

# Bokslutskommuniké 2011

Peter Wågström  
Vd och koncernchef

Ann-Sofie Danielsson  
Chief Financial Officer

Citybanan, Stockholm

# Agenda

*Q4 i korthet*

*2011 i sammandrag*

*Marknad, order och projekt*

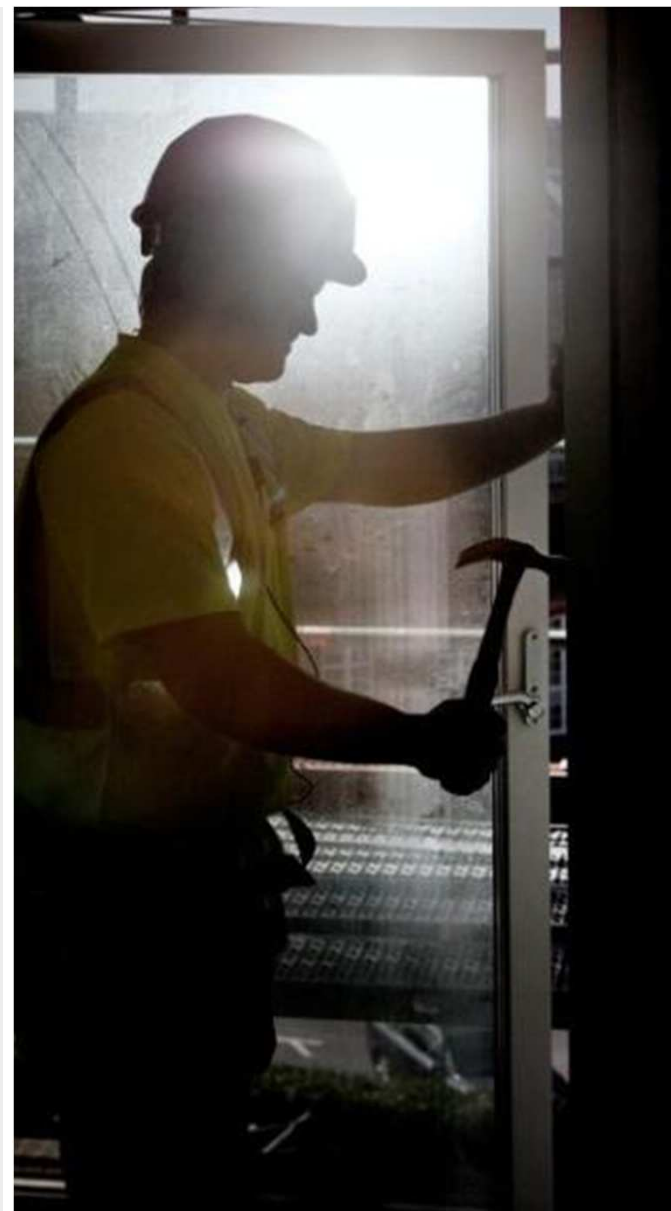
*Resultat och kommentarer  
per affärsområde*

*Finansiell ställning*

*Strategi för en starkare  
marknadsposition*

## Q4 i korthet

- Resultatet – ett av de bästa någonsin
- Hög aktivitet
  - omsättning +18 procent
- Fortsatt god efterfrågan
  - högre orderingång
- Motstridiga marknadssignaler
- Hög orderstock
  - ökat med 6 Mdr SEK under året

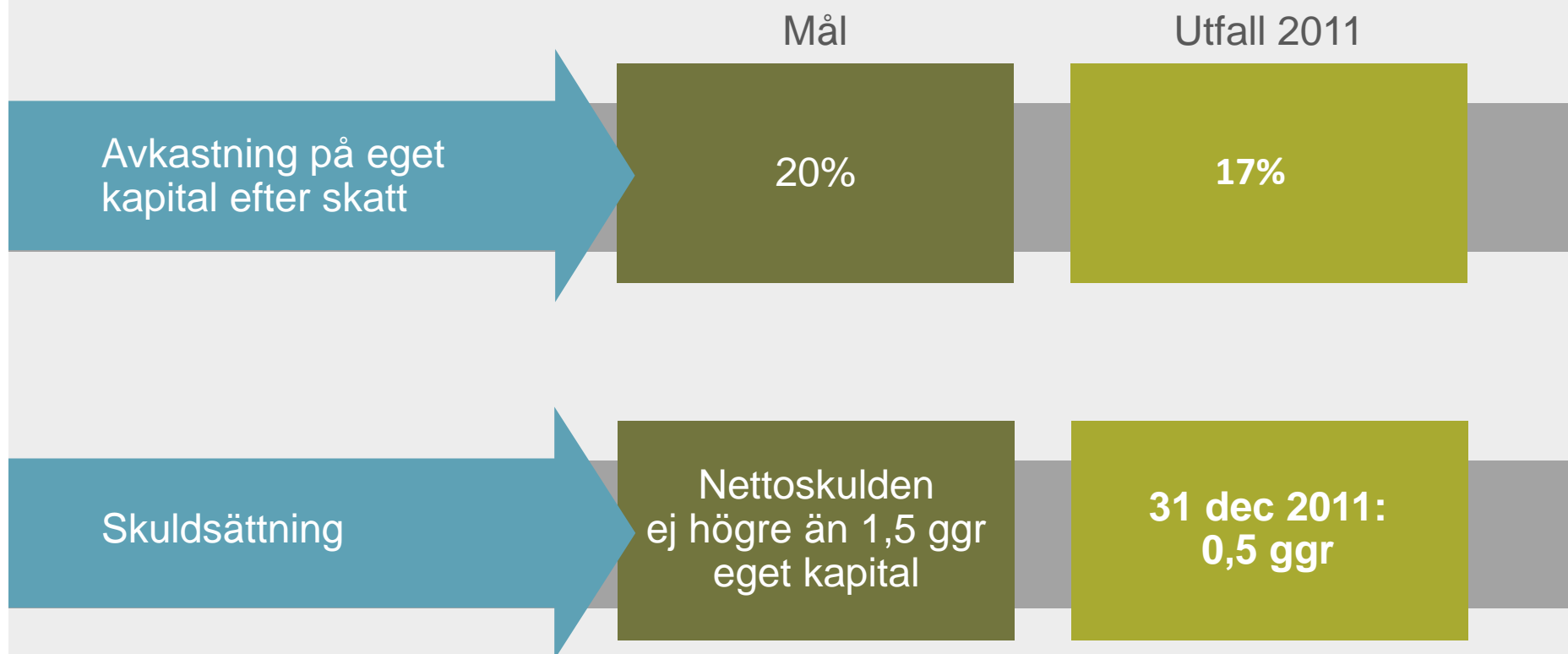


## 2011 i sammandrag

- Kall inledning
- Projekt påverkade av lågkonjunkturen
- Turbulent omvärld
- God efterfrågan
- Starter bostads- och fastighetsutvecklingsprojekt
- Rörelseresultat på en hög nivå  
2 017 MSEK (2 254)
- Hög orderstock och god finansiell ställning

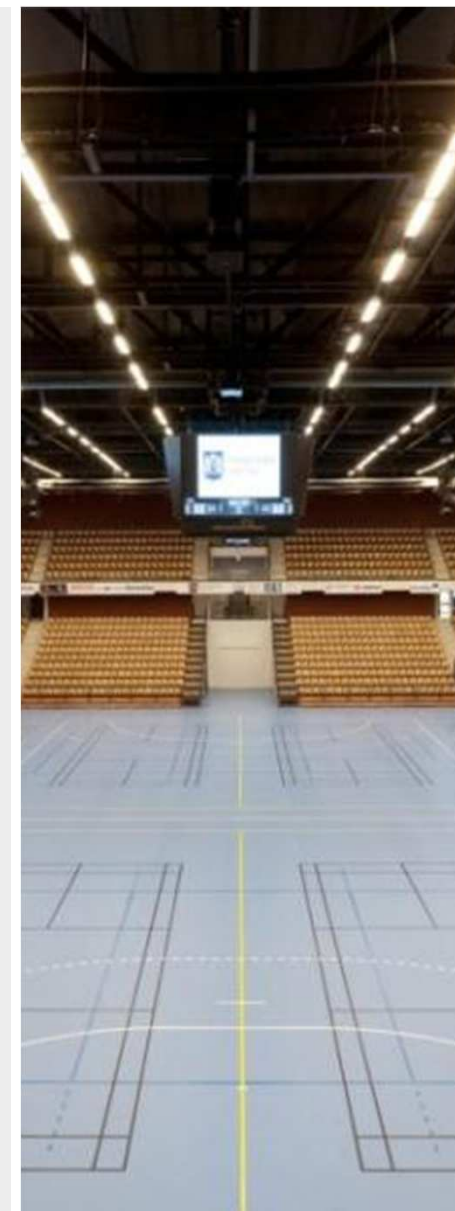
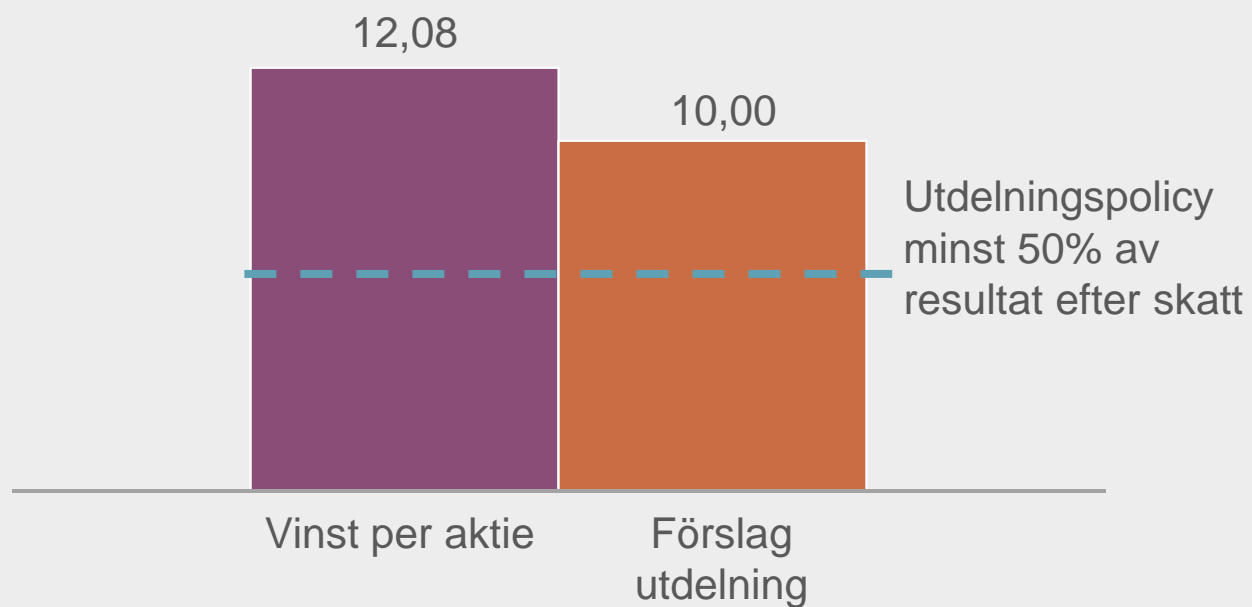


