

# Delårsrapport 1 januari – 30 september 2013

Peter Wågström  
Vd och koncernchef

Ann-Sofie Danielsson  
Chief Financial Officer

Motalabron, RV 50



## Q3 i korthet

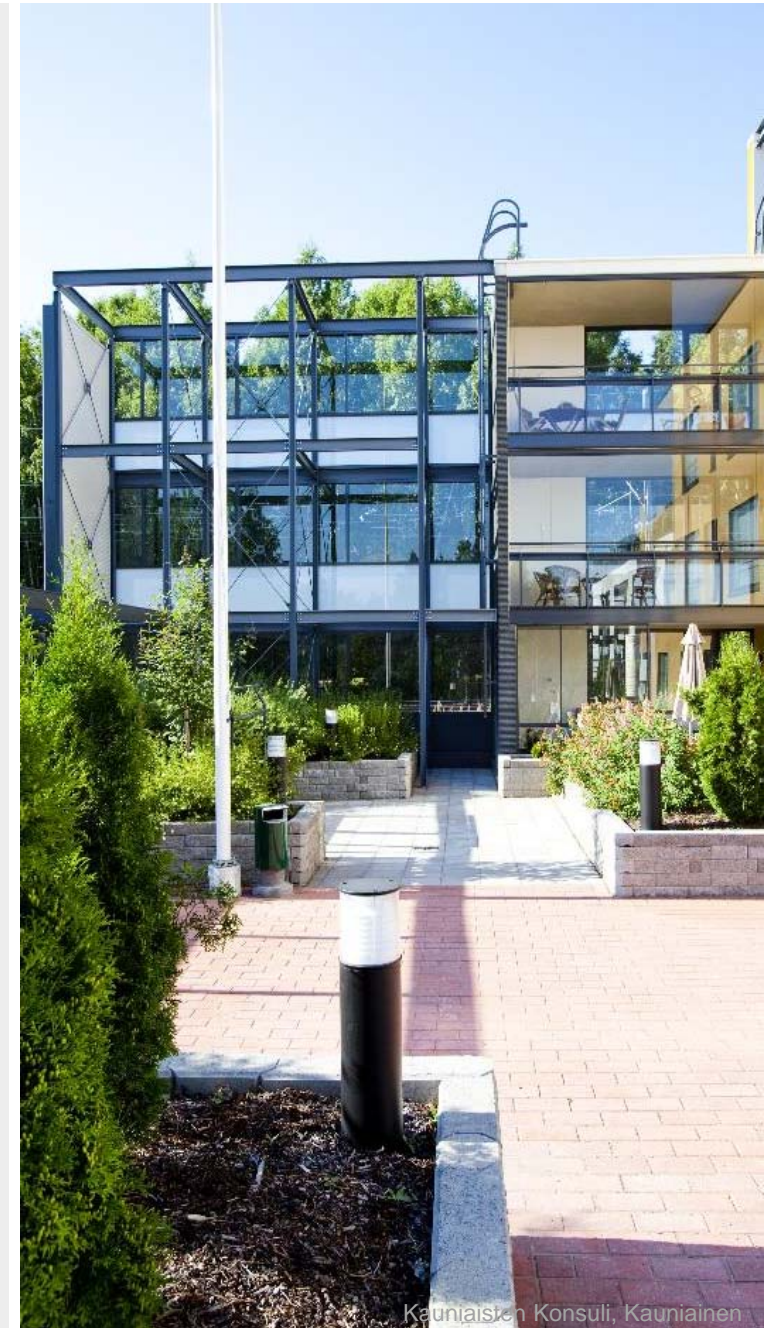
- Orderingång 13 143 (13 160) MSEK
- Nettoomsättning 13 129 (13 765) MSEK
- Orderstock 51 065 (48 548) MSEK
- Rörelseresultat 823 (814) MSEK
- Kassaflöde före finansiering  
-227 (-492) MSEK



Ledningsrenovering, Stockholm

# Jan-sept i korthet

- Orderingång 42 617 (40 336) MSEK
- Nettoomsättning 36 749 (38 157) MSEK
- Rörelseresultat 1 132 (1 187) MSEK
- Kassaflöde före finansiering  
-2 579 (-3 913) MSEK



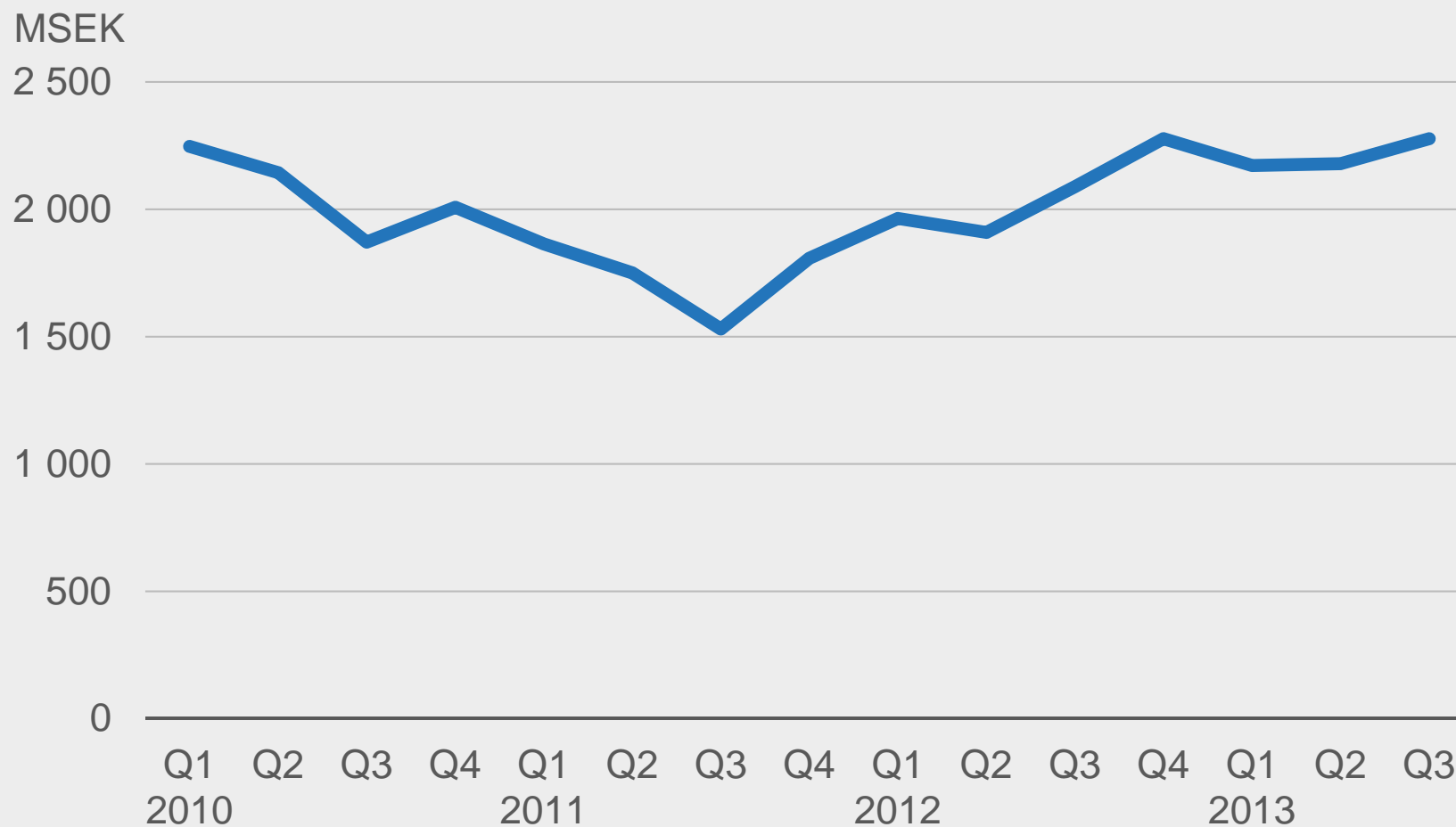
# Förstärkt säsongsmönster...

*Resultat efter finansiella poster*



# ...men stabil resultatutveckling

*Rullande 12 mån*



# NCC:s Construction-enheter

## *Marknad*

### Q3/2013

- Efterfrågan försvagades under första halvåret – långsam återhämtning från slutet av andra kvartalet
- Andra halvåret bättre, helår i nivå med 2012

### 2014

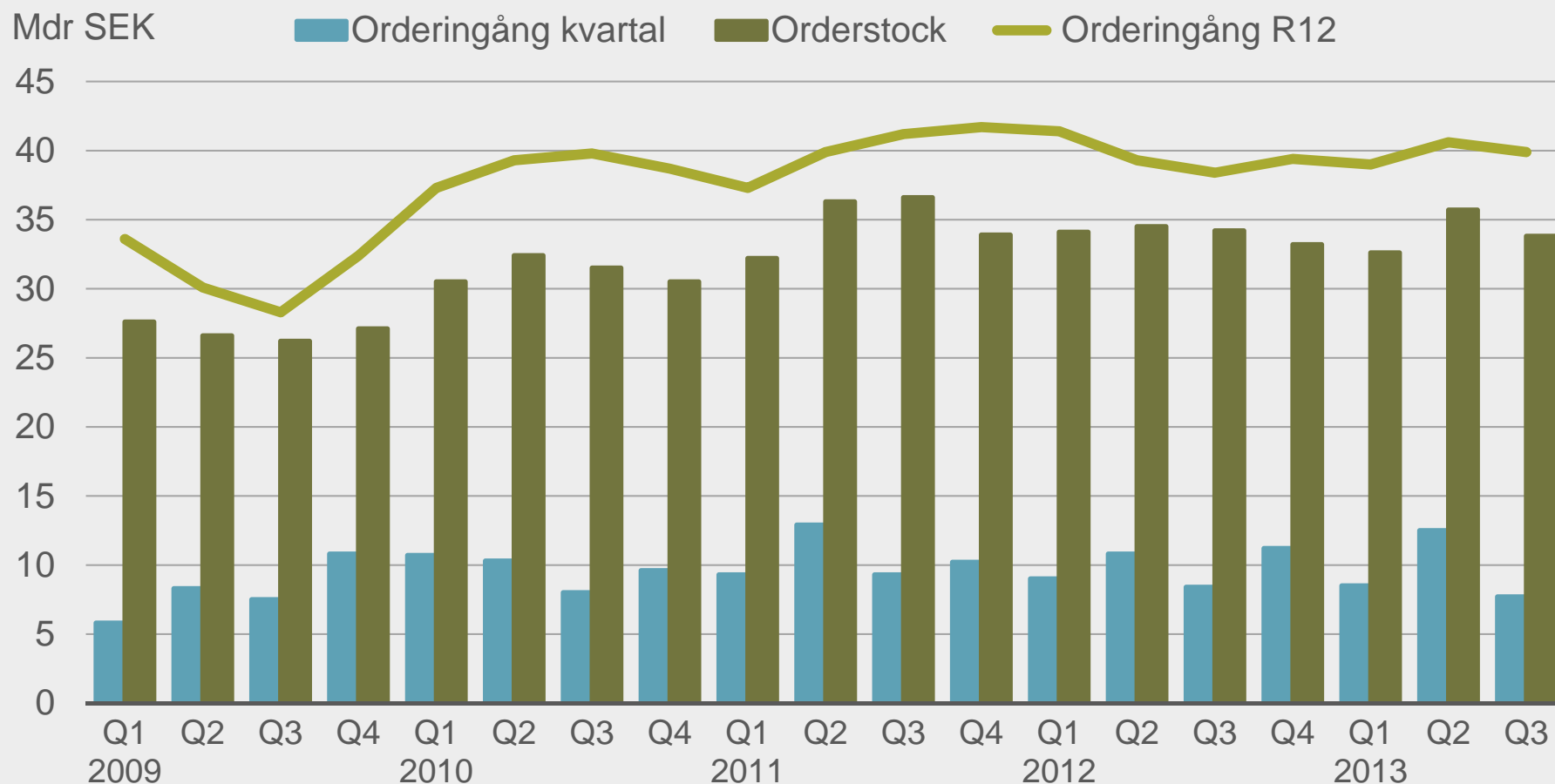
- Nordiska byggmarknaden växer något
- Starkaste utvecklingen på den norska och svenska marknaden, svagare i Finland





