





# Innehåll

○ Det nya NCC.....	2
○ VD-kommentar .....	4
○ Koncernvision och strategi.....	6
○ Finansiella krav .....	9
○ NCCs humankapital.....	10
○ NCCs miljöarbete.....	12
○ NCC Teknik .....	13
○ NCCs marknader .....	14
● Affärsområde Anläggning.....	16
● Affärsområde Bostad.....	20
● Affärsområde Hus.....	24
● Affärsområde Industri .....	28
● Affärsområde Fastigheter .....	32
● Affärsområde Invest.....	38
○ NCCs dotterbolag.....	41
○ Definitioner.....	43
○ Femårsöversikt.....	44
○ Förvaltningsberättelse .....	46
○ Aktien.....	50
○ Ekonomisk redovisning.....	52
○ Redovisningsprinciper .....	60
○ Kommentarer och noter .....	63
○ Vinstdisposition .....	71
○ Revisionsberättelse .....	71
○ Styrelse och revisorer .....	72
○ Koncernledning och staber.....	74
○ Adresser .....	76

## EKONOMISK INFORMATION 1998

13 maj	Delårsrapport januari – mars 1998
18 augusti	Halvårsrapport januari – juni 1998
10 november	Delårsrapport januari – september 1998

Aktieägare, som så önskar, får automatiskt denna information. Övriga kan beställa den från NCC AB, 170 80 Solna, tel 08-655 2000, fax 08-85 77 75, e-mail info@ncc.se eller hemsida [www.ncc.se](http://www.ncc.se). Där kan du även beställa NCC Miljöredovisning 1997 och NCC Fastigheter 1997.

NCC AB (publ) Org. Nr. 556034-5174



[www.ncc.se](http://www.ncc.se)



Beställ NCC Miljöredovisning 1997 och NCC Fastigheter 1997.



Omslagsfoto: Michael McLain

Produktion och design: Lexivision/ins



Tryckt av ett svanemärkt tryckeri:  
Strokirk-Landströms, 1998

Omslag:

NCC leder Øresund Tunnel Contractors, ØTC, som bygger den 3,7 kilometer långa tunneln som ingår i Øresundsförbindelsen.



# Sammanfattning

- Koncernens resultat efter finansnetto proforma uppgick, exkl fusionskostnader, till 74 (273) MSEK. Inkl fusionskostnader uppgick resultat efter finansnetto till -375 MSEK.
- Årets resultat efter full skatt exkl fusionskostnader uppgick till 276 (159) MSEK, vilket motsvarar 2,60 (2,00) SEK per aktie. Inkl fusionskostnader uppgick årets resultat efter full skatt till -173 MSEK, vilket motsvarar -1,60 SEK per aktie.
- Utdelningen föreslås uppgå till 1,50 (1,50) SEK per aktie.
- Totalt ökade orderingsgången i byggverksamheten med 9 procent och uppgick till 29,8 (27,3) miljarder SEK. Orderingsgången proforma i NCCs svenska byggverksamhet minskade med 9 procent under året och uppgick till 18,3 (20,0) miljarder SEK. Effekten av en svag svensk byggmarknad motverkades av utvecklingen i övriga nordiska länder.
- Avtalade fastighetsförsäljningar under 1997 uppgick sammantaget till 7,3 miljarder SEK och uppvisar ett positivt resultat.
- Den finansiella ställningen har avsevärt stärkts genom ett positivt kassaflöde på drygt 4 miljarder SEK. Skuldsättningsgraden har halverats till 0,4.
- Fastighetsmarknaden i Sverige har stärkts – i synnerhet på NCCs prioriterade orter.
- Resultatet för 1998 bedöms förbättras med merparten av samordningsvinsterna.

## NYCKELTAL I SAMMANDRAG

	1997	1996
Resultat efter finansnetto exkl fusionskostnader, MSEK <sup>1</sup>	74	273
Soliditet	33%	30%
Resultat per aktie exkl fusionskostnader	2,60	2,00
Utdelning, SEK	1,50 <sup>2</sup>	1,50

1) Proforma, se sid 62

2) Styrelsens förslag till bolagsstämman



### BO AX:SON JOHNSON

Den 9 maj 1997 avled Bo Ax:son Johnson i en ålder av 79 år. Bo Ax:son Johnson verkade i Nordstjernan-koncernen i 52 år, varav de sista 18 åren som Nordstjernans ledare.

Under dessa år blev Bo Ax:son Johnson intimt förknippad med svensk industrihistoria och de omstruktureringar som präglade svenskt näringsliv.

Nordstjernan var ett vidsträckt konglomerat, med hundratal bolag inom många olika affärsområden, då Bo Ax:son Johnson övertog ledningen. Under hans ansvar koncentrerades verksamheten till ett finansiellt starkt och marknadsledande bygg- och fastighetsföretag. NCC bildades genom fusionen mellan Nordstjernans dotterbolag JCC och ABV.

Fram till april 1997 var Bo Ax:son Johnson styrelseordförande i Nordstjernan och vice ordförande i NCCs styrelse.

Bo Ax:son Johnson var alltid framsynt och drev på den omvandlingsprocess som NCC-koncernen genomgått sedan mitten av 80-talet. Samgåendet mellan NCC och Siab är det senaste uttrycket för detta.

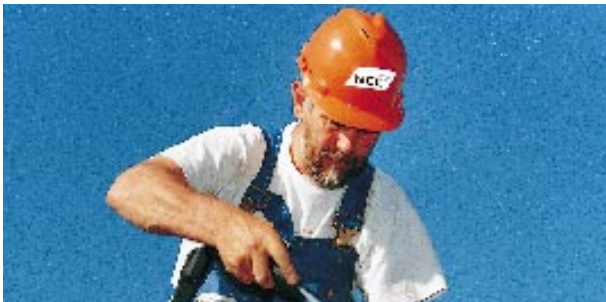
Som ett bevis på styrelsens uppskattning har ett "Bo Ax:son Johnsons pris för framstående insatser inom byggsektorn" instiftats. Priset kommer att delas ut årligen vid NCCs ordinarie bolagsstämma med början 1998.

# Nordens ledande bygg och fastighetsbolag

## Ökade resurser, ökad lönsamhet

Den 17 februari 1997 beslutade NCC att lämna ett offentligt erbjudande till aktieägarna i Siab. Fyra aktier erbjöds för varje sjuttal aktier i Siab. Drygt 99 procent av aktieägarna i Siab hade accepterat erbjudandet när anmälningstiden löpte ut i början av maj. Den 17 juni lämnade Konkurrensverket klar tecken för affären och det formella samgåendet kunde genomföras. Nordens ledande bygg- och fastighetsbolag hade bildats.

Fusionen mellan Siab och NCC var ett sätt att möta effekterna av den dåliga byggmarknaden i Sverige. Det var också ett sätt att möta konkurrensen från utländska företag, både på de nordiska hemmamarknaderna och på prioriterade marknader utanför Norden.



I det nya NCC ska den generella kompetenshöjning som fusionen leder till märkas på varje ort, i varje projekt.

## Framgångsrikt fusionsarbete

Fusionsarbetet har präglats av snabbhet och av motivation och engagemang hos medarbetarna i båda företagen. Detta i kombination med att bolagen kompetensmässigt och geografiskt kompletterar varandra väl är huvudskälen till att fusionsarbetet varit så framgångsrikt. Sammanslagningen mellan bolagen är idag i allt väsentligt genomförd. Huvud-, region- och lokalkontor har flyttat samman. Knappt 600 personer har blivit övertaliga och lämnat företaget. Önskade personalavgångar av nyckelpersoner har varit mycket små. Inom Affärsområde Industri har det varit möjligt att reducera antalet kundcentra med 40 procent.

Det nya sammanslagna bolaget fick heta NCC. Under sommaren 1997 togs alla Siab-skyttar ned och ersattes med NCC-skyttar.



NCC och Siab blir ett. På presskonferensen den 18 februari 1997 presenterade NCCs ordförande Bernt Magnusson och Siabs ordförande Fredrik Lundberg planerna på att gå samman.

Siab och NCC har tidigare satsat på ökad specialisering och utveckling genom indelning i affärsområden. Med ökade resurser får det nya NCC ännu större möjligheter att satsa på utveckling av metoder, material, samarbetsformer och anställda. I kombination med de stordriftsfördelar som fusionen medför, ska detta leda till högre kundnytta och ökad lönsamhet. Samordningsvinsterna uppskattas till cirka 400 MSEK per år.



## NCC idag

NCC omsätter drygt 30 miljarder SEK och har mer än 20 000 anställda. NCC är uppdelat i sex affärsområden; Anläggning, Bostad, Hus, Industri, Fastigheter och Invest. NCC-aktien är noterad på Stockholms Fondbörs.

På hemmamarknaderna Sverige, Danmark, Finland och Norge bygger NCC vägar och anläggningar, bostäder, industrilokaler, sjukhus, kontor och andra byggnader. NCC producerar även byggnadsmaterial. På utvalda marknader utanför Norden driver NCC stora, tekniskt avancerade anläggningsprojekt.



NCC bedriver fastighetsutveckling både för försäljning och egen förvaltning.



NCC bygger vägar och anläggningar, bostäder och industrilokaler, sjukhus, kontor och andra byggnader.

NCC bedriver fastighetsutveckling både för försäljning och för egen förvaltning. I koncernen finns ett omfattande fastighetsbestånd; cirka 824 000 m<sup>2</sup> i Sverige och 116 000 m<sup>2</sup> utanför Sverige. I Sverige är målet att koncentrera beståndet till ett 10-tal expansiva regioner där betydande synergieffekter med entreprenadverksamheten kan uppnås inom fastighets- och projektutveckling.

## NCC imorgon

Vår vision är att det nya NCC ska vara det ledande bygg- och fastighetsbolaget vad gäller volym, lönsamhet, kvalitet, miljö, effektivitet och utvecklingskraft. Vi ska stå för nytänkande i det vi levererar, i vårt sätt att lösa problem och i vårt sätt att använda nya material och metoder. Vi ska ta ansvar för våra kunders behov, men också för samhället genom vårt sätt att värna om miljö och traditioner. I det nya NCC ska den generella kompetenshöjningen som fusionen leder till, märkas på varje ort, i varje projekt. Vi kombinerar det lokala företagets engagemang med storföretagets uthållighet och styrka.

# Två framgångsrika företag med tradition

### NCC

- 1875 Nya Asfalt grundas
- 1890 Nordstjärnan bildas
- 1916 AB Armerad Betong grundas
- 1917 AB Vägförbättringar grundas
- 1930 Svenska Väg AB grundas
- 1977 Armerad Betong och Vägförbättringar går samman och bildar ABV
- 1982 Nya Asfalt och Svenska Väg går samman och bildar JCC
- 1988 JCC och ABV går samman och bildar NCC, Nordic Construction Company
- 1991 Nordstjärnan och NCC går samman
- 1991 NCC noteras på Stockholms Fondbörs, NCC AB
- 1995 Förvärv av Puolimatka i Finland och Eeg-Henriksen i Norge
- 1996 Förvärv av Rasmussen & Schiøtz i Danmark
- 1997 NCC och Siab går samman

### Siab

- 1944 Siab grundas
- 1952 Förvärv av FG Larssons Byggnads AB
- 1965 Förvärv av Byggnads AB Bäckströms & Co
- 1970 Förvärv av Hermanssons Byggnads AB
- 1977 Förvärv av Bygg-Sjögren
- 1979 Förvärv av AB A Huse & Co
- 1979 Förvärv av Bygg-Oléba
- 1980 Förvärv av Byggnads AB Kvissberg & Bäckström
- 1990 Förvärv av Diös AB
- 1991 Förvärv av Industriebau Fürstenwalde GmbH i östra Tyskland
- 1992 Förvärv av NPL
- 1994 Förvärv av Lundbergs Byggnadsrörelse
- 1995 Förvärv av Kraftbyggarna
- 1997 Siab och NCC går samman

# Stora strukturaffärer skapar stark

Fusionen mellan Siab och NCC är den största någonsin i svensk bygghistoria. Två var för sig starka bygg- och fastighetsbolag har under 1997 lagt grunden till ett ännu starkare företag, såväl kompetens- som resursmässigt. Det nya NCC har cirka 20 000 medarbetare och omsätter drygt 30 miljarder kronor. Genom samgåendet har vi flyttat fram positionerna ytterligare, såväl på våra hemmamarknader i Norden som i de länder där vi arbetar på projektbasis.

Genom fusionen har vi tagit ett stort kliv mot vår övergripande koncernvision: NCC ska vara branschledande i Norden vad gäller lönsamhet och volym. Från den basen ska en stark internationell verksamhet utvecklas. NCC ska framstå som det ledande bygg- och fastighetsföretaget i fråga om kvalitet, miljö, effektivitet och utvecklingskraft på alla marknader där vi bedriver verksamhet.

## STOR UPPSLUTNING KRING FUSIONEN

År 1997 har varit ett av de mest händelserika åren i NCCs historia. Jag gläds särskilt över det engagemang, och den uppslutning, som hela organisationen visat under fusionen. Det är tack vare detta som fusionsarbetet har kunnat genomföras så snabbt och effektivt.

Samgåendet mellan Siab och NCC ska ses mot bakgrund av NCCs övergripande vision, men också mot utvecklingen på byggmarknaden.

På sju år har marknadsförutsättningarna för den svenska bygg- och fastighetsbranschen förändrats radikalt. Kollapsen i bostadsbyggandet har inneburit att de totala bygginvesteringarna under 1997 slagit nya bottenrekord. Under 1997 uppgick bygginvesteringarna, enligt Byggtreprenörerna, till 104 miljarder kronor. För 1990 var nivån 177 miljarder kronor. Under samma period har branschen blivit allt mer utsatt för internationell konkurrens. Samgåendet mellan Siab och NCC är ett sätt att möta effekterna av den pressade situationen i Sverige.

På den nordiska hemmamarknaden totalt, dvs Sverige, Danmark, Finland och Norge, steg bygginvesteringarna med två procent under 1997. Tillväxten är blygsam, men den visar att den nordiska basen fungerar som konjunktur-utjämnare. Finland hade den i särklass starkaste tillväxten, 12 procent. Svenska bygginvesteringar sjönk med 9 procent under 1997 och Sverige var därmed det enda landet i Norden där byggandet minskade.

## FRAMGÅNGSRIKT ÅR FÖR FASTIGHETER

Den positiva utvecklingen på fastighetsmarknaden gjorde det möjligt att under 1997 genomföra ett antal stora affä-

rer. Totalt har vi avtalat om försäljningar för knappt sju miljarder kronor och vi har idag en bättre balans mellan kärnverksamheterna bygg och fastigheter. I början av 1997 bildades, och börjades, NK Cityfastigheter med fastigheter till ett bokfört värde av drygt två miljarder kronor. I december tecknades avtal om försäljning av större delen av NCCs oprioriterade fastighetsbestånd på ett femtiotal orter. Köpeskillingen uppgick till drygt tre miljarder kronor. Dessa och andra affärer är ett led i en flerårig strategi att minska och koncentrera beståndet av fastigheter till ett tiotal storstads- och tillväxtregioner där vi avser att bli en betydande aktör inom projekt- och fastighetsutveckling.

## ETABLERING I SYDOSTASIEN

NCC är idag den ledande aktören på nordisk bygg- och fastighetsmarknad. Den starka basen i form av kompetens, resurser och finansiering ger oss styrka att gå in i de riktigt stora projekten, även utanför hemmamarknaden. Ett led i detta är etableringen av representationskontor i Indonesien och Filippinerna. NCC har tillsammans med det italienska företaget Impregilo och tyska Strabag bildat den sk INS-alliansen. Samarbetet ger styrka och slagkraft, samtidigt som vi delar på både risker och möjligheter, vilket är vanligt vid stora infrastrukturprojekt. Den ekonomiska krisen i Sydostasien kommer initialt att dämpa utvecklingen något. De projekt som vi för närvarande bearbetar har emellertid hög prioritet då de oftast berör energi- och transportinfrastruktur.

## BÄTTRE FÖRUTSÄTTNINGAR 1998 – MEN NÅGRA OSÄKERHETSFAKTORER

Byggmarknaderna i Danmark, Finland och Norge utvecklas positivt. På den svenska marknaden finns en stor potential, men det finns ännu inga tecken på en snar vändning. På fastighetssidan är utvecklingen positiv på samtliga marknader där NCC verkar.

Inför 1998 arbetar vi med en organisation som är anpassad till dagens marknadssituation. Huvuddelen av samordningsvinsterna som samgåendet med Siab medför kommer att realiseras under året. Under 1998 tar vi ytterligare steg för att förverkliga dessa synergier, liksom de som föreligger mellan de nordiska dotterbolagen. Allt detta sammantaget gör att jag räknar med en rejäl resultatförbättring under 1998.

Men det finns ett par osäkerhetsfaktorer som gör det svårt att planera inför framtiden. Under året fastställer regeringen en nationell plan för svensk transportinfrastruktur som ska gälla för åren 1998–2007. Enligt min uppfattning

# plattform för framtiden

kan den utredning som Kommunikationskommittén lagt fram inte ligga till grund för en ansvarsfull trafikpolitik. Det ligger i hela Sveriges intresse att regeringen väger in aspekter som internationell konkurrenskraft, regional balans, tillväxt, välfärd, jobb och miljö i den slutliga planen.

På bostadssidan har under de senaste åren en avreglering skett. Det är nödvändigt att vi tar ytterligare steg mot en fullständig marknadsanpassning eftersom brukvärdesystemet skapar obalans och försvårar efterfrågan av nyproduktion. NCC efterlyser inte fler bidrag

och subventioner till branschen, däremot ett rimligt skattetryck som gör det möjligt för konsumenterna att betala för nya bostäder. Skattetrycket på en normal lägenhet är idag 65 procent. Inget tyder på att den bostadspolitiska proposition som regeringen presenterar i mars innehåller förslag till minskning av den höga beskattningen.

I rådande marknadsläge satsar NCC på att driva egna bostadsprojekt med helhetsåtagande, där vi finner lönsamma projekt på dagens begränsade bostadsmarknad.

## STARK PLATTFORM FÖR FRAMTIDEN

Genom stora strukturaffärer under 1997 både på bygg- och fastighetssidan har vi skapat en stark plattform för framtiden. Vår konkurrenskraft och finansiella ställning har avsevärt förstärkts och vi kan med tillförsikt ta oss an kommande utmaningar.

Jan Sjöqvist  
*Verkställande direktör*



# Branschledande i Norden

## KONCERNSTRUKTUR

NCC är Nordens ledande bygg- och fastighetsbolag, med hemmamarknader i Sverige, Danmark, Finland och Norge. Koncernen är organiserad i sex affärsområden; Anläggning, Bostad, Hus, Industri, Fastigheter och Invest. I Danmark arbetar NCC genom dotterbolaget NCC Rasmussen & Schiøtz. I Finland bedrivs verksamheten genom NCC Puolimatka och i Norge genom NCC Eeg-Henriksen. I Tyskland verkar NCC genom det helägda bolaget NCC Siab.

## KONCERNVISION

NCCs koncernvision är att:

- vara branschledande i Norden vad gäller lönsamhet och volym och från denna bas utveckla en stark internationell verksamhet.
- framstå som det ledande bygg- och fastighetsföretaget med avseende på kvalitet, miljö, effektivitet och utvecklingskraft på alla de marknader där vi verkar.
- uppfattas som det unga spännande företaget där nytänkande, delaktighet och allas kompetens står i fokus.

## STRATEGISK INRIKTNING FÖR KONCERNEN

För att kunna uppnå våra lönsamhetsmål och skapa ett ökat värde för aktieägarna har strategin fått följande inriktning.

Förstärkning av ställningen i Norden

NCCs strategi för Norden bygger på förutsättningen att en stark marknadsposition är viktig för konkurrenskraften på

mogna marknader. NCC har idag en ledande position på den nordiska bygg- och fastighetsmarknaden och ska ytterligare förstärka ställningen. Detta ska ske genom organisk tillväxt på de fyra hemmamarknaderna Sverige, Danmark, Finland och Norge. Även kompletterande företagsförvärv kan bli aktuella.

NCCs strategi för Norden är att skapa ett ledande nordiskt byggföretag med en stark bas i respektive land. Därigenom uppnås en bredare bas vad gäller kompetens, resurser och finansiering, vilket ger styrka för att gå in i större projekt. Den bredare basen gör det också möjligt att balansera konjunktursvängningar.

Förstärkning i övriga närområdet

Under 1997 har NCC fattat beslut om etablering i Polen. Strategin för utvecklingsmarknader är inriktad på tillväxt med lokal etablering som bas. På sikt är målet att uppnå en så stark marknadsposition att Polen kan betraktas som en hemmamarknad.

I Berlin-Brandenburgområdet bygger NCC bostäder genom NCC Siab. Strategin är inriktad på fortsatt projektutveckling inom nischen bostäder.

Selektiv tillväxt på projektmarknaden

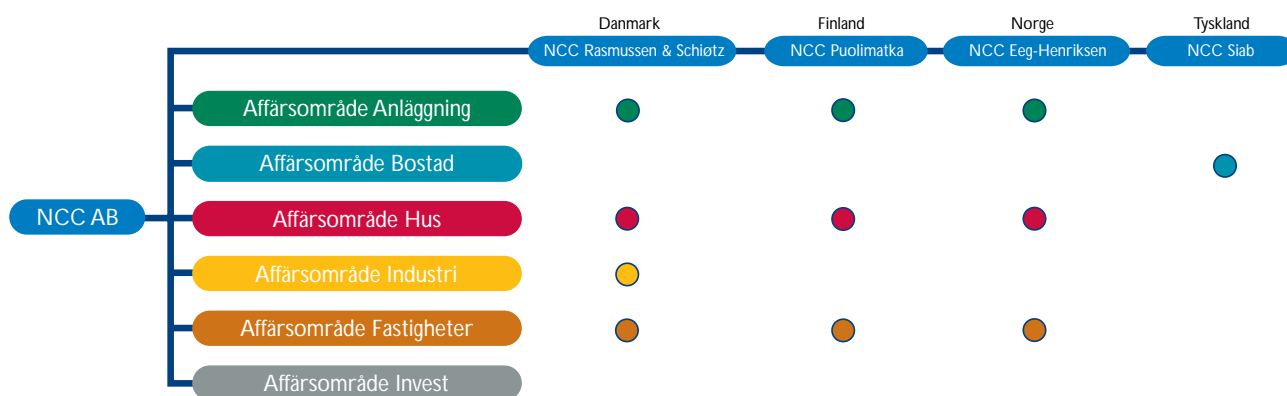
På utvalda marknader arbetar NCC på projektbasis inom produktområden där vi konkurrerar med hög teknisk och finansiell kompetens. De nordiska bolagens samlade kunskande medför konkurrensfördelar på projektmarknaden. Komplexa anläggningsprojekt, både i och utanför Nor-

## NCCS BYGG- OCH FASTIGHETSKONCEPT



NCC arbetar med ett affärskoncept som innefattar hela processen från projekttid till förvaltning och försäljning av fastigheter. Detta skapar synergieffekter inom bostad-, hus-, anläggnings-, och fastighetsverksamheten, samt vid utveckling och produktion av material. Marknadsindelningen i affärsområden ger möjligheter till specialisering liksom fokusering på kunder, teknik, utveckling och kompetens.





den, drivs genom enheten Stora Projekt som organisatoriskt tillhör Affärsområde Anläggning. De utvalda marknaderna där NCC verkar på projektbasis är, förutom Norden, Baltikum, Centraleuropa, Ryssland, Mellanöstern och Sydostasien.

För att öka möjligheterna att ta hem stora infrastrukturprojekt i Europa ingår NCC i en strategisk allians, Société Européenne de Construction – SEC. Alliansen bevakar bl.a. EUs infrastruktursatsningar. Förutom NCC ingår franska Dumez-GTM Entrepouse, engelska John Laing och tyska Strabag. Tillsammans omsätter bolagen över 100 miljarder SEK.

Inom ramen för INS-alliansen har NCC under 1997, tillsammans med tyska Strabag och italienska Impregilo, bl.a. etablerat gemensamma representationskontor i Manilla och Djakarta. Syftet är att stärka positionen på byggmarknaden i Sydostasien som har växt kraftigt under 90-talet. Trots den ekonomiska krisen som inleddes under 1997 är NCCs bedömning att det finns ett långsiktigt behov av infrastrukturinvesteringar i Sydostasien.

#### INS-alliansen, 1996

	Omsättning miljarder SEK	Antal anställda
Strabag	19,6	19 600
Impregilo	13,2	31 600
NCC*	32,1	22 400

\* 1997 proforma

#### Anpassning och koncentration av fastighetsbeståndet

På fastighetssidan är strategin inriktad på att koncentrera beståndet, ha en hög omsättning i den förvaldade fastighetsportföljen samt anpassa fastighetsutvecklingen till marknadsläget. Verksamheten ska koncentreras till ett fåtal expansiva orter där vi ser synergier mellan byggverksamhet och fastighetsutveckling.

#### Satsning på prioriterade områden

Koncernvisionen ska uppnås genom den beskrivna strategiska inriktningen. Ett antal nyckelområden har identifierats som avgörande i den processen. Följande fem områden prioriteras under de närmaste åren:

#### Kvalitet

Kvalitetssystem är ett verktyg för ledning, styrning och utveckling av verksamheten. Rutiner skapas för att verksamheten ska kunna bedrivas på ett rationellt sätt. Resultatet är att kundernas förväntningar uppnås och att verksam-

heten effektiviseras, faktorer som leder till både nöjda kunder och ökad lönsamhet.

Siab var det första svenska rikstäckande bygg- och fastighetsföretaget som kvalitetscertifierats enligt ISO-9001. Under 1997 lades ett samordnat kvalitetssystem fast som bygger vidare på det kvalitetsarbete som bedrevs inom både Siab och NCC före fusionen.

Före utgången av 1999 ska NCCs svenska verksamhet vara kvalitetscertifierad enligt ISO 9001. För närvarande pågår utbildning och implementering inom samtliga affärsområden. På sikt ska hela NCC-koncernen kvalitetscertifieras.

#### Miljö

NCCs mål är att vara det ledande företaget i branschen när det gäller att miljöanpassa bygg- och fastighetsverksamheten. Miljöarbetet och konkreta miljömål ska utvecklas ytterligare och den svenska delen av verksamheten ska vara miljöcertifierad före utgången av år 2000.

Till NCCs strategi på miljöområdet hör även att utveckla affärsmöjligheter för miljöförbättrande projekt.

#### VINST-projektet och övriga IT-satsningar

Sedan 1995 bedrivs ett omfattande IT-projekt med det överordnade målet att höja effektivitet och lönsamhet i koncernen. Arbetet med att utreda och införa nya system sker inom det sk VINST-projektet. VINST står för "Verksamhetsbaserad informationsstruktur". Inom de närmaste åren ska nya systemstöd levereras till i stort sett alla verksamhetsområden. Byggarbetsplatser och kontor får nya IT-stöd som effektiviserar hela produktions- och försäljningsprocessen.

Hittills har arbetet lett till att en effektiv och standardiserad IT-infrastruktur installerats. En enhetlig miljö för elektronisk post har införts med över 3000 användare. Internet och Intranet har blivit naturliga redskap för många medarbetare. Affärsområde Fastigheter har tagit i bruk ett nytt fastighetsadministrativt system och ett nytt ekonomisystem. Affärsområde Industri inför nya system för både Ballast och Maskinverksamheten. Personalfunktionen har infört nya system för personaladministration och lönebearbetning. Alla affärsområden ska före 1999 ha infört nya ekonomisystem. Under 1999 kommer nytt IT-stöd för den byggande verksamheten att införas.

#### Inköp

Inköpsfunktionen har under 1997 fått en starkt roll. På kort sikt är strategin att skapa skalfördelar genom den ökade



inköpsvolym som det sammanslagna Siab och NCC medför. På längre sikt är målet att höja kompetensen och ändra beteendet i alla led, från arbetsplatserna till koncernkontoret. Alla inköp ska tex ske i ett nytt inköpssystem, som är en del av VINST-projektet.

### *Skapa synergieffekter*

En viktig framgångsfaktor är att utveckla synergieffekterna dels i samgåendet mellan Siab och NCC, dels mellan de nordiska dotterbolagen. Ett integrerat strategiarbete bedrivs i syfte att skapa synergieffekter samt att förbättra produktivitet och effektivitet. Bland pågående samarbetsprojekt märks bla inköp och IT.

De nordiska bolagen har under året lagt grunden för en lönsammare specialiststrategi. Strategin innebär att olika spetskompetenser, tex bergarbeten, styrbar tunnelborring, ledningsrenovering och grundläggning, ska koncentreras till olika länder. Även ett antal produktkompetenser har definierats, tex bensinstationer, mobiltelefonstationer och miljövärdprodukter.

Den samlade kompetensen i det nya NCC inklusive de nordiska bolagen underlättar exploatering av nya geografiska marknader. Bolagens marknadskunnande har under året bidragit till att NCC fått uppdrag utanför Norden. Det har också bidragit till beslutet om etablering i Polen.

## NCCs ÖVERGRIPANDE STRATEGI

- Förstärkning av ställningen i Norden och övriga närområdet
- Selektiv tillväxt på projektmarknaden
- Anpassning och koncentration av fastighetsbeståndet
- Satsning på prioriterade områden
  - Kvalitet
  - Miljö
  - IT
  - Inköp
  - Synergieffekter

# Värdetillväxt under finansiell balans

NCC-koncernens ekonomiska mål är att ge aktieägarna en god avkastning i form av utdelning och värdetillväxt på investerat kapital samt att växa under finansiell balans.

Koncernens värdetillväxt och finansiella styrka uttrycks i lönsamhet och soliditet. Det långsiktiga målet är att soliditeten, över en konjunkturcykel, ska uppgå till 35 procent. För 1997 uppgick soliditeten till 33 (30) procent.

Det primära måttet på lönsamhet är räntabilitet på eget kapital. Lönsamhetsmålet baseras bl.a. på aktiemarknadens avkastningskrav på NCC-aktien. Bedömningen är att aktiemarknaden, med hänsyn till NCCs riskprofil, kräver en riskpremie på 3,5 procent utöver en riskfri långsiktig placeringsränta.

Den riskfria placeringsräntan bedöms för närvarande som cirka 5,5 procent, vilket medför ett räntabilitetskrav på eget kapital efter full skatt på 9 procent. Inflationsutvecklingen påverkar detta mått och får till följd att räntabilitetsmålet kommer att vara olika stort över tiden. Ambitionen är att kunna överträffa dessa minimikrav.

Under de senaste åren har avkastningen varit klart otillräcklig. Den kraftiga nedgången på byggmarknaden och fastighetskrisen har inneburit att mycket kraft lagts på omstruktureringar och ökad effektivitet. Resultatet av detta arbete har ännu inte fått genomslag.

Koncernens mål för räntabilitet på eget kapital omformuleras inom varje affärsområde till mål för räntabilitet på sysselsatt kapital. Tillsammans ska de enskilda kraven uppfylla koncernens övergripande räntabilitetsmål.

Vid nuvarande skattesatser, ränteläge och soliditetsmål motsvarar den långsiktigt eftersträlvade räntabiliteten på eget kapital en avkastning på sysselsatt kapital på minst 10 procent.

För byggverksamheten är nettomarginalen det viktigaste operativa styrmedlet. För 1997 uppgick nettomarginalen till 1,8 (2,2) procent. Marginalerna i entreprenadbolag är generellt lägre än i tex industriföretag. Detta beror bl.a. på lägre kapitalbindning i entreprenadföretag. Målet är att höja nettomarginalen främst genom fortsatt effektivisering av byggprocessen.

För fastighetsverksamheten är avkastningen på operativt sysselsatt kapital det viktigaste ekonomiska målet. För 1997 uppgick avkastningen före skatt till 4 (5) procent. Målet är att öka den synliga avkastningen genom operativa och strukturella åtgärder. Till dessa hör en ökad satsning på fastighetsutveckling, ökad omsättningshastighet i det förvaltade beståndet samt koncentration av fastighetsbeståndet.

Utöver de övergripande ekonomiska målen har NCC-koncernen satt upp kassaflödes- och utdelningsmål. Kassaflödet ska långsiktigt vara positivt. Tillfälliga negativa kassaflöden som orsakas av strategiska nyinvesteringar kan accepteras då dessa på sikt ska öka kassaflödet och därmed företagets värde.