## Finansiella mål



# Vinst per aktie och utdelning

SEK



# NCC:s Construction- enheter

2011

- Marknadsutvecklingen i Norden
- Motstridiga marknadssignaler i slutet av året
- God efterfrågan inom hus, anläggning och bostäder
- Följer med eftersläpning den allmänna ekonomiska utvecklingen
- Ingen större tillväxt av bygginvesteringarna väntas för 2012



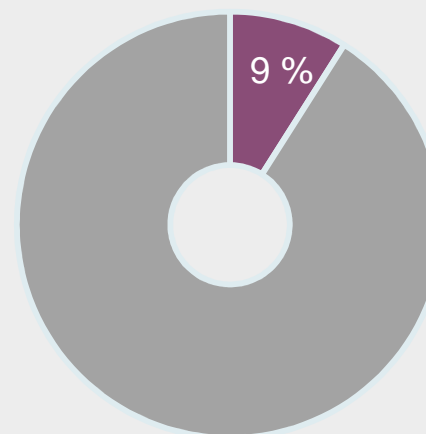
Citybanan, Stockholm

# NCC:s Construction-enheter

– större order i Q4 2011

- Serverhall åt Facebook i Luleå, Sverige, 400 MSEK
- Bostäder i Helsingfors åt ATT, Finland, 460 MSEK
- Väg och tunnel i Bergen, Norge, 440 MSEK

Orderingång, andel över 250 MSEK



Totalt 14,9 Mdr SEK



# Väg och tunnel i Bergen, Norge

- 2,5 km vägtunnel sydöst om Bergen i Norge
- 3,6 km väg samt gång- och cykelbana, broar, VA-anläggningar, el- och teleanläggningar
- Ordern är värd cirka 440 MSEK



# NCC Roads

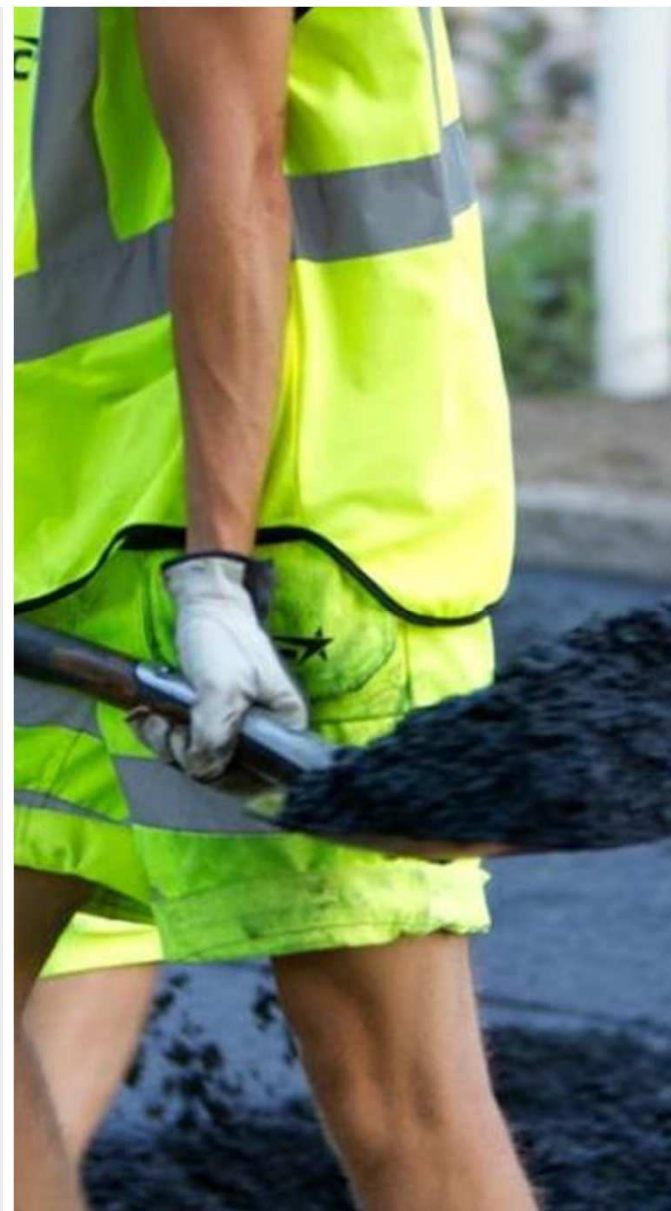
2011

- Ökade volymer för stenmaterial och asfalt
- Investeringar i Green Asphalt<sup>®</sup> och återvinning
- Efterfrågan 2012 i nivå med 2011



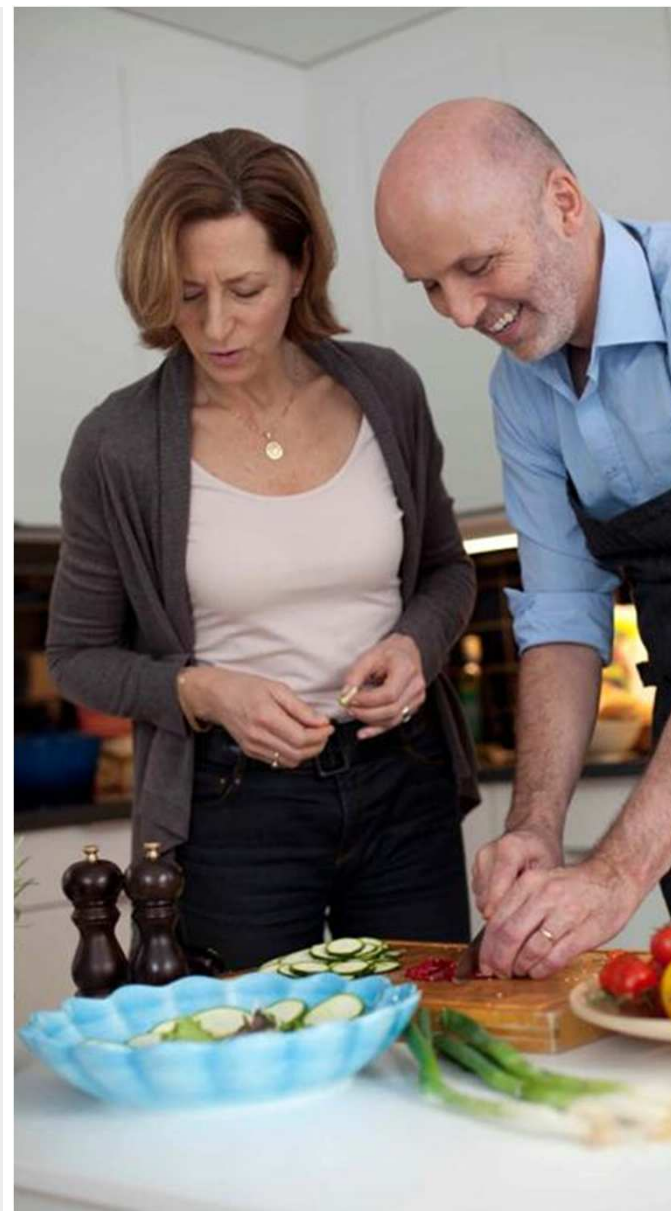
## E4 Enånger - Hudiksvall

- Green Asphalt® – första stora projektet
- 150 000 ton asfalt
- 500 000 kvm vägyta
- Green Asphalt® minskar CO<sub>2</sub> utsläppen med upp till 1 000 ton (motsvarar årligt utsläpp från 400 bilar)



# NCC Housing 2011

- Stabil efterfrågan och högre utbud
- Underliggande behov
- Stabila priser
- Försäljningstakt 10 procent per månad
- Efterfrågan och priser på nyproducerade bostäder bedöms som stabila 2012