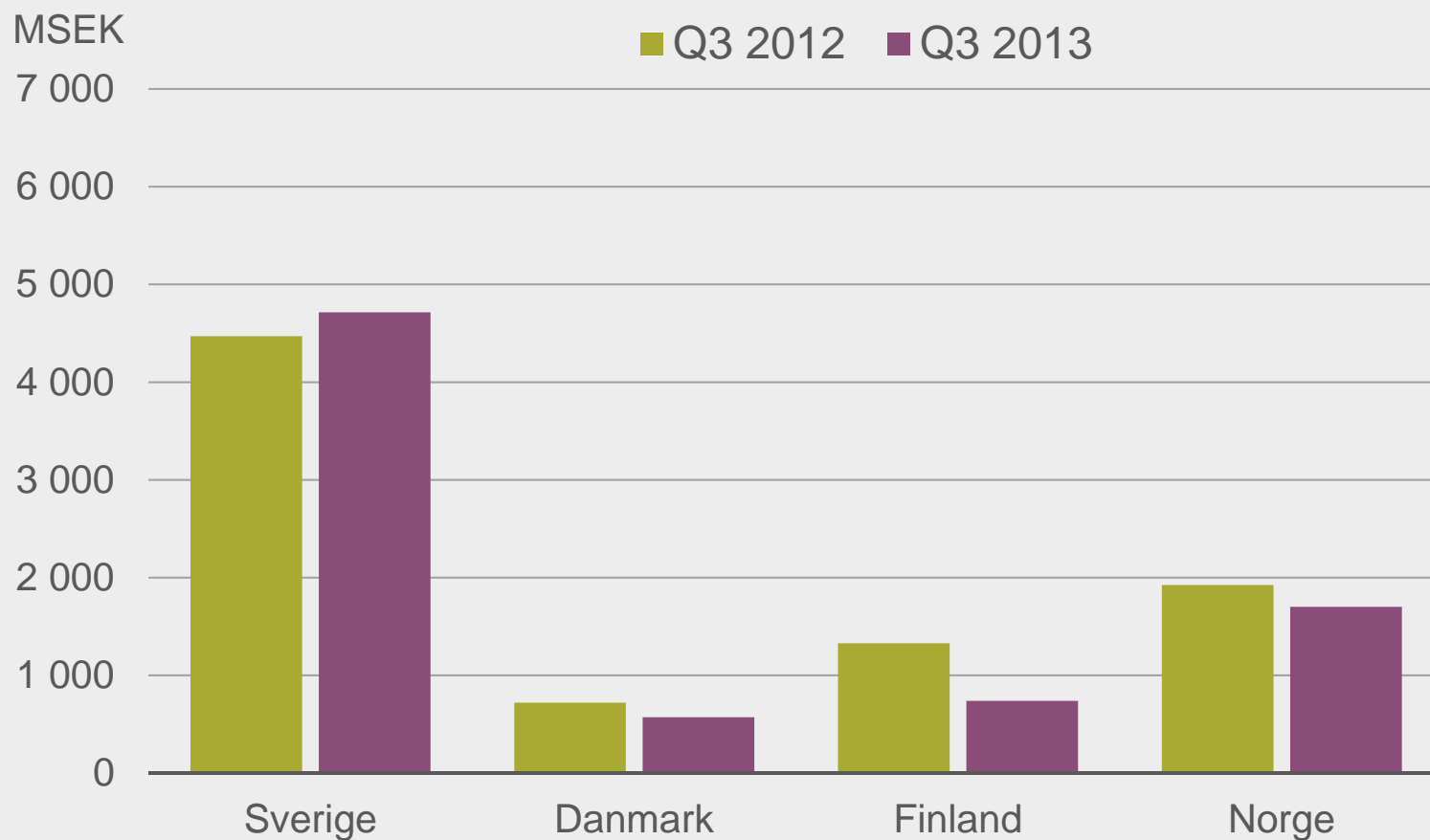
# Orderingång och orderstock

– NCC:s Construction-enheter



# Ökad ordergång i Sverige

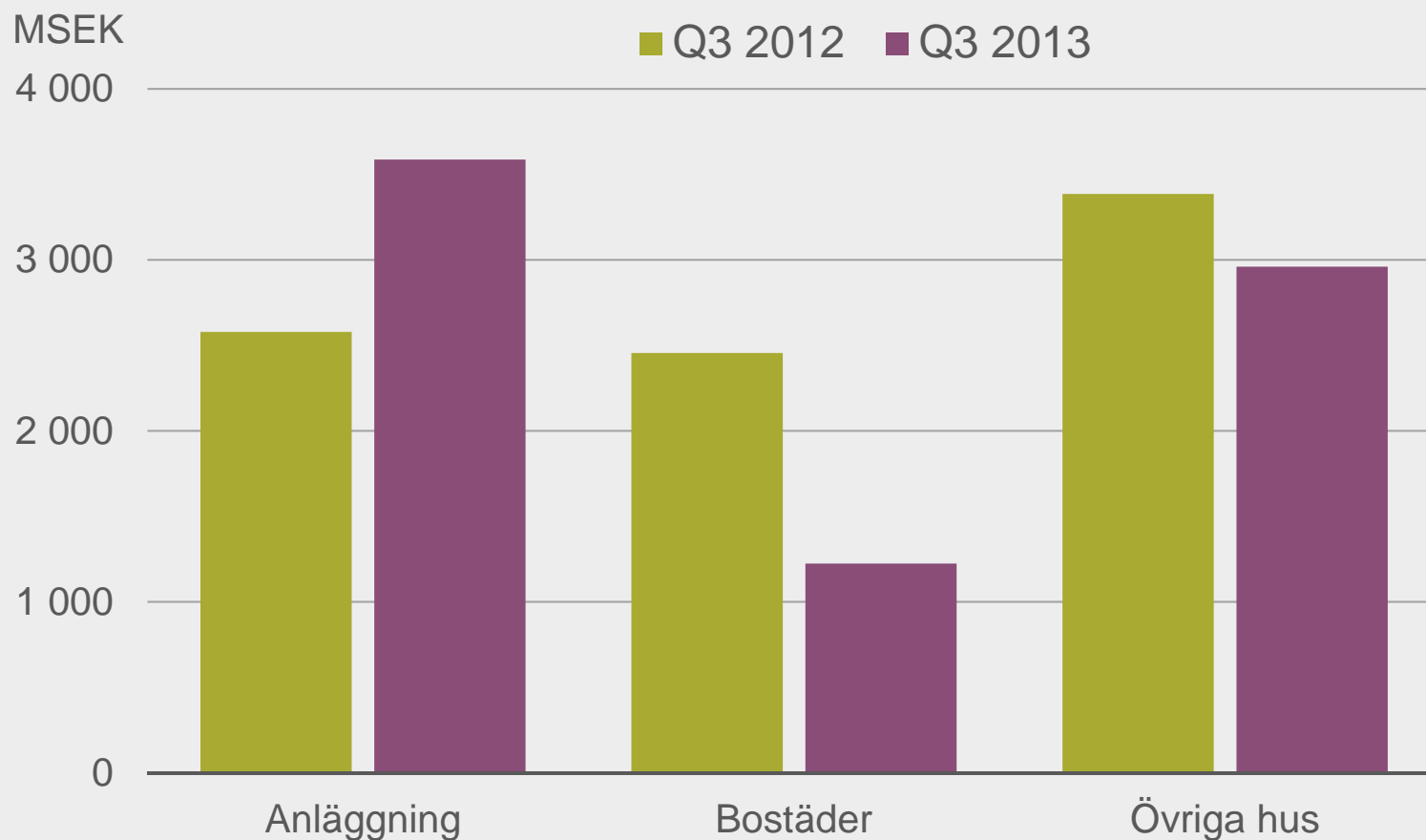
## *Ordergång NCC Construction-enheter*





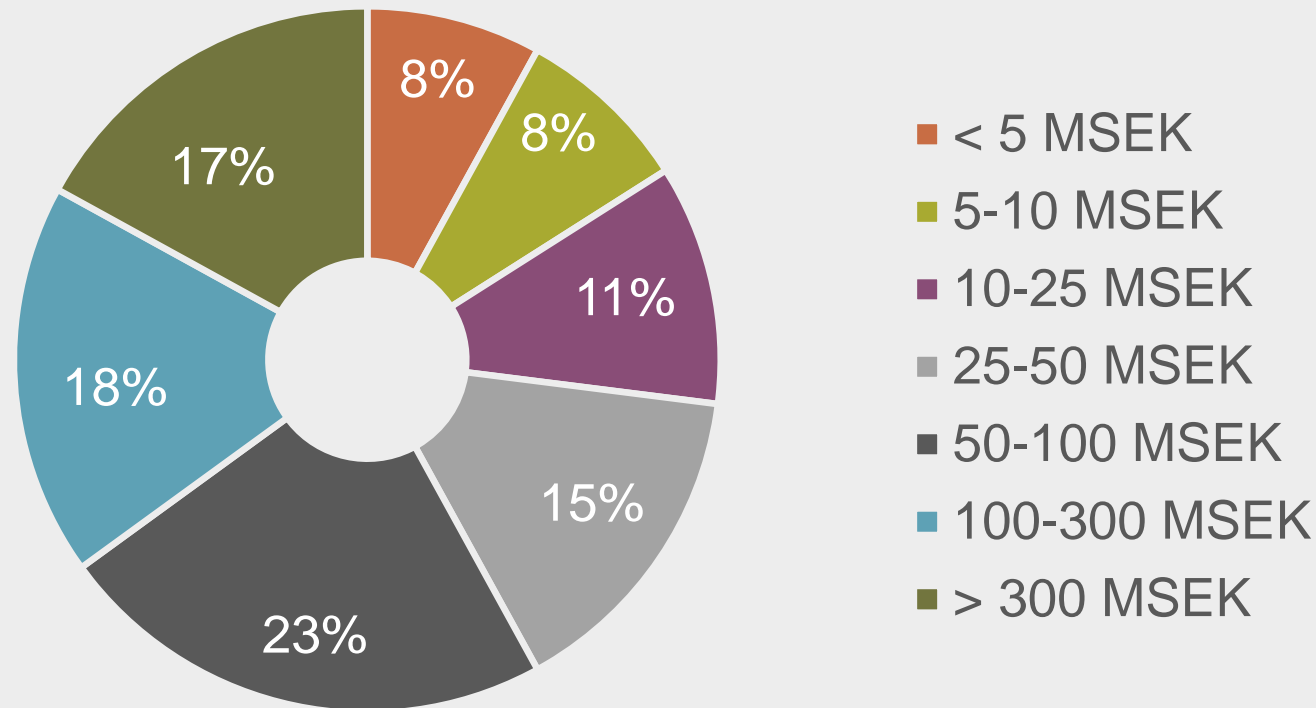
# Ökning inom anläggningssegmentet

## *Orderingång NCC Construction-enheter*



# Bra fördelning mellan små och stora projekt

*NCC:s Construction-enheter*

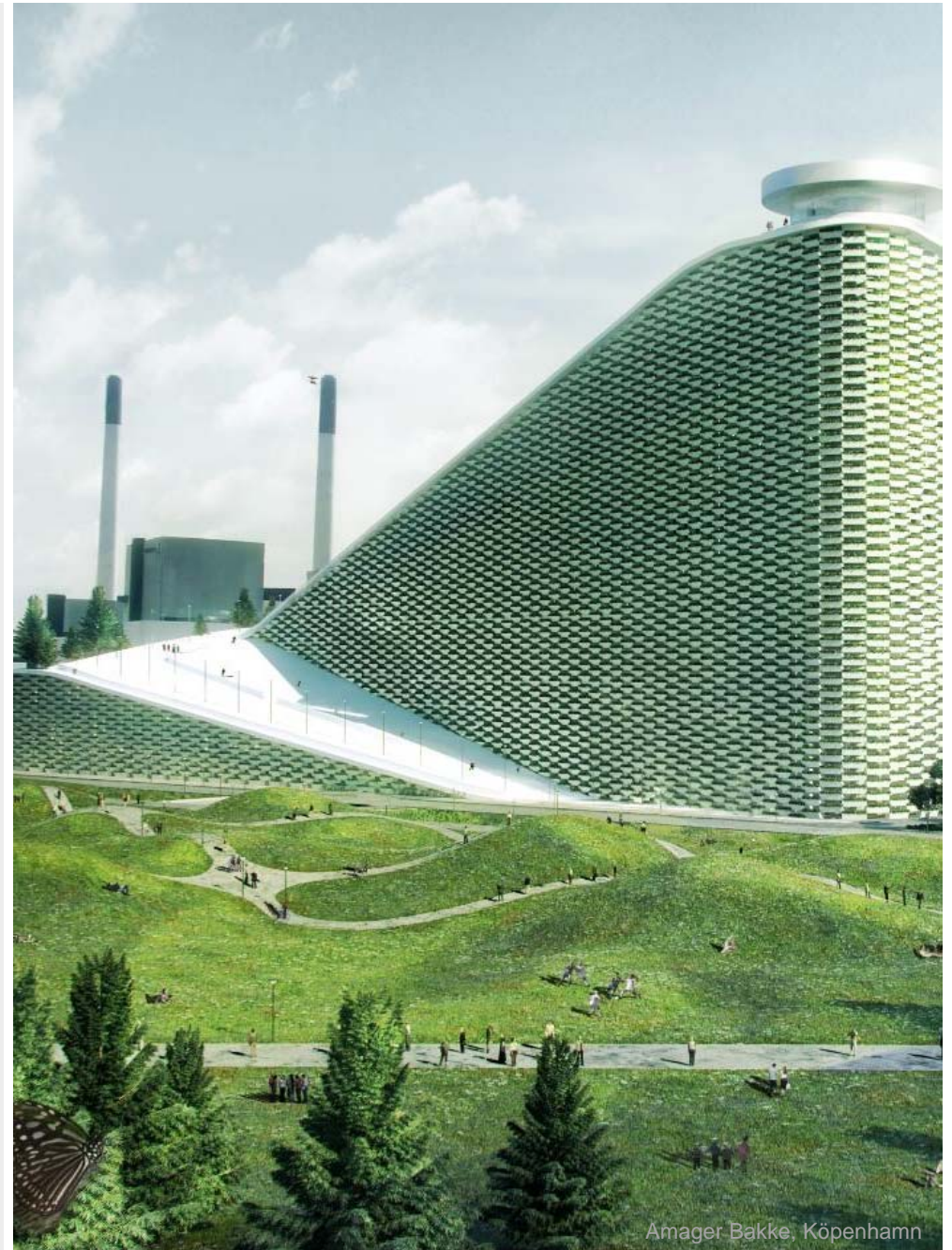


**Totalt 7,7 (8,4) Mdr SEK**

# Större ordrar i byggverksamheten

## *Q3 2013*

- Andra etappen av energiproduktionsanläggningen Amager Bakke i Köpenhamn, 276 MSEK
- Riksväg 4 i Norge, 9,3 kilometer fyrfilig motorväg, 1,2 Mdr SEK



