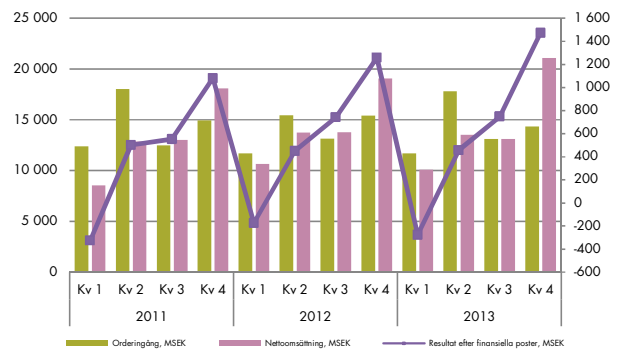
#### RESULTAT

NCC:s rörelseresultat uppgick till 1 547 (1 332) MSEK. Resultatförbättringen förklaras främst av att NCC Property Development resultatavräknade fler projektförsäljningar. NCC Construction Norways resultat påverkades positivt av högre produktion kombinerat med ett antal positiva justeringar av projektprognoser, medan nedgång i volym för NCC Construction Sweden delvis motverkade resultatförbättringen.

#### KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten i kvartalet var positivt tack vare inbetalningar från försäljning av bostads- och fastighetsprojekt. Jämfört med fjärde kvartalet föregående år ökade försäljningarna av fastighetsprojekt samtidigt som försäljningarna av bostadsprojekt var på samma nivå.

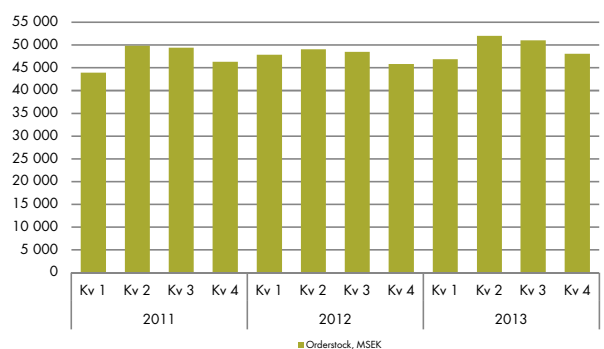
#### KONCERNENS UTVECKLING



#### SÄSONGSEFFEKTER

Verksamheten inom NCC Roads och viss verksamhet inom NCC:s Construction-enheter påverkas av säsongsmässiga svängningar till följd av kall väderlek. Normalt är första kvartalet svagare jämfört med resten av året, så även för 2013.

#### ORDERSTOCK



#### NETTOLÅNESKULD

Nettolåneskulden (räntebärande skulder - likvida tillgångar - räntebärande fordringar) uppgick per den 31 december till 5 656 (6 467) MSEK, se även not 5, Specifikation nettolåneskuld, och har väsentligt sjunkit jämfört med 30 september 2013 då den var 9 893 MSEK. De räntebärande skuldernas genomsnittliga löptid, exklusive lån i finländska bostadsaktiebolag och svenska bostadsrättsföreningar samt pensionsskuld enligt IAS 19, uppgick till 36 (40) månader vid kvartalets utgång. NCC:s outnyttjade bindande kreditlöften uppgick vid kvartalets utgång till 3,9 (3,8) Mdr SEK med en återstående genomsnittlig löptid på 33 (43) månader, se även not 5, Specifikation nettolåneskuld.

## HELÅRSPERIODEN JANUARI – DECEMBER 2013

## ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK

Orderingången uppgick till 56 979 (55 759) MSEK. Ökningen jämfört med föregående år förklaras främst av fler startade bostadsprojekt men även av fler projekt inom segmentet övriga hus. Valutakurseffekter påverkade orderingången negativt med 714 MSEK jämfört med föregående år. Orderstocken har ökat sedan föregående år och uppgick vid periodens slut till 47 638 MSEK. Valutakurseffekter påverkade orderstocken negativt med 428 MSEK.

## NETTOOMSÄTTNING

Nettoomsättningen uppgick till 57 823 (57 227) MSEK. Högre omsättning inom framförallt NCC Property Development och NCC Construction Norway motverkades av lägre omsättning i NCC Construction Sweden. Valutakurseffekter påverkade omsättningen negativt med 668 MSEK jämfört med föregående år.

## RESULTAT

NCC:s rörelseresultat uppgick till 2 679 (2 519) MSEK. Högre resultat i NCC Property Development kompenenserade för lägre resultat i NCC:s Construction-

enheter i Sverige och Norge samt NCC Housing och NCC Roads. Finansnettot försämrades till följd av för året högre genomsnittlig nettolåneskuld och uppgick till -279 (-241) MSEK. Den effektiva skattesatsen uppgick till 17 (16) procent.

## KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten under perioden var mycket positivt, 2 532 (-26) MSEK, tack vare stark försäljning av bostads- och fastighetsprojekt. Kapitalbindningen i rörelsekapitalet var lägre jämfört med föregående år tack vare högre räntefri finansiering. Under året har investeringarna i bostadsprojekt varit lägre än föregående år – i Sverige på grund av få starter i början av året och i S:t Petersburg på grund av färre markköp.

## NETTOLÅNESKULDEN

Nettolåneskulden (räntebärande skulder - likvida tillgångar - räntebärande fordringar) sjönk med 811 MSEK och uppgick per den 31 december till 5 656 (6 467) MSEK, se även not 5, Specifikation nettolåneskuld.

## NETTOLÅNESKULD

MSEK	2013	2012	2013	2012
	Okt-dec	Okt-dec	Jan-dec	Jan-dec
<b>Nettolåneskuld ingående balans</b>	<b>-9 893</b>	<b>-9 430</b>	<b>-6 467</b>	<b>-4 274</b>
Kassaflöde före finansiering	4 240	2 981	1 661	-932
Förvärv/Försäljning av egna aktier			-28	-56
Förändring av pensionskuld	29	-47	268	-93
Utdelning			-1 080	-1 084
Övriga förändringar nettolåneskuld	-32	30	-10	-29
<b>Nettolåneskuld utgående balans</b>	<b>-5 656</b>	<b>-6 467</b>	<b>-5 656</b>	<b>-6 467</b>

Jämförelsetal är omräknade till följd av ny redovisningsprincip enligt IAS 19, se redovisningsprinciper s. 15.

## ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK

MSEK	Orderingång				Orderstock	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
	Okt-dec	Okt-dec	Jan-dec	Jan-dec	31 dec	31 dec
NCC Construction Sweden	5 205	6 767	20 348	21 483	16 211	17 378
NCC Construction Denmark	1 370	1 458	4 929	3 288	4 447	2 924
NCC Construction Finland	1 945	1 919	6 491	6 576	5 630	5 667
NCC Construction Norway	1 626	1 053	7 098	8 086	6 364	7 265
NCC Roads	3 001	2 836	12 311	11 807	4 598	4 250
NCC Housing	3 247	3 455	10 921	9 380	14 200	11 932
<b>Summa</b>	<b>16 395</b>	<b>17 489</b>	<b>62 097</b>	<b>60 618</b>	<b>51 450</b>	<b>49 415</b>
Övrigt och eliminerings	-2 032	-2 066	-5 118	-4 859	-3 812	-3 582
<b>Koncernen</b>	<b>14 363</b>	<b>15 423</b>	<b>56 979</b>	<b>55 759</b>	<b>47 638</b>	<b>45 833</b>
<i>varav egen regi-projekt för boendeutveckling till privatkund fastighetsutveckling</i>	2 681	2 516	9 029	7 289	12 300	10 434
	203	116	2 309	1 644	2 374	2 520

## NETTOOMSÄTTNING OCH RÖRELSERESULTAT

MSEK	Nettoomsättning				Rörelseresultat			
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
	Okt-dec	Okt-dec	Jan-dec	Jan-dec	Okt-dec	Okt-dec	Jan-dec	Jan-dec
NCC Construction Sweden	6 332	7 399	21 530	25 043	243	325	637	801
NCC Construction Denmark	1 196	974	3 546	3 396	67	48	208	189
NCC Construction Finland	1 808	2 005	6 680	6 709	45	53	127	101
NCC Construction Norway	2 253	2 133	7 408	6 070	77	41	3	74
NCC Roads	3 416	3 354	11 999	12 211	106	120	406	417
NCC Housing	4 670	4 432	9 030	8 612	483	573	605	835
NCC Property Development	3 443	1 095	4 811	2 847	475	214	713	295
<b>Summa</b>	<b>23 118</b>	<b>21 393</b>	<b>65 003</b>	<b>64 889</b>	<b>1 496</b>	<b>1 373</b>	<b>2 700</b>	<b>2 710</b>
Övrigt och eliminerings	-2 044	-2 323	-7 180	-7 662	51	-41	-21	-192
<b>Koncernen</b>	<b>21 073</b>	<b>19 069</b>	<b>57 823</b>	<b>57 227</b>	<b>1 547</b>	<b>1 332</b>	<b>2 679</b>	<b>2 519</b>

Jämförelsetal är omräknade till följd av ny redovisningsprincip enligt IAS 19, se redovisningsprinciper s. 15.

## NCC:s Construction-enheter

### MARKNADENS UTVECKLING

Efterfrågan på den nordiska byggmarknaden blir långsamt bättre. För 2014 förväntar sig NCC att den nordiska byggmarknaden växer något. Den starkaste utvecklingen förväntas på den norska och svenska marknaden medan utvecklingen förväntas bli svagare i Finland där det finns en oro kring BNP-utvecklingen.

### SENASTE KVARTALET OKTOBER – DECEMBER 2013

#### ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK

Den sammantagna orderingen för Construction-enheterna uppgick till 10 146 (11 197) MSEK. NCC Construction Swedens orderingen var lägre för segmentet övriga hus främst till följd av att marknaden var svagare än väntat och att en stor order mottogs i det fjärde kvartalet föregående år. NCC Construction Norway hade en bra orderingen inom segmenten anläggning och övriga hus. Den sammantagna orderstocken minskade i huvudsak på grund av NCC Construction Sweden med 1 171 MSEK i kvartalet och uppgick till 32 652 MSEK. Valutakurseffekter ökade orderstocken med 204 MSEK under kvartalet.

#### NETTOOMSÄTTNING

Nettoomsättningen var lägre främst för NCC Construction Sweden, men även för NCC Construction Finland. Samtidigt var nettoomsättningen högre för NCC Construction i Danmark och Norge. Sammantaget minskade omsättningen för NCC:s Construction-enheter till 11 589 (12 511) MSEK.