# Bostadsportföljens utveckling 2011

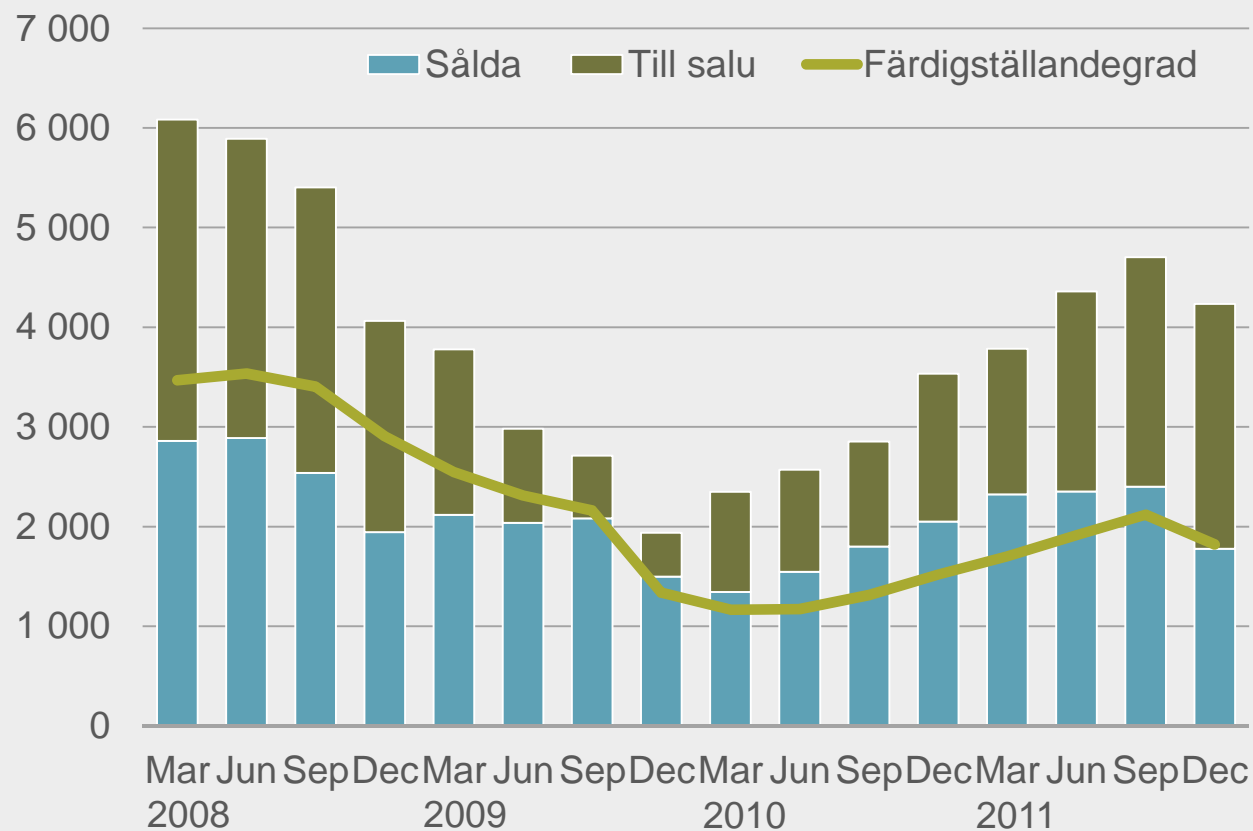
Antal	Till privatkunder		Till investerare	
	2011	2010	2011	2010
Startade	3 564	3 489	852	1 009
Sålda	2 504	2 727	724	1 009
Resultatavräknade	2 764	1 579	735	1 116
Pågående produktion	4 233	3 533	1 130	1 326
Försäljningsgrad, %	42	58	89	100
Färdigställandegrad, %	43	43	49	48
Till salu	2 653	1 593	124	0



Leipzig Taucha, Tyskland

# Lägre försäljnings- och färdigställandegrad

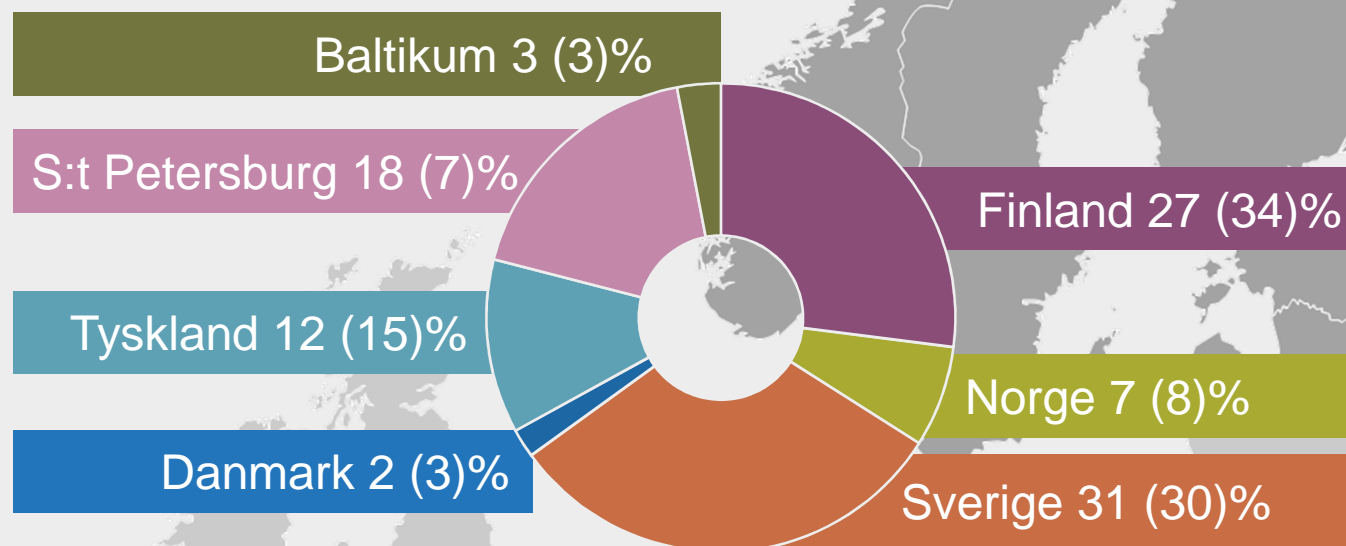
Antal bostäder till privatkunder i pågående produktion



Beckomberga, Stockholm

# NCC Housing

Bostäder till privatkunder,  
pågående produktion  
31 december 2011



# NCC Property Development 2011

- Försiktig marknad, längre beslutsprocesser
- Stabil hyresmarknad
- God uthyrning – grund för framtida försäljningar
- Bra balanserad projektportfölj



Plaza Business Park, Helsingfors



# NCC Property Development

23 pågående eller färdigställda projekt  
(ej resultatavräknade)

**Danmark, 9 projekt**

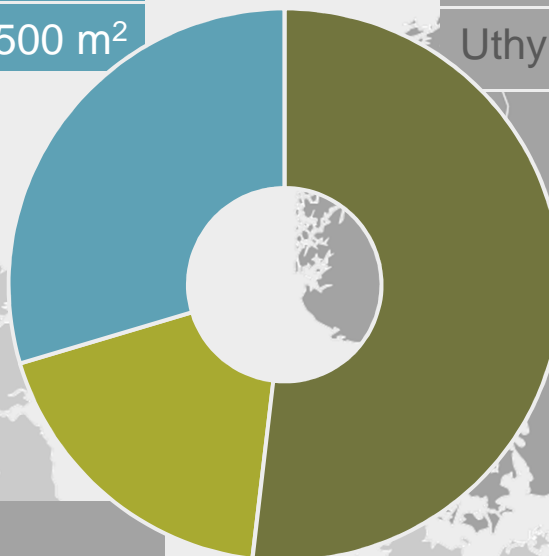
Uthyrningsbar area 77 500 m<sup>2</sup>

**Sverige, 9 projekt**

Uthyrningsbar area 135 800 m<sup>2</sup>

**Finland, 5 projekt**

Uthyrningsbar area 48 500 m<sup>2</sup>



## Projektstarter Q 4

- Kontorsprojekt i Helsingfors, Finland  
5 900 kvm
- Logistik i Göteborg, Sverige 28 500 kvm
- Handel i Linköping, Sverige 11 200 kvm
- Handel i Sundsvall, Sverige 4 900 kvm



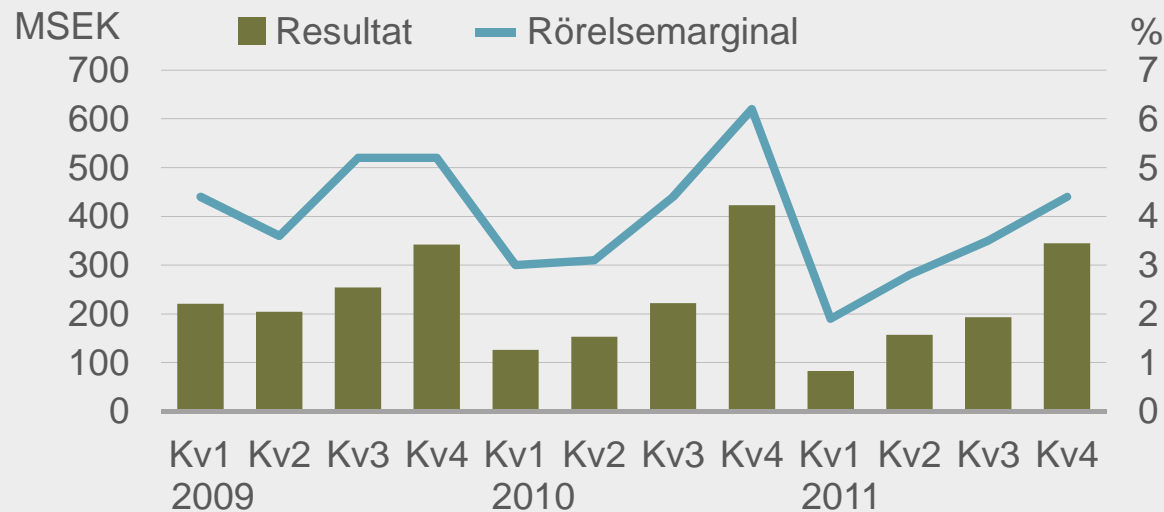
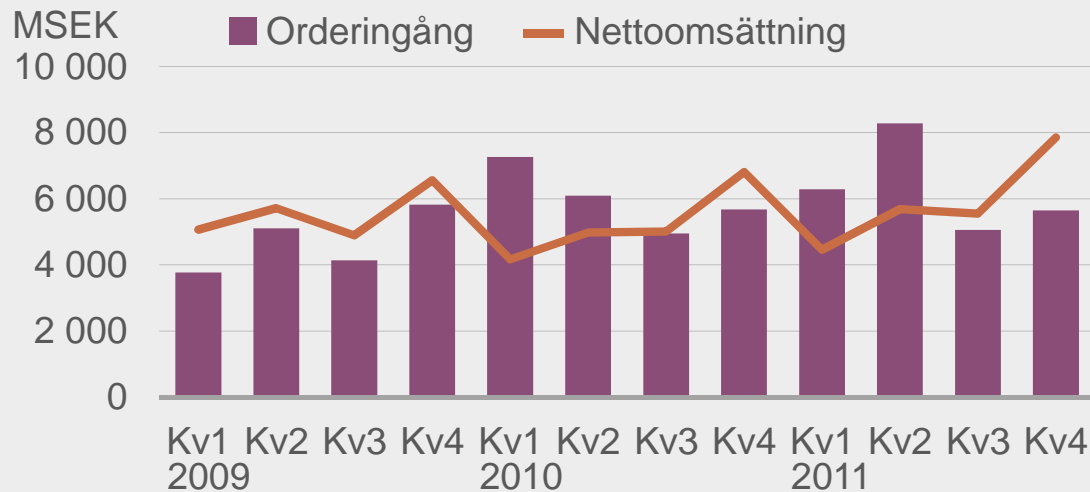