# Riksväg 4 i Norge

- Samarbetsprojekt mellan byggverksamheten i Norge och Sverige
- Ordern är värd 1,2 Mdr SEK (ordern fördelas 60/40)
- Färdigställs december 2016
- Sträckan Gran-Jaren på riksväg 4 blir totalt 9,3 kilometer lång
- Motorvägsbygget innefattar även en 1,7 kilometer lång tvåfilig tunnel, två stora överfarter, 11,4 km lokala vägar, och flera konstruktioner och andra projekt längs vägen



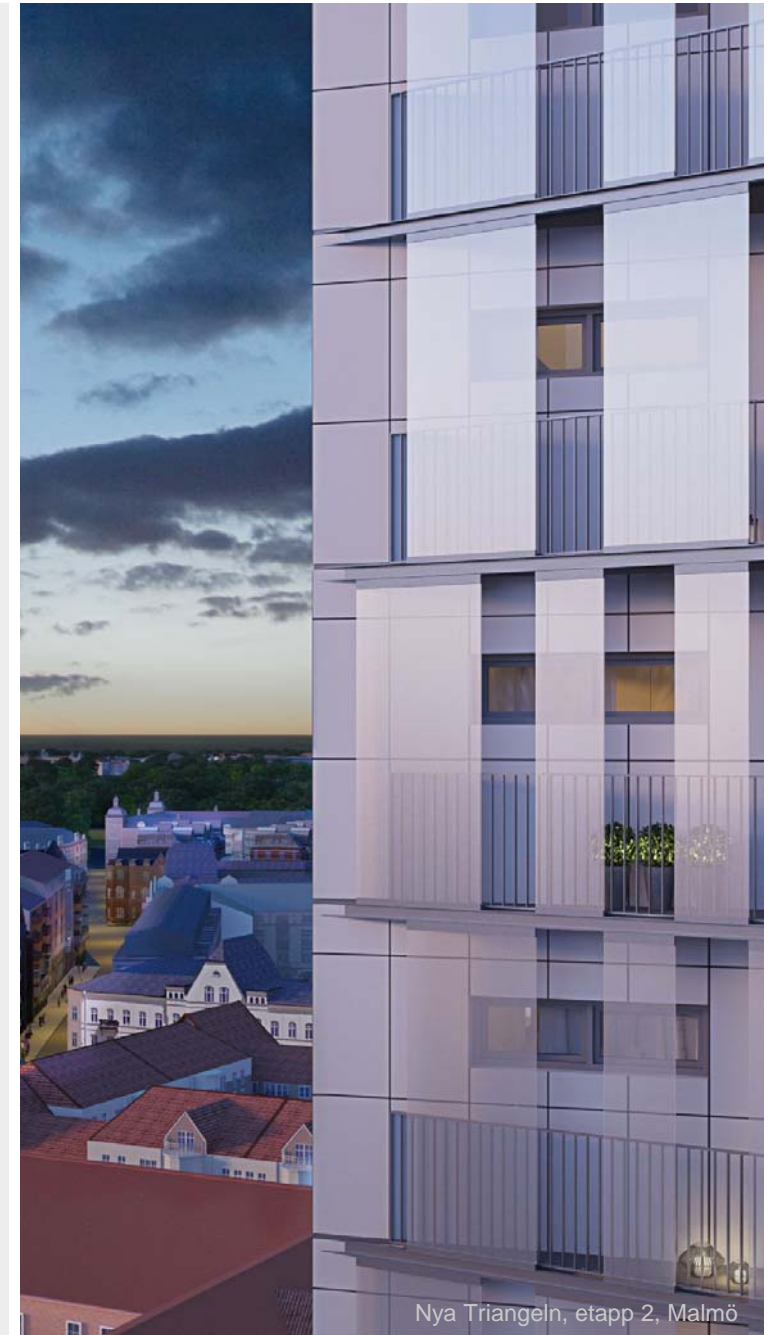
Tunnel nord Gran Centrum



# Ny organisation

## *NCC Construction Sweden*

- Den regionala nivån försvinner – ersätts med fem segment: Mark och Industribygg, Anläggning, Hus, Bostad samt Allbygg
- Det ska leda till:
  - Starkare lokal närvaro
  - Ökad specialisering för att möta kundernas behov
  - Kraften i utvecklingsarbetet samlas närmare affären



# NCC Roads

## *Marknad*

### Q3/2013

- Under tredje kvartalet ökade efterfrågan på asfalt och stenmaterial
- Asfalt helår i nivå med 2012
- Stenmaterial helår något lägre än 2012

### 2014

- Högre efterfrågan på stenmaterial
- Asfaltmarknaden – förutsättningar för tillväxt



# *Kunderna i fokus*

## – NCC Roads inför nordisk organisation

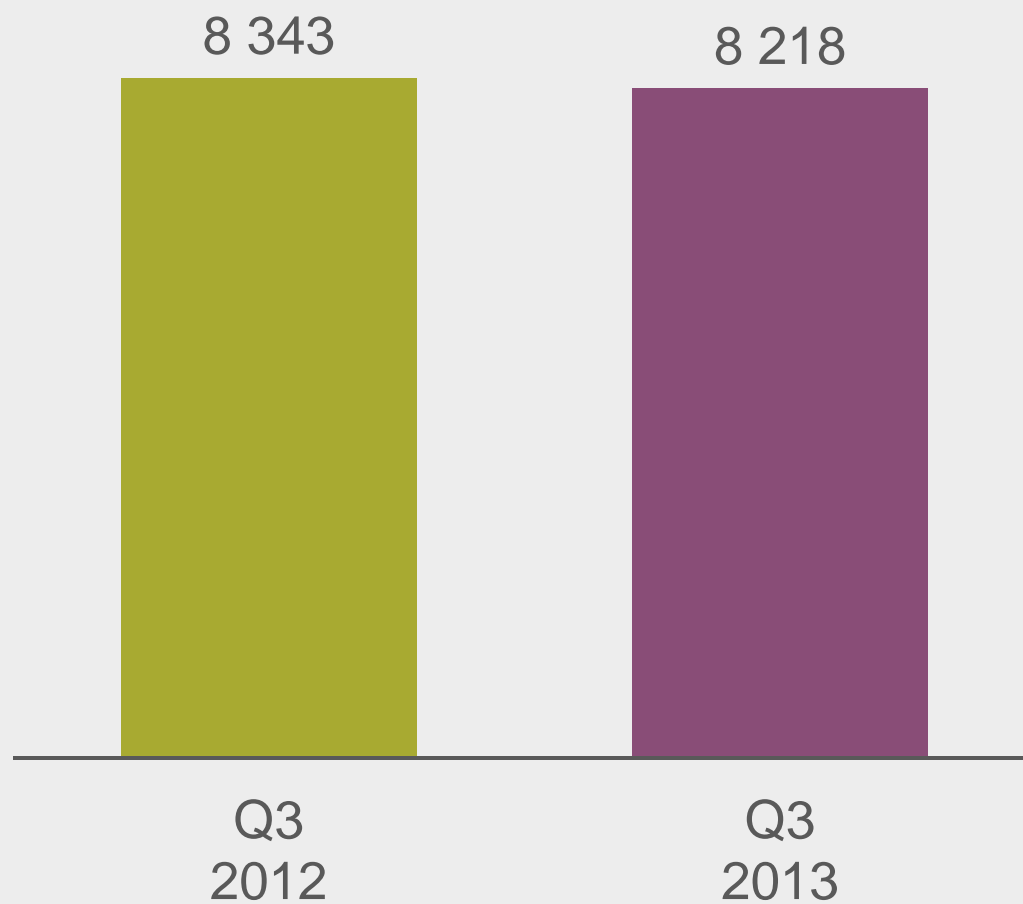
- Tre nordiska divisioner bildas
  - stenmaterial, asfalt och vägservice
- Strategisk satsning för att optimera våra kunderbjudanden
- Nordiskt arbetssätt viktigt led i att nå de strategiska målen





# Lägre volym stenmaterial

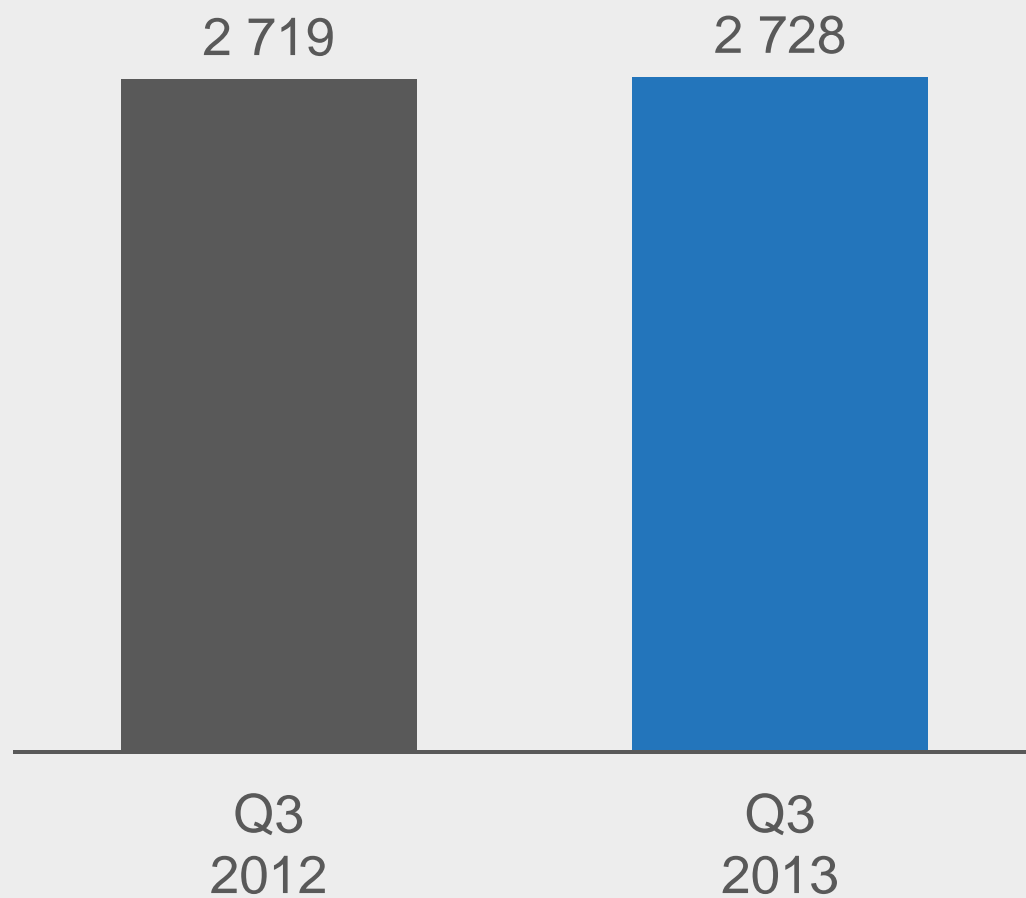
*Säld volym stenmaterial, tusentals ton*