#### RÖRELSERESULTAT

NCC Construction Norways resultat påverkades positivt av högre produktion kombinerat med ett antal positiva

justeringar av projektprognoser. För NCC Construction Sweden blev resultatet lägre främst till följd av minskad volym. Sammantaget uppgick rörelseresultatet till 432 (467) MSEK för Construction-enheterna.

### HELÅRSPERIODEN JANUARI – DECEMBER 2013

#### ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK

Orderingen för Construction-enheterna var lägre än föregående år och uppgick till 38 866 (39 433) MSEK. För NCC:s Construction-enheter i Sverige och Norge var orderingen lägre. Orderingen har varit högre för projekt inom segmentet övriga hus under året. Till ökningen bidrog bland annat ett stort projekt inom segmentet övriga hus i NCC Construction Danmark. I Danmark har samtliga segment haft en högre orderingen under året.

#### NETTOOMSÄTTNING

Samtantaget uppgick Construction-enheternas omsättning till 39 164 (41 218) MSEK. Förändringen förklaras främst av lägre omsättning i NCC Construction Sweden, samtidigt som det delvis uppvägdes av högre omsättning i NCC Construction Norway och NCC Construction Danmark. Omsättningen i NCC Construction Finland var i nivå med föregående år.

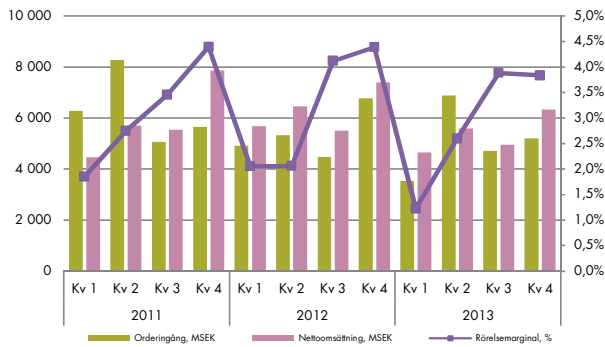
#### RÖRELSERESULTAT

Samtantaget uppgick rörelseresultatet till 975 (1 165) MSEK. Resultatförsämringen förklaras främst av lägre volym i NCC Construction Sweden samt av lägre resultat i NCC Construction Norway till följd av projektnedskrivningar under året. Återhämtningen på den svenska marknaden var svagare och kom senare än förväntat.

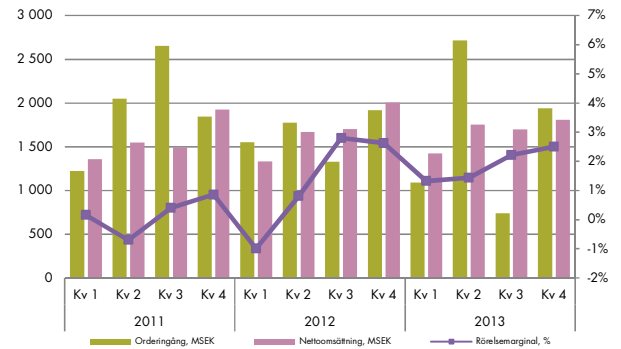
MSEK	2013 Okt-dec	2012 Okt-dec	2013 Jan-dec	2012 Jan-dec
<b>NCC Construction Sweden</b>				
Orderingen	5 205	6 767	20 348	21 483
Orderstock	16 211	17 378	16 211	17 378
Nettoomsättning	6 332	7 399	21 530	25 043
Rörelseresultat	243	325	637	801
Rörelsemarginal, %	3,8	4,4	3,0	3,2
<b>NCC Construction Danmark</b>				
Orderingen	1 370	1 458	4 929	3 288
Orderstock	4 447	2 924	4 447	2 924
Nettoomsättning	1 196	974	3 546	3 396
Rörelseresultat	67	48	208	189
Rörelsemarginal, %	5,6	4,9	5,9	5,6
<b>NCC Construction Finland</b>				
Orderingen	1 945	1 919	6 491	6 576
Orderstock	5 630	5 667	5 630	5 667
Nettoomsättning	1 808	2 005	6 680	6 709
Rörelseresultat	45	53	127	101
Rörelsemarginal, %	2,5	2,6	1,9	1,5
<b>NCC Construction Norway</b>				
Orderingen	1 626	1 053	7 098	8 086
Orderstock	6 364	7 265	6 364	7 265
Nettoomsättning	2 253	2 133	7 408	6 070
Rörelseresultat	77	41	3	74
Rörelsemarginal, %	3,4	1,9	0,0	1,2

Jämförelsetal är omräknade till följd av ny redovisningsprincip enligt IAS 19, se redovisningsprinciper s. 15.

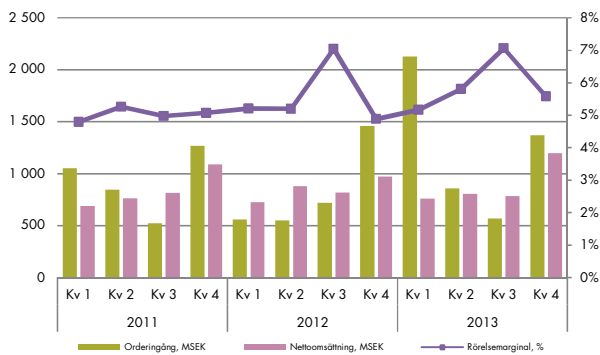
NCC CONSTRUCTION SWEDEN



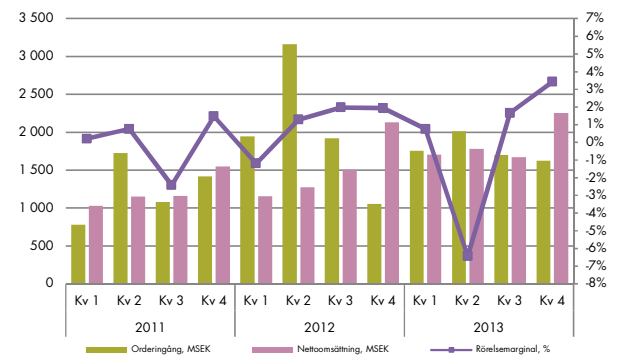
NCC CONSTRUCTION FINLAND



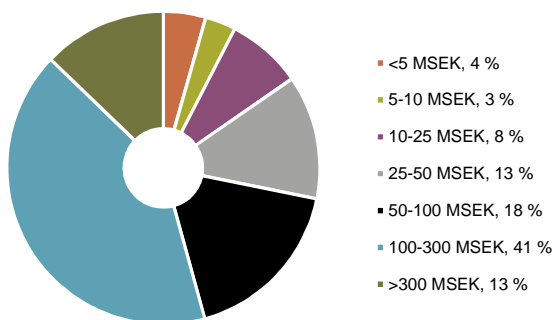
NCC CONSTRUCTION DENMARK



NCC CONSTRUCTION NORWAY



PROJEKTSTORLEK I ORDERINGÅNGEN UNDER KVARTAL 4 FÖR NCC:S CONSTRUCTION-ENHETER



ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK PER SEGMENT

MSEK	Orderingång				Orderstock	
	2013 Okt-dec	2012 Okt-dec	2013 Jan-dec	2012 Jan-dec	2013 31 dec	2012 31 dec
Anläggningsverksamhet	3 137	3 441	14 344	14 648	10 817	10 961
Bostäder	3 400	3 570	8 964	9 286	8 609	8 635
Övriga hus	3 794	4 252	15 715	15 338	13 415	13 542
Övrigt och eliminerar	-185	-66	-157	162	-189	96
<b>Summa</b>	<b>10 146</b>	<b>11 197</b>	<b>38 866</b>	<b>39 433</b>	<b>32 652</b>	<b>33 234</b>



## NCC Roads

### MARKNADENS UTVECKLING

Tack vare den milda väderleken var efterfrågan på asfalt högre i fjärde kvartalet. Efterfrågan på stenmaterial försvagades, framförallt i sydvästra Sverige och Finland. För 2014 bedömer NCC att ett ökat byggande kommer att medföra högre efterfrågan på stenmaterial. Asfaltmarknaden har också förutsättningar för tillväxt 2014. Vägservice marknaden präglas av hård konkurrens och en stabil efterfrågan.

### SENASTE KVARTALET OKTOBER – DECEMBER 2013

#### NETTOOMSÄTTNING

Omsättningen ökade och uppgick till 3 416 (3 354) MSEK. Högre volymer asfalt och högre priser på stenmaterial och asfalt förklarar ökningen.

#### RÖRELSERESULTAT

Resultatet i kvartalet var lägre än föregående år och uppgick till 106 (120) MSEK. Det lägre resultatet förklaras främst av ett antal vägserviceprojekt i Sverige. Asfaltverksamheten hade ett bra kvartal. Högre volymer och förbättrad effektivitet gjorde att marginalen i asfaltverksamheten förbättrades. Marginalen i stenmaterial var högre men volymerna var lägre.

#### SYSSELSATT KAPITAL

Sysselsatt kapital minskade säsongsmässigt under kvartalet med 0,2 Mdr SEK och uppgick till 3,6 Mdr SEK. Minskningen var lägre än föregående år på grund av den sena säsongsavlutningen.

### HELÅRSPERIODEN JANUARI – DECEMBER 2013

#### NETTOOMSÄTTNING

Omsättningen minskade till följd av lägre volymer och uppgick till 11 999 (12 211) MSEK. Sen säsongstart i och med den långa och kalla vintern i början av året medförde lägre volymer stenmaterial och asfalt. Det motverkades delvis av att omsättningen inom vägservice ökade jämfört med föregående år.



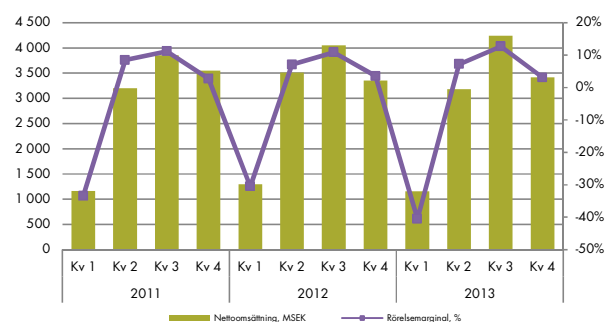
#### RÖRELSERESULTAT

Resultatet uppgick till 406 (417) MSEK och var i nivå med föregående år främst på grund av en stark återhämtning i asfaltverksamheten under det andra halvåret som kompenserade för den svaga utvecklingen under det första kvartalet. Inom stenmaterial minskade resultatet till följd av lägre volymer. Förluster och svaga marginaler i vägserviceverksamheten belastade resultatet. En ny organisation är tillsatt för att effektivisera verksamheten.