**Ann-Sofie Danielsson**  
Chief Financial Officer

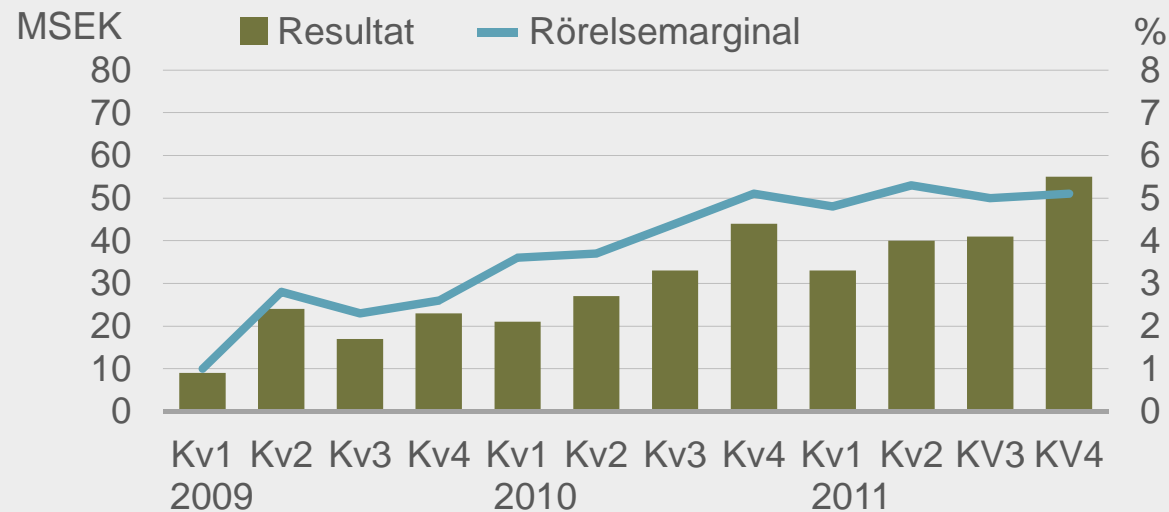
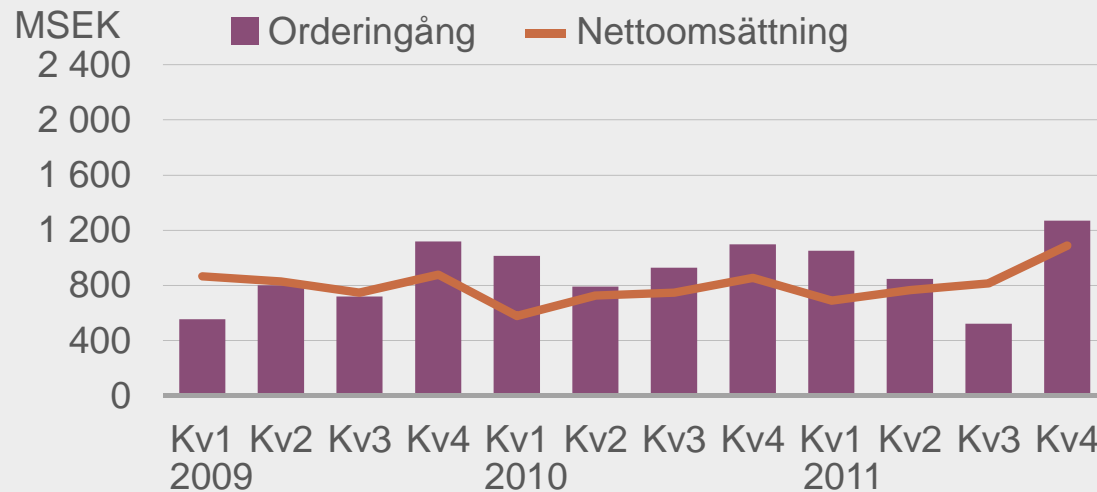
# Resultaträkning

<b>MSEK</b>	<b>Okt-dec 2011</b>	Okt-dec 2010	<b>Jan-dec 2011</b>	Jan-dec 2010
<b>Nettoomsättning</b>	18 119	15 338	52 535	49 420
<b>Bruttoresultat</b>	<b>1 965</b>	<b>1 598</b>	<b>4 814</b>	<b>4 933</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-798	-750	-2 774	-2 682
<i>Kostnader procent</i>	4,4%	4,9%	5,3%	5,4%
Övrigt	-27	0	-23	4
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 140</b>	<b>848</b>	<b>2 017</b>	<b>2 254</b>
Finansiella poster	-61	-47	-208	-246
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>1 080</b>	<b>801</b>	<b>1 808</b>	<b>2 008</b>
Skatt på periodens resultat	-311	-210	-496	-481
<i>Skattesats</i>	28,8%	26,2%	27,4%	23,9%
<b>Periodens resultat</b>	<b>769</b>	<b>590</b>	<b>1 312</b>	<b>1 527</b>

# NCC Construction Sweden

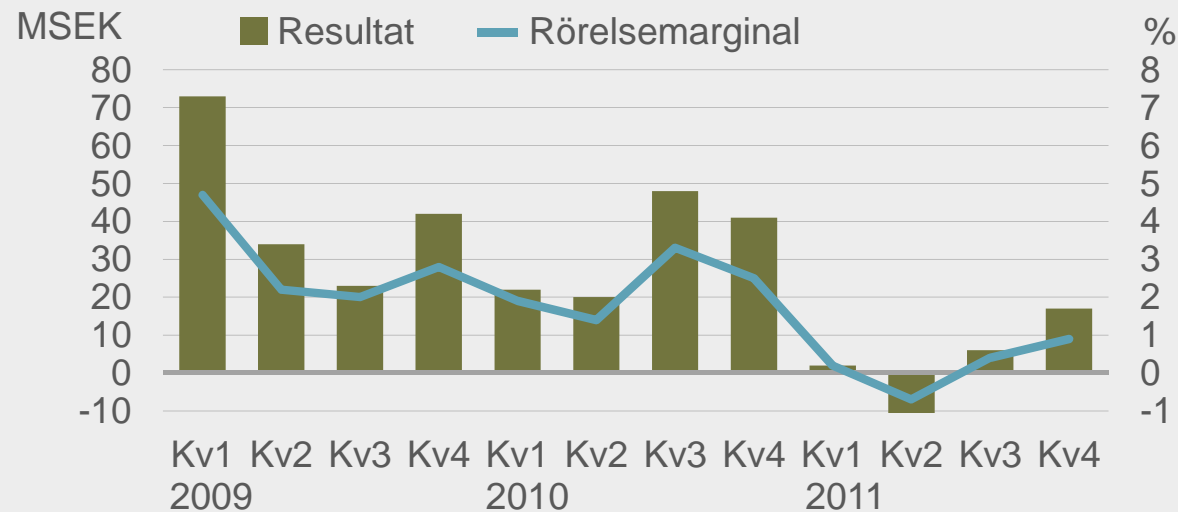
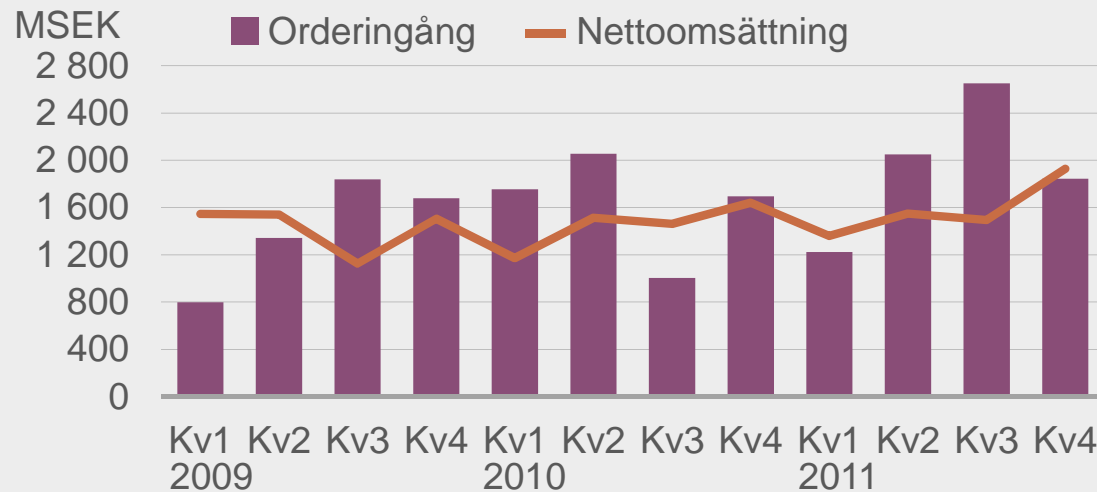