# Höga asfaltsvolymer

*Säld volym asfalt, tusentals ton*



RV50, Motala

# NCC Housing

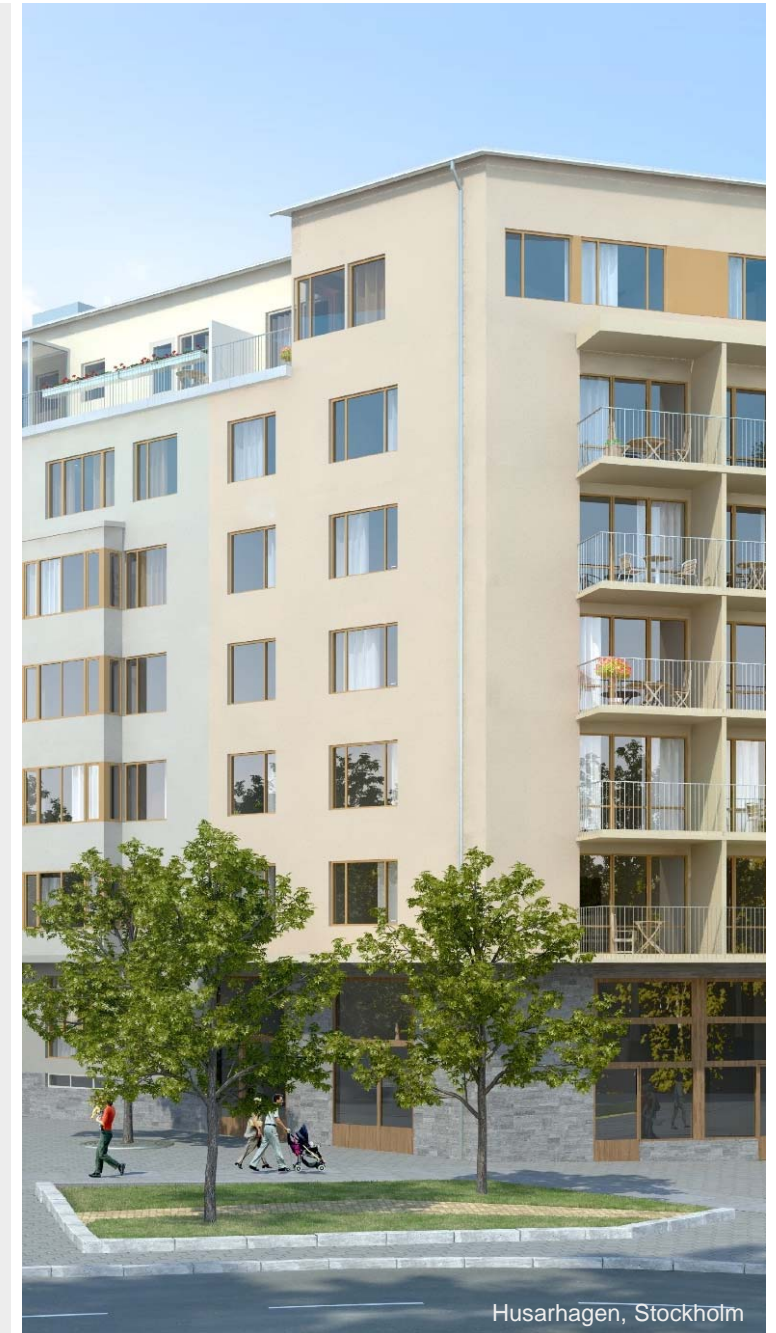
## *Marknad*

### Q3

- Bäst marknadsförutsättningar i Tyskland och S:t Petersburg
- Långsam återhämtning i Danmark och Baltikum
- Priserna ökade något i Sverige
- I Sverige och Finland viss försiktighet, köpbeslut närmare färdigställande
- I Norge har priserna planat ut

### 2014

- Stabil efterfrågan på alla marknader 2014 förutom i Finland som är mer ovisst
- I stort oförändrade prisnivåer



Husarhagen, Stockholm

# Fortsatt bra bostadsförsäljning...

	Jul-sep		Jan-sep	
Antal sålda bostäder	2013	2012	2013	2012
Sverige	142	165	557	492
Danmark	77	16	191	58
Finland	110	169	476	485
Baltikum	47	21	125	70
S:t Petersburg	279	150	563	385
Norge	15	32	57	90
Tyskland	273	156	666	440
<b>Totalt, privatkunder</b>	<b>943</b>	<b>709</b>	<b>2 635</b>	<b>2 020</b>
Investerarmarknad	449	460	848	744
<b>Totalt</b>	<b>1 392</b>	<b>1 169</b>	<b>3 483</b>	<b>2 764</b>

## ...skapar förutsättningar för fler starter

	Jul-sep		Jan-sep	
Antal byggstartade bostäder	2013	2012	2013	2012
Sverige	106	267	375	646
Danmark	86	4	203	62
Finland	116	74	399	382
Baltikum	0	31	137	73
S:t Petersburg	95	0	640	0
Norge	2	0	25	56
Tyskland	295	125	857	509
<b>Totalt, privatkunder</b>	<b>700</b>	<b>501</b>	<b>2 636</b>	<b>1 728</b>
Investerarmarknad	449	350	848	792
<b>Totalt</b>	<b>1 149</b>	<b>851</b>	<b>3 484</b>	<b>2 520</b>



# Bostadsförsäljning till investerare Q3

## *Större affärer*

Stad	Bostäder	Pris MSEK	Resultatavräknas
Hamburg/Köln, Tyskland	155	321	Q4 2014
Stockholm, Sverige	328	667	Q3 2013



Köln, Nippes

# Strategisk satsning på hyresrätter i Sverige

- Nytt hyresrättskoncept, pilot Säby
  - Nytt byggsystem/plattform
  - Lamellhus
  - Lägre byggkostnad
- Första hyresrättspaket såldes till KPA
  - Utvecklingskostnader och bostadsrättsmark påverkade resultatet negativt
  - Forward funding



Säby, Stockholm

# Färre färdigställda ej resultatavräknade bostäder

Antal bostäder	30 sep 2013	31 dec 2012
Sverige	61	77
Danmark	27	40
Finland	89	152
Baltikum	28	75
S:t Petersburg	12	11
Norge	18	16
Tyskland	28	22
<b>Totalt, privatkunder</b>	<b>263</b>	<b>393</b>
Investerarmarknad	34	0
<b>Totalt</b>	<b>297</b>	<b>393</b>



Saby, Stockholm



# Uppnått målet 7 000 i pågående produktion

	Till privatkunder		Till investerare		Totalt	
	30 sep 2013	31 dec 2012	30 sep 2013	31 dec 2012	30 sep 2013	31 dec 2012
<b>Antal bostäder</b>						
Pågående produktion	<b>5 663</b>	4 391	<b>1 705</b>	1 377	<b>7 368</b>	5 768
Försäljningsgrad, %	<b>53</b>	43	<b>98</b>	96	<b>63</b>	56
Färdigställandegrad, %	<b>53</b>	47	<b>41</b>	40	<b>50</b>	45



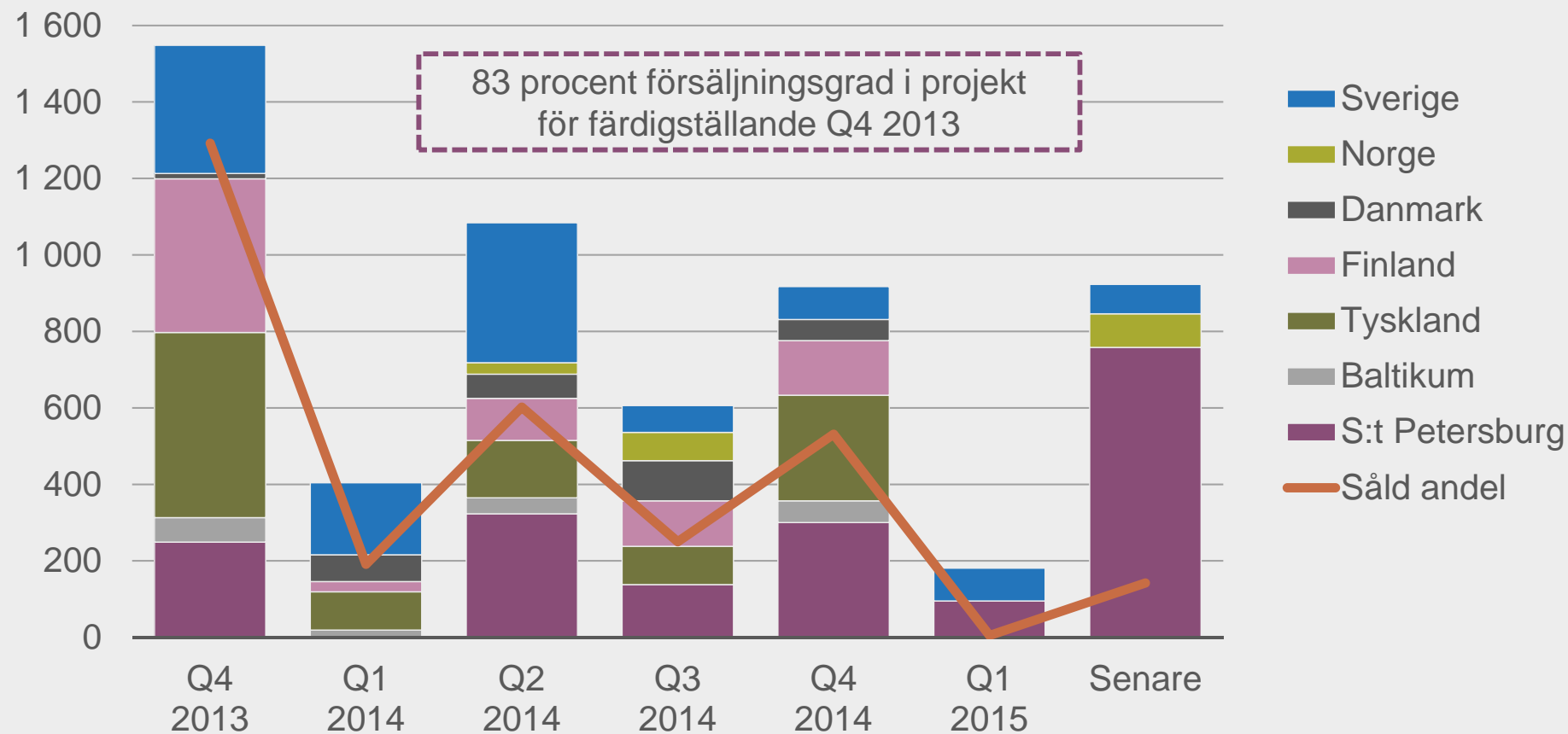
Helsingin Ajuri, Konaala, Helsinki



# Stor andel färdigställs även i år under Q4

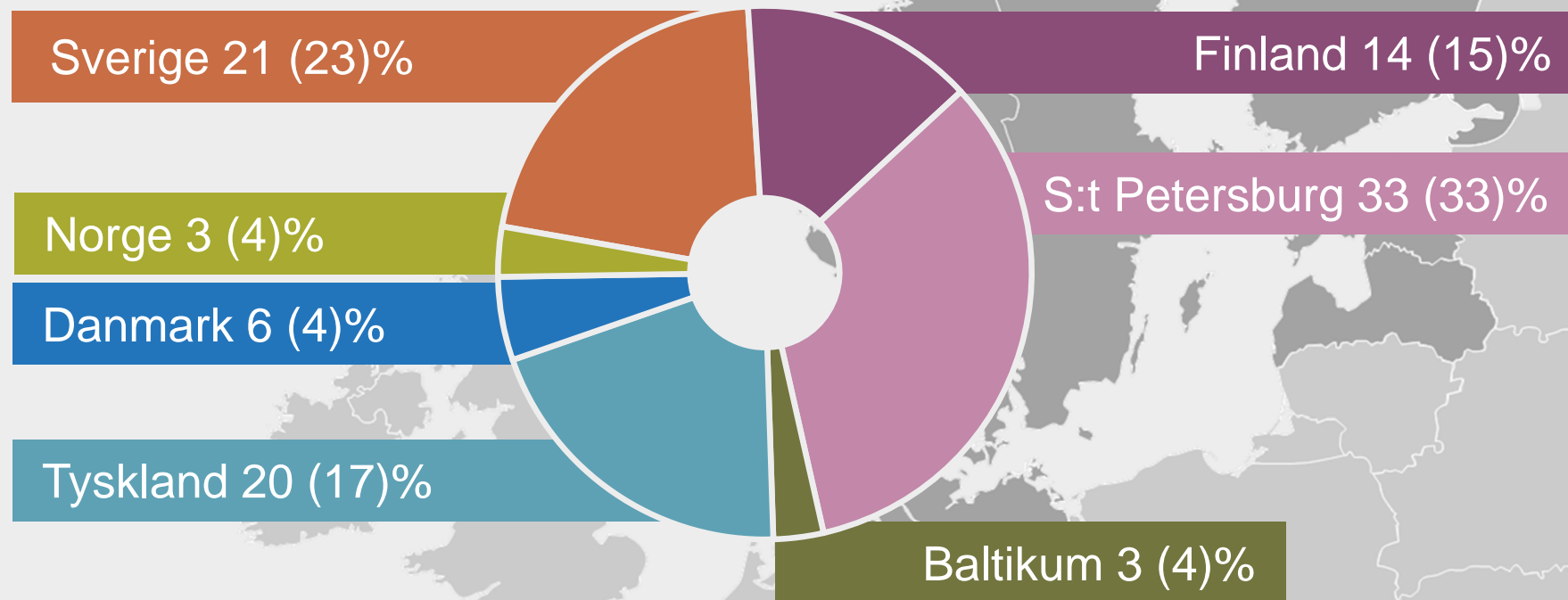
## *Bedömt färdigställande*

Antal bostäder till privatkunder



# Fortsatt marknadsanpassning av bostadspportföljen

*Bostäder till privatkunder,  
pågående produktion  
30 september 2013 (30 juni 2013)*