#### SYSSELSATT KAPITAL

Sysselsatt kapital ökade med 0,5 Mdr SEK jämfört med årsskiftet och uppgick till 3,6 Mdr SEK.

#### KVARTALSDATA



MSEK	2013 Okt-dec	2 012 Okt-dec	2013 Jan-dec	2012 Jan-dec
<b>NCC Roads</b>				
Orderingång	3 001	2 836	12 311	11 807
Orderstock	4 598	4 250	4 598	4 250
Nettoomsättning	3 416	3 354	11 999	12 211
Rörelseresultat	106	120	406	417
Rörelsemarginal, %	3,1	3,6	3,4	3,4
Sysselsatt kapital			3 557	3 049
Tusentals ton stenmaterial <sup>1)</sup>	7 287	7 709	27 395	29 657
Tusentals ton asfalt <sup>1)</sup>	1 610	1 581	6 257	6 462

1) Söld volym

Jämförelsetal är omräknade till följd av ny redovisningsprincip enligt IAS 19, se redovisningsprinciper s. 15.

## NCC Housing

### MARKNADENS UTVECKLING

Bäst marknadsförutsättningar finns för närvarande i Tyskland och S:t Petersburg. I Danmark har marknaden i Köpenhamn förbättrats medan återhämtningen i övriga landet går långsammare. Marknaderna i Baltikum förbättrades under kvartalet. Priserna ökade något i Sverige, men den svenska marknaden präglas av en viss försiktighet och av att köpbeslut tas närmare färdigställande. Den finska marknaden har försvagats under kvartalet och präglas av försiktighet. I Norge har priserna planat ut och försäljningen tar längre tid. NCC förväntar sig en stabil efterfrågan på alla marknader 2014 förutom i Finland och Norge som är mer oviss. Prisnivåerna bedöms bli i stort oförändrade.

### SENASTE KVARTALET OKTOBER – DECEMBER 2013

#### BOSTADSFÖRSÄLJNING OCH BYGGSTARTER

Totalt såldes 1 112 (917) bostäder till privatkunder och 281 (651) bostäder till investerarmarknaden. Bostadsförsäljningen till privatkunder ökade på alla marknader förutom i Norge och Finland. Störst var ökningen i S:t Petersburg och Sverige. I kvartalet byggstartades totalt 1 079 (1 468) bostäder till privatkunder och 247 (536) bostäder till investerarmarknaden. God försäljning har möjliggjort ökat antal starter i Sverige. I Norge startades inga nya bostäder på grund av en avvaktande marknad. I S:t Petersburg var starter på en bra nivå men lägre än förra året, då ett stort projekt startades.

#### NETTOOMSÄTTNING

Nettoomsättningen var högre än föregående år, främst till följd av fler överlämnade och resultatavräknade bostäder, men även markförsäljningar bidrog. I kvartalet resultatavräknades 1 454 (1 387) bostäder till privatkund och 511 (683) bostäder till investerarmarknaden.

#### RÖRELSERESULTAT

Resultatet uppgick till 483 (573) MSEK. NCC Housings resultat uppnådde inte förra årets nivå, främst till följd av lägre resultat från markförsäljningar i Sverige och Danmark.

#### SYSSELSATT KAPITAL

Sysselsatt kapital minskade med 0,7 Mdr SEK i kvartalet tack vare många färdigställda och överlämnade bostäder och uppgick till 9,9 Mdr SEK.

### HELÅRSPERIODEN JANUARI – DECEMBER 2013

#### BOSTADSFÖRSÄLJNING OCH BYGGSTARTER

Totalt såldes 3 747 (2 937) bostäder till privatkunder och 1 129 (1 395) bostäder till investerarmarknaden. Bostadsförsäljningen till privatkunder ökade på alla marknader förutom i Norge och Finland. Under året har totalt 3 715 (3 196) bostäder till privatkunder och 1 095 (1 328) bostäder till investerarmarknaden byggstartats. Ökad försäljning har möjliggjort fler starter. Tyskland, Danmark och S:t Petersburg svarade för en stor del av ökningen av bostäder till privatkund.

#### NETTOOMSÄTTNING

Nettoomsättningen var högre än föregående år främst till följd av ökade intäkter från bostadsförsäljning till investerare samt markförsäljningar. Under perioden resultatavräknades 2 951 (2 845) bostäder till privatkund och 903 (998) bostäder till investerarmarknaden.

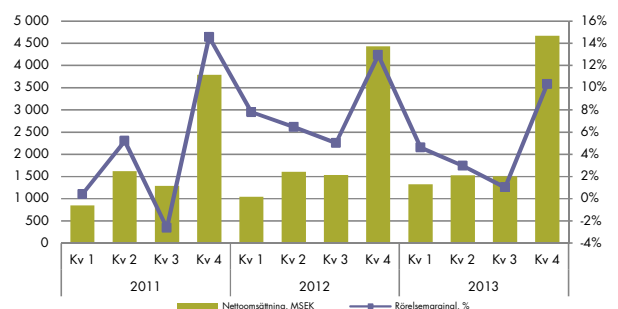
#### RÖRELSERESULTAT

Resultatet uppgick till 605 (835) MSEK. Marginalen från bostadsförsäljning har förbättrats jämfört med föregående år. Resultatet har under året påverkats negativt av resultat från försäljning av hyresrätter i Sverige och mark, nedskrivning av mark, omstruktureringskostnader i Sverige samt högre omkostnader till följd av ökad projektvolym.

#### SYSSELSATT KAPITAL

Sysselsatt kapital uppgick till 9,9 Mdr SEK, en minskning med 0,1 Mdr SEK jämfört med årsskiftet. Ökad kapitalbindning genom fler pågående bostäder kompensades av reducerad markportfölj på prioriterade områden.

#### KVARTALSDATA



MSEK	2013 Okt-dec	2012 Okt-dec	2013 Jan-dec	2012 Jan-dec
<b>NCC Housing</b>				
Orderingång	3 247	3 455	10 921	9 380
Orderstock	14 200	11 932	14 200	11 932
Nettoomsättning	4 670	4 432	9 030	8 612
Rörelseresultat	483	573	605	835
Rörelsemarginal, %	10,3	12,9	6,7	9,7
Sysselsatt kapital			9 856	9 976

Jämförelsetal är omräknade till följd av ny redovisningsprincip enligt IAS 19, se redovisningsprinciper s. 15.



## BOSTADSUTVECKLING

	Sverige				Danmark				Finland				Baltikum			
	Okt-dec 2013	Okt-dec 2012	Jan-dec 2013	Jan-dec 2012	Okt-dec 2013	Okt-dec 2012	Jan-dec 2013	Jan-dec 2012	Okt-dec 2013	Okt-dec 2012	Jan-dec 2013	Jan-dec 2012	Okt-dec 2013	Okt-dec 2012	Jan-dec 2013	Jan-dec 2012
Byggrätter, vid periodens slut	11200	12800	11200	12800	900	1400	900	1400	9700	9200	9700	9200	2200	2300	2200	2300
varav byggrätter på option	3200	3500	3200	3500	0	0	0	0	6600	6000	6600	6000	0	0	0	0
<b>Bostadsutveckling till privatkunder</b>																
Startade bostäder, under perioden	306	44	681	690	60	105	263	167	257	346	656	728	0	45	137	118
Sålda bostäder, under perioden	297	210	854	702	78	63	269	121	243	251	719	736	51	33	176	103
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	1154	1263	1154	1263	346	159	346	159	656	810	656	810	123	118	123	118
Försäljningsgrad pågående produktion, vid periodens slut %	56	43	56	43	63	29	63	29	36	47	36	47	13	13	13	13
Färdigställandegrad pågående produktion, vid periodens slut %	41	44	41	44	55	33	55	33	42	44	42	44	62	47	62	47
Resultatavräknade bostäder, under perioden	267	364	713	701	21	56	92	110	388	401	859	939	45	18	165	94
Färdigställda, ej resultatavräknade bostäder, vid periodens slut <sup>1)</sup>	154	77	154	77	24	40	24	40	103	152	103	152	42	75	42	75
Bostäder till salu (pågående och färdigställda), vid periodens slut	626	799	626	799	148	153	148	153	522	585	522	585	139	178	139	178
<b>Bostadsutveckling till investerarmarknad</b>																
Startade bostäder, under perioden	-6	0	288	142	0	0	0	0	183	295	447	594	0	0	0	0
Sålda bostäder, under perioden	28	16	322	139	0	0	0	0	183	295	447	594	0	0	0	0
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut <sup>2)</sup>	315	85	315	85	0	0	0	0	636	653	636	653	0	0	0	0
Försäljningsgrad pågående produktion, vid periodens slut %	91	28	91	28	0	0	0	0	100	100	100	100	0	0	0	0
Färdigställandegrad pågående produktion, vid periodens slut %	17	80	17	80	0	0	0	0	51	43	51	43	0	0	0	0
Resultatavräknade bostäder, under perioden	34	116	58	116	0	0	0	0	183	295	447	594	0	0	0	0
Färdigställda, ej resultatavräknade bostäder, vid periodens slut <sup>3)</sup>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