Utdelningsmålet är att cirka 30 procent av årsvinsten efter full skatt ska delas ut till aktieägarna. Hänsyn ska emellertid i förekommande fall tas till större engångsposter.

## Finansiella krav

Lönsamhetsmål	Utfall					Koncernmål
	1993	1994	1995	1996	1997	
Räntabilitet på:						
Eget Kapital, % <sup>1</sup>	1	12	4	2	3	≥ 9
Sysselsatt kapital, % <sup>1</sup>	6	11	8	5	5	≥ 10
<b>Finansiella mål</b>						
Soliditet, %	22	31	31	30	33	35
Kassaflöde, MSEK	734	2176	-709	-1 331	4 136	positivt

1) Efter full skatt, 1997 avser exkl fusionskostnader.



# Ledande i kompetens, nytänkande och utvecklingskraft

## ÅLDERSSTRUKTUR

Den dramatiska nedgången på den svenska bygg- och fastighetsmarknaden under 90-talet har lett till en relativt hög medelålder hos NCCs medarbetare. I december 1997 var medelåldern bland tjänstemän 45 år och för yrkesarbetare 43 år. Uppgifterna gäller NCCs svenska verksamhet.

Ålder	-35	36-45	46-55	56-	Alla
Tjänstemän	22%	21%	40%	17%	100%
Yrkesarbetare	29%	22%	34%	15%	100%

## STRATEGISK REKRYTERING

Styrkan i NCCs personalsammansättning ligger i att det finns en enorm samlad erfarenhet. På sikt utgör dock den höga medelåldern ett problem då den kan leda till större ålderspensionsavgångar under vissa år.

NCCs svenska verksamhet tillämpar idag målmedveten rekrytering och kompetensutveckling för att kompensera för ålderspensionsavgångar och för att trygga det framtida ledarskapet.

Trots en relativt hög medelålder är 22 procent av tjänstemännen och 29 procent av yrkesarbetarna under 35 år. I absoluta termer innebär detta att 1200 tjänstemän och 2300 yrkesarbetare är mycket viktiga ur ett utvecklings- och förnyelseperspektiv.

Nyckelgruppen bland tjänstemännen är högskoleutbildade ingenjörer – civilingenjörer och högskoleingenjörer. Sedan 1992 driver NCC mycket framgångsrikt ett tvåårigt elevingenjörprogram. Trots lågkonjunkturen har rekryteringen av nyutexaminerade teknologer till elevingenjörprogrammet legat i intervallet 40-60 ingenjörer per år.

I december 1997 fanns inom NCC 612 högskoleutbildade ingenjörer med medelåldern 37 år. Åldersfördelningen visar konsekvensen av en medveten rekrytering. 270 ingenjörer är under 35 år. Inom denna grupp finns en stor del av NCCs framtida chefer och specialister.

### Högskoleutbildade ingenjörer

Ålder	-35	36-45	46-55	56-
Procentandel	44%	28%	21%	7%

Här finns en stor möjlighet men också en utmaning. Unga välutbildade ingenjörer är eftertraktade och rörliga på arbetsmarknaden. Det är därför viktigt att NCC fokuserar på nytänkande, delaktighet och utveckling av allas kompetens.

Inom NCC finns en etablerad metodik för chefs- och specialistidentifiering, medarbetarsamtal och personlig utvecklingsplan. Med fokus på högskoleutbildade ingenjörer under 35 år kommer NCC under 1998 att genomföra speciella satsningar. Samtidigt kommer vi att vidareutveckla vårt rekryteringsförfarande och erbjuda teknologer både praktik och utbildning på NCC redan efter två års studier på högskolan.

## PERSONALENKÄT 1997

NCC har utvecklat en modell för mätning, analys och styrning av utvecklingsåtgärder. Modellen har två huvudsyften. Det ena är att tydliggöra för externa intressenter hur drivkraft och prestation utvecklas hos NCCs medarbetare. Det andra syftet är att använda modellen som ett verktyg för ständig förbättring. Chefer på olika nivåer får en analys av humankapitalet inom sin enhet som ligger till grund för en utvecklingsplan.

I personalenkäten 1997 tillfrågades 10000 medarbetare i den svenska verksamheten. Svaren redovisas i form av index för de två variablerna prestation och drivkraft samt för nycklarna ledarskap, kompetens och organisation.

En jämförelse mellan 1996 och 1997 visar att indexvärdena för prestation och drivkraft ökat med en indexenhet.

Områden där försämringar skett är styrning och kompetensutveckling. Styrning är en del av ledarskapet. Nedgången har sin förklaring i samgåendet mellan NCC och Siab. I en process där två företagskulturer smälts samman, många får nya chefer, chefer får nytt arbetsinnehåll och nya medarbetare, ställs ledarskapet på sin spets och får ofta kritik. Index för ledarstil har ökat vilket självklart är ett mycket gott betyg.

Den låga nivån på kompetensutveckling förklaras av en mycket stor skillnad mellan yrkesarbetare och tjänstemän. Kompetensutveckling är att utveckla förmågan att lösa vardagens arbetsuppgifter. Att utveckla kompetens är därför



en fråga både om lärande i arbete och utbildning, som måste planeras för varje medarbetare. Det är ett centralt moment i ledarskapet. Här finns också förklaringen i nedgången. Samgäendet har tagit så mycket kraft att frågor som rör kompetensutveckling i många fall skjutits på framtiden.

#### DELAT ANSVAR FÖR KOMPETENSUTVECKLING MELLAN MEDARBETARE OCH CHEF

Målsättningen är årliga medarbetarsamtal av hög kvalitet med samtliga tjänstemän och på sikt med samtliga yrkesarbetare.

Andelen tjänstemän som haft medarbetarsamtal har minskat från 81 till 72 procent, vilket beror på att Siab inte haft medarbetarsamtal i samma omfattning som NCC. Mycket glädjande är att kvalitén höjts markant.

I medarbetarsamtalet fogas förväntningar, önskemål och NCCs strategiska krav samman till en individuell utvecklingsplan. Ett mycket viktigt moment blir ett systematiskt lärande för förändring och att skapa ett ledarskap för morgondagens utmaningar.

#### KOMPETENS FÖR FÖRÄNDRING

Långsiktig konkurrenskraft tar sin utgångspunkt i förmågan att utveckla och förändra. För att säkerställa detta är det nödvändigt att lägga fast mål och följa upp dessa. Det är viktiga inslag i modern ledningsinformation. I NCC arbetar vi med nyckeltal för kompetens för förändring.

Samtliga nyckeltal utvecklas i rätt riktning. Det kraftigt ökade antalet certifierade platschefer beror på en mycket konsekvent satsning som görs för att utveckla ny kompetens i byggverksamheten. Inom affärsområdena Anläggning, Bostad och Hus har sammanlagt 229 platschefer certifierats.

#### NORDISKT UTBYTE

1997 års beskrivning av humankapitalet handlar enbart om NCCs svenska verksamhet. En viktig utmaning är att skapa synergieffekter mellan de nordiska dotterbolagen, bli ska informationsutbytet förbättras för att få en total överblick av personalsammansättningen i Norden. Under 1997 togs de första stegen mot utbyte av personella resurser. Svensk personal erbjöds anställning i den norska verksamheten till följd av en gynnsam utveckling på den norska husmarknaden.

NCCs personalenkät	1997	1996 <sup>1</sup>
<b>Prestation</b>	73	72
<b>Drivkraft</b>	62	61
<b>Ledarskap</b>		
Ledarstil	58	56
Styrning	60	61
<b>Kompetens</b>		
Kompetenskrav	72	72
Kompetensutveckling	40	42
<b>Organisation</b>		
Inflytande	58	58
Samverkan/stöd	54	48

Värdena i tabellen är index i intervallet 0–100. Varje värde har beräknats med utgångspunkt från flera frågor i personalenkäten.

#### Definitioner:

Prestation – att vara lyhörd för kundens krav och att göra ett kvalitetsjobb.

Drivkraft – den energi medarbetare lägger på sitt arbete, viljan att bjuda till.

Ledarstil – chefens förmåga att utveckla relationer, att vara ärlig och att vara mån om medarbetaren.

Styrning – chefens förmåga att lägga fast mål och planer, att genomföra och organisera.

Kompetenskrav – förmågan att lösa dagens uppgifter.

Kompetensutveckling – förmågan att lära nytt.

Inflytande – möjligheter till påverkan.

Samverkan/stöd – det stöd som ges av rutiner, inställningen till samverkan.

1) Erfarenheter från 1996 års personalenkät har gjort att vi formulerat om några frågor i 1997 års enkät. Vissa mindre korrigeringar av indexvärdena 1996 har därför gjorts för att få jämförelsebarhet med 1997.

#### Medarbetarsamtal i NCC enligt personalenkät

	1997	1996
Andel av tjänstemännen som haft medarbetarsamtal	72%	81%
Kvalitén på medarbetarsamtalet – andel av de som haft medarbetarsamtal som tycker att medarbetarsamtalet var bra	70%	56%

#### Nyckeltal för kompetens för förändring

	1997	1996
<b>Strategisk ledarkompetens</b>		
– Antal personer med strategisk ledarkompetens per miljard i omsättning	21	18
<b>Teknisk utvecklingskompetens</b>		
– Antal civilingenjörer och högskoleingenjörer per miljard i omsättning	31	29
<b>Kompetens för förnyelse</b>		
– Antal högskoleutbildade ingenjörer under 30 år per miljard i omsättning	8	7
– Antal certifierade platschefer per miljard i omsättning	12	5



Ett av NCCs övergripande miljömål är att samtliga anställda ska miljöutbildas. Hittills har 74 procent av de anställda i Sverige genomgått en företagsanpassad miljöutbildning.

# Övergripande miljömål genomsyrar hela organisationen

NCCs miljöarbete styrs av koncernens övergripande vision och miljöpolicy. Dessutom fastställer alla organisationsnivåer årligen specifika miljömål. På så sätt genomsyrar koncernens övergripande miljömål hela organisationen. Varje affärsområde kompletterar även med egna, affärsområdesspecifika, mål. Miljömålen omsätts i praktisk handling på regionnivå och i de enskilda projekten. En kontinuerlig uppföljning sker där miljöarbetet följs upp och förbättras genom nya mål, förbättrade arbetssätt och höjd kompetens.

Under 1997 fattade NCC, som första större bygg- och fastighetsbolag, beslut om att införa ett miljöledningssystem enligt ISO 14001 samt att miljöcertifiera den svenska verksamheten senast år 2000. Arbetet med detta pågår.

Hittills har NCCs miljöarbete fokuserats på den svenska verksamheten, där ett målstyrt miljöarbete med en väl fungerande organisation har etablerats. Ett koncernövergripande Miljöråd har etablerats med representanter från alla affärsområden. Under 1998 ska miljöorganisationen fokusera på att integrera NCCs verksamhet utanför Sverige.

## MILJÖMÅL OCH MILJÖNYCKELTAL FÖR 1997

I NCCs övergripande koncernvision framgår att NCC ska vara det ledande bygg- och fastighetsföretaget vad gäller miljö. Mot bakgrund av visionen arbetar vi mot följande långsiktiga mål:

- Hela koncernen ska miljöcertifieras enligt ISO 14 001.
- Den svenska delen av koncernen ska vara miljöcertifierad senast år 2000. På sikt ska hela koncernen vara certifierad.
- Satsning på nya affärsmöjligheter

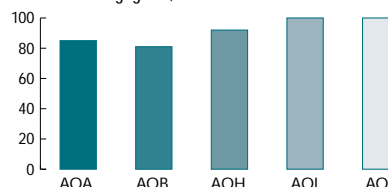
Som ett led i att uppnå detta ställdes fyra övergripande mål upp för 1997; källsortering, miljöutbildning, användning av NCCs Miljövarudatabas samt minst ett affärsområdes-specifikt miljömål per affärsområde.

## RESULTATUPPFÖLJNING AV MILJÖMÅL FÖR 1997

Samtliga nyckeltal bygger på NCCs svenska verksamhet. En mer detaljerad redovisning finns i NCCs Miljöredovisning 1997.

## Källsortering i all verksamhet

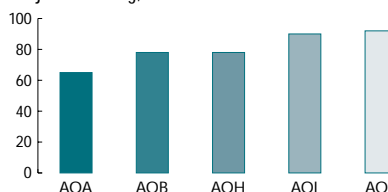
Källsorteringsgrad, %



I genomsnitt källsorterar 87 procent av alla projekt/enheter. Vi fortsätter att utveckla system för att en allt högre andel material ska återanvändas och återvinnas.

## Miljöutbildning av alla anställda

Miljöutbildning, %



Hittills har totalt 74 procent av koncernens anställda genomgått en företagsanpassad miljöutbildning. En kontinuerligt förbättrad kompetens hos alla medarbetare är viktig för att uppnå delaktighet och engagemang.

## ANVÄNDNING AV NCCs MILJÖVARUDATABAS VID PROJEKTERING OCH INKÖP

Sedan 1995 arbetar NCC med miljövarudeklarationer. Materialen bedöms i fyra nivåer; Rekommenderad, Godkänd, Accepterad och Undvik. Uppgifterna lagras i en databas som även finns på NCCs Intranet. Under 1997 har cirka 500 byggprodukter registrerats och arbetet fortskrider allt snabbare. Under 1998 läggs bedömningsnivån Förbjuden till. Miljövarudatabasen var under hösten 1997 tillgänglig för samtliga i miljö- och inköpsorganisationen samt för ytterligare cirka 250 miljöintresserade medarbetare i Sverige.

... long-term environme  
guide all our operations.  
At NCC we think before we act.

NCC beslutade att som första större bygg- och fastighetsbolag införa ett system enligt miljöledningsstandarden ISO 14001 samt att miljöcertifiera koncernens svenska verksamhet senast år 2000.

50553

NCC

## RESURSFÖRBRUKNING I NCC AB

Följande nyckeltal för NCCs svenska verksamhet bygger på studier av ett begränsat antal projekt. Resultaten kommer att följas upp under 1998. För energianvändning och transportarbete har utsläppen av CO<sub>2</sub> beräknats med hjälp av schabloner.

### Restprodukter

Återvinning	51 000 ton
Farligt avfall	400 ton
Energi	22 000 ton
Fyllnad	251 000 ton
Deponi	19 000 ton

<b>Totalt</b>	<b>343 400 ton</b>
---------------	--------------------

### Transporter\*

Drivmedel	112 000 m <sup>3</sup>
CO <sub>2</sub> -utsläpp	356 000 ton

### Energi

El, värme	592 000 MWh
CO <sub>2</sub> -utsläpp	50 000 ton

<b>Vattenanvändning</b>	<b>2 950 000 m<sup>3</sup></b>
-------------------------	--------------------------------

\* Exkl. tjänstemannaresor som inte är direkt kopplade till ett projekt.

## ÖVRIGA NYCKELTAL

Följande miljöinvesteringar har gjorts i NCC-koncernen under 1997. Då det är svårt att särskilja miljöinvesteringar från andra investeringar redovisas nedan bara de viktigaste ur miljösynpunkt.

### Miljöinvesteringar, MSEK

Miljöutbildning	17
Koncerngemensamma resurser	7
Forskning och teknikutveckling	4
Maskiner och utrustning	9

NCC har haft kostnader för följande miljöskatter och avgifter under 1997.

### Miljöskatter och avgifter, MSEK

Naturgrusskatt	15
Koldioxidskatt, avser olja och gas	28
Indirekt koldioxidskatt via drivmedel	114
Energiskatt, avser el, olja och gas	29
Indirekt energiskatt via drivmedel	230

De potentiella framtida miljökostnaderna för NCC avser främst:

### Framtida återställningskostnader

Återställande av täkter	Medel finns reserverade
Byggnadsinnehav	Inventering pågår
Markinnehav	Inventering pågår

För mer information, se NCCs Miljöredovisning 1997 som kan beställas från NCC.

# Teknik, forskning och utveckling

NCCs engagemang inom forskning och utveckling sträcker sig från kunskapsbyggande forskning till industriellt inriktad produkt- och metodutveckling. Arbetet bedrivs både på koncernnivå och inom NCCs olika affärsområden. Koncernens FoU-enhet leder och ansvarar för den kunskapsuppbyggande forskningen medan affärsområdena svarar för produkt- och metodutveckling inom sina respektive områden. Den samlade verksamheten styrs och samordnas av NCCs FoU-Råd.

Det finns idag tre tekniska utvecklingsområden som genomsyrar byggandet och som NCC fokuserar på:

- Miljöhänsyn
- Tillämpning av IT
- Effektivare byggande

Viktiga delar i den kunskapsuppbyggande forsknings- och utvecklingsverksamheten är högskolekontakter, medverkan i nationella och internationella program, industriforskare och FoU-samverkan med våra Nordenbolag.

Under 1997 hade NCC åtta industriforskare. Dessa är verksamma vid de fyra tekniska V-högskolorna och bedriver forskningsprojekt inom av NCC prioriterade områden.

Spridning av kunskap och införande av forskningsresultat är en nyckelfråga för att nå resultat i byggverksamheten. Här spelar NCC Teknik en viktig roll. NCC Teknik har cirka 140 olika specialiteter inom projektering, konstruktion och teknisk utveckling inom anläggnings-, bygg- och installationsområdet. NCC Teknik är en viktig länk mellan teknisk utveckling och tillämpning i projekt. Detta innebär inte bara att tillämpa rätt kunskap utan också sprida och generera ny kunskap i samspel med koncernens affärsverksamhet.



# Fortsatt stark tillväxt i Finland och Norge

NCCs hemmamarknader är Sverige, Danmark, Finland och Norge. Totalt ökade bygginvesteringarna i Norden med 2 procent under 1997. Finland hade den i särklass starkaste tillväxten; bygginvesteringarna ökade med 12 procent. Svenska bygginvesteringar sjönk med 9 procent och Sverige var därmed det enda landet där bygginvesteringarna minskade.

NCC är även verksamt i den tyska regionen Berlin-Brandenburg.

## SVERIGE

De totala bygginvesteringarna under 1997 blev lägre än vad som förutsågs i början av året. Nyproduktionen av bostäder föll ytterligare och slog nya bottenrekord. Även industrins och statens bygginvesteringar minskade.

Inför 1998 finns förhoppningar om att den låga räntnivån och en ökad inhemsk efterfrågan ska leda till en vändning i byggkonjunkturen.

För 1998 väntas produktionen av nya bostäder stiga från cirka 9000 bostäder till omkring 12000-13000 bostäder. Villor och bostadsrätter i bra lägen i tillväxtregioner kommer att dominera marknaden då hög boendebesättning och arbetslöshet ger dåliga förutsättningar för nyproduktion av hyreshus.

Inom sektorn övriga hus väntas en positiv utveckling. Offentligt byggande förväntas dock stagnera till följd av framför allt kommunernas pressade ekonomi.

Industribyggandet beräknas minska under 1998, dock i väsentligt lägre takt än 1997. Efterfrågan är begränsad efter de stora industriinvesteringar som gjordes i mitten av 90-talet. Den finansiella krisen i Asien påverkar exportindustrin i Sverige negativt vilket kan dämpa industrins investeringar ytterligare.

Väg- och anläggningsbyggandet väntas öka något 1998 till följd av ökade investeringar inom energisektorn.

På fastighetssidan har marknaden för kontor och butiker återhämtat sig under de senaste åren, framför allt i storstadsregionerna. Efterfrågan på industrilokaler har däremot minskat. Bostadsmarknaden utvecklas positivt i storstads- och tillväxtregioner.

## DANMARK

Bygginvesteringarna i Danmark ökade med 4 procent under 1997. Under 1997 påbörjades 17 500 lägenheter, vilket är en ökning med 9 procent jämfört med föregående år. I mitten av året stoppades tillståndsgivningen för det statligt stödda bostadsbyggandet, men effekterna av byggstoppet märks av först under 1998. Det privata bostadsbyggandet väntas öka under 1998, vilket innebär att antalet påbörjade lägenheter hamnar i nivå med 1997.

I sektorn övriga hus ökade investeringarna med 9 procent under 1997. Under 1998 beräknas tillväxten stagnera pga fallande investeringar inom jordbruket. Det industriella och kommersiella husbyggandet fortsätter dock att öka.

Under 1998 avslutas de stora väg- och anläggningsarbetena kring Stora Bälts- och Öresundsförbindelserna. Detta och vikande aktiviteter på energi- och miljöområdet innebär att väg- och anläggningsmarknaden minskar de närmast kommande åren. På järnvägssidan, där bla bygglov har beviljats för en utbyggnad av pendeltåg, ser situationen lite ljusare ut.

Köpenhamns fastighetsmarknad har de senaste åren haft en relativt svag tillväxt. Förändringar i hyreslagsstiftningen, byggprojekt i anslutning till Öresundsförbindelsen samt den goda danska ekonomin inger förhoppningar om en mer positiv trend de närmaste åren.

## FINLAND

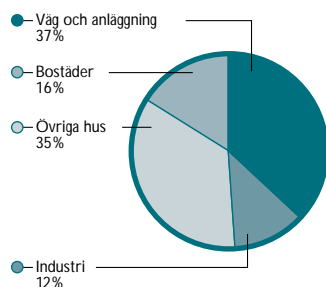
Bostadsbyggandet ökade mer än förväntat under 1997 och antalet påbörjade bostäder uppgick till drygt 30000 (23600). Bostadsinvesteringarna förväntas öka ytterligare under 1998. Minskade statliga subventioner påverkar investeringarna negativt och det är osäkert om den privatfinansierade produktionen kan ersätta bortfallet. Antalet påbörjade bostäder bedöms därför minska under 1998 jämfört med 1997. Byggandet är främst koncentrerat till Helsingforsregionen samt vissa tillväxtorter. Den kraftiga tillväxten under 1997 och den regionala koncentrationen har medfört att byggkostnaderna ökat.

Investeringarna inom sektorn övriga hus ökade med 9 procent under 1997. En lägre ökningstakt väntas under 1998.



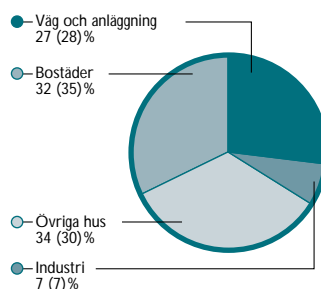
### Produktmix i Norden 1997

NCC-koncernen



Källa: Byggtreprenörerna och NCC

Byggföretagens marknad



Anläggningsinvesteringarna ökade med 3 procent under 1997 och inför 1998 väntas ökningen bli något lägre. Byggbolagens orderstock ligger under den långsiktiga snittnivån.

Fastighetsmarknaden har utvecklats positivt och efterfrågan på moderna kontor är stor i Helsingfors, vilket har lett till ökade priser och hyror. Den positiva utvecklingen väntas fortsätta under 1998.

#### NORGE

De ekonomiska förutsättningarna är gynnsamma för byggindustrin. Bygginvesteringarna har stigit med 3–7 procent per år sedan 1993. För 1998 och 1999 väntas tillväxten bli 1–2 procent per år. Bostadsinvesteringarna steg med cirka 10 procent 1997.

Den starka norska ekonomin har lett till att investeringarna inom övriga hus varit större än vad som förväntats under 1997, särskilt i Oslo och övriga östra Norge. En avmattning väntas dock under 1998.

Väg- och anläggningsinvesteringarna domineras av offentliga beställningar och ligger sedan 1993 stabilt på drygt 20 miljarder NOK per år. Efter en mindre nedgång 1997 förväntas en uppgång på cirka 5 procent under 1998. Minskad aktivitet i samband med att Gardermoenbanan färdigställs bör kompenseras av ökade investeringar i vägar och inom energisektorn.

På fastighetsmarknaden har efterfrågan på kontorsfastigheter i centrala Oslo lett till kraftigt stigande hyror och stor nyproduktion av kontorslokaler.

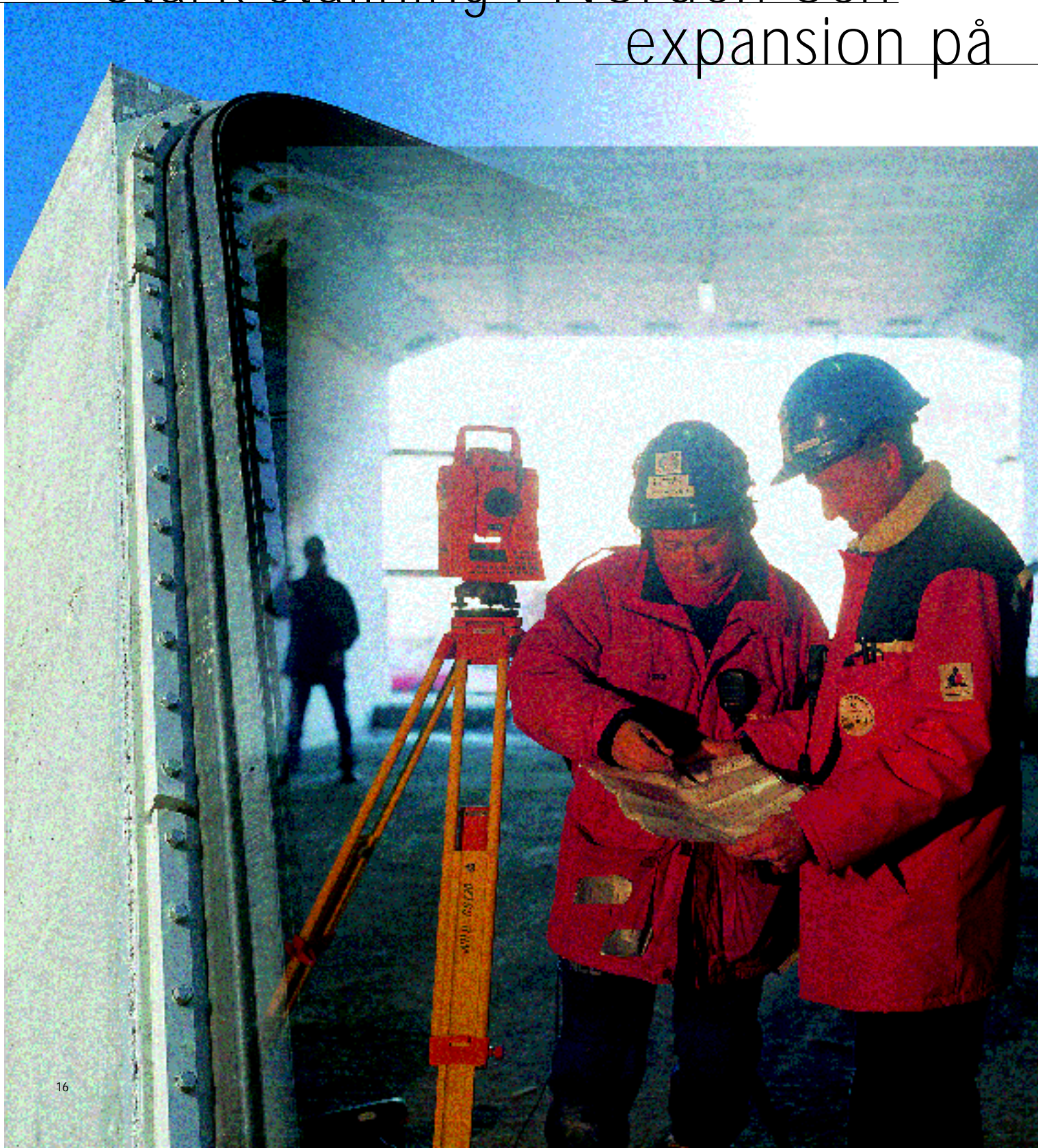
### Byggandets utveckling

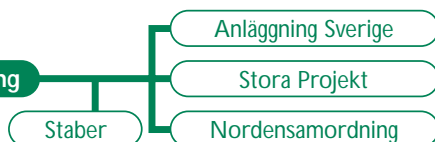
	1996 miljarder SEK	1997 procent	1998 procent	1999 procent
<b>Norden totalt</b>				
Bostäder	116	3	8	6
Övrigt husbyggande	142	5	2	1
Väg- och anläggning	103	-2	1	-3
Summa bygginvesteringar	361	2	3	1
Underhållsarbeten	174	2	1	0
Totalt investeringar och underhåll	535	2	3	1
<b>Sverige</b>				
Bostäder	32	-26	9	13
Övrigt husbyggande	47	-4	1	3
Väg- och anläggning	35	-2	2	3
Summa bygginvesteringar	114	-9	3	5
Underhållsarbeten	79	5	2	0
Totalt investeringar och underhåll	193	-3	3	3
<b>Danmark</b>				
Bostäder	29	10	3	0
Övrigt husbyggande	30	9	2	-2
Väg- och anläggning	27	-7	-6	-22
Summa bygginvesteringar	86	4	0	-8
Underhållsarbeten	46	-2	-3	-1
Totalt investeringar och underhåll	132	2	-1	-6
<b>Finland</b>				
Bostäder	28	20	15	10
Övrigt husbyggande	27	9	9	5
Väg- och anläggning	19	3	2	2
Summa bygginvesteringar	74	12	9	6
Underhållsarbeten	19	3	3	3
Totalt investeringar och underhåll	93	10	8	5
<b>Norge</b>				
Bostäder	28	10	4	3
Övrigt husbyggande	37	11	-1	-2
Väg- och anläggning	22	-2	5	1
Summa bygginvesteringar	87	7	2	1
Underhållsarbeten	30	2	2	2
Totalt investeringar och underhåll	117	6	2	1

Källa: Byggtreprenörerna och NCC

**AFFÄRSOMRÅDE ANLÄGGNING** utför nybyggnad, reparation och underhåll inom väg- och anläggningsområdet i Norden och på utvalda marknader i övriga världen. Affärsområdet är den ledande anläggningsbyggaren när det gäller kvalitet, miljö, effektivitet och utvecklingskraft. Inom affärsområdet satsas på forskning och utveckling både vad gäller kvalitets- och miljöfrågor. Nettoomsättningen uppgick 1997 till 10,7 (10,8) miljarder SEK, varav 3,3 (2,7) miljarder SEK utanför Sverige.

## Stark ställning i Norden och expansion på





Lars Wuopio  
Affärsområdeschef

## AFFÄRSIDÉ

Affärsområde Anläggning ska med hög kompetens, kvalitet och kostnadseffektivitet samt i dialog med kunden initiera, projektera, förädla och producera anläggningsprojekt i Norden och på andra utvalda marknader.

Affärsområde Anläggning ska utföra stora anläggningsprojekt på prioriterade marknader utanför Norden.

Affärsområde Anläggning ska även kunna erbjuda finansiering samt drift och underhåll av anläggningar.

# internationella projektmarknader

## STRATEGI

Affärsområde Anläggnings strategi inriktas på att stärka ställningen i de nordiska länderna och att expandera på internationella projektmarknader.

På den svenska marknaden ska positionerna stärkas främst genom fortsatt specialisering. Vidare har ett antal strategiska tillväxtområden definierats, med huvudsaklig inriktning på energisektorn, miljöförbättring samt drift, underhåll och service av bland annat vägar och kommunala anläggningar.

Mellan enheterna i de nordiska länderna ska synergieffekter och samordningsfördelar utnyttjas. Under 1997 fastställdes en gemensam inriktning på produkt- och konceptutveckling. Specialiseringen fortsätter. Ett antal produkt- och kompetensområden prioriteras; grundläggning, ledningsrenovering, bergarbeten samt glidform-/betongarbeten.

På projektmarknader utanför Norden inriktas strategin på selektiv tillväxt, dels genom utveckling av den egna verksamheten, dels genom samarbete med utländska företag i allianser, som t ex INS-alliansen.

## PRODUKTER

Affärsområde Anläggning utför nybyggnad, reparation och underhåll inom områdena;

- vägar, broar, tunnlar och berggrum
- järnvägar och flygfält
- mark- och ledningssystem
- beläggningar
- drift, underhåll och service av vägar och kommunala anläggningar
- miljöförbättringar
- energianläggningar
- övriga anläggningsarbeten t ex anläggningar för processindustri, vatten- och avloppssystem, kajer och hamnar.

## MARKNADEN OCH VERKSAMHETEN I SVERIGE

Den svenska anläggningsmarknaden styrs till stora delar av politiska beslut. Under 1997 präglades marknaden av viss osäkerhet och anläggningsinvesteringarna minskade med 2 procent. När bilden så småningom klarnar, främst vad gäller den framtida energiförsörjningen, infrastruktur och storstadsöverenskommelser, kommer investeringsvolymerna troligtvis att öka något.