# NCC Property Development

## *Marknad*

### Q3/2013

- Låga transaktionsvolymmer
- Efterfrågan på moderna och "gröna" fastigheter med stabila hyresgäster i bra lägen
- Stabila hyror och vakanser

### 2014

- Förväntad BNP-ökning – positiv effekt på den nordiska fastighetsmarknaden



Koggen 2, Malmö

# Fastighetsförsäljningar Q3

Projekt	Typ	Pris MSEK	Resultatavräknas
Torsplan, Stockholm	Kontor	1 618	Q4 2013
Gladsaxe Company House, Köpenhamn	Kontor	353	Q1 2015
Birsta, Sundsvall	Handel	66	Q4 2013

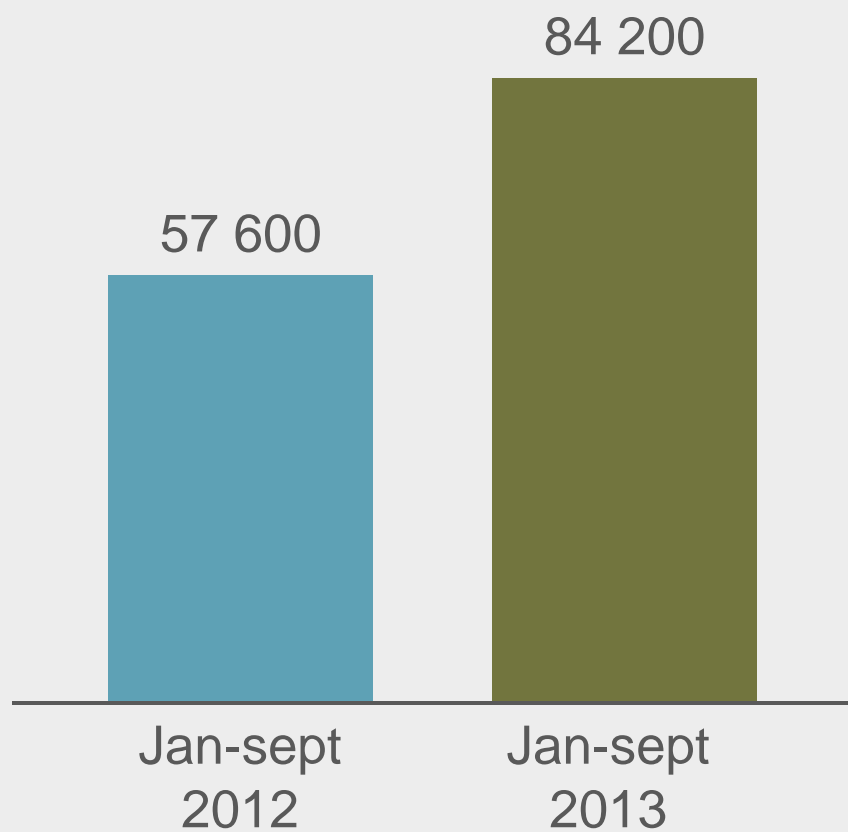


Gladsaxe Company house, Köpenhamn



# Bra uthyrning

*Uthyrd yta, kvm*



# Projektstart Q3

- Kontorsprojekt Gladsaxe Company House, Köpenhamn
  - 14 800 kvm uthyrningsbar yta
  - Uthyrningsgrad på 71 procent
  - Färdigställandegrad 20 procent
  - Guldnivå DNGB
  - Färdigt Q1 2015
  - En del i omvandling av fd industrifastighet om 120 000 kvm



# Välbalanserad portfölj

*25 (24) pågående eller färdigställda projekt ej resultatavräknade*  
*30 september 2013 (30 juni 2013)*

**Norge, 3 (3) projekt**

Uthyrningsbar area 43 400 m<sup>2</sup>

**Danmark, 9 (8) projekt**

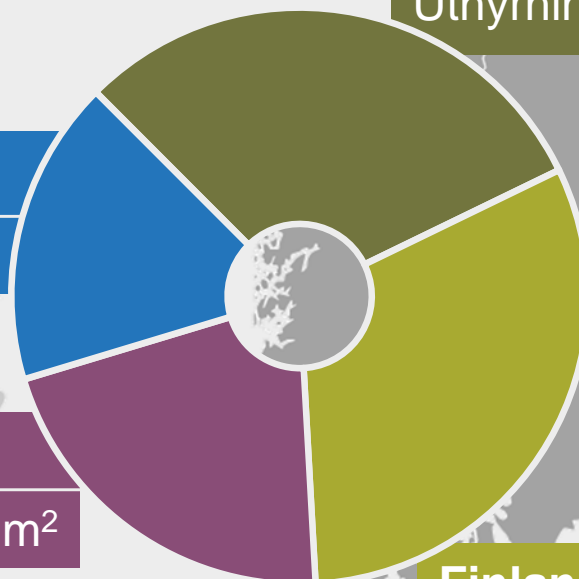
Uthyrningsbar area 52 900 m<sup>2</sup>

**Sverige, 5 (5) projekt**

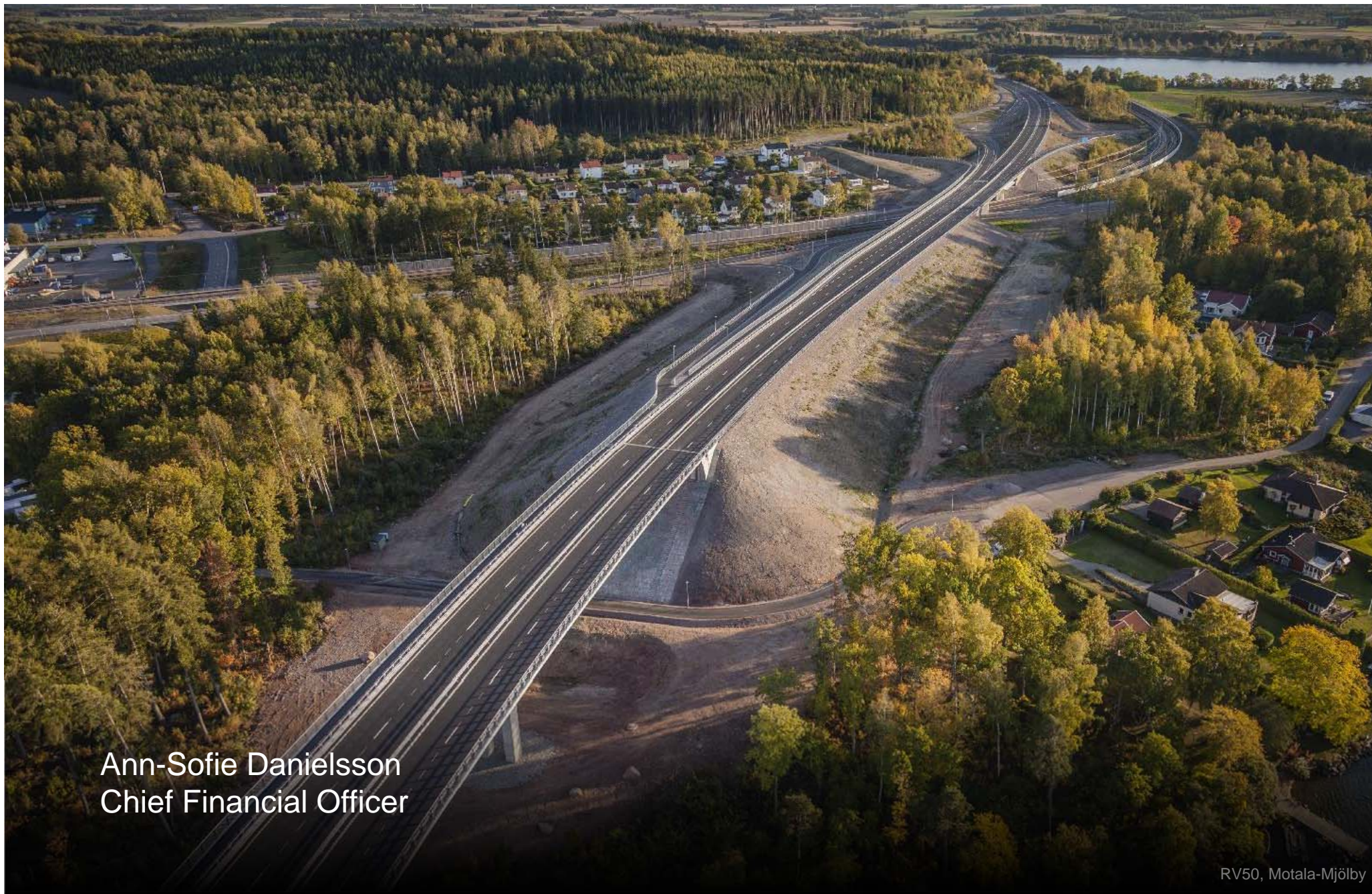
Uthyrningsbar area 76 000 m<sup>2</sup>

**Finland, 8 (8) projekt**

Uthyrningsbar area 79 200 m<sup>2</sup>





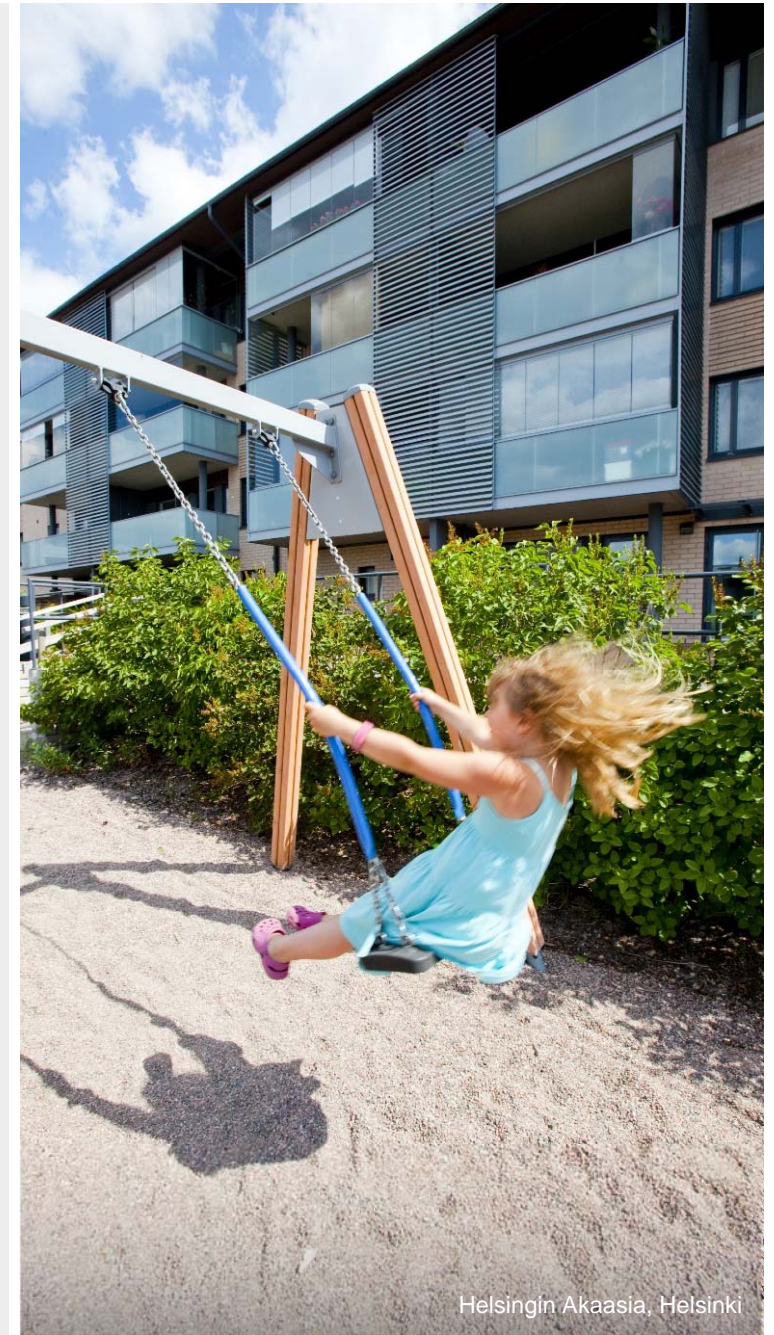


Ann-Sofie Danielsson  
Chief Financial Officer



## Q3 i korthet

- OK orderingång – hög orderstock
- Rörelseresultat 823 (814) MSEK
- Bättre kassaflöde från den löpande verksamheten