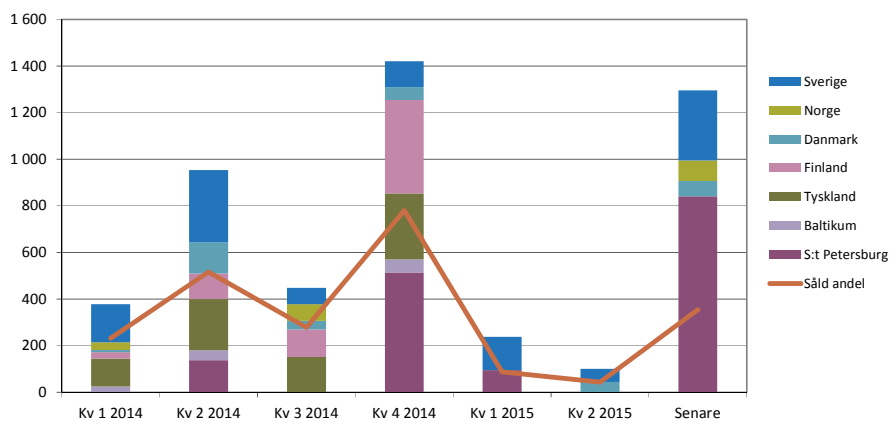
  

	St Petersburg				Norge				Tyskland				Koncernen			
	Okt-dec 2013	Okt-dec 2012	Jan-dec 2013	Jan-dec 2012	Okt-dec 2013	Okt-dec 2012	Jan-dec 2013	Jan-dec 2012	Okt-dec 2013	Okt-dec 2012	Jan-dec 2013	Jan-dec 2012	Okt-dec 2013	Okt-dec 2012	Jan-dec 2013	Jan-dec 2012
Byggrätter, vid periodens slut	3900	4700	3900	4700	1900	1600	1900	1600	3400	3000	3400	3000	33200	35000	33200	35000
varav byggrätter på option	0	0	0	0	500	500	500	500	2900	1300	2900	1300	13200	11300	13200	11300
<b>Bostadsutveckling till privatkunder</b>																
Startade bostäder, under perioden	295	651	935	651	0	118	25	174	161	159	1018	668	1079	1468	3715	3186
Sålda bostäder, under perioden	219	111	782	496	10	54	67	144	214	195	880	635	1112	917	3747	2937
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	1586	1302	1586	1302	182	262	182	262	774	477	774	477	4831	4391	4831	4391
Försäljningsgrad pågående produktion, vid periodens slut %	41	38	41	38	52	52	52	52	54	53	54	53	47	43	47	43
Färdigställandegrad pågående produktion, vid periodens slut %	49	49	49	49	77	43	77	43	55	58	55	58	49	47	49	47
Resultatavräknade bostäder, under perioden	228	88	306	98	9	30	102	207	496	430	714	696	1454	1387	2951	2845
Färdigställda, ej resultatavräknade bostäder, vid periodens slut <sup>1)</sup>	356	11	356	11	9	16	9	16	29	22	29	22	717	393	717	393
Bostäder till salu (pågående och färdigställda), vid periodens slut	966	813	966	813	100	142	100	142	383	245	383	245	2884	2915	2884	2915
<b>Bostadsutveckling till investerarmarknad</b>																
Startade bostäder, under perioden	0	0	0	0	0	0	0	16	70	241	360	576	247	536	1095	1328
Sålda bostäder, under perioden	0	0	0	0	0	0	0	16	70	241	360	646	281	651	1129	1395
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut <sup>2)</sup>	0	7	0	7	0	0	0	0	601	632	601	632	1552	1377	1552	1377
Försäljningsgrad pågående produktion, vid periodens slut %	0	100	0	100	0	0	0	0	100	100	100	100	98	96	98	96
Färdigställandegrad pågående produktion, vid periodens slut %	0	100	0	100	0	0	0	0	34	31	34	31	38	40	38	40
Resultatavräknade bostäder, under perioden	0	59	7	59	0	0	0	16	294	214	391	214	511	683	903	998
Färdigställda, ej resultatavräknade bostäder, vid periodens slut <sup>3)</sup>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

1) Av färdigställda, ej resultatavräknade vid periodens slut till privatkunder var 375 (18) sålda.

2) Av totalt antal bostäder i pågående produktion till investerarmarknad, 1552 (1377), har 636 (653) resultatavräknats och 916 (724) återstår att resultatavräknas.

3) Av färdigställda, ej resultatavräknade vid periodens slut till investerarmarknaden var 0 (0) sålda.



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

## NCC Property Development

### MARKNADENS UTVECKLING

Lägre transaktionsvolymen präglade fastighetsmarknaden 2013. Det finns en efterfrågan på moderna och "gröna" fastigheter med stabila hyresgäster i bra lägen. På hyresmarknaden är efterfrågan god och vakanserna stabila förutom i Finland där efterfrågan på kontorshyresmarknaden är svagare. NCC bedömer att den förväntade ökningen av BNP kommer ha en positiv effekt på den nordiska fastighetsmarknaden 2014 och bäst förutsättningar har den svenska marknaden.

### SENASTE KVARTALET OKTOBER – DECEMBER 2013

#### FASTIGHETSPROJEKT

Under kvartalet har åtta projektförsäljningar resultatavräknats. Kontors- och handelsfastigheterna Torsplan och Triangeln i Sverige, kontorsprojekten Plaza Halo i Finland och Østensjøveien 27 i Norge; Handelsplatserna Birsta etapp 1 och Eslöv etapp 1 i Sverige samt Herredscetret I och II i Danmark. Under kvartalet har även en del av handelsplatsen Kolding Retailpark II i Danmark resultatavräknats.

Kontorsprojektet Plaza Tuiki i Finland såldes under kvartalet och kommer att resultatavräknas i första kvartalet 2014. För framtida resultatavräkningar av projekt, se tabell på nästa sida.

Vid kvartalets utgång var 17 (23) projekt pågående eller färdigställda men ännu inte resultatavräknade. Av dessa är sex sålda. Nedlagda kostnader i samtliga projekt var 3,0 (3,3) Mdr SEK, vilket motsvarar en färdigställandegrad om 60 (55) procent. Uthyrningen i kvartalet uppgick till 35 900 (18 800) kvadratmeter. Uthyrningsgraden uppgick till 74 (68) procent.

#### NETTOOMSÄTTNING

Nettoomsättningen ökade jämfört med föregående år och de åtta resultatavräknade projekten stod för den största delen av omsättningen. Föregående år resultatavräknades fem projekt.

#### RÖRELSERESULTAT

Rörelseresultatet var högre än föregående år och uppgick till 475 (214) MSEK. Resultat från försäljning av mark samt resultat från tidigare försäljningar bidrog också till resultatet. Driftnettot uppgick till 11 (18) MSEK.

#### SYSSELSATT KAPITAL

Sysselsatt kapital minskade under kvartalet med 2,1 Mdr SEK främst till följd av projektförsäljningarna och uppgick till 4,0 Mdr SEK.

### HELÅRSPERIODEN JANUARI – DECEMBER 2013

#### FASTIGHETSPROJEKT

Totalt har elva (nio) projekt resultatavräknats; fem i Sverige, tre i Danmark, två i Finland och ett i Norge. Fem projekt har byggstartats, varav två i Finland, ett i Norge, ett i Sverige och ett i Danmark. Under perioden tecknades hyresavtal om 120 100 (76 400) kvadratmeter.

#### NETTOOMSÄTTNING

Nettoomsättningen var högre jämfört med föregående år och uppgick till 4 811 (2 847) MSEK. Den största delen av nettoomsättningen i perioden kom från de resultatavräknade projekten i fjärde kvartalet.

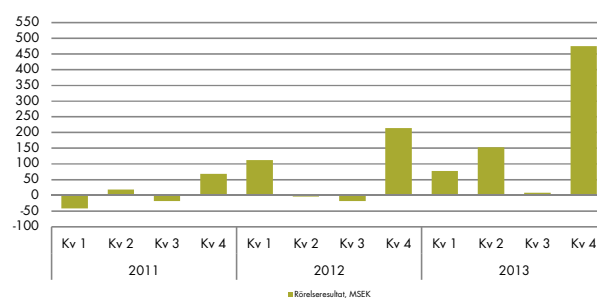
#### RÖRELSERESULTAT

Rörelseresultatet var högre än föregående år och uppgick till 713 (295) MSEK. Under perioden resultatavräknades elva projekt. Resultat från försäljning av mark samt resultat från tidigare försäljningar bidrog också till ett positivt resultat. Driftnettot för perioden uppgick till 68 (36) MSEK.

#### SYSSELSATT KAPITAL

Sysselsatt kapital minskade med 1,0 Mdr SEK och uppgick till 4,0 Mdr SEK. Minskningen förklaras främst av projektförsäljningar i fjärde kvartalet.

#### KVARTALSDATA



MSEK	2013 Okt-dec	2012 Okt-dec	2013 Jan-dec	2012 Jan-dec
<b>NCC Property Development</b>				
Nettoomsättning	<b>3 443</b>	1 095	<b>4 811</b>	2 847
Rörelseresultat	<b>475</b>	214	<b>713</b>	295
Sysselsatt kapital			<b>3 991</b>	4 989

Jämförelsetal är omräknade till följd av ny redovisningsprincip enligt IAS 19, se redovisningsprinciper s. 15.

FASTIGHETSUTVECKLINGSPROJEKT PER 2013-12-31 <sup>1)</sup>

Projekt	Typ	Stad	Säld, beräknas resultatavräknas	Färdig- ställande- grad, %	Uthyrnings- bar, area, kvm	Uthyrnings- grad, %
Ullevi Park 4	Kontor	Göteborg		26	20 200	100
<b>Totalt Sverige</b>				<b>26</b>	<b>20 200</b>	<b>100</b>
CH Zenit 4.1	Kontor	Århus		90	2 800	23
Kolding Retailpark II	Handel	Kolding		79	4 700	68
Lyngby	Handel	Lyngby		99	2 300	100
Portlandsilos	Kontor	Köpenhamn	Kv 3, 2014	77	12 800	50
Roskildevej	Handel	Taastrup		98	4 000	51
Viborg Retail II + III	Handel	Viborg		95	3 200	69
Gladsaxe Company House	Kontor	Köpenhamn	Kv 1, 2015	39	14 800	71
<b>Totalt Danmark</b>				<b>72</b>	<b>44 600</b>	<b>63</b>
Aitio 1 Vivaldi	Kontor	Helsingfors		99	6 200	63
Alberga C	Kontor	Esbo	Kv 1, 2014	96	5 400	82
Lielahiti Center	Handel	Tammerfors	Kv 2, 2014	63	13 300	75
Mattby <sup>2)</sup>	Handel/Kontor	Esbo		23	12 000	20
Plaza Tuike	Kontor	Vanda	Kv 1, 2014	95	5 400	82
Tavastehus Centrum	Handel	Tavastehus	Kv 4, 2014	74	26 200	84
Vallila	Handel/Kontor	Helsingfors		72	5 000	100
<b>Totalt Finland</b>				<b>65</b>	<b>73 500</b>	<b>68</b>
Lysaker Polaris 1	Kontor	Oslo		37	19 500	72
Stavanger Business Park 1	Kontor	Stavanger		92	9 200	100
<b>Totalt Norge</b>				<b>53</b>	<b>28 700</b>	<b>80</b>
<b>Totalt</b>				<b>60</b>	<b>167 000</b>	<b>74</b>

<sup>1)</sup> Tabellen avser pågående eller färdigställda fastighetsprojekt som ännu inte har resultatavräknats. Utöver dessa arbetar NCC med uthyrning (hyresgarantier/tilläggsköpeskilling) i åtta tidigare sålda och resultatavräknade fastighetsprojekt.