# NCC Construction Denmark



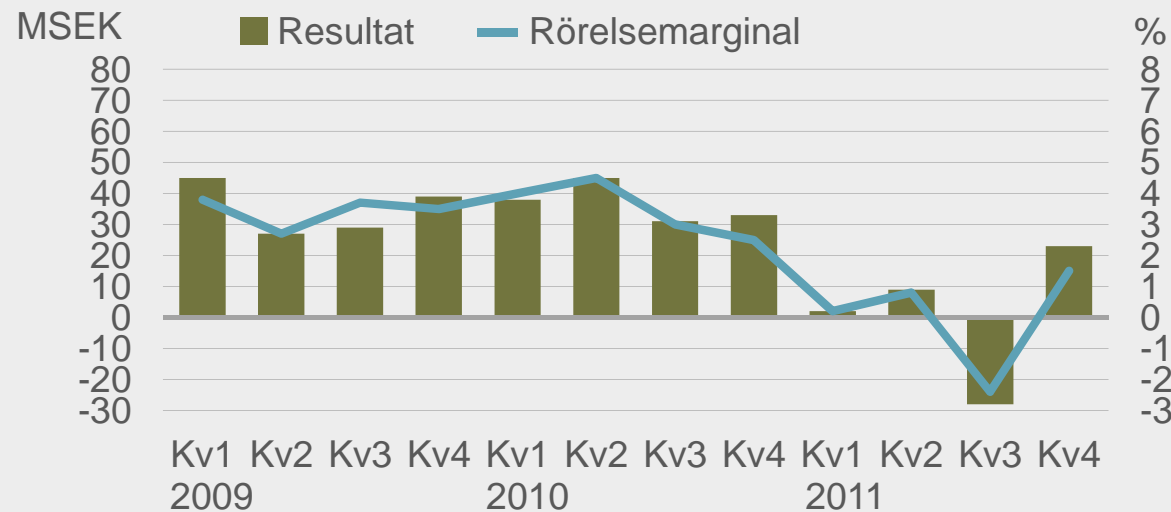
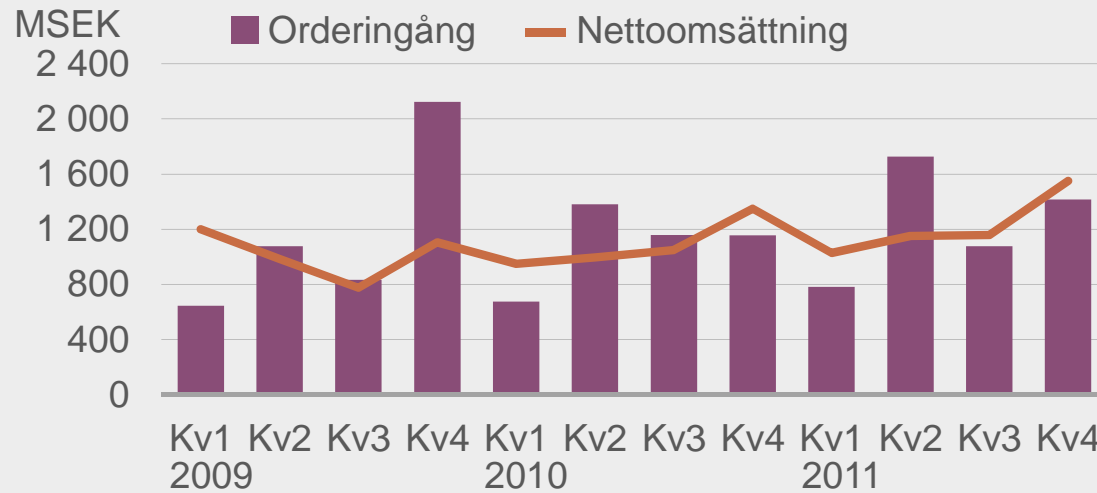
Bella Sky Hotel, Köpenhamn

# NCC Construction Finland



Falcon Business Park, Helsingfors

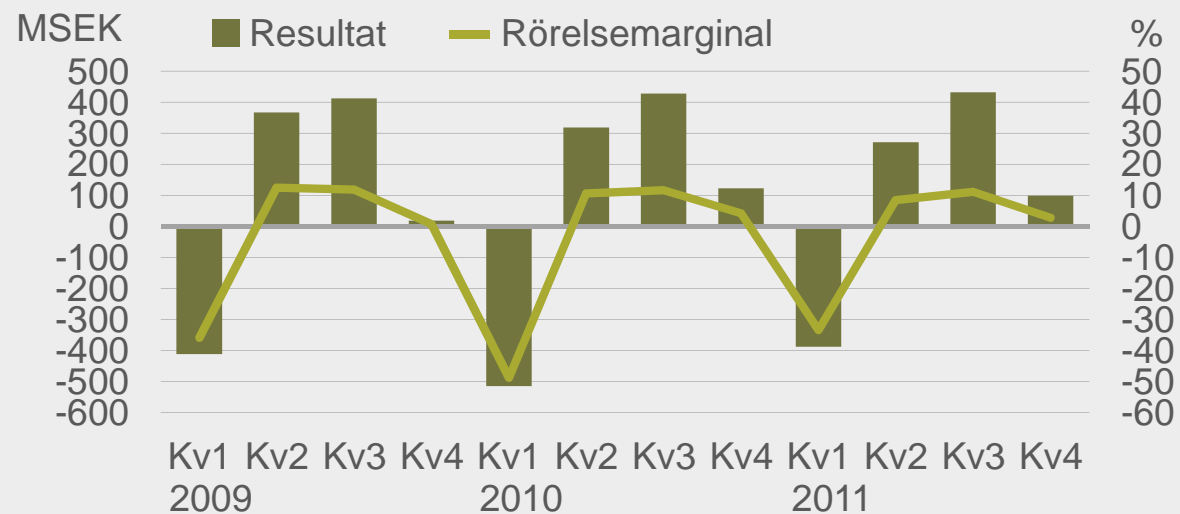
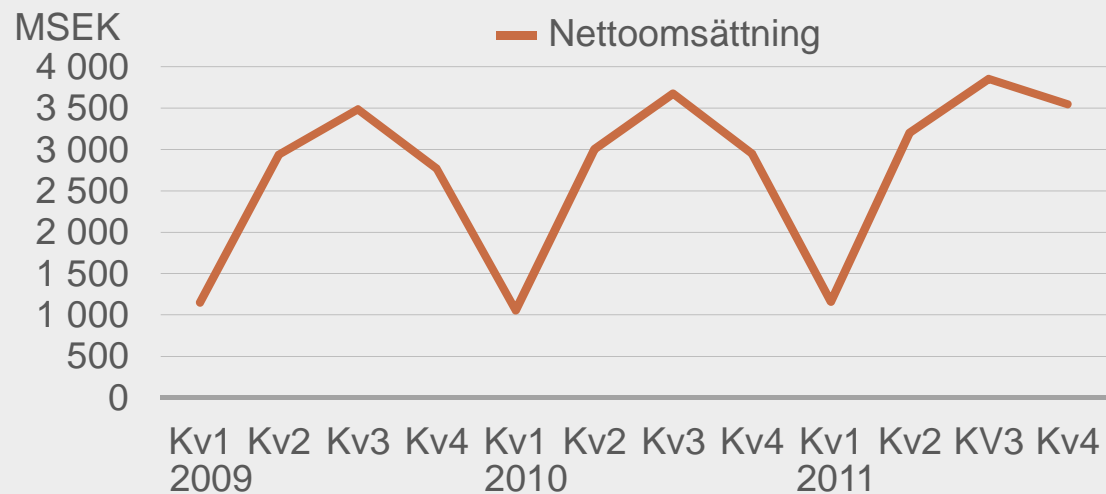
# NCC Construction Norway



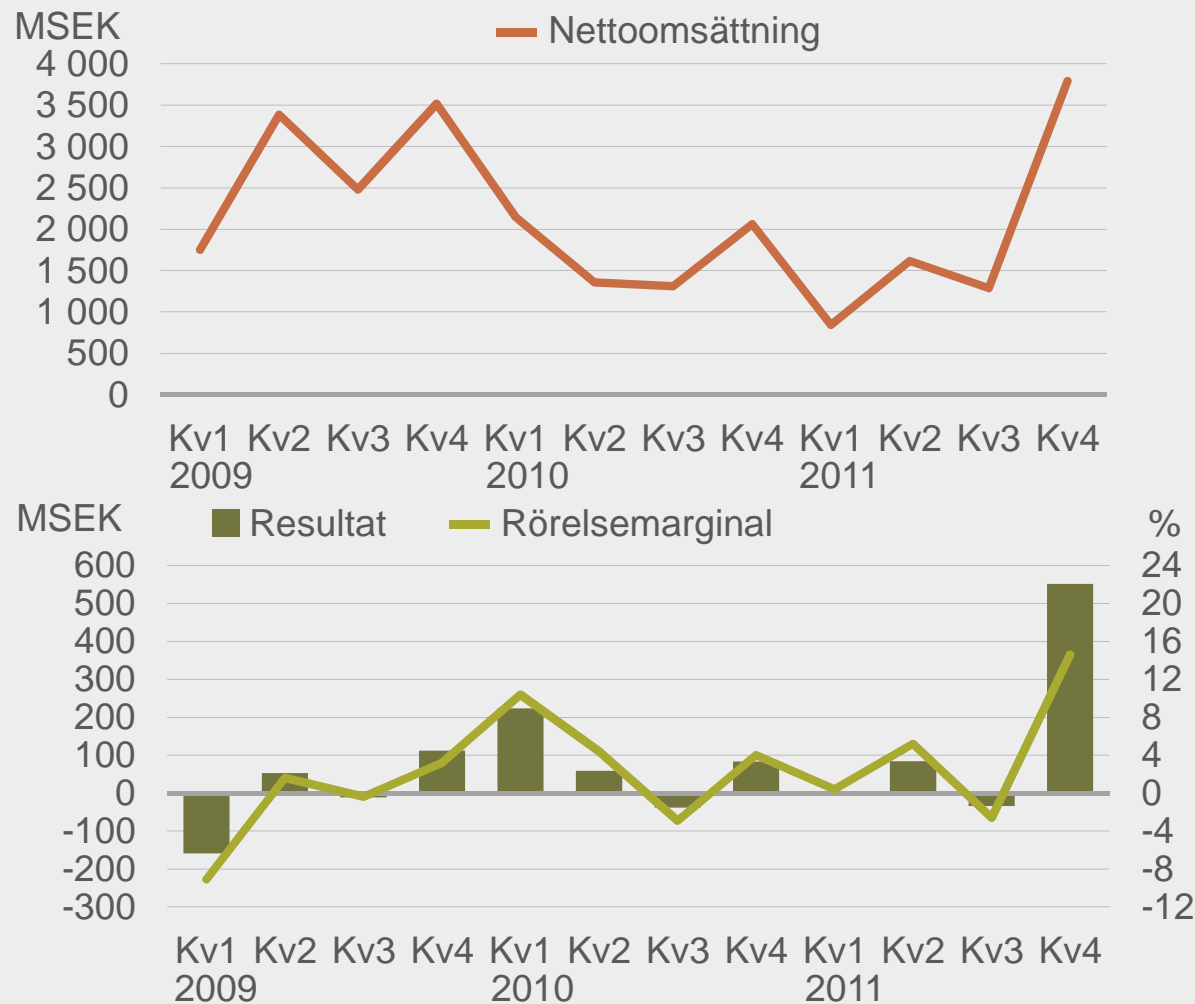
Inspiria Science Center, Norge



# NCC Roads



# NCC Housing



## Resultatavräknade bostäder

Antal bostäder	Okt-dec 2011	Okt-dec 2010	Jan-dec 2011	Jan-dec 2010
Sverige	261	162	673	501
Danmark	67	5	73	41
Finland	399	47	981	179
Baltikum	33	21	108	105
S:t Petersburg	115	0	115	0
Norge	0	52	104	83
Tyskland	412	277	710	670
<b>Totalt, privatkunder</b>	<b>1 287</b>	<b>564</b>	<b>2 764</b>	<b>1 579</b>
Investerarmarknad	403	219	735	1 116
<b>Totalt</b>	<b>1 690</b>	<b>783</b>	<b>3 499</b>	<b>2 695</b>