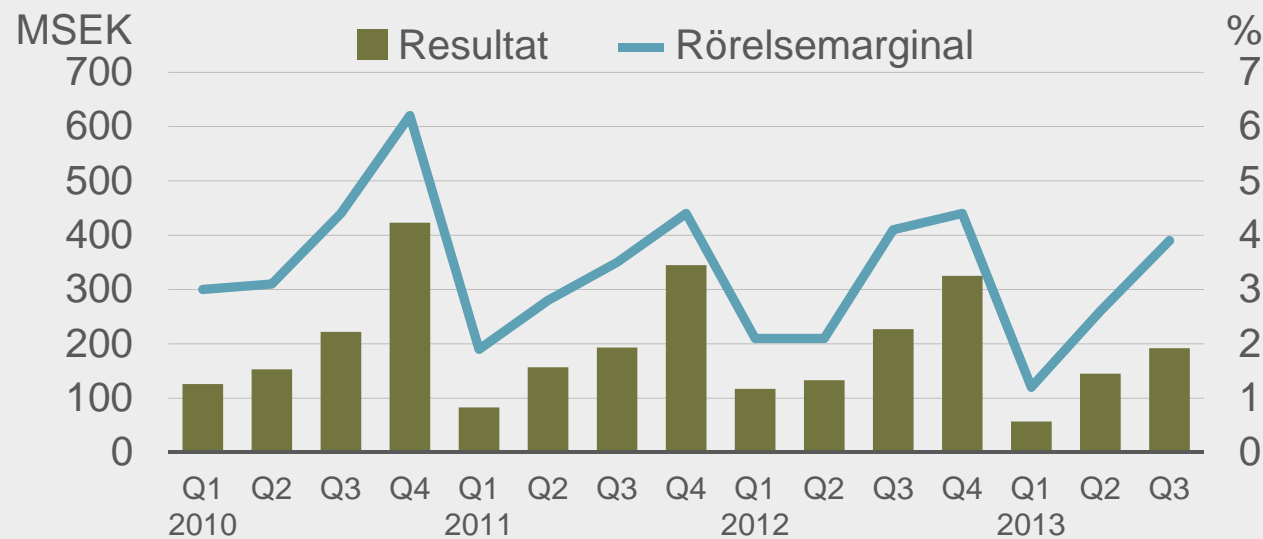
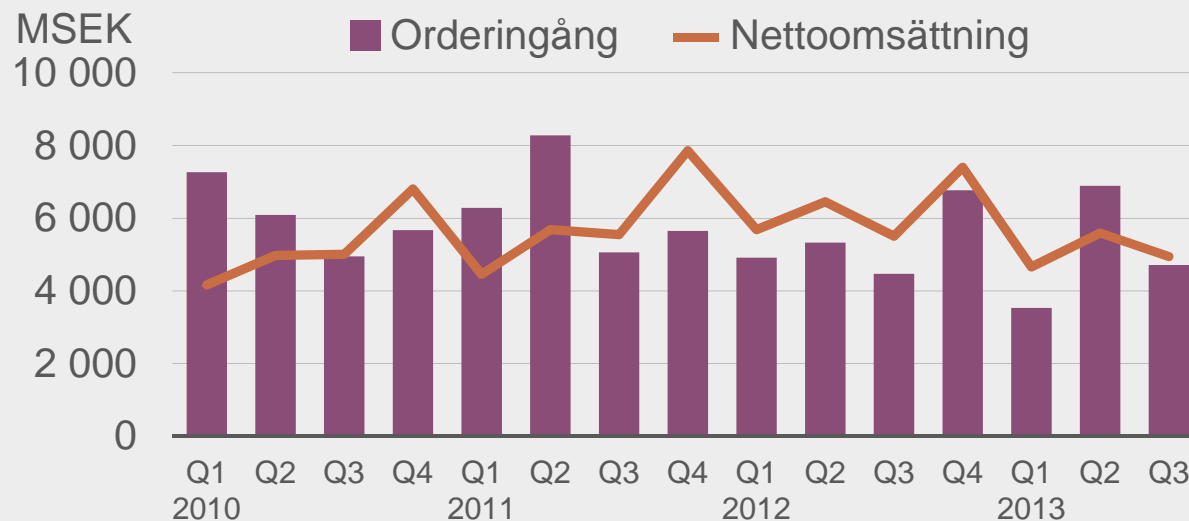


Helsingin Akaasia, Helsinki

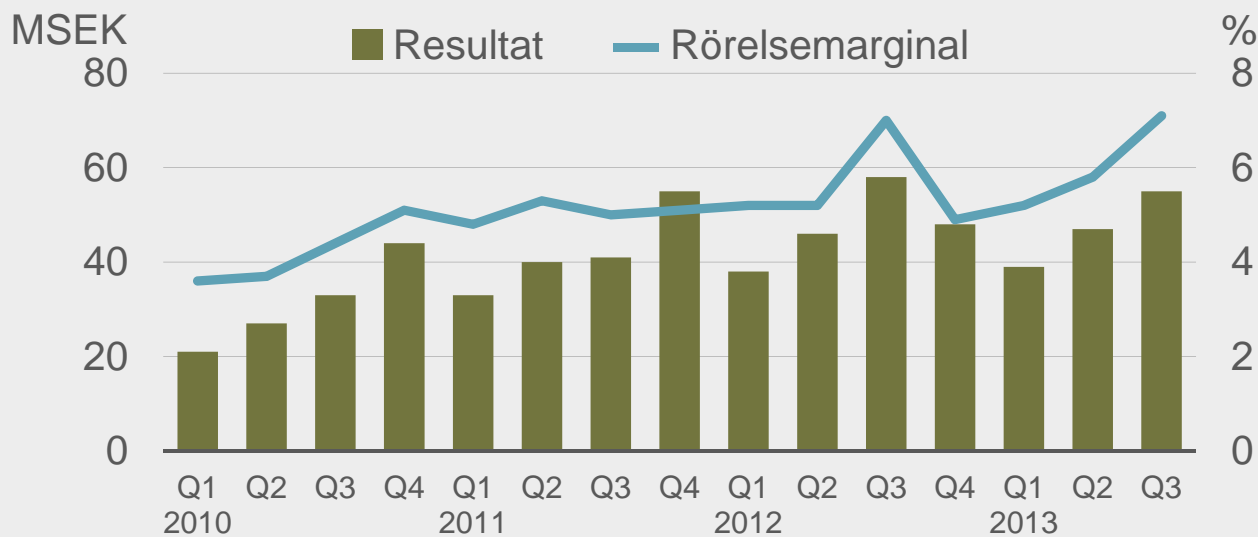
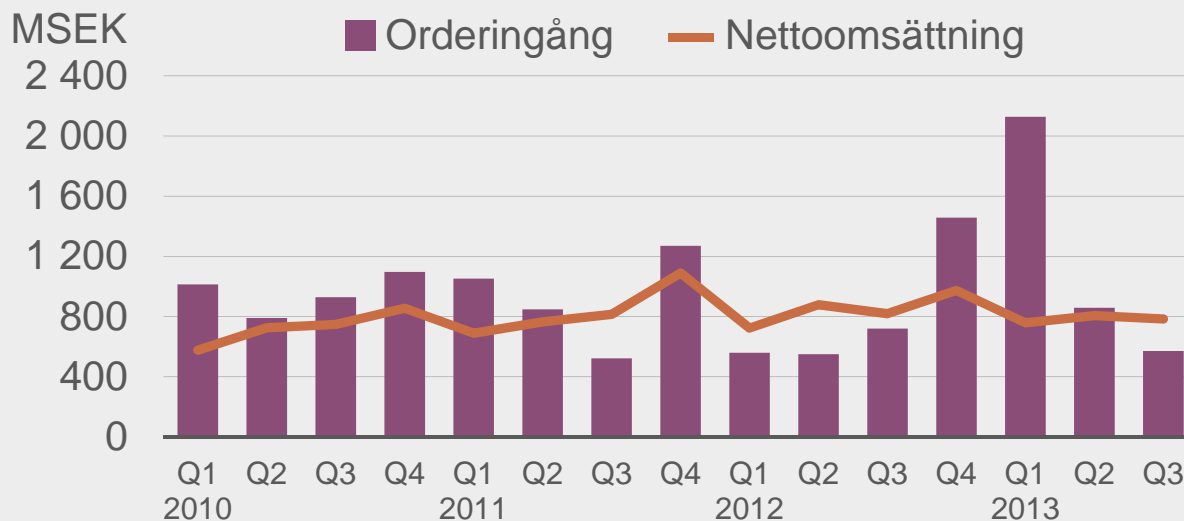
# Resultaträkning

MSEK	Jul-sep 2013	Jul-sep 2012	Okt 12- sep 13	Jan-dec 2012
Nettoomsättning	13 129	13 765	55 818	57 227
<b>Bruttoresultat</b>	<b>1 481</b>	<b>1 419</b>	<b>5 603</b>	<b>5 495</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-670	-605	-3 160	-2 988
<i>Kostnader procent</i>	5,1%	4,4%	5,7%	5,2%
Övrigt	13	1	21	12
<b>Rörelseresultat</b>	<b>823</b>	<b>814</b>	<b>2 464</b>	<b>2 519</b>
Finansiella poster	-75	-72	-278	-241
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>748</b>	<b>742</b>	<b>2 187</b>	<b>2 277</b>
Skatt på periodens resultat	-134	-173	-298	-367
<i>Skattesats</i>	17,9%	23,3%	13,6%	16,1%
<b>Periodens resultat</b>	<b>614</b>	<b>569</b>	<b>1 887</b>	<b>1 910</b>

# NCC Construction Sweden

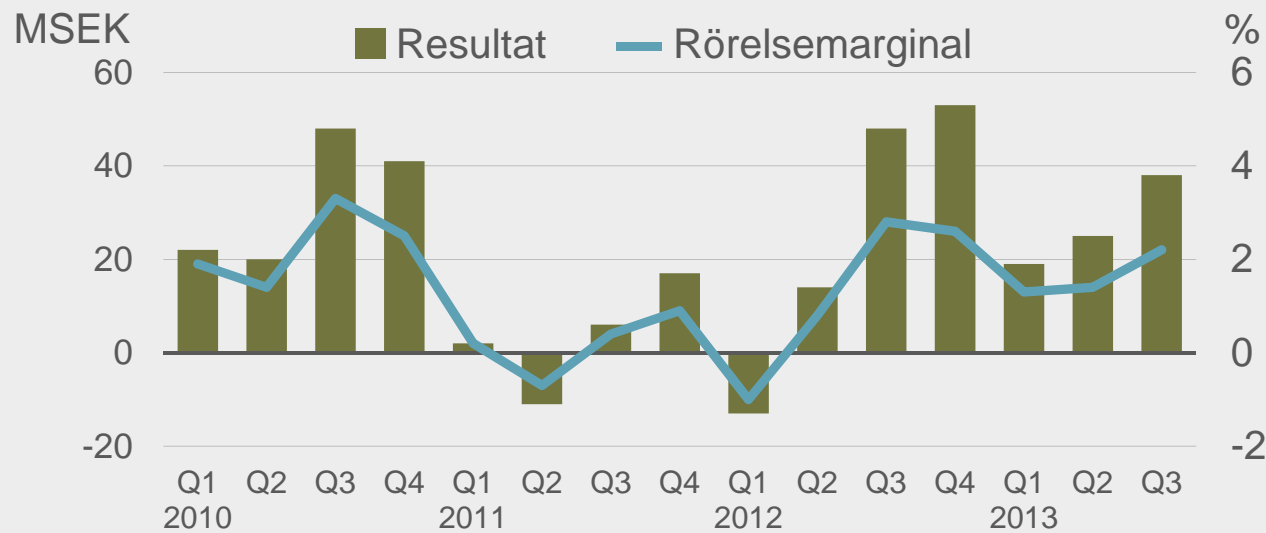
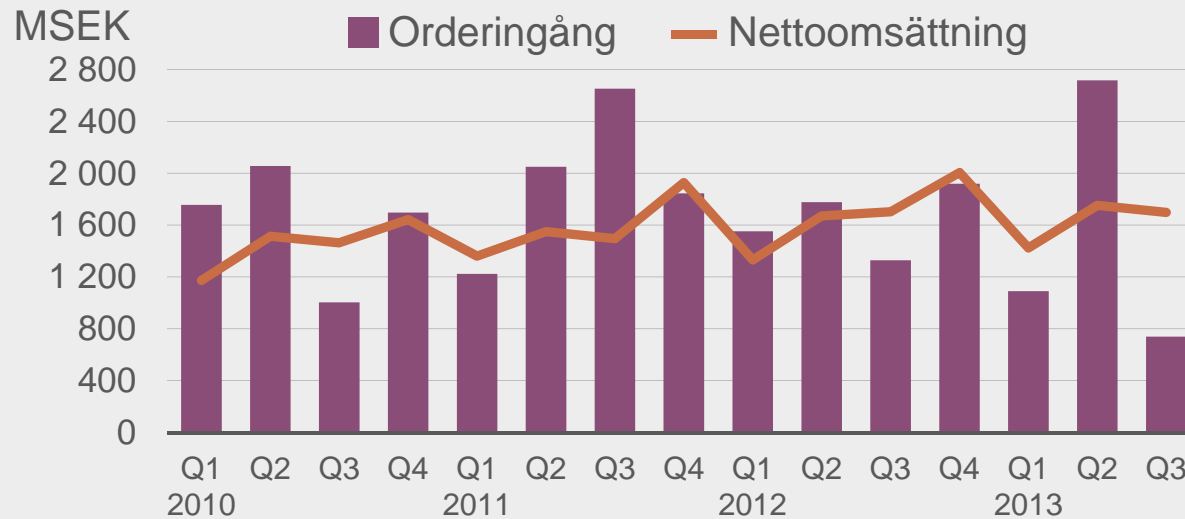