<sup>2)</sup> Projektet omfattar cirka 25 000 kvm uthyrningsbar area och genomförs tillsammans med Citycon, ett i Finland noterat fastighetsbolag, i ett hälftenägt bolag. Uppgifterna i tabellen avser NCC:s andel av projektet.

## Koncernens resultaträkning

MSEK	Not 1	2013 Okt-dec	2012 Okt-dec	2013 Jan-dec	2012 Jan-dec
Nettoomsättning		21 073	19 069	57 823	57 227
Kostnader för produktion	Not 2,3	-18 674	-16 862	-52 027	-51 731
<b>Bruttoresultat</b>		<b>2 400</b>	<b>2 208</b>	<b>5 796</b>	<b>5 495</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	Not 2	-852	-881	-3 130	-2 988
Resultat från försäljning av rörelsefastigheter		4	4	6	3
Nedskrivningar och återförda nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 3			7	-2
Resultat från försäljning av koncernföretag			-1		6
Resultat från andelar i intresseföretag		-5	3	1	5
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 547</b>	<b>1 332</b>	<b>2 679</b>	<b>2 519</b>
Finansiella intäkter		63	45	165	141
Finansiella kostnader		-138	-119	-444	-382
<b>Finansnetto</b>		<b>-75</b>	<b>-74</b>	<b>-279</b>	<b>-241</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 472</b>	<b>1 258</b>	<b>2 400</b>	<b>2 277</b>
Skatt på periodens resultat		-241	-129	-411	-367
<b>Periodens resultat</b>		<b>1 231</b>	<b>1 130</b>	<b>1 989</b>	<b>1 910</b>
<b>Hänförs till:</b>					
NCC:s aktieägare		1 229	1 127	1 986	1 905
Innehav utan bestämmande inflytande		3	3	3	5
<b>Periodens resultat</b>		<b>1 231</b>	<b>1 130</b>	<b>1 989</b>	<b>1 910</b>
<b>Resultat per aktie</b>					
<i>Före utspädning</i>					
Resultat efter skatt, SEK		11,39	10,43	18,40	17,62
<i>Efter utspädning</i>					
Resultat efter skatt, SEK		11,39	10,43	18,40	17,62
<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		107,8	108,0	107,9	108,2
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning		107,8	108,0	107,9	108,2
Antal utestående aktier före utspädning vid periodens slut		107,8	108,0	107,8	108,0

Jämförelsetal är omräknade till följd av ny redovisningsprincip enligt IAS 19, se redovisningsprinciper s. 15.

## Koncernens rapport över totalresultat

MSEK	Not 1	2013 Okt-dec	2012 Okt-dec	2013 Jan-dec	2012 Jan-dec
<b>Periodens resultat</b>		<b>1 231</b>	<b>1 130</b>	<b>1 989</b>	<b>1 910</b>
<b>Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat</b>					
Periodens omräkningsdifferenser		61	61		-79
Säkring av valutarisk i utlandsverksamhet		-28	-27	-18	37
Kassaflödessäkringar		-10		19	-20
Skatt hänförlig till poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat		8	5		-7
		<b>31</b>	<b>39</b>	<b>1</b>	<b>-69</b>
<b>Poster som inte kan omföras till periodens resultat</b>					
Omvärdering av förmånsbestämda pensionsplaner		36	-13	187	-137
Skatt hänförlig till poster som inte kan omföras till periodens resultat		-9	-62	-41	-27
		<b>27</b>	<b>-75</b>	<b>146</b>	<b>-164</b>
<b>Periodens övrigt totalresultat</b>		<b>58</b>	<b>-36</b>	<b>147</b>	<b>-233</b>
<b>Periodens totalresultat</b>		<b>1 289</b>	<b>1 094</b>	<b>2 135</b>	<b>1 677</b>
<b>Hänförs till:</b>					
NCC:s aktieägare		1 286	1 091	2 132	1 672
Innehav utan bestämmande inflytande		3	3	3	5
<b>Periodens summa totalresultat</b>		<b>1 289</b>	<b>1 094</b>	<b>2 135</b>	<b>1 677</b>

Jämförelsetal är omräknade till följd av ny redovisningsprincip enligt IAS 19, se redovisningsprinciper s. 15.

## Koncernens balansräkning

MSEK	Not 1	2013 31 dec	2012 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Goodwill		1 802	1 827
Övriga immateriella tillgångar		267	204
Rörelsefastigheter		704	662
Maskiner och inventarier		2 502	2 395
Långfristiga värdepappersinnehav		141	167
Långfristiga fordringar	Not 5	247	230
Uppskjutna skattefordringar		249	385
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	Not 7	<b>5 910</b>	<b>5 870</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fastighetsprojekt	Not 4	5 251	5 321
Bostadsprojekt	Not 4	12 625	11 738
Material- och varulager		673	655
Skattefordringar		92	54
Kundfordringar		7 377	7 725
Upparbetade ej fakturerade intäkter		918	782
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 325	1 544
Övriga fordringar	Not 5	932	1 223
Kortfristiga placeringar <sup>1)</sup>	Not 5	143	168
Likvida medel	Not 5	3 548	2 634
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	Not 7	<b>32 883</b>	<b>31 844</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>			
		<b>38 793</b>	<b>37 713</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
Aktiekapital		867	867
Övrigt tillskjutet kapital		1 844	1 844
Reserver		-206	-207
Balanserat resultat inkl årets resultat		6 152	5 130
<b>Aktieägarnas kapital</b>		<b>8 658</b>	<b>7 634</b>
Innehav utan bestämmande inflytande		17	15
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 675</b>	<b>7 649</b>
<b>SKULDER</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga räntebärande skulder	Not 5	7 029	7 102
Övriga långfristiga skulder		299	841
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	Not 5	125	393
Uppskjutna skatteskulder		414	436
Övriga avsättningar		2 070	2 435
<b>Summa långfristiga skulder</b>	Not 7	<b>9 937</b>	<b>11 208</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga räntebärande skulder	Not 5	2 515	2 141
Leverantörsskulder		4 096	4 659
Skatteskulder		58	122
Fakturerade ej upparbetade intäkter		4 264	4 241
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 888	3 748
Övriga kortfristiga skulder		5 360	3 945
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	Not 7	<b>20 181</b>	<b>18 856</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>30 118</b>	<b>30 063</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>38 793</b>	<b>37 713</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>		<b>1 482</b>	1 344
<b>BORGENS- OCH GARANTIFÖRPLIKTELSE</b>		<b>2 261</b>	1 446

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

Jämförelsetal är omräknade till följd av ny redovisningsprincip enligt IAS 19, se redovisningsprinciper s. 15.



## Förändringar i eget kapital i sammandrag, koncernen

MSEK	31 Dec 2013			31 Dec 2012		
	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>7 634</b>	<b>15</b>	<b>7 649</b>	<b>8 286</b>	<b>11</b>	<b>8 297</b>
Justering för ändrad redovisningsprincip				-1 186		-1 186
<b>Justerat eget kapital</b>	<b>7 634</b>	<b>15</b>	<b>7 649</b>	<b>7 100</b>	<b>11</b>	<b>7 111</b>
Periodens totalresultat	2 132	3	2 135	1 672	5	1 677
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	-7		-7			
Utdelning	-1 080	-1	-1 081	-1 084	-1	-1 085
Förvärv/försäljning av egna aktier	-28		-28	-56		-56
Prestationsbaserat incitamentsprogram	6		6	2		2
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>8 658</b>	<b>17</b>	<b>8 675</b>	<b>7 634</b>	<b>15</b>	<b>7 649</b>

Jämförelsetal är omräknade till följd av ny redovisningsprincip enligt IAS 19, se redovisningsprinciper s. 15.

Om tidigare principer för redovisning av pensioner enligt IAS 19 hade tillämpats, skulle eget kapital ha varit 1 061 MSEK högre och nettolåneskulden 125 MSEK lägre per 31 december 2013.

## Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

MSEK	2013 Okt-dec	2012 Okt-dec	2013 Jan-dec	2012 Jan-dec
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>				
Resultat efter finansiella poster	1 472	1 258	2 400	2 277
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	197	287	359	548
Betald skatt	-38	-68	-438	-367
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet</b>	<b>1 631</b>	<b>1 476</b>	<b>2 321</b>	<b>2 458</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>				
Försäljningar av fastighetsprojekt	3 150	725	4 170	1 764
Investeringar i fastighetsprojekt	-1 546	-714	-3 890	-2 692
Försäljningar av bostadsprojekt	3 605	3 601	7 067	6 951
Investeringar i bostadsprojekt	-2 405	-2 675	-7 912	-8 997
Övriga förändringar i rörelsekapital	88	836	775	489
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>	<b>2 893</b>	<b>1 772</b>	<b>211</b>	<b>-2 484</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>4 523</b>	<b>3 248</b>	<b>2 532</b>	<b>-26</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Försäljning av byggnader och mark	6	8	9	30
Ökning (-) av investeringsverksamheten	-289	-275	-880	-936
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-283</b>	<b>-267</b>	<b>-870</b>	<b>-906</b>
<b>KASSAFLÖDE FÖRE FINANSIERING</b>	<b>4 240</b>	<b>2 981</b>	<b>1 661</b>	<b>-932</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>				
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 118</b>	<b>-1 454</b>	<b>-741</b>	<b>2 774</b>
<b>PERIODENS KASSAFLÖDE</b>	<b>2 122</b>	<b>1 527</b>	<b>920</b>	<b>1 842</b>
Likvida medel vid periodens/årets början	1 422	1 103	2 634	796
Kursdifferens i likvida medel	4	5	-6	-4
<b>LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS/ÅRETS SLUT</b>	<b>3 548</b>	<b>2 634</b>	<b>3 548</b>	<b>2 634</b>
Korfristiga placeringar med en löptid längre än tre månader	143	168	143	168
<b>Totalt likvida tillgångar vid periodens slut</b>	<b>3 691</b>	<b>2 802</b>	<b>3 691</b>	<b>2 802</b>

Jämförelsetal är omräknade till följd av ny redovisningsprincip enligt IAS 19, se redovisningsprinciper s. 15.

## 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. Förändring har skett i redovisningen av ersättningar till anställda, för vilka den reviderade IAS 19 tillämpas fr.o.m. den 1 januari 2013. Jämförelsetal för 2012 har justerats. Förändringen av IAS 19 innebär i korthet att möjligheten att använda den så kallade korridor metoden tas bort vilket betyder att uppkomna aktuariella vinster och förluster ska redovisas direkt mot övrigt totalresultat i den period de

uppkommer. Vidare ska avkastningen på förvaltnings-tillgångar beräknas med samma räntesats som diskonteringsräntan för pensionsåtagandet. Räntekomponenten i pensionsåtagandet samt den förväntade avkastningen på förvaltningstillgångar redovisas numer i finansnettot. För effekter av den nya redovisningsprincipen hänvisas till pro forma-redovisning på NCC:s hemsida.