I Sverige utgörs huvuddelen av affärsområdets verksamhet av små och medelstora projekt. Under 1997 drevs totalt cirka 2000 projekt i Sverige. Av dessa hade 80 procent en entreprenadsumma som understeg 5 MSEK.

Under första halvåret 1997 färdigställdes två etapper av Ostkustbanan. Arbetena omfattade 4,6 kilometer nytt dubbelspår och utbyggnad till dubbelspår av 5,2 kilometer järnväg. Under våren invigdes också utbyggnaden av väg E20 i Strängnäs kommun. Utbyggnaden omfattade 11 kilometer fyrfilig motorväg inklusive sex broar, till en kontraktsumma om drygt 200 MSEK. I juni 1997 färdigställdes en nybyggd vägsträckning av väg 32 i Småland. Etappen omfattade 13 kilometer nybyggd väg, inklusive 10 broar.

I centrala Stockholm byggs en ny snabbspårväg. NCC uppför här Oxhålsbron, en drygt 400 meter lång bro med en segelfri höjd på 24 meter. På Lidingö utför NCC ett större marksaneringsarbete på uppdrag av AB Svenska Shell. Projektet omfattar sanering av industrimark för framtida villabebyggelse.

Affärsområde Anläggning fick under året i uppdrag av Vägverket att svara för fortsatta reparationer av Ölandsbron. Ordersumman uppgick till 135 MSEK. Entreprenaden ska vara avslutad hösten 1999.

I juli 1997 fick Affärsområde Anläggning en order på bland annat mark- och broarbeten för den fortsatta utbyggnaden av järnvägen Västkustbanan. Uppdraget är värt 170 MSEK och startade i augusti 1997.

Under 1997 erhöles också ett flertal uppdrag för drift och underhåll av vägar.

Beläggningssmarknaden minskade 1997 med 15-20 procent, men bedöms öka under 1998. Även grundläggningssmarknaden har avmattats under 1997. En god orderstock inom dotterbolaget Hercules Grundläggning AB håller dock volymen uppe under 1998.

Världens volymmässigt största sänktunnel, Öresundstunneln, utgör en viktig del i Öresundsförbindelsen. Tunneln förbinder den konstgjorda halvön vid Kastrup med den konstgjorda ön Pepparholm.



Direkt under terminalerna på Arlanda, byggs tre stationer, två för Arlanda Express och en för genomgående trafik.



I Malaysia är NCC representerat genom det delägda bolaget Siab (M) Sdn Bhd.

## VERKSAMHET OCH MARKNADER I ÖVRIGA NORDEN

NCC Eeg-Henriksen driver ett antal betydande anläggningsprojekt, varav ett flertal tunnelprojekt. Tunneln i Sogn og Fjordane är det största projektet. I Bergen byggs tunnlar för en stor vattenreningsanläggning och mellan Oslo och Akershus byggs den 1 820 meter långa Rælingtunneln. Utbyggnaderna i anslutning till Gardermoen flygplats tillhör också de större projekten under 1997. NCC Eeg-Henriksen ingår i ett internationellt konsortium som bygger ett kraftverk i Costa Rica.

Anläggningsverksamheten inom NCC Puolimatka var av ringa omfattning under 1997. NCC Puolimatka har det övergripande ansvaret för NCC-koncernens verksamhet i Ryssland, där energisektorn är en tillväxtmarknad.

I Danmark är NCC Rasmussen & Schiøtz engagerat i flera viktiga projekt, bl.a. Öresundsförbindelsens landanslutningar på den danska sidan. NCC Rasmussen & Schiøtz ingår också i det konsortium som bygger Minimetron i Köpenhamn.

## PROJEKTMARKNADEN

Under våren 1997 invigdes och överlämnades vattenkraftverket Uri i Kashmir, som NCC under sex år byggt i konsortium med Skanska, ABB, Kværner och Sweco, till de indiska myndigheterna. Ordersumman uppgick till 5,5 miljarder SEK, varav NCCs del var cirka 1,4 miljarder SEK.

NCC ingår i ett internationellt konsortium som i september 1997 erhöill koncession för en del av motorvägen A2 i Polen. Koncessionen avser 362 kilometer motorväg från väster om Warszawa till den tyska gränsen och en order kan för NCCs del bli värd totalt 3 miljarder SEK. Etappen ingår i det polska motorvägsprogrammet som syftar till att bygga ut motorvägsnätet i Polen med 260 mil motorväg fram till år 2015.

I Mellanöstern deltar Affärsområde Anläggning med ledning och teknisk assistans i några stora projekt.

## INTRESSANTA PROJEKT

### Öresundstunneln

NCC leder Øresund Tunnel Contractors, ØTC, som bygger den 3,7 kilometer långa tunneln som ingår i Öresundsförbindelsen. Sänktunneln byggs av element som tillverkas i en fabrik i Köpenhamns norra hamn. Elementen bogseras sedan ut i Öresund för att sänkas på plats i en utgrävd ränna på havsbotten. Bygandet pågår mellan 1995 och 2000, då hela Öresundsförbindelsen ska tas i bruk. NCCs andel uppgår till cirka 1,2 miljarder SEK.

## Arlandabanan

Arlandabanan är det första större infrastrukturprojekt i Sverige som finansieras av både staten och det privata näringslivet genom en sk BOT-lösning (Build-Operate-Transfer).

När Arlandabanan står färdig 1999 fortsätter NCCs åtagande genom A-Train AB som ska svara för driften av banan i ytterligare 45 år. Se Affärsområde Invest, sid 40.

## Motorväg E18/E20 Örebro-Arboga

I september 1997 inleddes byggandet av motorvägen mellan Örebro och Arboga. Projektet, som för NCCs del är värt 530 MSEK, omfattar nybyggnad av 26 kilometer motorväg. Vägen ska vara klar i september år 2000.

## Mälärbanan

I oktober 1997 invigdes Mälärbanan som sträcker sig mellan Örebro och Kungsängen. Mälärbanan är byggd för framtidens snabbtågstrafik med hastigheter upp till 200 km/timme och omfattar totalt 190 kilometer järnväg. Totalentreprenör har varit Konsortiet Mälärbanan, där NCC haft en 44-procentig andel motsvarande närmare en miljard SEK. Uppdraget har omfattat såväl projektering som produktion.

## FORSKNING OCH UTVECKLING

Affärsområde Anläggning tillämpar flera tekniker som är direkta resultat av FoU-arbete, tex maskinstyrning med GPS-teknik, användande av värmescanner för jämnare beläggningskvalitet, kallteknik inom beläggningsverksamhet samt resurssnålt och ekologiskt väg- och järnvägsbyggande.

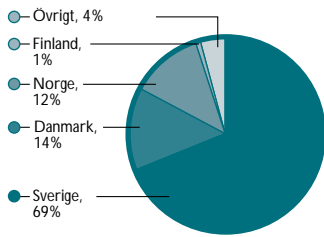
Den industriella forskningen bedrivs ofta i nära samarbete med tekniska högskolor och universitet. Exempel på forskningsområden är högpresterande betong, väg/bro/tunnel och miljödriven produktutveckling. Ett antal forskningsprojekt drivs i direkt anslutning till byggprojekten. Bl.a. genomförs vid Arlandabanan dels ett forskningsprojekt kring ventilationsutformning, dels ett industridoktorandprojekt kring optimal utformning av injektering. Tillverkningen av tunnelementen för Öresundstunneln är baserad på avancerad betongteknologi, särskilt vad avser styrning av betongens härdning. NCC forskar kring detta inom ramen för ett större europeiskt forskningsprojekt.

## ORGANISATION

Efter fusionen mellan Siab och NCC har verksamheten inom enheten Anläggning Sverige organiserats i sju geogra-

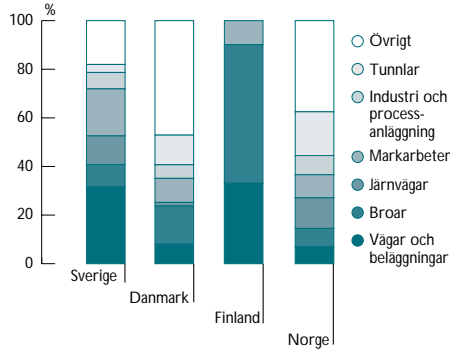
### Nettoomsättning 1997

per land, %



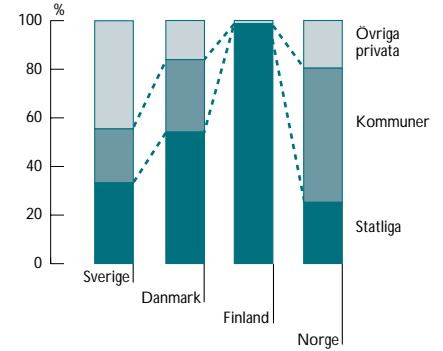
### Produktmix

Nettoomsättning per produktgrupp, %



### Kundstruktur

Nettoomsättning per kundkategori, %



fiska regioner. Även den internationella verksamheten inom enheten Stora Projekt är organiserad i geografiska regioner, för att därigenom bättre kunna fokusera på respektive marknads struktur och förutsättningar. Enheten Nordensamordning ansvarar för affärsområdets verksamhet på de nordiska marknaderna och samordnar anläggningsverksamheten mellan de nordiska dotterbolagen. I affärsområdet ingår också det helägda dotterbolaget Hercules Grundläggning AB.

### RESULTAT

Affärsområde Anläggnings ordergång uppgick till 10,0 (9,5) miljarder SEK. Vid utgången av 1997 uppgick orderstocken till 6,4 (7,2) miljarder SEK. Minskningen beror på att produktionen förskjutits mot mindre projekt.

Nettoomsättningen uppgick till 10 746 MSEK, att jämföra med 10 841 MSEK 1996. Nedgången i Sverige till följd av den svaga marknadsutvecklingen kompenseras av tillväxt i övriga Norden.

Resultatet efter finansnetto uppgick till 141 (78) MSEK. Nettomarginalen var 1,3 (0,7) procent. Förbättringen förklaras av högre rörelsemarginal till följd av starkt produktionsresultat i ett antal stora projekt.

### FRAMTID

Anläggningsmarknaden i Sverige bedöms kunna öka med cirka två procent under 1998. Det offentliga byggandet bör i takt med den avslutade budgetsaneringen och stigande skattebaser kunna vändas i positiv riktning. På miljö- och energiområdet finns stora potentiella investeringar.

I de övriga nordiska länderna, pekar byggandet totalt sett uppåt.

Ordergången på projektmarknaden förväntas öka under 1998. Affärsområde Anläggning förväntas 1998 redovisa ett resultat efter finansnetto som överstiger 1997 års resultat.

### Affärsområde Anläggning

Proforma

MSEK	1997	1996
Ordergång	10012	9520
Orderstock	6404	7241
Resultat efter finansnetto	141	78
Operativt sysselsatt kapital vid årets slut	1856	1675
Kassaflöde	-430	

### Relationstal

Rörelsemarginal	0,3%	-0,9%
Nettomarginal	1,3%	0,7%
Räntabilitet på operativt sysselsatt kapital <sup>1,2</sup>	10,0%	6,7%

### Övrigt

Medelantal anställda	7 336	7 804
----------------------	-------	-------

### RESULTATRÄKNING, MSEK

Nettoomsättning	10 746	10 841
Produktionskostnader	-9 952	-10 220
Bruttoresultat	794	621
Försäljnings- och administrationskostnader	-766	-717
Rörelseresultat	28	-96
Finansiella poster	113	174
Resultat efter finansiella poster <sup>3</sup>	141	78

### BALANSRÄKNING, MSEK

Anläggningsfastigheter	85	94
Materiella och immateriella anläggningstillgångar	338	305
Aktier och andelar	7	8
Räntebärande fordringar	140	100
Räntefria fordringar	2 379	2 037
Likvida medel	2 840	3 050
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>5 789</b>	<b>5 594</b>
Eget kapital	1 004	920
Minoritetsintressen	14	12
Räntebärande skulder och avsättningar	778	550
Räntefria skulder och avsättningar	3 062	3 048
Ej upparbetad projektfakturering	931	1 064
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>5 789</b>	<b>5 594</b>

1) Relationstalen har ovan beräknats på en operativ balansräkning, där skattemässigt betingade, ej räntebärande koncernbidrag bytts ut mot de obeskatade reserver som de givit upphov till i koncernen.

2) 1997 har räntabiliteten beräknats på genomsnittligt sysselsatt kapital under året, 1996 på sysselsatt kapital vid årets slut.

3) Se sid 46.

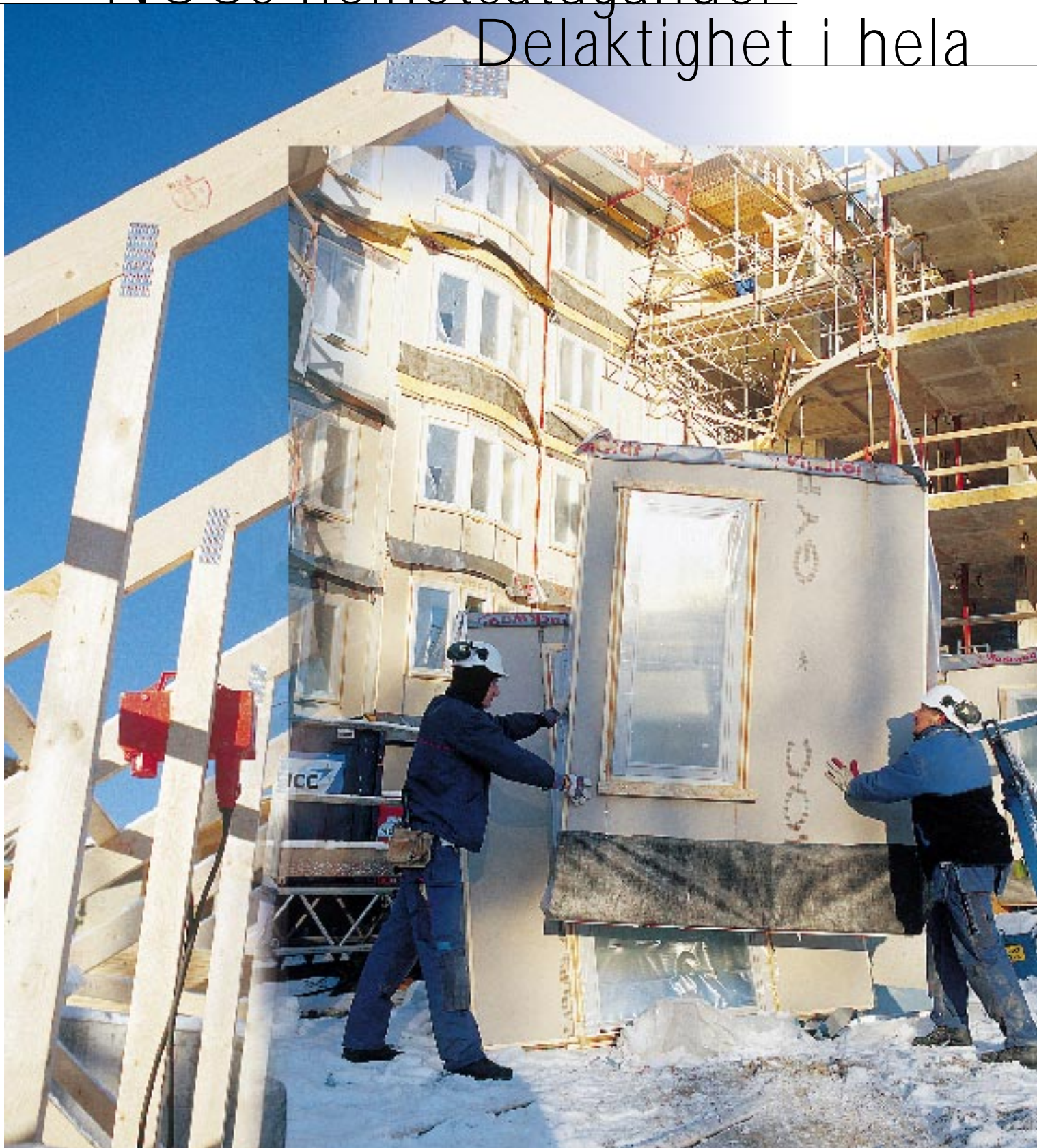
**AFFÄRSOMRÅDE BOSTAD** ansvarar för koncernens bostadsbyggande, vilket innefattar allt från idé, anskaffning av mark, planering, byggande och försäljning till service och underhåll av bostadsprojekt.

Affärsområde Bostad utför också renoveringar samt om- och tillbyggnader av bostäder.

Genom tillgång till egen mark för bostadsproduktion och en offensiv satsning på egna projekt blir NCC i allt mindre utsträckning beroende av traditionella storkunder.

Årets nettoomsättning uppgick till 2,0 (2,0) miljarder SEK. Koncernens totala bostadsbyggande uppgick till cirka 5 miljarder SEK, varav en stor del återfinns i Affärsområde Hus både i Sverige och övriga Norden.

## NCCs helhetsåtagande: Delaktighet i hela





Lennart Eriksson  
Affärsområdeschef

## AFFÄRSIDÉ

Affärsområde Bostad ska på utvalda marknader, med hög kompetens och med väl fungerande koncept och metoder, ta initiativ till, utveckla och genomföra bostadsprojekt.

Affärsområde Bostad ska producera projekt i egen regi och genomföra ny- och ombyggnadsentreprenader i enlighet med affärsområdets kvalitetssystem.

I Sverige ska projekt i egen regi koncentreras till tillväxtregioner. Utanför Sverige ska affärsområdet agera främst i Berlin-Brandenburgområdet i Tyskland och i Warszawaområdet i Polen.

# kedjan av ett projekt

## STRATEGI

Målet för Affärsområde Bostad är att med god lönsamhet bli den ledande aktören på marknaden genom att erbjuda kunden ett boende som skapas utifrån kundens önskan, krav och behov.

För att uppnå detta har Affärsområde Bostad utvecklat ett koncept för byggande i egen regi, sk helhetsåtagande. Arbetsättet ska implementeras i verksamheten så att minst 70 procent av nyproduktionen sker enligt konceptet.

Utvecklingen av organisation och processer fortsätter för att öka specialiseringen. Även utvecklingen inom framför allt områdena kvalitet, miljö, installation, inköp och industriellt byggande fortsätter.

## NCCs HELHETSÅTAGANDE

NCCs koncept för helhetsåtagande innebär delaktighet i hela kedjan av ett bostadsprojekt – från idé, anskaffning av mark, planering, byggande till försäljning samt service och underhåll.

Genom att styra ett projekt från idéstadiet kan NCC påverka detaljplaner och utveckla idéer som överensstämmer med kundernas önskemål, krav och behov. Delaktighet i hela processen och färre mellanhänder leder till en mer effektiv produktion och därmed lönsammare projekt. Det gör det också möjligt att ta ut rätt pris för de produkter man utvecklar.

I traditionella entreprenaduppdrag går ofta värdefull kunskap förlorad när ett projekt lämnar en aktör och övergår till en annan. Helhetsåtagandet leder till att kunskap stannar kvar i projektet och att kvaliteten ökar. Under 1997 har konceptet för helhetsåtagande kompletterats med dokument för miljöinventering.

Helhetsåtagandet ger också större möjligheter till framförhållning i volymer och sysselsättningstillfällen. Även om yttre faktorer styr projektens tidsplan, kan affärsområdet påverka situationen på ett helt annat sätt än när det handlar om beställningar från traditionella byggherrar.

## BOSTADSMARKNADEN

Ett antal faktorer talar för en vändning på bostadsmarknaden. Den jämförelsevis låga räntan bidrar till en ökad optimism, även om realräntan fortfarande är kvar på en relativt hög nivå. Utlåningsviljan ökar hos banker och finansieringsinstitut. Priserna på fastigheter, villor och bostadsrätter ökar, särskilt i bra lägen. Befolkningsutvecklingen är positiv på ett flertal orter. Enligt beräkningar från bla Boverket kommer inom några år 25 000–30 000 lägenheter att produceras per år.

De närmaste årens bostadsproduktion kommer främst att bestå av småhus och bostadsrätter i bra lägen i storstäder och universitetsorter. Bostäderna kommer att efterfrågas av de kunder som kan betala för läge och standard. För Affärsområde Bostad medför detta en satsning på projekt i egen regi i tillväxtregioner.

Affärsområdets kunder är dels slutkunder, dvs bostadskonsumenter som bor i bostäderna och köper bostad direkt av Affärsområde Bostad, dels storkunder som kommunala bostadsbolag, HSB, Riksbyggen och privata fastighetsägare. Storkundernas aktivitet förväntas ligga på en relativt låg nivå under de närmaste åren.

I Sverige har Affärsområde Bostad under året påbörjat cirka 1 000 lägenheter i 16 projekt i egen regi och cirka 300 på entreprenad. Vid årsskiftet var 1 100 lägenheter i egen regi i produktion.

I Tyskland påbörjade NCC 677 lägenheter under 1997. Vid årsskiftet var 713 lägenheter i produktion.

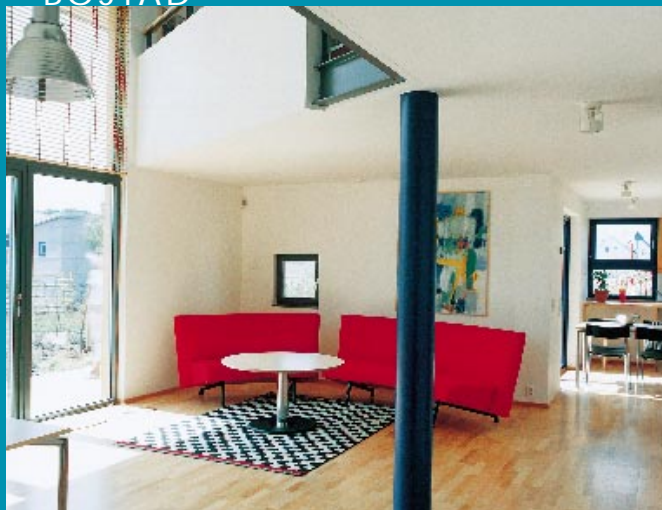
## DEN SVENSKA VERKSAMHETEN

Förvärv av Flexihus

Den 1 december 1997 förvärvades rörelsen i Flexihus AB. Företaget tillverkar volymmoduler för flerbostadshus och övriga hus och har en högt utvecklad industriell produktion. Produkterna färdigställs i fabrik och sätts samman på byggarbetsplatsen. Produktions sättet ger möjlighet till samma variation i arkitektur och utformning som vid platsbyggda hus.

Genom förvärvet av Flexihus får NCC Bostad bättre möjligheter att utveckla och bedriva en rationell bostadsproduktion. Den förväntade uppgången på bostadsmarknaden kan mötas med mindre risk för kostnadsökningar.

Vid Frösunda utanför Stockholm bygger NCC en helt ny stadsdel med 1700 lägenheter och 23 000 m<sup>2</sup> kontor.



På bostadsmässan i Staffanstorps ställde NCC bl a ut Ljusets hus.



Radhusområdet Schäfergarten i Berlin omfattar 135 lägenheter. Projektet färdigställdes under 1997.

#### Ny stadsdel i Frösunda

Vid Frösunda i Solna bygger NCC Bostad en helt ny stadsdel med närhet både till naturområden och centrala Stockholm. Fullt utbyggd kommer stadsdelen att innehålla 1 700 lägenheter och 70 000 m<sup>2</sup> kontor. I en första etapp som startades under våren 1997, uppförs 139 bostadsrättslägenheter i tre flerfamiljshus. En andra etapp med 103 lägenheter påbörjades under hösten 1997.

#### Saltsjöqvarn

I december 1997 startade NCC Bostad produktionen av en första etapp vid Saltsjöqvarn, beläget vid inloppet till Stockholm. 600 lägenheter ska byggas under fem år. Med sina välkända kvarnbyggnader och ett sjönära läge kommer Saltsjöqvarn att bli ett av Stockholms mest attraktiva bostadsområden.

Två tredjedelar av lägenheterna kommer att nyproduceras, medan en tredjedel kommer till genom ombyggnad av gamla kulturbyggnader.

#### Bostadsmässa i Staffanstorps

NCC Bostad var en uppskattad deltagare i 1997 års bostadsmässa i Staffanstorps med sex hus av totalt 25. Ett av de mest uppmärksammade husen var Ljusets hus där luft, ljus och rymd kombinerats med stor omsorg om detaljerna. NCC Bostad planerar nu ett nytt bostadsområde i Staffanstorps.

#### Kvarteret Bågen, Umeå

Sommaren 1997 startade NCC Bostad produktionen av kvarteret Bågen, tio minuters gångväg från centrala Umeå. Närheten till centrum och Umeälven gör, att kvarteret Bågen betraktas som ett av de mest attraktiva områdena i Umeå. Sammanlagt 145 lägenheter uppförs i bostadsrätt i fyra etapper. Två etapper om totalt 84 lägenheter påbörjades under 1997. De återstående etapperna beräknas starta under 1998. Den totala ordersumman uppgår till cirka 140 miljoner kronor.

#### AFFÄRSOMRÅDE BOSTADS VERKSAMHET I UTLANDET

De helägda tyska bolagen NCC Siab Immobilien GmbH och NCC Siab Bau GmbH bedriver verksamhet i Berlin-Brandenburgregionerna.

Byggaktiviteten i regionerna är hög och volymen motsvarar hela den svenska bostadsmarknaden.

Bolagens verksamhet är inriktad på bostadsbyggande och liksom i Sverige arbetar man med projektutveckling i egen regi. Även totalentreprenader åt externa kunder ingår i verksamheten.

Bolagen har, trots den något vikande marknaden och den strukturkris som drabbat tysk byggnäring sedan 1995, lyckats befästa och utvidga sin marknadsposition. Orderingen under 1997 har varit god, varför en stor del av den förväntade omsättningen för 1998 var ineliggande redan vid årsskiftet.

Ett uppmärksammat projekt är Schäfergarten intill Berlins ringväg. Schäfergarten är ett radhusområde som omfattar 135 lägenheter och färdigställdes 1997. Projektet har genomförts inom ramen för det sk "Gartenkonceptet", som är utformat i samarbete med IKEA. Marknadsföringen sker delvis genom IKEA. I konceptet ingår bl a en värdecheck från IKEA, som är inkluderad i försäljningspriset. Checken ska användas av husköparen för val av köks- och badrumsinredning samt för golv- och väggbeklädnadsmaterial.

Under 1997 påbörjades en etablering i Polen med utgångspunkt från de erfarenheter och de koncept som tillämpas i den tyska verksamheten.

#### ORGANISATION

Affärsområde Bostad är indelat i sju regioner i Sverige samt tre särskilda bolag för utlandsverksamheten, två i Tyskland och ett i Polen.

I tre regioner har NCC Bostad producerande organisationer medan fyra regioner arbetar med sk CM-organisationer (construction management). I de regioner där affärsområdet ännu inte har egna produktionsresurser utför Affärsområde Hus de av Affärsområde Bostad initierade ny- och ombyggnaderna av bostäder.

#### PERSONAL OCH KOMPETENSUTVECKLING

NCC Bostad hade vid årsskiftet 310 tjänstemän och 426 yrkesarbetare anställda i Sverige. Den låga andelen yrkesarbetare förklaras av den sk CM-organisationen i vissa regioner.

Under året har 10 platschefer blivit certifierade. En affärsområdesanpassad certifieringsutbildning kommer att arbetas fram under våren 1998.

Den tyska verksamheten sysselsatte vid årsskiftet cirka 580 medarbetare, varav 180 tjänstemän och 400 yrkesarbetare. Affärsområde Bostad kommer under våren 1998 att kvalitetscertifiera verksamheten enligt ISO 9001.

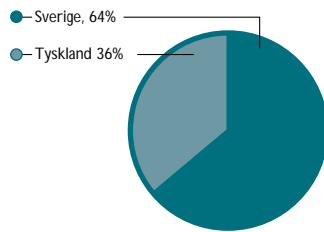
#### RESULTAT

Affärsområde Bostads ordergång under 1997 uppgick till 2,0 (2,3) miljarder SEK. Orderstocken var vid årsskiftet 1,5 (1,5) miljarder SEK. Nettoomsättningen uppgick till 2 041 (1 966) MSEK. Resultat efter finansnetto uppgick till -2 (34) MSEK. Nettomarginalen var -0,1 (1,7) procent.

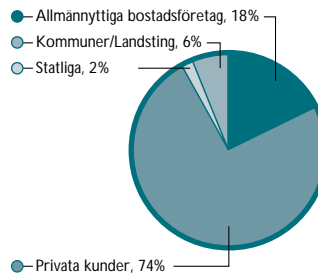


**Nettoomsättning 1997**

per land, %

**Kundstruktur 1997**

Nettoomsättning per kundkategori



Utfallet i den svenska verksamheten är negativ pga marknadsutvecklingen. Den tyska verksamheten uppvisar däremot ett gott resultat.

**FRAMTID**

På sikt väntas en återhämtning av bostadsmarknaden, med en stabil tillväxt. Under 1997 startades drygt 1 000 bostäder enligt konceptet helhetsåtagande. Orderstocken, som ökade kraftigt under 1997, innehåller en allt större andel bostäder i egen regi. Det är i huvudsak bostadsrätts- och äganderättsprojekt. Genom att arbeta med projekt i egen regi ökar möjligheterna till en effektiv produktion.

Genom den strategiska inriktning som Affärsområde Bostad har valt läggs nu grunden till ett kraftfullt engagemang på den växande, men i flera avseenden förändrade, bostadsmarknaden. Den målmedvetna satsning på helhetsåtagande som NCC Bostad nu utvecklar är avgörande för affärsområdets framgång. NCC disponerar mark som ger möjlighet till byggrätter motsvarande cirka 10 000 lägenheter. Cirka 60 procent av dessa marktillgångar finns i Storstockholm. Markinnehavet innebär en stor fördel för den framtida projektutvecklingen.

Resultatet för 1998 väntas bli bättre än föregående år.