# NCC Construction Denmark



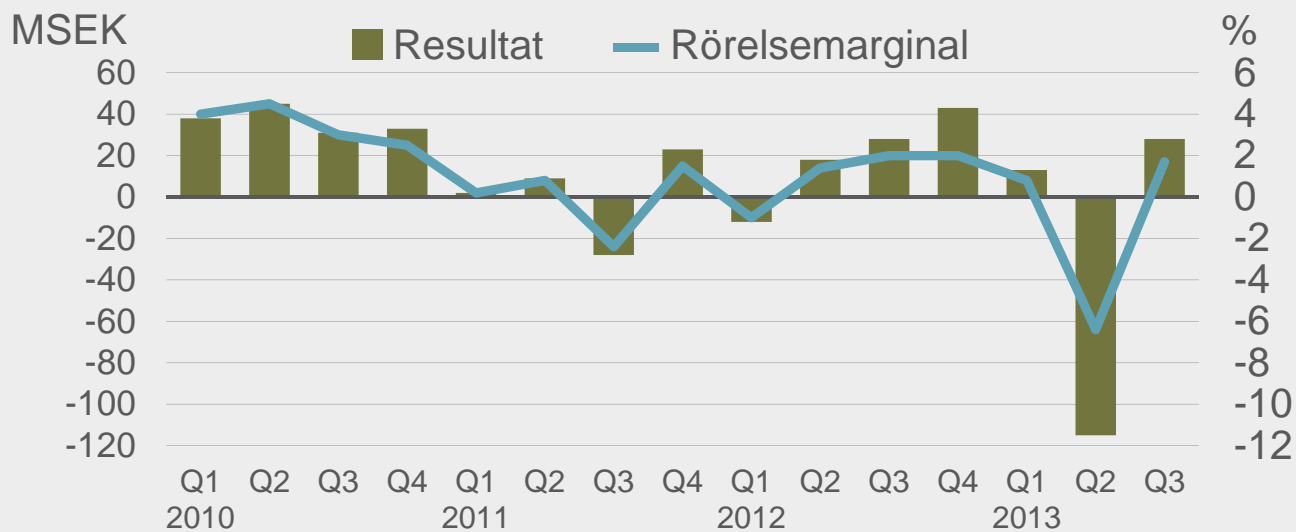
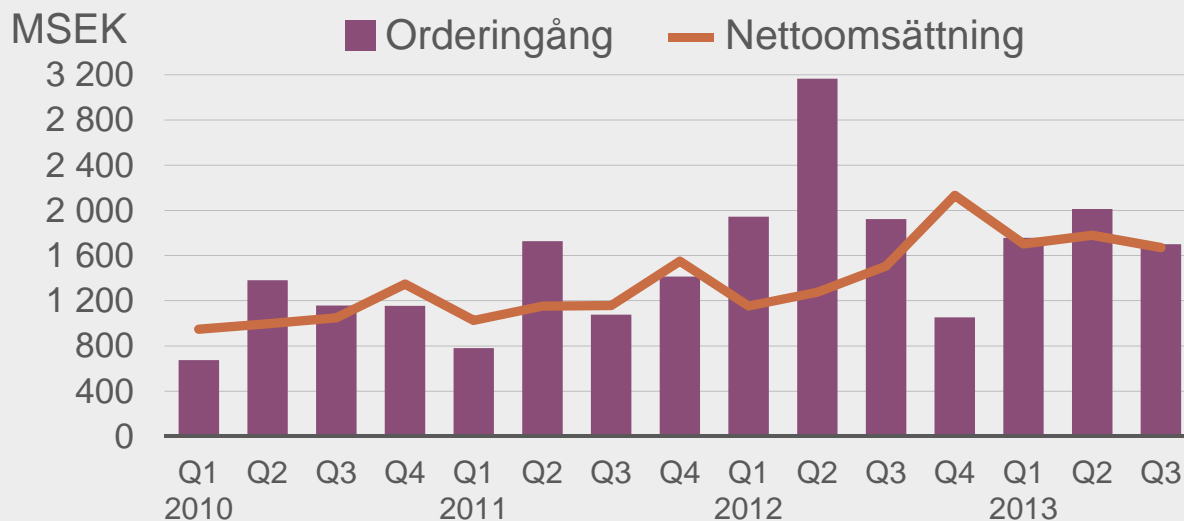


# NCC Construction Finland



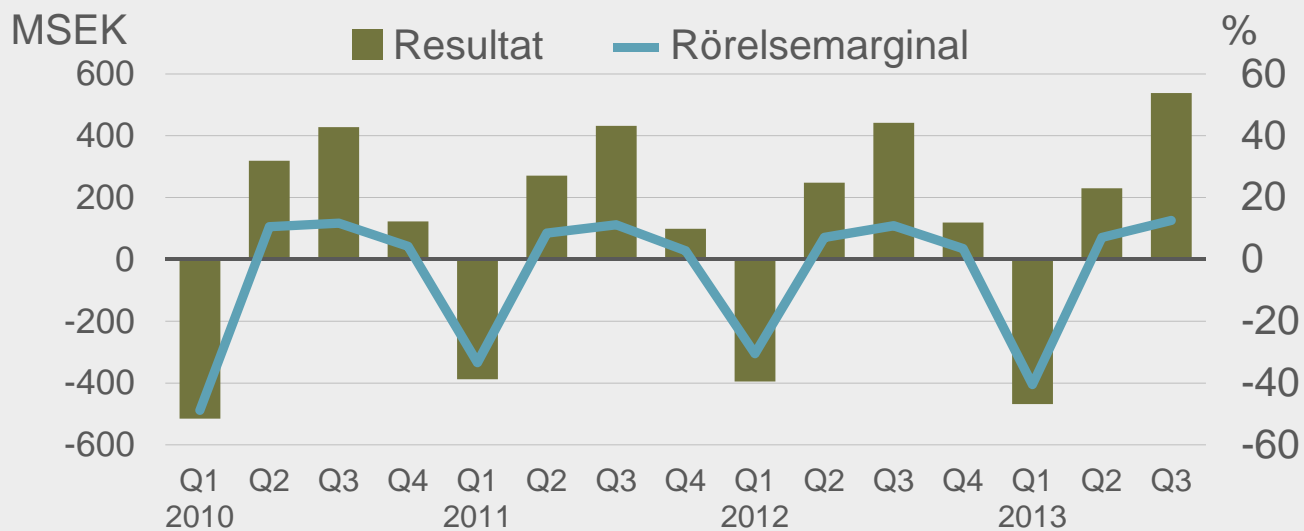
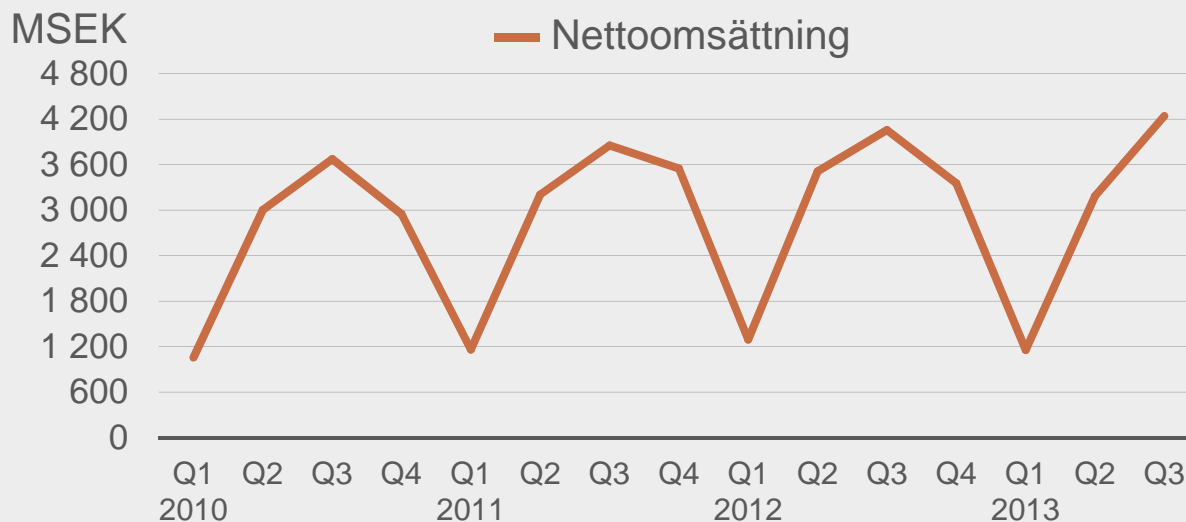
Aitio Business park, Helsinki

# NCC Construction Norway



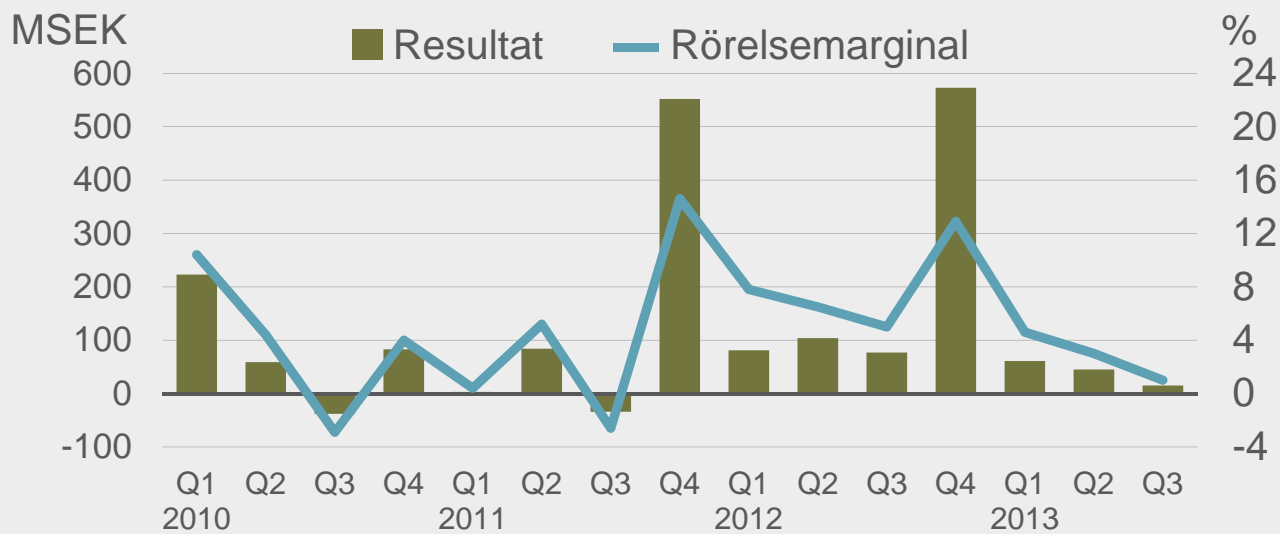
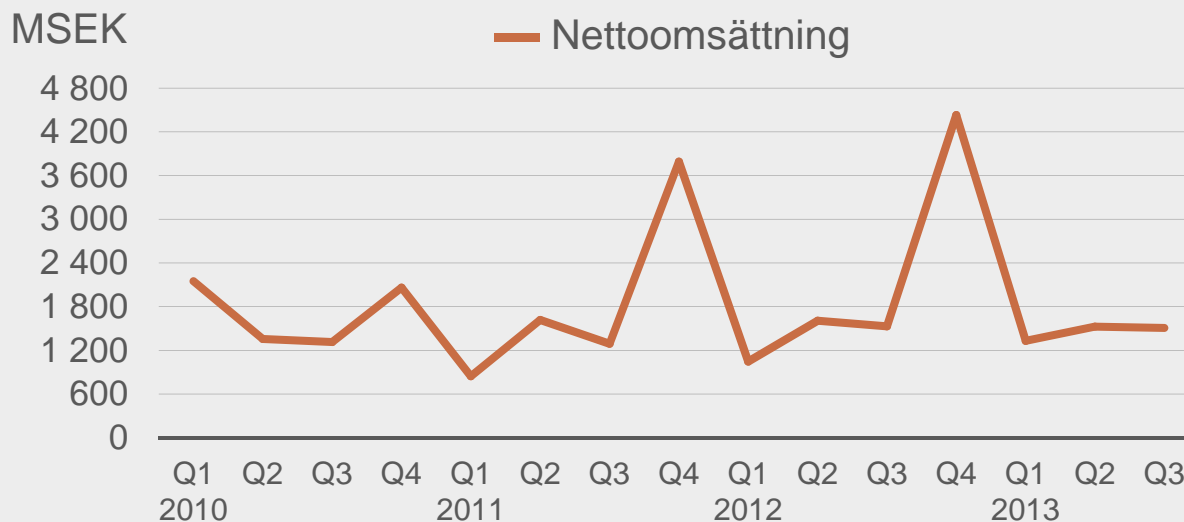
Lona Parken, Bergen