Vissa ändringar har även skett i presentationen av övrigt totalresultat.

I övrigt har delårsrapporten upprättats enligt samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som i Årsredovisningen för 2012 (Not 1 sid 60-67).

### NOT 2. AVSKRIVNINGAR

MSEK	2013	2012	2013	2012
	Okt-dec	Okt-dec	Jan-dec	Jan-dec
Övriga immateriella tillgångar	-12	-8	-36	-24
Rörelsefastigheter	-8	-7	-26	-28
Maskiner och inventarier	-178	-157	-641	-579
<b>Summa avskrivningar</b>	<b>-198</b>	<b>-171</b>	<b>-703</b>	<b>-631</b>

### NOT 3. NEDSKRIVNINGAR OCH ÅTERFÖRDA NEDSKRIVNINGAR

MSEK	2013	2012	2013	2012
	Okt-dec	Okt-dec	Jan-dec	Jan-dec
Bostadsprojekt		-1	-23	-1
Fastighetsprojekt	-2		-2	-41
Rörelsefastigheter		-1	7	-1
Maskiner och inventarier				-1
<b>Summa nedskrivningar</b>	<b>-1</b>	<b>-1</b>	<b>-17</b>	<b>-44</b>

Nedskrivningar av bostads- respektive fastighetsprojekt redovisas i bruttoresultatet.

### NOT 4. SPECIFIKATION AV FASTIGHETSPROJEKT OCH BOSTADSPROJEKT

MSEK	2013	2012
	31 dec	31 dec
Exploateringsfastigheter	2 224	2 183
Pågående fastighetsprojekt	1 996	2 675
Färdigställda fastighetsprojekt	1 031	462
<b>Summa fastighetsprojekt</b>	<b>5 251</b>	<b>5 321</b>
Exploateringsfastigheter bostäder	4 865	5 453
Aktiverade projektutvecklingskostnader	1 321	1 265
Pågående bostadsprojekt i egen regi	5 303	4 180
Färdigställda bostäder	1 136	840
<b>Summa bostadsprojekt</b>	<b>12 625</b>	<b>11 738</b>

## NOT 5. SPECIFIKATION NETTOLÅNESKULD

MSEK	2013 31 dec	2012 31 dec
Långfristiga räntebärande fordringar	230	263
Kortfristiga räntebärande fordringar	237	272
Likvida medel	3 548	2 634
<b>Summa räntebärande fordringar och likvida medel</b>	<b>4 014</b>	<b>3 169</b>
Långfristiga räntebärande skulder	7 029	7 102
Pensioner och liknande förpliktelser	125	393
Kortfristiga räntebärande skulder	2 515	2 141
<b>Summa räntebärande skulder</b>	<b>9 670</b>	<b>9 636</b>
<b>Nettolåneskuld</b>	<b>5 656</b>	<b>6 467</b>
<i>varav nettolåneskuld i pågående projekt i svenska bostadsrättsföreningar och finländska bostadsaktiebolag</i>		
Räntebärande skulder	1 750	2 232
Likvida medel	36	51
<b>Nettolåneskuld</b>	<b>1 714</b>	<b>2 181</b>

Jämförelsetal är omräknade till följd av ny redovisningsprincip enligt IAS 19, se redovisningsprinciper s. 15.

## NOT 6. SEGMENTREDOVISNING

MSEK	NCC Construction				NCC			Summa segment	Övrigt och eliminerings <sup>1)</sup>	Koncernen
	Sweden	Denmark	Finland	Norway	Roads	Housing	Property Development			
<b>Januari - december 2013</b>										
Extern nettoomsättning	19 129	2 857	4 134	6 752	11 177	9 026	4 746	57 821	2	57 823
Intern nettoomsättning	2 401	688	2 546	656	822	4	65	7 182	-7 182	
Total nettoomsättning	21 530	3 546	6 680	7 408	11 999	9 030	4 811	65 003	-7 180	57 823
Rörelseresultat	637	208	127	3	406	605	713	2 700	-21	2 679
Finansiella poster										-279
Resultat efter finansiella poster										2 400
	NCC Construction				NCC					
<b>Oktober - december 2013</b>										
Extern nettoomsättning	5 685	914	1 174	2 075	3 131	4 669	3 426	21 072	2	21 073
Intern nettoomsättning	647	282	634	179	286	2	17	2 046	-2 046	
Total nettoomsättning	6 332	1 196	1 808	2 253	3 416	4 670	3 443	23 118	-2 044	21 073
Rörelseresultat	243	67	45	77	106	483	475	1 496	51	1 547
Finansiella poster										-75
Resultat efter finansiella poster										1 472
	NCC Construction				NCC					
<b>Januari - december 2012</b>										
Extern nettoomsättning	22 080	2 849	4 029	5 510	11 360	8 609	2 783	57 220	6	57 227
Intern nettoomsättning	2 963	547	2 680	560	851	2	65	7 670	-7 670	
Total nettoomsättning	25 043	3 396	6 709	6 070	12 211	8 612	2 847	64 889	-7 662	57 227
Rörelseresultat	801	189	101	74	417	835	295	2 710	-192	2 519
Finansiella poster										-241
Resultat efter finansiella poster										2 277
	NCC Construction				NCC					
<b>Oktober - december 2012</b>										
Extern nettoomsättning	6 553	856	1 210	1 959	2 981	4 432	1 077	19 069		19 069
Intern nettoomsättning	846	119	795	174	372		18	2 323	-2 323	
Total nettoomsättning	7 399	974	2 005	2 133	3 354	4 432	1 095	21 393	-2 323	19 069
Rörelseresultat	325	48	53	41	120	573	214	1 373	-41	1 332
Finansiella poster										-74
Resultat efter finansiella poster										1 258

1) Under helåret ingår bland annat NCC:s huvudkontor, resultat från mindre dotter- och intresseföretag och resterande delar av NCC International Projects, totalt -36 (-66) MSEK. Vidare ingår eliminerings av internvinster om 66 (-16) MSEK och övriga koncernjusteringar, i allt väsentligt bestående av skillnad i redovisningsprincip mellan segment och koncern (bl.a. pensioner) om -51 (-110) MSEK.

2) I kvartalet ingår bland annat NCC:s huvudkontor, resultat från mindre dotter- och intresseföretag och resterande delar av NCC International Projects med -27 (-32). Vidare ingår internvinster med 87 (41) samt övriga koncernjusteringar, i allt väsentligt bestående av skillnad i redovisningsprincip mellan segment och koncern (bl.a. pensioner) med -9 (-50).

Jämförelsetal är omräknade till följd av ny redovisningsprincip enligt IAS 19, se redovisningsprinciper s. 15.

**NOT 7. VERKLIGT VÄRDE FÖR FINANSIELLA INSTRUMENT**

I nedanstående tabeller lämnas upplysningar om hur verkligt värde bestämts för de finansiella instrument som löpande värderas till verkligt värde i NCC:s balansräkning. Uppdelning av hur verkligt värde bestäms ska göras utifrån tre nivåer. Under perioden har inga förflyttningar gjorts mellan nivåerna.

I nivå 1 sker värdering enligt priser noterade på en aktiv marknad för samma instrument. Derivat i nivå 2 består av

valutaterminer, cross-currency swappar och ränteswappar som används för både handel och säkringsändamål. Värderingen till verkligt värde för valutaterminer och cross-currency swappar baseras på publicerade terminkurser på en aktiv marknad. Värderingen av ränteswappar baseras på terminsräntor framtagna utifrån observerbara yieldkurvor. Diskonteringen ger inte någon väsentlig påverkan på värderingen av derivat i nivå 2. NCC har inga finansiella instrument i nivå 3.

MSEK	31 dec 2013			31 dec 2012		
	Nivå 1	Nivå 2	Summa	Nivå 1	Nivå 2	Summa
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen						
Värdepapper som innehas för handel	21		21	84		84
Derivatinstrument som innehas för handel		93	93		26	26
Derivatinstrument som används för säkringsändamål		14	14		11	11
<b>Summa tillgångar</b>	<b>21</b>	<b>107</b>	<b>128</b>	<b>84</b>	<b>37</b>	<b>121</b>
Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen						
Derivatinstrument som innehas för handel		28	28		41	41
Derivatinstrument som används för säkringsändamål		67	67		69	69
<b>Summa skulder</b>	<b>0</b>	<b>95</b>	<b>95</b>	<b>0</b>	<b>110</b>	<b>110</b>

MSEK	31 dec 2013		31 dec 2012	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Långfristiga värdepappersinnehav som hålles till förfall	109	112	136	142
Kortfristiga placeringar som hålles till förfall	122	122	84	85
Långfristiga räntebärande skulder	7 029	7 094	7 102	7 121
Kortfristiga räntebärande skulder	2 515	2 517	2 141	2 141

Verkligt värde på nedanstående finansiella tillgångar och skulder uppskattas vara lika med dess bokförda värden:

- Kundfordringar och andra fordringar
- Övriga kortfristiga fordringar
- Kassa och övriga likvida medel
- Leverantörsskulder och andra skulder
- Övriga tillgångar och skulder som redovisas som till försäljning.



## NOT 8. KVITTING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

NCC har bindande ramavtal (ISDA-avtal) om nettning med alla motparter avseende derivathandel, vilket innebär att NCC kan kvitta fordringar och skulder i händelse av

motpartens obestånd eller annan händelse. Nedanstående tabell visar redovisade finansiella tillgångar och skulder brutto samt belopp som är möjliga att kvitta.

MSEK	31 dec 2013		31 dec 2012	
	Finansiella tillgångar	Finansiella skulder	Finansiella tillgångar	Finansiella skulder
Redovisade bruttobelopp	107	95	37	110
Belopp som omfattas av avtal om nettning	-61	-61	-17	-17
<b>Nettobelopp efter avtal om nettning</b>	<b>46</b>	<b>34</b>	<b>20</b>	<b>93</b>

## Moderbolaget

### SENASTE KVARTALET OKTOBER – DECEMBER 2013

Faktureringen för moderbolaget uppgick till 3 243 (4 826) MSEK. Kvartalets vinstavräkning var under föregående år högre. Vinstavräkning sker när projekten är avslutade. Resultat efter finansiella poster uppgick till 352 (364) MSEK.