# Sålda bostäder

Antal bostäder	Okt-dec 2011	Okt-dec 2010	Jan-dec 2011	Jan-dec 2010
Sverige	162	260	567	822
Danmark	34	23	70	79
Finland	188	206	815	859
Baltikum	23	37	98	121
S:t Petersburg	39	36	169	48
Norge	38	48	125	157
Tyskland	201	190	660	641
<b>Totalt, privatkunder</b>	<b>685</b>	<b>800</b>	<b>2 504</b>	<b>2 727</b>
Investerarmarknad	392	282	724	1 009
<b>Totalt</b>	<b>1 077</b>	<b>1 082</b>	<b>3 228</b>	<b>3 736</b>



# Varför blir försäljningsgraden så låg i pågående produktion – exempel

Försäljningsgrad

70%

60%

50%

40%

30%

20%

10%

0%

— Försäljningsgrad SVA

— Försäljningsgrad IFRIC 15

1

2

3

4

5

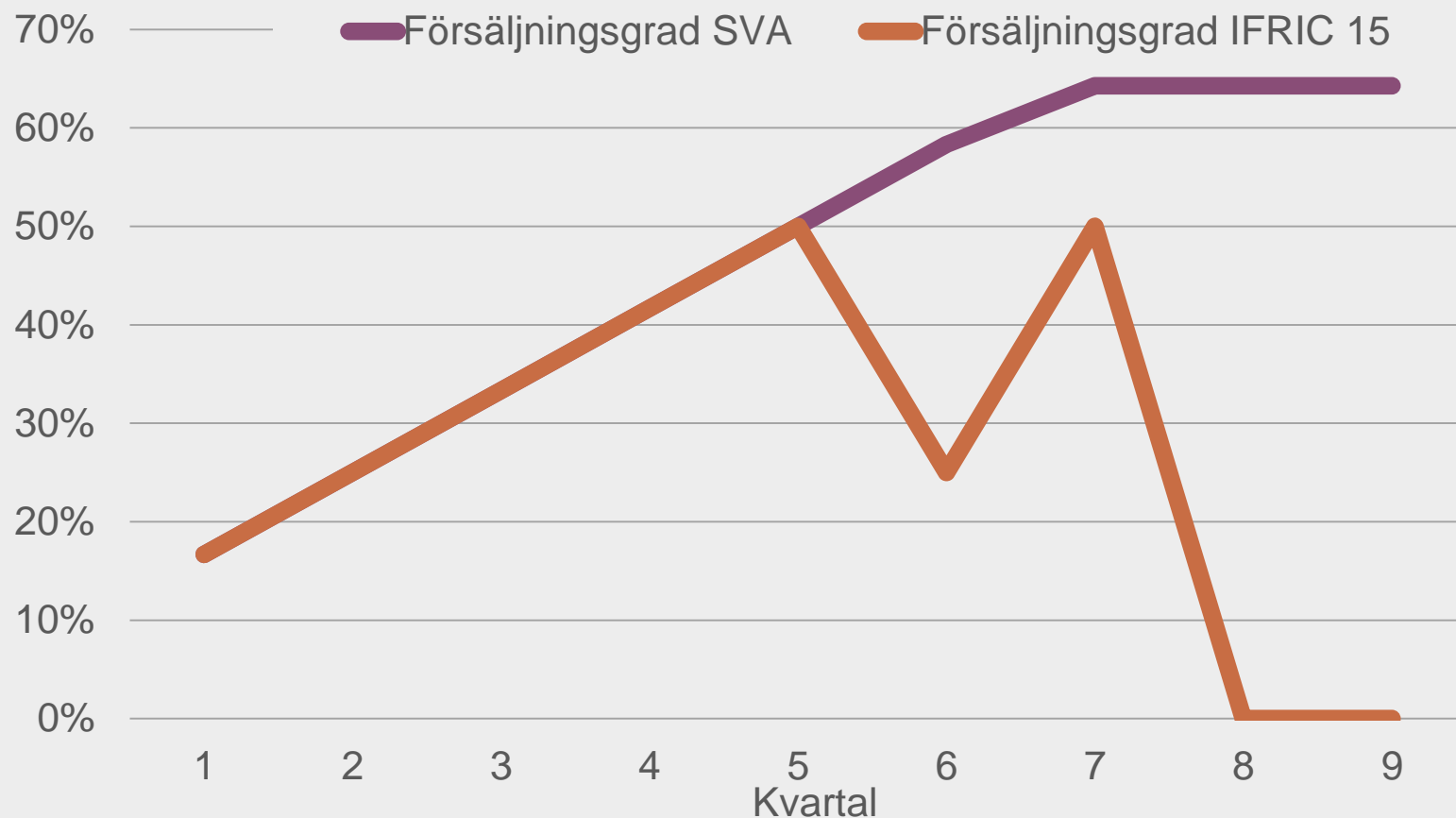
6

7

8

9

Kvartal

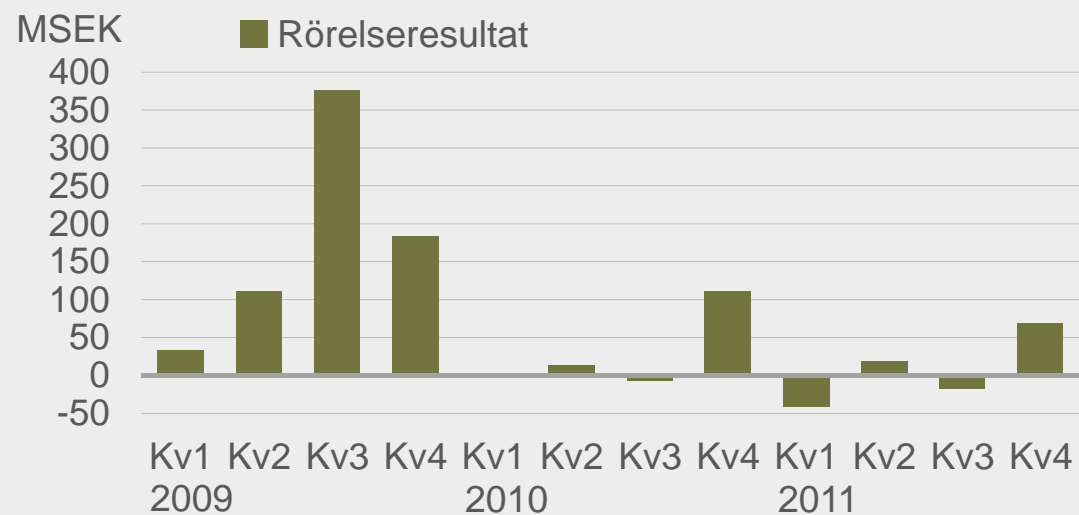
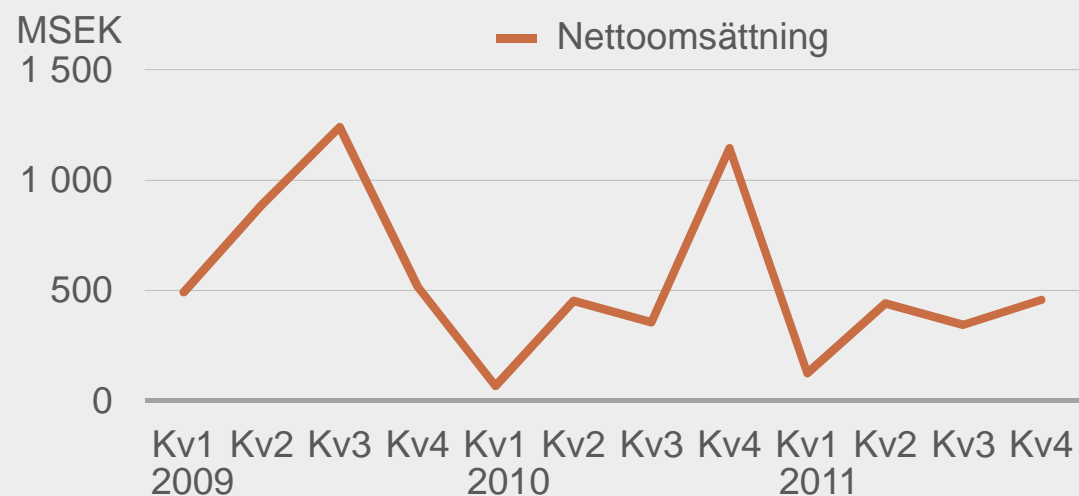


## Byggstartade bostäder

Antal bostäder	Okt-dec 2011	Okt-dec 2010	Jan-dec 2011	Jan-dec 2010
Sverige	262	393	924	1 089
Danmark	67	32	110	95
Finland	250	370	924	1 126
Baltikum	0	76	149	108
S:t Petersburg	136	127	618	255
Norge	45	47	142	223
Tyskland	133	150	697	593
<b>Totalt , privatkunder</b>	<b>893</b>	<b>1 195</b>	<b>3 564</b>	<b>3 489</b>
Investerarmarknad	437	282	852	1 009
<b>Totalt</b>	<b>1 330</b>	<b>1 477</b>	<b>4 416</b>	<b>4 498</b>



# NCC Property Development



Ullevigatan, Göteborg

## Rörelseresultat per affärsområde

<b>MSEK</b>	<b>Okt-dec 2011</b>	Okt-dec 2010	<b>Jan-dec 2011</b>	Jan-dec 2010
NCC Construction Sweden	345	423	777	924
NCC Construction Denmark	55	44	169	124
NCC Construction Finland	17	41	14	132
NCC Construction Norway	23	33	6	147
NCC Roads	99	123	414	356
NCC Housing	552	83	606	327
NCC Property Development	69	111	28	116
Övrigt och elimineringar	-18	-10	4	128
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 140</b>	<b>848</b>	<b>2 017</b>	<b>2 254</b>