**Affärsområde Bostad**

Proforma

MSEK	1997	1996
Orderingång	2 001	2 252
Orderstock	1 548	1 453
Resultat efter finansnetto	-2	34
Operativt sysselsatt kapital vid årets slut	808	277
Kassaflöde	-421	

**Relationstal**

Rörelsemarginal	0,3%	1,1%
Nettomarginal	-0,1%	1,7%
Räntabilitet på operativt sysselsatt kapital <sup>1,2</sup>	4%	12%

**Övrigt**

Medelantal anställda	1 190	1 460
----------------------	-------	-------

**RESULTATRÄKNING, MSEK**

Nettoomsättning	2 041	1 966
Produktionskostnader	-1 866	-1 834
Bruttoresultat	175	132
Försäljnings- & administrationskostnader	-170	-111
Realisationsresultat vid försäljning av koncernföretag	1	0
Resultat av fastighetsförsäljningar	-1	0
Rörelseresultat	5	21
Finansiella poster	-7	13
Resultat efter finansiella poster <sup>3</sup>	-2	34

**BALANSRÄKNING, MSEK**

Anläggningsfastigheter	73	31
Materiella och immateriella anläggningstillgångar	58	13
Aktier och andelar	7	11
Exploateringsfastigheter	452	397
Räntebärande fordringar	132	4
Räntefria fordringar	617	355
Likvida medel	117	9
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 456</b>	<b>820</b>
Eget kapital	251	236
Räntebärande skulder och avsättningar	571	41
Räntefria skulder och avsättningar	482	384
Ej upparbetad projektfakturering	152	159
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>1 456</b>	<b>820</b>

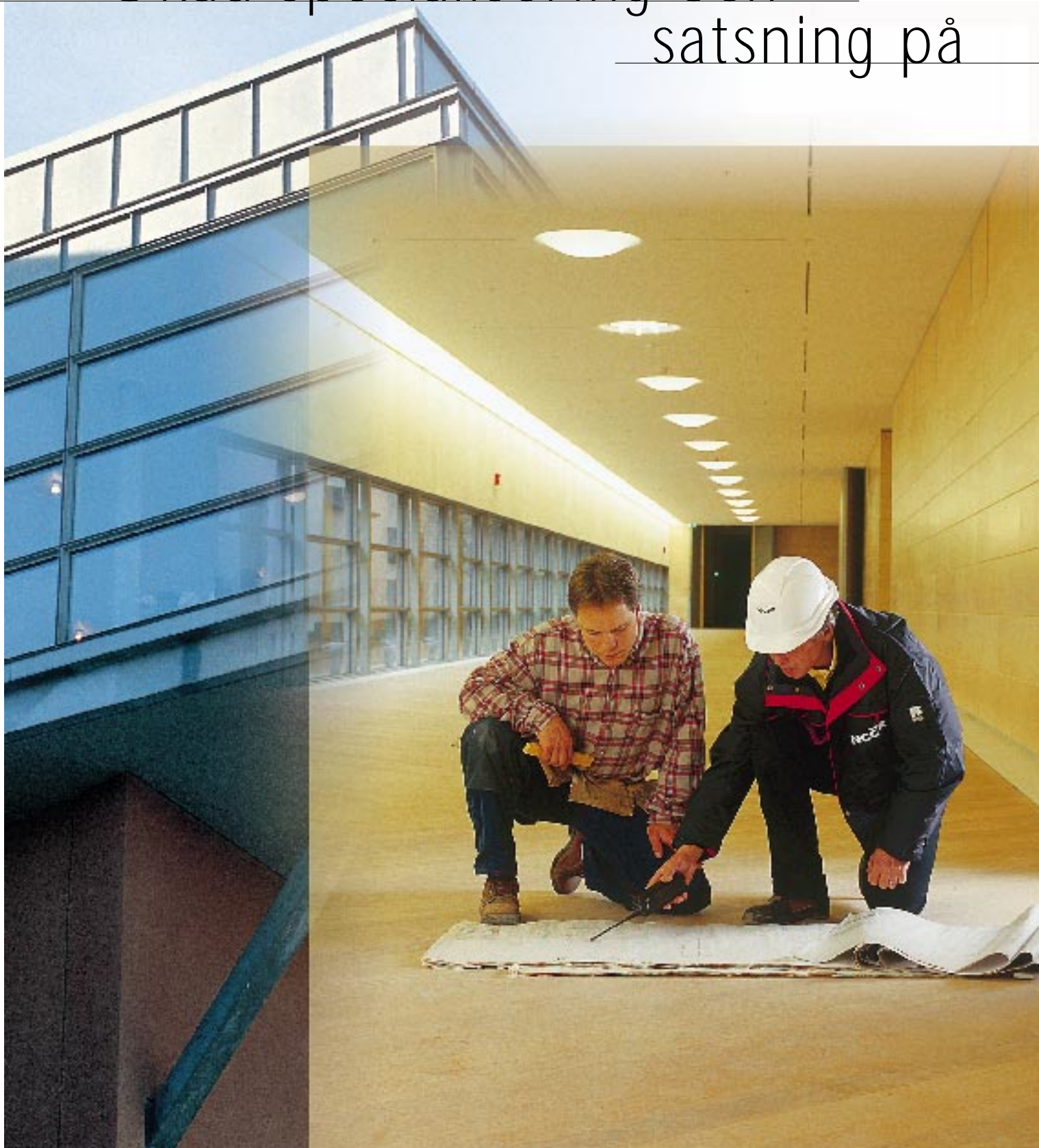
1) Relationstalen här ovan har beräknats på en operativ balansräkning, där skattemässigt betingade, ej räntebärande koncernbidrag bytts ut mot de obeskattade reserver som de givit upphov till i koncernen.

2) 1997 har räntabiliteten beräknats på genomsnittligt sysselsatt kapital under året, 1996 på sysselsatt kapital vid årets slut.

3) Se sid 46.

**AFFÄRSOMRÅDE HUS** utför nyproduktion, ombyggnad och renovering av byggnader som industrier, kontor, skolor och sjukhus. Kvalitet, kostnadseffektivitet, produktionsutveckling, hänsyn till miljön och en nära kontakt med kunderna är nyckelfaktorer. Nettoomsättningen uppgick till 15,7 (14,6) miljarder SEK, varav 6,7 (3,9) miljarder SEK utanför Sverige.

# Ökad specialisering och satsning på





Kenneth Orrgren  
Affärsområdeschef

## AFFÄRSIDÉ

Affärsområde Hus ska initiera, utveckla och genomföra husbyggnadsprojekt och serviceåtaganden över hela Norden. Genom en utvecklad kunddialog ska affärsområdet skapa mervärden och intressanta affärskoncept.

# utbyggd IT-struktur

## STRATEGI

Strategin är inriktad på att utveckla nya koncept för att möta kundens framtida behov.

Som en ledande aktör på den nordiska byggmarknaden ska NCC vara beredd att anta alla typer av större byggprojekt, samtidigt som vi ska leva upp till ansvaret hos en lokal byggare.

Satsningen på effektivare produktion, erfarenhetsåterföring och kunskapsspridning fortsätter, främst genom ökad specialisering och en väl utbyggd IT-struktur. Planering och projektstyrning ska ske direkt på arbetsplatsen genom IT-baserade byggstyrningssystem.

## ORGANISATION

Samgåendet mellan Siab och NCC medförde en omorganisation som innebär att bostadsbyggandet har koncentrerats till ett eget affärsområde; Affärsområde Bostad. All övrig husverksamhet är samlad i Affärsområde Hus. På de orter där Affärsområde Bostad ännu inte har egna produktionsresurser har Affärsområde Hus tillsvi vidare kvar bostadskompetens.

Affärsområde Hus svenska verksamhet är indelad i fyra geografiska områden med sammanlagt 14 regioner. Enheten Nordensamordning arbetar med att ta tillvara och utveckla synergieffekter, både i de nordiska dotterbolagen och i den svenska verksamheten.

## PRODUKTER

Affärsområde Hus är specialiserat på nybyggnad, tillbyggnad och ombyggnad inom segmenten industri och övriga hus. Övriga hus omfattar tex skolor, sjukhus, kulturbyggnader, kontor och laboratorier.

Sedan några år tillbaka har affärsområdets regioner särskilda enheter för Byggservice, dvs reparationer och underhåll, en verksamhet som kan leda till större projekt. Under 1997 stod Byggservice för cirka 14 procent av affärsområdets totala omsättning.

Dotterbolaget Däldehöj är verksamt inom nybyggnad och underhåll av bensinstationer i hela Europa. Ett annat område där affärsområdet är framgångsrikt är byggandet av GSM-stationer.

## MARKNADER

Affärsområde Hus är verksamt i Sverige, Danmark, Finland och Norge.

Anbudsvolymer på den svenska marknaden för övriga hus steg något under 1997. En marginell investeringsökning väntas under 1998. Inom det offentliga byggandet råder till följd av flera kommuners och landstings dåliga ekonomi viss osäkerhet när det gäller igångsättandet av ett antal redan beslutade projekt.

Den svenska industrin har genomfört stora bygginvesteringar under de senaste åren och dagens nivå beräknas vara stabil till år 2000. Under 1998 väntas dock den totala volymen minska marginellt.

Under året har ett antal kunder tecknat rikstäckande avtal inom Byggservice. Kunderna återfinns inom både privat och offentlig sektor. Marknaden för reparationer och underhåll förväntas öka marginellt under 1998.

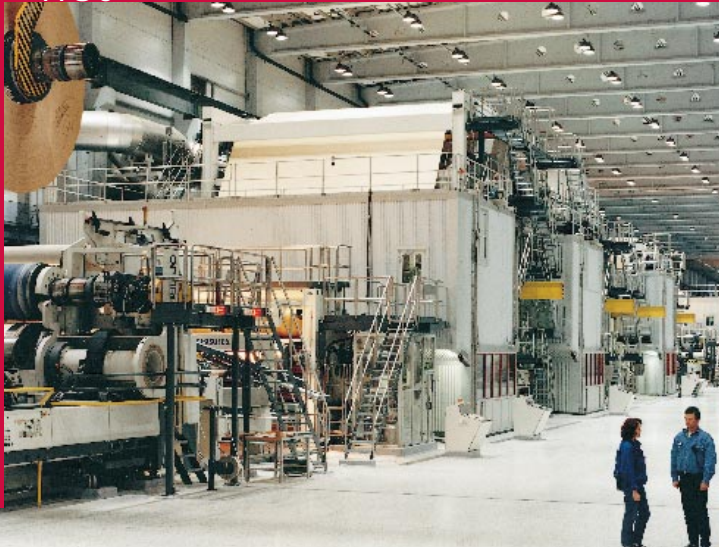
I Norge väntas den positiva utvecklingen på husmarknaden under 1997 fortsätta under 1998. NCCs norska husverksamhet har under stark volymtillväxt uppvisat en ökad lönsamhet under 1997. Även den danska och finska husmarknaden är fortsatt positiv. I Danmark har NCC minskat omkostnaderna avsevärt vilket förväntas stärka NCCs ställning i framtiden. I Finland räknar NCC med att behålla sina marknadsandelar och den höga volymtillväxten.

## INTRESSANTA PROJEKT

I februari 1998 öppnade nya Moderna Museet i Stockholm för allmänheten. Museet har uppförts på uppdrag av Statens Fastighetsverk och första spadtaget togs den 31 augusti 1994. Totalt omfattar museet 20000 m<sup>2</sup> och Arkitekturmuseet 6000 m<sup>2</sup>. Ordersumman uppgick till cirka 200 MSEK.

Under året har NCC genomfört ett omfattande renoveringsarbete av Renströmska badet i Göteborg på uppdrag av Kulturfastigheter i Göteborg AB. Det ursprungliga badet byggdes på 1870-talet men har varit stängt sedan 1956. NCCs uppdrag uppgick till cirka 100 miljoner kronor.

I februari 1998 öppnade nya Moderna Museet i Stockholm. Den spanske arkitekten Rafael Moneo har skapat unika förutsättningar för publikens möte med konst.



I mars 1997 invigdes KM8 i Skoghall. NCC har byggt kartongfabriken på uppdrag av Stora.



NCCs norska dotterbolag NCC Eeg-Henriksen bygger den nya terminalbyggnaden till Oslos nya flygplats.



NCC har genomfört en omfattande renovering av Renströmska badet i Göteborg. Badet byggdes ursprungligen på 1870-talet.

Även Stockholms Stad investerar i en ny badanläggning. I anslutning till det gamla Eriksdalsbadet från 1962 bygger NCC en ny anläggning av hög internationell standard. Uppdraget uppgår till 350 MSEK. Det nya Eriksdalsbadet öppnar i juli 1999.

I mars 1997 invigdes världens största kartongfabrik KM8 i Skoghall. Stora har investerat drygt 3 miljarder SEK i projektet, varav NCCs generalentreprenad uppgick till cirka 500 MSEK.

NCC vann under året Byggmästareföreningens ROT-pris för ombyggnaden av Kungliga Tekniska Högskolans huvudbyggnad. "Man har lyckats blanda ny och gammal arkitektkultur och byggt in dagens moderna krav i en gammal fin miljö. Med hjälp av effektivisering har man skapat nya ytor och studiemiljöer som kan stå sig i många sekel" lyder juryns motivering.

NCC bygger flera ICA-Maxi Stormarknader runt om i Sverige. Projekten miljöredovisas avseende material, apparatur, byggsätt och framtida eventuell rivning.

NCC Rasmussen & Schiøtz bygger ett av världens största saltvattensakvarium till Nordsjömuseet på danska Nord Jylland. Huvudattraktionen blir en enorm ellipsformad betongtank som rymmer 4,5 miljoner liter vatten. Uppdraget är värt cirka 100 MSEK.

I Norge pågår byggandet av Gardermoen, Oslos nya flygplats. Flygplatsen invigs hösten 1998. I NCC Eeg-Henriksens uppdrag ingår terminalbyggnaden, ett projekt värt cirka 1 miljard NOK.

I Ryssland bygger NCC Puolimatka en fabrik för dryckesburktillverkning i Moskva-regionen på uppdrag av den svenska PLM-koncernen. Entreprenaden uppgår till cirka 130 MFIM (cirka 200 MSEK). NCC Puolimatka bygger även en kartongfabrik i St Petersburg åt Assi Domän och en gasfabrik i Moskva åt AGA.

#### PERSONAL OCH KOMPETENSUTVECKLING

Sedan 1995 pågår affärsområdets stora satsning på ledarutveckling för platschefer, arbetschefer och regionchefer – Aktivt Ledarskap. Hittills har 400 personer genomgått programmet som har bidragit till förståelse för ledarskapets betydelse och förmåga att utveckla effektivare arbetsgrupper. Satsningen fortsätter under 1998.

För att lyfta fram och säkerställa platschefens kompetens samt för att klara prekvalifikationshandlingar arbetar NCC systematiskt med certifiering av platschefer. Tekniskt, administrativt och ledarmässigt kunnande värderas. Målet med utbildningen är att ge spetskompetens inom ett område, skapa nätverk för erfarenhetsutbyte och sprida kunskapen inom den egna organisationen.

Under 1997 har 21 miljörevisorer utbildats samtidigt som samtlig personal genomgått en grundläggande miljöutbildning.

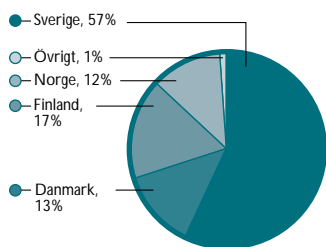
#### FORSKNING OCH UTVECKLING

Inom Affärsområde Hus bedrivs ett omfattande FoU-arbete. Arbetet sker både internt i affärsområdet och i samarbete med NCC Teknik, tekniska högskolor, näringslivet och kunder.

Ett exempel är projektet Torra Byggen där NCC tillsammans med Jonsered Miljösystem tagit fram system för väderskydd av byggen. Systemet omfattar både tak- och fasadskydd, vilket höjer byggets produktivitet, minskar besiktningsanmärkningar, förkortar torktiden och ger husen längre livslängd.

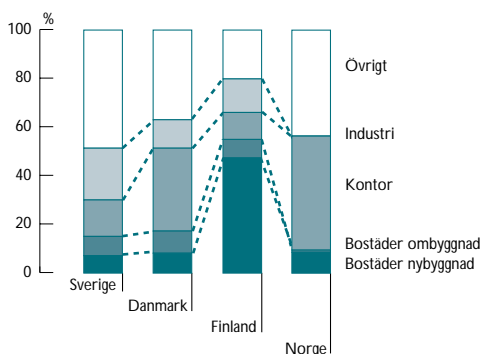
### Nettoomsättning 1997

per land, %



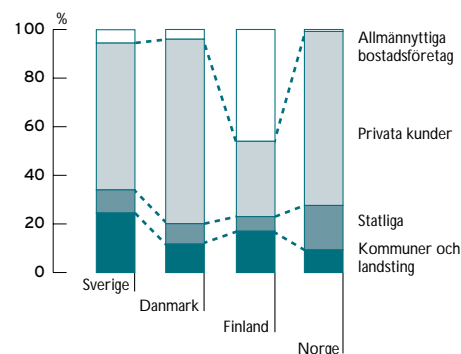
### Produktmix

Nettoomsättning per produktgrupp, %



### Kundstruktur

Nettoomsättning per kundkategori, %



## RESULTAT

Affärsområde Hus ordergång uppgick till 17,1 (14,6) miljarder SEK. Vid utgången av 1997 uppgick orderstocken till 8,8 (7,9) miljarder SEK. Ökningen hänförs främst till förvärvet av NCC Rasmussen & Schiøtz i Danmark. Även tillväxten i Finland och Norge har varit hög.

Nettoomsättningen uppgick till 15700 (14635) MSEK. Nedgången på den svenska marknaden kompenseras mer än väl av tillväxten i övriga Norden.

Resultatet efter finansnetto uppgick till 181 (229) MSEK. Nettomarginalen var 1,2 (1,6) procent. Försämringen förklaras av lägre finansnetto främst i Sverige beroende på både lägre likviditet och lägre räntenivåer.

## FRAMTID

Marknaden för övriga hus bedöms öka med totalt 2 procent under 1998. I Sverige väntas ökningen bli 1 procent. Affärsområdets strategi inriktas främst på att behålla nuvarande marknadspositioner. Den nya organisationen ska konsolideras, både vad gäller samgåendet mellan Siab och NCC och vad gäller de nordiska dotterbolagen. Ett intensivt arbete pågår för att utveckla de synergier som förväven ger möjlighet till inom affärsområdet.

En stabil utveckling för husmarknaden i samtliga nordiska länder förutspås under 1998. I Finland förväntas en stark tillväxt både inom övriga hus och bostäder. Resultatet för 1998 väntas bli bättre än föregående år.

Det danska dotterbolaget NCC Rasmussen & Schiøtz bygger världens största saltvattensakvarium till Nordsjömuseum på Nord Jylland.



## Affärsområde Hus

Proforma

MSEK	1997	1996
Ordergång	17071	14606
Orderstock	8804	7887
Resultat efter finansnetto	181	229
Operativt sysselsatt kapital vid årets slut	1580	1265
Kassaflöde	-58	
<b>Relationstal</b>		
Rörelsemarginal	0,6%	0,8%
Nettomarginal	1,2%	1,6%
Räntabilitet på operativt sysselsatt kapital (1,2)	12%	21%
<b>Övrigt</b>		
Medelantal anställda	9369	9297

## RESULTATRÄKNING, MSEK

Nettoomsättning	15700	14635
Produktionskostnader	-14586	-13568
<b>Bruttoresultat</b>	1114	1067
Försäljnings- & administrationskostnader	-1011	-943
Andelar i intresseföretags resultat	-1	0
Resultat av fastighetsförsäljningar	1	0
<b>Rörelseresultat</b>	103	124
Finansiella poster	78	105
Resultat efter finansiella poster <sup>3</sup>	181	229

## BALANSRÄKNING, MSEK

Anläggningsfastigheter	30	136
Materiella och immateriella anläggningstillgångar	237	230
Aktier och andelar	9	6
Exploateringsfastigheter	418	296
Räntebärande fordringar	587	82
Räntefria fordringar	2807	2630
Likvida medel	1587	2118
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	5675	5498
Eget kapital	886	853
Minoritetsintressen	1	0
Räntebärande skulder och avsättningar	541	121
Räntefria skulder och avsättningar	3564	3696
Ej upparbetad projektfakturering	683	828
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	5675	5498

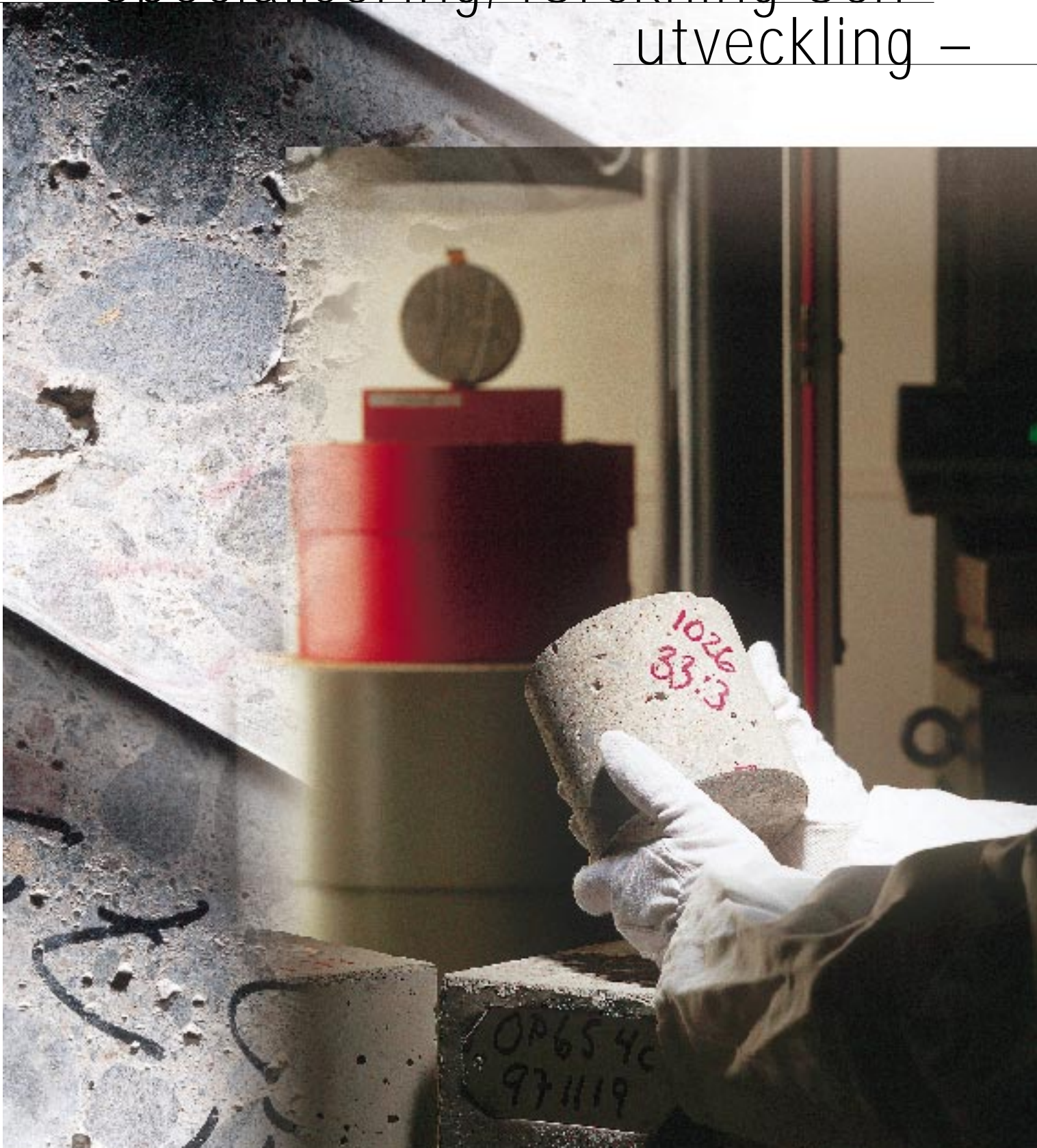
1) Relationstalen här ovan har beräknats på en operativ balansräkning, där skattemässigt betingade, ej räntebärande koncernbidrag bytts ut mot de obeskattade reserver som de givit upphov till i koncernen.

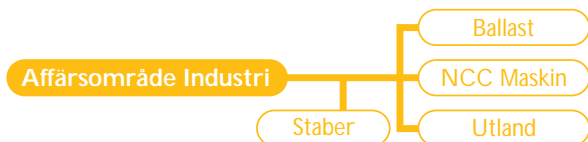
2) 1997 har räntabiliteten beräknats på genomsnittligt sysselsatt kapital under året, 1996 på sysselsatt kapital vid årets slut.

3) Se sid 46.

**AFFÄRSOMRÅDE INDUSTRI** är Sveriges ledande leverantör av krossprodukter, asfaltprodukter och fabriksbetong. Affärsområdet är också landets ledande leverantör av tjänster, hyresmaskiner och utrustning för bygg- och anläggningsverksamhet. Nettoomsättningen 1997 uppgick till 2,6 (2,6) miljarder SEK.

# Specialisering, forskning och utveckling –





Hans Kjellgren  
Affärsområdeschef

## AFFÄRSIDÉ

Affärsområde Industri ska tillgodose marknadens behov av

- krossprodukter, asfaltprodukter och fabriksbetong genom produktutveckling, tillverkning och försäljning.
- maskiner, utrustning och andra förnödenheter för bygg- och anläggningsverksamhet genom uthyrning och försäljning.

Verksamheten ska i första hand inriktas mot den nordiska marknaden samt Baltikum, Polen och Tyskland, med målet att upplevas som det ledande företaget i branschen av kunder, anställda och ägare.

# nyckelbegrepp för affärsområdet

## ORGANISATION

Affärsområdets svenska verksamhet är organiserad i Ballast och NCC Maskin med vardera fem geografiskt identiska regioner. För den internationella verksamheten svarar NCC Industri Utland.

## PRODUKTOMRÅDEN

**NCC Maskin** har 20 Kundcenter runt om i Sverige, med verksamhet inom tre produktområden:

**Byggassistans** – omfattar tjänster som stöder och underlättar ett effektivt byggande, tex dimensionering och etablering av tillfällig el, kran och hiss, form och ställningar, bodar och lokaler.

**Uthyrning** – omfattar uthyrning av bygg- och anläggningsmaskiner samt försäljning av tillbehör. NCC Maskin erbjuder ett brett sortiment med över 80 000 enheter, allt från spik och handhållna maskiner, till kranar, bodar och tung bergutrustning.

**Verkstad** – omfattar alla typer av verkstadsjänster, tex reparationer, underhåll och olika specialtjänster, allt från smidesarbeten till elektronikreparationer.

**Ballast** har cirka 180 fabriker och anläggningar i Sverige, som bedriver verksamhet inom tre produktområden:

**Krossprodukter** – är ett grundläggande material i en stor del av byggverksamheten och utgör råvaran i asfalt och betong. Råvaran utvinns och framställs vid egna täkter och förädlas i krossfabrikerna.

**Asfaltprodukter** – används för olika typer av asfaltbeläggningar. I Ballasts fabriker tillverkas standardprodukter och specialprodukter, bla den egenutvecklade VIACO-serien.

**Fabriksbetong** – används till hus- och anläggningskonstruktioner. Förutom standardprodukter tillverkas specialprodukter, som tex fiberbetong, vibreringsfri betong och snabbtorkande betong.

## DEN SVENSKA MARKNADEN

Under 1997 har efterfrågan i Sverige på affärsområdets produkter minskat ytterligare och ligger på historiskt låga nivåer. Totalt uppgick den svenska marknaden 1997 till 9,9 miljarder SEK, jämfört med 10,9 miljarder kronor 1996. Detta berodde framför allt på minskade satningar på såväl nyproduktion som underhåll av vägar och gator och det mycket låga bostadsbyggandet.

Mdr	Total svensk marknad	
	1997	1998, prognos
Kross	2,6	2,6
Asfalt	1,3	1,4
Betong	1,4	1,4
Maskin	4,6	4,8
Summa	9,9	10,2

Efterfrågan på NCC Maskins produkter kan relateras till byggmarknadens utveckling. Under 1997 minskade efterfrågan med cirka 10 procent.

Trots den vikande marknaden kunde affärsområde Industri öka eller bibehålla sina marknadsandelar inom samtliga produktområden under 1997.

Ballast är Sveriges ledande leverantör av kross- och asfaltprodukter. Exempel på andra stora aktörer är Skanska, Scancem och Vägverket Produktion. Det finns också ett stort antal små, lokala aktörer, främst när det gäller grusprodukter.

NCC Maskin är Sveriges ledande leverantör av tjänster, hyresmaskiner och utrustning för bygg- och anläggningsverksamhet. Flertalet av de större byggföretagen har egna maskinverksamheter.

Affärsområde Industris största kunder är byggentreprenörer, kommuner och kommunala bolag samt statliga verk. Privata och kooperativa näringsidkare är andra viktiga kunder. NCCs affärsområden Anläggning och Hus är de största enskilda kunderna. Drygt hälften av faktureringen sker externt.

## DEN INTERNATIONELLA VERKSAMHETEN

Den internationella verksamheten leds och samordnas av NCC Industri Utland, och omfattar såväl Ballasts som NCC Maskins produktområden. Marknaden omfattar de nordiska länderna samt Polen, Tyskland, Estland, Lettland och Litauen. Under året påbörjades även förberedelser för

Affärsområde Industri har egna auktoriserade laboratorier som bedriver utveckling och kontroll av produkter.



NCC prioriterar krossat berg framför naturgrus eftersom naturgrus börjar bli en bristvara i Sverige.

etablering i Ryssland. Efterfrågan i dessa länder har ökat och förväntas öka ytterligare de närmaste åren.

På de nordiska marknaderna bedrivs industriverksamhet genom NCCs dotterbolag i Danmark, Norge och Finland.

I Polen, Tyskland och de baltiska länderna bedriver NCC Industri Utland verksamhet i egna dotter- och intressebolag. I dessa länder har affärsområdet idag sex fabriker i drift eller under uppbyggnad, i huvudsak asfaltfabriker. Under 1997 utökades affärsområdets ägarandelar i det estniska företaget Tasfil Sp.z o.o samt i det tyska företaget Scanstone GmbH. Dotterbolagen NCC Industri Lattvia SIA i Lettland och NCC Kwarcyt Sp.z o.o i Polen bildades. Under året förvärvades också 45 procent av aktierna i det polska företaget Skalnik Sp.z o.o.

Affärsområde Industri exporterar även krossprodukter från Sverige till Tyskland, Danmark, Norge, Lettland, Litauen och Polen.

#### HÄNDELSE UNDER 1997

Vid fusionen mellan NCC och Siab fanns sammanlagt 33 Kundcenter för maskinverksamhet. Efter en omfattande omstrukturering har verksamheten koncentrerats till 20 Kundcenter. Effektiviseringarna medförde att cirka 165 personer blev övertaliga.

Ballast påverkades i mindre omfattning av fusionen. Ett mindre antal asfaltfabriker och intressebolag inordnades i den ordinarie verksamheten. Därutöver gjorde NCC vissa begränsade åtaganden gentemot Konkurrensverket, bl.a ska Siabs aktier i bolagen Swerock AB och Clifton AB säljas efter omstrukturering och fem mindre asfaltverk ska avvecklas.

I slutet av 1997 tecknade NCC AB och Skanska Anläggning AB avtal om upplösning av sju gemensamt ägda bolag. Asfalt- och krossfabrikerna samt täkterna i dessa bolag delades upp likvärdigt mellan NCC Industri och Skanska.

#### STRATEGI

Affärsområde Industri har under hela 90-talet arbetat aktivt för att utvecklas från ett entreprenadföretag till ett modernt industriellt företag. Vägen till framgång går genom ökad specialisering, satsningar på forskning och utveckling, kvalitets- och miljöcertifiering, inköpsfrågor samt IT-teknik.

Specialisering och ökat kundfokus

Under 1997 infördes en specialiserad organisation inom Ballast, indelad i Råvaruförsörjning, Produktion och För-



Byggassistans omfattar tjänster som stöder ett effektivt byggande, t.ex. etablering av tillfällig el, ställningar och bodar.

säljning. NCC Maskin omorganiserades redan 1996 i de specialiserade enheterna Byggassistans, Uthyrning och Verkstad. Genom specialisering kan affärsområdet effektivisera verksamheten, öka kompetensen samt bättre motsvara kundernas krav och önskemål.

Varje år genomför Affärsområde Industri en kundundersökning som ligger till grund för utveckling av tjänster och arbetssätt. Resultatet sammanställs till ett NöjdKund-Index. Resultat 1997 blev ett NKI på 74 procent. Det är ett godkänt betyg med tanke på de stora förändringar som ägt rum under fusionen mellan NCC och Siab. Det långsiktiga målet är ett NKI på 85 procent.

#### NöjdKundIndex (NKI)

1994	1995	1996	1997	Långsiktigt mål
72%	76%	74%	74%	85%

Källa: Eureka Marknadsfakta

#### Forskning och utveckling

Ett flertal forskningsprojekt bedrivs i samarbete med kunder, högskolor och andra forskningsorgan. Exempel på aktuella projekt inom Ballast är användning av återvunnen asfaltbeläggning vid nyproduktion, samt användning av helkrossat berg istället för naturgrus vid produktion av betong. NCC Maskin har bland annat utvecklat specialutrustning för tillverkning av återvunnen asfalt.

Affärsområde Industri har 23 egna auktoriserade laboratorier som bedriver kontroll och utveckling av produkter, material och metoder. Elva laboratorier är ackrediterade av Swedac enligt standarden SSEN 45000, vilket innebär att de är godkända som officiella och opartiska provningsanstalter.

#### Kvalitet och miljö

Affärsområde Industri har under 1997 fortsatt arbetet med kvalitets- och miljöfrågor. Målet är att kvalitetscertifieras enligt ISO 9001 under 1998. Certifiering leder till färre fel, lägre kostnader och ökad konkurrenskraft.

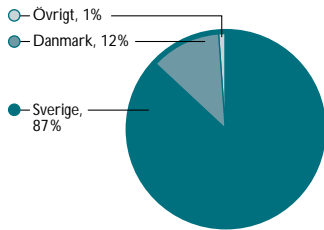
I maj blev Ballasts region Stockholm miljöcertifierad enligt ISO 14001. Detta var ett led i arbetet med att miljöcertifiera hela affärsområdet senast år 2000. Certifieringen leder till både bättre miljö och lägre kostnader.