### HELÅRSPERIODEN JANUARI – DECEMBER 2013

Faktureringen för moderbolaget uppgick till 23 357 (25 763) MSEK. Resultat efter finansiella poster uppgick till 1 723 (1 556) MSEK. Vinstavräkningen har varit lägre och utdelningar från dotterföretag har varit högre under 2013. I moderbolaget vinstavräknas projekt när de är avslutade. Medelantalet anställda var 7 173 (7 220).

## Moderbolagets resultaträkning

MSEK	Not 1	2013	2012	2013	2012
		Okt-dec	Okt-dec	Jan-dec	Jan-dec
Nettoomsättning		3 243	4 826	23 357	25 763
Kostnader för produktion		-2 540	-4 126	-21 341	-23 296
<b>Bruttoresultat</b>		<b>703</b>	<b>700</b>	<b>2 016</b>	<b>2 467</b>
Försäljnings- och administrationskostnader		-392	-380	-1 464	-1 412
<b>Rörelseresultat</b>		<b>311</b>	<b>320</b>	<b>553</b>	<b>1 055</b>
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>					
Resultat från andelar i koncernföretag		95	69	1 308	524
Resultat från andelar i intresseföretag		-3	14	-2	13
Resultat från finansiella omsättningsstillgångar		30	37	124	188
Räntekostnader och liknande resultatposter		-81	-76	-260	-223
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>352</b>	<b>364</b>	<b>1 723</b>	<b>1 556</b>
Bokslutsdispositioner		672	-46	672	-46
Skatt på periodens resultat		-175	-31	-240	-289
<b>PERIODENS RESULTAT</b>		<b>849</b>	<b>288</b>	<b>2 155</b>	<b>1 221</b>

## Moderbolagets rapport över totalresultat

MSEK	Not 1	2013	2012	2013	2012
		Okt-dec	Okt-dec	Jan-dec	Jan-dec
<b>Periodens resultat</b>		<b>849</b>	<b>288</b>	<b>2 155</b>	<b>1 221</b>
<b>Periodens summa totalresultat</b>		<b>849</b>	<b>288</b>	<b>2 155</b>	<b>1 221</b>

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

MSEK	Not 1	2013 31 dec	2012 31 dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Immateriella anläggningstillgångar		75	35
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>75</b>	<b>35</b>
Materiella anläggningstillgångar		91	109
Finansiella anläggningstillgångar		6 624	6 487
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 790</b>	<b>6 631</b>
Bostadsprojekt		505	315
Material- och varulager		52	35
Kortfristiga fordringar		5 822	6 194
Kortfristiga placeringar		7 100	5 725
Kassa och bank		705	1 259
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>14 184</b>	<b>13 529</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>20 974</b>	<b>20 160</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital		7 432	6 376
Obeskattade reserver		392	739
Avsättningar		688	876
Långfristiga skulder		2 571	2 701
Kortfristiga skulder		9 891	9 467
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>20 974</b>	<b>20 160</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		<b>0</b>	<b>12</b>
<b>Borgens- och garantiförpliktelser</b>		<b>23 017</b>	<b>19 032</b>

## 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 Redovisning för juridiska personer.

Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats enligt samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som Årsredovisningen för 2012 (Not 1 sid. 60-67).

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

#### KONCERNEN

I årsredovisningen 2012 (sid 46-48) 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.

## 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 fjärde kvartalet uppgått till 6 (4) MSEK och inköp har uppgått till 124 (134) MSEK. För helåret har försäljningen uppgått till 15 (29) MSEK och inköpen har uppgått till 441 (534) MSEK. Transaktionerna har skett på marknadsmässiga villkor.

## Information till aktieägare

### ÅTERKÖPTA AKTIER

NCC AB innehar 592 500 återköpta B-aktier för att täcka åtaganden enligt LTI 2012 och LTI 2013.

## Övriga väsentliga händelser

### NY ORGANISATION I NCC ROADS

NCC införde en nordisk organisation med ökat kundfokus för affärsområdet NCC Roads. En tvärnordisk organisation med NCC:s kunderbidanden i fokus. Den nya organisationen som trädde i kraft 1 januari 2014 grupperas kring tre nya nordiska divisioner; stenmaterial, asfalt och vägservice

### NY ORGANISATION I NCC CONSTRUCTION SWEDEN

Tydligare specialisering och stark lokal närvaro ska göra NCC:s affärsområde NCC Construction Sweden effektivare inom specifika segment på marknaden. Affärsområdet har genomfört en organisationsförändring för att effektivisera marknads- och produktionsutvecklingen. I den nya organisationen ersätts de geografiska regionerna med segmenten Hus, Bostad, Anläggning, Allbygg och Mark och industribygg. Den nya organisationen trädde i kraft den 1 januari 2014.

## Förslag till utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning på 12,00 (10,00) SEK per aktie, uppdelat på två utbetalningstillfällen. Förslag till avstämningsdag för den första utbetalningen om 6,00 SEK är den 7 april 2014 och för den andra utbetalningen om 6,00 SEK föreslås den 28 oktober 2014.

## Årsstämma

NCC:s årsstämma hålls i Vinterträdgården, Grand Hôtel, Royals entré, Stallgatan 6, Stockholm den 2 april 2014. 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 25 februari. 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 föreslår att styrelsen, till den del den utses av bolagsstämman, ska bestå av sju ordinarie ledamöter utan suppleanter. Antonia Ax:son Johnson har avböjt omval efter 15 år som ledamot.

Valberedningen föreslår omval av nuvarande ledamöter: Tomas Billing (ledamot sedan 1999, ordförande sedan 2001), Ulla Litzén (ledamot sedan 2008), Christoph Vitzthum (ledamot sedan 2010), Olof Johansson (ledamot sedan 2012) och Sven-Olof Johansson (ledamot sedan 2012). Valberedningen föreslår nyval av Carina Edblad och Viveca Ax:son Johnson. Valberedningen föreslår omval av Tomas Billing som ordförande.

Carina Edblad, född 1963, är civilingenjör vid Chalmers tekniska högskola. Hon är sedan 2011 VD i Färdig Betong AB. Carina har 25 års erfarenhet från Skanska AB och hon har jobbat i byggprocessens alla faser. Hon har varit linjechef och stabschef inom olika verksamheter i Norden. Aktieinnehav i NCC: 0 aktier

Viveca Ax:son Johnson, född 1963, är sedan 2007 ordförande i Nordstjernen AB. Hon har 17 års erfarenhet från olika positioner inom Nordstjernankoncernen. Viveca är bland annat styrelseledamot i Rosti AB, Etac AB och Antti Ahlström Perilliset Oy. Aktieinnehav i NCC: 74 000 B-aktier och 25 000 A-aktier och 44 000 B-aktier genom privat bolag.

Olof Johansson, Sven-Olof Johansson, Ulla Litzén, Christoph Vitzthum och Carina Edblad anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget. Tomas Billing och Viveca Ax:son Johnson anses beroende till NCC:s huvudägare Nordstjernen men oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen.

Inför årsstämman 2014 består NCC:s valberedning av Viveca Ax:son Johnson (ordförande, Nordstjernen AB), Marianne Nilsson, (vice vd Swedbank Robur Fonder AB) och Johan Strandberg (analytiker SEB Fonder), 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.

## Rapporteringstillfällen 2014

Årsstämma	2 april 2014
Delårsrapport jan – mar 2014	29 april 2014
Delårsrapport jan – jun 2014	18 juli 2014
Delårsrapport jan – sep 2014	24 oktober 2014

## Undertecknande

Solna den 30 januari 2014

Peter Wågström  
*Verkställande direktör*

## Redovisning per geografisk marknad

Januari - december MSEK	Orderingång		Orderstock		Nettoomsättning		Rörelseresultat		Antal anställda		Sysställt kapital	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Sverige	27 560	28 659	22 366	23 236	30 547	31 338	1 648	1 511	9 988	10 060	7 382	8 287
Danmark	7 683	5 571	5 995	3 586	5 671	6 721	239	297	2 114	2 239	3 847	3 478
Finland	7 381	7 461	6 514	6 883	8 181	8 261	267	343	2 786	2 810	3 039	2 708
Norge	9 691	10 425	7 641	8 397	10 172	8 590	198	143	2 418	2 090	3 453	3 557
Tyskland	3 255	2 664	3 256	2 402	2 508	2 140	229	159	686	650	877	985
S:t Petersburg	1 290	912	1 800	1 253	633	500	108	80	356	314	779	903
Baltikum	118	68	89	77	111	73	-11	-20	12	12	527	533

De baltiska Construction-enheterna rapporteras i Construction Finland.

Jämförelsetal är omräknade till följd av ny redovisningsprincip enligt IAS 19, se redovisningsprinciper s. 15.

## Kvartalsöversikt

	2013	2013	2013	2013	2012	2012	2012	2012	2011
	Okt-dec	Jul-sep	Apr-jun	Jan-mar	Okt-dec	Jul-sep	Apr-jun	Jan-mar	Okt-dec
<b>Räkenskaper, MSEK</b>									
Nettoomsättning	21 073	13 129	13 535	10 084	19 069	13 765	13 733	10 659	18 119
Rörelseresultat	1 547	823	526	-217	1 332	814	512	-139	1 140
Resultat efter finansiella poster	1 472	748	457	-276	1 258	742	451	-173	1 080
Periodens resultat hänförligt till NCC AB:s aktieägare	1 229	611	362	-215	1 127	569	343	-131	768
<b>Kassaflöde, MSEK</b>									
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 523	-43	-1 191	-758	3 248	-245	-1 928	-1 101	952
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-283	-185	-211	-192	-267	-247	-251	-141	-246
Kassaflöde före finansiering	4 240	-227	-1 402	-950	2 981	-492	-2 179	-1 242	706
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 118	460	812	105	-1 454	476	2 046	1 706	-948
Nettolåneskulden	5 656	9 893	9 722	7 250	6 467	9 430	8 979	5 493	3 960
<b>Orderläge, MSEK</b>									
Orderingång	14 363	13 143	17 798	11 675	15 423	13 160	15 453	11 723	14 932
Orderstock	47 638	51 065	52 079	46 917	45 833	48 548	49 116	47 899	46 314
<b>Personal</b>									
Medeltal anställda	18 360	17 274	16 706	15 861	18 175	17 950	16 844	16 240	17 459

Jämförelsetal för 2012 är omräknade till följd av ny redovisningsprincip enligt IAS 19, se redovisningsprinciper s. 15.