# Balansräkning

Mdr SEK	31 dec 2011	31 dec 2010
Goodwill	1,6	1,6
Fastighetsprojekt	4,5	2,9
Bostadsprojekt	9,9	8,7
Kundfordringar och fordringar från fastighetsfö		
Övriga tillgå		
<b>Summa till</b>		
<b>Mdr SEK</b>	<b>31 dec 2011</b>	<b>31 dec 2010</b>
Exploateringsfastigheter	2,3	1,8
Pågående fastighetsprojekt	1,6	0,9
Färdigställda fastighetsprojekt	0,5	0,2
<b>Summa fastighetsprojekt</b>	<b>4,5</b>	<b>2,9</b>



# Balansräkning

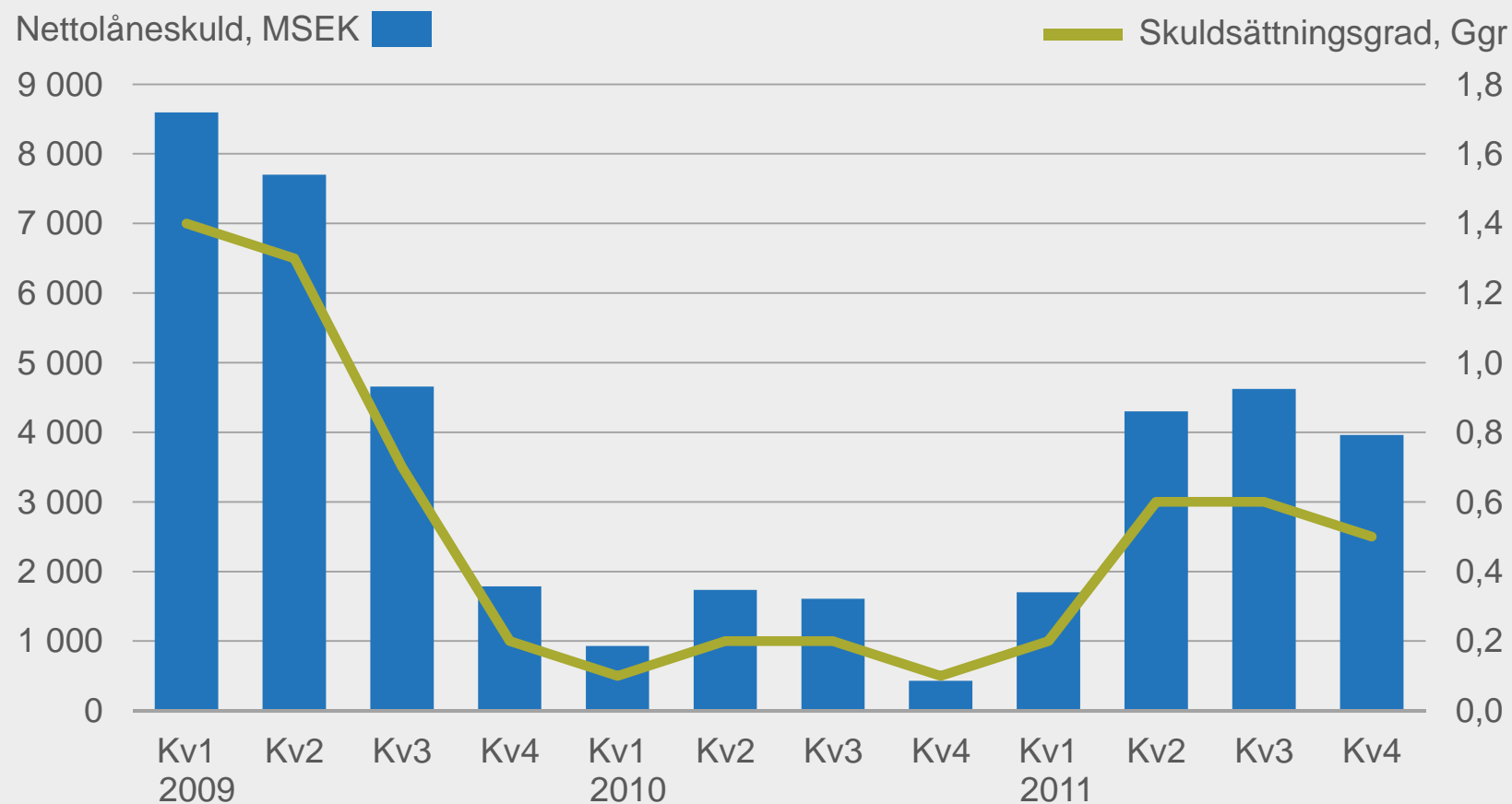
Mdr SEK	31 dec 2011	31 dec 2010	
Goodwill	1,6	1,6	
Fastighetsprojekt	4,5	2,9	
<b>Bostadsprojekt</b>	<b>9,9</b>	<b>8,7</b>	
Kundfordringar och fordringar från fastighetsförsäljningar	7,7	7,1	
Övriga tillgångar			
<b>Summa tillgångar</b>	<b>Mdr SEK</b>	<b>30 sep 2011</b>	<b>31 dec 2010</b>
	Exploateringsfastigheter	4,8	5,0
	Utvecklingskostnader	0,9	0,8
	Färdigställda bostäder	0,4	0,2
	Pågående bostadsprojekt	3,8	2,7
	<b>Summa bostadsprojekt</b>	<b>9,9</b>	<b>8,7</b>



# Positivt kassaflöde

MSEK	Okt-dec 2011	Okt-dec 2010	Jan-dec 2011	Jan-dec 2010
Från löpande verksamheten	1 347	1 018	1 452	3 009
Från fastighetsprojekt	-825	-180	-1 472	-692
Från bostadsprojekt	687	26	-1 261	587
Övrigt rörelsekapital	-256	458	-266	-481
Investeringar	-246	-115	-857	-489
<b>Kassaflöde före finansiering</b>	<b>706</b>	<b>1 207</b>	<b>-2 404</b>	<b>1 934</b>

# Nettolåneskuld på balanserad nivå



# Långfristig finansiering säkerställd

- Refinansiering av syndikerad 5-årig kreditfacilitet på 325 MEUR (275 MEUR) avtalad 1 feb 2012
- Under Q4 har kapitalbindningen förlängts på den räntebärande skulden genom emissioner via NCC:s MTN-program:
  - Refinansiering av 60 MEUR med snittlöptid på 4 år
  - Nyupplåning av 40 MEUR på 5 år



# Sammanfattning 2011

# Sammanfattning

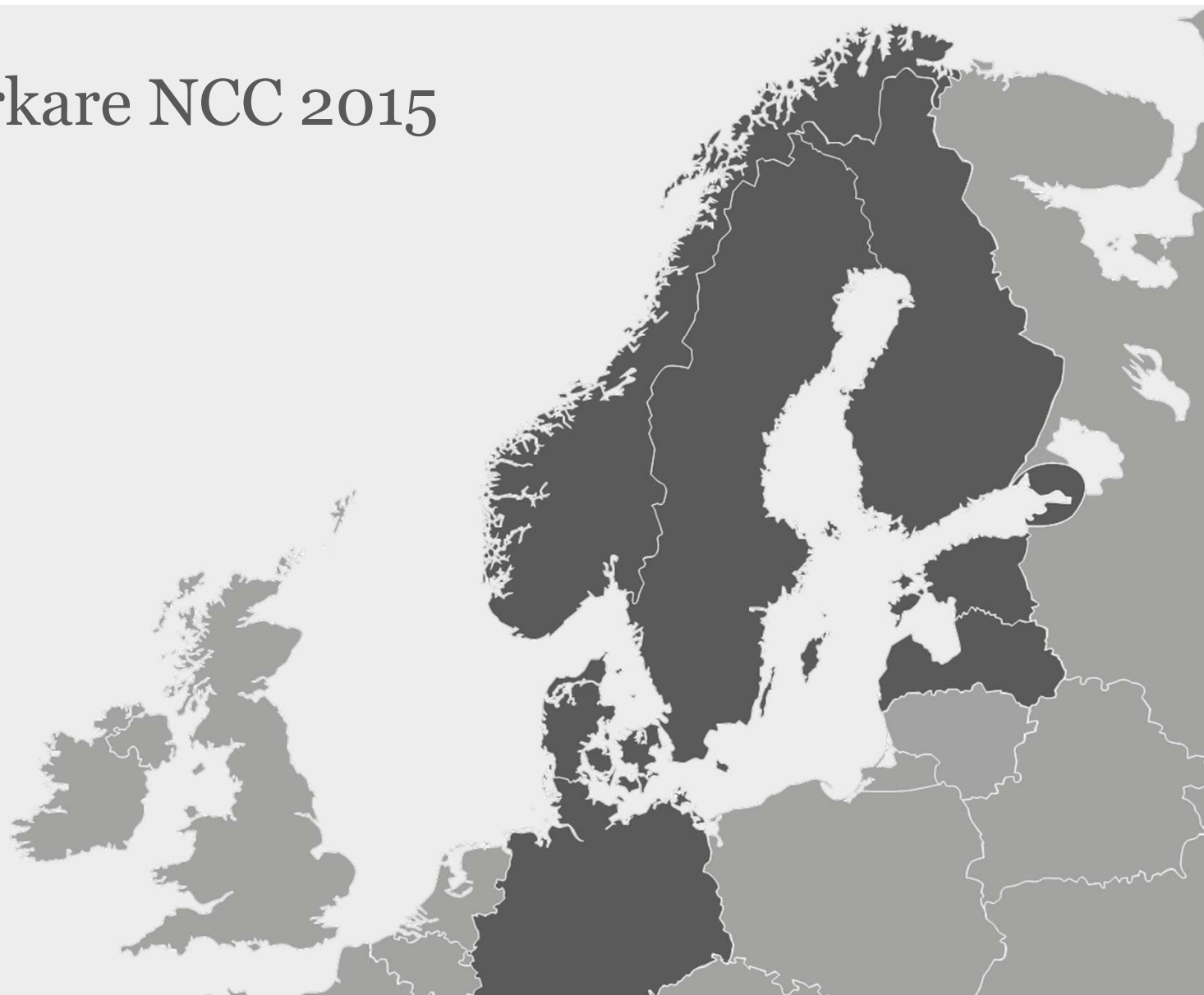
- Stark avslutning 2011
- Hög orderstock
- Motstridiga marknadssignaler
- God finansiell ställning