Affärsområde Industris användning av grus- och bergtäkter följer ett koncept kallat Den naturliga vägen. Innan en täkt tas i bruk görs en noggrann plan för öppnande, användning och efterbehandling. Efterbehandlade täkter kan bli rekreativområden, bostadsmark eller deponier. Dessutom prioriteras krossat berg framför naturgrus i produktionen, eftersom naturgrus börjar bli en bristvara i Sverige.

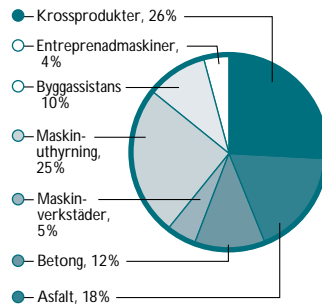


**Nettoomsättning 1997**

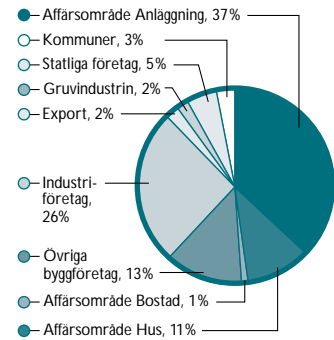
per land, %

**Produktmix**

Nettoomsättning per produktgrupp inkl intern fakturering, %

**Kundstruktur**

Nettoomsättning per kundkategori, %

**IT och inköp**

Nya IT-baserade styrsystem för verksamheten har utvecklats och under 1997 har arbetet med införandet intensifierats. Systemen förbättrar effektiviteten, bidrar till ökad decentralisering och ökad konkurrenskraft.

Affärsområdet satsar också aktivt på att effektivisera inköp, materialhantering, lagerhållning och transporter. Bland annat har en ny tjänst tillsatts under 1997, som ansvarar för utvecklingen inom området materialadministration. Ballasts och NCC Maskins transporter styrs och övervakas till viss del via satelliter och datorer med hjälp av sk GPS-teknik. I NCC Maskins arbete med att dimensionera tex byggvärme och tillfällig el på byggarbetsplatser används egenutvecklade CAD-program.

**MEDARBETARE OCH KOMPETENSUTVECKLING**

Affärsområde Industri hade under 1997 totalt 1825 medarbetare, fördelat på 1 582 i Sverige och 243 i övriga länder.

Utbildningsinsatserna inom Affärsområde Industri har under 1997 inriktats på de strategiska områdena miljö, kvalitet och IT. Samtliga medarbetare har under året genomgått en miljöutbildning. Utbildningar i de nya datoriserade styrsystemen samt ett nytt ekonomisystem har också prioriterats.

**INVESTERINGAR**

Bruttoinvesteringarna under 1997 uppgick till 344 (415) MSEK. Minskningen beror dels på den försämrade marknaden, dels på de rationaliseringar som blev en konsekvens av fusionen mellan NCC och Siab.

**RESULTAT**

Affärsområdets nettoomsättning under 1997 uppgick till 2 603 (2 633) MSEK, varav 378 MSEK utanför Sverige.

Resultat efter finansnetto uppgick till 210 (278) MSEK. Nettomarginalen blev 8,1 (10,5) procent. Marginalerna i Sverige har pressats pga den svaga marknadsutvecklingen. Dessutom hade den utländska verksamheten, vars andel av nettoomsättningen ökat, lägre marginal än den svenska.

**FRAMTID**

Den kraftiga nedgången i efterfrågan på affärsområdets produkter bedöms plana ut under 1998, för att därefter vända uppåt. Uppgången beräknas bli några få procent, men med stora lokala variationer. Tillväxten i de nordiska länderna och övriga länder runt Östersjön beräknas att på såväl kort som lång sikt bidra till en ökad omsättning för affärsområdet. Detta gäller samtliga produktområden.

De strategiska satsningarna på specialisering, forskning och utveckling, kvalitet, miljö, inköp samt IT ger goda förutsättningar för Affärsområde Industri att bibehålla eller förbättra den starka positionen på marknaden.

Resultatet för 1998 förväntas bli bättre än föregående år.

**Affärsområde Industri**

Profорма

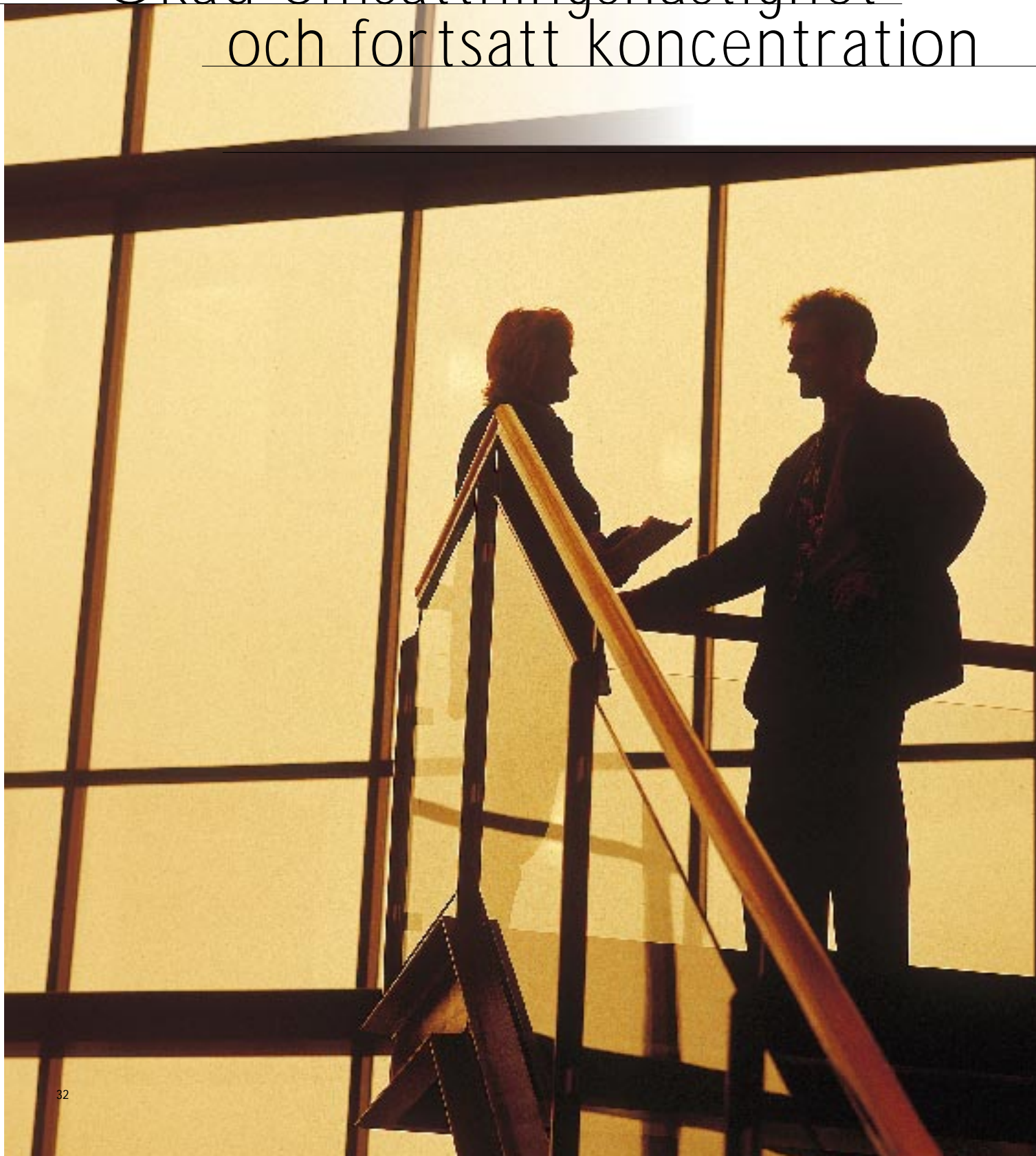
MSEK	1997	1996
Resultat efter finansnetto	210	278
Operativt sysselsatt kapital vid årets slut	1 376	1 126
Kassaflöde	-182	
<b>Relationstal</b>		
Rörelsemarginal	10,1%	13,1%
Nettomarginal	8,1%	10,5%
<b>Övrigt</b>		
Medelantal anställda	1 825	1 568
<b>RESULTATRÄKNING, MSEK</b>		
Nettoomsättning	2 603	2 633
Produktionskostnader	-2 232	-2 165
Bruttoresultat	371	468
Försäljnings- & administrationskostnader	-143	-146
Andelar i intresseföretags resultat	36	19
Realisationsresultat vid försäljning av koncernföretag	0	2
Realisationsresultat vid försäljning av intresseföretag	-2	
Resultat av fastighetsförsäljningar	0	2
Rörelseresultat	262	345
Finansiella poster	-52	-67
Resultat efter finansiella poster <sup>1)</sup>	210	278
<b>BALANSRÄKNING, MSEK</b>		
Anläggningsfastigheter	307	236
Materiella och immateriella anläggningstillgångar	808	853
Aktier och andelar	307	209
Räntebärande fordringar	20	32
Räntefria fordringar	644	539
Likvida medel	26	18
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>2 112</b>	<b>1 887</b>
Eget kapital	264	370
Minoritetsintressen	2	0
Räntebärande skulder och avsättningar	859	512
Räntefria skulder och avsättningar	987	1 005
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>2 112</b>	<b>1 887</b>

1) Se sid 46.

**AFFÄRSOMRÅDE FASTIGHETER** bedriver projekt- och fastighetsutveckling, fastighetsförvaltning samt fastighetsförsäljning.

Affärsområdet har fastigheter till ett bokfört värde om cirka 10,6 miljarder SEK. Huvuddelen av beståndet är kommersiella lokaler; de flesta är nyproducerade eller renoverade under senare år.

## Ökad omsättningshastighet och fortsatt koncentration





## AFFÄRSIDÉ

Affärsområde Fastigheter ska, på ett begränsat antal orter i expanderande regioner i Sverige och övriga Europa, erbjuda hyresgäster högkvalitativa och välbelägna arbets- och boendemiljöer samt erbjuda attraktiva fastigheter för investerare.



Magnus Mannesson  
Affärsområdeschef

# av fastighetsbeståndet

## STRATEGI

Verksamheten består av tre affärer; projekt- och fastighetsutveckling, fastighetsförvaltning samt fastighetsförsäljning.

I Sverige ska långsiktigt alla tre affärerna bedrivas. I utlandet är verksamheten koncentrerad till projektutveckling.

Den svenska verksamheten koncentreras till storstads- och tillväxtregioner. NCCs prioriterade orter är storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö/Lund samt Jönköping, Linköping, Norrköping, Umeå, Uppsala och Västerås. Utlandsverksamheten ska, förutom de nordiska huvudstäderna, koncentreras till Bryssel och Düsseldorf.

Strategin inriktas på att öka omsättningshastigheten i det totala beståndet, att reducera andelen exploateringsmark samt att fortsätta koncentrationen av fastighetsbeståndet. Detta ska främst ske genom projekt- och fastighetsutveckling, men även genom försäljning.

## FÖRVÄRVET AV SIAB

Samgåendet med Siab innebar att det svenska fastighetsbeståndet ökade med cirka 447000 m<sup>2</sup> på 60 orter jämfört med tidigare 40. Fastighetsinnehavet inklusive fastighetsrelaterade aktie- och andelsinnehav ökade med 3,8 miljarder kronor. Siabs bestånd innehöll en stor andel bostäder vilket innebar att andelen bostäder ökade från 11 till 16 procent. Andelen uthyrbar area på oprioriterade orter ökade från 26 till 36 procent. I syfte att koncentrera beståndet till färre antal orter utfördes försäljningsaktiviteterna under hösten 1997.

## NCC SÄLJER OPRIORITERAT BESTÅND TILL AMERIKANSKA INVESTMENTBOLAG

I december 1997 sålde Affärsområde Fastigheter totalt 129 fastigheter med ett bokfört värde på 3,3 miljarder SEK och en uthyrbar area på cirka 494000 m<sup>2</sup> till de amerikanska investmentbolagen Morgan Stanley och GE Capital. Genom försäljningen koncentreras fastighetsbeståndet och kapital frigörs för projekt- och fastighetsutveckling. Resultatet av affären uppgick till -255 MSEK. De sålda fastigheterna är belägna i 50 kommuner som i huvudsak tillhör NCCs oprioriterade orter. Genom affären lämnar affärs-

området 30 oprioriterade orter helt. I beståndet ingick 66 fastigheter som förvärvades från Siab och som motsvarade 47 procent av den uthyrbara ytan.

## BÖRSINTRODUKTION AV NK CITYFASTIGHETER

Som ett led i strategin att koncentrera fastighetsbeståndet bildades i februari 1997 NK Cityfastigheter. Bolaget består av de två NK-fastigheterna i Stockholm och Göteborg och omfattar totalt 130000 m<sup>2</sup>. Affären medförde ett resultat på 160 MSEK. Vid introduktionen på Stockholms Fondbörs i mars 1997 behöll NCC 33 procent av aktierna för att få del av bolagets långsiktiga värdetillväxt.

## 90 PROCENT UTHYRT AV EAST INDIA DOCK

I oktober 1997 tecknade svenska Telia kontrakt på 1 400 m<sup>2</sup> i East India Dock i London. I december slöts ytterligare tre hyresavtal på sammanlagt 25000 m<sup>2</sup>. Därmed är närmare 90 procent av fastigheten på cirka 56000 m<sup>2</sup> uthyrd. East India Dock ägs till lika delar av NCC och SPP.

## MARKNADEN

Sverige

Efterfrågan på kontorslokaler är störst i storstadsregionerna. På butiksmarknaden är trenden en koncentration till A-lägen och nyetablerade butikslägen utanför stadskärnorna. Rationaliseringar inom industrin och en svag konjunkturutveckling har lett till minskad efterfrågan på industrilokaler. På bostadsmarknaden har vakanserna minskat under året.

Den fortsatta tillväxten i svensk ekonomi i kombination med låga marknadsräntor och stigande realhyror har ökat intresset för investeringar i fastigheter och fastighetsaktier. Det nybildade Svenskt Fastighetsindex gör att de olika bolagens portföljer och fastigheter blir lättare att analysera. Vid starten 1997 bildade NCC och ytterligare elva fastighetsägare indexet. Den i indexet samlade fastighetsportföljens värde ligger på cirka 120 miljarder SEK.

Danmark/Köpenhamn

Fastighetsmarknaden i Köpenhamn börjar visa tecken på aktivitet efter år av stagnation. Flera danska företag flyttar in till Köpenhamn vilket ökar efterfrågan på kontorslokaler. Vakansgraden har sjunkit till mellan 3 och 4 procent i

Under 1997 färdigställdes projektet Grönvold Gård i Norge. Projektet innehåller drygt 7000 m<sup>2</sup> och är fullt uthyrt.



Lekatten 8, 9, Malmö



Münchenbryggeriet (Ludvigsberg 16-18), Stockholm

stadens bästa lägen och hyran stiger långsamt. En lagändring om hyror på kommersiella lokaler kommer att innebära större möjlighet för fastighetsägaren att sätta individuella hyror i framtiden.

Nybyggnationen har ökat under året, främst i områdena kring hamnen och Örestaden på ön Amager där stora kontors- och bostadsprojekt planeras. Den ökande aktiviteten har lett till att direktavkastningskravet för kontor i A-läge har sjunkit från 7 till runt 6 procent under året.

Finland/Helsingfors

Lokalk marknaden i Helsingfors har sedan 1993 präglats av sjunkande vakanser och ökande hyresnivåer. Efterfrågan på kontor medför att vakansgraden för lokaler i centrala Helsingfors ligger kring 4 procent. Ett flertal projekt pågår just nu i Helsingfors-området.

Under 1997 har intresset för investeringar i fastigheter ökat även om likviditeten fortfarande är relativt låg. Det ökande intresset har inte avspeglats i avkastningskraven som har varit i stort sett oförändrade sedan 1995, kring 6,5-7 procent för kontor i A-läge. De mest aktiva investeringarna har varit försäkringsbolag, pensionsfonder och övriga fonder.

Norge/Oslo

Den stora efterfrågan på kontorslokaler i centrala Oslo har lett till brist på större lokaler. Vakansgraden har under året sjunkit från 7 till 6 procent i de mest centrala delarna och hyrorna har stigit med cirka 20 procent.

Utvecklingen har lett till stor nyproduktion av kontorslokaler, främst i Oslos yttre områden. De flesta projekt hyrs ut redan före färdigställandet. Intresset för investeringar i fastigheter i Oslo är stort och direktavkastningskravet har sjunkit till runt 7 procent.

Belgien/Bryssel

Trots en ökad uthyrning på kontorshyresmarknaden i Bryssel har den totala vakansgraden under året stigit till 9 procent på grund av ett ökat lokalutbud. Hyrorna har varit stabila under året och har inte påverkats av det ökade utbudet.

Sjunkande räntor och lägre avkastning på alternativa placeringar har lett till ett ökat intresse för investeringar på fastighetsmarknaden. Utländska investerare, främst tyska fonder, visar ett stort intresse för marknaden i Bryssel. Trots detta har direktavkastningskravet legat stilla under året på 6,5-7 procent på kontor i bästa läge.

Tyskland/Düsseldorf

Düsseldorf är den tyska storstad som har haft den största, om än marginella, hyresökningen under 1997. Vakansgraden har varit stabil kring 8 procent.

Intresset för investeringar i tyska kontorsfastigheter börjar, på grund av hyresutvecklingen att avta. Investeringarna visar större intresse för shoppingcentrum, varuhus och industri-lokaler som ger bättre avkastning. Avkastningskravet för kontor i Düsseldorf är fortfarande lågt, runt 5,5 procent.

#### PROJEKT- OCH FASTIGHETSUTVECKLING

Projektutveckling innebär utveckling av fastigheter för omedelbar försäljning. Fastighetsutveckling sker i syfte att överföra fastigheterna till det egna förvaltningsbeståndet.

I Sverige har utvecklingsverksamheten i princip varit obefintlig under större delen av 90-talet och först under 1996 och 1997 påbörjades tre nya projekt. Den 1 januari 1997 togs Vakten i Jönköping i förvaltning och den 1 januari 1998, Gårda i Göteborg. Det tredje projektet, ett köpcentrum i Kungälv, såldes i samband med Morgan Stanley/GE Capital-affären.

Under 1997 har projektering och förberedelser för ett antal nya projekt påbörjats. Aktiviteten har hittills koncentrerats till Stockholmsområdet med tonvikt på de norra förorterna.

I Solna är projekteringen av en om- och tillbyggnad av NCC:s huvudkontor genomförd och byggstart är planerad till 1998. I Solna pågår även projekteringen av kommersiella byggrätter i Frösundavik.

I Linköping har två centrala fastigheter förvärvat som ska exploateras. I staden utvecklas dessutom en central bostadsfastighet.

Aktiviteten i Oslo har tilltagit under 1997. Tre etapper av totalt sex i Lysaker-projektet såldes med ett gott resultat den 1 januari 1998. Två etapper är fortfarande på projektstadiet. Ytterligare ett projekt, Grönvold Gård, färdigställdes under 1997 och projektet Brugata färdigställdes i början av 1998. Båda projekten är på förhand fullt uthyrda. Under 1998 är målet att förutom fler etapper i Lysaker-projektet byggstarta ytterligare något projekt. Dessutom har mark förvärvat i Helsingfors i östra Oslo för framtida exploatering.

I Helsingfors har projektet Spektri Kvintti byggstartats och sålts med god vinst. Nya projekt är planerade att starta under 1998.

I Tyskland fortsätter utbyggnaden av Seestern-projektet i Düsseldorf. Den första etappen har sålts till en tysk fastighetsfond och den andra etappen startade under 1997. Ytterligare etapper beräknas påbörjas under 1998. I Hamburg färdigställs under 1998 hotell- och kontorsfastigheten Kiekerstrasse, som är uthyrd till cirka 70 procent.

I Bryssel fortsätter byggnationen av projektet Avenue du Port 2, som sålts till Kredietbank.



Råsen 1, Jönköping



East India Dock, London

Innehav av exploateringsfastigheter har under året minskat från 1 330 MSEK till 1 299 MSEK.

### FASTIGHETSFÖRVALTNING

Affärsområde Fastigheters innehav av förvaltningsfastigheter minskade under 1997 med 620 000 m<sup>2</sup> till 944 000 m<sup>2</sup>. I Sverige uppgick innehavet till 818 000 m<sup>2</sup>, i övriga Norden 72 000 m<sup>2</sup> och på övriga utlandsmarknader 54 000 m<sup>2</sup>. Under 1997 togs 20 000 m<sup>2</sup> i förvaltning och 42 000 m<sup>2</sup> förvärvades. Genom försäljningar minskade den uthyrningsbara arean med 685 000 m<sup>2</sup>, varav affären med Morgan Stanley och GE Capital svarade för 494 000 m<sup>2</sup> och försäljningen av NK Cityfastigheterna för 130 000 m<sup>2</sup>.

Per den 1 januari 1998 kommer 14 000 m<sup>2</sup> att tas i förvaltning, avseende fastigheterna Gårda 15:1 i Göteborg samt Grönvold Gård i Oslo. Försäljningar genomförda i januari 1998 minskar den förvaltade ytan med 17 000 m<sup>2</sup>.

Affärsområdets andel av den uthyrningsbara arean i delägda förvaltningsfastigheter uppgick vid årsskiftet till 172 000 m<sup>2</sup>, varav innehavet i NK Cityfastigheter svarar för 42 000 m<sup>2</sup>.

Vakansgraden i förvaltningsbeståndet uppgick vid årsskiftet till 11 (11) procent. I det svenska beståndet var vakansgraden 10 (9) procent och i det utländska beståndet 20 (27) procent. Försäljningen till Morgan Stanley och GE

Capital innebar en ökad vakansgrad med 1,8 procentenheter i det svenska beståndet.

Den genomsnittliga direktavkastningen sjönk från 7,8 till 7,3 procent under 1997, vilket huvudsakligen förklaras av minskade räntebidrag. Direktavkastningen i det kvarvarande beståndet uppgick under 1997 till 7,0 (8,1) procent vilket förklaras av minskade räntebidrag och försäljningar på oprioriterade orter med högre direktavkastningskrav. Administrationskostnaderna var i princip oförändrade i jämförelse med 1996. Under 1998 beräknas dessa sjunka till följd av minskat förvaltningsbestånd och fusionseffekter.

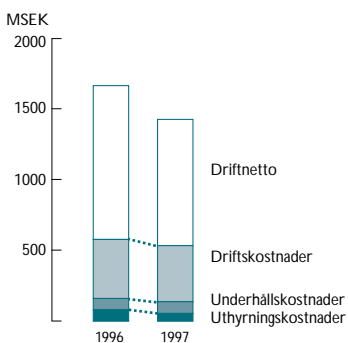
Räntebidragen beräknas sjunka under 1998 med cirka 40 MSEK för att därefter ebba ut.

### FASTIGHETSFÖRSÄLJNING

Fastighetsförsäljning innefattar försäljning av förvaltningsfastigheter samt därtill relaterade aktier och andelar. Försäljning av utvecklingsprojekt hör till affären fastighetsutveckling.

Verksamheten har under 1997 varit mycket intensiv med en försäljning av förvaltningsfastigheter för totalt 5 948 (436) MSEK, varav 5 449 MSEK i Sverige, 499 MSEK i övriga Norden. Försäljningen till Morgan Stanley och GE Capital svarade för 2 943 MSEK och NK-försäljningen för 2 249 MSEK. De största försäljningarna utöver dessa affärer var Fyrstikkorget (232 MSEK) och Godthaab

### Hysesintäkter, driftskostnader och driftnetto



### Vakansgrad, yta

97-12-31* Procent	Kontor/ Butik				Restaurang/ Hotell		Industri/ Lager		Övrigt exkl garage		Totalt	
	Bostäder	Bostäder	Bostäder	Bostäder	Bostäder	Bostäder	Bostäder	Bostäder	Bostäder	Bostäder	Bostäder	Bostäder
Sverige	10	6	9	6	14	10	9					
Utland	25	28	0	8	9	21	27					
<b>Totalt</b>	<b>12</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>6</b>	<b>14</b>	<b>11</b>	<b>11</b>					

\* Inkl. beståndsändringar per 98-01-01

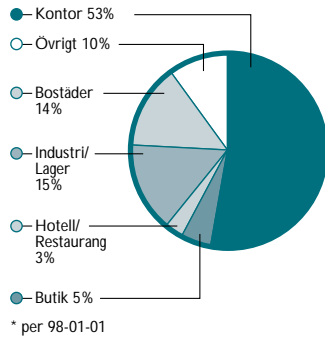
### Beräknade räntebidrag med nuvarande regler

	1998	1999	2000	2001	2002
MSEK	15,1	10,2	5,3	1,1	0,8

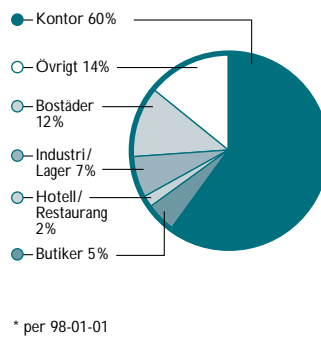
### Hyseskontraktens löptider

Årshyra, MSEK	Sverige	Utland	Totalt	Andel
1998	62	17	79	9%
1999	165	7	172	21%
2000	111	6	117	14%
2001	119	3	122	15%
Efter 2001	171	40	211	25%
Bostäder	94	16	110	13%
Övrigt	20	1	21	3%
<b>Summa</b>	<b>742</b>	<b>90</b>	<b>832</b>	<b>100%</b>

Uthyrningsbar area\*



Hyresintäkter\*



Lysakerfjorden (124 MSEK) i Oslo, Lautrupparken (128 MSEK) i Köpenhamn och Inom Vallgraven 60:9-10 (117 MSEK) i Göteborg samt försäljningen av fyra fastigheter i Karlstad (101 MSEK), en ort som affärsområdet nu helt lämnar.

**INVESTERINGAR**

Totala bruttoinvesteringar i fastigheter samt aktier och andelar under 1997 uppgick till 990 (1 288) MSEK, varav 443 (579) MSEK avsåg investeringar i Sverige, 347 (526) MSEK investeringar i övriga Norden samt 200 (183) MSEK i länder utanför Norden.

Av de totala bruttoinvesteringarna svarar investeringar i förvaltningsfastigheter för 374 (612) MSEK, medan investeringar i projekt och exploateringsmark uppgick till 616 (676) MSEK.

**PERSONAL OCH ORGANISATION**

Fusionen med Siab ledde till att verksamheten omorganiserades i fyra regioner istället för som tidigare tre i syfte att skapa större närhet till kunder och marknad. En ny stab för miljö och kvalitet tillkom för att ytterligare fokusera på dessa områdets strategiska vikt.

Affärsområdet har under året haft i snitt 322 personer anställda varav 246 i den svenska verksamheten.

I samband med att en betydande del av affärsområdets fastighetsbestånd såldes under slutet av december erbjöds cirka 40 personer inom förvaltningen anställning i det köpande bolaget. Som en följd av detta kommer antalet anställda i affärsområdet minska under 1998.

**VERKSAMHETS- OCH KVALITETSUTVECKLING**

Som ett resultat av projektet Qraft98 infördes nya ekonomirutiner, nytt ekonomisystem, nytt fastighetssystem och hela ekonomifunktionen omorganiserades. Miljö- och kvalitetsarbetet som tidigare också drivits inom ramen för detta projekt togs över av den kvalitets- och miljöstab som inrättades efter fusionen.

Under 1997 har kvalitetsarbetet inriktats på att sammanfoga de båda fastighetsbolagens kvalitetssystem och att hämta de bästa arbetsätten från respektive bolag.

Sveriges Kundbarometer, som mätte kundtillfredsställelse i ett stort antal branscher, bl a i fastighetsbranschen, upphörde under året. Flertalet fastighetsbolag som tidigare deltagit i mätningen har dock valt att låta ett oberoende konsultbolag fortsätta genomföra motsvarande mätning genom den sk Fastighetsbarometern. Branschvinnare 1997 var Vasakronan med Nöjd Kund Index (NKI) 73 tätt följt av NCC Fastigheter med NKI 71 vilket innebär en ökning med 7 enheter från föregående år.

**Fastighetsrörelsen i sammandrag**

	Uthyrbar area 1 000 m <sup>2</sup>	Hyresintäkter MSEK	Räntebidrag MSEK	Driftnetto MSEK	Bokfört värde MSEK	Direktavkastning synlig, %
Stockholm	236	290	2	196	2907	6,7
Göteborg	71	69	0	50	553	9,0
Malmö/Lund	143	89	19	72	842	8,5
Övriga prioriterade orter	257	196	11	128	1950	6,6
Oprioriterade orter	111	93	2	70	667	10,4
<b>Summa Sverige</b>	<b>818</b>	<b>737</b>	<b>33</b>	<b>516</b>	<b>6919</b>	<b>7,5</b>
Bryssel	20	14	-	4	323	1,1
Düsseldorf	1	1	-	1	16	3,5
Köpenhamn	27	21	-	19	233	8,1
Oslo	40	34	-	25	408	6,0
Oprioriterade orter	38	9	-	-1	119	-0,5
<b>Summa Utland</b>	<b>126</b>	<b>79</b>	<b>-</b>	<b>47</b>	<b>1098</b>	<b>4,2</b>
<b>Summa förvaltningsfastigheter</b>	<b>944</b>	<b>815</b>	<b>33</b>	<b>562</b>	<b>8017</b>	<b>7,0</b>
<b>Avstämning mot resultat- och balansräkning:</b>						
East India Dock som uthyrdes december 1997		5		-9	458	
Under året sålda fastigheter		520	21	340		
Övriga justeringar enligt fastighetsbilagan		-2		2	-17	
Enligt resultat- och balansräkning		1338	55	895	8458	
Pågående investeringar					843	
Exploateringsfastigheter					1299	
Aktier och andelar som representerar delägande i fastigheter					1043	
<b>Summa fastigheter och aktier</b>					<b>11 642</b>	

## VÄRDERINGSPRINCIPER OCH OMVÄRDERINGAR

För att fastställa långsiktiga fastighetsvärden värderas beståndet efter samma principer som tidigare år. Värderingen sker med utgångspunkt från långsiktigt rimliga avkastningskrav, bedömda hyresintäkter, driftskostnader och vakansgrader i ett femårsperspektiv. Räntebidrag exkluderas ur driftnettot och i stället läggs nuvärdet av framtida räntebidrag till det kapitaliserade driftnettot. Beroende på läge m m varierar kravet på direktavkastning för huvuddelen av fastigheterna mellan 7 och 10 procent. Varje fastighet bedöms utifrån egna förutsättningar och i de fall dessa förändrats och ger ett högre långsiktigt värde återtas tidigare nedskrivningar (totalt 1,6 miljarder SEK i kvarvarande bestånd). I koncernen totalt blev omvärderingen 0 (-8) MSEK.

För att fastställa ingångsvärden för fastigheter som under räkenskapsåret övertagits genom bolagsförvärv görs en marknadsvärdering. Värderingen innebär en bedömning av det pris som kan uppnås på marknaden inom en rimlig tidsperiod, oftast cirka 6 månader.

## RESULTAT

Omsättningen uppgick till 1790 (1676) MSEK. Ökningen hänförs till ökad projektutveckling. Resultatet efter finansnetto uppgick sammantaget till -105 (-90) MSEK.

Hyresintäkter m m uppgick till 1439 (1676) MSEK. Minskningen beror främst på fastighetsförsäljningar och lägre räntebidrag. Fastighetsförvaltningen redovisar ett resultat på 648 (769) MSEK.

Totalt har Affärsområde Fastigheter under 1997 sålt förvaltningsfastigheter till en volym om 5,9 (0,4) miljarder SEK och till ett resultat om -77 (8) MSEK.

Försäljningsvolymen inom fastighetsutveckling uppgick till 0,6 (0,2) miljarder SEK. Resultatet uppgick till -26 (-34) MSEK. Det negativa resultatet beror främst på ökade satsningar i utvecklingsverksamheten.