## Nyckeltalsöversikt

	2013	2012 <sup>1)</sup>	2013	2012 <sup>1)</sup>	2012	2011	2010	2009	2008 <sup>3)</sup>	2008 <sup>3)</sup>
	Okt-dec	Okt-dec	Jan-dec	Jan-dec	Jan-dec	Jan-dec	Jan-dec	Jan-dec	Jan-dec	Jan-dec
<b>Avkastningsmätt</b>										
Avkastning på eget kapital, % <sup>1)</sup>	26	28	26	28	23	17	20	25	27	27
Avkastning på sysselsatt kapital, % <sup>1)</sup>	15	17	15	17	15	16	19	17	23	23
<b>Finansiella mätt vid periodens utgång</b>										
Räntetäckningsgrad, ggr <sup>1)</sup>	6,4	7,0	6,4	7,0	6,5	7,4	5,3	5,0	7,0	7,0
Soliditet, %	22	20	22	20	23	25	26	23	19	19
Räntebärande skulder/balansomslutning, %	25	26	25	26	24	17	14	15	15	15
Nettolåneskuld, MSEK	5 656	6 467	5 656	6 467	6 061	3 960	431	1 784	3 207	3 207
Skuldsättningsgrad, ggr	0,7	0,8	0,7	0,8	0,7	0,5	0,1	0,2	0,5	0,5
Sysselsatt kapital vid periodens slut, MSEK	18 345	17 285	18 345	17 285	18 241	13 739	12 390	12 217	12 456	12 456
Sysselsatt kapital, snitt	18 005	15 755	18 005	15 755	16 632	13 101	12 033	15 389	11 990	11 990
Kapitalomsättningshastighet, ggr	3,2	3,6	3,2	3,6	3,4	4,0	4,1	3,6	4,8	4,8
Andel riskbärande kapital, %	23	21	23	21	25	27	28	25	20	20
Medelränta, % <sup>5)</sup>	3,3	3,6	3,3	3,6	3,6	4,2	4,6	4,5	5,9	5,9
Genomsnittlig räntebindningstid, år <sup>3)</sup>	1,2	1,1	1,2	1,1	1,1	0,8	1,5	1,8	1,6	1,6
Medelränta, % <sup>6)</sup>	2,7	2,4	2,7	2,4	2,4	2,7	2,3			
Genomsnittlig räntebindningstid, år <sup>4)</sup>	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1			
<b>Aktiedata per aktie</b>										
Resultat efter skatt, före utspädning, SEK	11,39	10,43	18,40	17,62	17,51	12,08	14,05	15,26	16,69	16,69
Resultat efter skatt, efter utspädning, SEK	11,39	10,43	18,40	17,62	17,51	12,08	14,05	15,26	16,69	16,69
Kassaflöde från den löpande verksamheten, efter utspädning, SEK	41,94	30,07	23,46	-0,24	-0,24	-14,27	22,35	59,39	1,18	1,18
Kassaflöde före finansiering, efter utspädning, SEK	39,32	27,60	15,40	-8,61	-8,61	-22,17	17,84	54,96	-1,64	-1,64
P/E tal <sup>1)</sup>	11	8	11	8	8	10	11	8	3	3
Utdelning ordinarie, SEK <sup>8)</sup>			12,00	10,00	10,00	10,00	10,00	6,00	4,00	4,00
Direktavkastning, %			5,7	7,3	7,3	8,3	6,8	5,1	8,1	8,1
Eget kapital före utspädning, SEK	80,24	70,58	80,24	70,58	82,97	76,41	74,81	68,91	63,10	63,10
Eget kapital efter utspädning, SEK	80,24	70,58	80,24	70,58	82,97	76,41	74,80	68,90	63,10	63,10
Börskurs/eget kapital, %	262	193	262	193	164	158	198	172	78	78
Börskurs vid periodens slut, NCC B, SEK	209,90	136,20	209,90	136,20	136,20	121,00	147,80	118,25	49,50	49,50
<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	108,4	108,4
Återköp av aktier vid periodens slut	0,6	0,4	0,6	0,4	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Antal utestående aktier före utspädning vid periodens slut	107,8	108,0	107,8	108,0	108,0	108,4	108,4	108,4	108,4	108,4
Genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning under perioden	107,8	108,0	107,9	108,2	108,2	108,4	108,4	108,4	108,4	108,4
Börsvärde, före utspädning, MSEK	22 625	14 706	22 625	14 706	14 706	13 136	16 005	12 809	5 209	5 209
<b>Finansiella mål och utdelning</b>										
Avkastning på eget kapital, % <sup>4)</sup>	26	28	23	17	20	25	18	27		
Skuldsättningsgrad, ggr <sup>4)</sup>	0,7	0,8	0,7	0,5	0,1	0,5	0,1	0,5		
Utdelning ordinarie, SEK <sup>8)</sup>	12,00	10,00	10,00	10,00	10,00	6,00	6,00	4,00		

1) Siffrorna är beräknade på rullande tolv månader.

2) Samtliga utgivna aktier i NCC är stamaktier.

3) Kolumnen är inte omräknade enligt IFRIC 15.

4) Nytt mål från 2010: Skuldsättningsgrad lägre än 1,5, tidigare mål skuldsättningsgrad lägre än 1,0. Avkastning på eget kapital efter skatt 20%.

5) Exklusive skulder hänförliga till svenska bostadsrättsföreningar och finländska bostadsaktiebolag samt pensionskuld enligt IAS 19.

6) Avser skulder hänförliga till svenska bostadsrättsföreningar och finländska bostadsaktiebolag.

7) Beloppet är justerat för ändrad redovisningsprincip avseende IAS 19, se redovisningsprinciper, s. 15.

8) För 2013 avses av NCC AB:s styrelse föreslagen utdelning.

Definitioner av nyckeltal se sid. 24 samt Årsredovisningen 2012, sid. 113.



## Kort om NCC

### VISION

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

### AFFÄRSIDÉ – ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

NCC utvecklar och bygger framtidens miljöer för arbete, boende och kommunikation. Med stöd i NCC:s värderingar finner NCC tillsammans med kunderna behovsanpassade, kostnadseffektiva och kvalitativa lösningar som skapar 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 gånger det egna kapitalet.

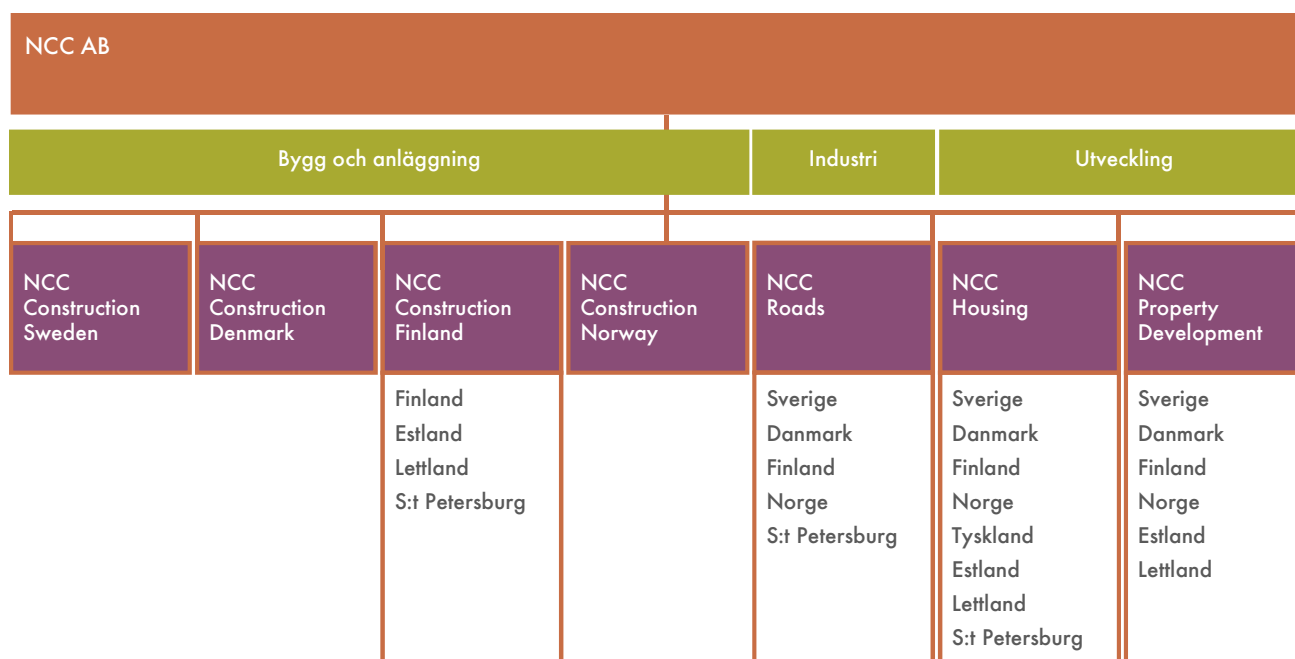
NCC:s utdelningspolicy är att minst hälften av årets resultat efter skatt ska delas ut till aktieägarna. Policyn syftar till att dels ge NCC:s ägare en god direktavkastning, dels ge NCC förutsättningar att investera i verksamheten och därmed skapa framtida tillväxt med bibehållen finansiell stabilitet.

### ORGANISATION

NCC bedriver en integrerad bygg- och utvecklingsverksamhet i Norden, Tyskland, Estland, Lettland och S:t Petersburg. Bolaget har tre affärer; industri, bygg och anläggning samt utveckling. Det finns såväl operativa som finansiella synergier mellan affärerna. Verksamheten är organiserad i sju affärsområden.

### 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.



## Kontaktinformation

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

Kommunikationsdirektör Ann Lindell Saeby  
Tel. +46 (0)76-899 98 48

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 30 januari kl. 10.00 på Tändstickspalatset, Västra Trädgårdsgatan 15 i Stockholm. Presentationen hålls på svenska. För att delta i telefonkonferensen, ring +46 (0)8 505 564 74, fem minuter före konferensens start.

I egenskap av utgivare offentliggör NCC AB enligt 17 kap. lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden informationen i denna delårsrapport. Informationen lämnades till medierna för offentliggörande torsdagen den 30 januari kl. 08.00.

## Definitioner

BRANSCHSPECIFIK 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:** Den andel av förväntade hyresintäkter som motsvaras av tecknade hyreskontrakt (även kallad ekonomisk uthyrningsgrad).

## FINANSIELLA NYCKELTAL

**Avkastning på eget kapital:** Årets resultat enligt resultaträkningen exklusive andelen avseende innehav utan bestämmande inflytande, 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 färdigställts. 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.

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

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

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

Avrundningsdifferenser kan förekomma i samtliga tabeller.