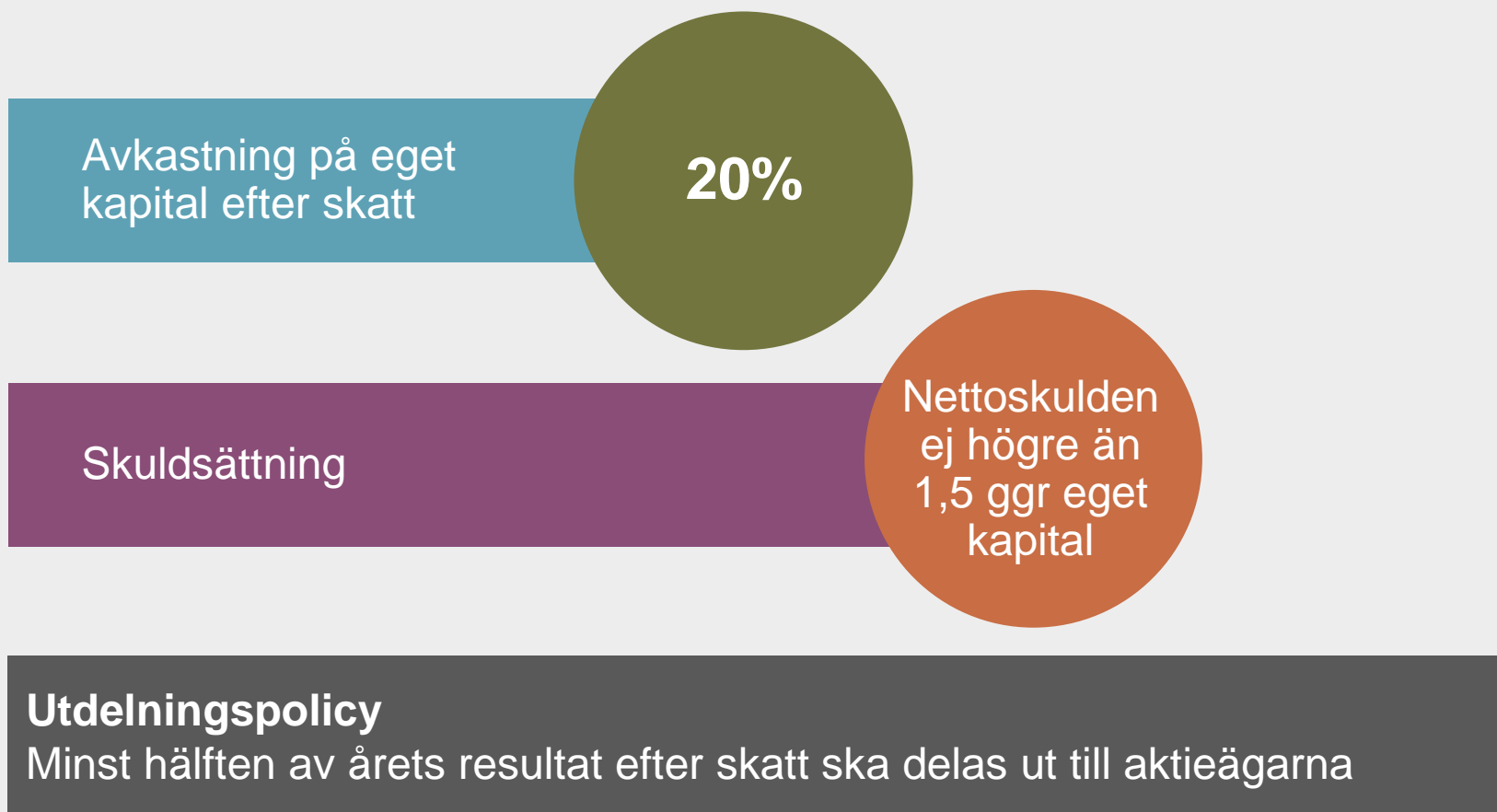
# Strategi för *lönsam tillväxt 2012-2015*



# Ett starkare NCC 2015



# Finansiella mål och utdelningspolicy



# Ett NCC – tre affärer

NCC Roads



NCC Construction-enheterna



NCC Housing och NCC  
Property Development



# Strategi 2012-2015

## Lönsam tillväxt

Kundfokus

Marknads-  
ledande

Kostnader

Ett NCC

Bostäder

Hållbarhet



≥ 2 ggr  
BNP-tillväxt



≥ 2 ggr BNP-tillväxt



≥ 7 000 bostäder

# Lönsam tillväxt

- Organisk tillväxt på befintliga marknader
- Kan kompletteras med förvärv



Strategiska nyckelfrågor  
*Kundfokus*

- Kundens första val
  - ett företag – en röst
  - förstå kundens affär
  - öppenhet och tydlighet
  - leverera rätt produkt till rätt kvalitet i rätt tid



Strategiska nyckelfrågor  
*Marknadsledande*

- Stark position ger möjligheter
- Skala ger fördelar
- Bland de tre främsta på de marknader vi verkar på
- Såväl lönsamhet och volym



Strategiska nyckelfrågor  
*Kostnader*

- Mogna och priscentrerade marknader
- Organisk tillväxt förutsätter sänkta byggkostnader
- Kostnadseffektivitet





## Strategiska nyckelfrågor *Ett NCC*

- NCC ska dra nytta av koncernsynergier
  - operativt och finansiellt
- IT
- Kompetens
- Finansiering
- Kassaflöde
- Inköp
- Etc



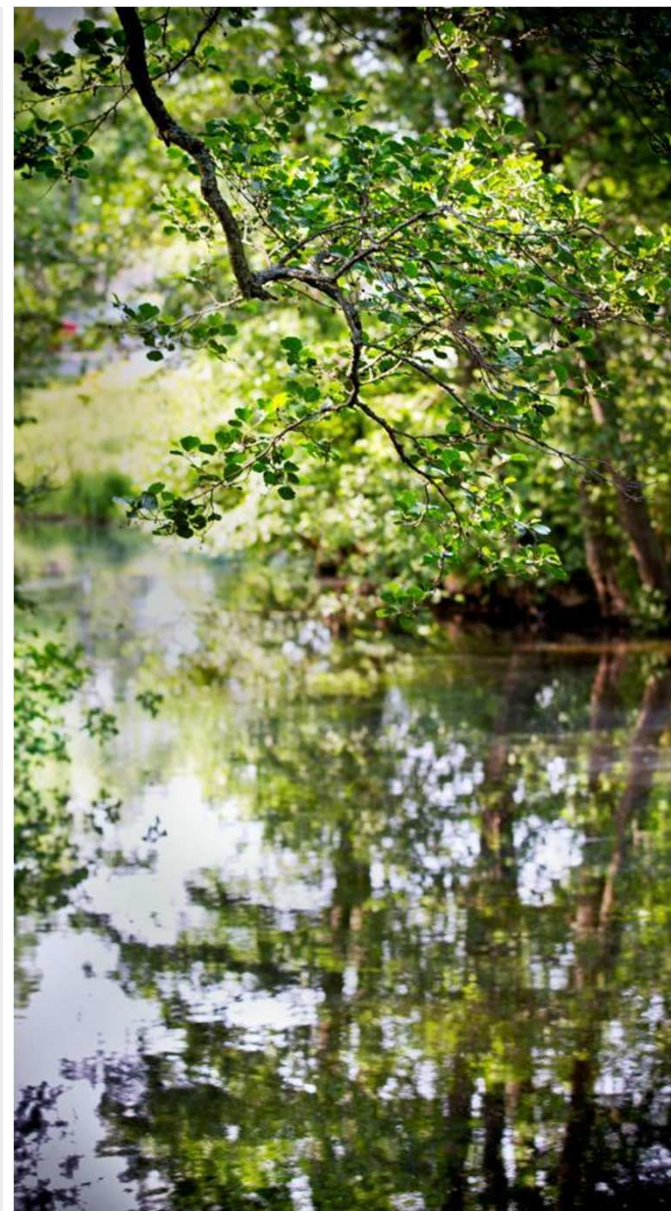
## Strategiska nyckelfrågor *Bostäder*

- Koncerngemensam angelägenhet  
– utvecklad intern samverkan
- Effektivare processer
- Breddad produktmix
- Industrialisering och specialisering



Strategiska nyckelfrågor  
*Hållbarhet*

- Proaktivt utveckla nya affärer ur ett hållbarhetsperspektiv
- Prioriterade områden
  - Klimat och energi
  - Kemikalier och hållbara materialval
  - Miljöklassificeringssystem av byggnader och anläggningar
  - Avfall och återvinning



# Mål och aktiviteter

# Industriaffären

Omsättningsökning  $\geq 2$  ggr BNP-tillväxt

- Satsning på vägservice och återvinning
- Stärkt position inom stenmaterial i Danmark och Finland
- Expandera i Norge



# Bygg- och anläggningsaffären

Omsättningsökning  $\geq 2$  ggr BNP-tillväxt

- Fokus på strategiska områden
  - VDC, (Virtual Design and Construction)
  - Verksamhetssystem
  - Riskhantering
  - Inköp
- Etablera anläggningsverksamhet i Finland
- Expandera i Norge



# Utvecklingsaffären

## *Bostäder*

≥ 7 000 bostäder under produktion

- Underliggande efterfrågan på våra marknader
- Bra byggrättsportfölj



# Utvecklingsaffären

## *Kommersiell fastighetsutveckling*

### Kommersiell fastighetsutveckling på samma nivå

- Bibehålla och utveckla projektportföljen
- Befästa positionen på marknaden





# Sammanfattning strategin

- Finansiella mål och utdelningspolicy ligger fast
- Lönsam organisk tillväxt på befintliga marknader
- Kan kompletteras med förvärv
- Tillväxtmål för strategiperioden
- Tre prioriterade tillväxtområden
  - Norge
  - Finland
  - Bostadsutvecklingsaffären



*...ett starkare NCC 2015*





# 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)