Efter periodens utgång har NCC sålt fastigheter i Oslo för cirka 0,7 miljarder SEK med ett resultat om 108 MSEK. Fastighetsförsäljningen under 1997, tillsammans med försäljningen i Oslo i januari 1998, uppgick sammantaget till 7,3 miljarder SEK och uppvisade ett positivt resultat.

Finansnettot har förbättrats till -650 (-825) MSEK bl a beroende på lägre räntenivåer och fastighetsförsäljningar.

## FRAMTID

Den ökade satsningen på fastighetsutveckling bör under kommande år leda till fortsatta vinster dels i form av försäljningsresultat, dels i form av förbättrad avkastning i det förvaltade beståndet. Den positiva hyresutveckling som råder på de marknader där affärsområdet är etablerat kommer även den bidra till ett förbättrat resultat.

Resultatet exklusive försäljningar påverkas 1998 negativt av affären med Morgan Stanley och GE Capital. Försäljningen som innehöll fastigheter på s k oprioriterade orter innebär att driftnettot sjunker, vilket inte fullt ut motverkas av minskade räntekostnader. På lite längre sikt bör detta kompenseras genom en snabbare hyrestillväxt och mer gynnsam värdeutveckling i det kvarvarande beståndet samt en förbättrad kostnadseffektivitet.

Sammantaget innebär detta att resultat efter finansnetto för 1998 förväntas bli positivt.

## Affärsområde Fastigheter

MSEK	1997	1996
Resultat efter finansnetto	-105	-90
Operativt sysselsatt kapital vid årets slut	12557	16277
Bruttoinvesteringar	990	1288
Fastighetsförsäljningar <sup>4</sup>	6580	641
Kassaflöde	4620	
<b>Relationstal</b>		
Räntabilitet på operativt sysselsatt kapital <sup>1</sup>	4%	5%
Direktavkastning, synlig <sup>2</sup>		
exkl. administrationskostnader	7,3%	7,8%
inkl. administrationskostnader	6,3%	6,9%
Vakansgrad, hyror <sup>3</sup>	9%	9%
Vakansgrad, ytor <sup>3</sup>	11%	11%
Soliditet	40%	35%
<b>Övrigt</b>		
Medelantal anställda	322	410

1) 1997 års siffror är beräknade på ett genomsnittligt värde. 1996 är beräknade på utgående värden.

2) Vid beräkning av direktavkastningen för 1997 har ett fempunktssnitt för förvaltningsbeståndet tillämpats. Per 31/12 har i denna beräkning det bokförda värdet för förvaltningsfastigheterna sålda till Morgan Stanley/GE Capital (3204 MSEK) medtagits då försäljningen skedde sent på året, 971229.

3) Vakansgrad avser läget per 31 december.

4) Inkl upparbetade entreprenadintäkter.

## RESULTATRÄKNING, MSEK

<b>Fastighetsförvaltning</b>		
Hyresintäkter	1338	1535
Räntebidrag	55	117
Övriga intäkter	18	16
Drifts-, underhålls- o uthyrningskostnader	-516	-579
Driftnetto	895	1089
Avskrivningar enligt plan	-153	-195
Administrationskostnader	-125	-124
Resultatandelar från intressebolag	31	-1
Resultat fastighetsförvaltning (A)	648	769
<b>Försäljning av förvaltningsfastigheter</b>		
Försäljningsintäkter	5948	436
Bokfört värde	-5955	-411
Försäljningskostnader	-71	-14
Resultatandelar från intressebolag	1	-3
Försäljningsresultat (B)	-77	8
<b>Fastighetsutveckling</b>		
Försäljningsintäkter m m	633	205
Bokfört värde	-593	-188
Försäljningskostnader	-49	-23
Övriga rörelseintäkter	28	8
Övriga rörelsekostnader	-48	-34
Resultatandelar från intressebolag	3	-2
Resultat fastighetsutveckling (C)	-26	-34
Finansnetto (D)	-650	-825
Omvärdering av fastigheter (E)	0	-8
Resultat efter finansnetto (A - E) <sup>5</sup>	-105	-90
<b>BALANSRÄKNING, MSEK</b>		
Anläggningsfastigheter	10599	16163
Materiella och immateriella anläggningstillgångar	18	27
Aktier och andelar	1043	611
Räntebärande fordringar	894	243
Räntefria fordringar	1673	1050
Likvida medel	505	249
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	14732	18343
Eget kapital	6096	6353
Minoritetsintressen	6	10
Räntebärande skulder och avsättningar	6914	10361
Räntefria skulder och avsättningar	1716	1619
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	14732	18343

5) Se sid 46.

**I NCC INVEST**

ingår dotter- och intressebolag som inte tillhör NCC-koncernens kärnverksamhet.  
Resultatet för 1997 uppgick till 67 (-24) MSEK.

# Fortsatt omstrukturering och ytterligare







Tommy Nilsson  
Affärsområdeschef

## AFFÄRSIDÉ

Affärsområde Invest ska utveckla och förädla de ingående verksamheterna samt realisera värdetillväxt.

Affärsområde Invest ska vara NCC-koncernens affärsutvecklingsresurs vad gäller strategi, analys samt genomförande av strukturaffärer.

# renodling

## STRATEGI

Affärsutveckling innebär i vissa fall att söka lämpligare miljöer och ägare till en verksamhet och därigenom frigöra kapital. I andra fall innebär det ett vidgat ägande för att skapa starkare strukturer och därigenom förädla en verksamhet. Under 1997 har arbetet inom Invest fortsatt inriktats på att finna strukturlösningar för de enheter som ingår i Affärsområde Invest. Som ett led i detta avyttrades Stråbruken AB och NCC Prefab AB i april 1997.

Under 1997 och inledningen av 1998 har NCC Invest deltagit i det arbete som lett till beslut om att renodla koncernstrukturen genom att presentera Silja Line som ett finansiellt fristående bolag samt att nuvarande Silja Oy Ab samtidigt namnändras till Neptun Maritime Abp. Åtgärden har som syfte att synliggöra det värde som finns i Silja Lines verksamhet.

Under 1997 ledde också NCC Invest arbetet med NCCs förvärv av Siab AB.

## FÖRSÄLJNING AV STRÅBRUKEN OCH NCC PREFAB

Stråbruken, som tillverkar byggmaterial och mineral, samt NCC Prefab, som tillverkar betongelement, avyttrades under våren 1997. Reavinsten uppgick till 104 MSEK. Köpare var Optiroc som ingår i Scancem-koncernen. Förvärvet av Stråbruken har fortfarande inte godkänts av Konkursverket och parterna har instämts till tingsrätten för förhandlingar.

## DOTTERBOLAGENS VERKSAMHET

**NVS** utför installationer och service av system för värme och sanitet, sprinkler, industriprocesser samt energibesparing. Genom förvärvet av NBN Rör under 1995 skapades en stark rikstäckande aktör och under 1996 började synergieffekterna visa sig i ett kraftigt förbättrat resultat. Även 1997 var resultatet på en tillfredsställande nivå.

Under 1997 förvärvades Drammens Rör i Norge, som ett led i att skapa ett nordiskt installationsföretag.

Marknaden för industriinstallationer var stark under 1996 men minskade något under 1997. VVS-marknaden låg kvar på en låg nivå till följd av den låga nyproduktionen inom bostadssektorn. Totalt har marknaden visat en liten nedgång. NVS har medverkat i flera stora, avancerade industriprojekt, bla skogsindustriprojekt i Mönsterås, Skoghall och Ortviken. 1998 förväntas en marknad i nivå med den under 1997.

Nettoomsättningen uppgick till 1151 (1356) MSEK. Resultatet efter finansnetto uppgick till 37 (38) MSEK.

**Hedemora Diesels** verksamhet omfattar försäljning, underhåll och service av diesel- och gasmotorer.

Nettoomsättningen uppgick till 77 (90) MSEK och resultatet efter finansnetto blev 1 (-3) MSEK. Nedgången i volym beror på att service- och reservdelsförsäljning inte uppnådde fjolårets nivå.

## INTRESSEBOLAGENS VERKSAMHET

Silja

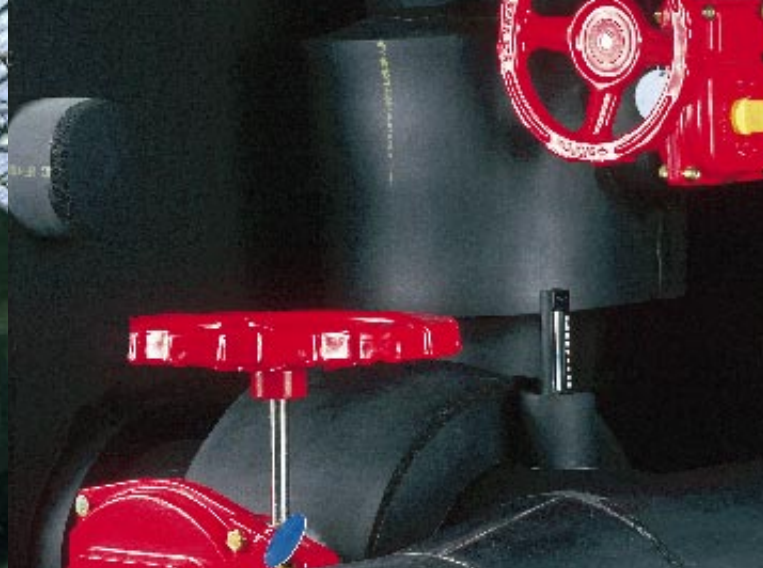
Silja är verksamt inom passagerar- och lastfärjetrafik. Kärnverksamheten drivs inom Silja Line som är det ledande rederiet på Östersjön. Silja är också verksamt i Engelska Kanalen genom dotterbolaget Sally UK. Inom kryssningsverksamheten i USA finns tre fartyg kvar som utchartras.

Siljas omsättning uppgick till 5,3 (5,8) miljarder SEK, varav 4,9 (4,9) genererades från Silja Line. Resultat efter finansnetto uppgick till -115 (-194) MSEK, varav Silja Lines andel är 145 (86) MSEK.

Problemen pga av den mycket hårda konkurrenssituationen i Engelska kanalen har fortsatt och medfört att denna del av verksamheten är starkt förlustbringande. I början av mars 1998 träffades avtal om avyttring av Sally UKs andel i Hollyman Sally som bedriver passagerartrafik i Engelska kanalen. Avyttringen minskar de operativa förlusterna och befriar bolaget från dess trafikåtaganden i Engelska kanalen.

NCCs ägarandel uppgår till 38 procent av kapitalet. Andelen röster är 40 procent. NCCs bokförda värde på aktierna uppgår till 365 (436) MSEK. Per den 12 mars 1998 var börsvärdet på det totala Silja-engagemanget 450 MSEK att jämföra med 443 MSEK i början av 1997.

Per den 11 februari 1998 beslöt styrelsen i Silja Oy Ab att särskilja Silja Line till ett finansiellt fristående bolag.



Arlanda Express öppnar för trafik år 1999. Flygpendeln mellan Stockholms Central och Arlanda kommer att innebära ökad punktlighet och bekvämlighet för resenärerna.

NVS utför installationer och service av system för värme och sanitet, sprinkler, industriprocesser samt energibesparing.

Samtidigt föreslogs att nuvarande Silja Oy Ab namnändras till Neptun Maritime Abp.

**A-Train**

Under 1995 träffades avtal med svenska staten om byggande och drift av Arlandabanan. Byggnadsarbetena inleddes 1995 och har följt planerna. Organisation, bemanning och planering för starten av verksamheten är också väl i fas med de ursprungliga planerna. Linjen kommer att marknadsföras under namnet Arlanda Express. Utvecklingen för passagerartrafiken på Arlanda har varit positiv, vilket bör gynna Arlanda Express-trafiken.

A-Trains resultat efter finansnetto uppgick till 1 (25) MSEK. NCC äger 44 procent av A-Train. Det bokförda värdet uppgår tillsammans med fordringar till 306 MSEK. Se även sid 18.

**ÖVRIGA BOLAG**

Affärsområde Invest äger aktier i Storheden till ett bokfört värde av 5,9 MSEK. Aktieinnehavet i BPA är tillsammans med en option att nyteckna BPA-aktier bokfört till 39 MSEK. Aktieinnehavet motsvarar 6,4 procent av kapitalet och 6,1 procent av rösterna. Börsvärdet för dessa innehav uppgick den 12 mars 1998 till 108 MSEK.

Innehavet av aktier i SIFAB såldes i början av 1997 med en reavinst på 1,8 MSEK.

**RESULTAT**

Affärsområde Invest redovisar ett sammantaget resultat efter finansnetto om 67 (-24) MSEK, varav 104 MSEK avser reavinsten från försäljningen av Stråbruken och Prefab. Resultatandelen i det 38-procentiga Siljainnehavet har belastat resultatet med -44 (-66) MSEK.

Affärsområde Invest förväntas 1998 uppvisa ett positivt resultat.

**Affärsområde Invest**

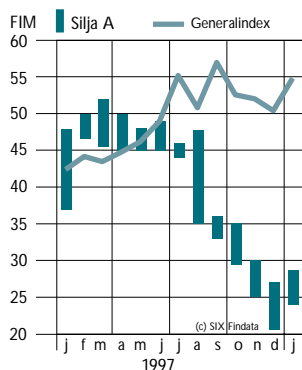
Proforma MSEK	Netto- omsättning		Resultat efter finansnetto	
	1997	1996	1997	1996
<b>Intressebolag</b>				
Silja (38%) <sup>1</sup>			-44	-66
A-train (44,2%)			0	11
<b>Dotterbolag</b>				
NVS Nordiska Värme Sana	1 151	1 356	37	38
NCC Prefab <sup>2</sup>	14	75	-2	-5
Stråbruken <sup>2</sup>	61	320	-15	6
Hedemora Diesel	77	90	1	-3
Adeca	74	129	-7	-3
Realisationsresultat vid försäljning av dotterbolag			104	
Övrigt och elimineringsar	2	1	-7	-2
<b>NCC Invest</b>	<b>1 379</b>	<b>1 971</b>	<b>67</b>	<b>-24</b>
<b>Balansomslutning</b>			<b>1 327</b>	<b>1 542</b>
<b>Medelantal anställda</b>			<b>1 527</b>	<b>2 009</b>

Procenttal inom parantes anger NCCs ägarandel i intressebolag

1) Ägarandel i Silja är t o m november 1996 40% av rösterna och 33% av kapitalet och fr o m december 1996 40% av rösterna och 38% av kapitalet.

2) Stråbruken och NCC Prefab avyttrades i april 1997.

**Silja-aktiens utveckling**





# Ledande bygg- och fastighetsbolaget i Norden

## NCCs DOTTERBOLAG

NCC är ett ledande bygg- och fastighetsbolag i Norden. På den nordiska hemmamarknaden samt i Tyskland arbetar NCC genom helägda dotterbolag.

## NCC RASMUSSEN & SCHIØTZ

Dotterbolaget NCC Rasmussen & Schiøtz ansvarar för NCCs verksamhet på den danska marknaden. Bolaget förvärvades 1996 och den 1 januari 1997 slogs det samman med de företag som NCC ägde i Danmark sedan tidigare; Armton, NCC Ejendomme och H. Poulsen. Till följd av fusionen mellan Siab och NCC övertog under 1997 NCC Rasmussen & Schiøtz även anläggningsföretaget NPL från Siab.

1997 har präglats av hög aktivitet inom såväl anläggnings- och husbyggande som inom industri- och fastighetsverksamheten. Nettoomsättningen uppgick till 3,4 miljarder SEK. Orderstocken var vid årets utgång cirka 2,0 (1,4) miljarder SEK, vilket ger en god grund för 1998 års verksamhet. Under 1997 har Rasmussen & Schiøtz bland annat utfört arbeten i anslutning till Öresundsförbindelsen. Fastigheten Laurruparken såldes under året med vinst. Resultat efter finansnetto uppgick 1997 till 42 (-12) MSEK. Antalet anställda var under 1997 cirka 2 300.

På anläggningssidan märks en vikande marknadssituation men under 1998 och 1999 kompenseras detta delvis av arbetet med Köpenhamns tunnelbana. Inom husverksamheten har samarbetet med fastighetsverksamheten vad gäller utvecklingsprojekt bidragit positivt.

VD i NCC Rasmussen & Schiøtz är Kaj Kristensen. Ordförande är Kenneth Orrgren.

## NCC PUOLIMATKA

NCC Puolimatka förvärvades under 1996 och ansvarar för verksamheten på den finska marknaden. Företaget är även verksamt på den ryska och baltiska marknaden.

Nettoomsättningen för 1997 uppgick till 3,0 (2,3) miljarder SEK. Resultat efter finansnetto uppgick till 24 (16) MSEK. En stark efterfrågeökning på ett fåtal orter har lett till kraftiga prisökningar hos underleverantörer. Detta påverkade resultatet negativt då andelen statligt subventionerat byggande med fasta priser uppgick till över 50 pro-

cent av det inhemska bostadsbyggandet. Orderstocken vid årets utgång uppgick till 1,6 (1,1) miljarder SEK. Antalet anställda under 1997 uppgick till cirka 1 700.

NCC Puolimatka har en stark position på den finska husmarknaden och är en av de ledande bostadsbyggarna. Det subventionerade byggandet beräknas minska med cirka 30 procent. Motsvarande ökning väntas inom det privatfinansierat byggande. Sedan 1997 arbetar NCC Puolimatka även med fastighetsutveckling. Under 1997 såldes projektet Spektri Kvintti. Utvecklingen av kontorsprojekt kommer att fortsätta inom huvudstadsregionen. Under 1998 utvecklas projekten Stella Business Park i Esbo och Leppäsuu i Helsingfors.

På den ryska marknaden erhöll NCC Puolimatka under 1997 bl a ett industriprojekt åt PLM. Det instabila politiska läget har hämmat utländska investeringar i Ryssland men NCC Puolimatkas långa närvaro och erfarenhet ger möjligheter till stark tillväxt inom området när läget stabiliseras.

VD i NCC Puolimatka är Markku Markkola. Ordförande är Kenneth Orrgren.

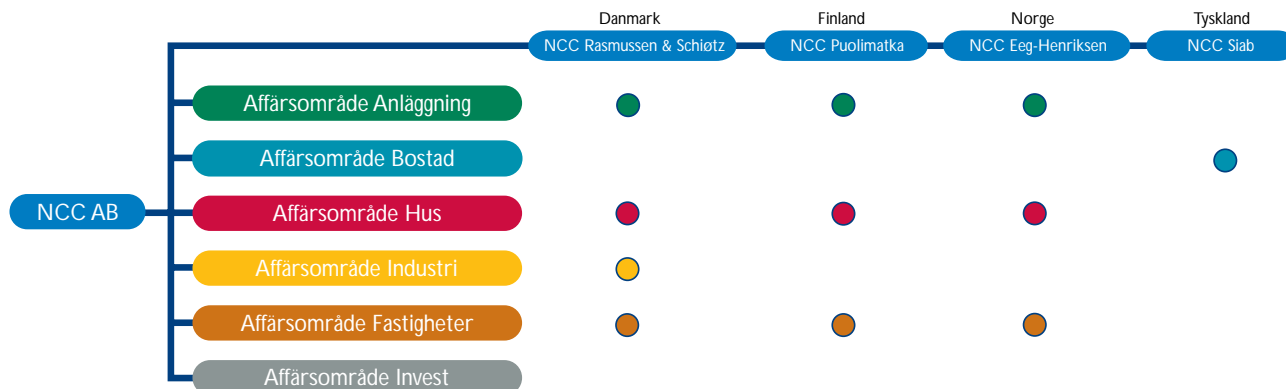
## NCC EEG-HENRIKSEN

Det norska dotterbolaget NCC Eeg-Henriksen förvärvades under 1995. NCC hade sedan tidigare en 20-procentig andel i företaget.

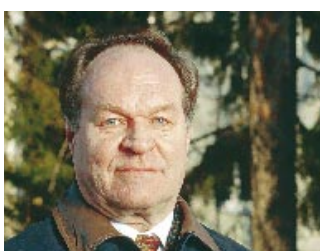
Under 1997 tillsattes en ny ledning. Antal anställda var vid årsskiftet cirka 1 500.

Nettoomsättningen uppgick 1997 till 2,8 (2,2) miljarder SEK vilket är en ökning med 27 procent jämfört med 1996. Resultat efter finansnetto uppgick till -15 (12) MSEK. Det låga resultatet beror på förluster i ett fåtal stora anläggningsprojekt. Både hus- och fastighetsverksamheten uppvisar däremot bättre resultat för 1997 jämfört med föregående år. Orderstocken uppgick vid årets slut till 2,0 (2,1) miljarder SEK.

NCC Eeg-Henriksen har under året ökat sin marknadsandel inom segmentet övriga hus, bl a genom den nordiska samverkan där svenska medarbetare kunnat stärka den norska organisationen då det i vissa norska regioner råder brist på kvalificerade ingenjörer. Under 1998 väntas fortsatt tillväxt inom husverksamheten. På anläggningssidan har NCCs marknadsandel blivit något lägre. Till skillnad från



Kaj Kristensen  
VD i NCC Rasmussen & Schiøtz



Markku Markkola  
VD i NCC Puolimatka



Paul Lødøen  
VD i NCC Eeg-Henriksen



Kurt Nordgren  
VD i NCC Siab

den expansiva husmarknaden har ingen tillväxt skett på anläggningsmarknaden.

Den norska fastighetsmarknaden är för närvarande stark och NCC Eeg-Henriksen arbetar med flera nya projekt, särskilt i Oslo. I början av januari 1998 genomfördes försäljningen av tre fastigheter i kontorsutvecklingsprojektet Lysaker Torg i Oslo. Köpeskillingen uppgick till cirka 700 MSEK, vilket gav ett resultat på cirka 100 MSEK.

VD i NCC Eeg-Henriksen är Paul Lødøen. Ordförande är Alf Algotsson.

#### NCC SIAB

I samband med fusionen mellan Siab och NCC införlivades det tyska bolaget NCC Siab i NCC-koncernen. Sedan 1991 är företaget verksamt i regionen Berlin-Brandenburg i Tyskland. Verksamheten är huvudsakligen inriktad på bostäder och omfattar såväl byggproduktion åt externa kunder som projektutveckling i egen regi. Företaget sysselsätter cirka 580 medarbetare och har en tillfredsställande resultatutveckling.

Orderingången under 1997 har varit god, särskilt med tanke på marknadens utveckling. Företaget har därmed kunnat dra fördel av strukturförändringen i branschen och stärkt sina marknadspositioner. Vid årets slut uppgick orderstocken till 523 (447) MSEK.

Under 1997 etablerades en europabaserad inköpsfunktion i Berlin i syfte att genom en internationaliserad inköps- hantering optimera upphandlingen av byggnadsmaterial och underentreprenörer.

Företaget deltar aktivt i koncernens kvalitets- och miljö-satsning och planerar en certifiering av verksamheten enligt ISO 9001 under 1998.

Nettoomsättningen uppgick 1997 till 733 MSEK (542 MSEK). Resultat efter finansnetto uppgick till 46 (34) MSEK.

VD i NCC Siab är Kurt Nordgren. Ordförande är Hans Engebretsen.

#### Största byggbolagen

Omsättning 1996, Mdr<sup>1</sup>

Danmark	
NCC Rasmussen & Schiøtz	3,3
Højgaard & Schultz	2,7
Monberg & Thorsen	2,6
C G Jensen	2,3
H Hoffman & Søner	1,6
Finland	
YIT	4,1
Lemminkäinen	2,7
NCC Puolimatka	2,3
Skanska Oy	1,6
Polar	1,6
Norge	
Veidekke	3,9
Selmer	3,8
NCC Eeg Henriksen	2,2
Aker <sup>2</sup>	1,6
Peab AS	1,4

1) NCCs bedömning av byggrelaterad omsättning i respektive land

2) Endast offshore

# Definitioner

**Andelen riskbärande kapital:** Summan av eget kapital, minoritetsandelar, latent skatteskulder samt konvertibla förlagslån som senare konverterats i procent av totalt kapital.

**Bruttoinvesteringar:** Summan av investeringar i anläggningar, aktier och andelar samt förvärv av anläggningstillgångar och övervärden via företagsförvärv med undantag för Siab.

**Direktavkastning:** Utdelningen i procent av börskursen vid årets slut.

**Kassaflöde:**

Resultat före skatt

- + Avskrivningar
- /+ Upp/nedskrivningar av fastigheter och aktier m m
- Outdelat resultat från intressebolag
- /+ Realisationsresultat vid försäljning av anläggningstillgångar och verksamheter
- +/- Omräkningsdifferenser
- Betald utdelning
- Betald skatt
- +/- Minskning/ökning av rörelsekapital
- Nettoinvesteringar i omsättningsfastigheter
- Bruttoinvesteringar i byggnader och mark
- Bruttoinvesteringar i anläggningstillgångar
- Bruttoinvesteringar i aktier
- + Försäljningar
- = Kassaflöde

**Nettoinvesteringar:** Utgående balans minus ingående balans plus avskrivningar och nedskrivningar minus uppskrivningar.

**Nettolåneskuld:** Räntebärande skulder minus likvida tillgångar minus räntebärande fordringar.

**Nettomarginal:** Resultat efter finansnetto i procent av nettoomsättningen.

**Nettoomsättning:** Inom entreprenadrörelsen redovisas nettoomsättningen enligt principen för successiv vinstavräkning och motsvaras av årets upparbetade intäkter. Dessa intäkter redovisas i takt med att entreprenadprojekten inom bolaget successivt färdigställs. Inom fastighetsrörelsen motsvaras nettoomsättningen av hyresintäkter, räntebidrag m m. I moderbolaget motsvaras nettoomsättningen av

resultatavräknad fakturering på avslutade projekt. Inom övrig verksamhet motsvaras nettoomsättningen av årets fakturering.

**Operativt sysselsatt kapital:** Respektive affärsområdes totala tillgångar minskade med räntefria skulder. I affärsområdenas operativa balansräkning har skattemässigt betingade, ej räntebärande koncernbidrag bytts ut mot de obeskattade reserver som de givit upphov till i koncernen. Genomsnittligt operativt sysselsatt kapital beräknas som medeltal av värdena 1 januari, 31 mars, 30 juni, 30 september och 31 december.

**P/E-tal:** Börskursen vid årets slut dividerad med resultat per aktie efter full skatt.

**Resultat per aktie efter full skatt:** Årets resultat dividerat med antalet aktier vid utgången av respektive år. Antalet aktier inkluderar de aktier som senare tillkommit genom konvertering av förlagslån. Vinsten ökas med 72 procent av den kostnadsränta som är hänförlig till dessa konverteringslån respektive år.

**Räntabilitet på synligt eget kapital efter full skatt:** Årets resultat i procent av genomsnittligt synligt eget kapital. Eget kapital ökas med den del av utestående konvertibla förlagslån som senare konverterats. Vinsten ökas med 72 procent av den kostnadsränta respektive år som är hänförlig till dessa konverteringslån.

**Räntabilitet på sysselsatt kapital:** Resultatet efter finansnetto inklusive andelar i intressebolag med återläggning av räntekostnader i procent av genomsnittligt sysselsatt kapital.

**Rörelsemarginal:** Rörelseresultat efter avskrivningar i procent av nettoomsättningen.

**Soliditet:** Summan av synligt eget kapital och minoritetsandelar i procent av totalt kapital.

**Synligt eget kapital:** Redovisat eget kapital. Genomsnittligt synligt eget kapital beräknas som medeltalet av värdena den 1 januari, 31 mars, 30 juni, 30 september och 31 december.

**Sysselsatt kapital:** Totala tillgångar minskade med räntefria skulder. Genomsnittligt sysselsatt kapital beräknas som medeltalet av värdena den 1 januari, 31 mars, 30 juni, 30 september och 31 december.

## Femårsöversikt

Resultaträkning, MSEK	1993	1994	1995	1996	1997	proforma 1996	proforma 1997
Nettoomsättning	15 769	15 794	17 294	22 149	29 581	31 782	32 077
Produktionskostnader	-14 052	-13 868	-15 263	-19 856	-26 631	-28 427	-29 029
<b>Bruttoresultat</b>	1 717	1 926	2 031	2 293	2 950	3 355	3 048
Försäljnings- och administrationskostnader	-1 262	-1 234	-1 322	-1 665	-2 288	-2 475	-2 501
Resultat av fastighetsförsäljning	146	-117	43	-19	-74	-18	-72
Omvärdering av omsättningsfastigheter	-371	-419					
Resultat från andelar i intressebolag	-116	90	-194	-55	26	-42	29
Resultat vid försäljning av koncernföretag	10			5	105	5	105
Större engångsposter/Fusionskostnader	463	1 183			-449		-449
<b>Rörelseresultat</b>	587	1 429	558	559	270	825	160
Finansnetto	-680	-527	-271	-348	-474	-552	-535
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	-93	902	287	211	-204	273	-375
Skatt	109	-125	-14	-47	35	-83	79
Minoritetsintressen	12		-5	-5	-4	-6	-4
<b>Årets resultat</b>	28	777	268	159	-173	184	300
<b>Balansräkning, MSEK</b>							
Byggnader och mark	12 628	12 012	12 785	13 279	11 119	16 276	11 119
Materiella o immateriella anläggningstillgångar	994	928	1 115	1 630	2 750	2 834	2 750
Aktier och andelar	2 024	1 026	856	985	2 222	1 401	2 222
Exploateringsfastigheter	232	173	189	288	899	1 311	899
Räntebärande fordringar	624	648	659	406	1 412	485	1 412
Räntefria fordringar	3 769	3 889	4 513	4 683	6 333	6 046	6 333
Likvida tillgångar	2 539	3 810	2 687	2 650	3 609	3 842	3 609
Summa tillgångar	22 810	22 486	22 804	23 921	28 344	32 195	28 344
Eget kapital	5 113	6 883	7 065	7 121	9 237	9 553	9 237
Minoritetsintressen	5	6	9	13	25	24	25
Räntebärande skulder och avsättningar	9 956	7 973	7 758	8 704	8 956	11 958	8 956
Räntefria skulder och avsättningar	6 064	5 588	5 723	6 631	8 519	8 539	8 519
Ej upparbetad projektfakturering	1 672	2 036	2 249	1 452	1 607	2 121	1 607
Summa eget kapital och skulder	22 810	22 486	22 804	23 921	28 344	32 195	28 344
<b>Relationstal, %</b>							
Räntabilitet på synligt eget kapital, inklusive senare konverterade förlagslån, efter full skatt <sup>1</sup>	1	12	4	2	-2	2	-3
Räntabilitet på sysselsatt kapital <sup>2</sup>	6	11	8	5	3	6	2
Soliditet	22	31	31	30	33	30	33
Andel riskbärande kapital	27	33	33	32	33	32	33
Räntebärande skulder/balansomslutning	44	35	34	36	32	37	32
<b>Övrigt</b>							
Medelantal anställda	14 905	13 450	14 094	15 964	20 283	22 787	22 434

Större engångsposter har påverkats positivt av försäljning av aktier och verksamheter samt negativt av bland annat fusionskostnader i samband med samgåendet mellan NCC och Siab.

Riskbärande kapital är summan av eget kapital, minoritetsintressen, latenta skatteskulder och de konvertibla förlagslån som senare konverterats.