# NCC Roads





# NCC Housing



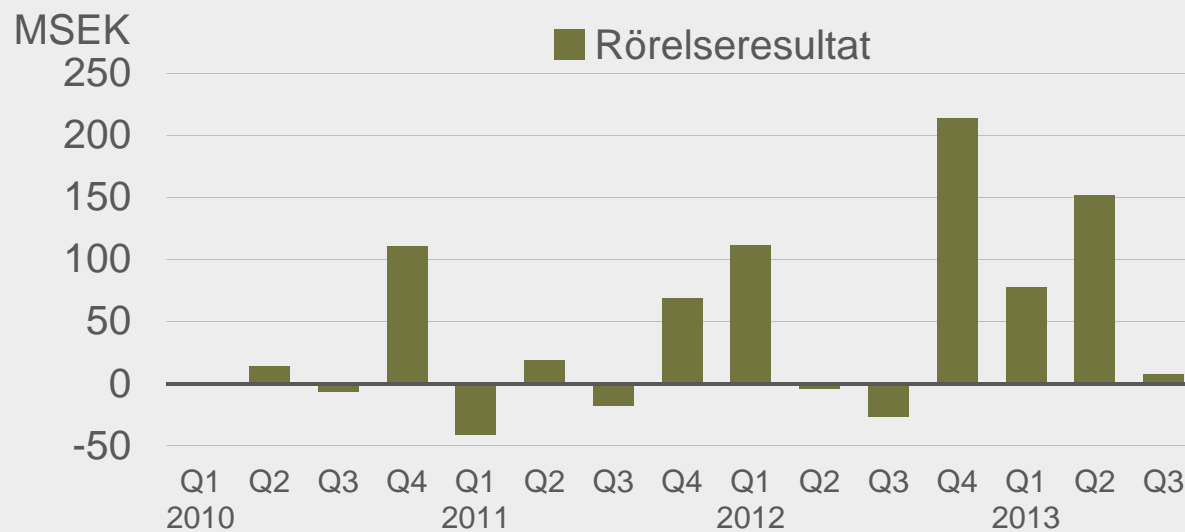
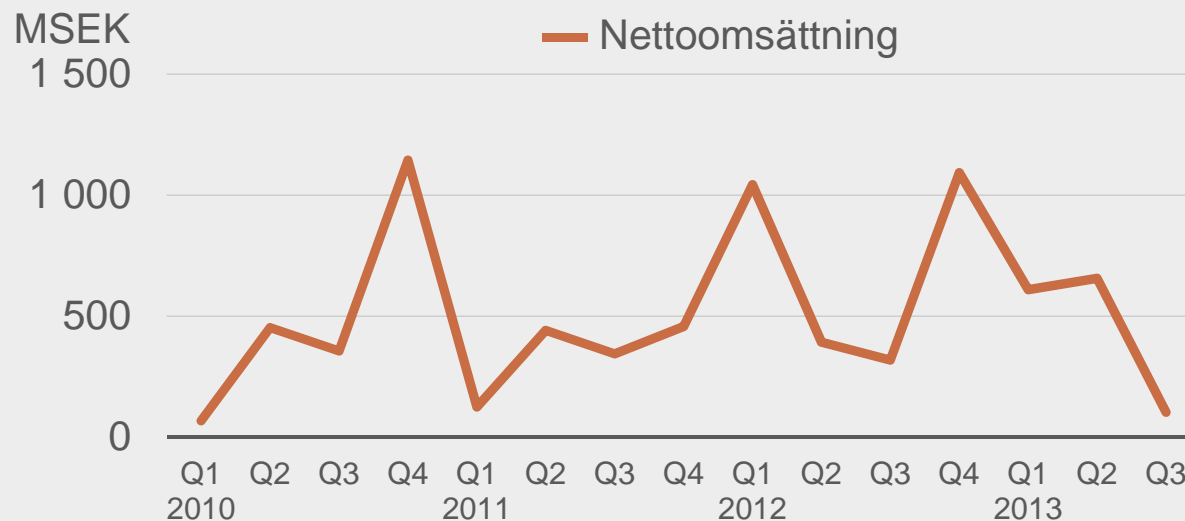
Säby, Stockholm

# Resultatavräknade bostäder

Antal bostäder	Jul-sep 2013	Jul-sep 2012
Sverige	144	103
Danmark	34	15
Finland	128	171
Baltikum	45	22
S:t Petersburg	44	1
Norge	22	97
Tyskland	93	113
<b>Totalt, privatkunder</b>	<b>510</b>	<b>522</b>
Investerarmarknad	0	55
<b>Totalt</b>	<b>510</b>	<b>577</b>



# NCC Property Development



Ullevigatan 17-19, Göteborg



# Rörelseresultat per affärsområde

MSEK	Jul-sep 2013	Jul-sep 2012	Jan-dec 2012
NCC Construction Sweden	192	227	801
NCC Construction Denmark	55	58	189
NCC Construction Finland	38	48	101
NCC Construction Norway	28	30	74
NCC Roads	538	442	417
NCC Housing	15	77	835
NCC Property Development	8	-27	295
Övrigt och elimineringar	-51	-40	-192
<b>Rörelseresultat</b>	<b>823</b>	<b>814</b>	<b>2 519</b>

# Balansräkning

Mdr SEK	30 sep 2013	31 dec 2012
Goodwill	1,8	1,8
Fastighetsprojekt	6,8	5,3
Bostadsprojekt	13,6	11,7
Kundfordringar och fordringar från fastighetsförsäljningar	8,1	
Övriga tillgångar		
<b>Summa tillgångar</b>		

Mdr SEK	30 sep 2013	31 dec 2012
Exploateringsfastigheter	2,2	2,2
Pågående fastighetsprojekt	3,4	2,7
Färdigställda fastighetsprojekt	1,2	0,5
<b>Summa fastighetsprojekt</b>	<b>6,8</b>	<b>5,3</b>



# Balansräkning

Mdr SEK	30 sep 2013	31 dec 2012
Goodwill	1,8	1,8
Fastighetsprojekt	6,8	5,3
Bostadsprojekt	13,6	11,7
Kundfordringar och fordringar från fastighetsförsäljningar	8,1	9,8
Övriga tillgångar		

Mdr SEK	30 sep 2013	31 dec 2012
Exploateringsfastigheter	5,2	5,5
Utvecklingskostnader	1,4	1,3
Pågående bostadsprojekt	6,4	4,2
Färdiga bostäder	0,7	0,8
<b>Summa bostadsprojekt</b>	<b>13,6</b>	<b>11,7</b>





# Kassaflöde

MSEK	Jul-sep 2013	Jul-sep 2012	Okt 12- sep 13	Jan-dec 2012
Från löpande verksamheten	830	942	2 166	2 458
Från fastighetsprojekt	-492	-678	-1 313	-928
Från bostadsprojekt	-775	-1 100	-1 119	-2 046
Övrigt rörelsekapital	394	591	1 523	489
Investeringsverksamheten	-185	-247	-854	-906
<b>Kassaflöde före finansiering</b>	<b>-227</b>	<b>-492</b>	<b>402</b>	<b>-932</b>



Vantaan Beckakse, Eemeli, Kattanonkoški, Vantaa

# Nettolåneskuld

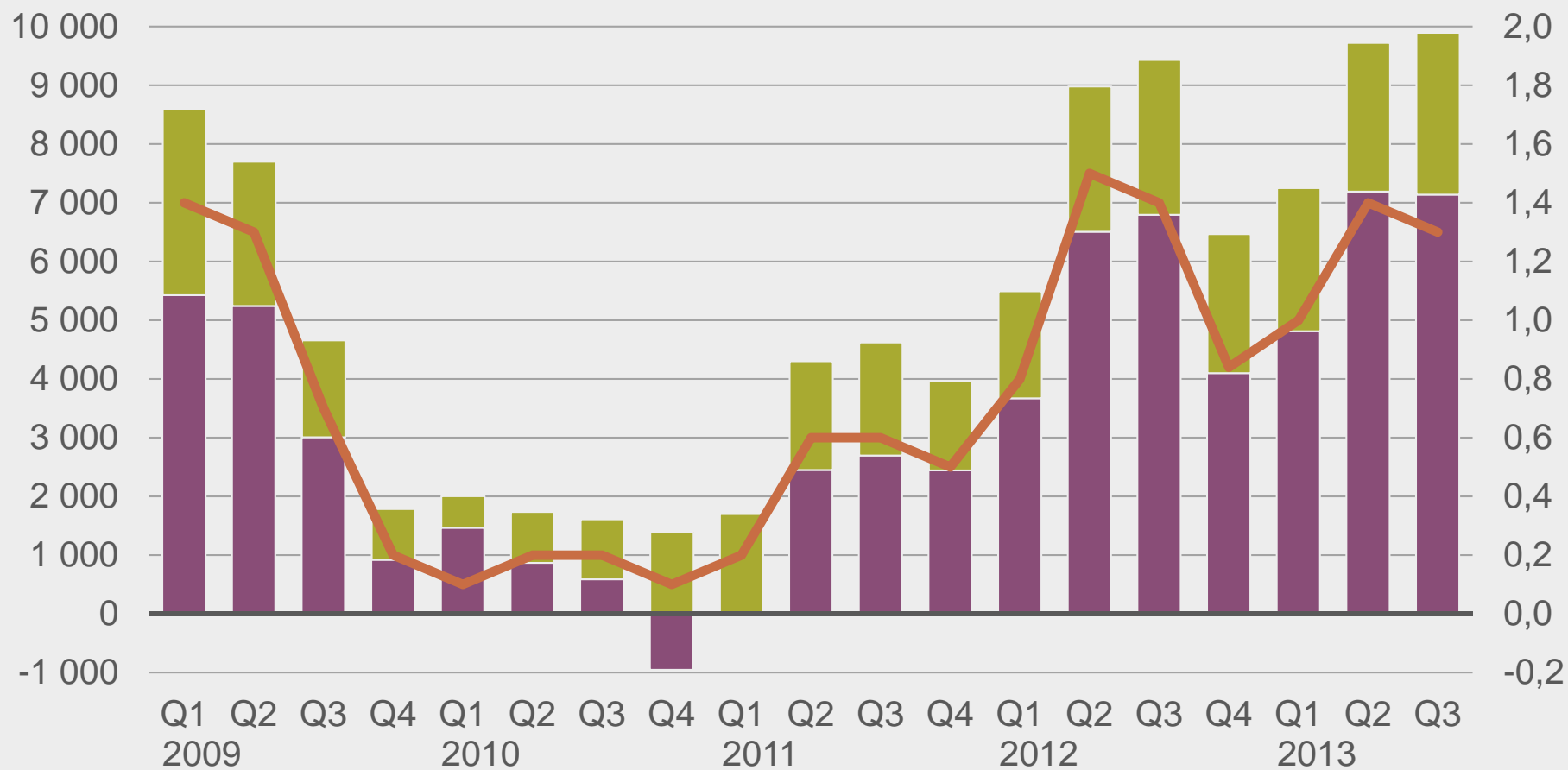
Nettolåneskuld Brf och bostads AB, MSEK



Skuldsättningsgrad



Nettolåneskuld exkl Brf och bostads AB, MSEK







P303 Gullvivan



# Sammanfattning Q3

- Långsam marknadsförbättring
- Orderingång i nivå med föregående år
- Hög orderstock
- Lägre omsättning
- Högre rörelseresultat och marginal
- Bra resultat i NCC Roads och NCC Construction Denmark
- Bra bostadsförsäljningar och -starter





# Kontaktinformation

IR-ansvarig

**Johan Bergman**

tel. 08-585 523 53, 070-354 80 35

[johan.bergman@ncc.se](mailto:johan.bergman@ncc.se)

Chief Financial Officer

**Ann-Sofie Danielsson**

tel. 08-585 517 17, 070-674 07 20

[ann-sofie.danielsson@ncc.se](mailto:ann-sofie.danielsson@ncc.se)