1) Exkl fusionskostnader 3% 1997; 2% proforma 1997

2) Exkl fusionskostnader 5% 1997; 4% proforma 1997

MSEK	1993	1994	1995	1996	1997	proforma 1996	proforma 1997
Resultat efter finansnetto	-93	902	287	211	-204	273	-375
Synligt eget kapital	5 113	6 883	7 065	7 121	9 237	9 553	9 237
Synligt eget kapital inkl senare konverterade förlagslån	5 654	6 883	7 065	7 121	9 237	9 553	9 237
Sysselsatt kapital vid årets slut	15 074	14 862	14 832	15 838	18 218	21 535	18 218
Nettolåneskuld	6 793	3 515	4 412	5 648	3 935	7 631	3 935
Bruttoinvesteringar i anläggningstillgångar	226	330	575	1 163	569		
Bruttoinvesteringar i omsättnings/ anläggningsfastigheter <sup>1</sup>	1 156	219	990	1 198	679	1 288	694
Fastighetsförsäljningar <sup>1</sup>	1 473	436	448	561	6 227	641	6 227
Marknadsvärde börsnoterade koncernbolag <sup>2</sup>	1 983	369	91	705	377		
Dold reserv i börsnoterade koncernbolag <sup>2</sup>	418	-94	-211	215	-33		
Bokfört värde i koncernen <sup>2</sup>	1 565	463	302	490	410		
Bokfört värde i moderbolaget <sup>2,3</sup>	1 146	463	302	572	410		
<b>Aktiedata</b>							
Synligt eget kapital, SEK	80,60	85,90	88,20	88,90	85,20	88,10	85,20
Resultat efter full skatt, SEK varav	0,90	9,80	3,30	2,00	-1,60	1,70	-2,80
fastighetsnedskrivningar efter full skatt, SEK	-5,40	-4,80					
större engångsposter efter full skatt, SEK	8,80	13,45			-4,65		-4,14
Börskurs vid årets slut, NCC B, SEK	54,00	65,50	78,00	90,00	83,50		
Utdelning, SEK		1,00	1,25	1,50	1,50 <sup>4</sup>		
P/E tal efter full skatt	59	7	23	45	33		
Direktavkastning, %		1,5	1,6	1,7	1,8		
Börskurs/synligt eget kapital, %	67	76	88	101	98		
Antal aktier							
genomsnitt under året, milj	69,1	79,5	80,1	80,1	96,6	108,4	108,4
vid årets slut, milj	70,2	80,1	80,1	80,1	108,4	108,4	108,4
Börsvärde, MSEK	2 532	5 447	6 294	7 212	8 960		
Ränta på senare konverterade förlagslån, MSEK	50	6					

Nettolåneskulden, dvs räntebärande skulder – likvida tillgångar – räntebärande fordringar, har minskat med 1 713 MSEK jämfört med föregående år.

De konvertibla förlagslån, som 1990–1995 konverterats till aktier, har för alla år i aktiedata inkluderats i eget kapital och i antalet aktier. I resultatmätten har konvertibelränta på dessa lån återlagts efter schablonbeskattning.

1) Avser investeringar och försäljningar i Affärsområde Fastigheter. Omklassificering har skett av omsättningsfastigheter till anläggningsfastigheter inom AO Fastigheter. Se redovisningsprinciper.

2) 1993 Avesta-Sheffield, Silja, 1994–1995 Silja, 1996 Silja, BPA, Sifab, Storheden, 1997 Silja, BPA, Storheden.

3) Se not 16 och 17.

4) Styrelsens förslag till bolagsstämman.

Redovisningsprinciper se sidorna 60–62.

# Förvaltningsberättelse

## VIKTIGA HÄNDELSER

- Förvärvet av Siab
  - Sedan den 1 maj 1997 ingår Siab i NCC-koncernen.
  - Integrationen har gått planenligt. Fusionskostnaderna, som uppgår till 449 MSEK, belastar i sin helhet årets resultat.
  - De årliga samordningsvinsterna till följd av fusionen förväntas uppgå till 400 MSEK. Huvuddelen av dessa får genomslag från och med 1998.
- Fastighetsförsäljningar
  - I december 1997 såldes fastigheter för cirka 3 miljarder SEK, huvudsakligen i NCCs oprioriterade fastighetsbestånd, till Morgan Stanley och GE Capital. Resultatet uppgick till -255 MSEK.
  - Förvärvet av Siab medförde att NCCs fastighetsbestånd ökade med 494 000 m<sup>2</sup>, varav 232 000 m<sup>2</sup> såldes i samband med Morgan Stanley/GE Capital-affären.
  - I början av 1997 bildades och börsnoterades NK Cityfastigheter. Resultatet uppgick till 160 MSEK.
  - I januari 1998, sålde NCC Eeg Henriksen tre fastigheter i kontorsprojektet Lysaker Torg i Oslo. Resultatet uppgick till 108 MSEK.
  - Fastighetsförsäljningarna under 1997, tillsammans med försäljningen i Oslo i januari 1998, uppgick sammanlagt till 7,3 miljarder SEK och uppvisade ett positivt resultat.

- Under våren 1997 etablerade NCC, tillsammans med tyska Strabag och italienska Impregilo representationskontor i Sydostasien.
- Under våren 1997 såldes dotterbolagen Stråbruken och NCC Prefab som ett led i att koncentrera verksamheten. Reavinsten uppgick till drygt 100 MSEK.
- I december 1997 slöts avtal om uthyrning av sammanlagt 25 000 m<sup>2</sup> i East India Dock i London. Därmed är närmare 90 procent av fastigheten uthyrd.

## LÄSANVISNING

Med anledning av förvärvet av Siab har proformaredovisning för 1996 och 1997 upprättats som om förvärvet ägt rum den 1 januari 1996. Se vidare sid 62.

## NETTOOMSÄTTNING

Proforma

Koncernens nettoomsättning uppgick till 32 077 MSEK jämfört med 31 782 MSEK föregående år. Ökningen beror på att NCC Rasmussen & Schiøtz ingick i koncernen endast tre månader 1996. I Sverige sjönk omsättningen pga den svaga utvecklingen på svensk entreprenadmarknad.

## Nettoomsättning och resultat per affärsområde

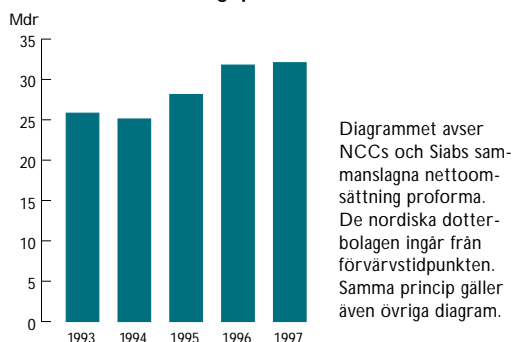
	Nettoomsättning		Resultat efter finansnetto	
	jan – dec 1997	jan – dec 1996	jan – dec 1997	jan – dec 1996
Proforma MSEK				
Anläggning	10 746	10 841	141	78
Bostad	2 041	1 966	-2	34
Hus	15 700	14 635	181	230
Industri	2 603	2 633	210	277
Elimineringar	-1 875	-1 813		
Byggverksamheten	29 215	28 262	530	619
Fastigheter	1 790	1 676	-105	-90
Invest	1 379	1 971	67	-24
Fusionskostnader Siab			-449	
Förvärvskostnader <sup>1</sup>			-136	-106
Ovrigt och elimineringar <sup>2</sup>	-307	-127	-282	-126
<b>Koncernen</b>	<b>32 077</b>	<b>31 782</b>	<b>-375</b>	<b>273</b>

1) I förvärvskostnader ingår goodwillavskrivningar på förvärven av nordenbolagen och Siab samt ränta på köpeskillingen för nordenbolagen. Goodwillbeloppet per 97-12-31 uppgår sammanlagt till 1 268 MSEK. Köpeskillingen för förvärven av nordenbolagen uppgick till 1 051 MSEK.

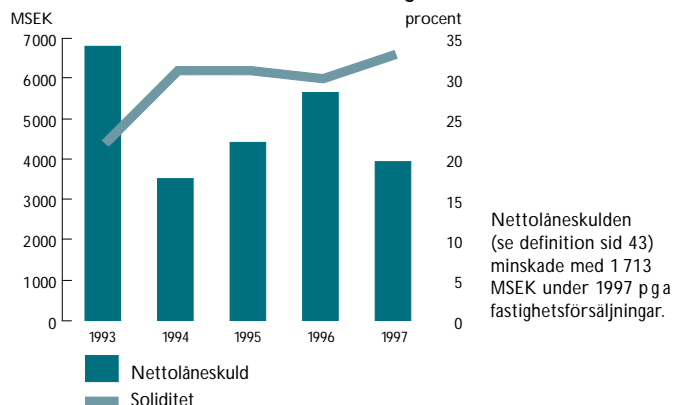
2) Resultatförsämringen avser främst en större reservering hänförlig till en rättstvist i Siab före förvärvet.



## Nettoomsättning, proforma



## Nettoläneskuld och soliditet, legalt



## RESULTAT

## Proforma

Exklusive fusionskostnader uppgick koncernens resultat efter finansnetto till 74 (273) MSEK, vilket med beaktande av den stora fastighetsaffären i december 1997 ligger inom ramen för lämnad prognos. Försämringen ligger i byggverksamheten samt en större reservering hänförlig till en rättsvist i Siab före förvärvet. Det negativa resultatet av Morgan Stanley/GE Capital-affären uppvägs av försäljningen av NK Cityfastigheter, Stråbruken och NCC Prefab. Inklusive fusionskostnader, om 449 MSEK, uppgick resultat efter finansnetto till -375 MSEK.

## Legalt

Exklusive fusionskostnader uppgick koncernens resultat efter finansiella poster till 245 (211) MSEK. Skillnaden mellan det legala resultatet efter finansiella poster och motsvarande proforma resultat utgörs huvudsakligen av Siabs negativa resultat första tertialet 1997. Det negativa resultatet avser främst större reservering hänförlig till en rättsvist.

## VÄRDERING AV FASTIGHETER

Fastställandet av långsiktiga fastighetsvärden har skett enligt samma principer som tidigare år. Värderingen sker med utgångspunkt från rimliga avkastningskrav, bedömda hyresintäkter, driftskostnader och vakansgrader i ett femårsperspektiv. Räntebidrag exkluderas ur driftnettot och i stället läggs nuvärdet av framtida räntebidrag till det kapitaliserade driftnettot. Beroende på läge m m varierar kravet på direktavkastning för huvuddelen av fastigheterna mellan 7 och 10 procent. Varje fastighet bedöms utifrån egna förutsättningar och i de fall dessa förändrats och ger ett högre långsiktigt värde återtas tidigare nedskrivningar (totalt 1,6 miljarder SEK i kvarvarande bestånd). I koncernen totalt blev omvärderingar 0 (-8) MSEK.

För att fastställa ingångsvärden för fastigheter som under räkenskapsåret övertagits genom bolagsförvärv görs en marknadsvärdering. Värderingen innebär en bedömning av det pris som kan uppnås på marknaden inom en rimlig tidsperiod, cirka 6 månader.

## RÄNTABILITET

## Proforma

Räntabiliteten på eget kapital exklusive fusionskostnader uppgick till 2 (2) procent. Räntabiliteten på sysselsatt kapital, exkl fusionskostnader, uppgick till 4 (6) procent.

## RESULTAT PER AKTIE

## Legalt

Resultatet per aktie efter full skatt blev -1,60 (2,00) SEK. Resultatet per aktie efter full skatt exklusive fusionskostnader uppgick till 2,60 (2,00) SEK.

## INVESTERINGAR

## Legalt

Koncernens fastighetsinvesteringar uppgick till 989 (1174) MSEK. Koncernens bruttoinvesteringar i övriga anläggningstillgångar uppgick till 1121 (1468) MSEK. Genom Siabförvärvet ökade vidare det bokförda värdet av fastigheter med 4226 MSEK och andra anläggningstillgångar med 1495 MSEK.

## KASSAFLÖDE

## Legalt

Koncernens kassaflöde före finansiering uppgick 1997 till 4,1 (-1,3) miljarder SEK. Förändringen beror främst på fastighetsförsäljningar.

## FINANSIERING OCH LIKVIDITET

## Legalt

NCCs nettoläneskuld (räntebärande skulder - likvida tillgångar - räntebärande fordringar) uppgick den 31 december 1997 till 3935 (5648) MSEK. Minskningen beror på fastighetsförsäljningar.

De räntebärande skulderna uppgick den 31 december 1997 till 8956 (8704) MSEK, varav 4383 (3971) MSEK var kortfristiga och 4573 (4733) MSEK långfristiga.

## Känslighetsanalys

	Förändring	Resultateffekt på årsbasis, MSEK
<b>Byggrörelsen</b>		
Volym	5%	+/- 117
Rörelsemarginal	0,5%-enhet	+/- 146
<b>Fastighetsrörelsen</b>		
Hyresintäkter	5%	+/- 4
DoU-kostnader	5%	+/- 15
Vakansgrad, hyra	1%-enhet	+/- 9
<b>Koncernen</b>		
Räntenivå	1%-enhet	+/- 12
Amortering av lån	10%	+/- 29

Koncernens resultat påverkas av förändringar i byggrörelsens volym och rörelsemarginal, fastighetsrörelsens vakanser och hyresnivåer samt koncernens räntenivå och nettoläneskuld. Vid beräkning av hyresförändring har hänsyn endast tagits till hyresintäkter i de kontrakt som ska omförhandlas under 1998. Räntekänsligheten har beräknats med hänsyn tagen till koncernens bindningstider i räntebärande fordringar och skulder. Påverkan avser därmed den faktiska resultateffekten vid en ränteförändring under 1998.

Medelräntan i den totala låneportföljen uppgick den 31 december 1997 till 7,0 (7,5) procent. I den svenska låneportföljen uppgick medelräntan till 7,8 (8,6) procent. Den genomsnittliga räntebindningstiden var vid årsskiftet 1,4 (1,6) år.

De likvida tillgångarna uppgick vid årsskiftet till 3 609 (2 650) MSEK. Den stora kassan beror på likvid från Morgan Stanley/GE Capital-affären i slutet av december 1997.

NCC-koncernens räntenetto proforma uppgick till -538 (-564) MSEK. Förbättringen beror på lägre räntnivåer.

#### FINANSIELL RISKHANTERING

NCCs finansiella risker hanteras centralt av NCC Finans i enlighet med finanspolicyn. Agerandet begränsas av de koncerngemensamma limiter som fastställts för ränte-, valuta-, likviditets- och kreditrisker. Inom NCC Finans finns även koncernens specialistkompetens för projektfinansiering samlad.

#### SOLIDITET OCH SKULDSÄTTNINGSGRAD

Legalt

Soliditeten uppgick den 31 december 1997 till 33 (30) procent. Andelen riskbärande kapital uppgick till 33 (32) procent.

Skuldsättningsgraden, definierad som nettolåneskuld dividerad med eget kapital inklusive minoritetsandelar, uppgick vid årsskiftet till 0,4 (0,8). Halveringen beror på fastighetsförsäljningar.

#### FÖRBEREDELSE INFÖR EMU

Med anledning av att den Europeiska Monetära Unionen kommer att realiseras med början 1999, påbörjade NCC under 1997 ett förberedande anpassningsarbete. Arbetet sker i projektform under ledning av NCC Finans och innefattar såväl funktionella frågeställningar som strategiska affärsområdesfrågor. Internt ansvariga personer har utsetts för varje prioriterat område och konkreta planer för eventuella EMU-anpassningar utarbetas för närvarande.

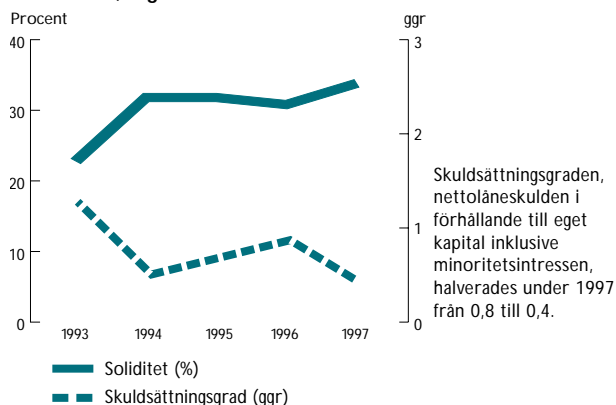
#### RISKHANTERING INOM IT - ÖVERGÅNGEN TILL ÅR 2000

I NCC har en operativt ansvarig person tillsatts för att säkerställa att övergången till år 2000 inte ska äventyra verksamheten. En inventering av samtliga IT-system samt övriga system med datumkretsar har i huvudsak genomförts. Utbyte och uppgradering av äldre system beräknas vara avslutade under 1998. Även inbyggda datumkretsar i annan utrustning har kartlagts och bedömts som tillfredsställande.

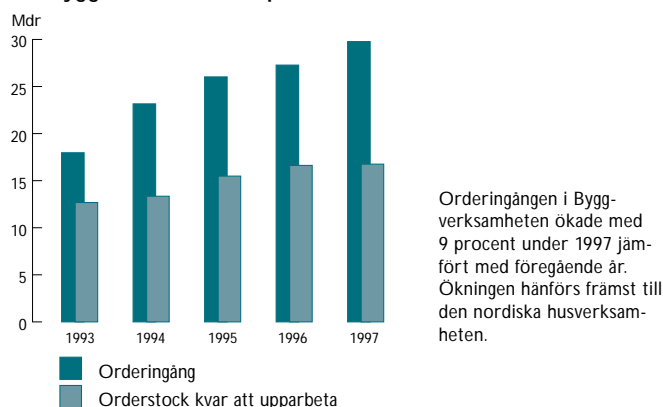
#### Låneportfölj

1997-12-31	SEK och utländsk valuta		SEK och utländsk valuta			SEK	
	Lånebindningstid Belopp	Andel	Räntebindningstid Belopp	Medel- ränta	Räntebindningstid Belopp	Medel- ränta	
1998	4 383	49%	4 441	50%	6,5%	2 715	6,7%
1999	1 407	16%	2 242	25%	7,4%	1 053	8,9%
2000	828	9%	1 416	16%	6,8%	527	8,3%
2001	633	7%	609	7%	8,1%	480	8,8%
2002	109	1%	215	2%	7,0%	62	6,3%
2003-	1 596	18%	33	0%	8,5%	0	0,0%
<b>Räntebärande skulder</b>	<b>8 956</b>	<b>100%</b>	<b>8 956</b>	<b>100%</b>	<b>7,0%</b>	<b>4 837</b>	<b>7,8%</b>
Likvida tillgångar	3 609		3 609			1 707	
Räntebärande fordringar	1 412		1 412			1 244	
<b>Nettolåneskuld</b>	<b>3 935</b>		<b>3 935</b>			<b>1 886</b>	

### Skuldsättningsgrad och soliditet, legalt



### Orderingång och orderstock i Byggverksamheten, proforma



### BYGGVERKSAMHETEN

Orderingången för byggverksamheten (Affärsområde Anläggning, Bostad, Hus och Industri) uppgick 1997 till 29,8 (27,3) miljarder SEK, varav 11,5 (7,3) miljarder SEK avsåg utlandet. Ökningen hänförs främst till den nordiska husverksamheten. Orderstocken var 16,8 (16,6) miljarder SEK, varav 7,0 (5,8) avsåg utlandet.

Årets fakturering för byggverksamheten var 28 492 (27 308) MSEK. Nettoomsättningen för byggverksamheten var 29 215 (28 262) MSEK, varav 11 017 (7 252) MSEK avsåg utlandet. Ökningen beror främst på expansionen i Norden, som svarar för cirka 35 procent av nettoomsättningen. Nedgången i Sverige följer marknadsutvecklingen

Rörelsemarginalen (rörelseresultat efter avskrivningar i procent av nettoomsättning) för byggverksamheten var 1,4 (1,4) procent. Trots den svaga svenska byggmarknaden blev rörelseresultatet något bättre jämfört med föregående år beroende på ett starkt produktionsresultat i flera stora projekt som tagits under bättre marknadsförhållanden. Nettomarginalen (resultat efter finansnetto i procent av nettoomsättning) för byggverksamheten uppgick till 1,8 (2,2) procent. Försämringen hänförs till försämrat finansnetto främst beroende på lägre räntenivåer. Resultat efter finansnetto uppgick till 530 (619) MSEK.

Proforma MSEK	Orderingång		Orderstock kvar att upparbeta		Årets fakturering		Nettoomsättning	
	jan-dec 1997	jan-dec 1996	31 dec 1997	31 dec 1996	jan-dec 1997	jan-dec 1996	jan-dec 1997	jan-dec 1996
Sverige	18 270	19 996	9 719	10 800	17 579	20 504	18 198	21 010
Norden	10 916	6 620	6 470	5 326	10 231	6 178	9 858	6 153
Övriga utlandet	586	660	567	495	682	626	1 159	1 099
<b>Byggverksamheten</b>	<b>29 772</b>	<b>27 276</b>	<b>16 756</b>	<b>16 621</b>	<b>28 492</b>	<b>27 308</b>	<b>29 215</b>	<b>28 262</b>

I Norden ingår dotterbolagen NCC Puolimatka och NCC Eeg-Henriksen. NCC Rasmussen & Schiøtz ingår från 961001.  
I övriga utlandet ingår NCC Siab.

### PERSONAL

Proforma

Medelantalet anställda i NCC-koncernen under 1997 var 22 434 personer jämfört med 22 787 personer 1996.

### FÖRSLAG TILL UTDELNING

Styrelsen föreslår att utdelningen uppgår till 1,50 (1,50) SEK per aktie för räkenskapsåret 1997.

### BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämma hålls torsdagen den 23 april 1998 kl. 17.00 på Heaven (f d Palladium), Stockholm.

# NCC-aktien

Under 1997 omsattes cirka 18,4 (17,1) miljoner NCC-aktier på Stockholms Fondbörs. De omsatta aktierna motsvarar 19 (21) procent av det totala antalet utgivna NCC-aktier. Vid årets slut var börskursen för NCC B-aktien 83,50 (90) SEK. Under 1997 betalades NCC B högst 110 och lägst 70 SEK.

## UTDELNINGSPOLITIK

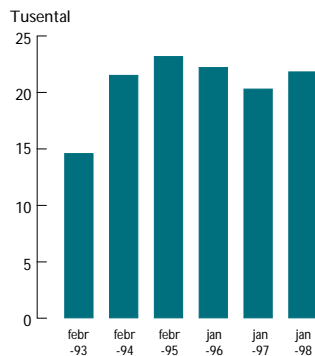
NCCs styrelse har som mål att långsiktigt dela ut cirka en tredjedel av resultatet efter skatt till aktieägarna. Hänsyn ska emellertid i förekommande fall tas till större engångsposter.

Styrelsen föreslår en utdelning om 1,50 SEK per aktie för räkenskapsåret 1997. Utdelningen är därmed oförändrad jämfört med 1996.

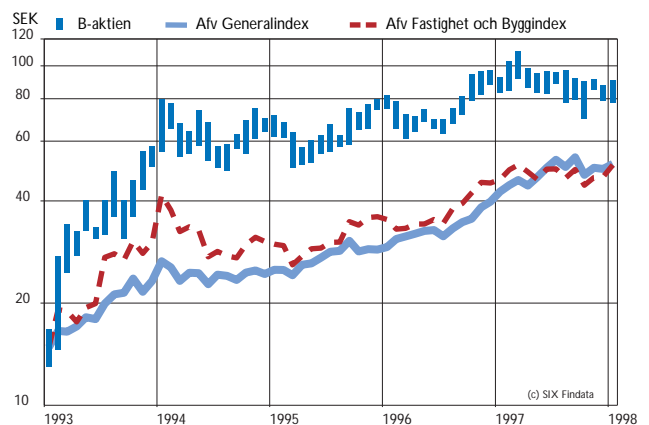
Aktiedata	1997	1996
Resultat efter full skatt, SEK	-1,60	2,00
Resultat exkl fusionskostnader, SEK	2,60	2,00
Synligt eget kapital, SEK	85,20	88,90
Utdelning, SEK	1,50 <sup>1)</sup>	1,50

1) Styrelsens förslag till bolagsstämman.

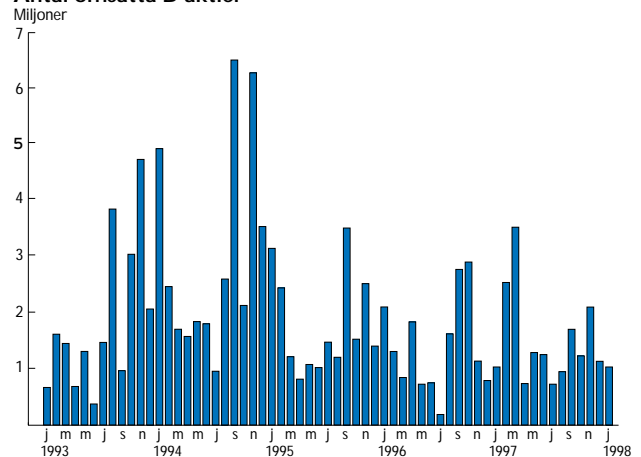
## Antal aktieägare



## NCC-aktiens utveckling



## Antal omsatta B-aktier



Börsvärde MSEK	Antal aktier	Börsvärde 97-12-31	Börsvärde 96-12-31
A-aktier	63 111 682	5 175	3 960
B-aktier	45 324 140	3 785	3 252
<b>Totalt</b>	<b>108 435 822</b>	<b>8 960</b>	<b>7 212</b>

A-aktier berättigar till tio röster och B-aktier till en röst vardera. Nominellt värde är 25 SEK per aktie. En börspost uppgår till 200 aktier.

#### Förändringar i aktiekapitalet

	Antal aktier	Aktiekapital MSEK
1988 Årets början	6 720 000	672
Split 1:4	20 160 000	-
Riktad nyemission vid förvärv av ABV	16 259 454	407
1991 Konverteringar av förlagslån	1 449 111	36
1993 Konverteringar av förlagslån	468 928	11
Riktad nyemission vid förvärv av minoritetspost i NK	1 838 437	46
1994 Nyemission	19 841 991	496
Konverteringar av förlagslån	13 394 804	335
1997 Riktad nyemission vid förvärv av Siab	28 303 097	708
1997 Vid årets slut	108 435 822	2 711

#### Aktiernas fördelning 31 januari 1998

Innehav, antal aktier	Antal aktie- ägare	Andel av alla ägare, %	Äger antal aktier	Andel av aktie- kapitalet, %	Medeltal aktier per aktieägare
1-1000	19 600	90,0	4 164 477	3,8	212
1001-10 000	1 947	9,0	4 699 250	4,3	2 414
10 001-100 000	139	0,6	4 275 232	4,0	30 757
100 001-	79	0,4	95 296 863	87,9	1 206 289
<b>Totalt</b>	<b>21 765</b>	<b>100,0</b>	<b>108 435 822</b>	<b>100,0</b>	<b>4 982</b>

#### Ägarstruktur 31 januari 1998

	Aktier, %	Röster, %
Nordstjärnan AB	32,1	47,8
LE Lundbergsföretagen AB	12,9	16,3
Föreningsparbankens Fonder	12,0	10,1
Fjärde AP-fonden	3,2	4,1
Svenska Handelsbankens Fonder & Pensionsstiftelse	4,3	4,1
Försäkringsbolaget SPP	4,8	2,3
Svenska Industritjänstemannaförbundet	1,0	1,5
Nordbankens Fonder & Pensionsstiftelse	4,9	1,3
Försäkringsbolaget Skandia	1,0	1,0
Trygg Hansa/SE-Bankens Fonder	2,8	0,6
Övriga	21,0	10,9
<b>Totalt</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Antalet institutioner som äger aktier uppgår till 302.

Ägandet uppgår till 93 procent av rösterna och 88 procent av kapitalet.

Andelen utländskt ägande uppgår till 2 procent av röstvärdet och 4 procent av kapitalet.

## Koncernens resultaträkning

MSEK		1997	1996
Nettoomsättning	Not 1	29 581	22 149
Kostnader för produktion och förvaltning	Not 2	-26 631	-19 856
<b>Bruttoresultat</b>		<b>2 950</b>	<b>2 293</b>
Försäljnings- och administrationskostnader		-2 288	-1 665
Resultat av fastighetsförsäljning	Not 3	-74	-19
Resultat från andelar i intresseföretag	Not 4	26	-55
Resultat sålda andelar i koncernföretag	Not 5	105	5
Fusionskostnader		-449	
<b>Rörelseresultat</b>	Not 6	<b>270</b>	<b>559</b>
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	23	27
Resultat från finansiella omsättningstillgångar	Not 9	164	193
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-661	-568
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	Not 11	<b>-204</b>	<b>211</b>
Skatt på årets resultat	Not 24	35	-47
Minoritetsintresse		-4	-5
<b>Årets resultat</b>		<b>-173</b>	<b>159</b>

## Koncernens balansräkning – Tillgångar

MSEK		1997-12-31	1996-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>	Not 12	1 427	579
Byggnader och mark	Not 13	10 262	12 313
Maskiner och inventarier		1 323	1 051
Pågående nyanläggningar		856	965
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>	Not 14	12 441	14 329
Andelar i intresseföretag	Not 16	2 100	895
Fordringar hos intresseföretag		154	65
Andra långfristiga värdepappersinnehav		122	90
Andra långfristiga fordringar		1 315	279
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>	Not 17	3 691	1 329
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		17 559	16 237
<b>Exploateringsfastigheter</b>	Not 18	899	288
Material- och varulager	Not 19	453	401
Förskott till leverantörer		17	8
<b>Varulager m m</b>		470	409
Kundfordringar		4 605	3 275
Kortfristiga fordringar hos intresseföretag		102	100
Övriga kortfristiga fordringar		650	655
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		450	307
<b>Kortfristiga fordringar</b>		5 807	4 337
<b>Kortfristiga placeringar</b>		2 307	1 244
<b>Kassa och bank</b>		1 302	1 406
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		10 785	7 684
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>28 344</b>	<b>23 921</b>

## RÄNTEBÄRANDE / EJ RÄNTEBÄRANDE TILLGÅNGAR

	1997-12-31			1996-12-31		
	Ränte- bärande	Ej ränte- bärande	Summa	Ränte- bärande	Ej ränte- bärande	Summa
Finansiella anläggningstillgångar	1 213	2 478	3 691	162	1 167	1 329
Kortfristiga fordringar	199	5 608	5 807	245	4 092	4 337
Kortfristiga placeringar	2 307		2 307	1 243	1	1 244
Kassa och bank	1 302		1 302	1 406		1 406
Övriga anläggnings- och omsättningstillgångar		15 237	15 237		15 605	15 605
Summa tillgångar	5 021	23 323	28 344	3 056	20 865	23 921

## Koncernens balansräkning – Eget kapital och skulder

MSEK		1997-12-31	1996-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Aktiekapital	Not 20	2 711	2 003
Bundna reserver		4 914	2 541
<b>Bundet eget kapital</b>		<b>7 625</b>	<b>4 544</b>
Fria reserver		1 785	2 418
Årets resultat		-173	159
<b>Fritt eget kapital</b>		<b>1 612</b>	<b>2 577</b>
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 21	<b>9 237</b>	<b>7 121</b>
<b>Minoritetsintresse</b>		<b>25</b>	<b>13</b>
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	Not 23	1 272	702
Avsättningar för skatter	Not 24	177	608
Övriga avsättningar	Not 25	794	514
<b>Avsättningar</b>		<b>2 243</b>	<b>1 824</b>
Obligationslån		100	100
Skulder till kreditinstitut	Not 26	3 126	3 975
Skulder till intresseföretag		216	
Övriga skulder		132	3
<b>Långfristiga skulder</b>		<b>3 574</b>	<b>4 078</b>
Skulder till kreditinstitut	Not 26	4 290	3 959
Förskott från kunder		218	265
Ej upparbetad projektfakturering		1 607	1 452
Leverantörsskulder		3 151	2 298
Skulder till intresseföretag		42	3
Skatteskulder		42	26
Övriga skulder		1 507	1 210
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 408	1 672
<b>Kortfristiga skulder</b>		<b>13 265</b>	<b>10 885</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>28 344</b>	<b>23 921</b>
Panter och därmed jämförliga säkerheter för egna skulder och avsättningar		4 384	4 214
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter		247	87
<b>Ställda säkerheter</b>	Not 29	<b>4 631</b>	<b>4 301</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>	Not 29	<b>3 284</b>	<b>2 563</b>

### RÄNTEBÄRANDE / EJ RÄNTEBÄRANDE SKULDER OCH AVSÄTTNINGAR

	1997-12-31			1996-12-31		
	Ränte- bärande*	Ej ränte- bärande	Summa	Ränte- bärande *	Ej ränte- bärande	Summa
Skulder till kreditinstitut	7 416		7 416	7 934		7 934
Övriga skulder	310	9 113	9 423	112	6 917	7 029
Avsättningar	1 230	1 013	2 243	658	1 166	1 824
Minoritetsintresse		25	25		13	13
Eget kapital		9 237	9 237		7 121	7 121
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>8 956</b>	<b>19 388</b>	<b>28 344</b>	<b>8 704</b>	<b>15 217</b>	<b>23 921</b>

\* Se not 27



## Koncernens finansieringsanalys

MSEK	1997	1996
Resultat före skatt	-204	211
Avskrivningar	651	548
Upp/nedskrivning av fastigheter och aktier m.m.		-2
Resultatandelar i intressebolag	-26	159
Realisationsresultat vid försäljning av anläggningstillgångar och verksamheter	-73	42
Omräkningsdifferenser	28	-31
Utdelning till aktieägare	-120	-100
Skatt	-18	-9
<b>RÖRELSEFLÖDE</b> (A)	<b>238</b>	<b>818</b>
Ökning/minskning av material- och varulager	-24	-36
Ökning av kundfordringar och övriga omsättningstillgångar	-135	-228
Ökning/minskning av räntefria kortfristiga skulder	484	888
Ökning av ej upparbetad projektfakturering	-644	-797
<b>RÖRELSEKAPITALFÖRÄNDRING</b> (B)	<b>-319</b>	<b>-173</b>
<b>FINANSIERINGSNETTO FRÅN RÖRELSEN</b> (A+B)	<b>-81</b>	<b>645</b>
Nettoinvesteringar i omsättningsfastigheter	-126	-96
Bruttoinvesteringar i byggnader och mark	-863	-1078
Bruttoinvesteringar i anläggningstillgångar	-569	-1163
Bruttoinvesteringar i aktier	-510	-305
Omkostnader Siabförvärvet <sup>1</sup>	-42	
<b>INVESTERINGAR</b> (C)	<b>-2110</b>	<b>-2642</b>
<b>FÖRSÄLJNINGAR</b> (D)	<b>6327</b>	<b>666</b>
<b>RÖRELSEN EFTER INVESTERINGAR</b> (A+...+D)	<b>4136</b>	<b>-1331</b>
Ökning/minskning av kortfristiga räntebärande skulder	312	767
Ökning/minskning av långfristiga skulder	-3506	180
Ökning/minskning av långfristiga fordringar	-937	347
Förändring av minoritet m.m.	-8	0
<b>EXTERN FINANSIERING</b> (E)	<b>-4139</b>	<b>1294</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA TILLGÅNGAR</b> (A+...+E)	<b>-3</b>	<b>-37</b>
<b>INGÅENDE LIKVIDA MEDEL I SIAB</b>	<b>962</b>	
<b>LIKVIDA TILLGÅNGAR VID ÅRETS UTGÅNG</b>	<b>3609</b>	<b>2650</b>

## Moderbolagets resultaträkning

MSEK		1997	1996
Nettoomsättning	Not 1	10 379	11 860
Kostnader för produktion och förvaltning	Not 2	-9 573	-10 919
<b>Bruttoresultat</b>		806	941
Försäljnings- och administrationskostnader		-1 010	-811
Resultat av fastighetsförsäljning	Not 3	2	
Fusionskostnader		-415	
<b>Rörelseresultat</b>	Not 6	-617	130
Resultat från andelar i koncernföretag	Not 7	405	202
Resultat från andelar i intresseföretag	Not 4	-151	2
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	6	23
Resultat från finansiella omsättningstillgångar	Not 9	105	162
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-108	-101
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	Not 11	-360	418
Bokslutsdispositioner	Not 22	-19	-447
Skatt på årets resultat	Not 24	4	
<b>Årets resultat</b>		<b>-375</b>	<b>-29</b>

## Moderbolagets balansräkning – Tillgångar

MSEK		1997-12-31	1996-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>	Not 12	0	4
Byggnader och mark	Not 13	216	207
Pågående nyanläggningar		2	
Maskiner och inventarier		266	259
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>	Not 14	484	466
Andelar i koncernföretag	Not 15	11 053	9 278
Fordringar hos koncernföretag		554	470
Andelar i intresseföretag	Not 16	776	616
Fordringar hos intresseföretag		67	46
Andra långfristiga värdepappersinnehav		41	20
Andra långfristiga fordringar		53	2
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>	Not 17	12 544	10 432
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		13 028	10 902
<b>Exploateringsfastigheter</b>	Not 18	393	227
<b>Varulager m m</b>	Not 19	20	14
Kundfordringar		1 695	1 558
Fordringar hos koncernföretag		1 457	585
Fordringar hos intresseföretag		7	8
Övriga fordringar		191	140
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		92	117
<b>Kortfristiga fordringar</b>		3 442	2 408
<b>Kortfristiga placeringar</b>		685	707
<b>Kassa och bank</b>		468	174
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		5 008	3 530
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 036</b>	<b>14 432</b>

## RÄNTEBÄRANDE / EJ RÄNTEBÄRANDE TILLGÅNGAR

	1997-12-31			1996-12-31		
	Ränte- bärande	Ej ränte- bärande	Summa	Ränte- bärande	Ej ränte- bärande	Summa
Finansiella anläggningstillgångar	248	12 296	12 544	179	10 253	10 432
Kortfristiga fordringar	962	2 480	3 442	185	2 223	2 408
Kortfristiga placeringar hos NCCs Internbank	685		685	687		687
Kortfristiga placeringar, övriga				20		20
Kassa och bank, NCCs Internbank	325		325	28		28
Kassa och bank, övriga	143		143	146		146
Övriga anläggnings- och omsättningstillgångar		897	897		711	711
Summa tillgångar	2 363	15 673	18 036	1 245	13 187	14 432

## Moderbolagets balansräkning – Eget kapital och skulder

MSEK		1997-12-31	1996-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Aktiekapital (108435822 aktier)	Not 20	2 711	2 003
Reservfond		1 639	1 639
Överkursfond		1 751	
<b>Bundet eget kapital</b>		<b>6 101</b>	<b>3 642</b>
Balanserad vinst eller förlust		2 477	2 626
Årets resultat		-375	-29
<b>Fritt eget kapital</b>		<b>2 102</b>	<b>2 597</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Obeskattade reserver</b>	Not 21	8 203	6 239
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	Not 22	27	208
Övriga avsättningar	Not 23	1 204	634
	Not 25	169	82
<b>Avsättningar</b>		<b>1 373</b>	<b>716</b>
Obligationslån		100	100
Skulder till kreditinstitut	Not 26	54	60
Skulder till koncernföretag		3 444	3 096
Skulder till intresseföretag		207	
<b>Långfristiga skulder</b>		<b>3 805</b>	<b>3 256</b>
Skulder till kreditinstitut	Not 26	0	10
Förskott från kunder		67	33
Pågående arbeten för annans räkning	Not 28	1 459	1 601
Leverantörsskulder		1 077	920
Skulder till koncernföretag		493	405
Skulder till intresseföretag		6	2
Skatteskulder		2	2
Övriga skulder		549	476
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		975	564
<b>Kortfristiga skulder</b>		<b>4 628</b>	<b>4 013</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
		<b>18 036</b>	<b>14 432</b>
Panter och därmed jämförliga säkerheter för egna skulder och avsättningar		61	200
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter		87	87
<b>Ställda säkerheter</b>	Not 29	<b>148</b>	<b>287</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>	Not 29	<b>8 399</b>	<b>8 613</b>

### RÄNTEBÄRANDE/EJ RÄNTEBÄRANDE SKULDER OCH AVSÄTTNINGAR

	1997-12-31			1996-12-31		
	Ränte- bärande	Ej ränte- bärande	Summa	Ränte- bärande	Ej ränte- bärande	Summa
Skulder till kreditinstitut	54		54	70		70
Övriga skulder	1 230	7 149	8 379	828	6 371	7 199
Avsättningar	1 204	169	1 373	634	82	716
Eget kapital och obeskattade reserver		8 230	8 230		6 447	6 447
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>2 488</b>	<b>15 548</b>	<b>18 036</b>	<b>1 532</b>	<b>12 900</b>	<b>14 432</b>

## Moderbolagets finansieringsanalys

MSEK	1997	1996
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	-360	418
Avskrivningar	120	115
Nedskrivning av aktier m m	202	47
Realisationsvinst vid försäljning av aktier m m	-254	-21
Koncernbidrag och andra dispositioner avseende dotterbolag	-200	-245
Utdelning till aktieägare	-120	-100
Skatt	4	
<b>RÖRELSEFLÖDE</b> (A)	<b>-608</b>	<b>214</b>
Ökning/minskning av varulager	-6	-3
Ökning/minskning av övriga omsättningstillgångar	-1 034	425
Ökning/minskning av räntefria kortfristiga skulder	653	17
Ökning av saldo i pågående arbeten	-142	-624
<b>RÖRELSEKAPITALFÖRÄNDRING</b> (B)	<b>-529</b>	<b>-185</b>
<b>FINANSIERINGSNETTO FRÅN RÖRELSEN</b> (A+B)	<b>-1 137</b>	<b>29</b>
Nettoinvesteringar i omsättningsfastigheter	-166	-102
Bruttoinvesteringar i anläggningar	-147	-130
Bruttoinvesteringar i aktier	-2 923	-3 123
<b>INVESTERINGAR</b> (C)	<b>-3 236</b>	<b>-3 355</b>
<b>FÖRSÄLJNINGAR</b> (D)	<b>1 032</b>	<b>28</b>
<b>RÖRELSEN EFTER INVESTERINGAR</b> (A+...+D)	<b>-3 341</b>	<b>-3 298</b>
Ökning/minskning av kortfristiga räntebärande skulder	104	-80
Minskning av räntefria långfristiga skulder		357
Minskning av räntebärande långfristiga skulder	1 206	691
Ökning av långfristiga fordringar	-156	122
Nyemission	2 459	
<b>EXTERN FINANSIERING</b> (E)	<b>3 613</b>	<b>1 090</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA TILLGÅNGAR</b> (A+...+E)	<b>272</b>	<b>-2 208</b>
<b>LIKVIDA TILLGÅNGAR VID ÅRETS UTGÅNG</b>	<b>1 153</b>	<b>881</b>

## Redovisningsprinciper

**Byte av redovisningsprincip:** I koncernen tillämpas från och med 1997 successiv vinstavräkning av entreprenaduppdrag i enlighet med Byggtrepprenörernas branschrekommendation. Jämförelseuppgifter i årsredovisningen har omräknats med tillämpning av den nya redovisningsprincipen, detta gäller även Femårsöversikten.

Den ackumulerade effekten av bytet redovisas som en korrigeringspost i ingående eget kapital för 1996. I moderbolaget tillämpas dock resultatavräkning vid färdigställandet av entreprenaduppdrag i likhet med tidigare.

**Koncernredovisning:** Koncernbokslutet har upprättats i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation om koncernredovisning och omfattar moderbolaget, samtliga bolag i vilka moderbolaget har ett bestämmande inflytande och intressebolag. Konsolideringen baseras på följande huvudprinciper:

- Bolag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt äger aktier som motsvarar mer än 50 procent av rösterna, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande, konsolideras i sin helhet med avdrag för minoritetsandelar i de ingående bolagen. ("Full konsolidering" enligt förvärvsmetoden.)
- Koncernens andel i intressebolagen konsolideras enligt kapitalandelsmetoden. Med intressebolag avses bolag där koncernen kontrollerar 20–50 procent av rösterna eller där koncernen i övrigt har ett betydande inflytande. Förteckningar över koncernbolag och intressebolag finns i not 15 och not 16.
- Bolag som ej utgör dotterföretag och som driver entreprenadprojekt i konsortieliknande former, dvs med gemensamt ägande och kontroll samt i tiden avgränsad verksamhet, konsolideras enligt klyvningsmetoden.

Förvärvsmetoden kännetecknas av att koncernens anskaffningsvärde för aktierna i dotterbolag elimineras mot det egna kapitalet inklusive eget kapitaldelen i obeskattade reserver som fanns i respektive dotterbolag vid förvärvstillfället.

Det egna kapitalet i förvärvade dotterbolag bestäms utifrån en marknadsvärdering av tillgångar och skulder vid förvärvstidpunkten (sk förvärvsanalys). Dessa marknadsvärden utgör koncernens anskaffningskostnad. Skillnaden mellan anskaffningsvärdet för dotterbolagsaktier och det vid förvärvsanalysen beräknade värdet av eget kapital redovisas som koncernmässig goodwill.

Övervärden som hänförs till specifika tillgångar avskrivs under den tid som dessa tillgångar avskrivs i dotterbolagen. Uppkommen goodwill avskrivs under sin beräknade ekonomiska livslängd vilket fn innebär 5–20 år.

Kapitalandelsmetoden innebär att det bokförda värdet av aktierna i intressebolag förändras med koncernens andel i intressebolagens resultat minus erhallen utdelning. I likhet med full konsolidering görs även här en sk förvärvsanalys. Övervärden som därvid uppkommer avskrivs under sin beräknade ekonomiska livslängd, dessa avskrivningar påverkar också det bokförda värdet av aktierna.

Förvärvade och avyttrade bolag ingår i koncernens resultaträkning under innehavstiden.

Vid omräkning till svenska kronor av utländska bolags resultat- och balansräkningar har dagskursmetoden (current metoden) använts. Samtliga tillgångar och skulder i dotterbolagens balansräkningar har således omräknats till balansdagens kurs och samtliga poster i resultaträkningarna till årets genomsnittskurs. Den omräkningsdifferens som då uppstår har förts direkt till det egna kapitalet.

Den ackumulerade omräkningsdifferensen redovisas som en del av det slutligen realiserade resultatet vid beräkning av det koncernmässiga resultatet av försäljningen.

**Internprissättning:** Marknadsbaserad prissättning tillämpas vid leveranser mellan enheterna inom koncernen.

**Avskrivningar:** Avskrivningar enligt plan på maskiner och inventarier, byggnader och markanläggningar, patent mm samt på de delar av övervärden som hänför sig till goodwill och övriga tillgångar har beräknats på koncernens ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Avskrivningssatserna varierar för olika slag av tillgångar. För goodwill görs fn årliga avskrivningar med 5–20 procent, för maski-

ner och inventarier 2,5–33 procent, för byggnader 1,4–5 procent, för markanläggningar 3,7–4 procent, för materialtåktar i takt med konstaterad substansvärdeminskning samt förvaltningsfastigheter 1 procent.

Anskaffningskostnad för goodwill avseende förvärvet av NCC Eeg Henriksen avskrivs efter en plan med 10 procent per år. Förvärvad goodwill i NCC Puolimatka och NCC Rasmussen & Schiøtz avskrivs efter en plan med 5 procent per år. Dessa avskrivningsplaner har valts mot bakgrund av att förvärven är en del i NCCs Nordenstrategi och långsiktiga, att de förvärvade bolagen har en stark marknadsposition samt att marknads- och teknikförhållandena bedöms sådana att förvärven torde ha en ekonomisk livslängd som uppgår till åtminstone 10 respektive 20 år.

Anskaffningskostnad för goodwill avseende förvärvet av Siab, kommer med hänsyn till förvärvets strategiska vikt, att avskrivs under 20 år, och skall ses i förhållande till förväntade samordningsvinster.

NCC prövar årligen den förvärvade goodwillens bokförda restvärde och om behov skulle uppstå kommer nedskrivning eller justering av planerna att ske.

**Kortfristiga placeringar:** Med kortfristiga placeringar avses obligationer och andra räntebärande instrument. Värdering sker till det lägsta av anskaffningsvärdet och marknadsvärdet på balansdagen. Vid värderingen har denna princip tillämpats på portföljen som helhet. Detta innebär att realiserade förluster har avräknats mot realiserade vinster. Eventuell överskjutande förlust redovisas som finansiell kostnad. Motsvarande vinst redovisas däremot inte.

Upplypna räntor på kortfristiga placeringar periodiseras enligt sedvanliga principer.

**Fordringar och skulder i utländsk valuta:** Fordringar och skulder i utländsk valuta har omräknats till balansdagens kurs i enlighet med Bokföringsnämndens rekommendation. Skillnaden mellan anskaffningsvärde och balansdagens värde har resultatfört. Realiserade kursvinster på långfristiga fordringar och skulder redovisas som en valutakursreserv bland obeskattade reserver och årets förändring som en bokslutsdisposition i moderbolagets redovisning.

Kursdifferenser på lån upptagna för att finansiera utländska entreprenader redovisas i resultatet då respektive projekt resultatavräknas.

Koncernbolag har tagit upp lån i främmande valutor för att kurssäkra del av nettoinvesteringarna i utländska dotterbolag samt utländska intressebolag, som konsolideras enligt kapitalandelsmetoden. Dessa lån värderas i moderbolag samt i koncernen till balansdagens kurs. I koncernresultaträkningen har kursdifferenserna på dessa lån efter beaktande av latent skatt förts direkt till eget kapital till den del de motsvaras av årets omräkningsdifferenser.

**Varulager:** Varulagret har värderats enligt lägsta värdets princip. Råvaror har därvid värderats till det lägsta av anskaffnings- och återanskaffningsvärdet, medan tillverkade varor värderats till det lägsta av tillverkningskostnad och försäljningsvärde efter avdrag för försäljningsomkostnader. Erforderlig reservering har därmed skett för inkursansrisker. (Särskilda principer för fastigheter utgörande omsättningstillgång beskrivs här nedan.)

**Fastigheter som anläggningstillgång respektive omsättningstillgång:** Fastigheterna har omklassificerats i enlighet med Byggtrepprenörernas nya branschrekommendation. Kategorin förvaltningsfastigheter har enligt tidigare rekommendationer redovisats som omsättningstillgång men redovisas enligt den nya rekommendationen som anläggningstillgång. Innehavet har karaktär av anläggningstillgång såtillvida att det utgör basen för kontinuerligt bedriven förvaltningsverksamhet. Förvaltningsfastigheter som på detta sätt tas upp som anläggningstillgångar kan även fortsättningsvis bli föremål för försäljning utan att detta behöver inverka på deras klassificering så länge ett långsiktigt ändamål med själva förvaltningsverksamheten består.

I balansräkningen redovisas fastigheter som utgör anläggningstillgång i posten Byggnader och mark, medan fastigheter som utgör omsättningstillgång redovisas i posten Exploateringsfastigheter.

Byggnader och mark redovisas med uppdelning på

- driftsfastigheter
- förvaltningsfastigheter
- exploateringsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är koncernens innehav av färdigställda objekt för egen förvaltning och exploateringsfastigheter som redovisas som anläggningstillgång är avsedda för produktion av drifts- och förvaltningsfastigheter.

Exploateringsfastigheter vilka redovisas som omsättningstillgång avser innehav av råmark och saneringsfastigheter för framtida exploatering i entreprenadrörelsen.

I anskaffningsvärdet för fastigheter ingår

- förvärvskostnader
- projekteringskostnader
- produktionskostnader för ny-, till- eller ombyggnad.

Nedlagda kostnader vid uppförandet av förvaltningsfastigheter redovisas som pågående nyanläggningar till dess fastigheterna tas i förvaltning. Omföring sker av fastighet som tagits i förvaltning under året, från pågående nyanläggningar till förvaltningsfastigheter den 1 januari påföljande år. Avskrivning påbörjas vid samma tidpunkt.

I produktionskostnader för pågående investeringar i fastigheter ingår aktiverad ränta inom ramen för faktiska ränteutgifter.

Fastigheter som är omsättningstillgång värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Koncernens omsättning av förvaltningsfastigheter är så låg att fastigheterna i genomsnitt förvaltas under en hel konjunkturcykel. Detta synsätt medför att det inte anses vara nödvändigt att skriva ned fastighetsinvesteringar som är ekonomiskt sunda till följd av en - inom denna tidsrymd - tillfällig värdenedgång.

NCC gör varje år en intern värdering i syfte att fastställa långsiktigt uthålliga fastighetsvärden. Värderingen sker med utgångspunkt från långsiktigt rimliga avkastningskrav, bedömda hyresintäkter med hänsyn tagen till reducerade räntebidrag samt vakansgrader i ett femårsperspektiv. Beroende på läge mm varierar kravet på direktavkastning mellan knappt sju och drygt tio procent. Varje enskild fastighet har bedömts utifrån sina egna förutsättningar. Enskilda objekts undervärden har inte kvittats mot övervärden i andra fastigheter.

Nedskrivning som skett på fastighet som redovisas som omsättningstillgång i ett bokslut skall i senare bokslut reverseras till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde när grunden för nedskrivningen helt eller delvis ej längre kvarstår.

Nedskrivning som gjorts på fastighet vilken redovisas som anläggningstillgång reverseras i enlighet med årsredovisningslagen, då grunden för nedskrivningen helt eller delvis inte längre kvarstår. Detta sker även vad avser nedskrivningar som skett före lagens ikraftträdande.

Nedskrivning på fastighet som skattemässigt betraktas som omsättningsfastighet är en avdragsgill kostnad och reverseringen en skattepliktig intäkt.

**Affärsområde Fastigheter – fastighetsförvaltning:** Resultat fastighetsförvaltning består av förvaltningsfastigheternas driftnetto med avdrag för avskrivningar enligt plan och administrationskostnader hänförliga till affären fastighetsförvaltning. Vidare ingår motsvarande resultatandelar från intressebolag efter avdrag för finansnetto. Driftnettot är summan av hyresintäkter, räntebidrag och övriga intäkter med avdrag för drifts-, underhålls- och uthyrningskostnader. I driftnettot ingår fastighetsskatt och i uthyrningskostnader ingår, förutom hyresgäst Anpassningar, externa uthyrningsarvoden och andra externa uthyrningskostnader, även kostnader för den egna uthyrningsorganisationen.

**Affärsområde Fastigheter – försäljning av förvaltningsfastigheter:** Under rubriken försäljning av förvaltningsfastigheter redovisas resultatet från försäljning av de fastigheter som rubricerades som förvaltningsfastigheter vid försäljningstillfället. I försäljningskostnader ingår, förutom externa försäljningskostnader, även kostnader för det egna försäljningsarbetet. Försäljningsresultatet belastas med omkostnader både för genomförda och ej genomförda affärer.

**Affärsområde Fastigheter – fastighetsutveckling:** Under rubriken fastighetsutveckling redovisas de intäkter och kostnader (exkluderade räntor) som är hänförliga till balansposterna pågående nyanläggningar och exploateringsfastigheter. Vidare ingår resultatet från andra fastighetsprojekt, exempelvis sådana där mark sålts tillsammans med ett uppdrag att uppföra en byggnad på den sålda marken. Resultatet av dessa projekt redovisas t o m 1996 som försäljningsresultat först i samband med färdigställandet. Från 1997 tillämpas successiv vinstavräkning. Upparbetat resultat vid utgången av 1996 var oväsentligt, varför omräkning ej skett av detta år.

Resultat fastighetsutveckling är summan dels av resultat från försäljning av pågående nyanläggningar, exploateringsfastigheter och andra fastighetsprojekt dels driftnetto från exploateringsfastigheter samt administrationskostnader hänförliga till affären fastighetsutveckling. Vidare ingår motsvarande resultatandelar från intressebolag efter avdrag för finansnetto. I försäljningskostnader ingår, förutom externa försäljningskostnader, även kostnader för det egna försäljningsarbetet. Försäljningsresultatet belastas med omkostnader både för genomförda och ej genomförda affärer.

**Koncernen – successiv vinstavräkning av entreprenadprojekt:** Vid tillämpning av successiv vinstavräkning framkommer resultatet i takt med projektets genomförande (upparbetning). För bestämning av det resultat som vid en given tidpunkt har upparbetats krävs uppgifter om följande komponenter:

- projektintäkt – värdet av samtliga till entreprenaduppdraget hänförliga intäkter. Intäkterna skall vara av sådan karaktär att mottagaren kan tillgodogöra sig dem i form av faktiska betalningar eller annat vederlag.
- projektkostnad – samtliga mot projektintäkten svarande kostnader som är hänförliga till det enskilda projektet.
- upparbetsningsgrad – upparbetad del i förhållande till hela projektet.

Som grundläggande villkor för successiv vinstavräkning gäller att projektintäkt och projektkostnad skall kunna storleksbestämmas på ett tillförlitligt sätt och att upparbetsningsgraden fastställs på ett sätt som är relevant med avseende på kravet på tillförlitlighet.

Enstaka projekt kan förekomma, för vilka en tillförlitlig bestämning av projektintäkt och projektkostnad inte kan göras när bokslut upprättas. I dessa fall bestäms intäkten i stället med hjälp av sk nollavräkning. Regeln är då att projektet redovisas med en intäkt motsvarande upparbetad kostnad, dvs resultatet tas upp till noll kronor i avvaktan på att en resultatbestämning kan göras. Så snart det är möjligt sker övergång till successiv vinstavräkning.

Följande exempel illustrerar hur successiv vinstavräkning tillämpas. NCC tecknar den 1/1 år 1 ett kontrakt om uppförande av en byggnad. Projektet beräknas ta två år att färdigställa. Kontraktbeloppet är 100 MSEK och den beräknade vinsten från projektet 5 MSEK. Den 31/12 år 1 är NCCs kostnader för projektet 47,5 MSEK, vilket motsvarar förväntningarna. Eftersom NCC utfört hälften av arbetet och projektet följer den uppställda planen tar NCC upp hälften av den beräknade vinsten på 5 MSEK, dvs 2,5 MSEK, i redovisningen för år 1. Om NCC redovisat enligt tidigare princip skulle hela vinsten redovisats först i slutet av år 2 eller början av år 3, beroende på när slutlig ekonomisk uppgörelse skett med beställaren.

Resultat	År 1	År 2
Enligt tidigare tillämpad princip <sup>1</sup>	0 MSEK	5 MSEK
Enligt successiv vinstavräkning	2,5 MSEK	2,5 MSEK

<sup>1</sup>) Vinstavräkning vid färdigställande.

Fördelen med successiv vinstavräkning är att redovisningen snabbare ger information om resultatutvecklingen. Successiv vinstavräkning har emellertid också en nackdel. Det inträffar ibland oförutsedda händelser som gör att det slutliga resultatet kan bli både högre och lägre än vad företaget förväntat. Svårigheterna att bedöma resultat är särskilt stora i början av projekt och för projekt som är tekniskt komplicerade samt som löper över lång tid. De resultat som byggföretagen kommer att redovisa i framtiden kan därför komma att variera mer än hittills. Över en längre tidsperiod är dock det genomsnittliga resultatet för de olika redovisningsprinciperna överensstämmande.

Övergången till successiv vinstavräkning påverkar kvartalsrapporterna vad avser entreprenadrörelsen. Före 1997 har resultatet för varje kvartal enligt branschpraxis utgjort en fjärdedel av det beräknade resultatet för helåret. Från och med 1997 återspeglar det redovisade resultatet i kvartalsrapporterna det arbete som faktiskt utförts under kvartalet och det därtill svarande resultatet. På grund av att produktionen är lägre under vinterhalvåret visar det första och det sista kvartalet normalt ett sämre resultat än det andra och tredje kvartalet. Detta förstärker de säsongsvariationer som redan tidigare finns i NCCs kvartalsrapporteringar och som främst härrör från Siljas verksamhet, som har motsvarande säsongsvariationer.

Reservationer har gjorts för beräknade förluster, i den mån sådana förekommer, och dessa belopp har belastat resultatet respektive år.

**Moderbolaget – pågående arbeten i entreprenadrörelsen:** Oavslutade arbeten vid årsskiftet till fast pris redovisas i moderbolaget som pågående arbeten i balansräkningen. Faktureringssumman utgör på beställaren verkställd fakturering, exklusive förskott som inte motsvaras av nedlagt arbete och inklusive av beställare innehållna belopp enligt kontrakt. Nedlagda kostnader utgör till respektive arbetsplats direkt hänförliga kostnader såsom

- kostnader för inbyggnads-, förbruknings- och hjälpmaterial
- löner och ersättningar jämte samtliga lönebidrag för arbetare, arbetsledare och annan personal
- kostnader för underentreprenader samt andra externa och interna tjänster
- externa och interna maskinhyror samt transportkostnader.

Från nedlagda kostnader har avdrag gjorts för beräknade förluster, i den mån sådana förekommer, och dessa belopp har belastat resultatet respektive år.

Skillnaden mellan faktureringen och nedlagda kostnader utgör "Saldo i pågående arbeten". Saldot påverkas av både lönsamheten i pågående arbeten och faktureringsstakten för utgående och inkommande fakturor. Faktureringsstakten överensstämmer inte alltid med uppbyggnadsgraden. I pågående arbeten finns således en uppbyggnad, men ännu inte resultatavräknad vinst.

**Latent skatteskuld:** Latent skatteskuld beräknas med utgångspunkt från den förväntade skattesatsen för närmast påföljande år i respektive land. Vid beräkning av skatteskuldens storlek beaktas att en del av de obeskattade reserverna kan upplösas utan skattekonsekvenser genom utnyttjande av förlustavdrag. Dessutom tas hänsyn till att koncernen har reserveringar och nedskrivningar som gjorts i redovisningen men ännu inte kunnat yrkas skattemässigt. Vid ändring av skattesatser redovisas förändringen av skatteskulden i årets skattekostnad.

**Leasing- och hyresavtal:** Det sammanlagda anskaffningsvärdet på ingångna avtal under 1997 avseende finansiell leasing av personbilar uppgår till ca 23 MSEK. Redovisning av dessa kontrakt i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation skulle medföra ett avsevärt merarbete och inte påverka bedömningen av koncernens resultat och ställning.

Vad gäller övriga hyresavtal, så hyr koncernbolagen till största delen sina lokaler internt och fastigheterna vari verksamheterna bedrivs ägs av bolag i koncernen. Externa hyresavtal avseende lokaler, och normalt förekommande leasing av kontorsmaskiner o dyl uppgår till oväsentliga belopp.

**ABV-förvärvet:** Vid samgåendet med ABV 1988 har uppkommen goodwill om totalt 614 MSEK skrivits ned direkt mot överkursen vid den då genomförda nyemissionen. Om så inte skett, skulle goodwillen på detta strategiska förvärv skrivits av på 20 år.

För de övervärden på fastigheter som härrör från samgåendet med ABV redovisas inga latent skatteskulder. Skulle detta förvärv ha redovisats enligt Redovisningsrådets rekommendation om koncernredovisning som trädde ikraft från 1992 hade detta lett till en ökad latent skatteskuld och ett ökat goodwillbelopp.

Om ABV förvärvet redovisats enligt huvudreglerna och inte övergångsreglerna i Redovisningsrådets rekommendation skulle effekterna på balansräkningen per 1997-12-31 vara, ökning av redovisad goodwill med 603 (663) MSEK, ökad redovisad latent skatteskuld med 221 (342) MSEK, ökat redovisat eget kapital med 382 (321) MSEK. 1997 års resultat skulle netto ökas med 61 (-52) MSEK, genom ökade goodwillavskrivningar om 60 (60) MSEK och latent skatteintäkt på 121 (8) MSEK. Detta motsvarar 0,56 (-0,65) SEK per aktie. Genom avyttringen av fastigheter till Morgan Stanley/GE Capital har övervärden hänförliga till ABV-förvärvet motsvarande drygt 400 MSEK realiserats under 1997.

**Siab-förvärvet:** Samgåendet med SIAB skedde den 1997-05-01, från vilken tidpunkt Siabs resultaträkning ingår i koncernredovisningen.

Vid upprättande av koncernredovisningen för det sammanslagna NCC/Siab har Redovisningsrådets rekommendation om Koncernredovisning (RR1:96) tillämpats. Den totala köpeskillingen för Siab har beräknats till 2500 MSEK.

I förvärvsbalansen har tillgångar och skulder marknadsvärderats per den verkliga förvärvstidpunkten. NCC har värderat Siabs fastigheter och har i förvärvsbalansen upptagit dessa till 750 MSEK lägre än de bokförda värdena i Siab. Det slutliga goodwillbeloppet har därefter beräknats till 875 MSEK.

Resultatet i koncernresultaträkningarna för NCC/Siab har belastats med avskrivningar enligt plan uppgående till netto 37 MSEK per år. Avskrivningar på goodwill, 44 MSEK per år, sker över 20 år med hänsyn till omfattningen och det strategiska värdet av samgåendet.

**Proformaredovisning:** För att åskådliggöra det sammanslagna NCCs räkenskaper efter samgåendet med Siab redovisas, som tilläggsinformation, proforma resultat- och balansräkningar för 1996 och 1997. De nordiska dotterbolagen ingår i proformaredovisningen från gällande förvärvstidpunkt för respektive bolag.

Koncernresultaträkningarna för nya NCC är upprättade som om samgåendet med Siab hade skett per 1 januari 1996 och koncernbalansräkningen per 31 december 1996 för nya NCC är upprättad på basis av balansräkningarna för NCC och Siab per samma datum. Härvid har korrigeringar gjorts i enlighet med den nya redovisningsprincipen successiv vinstavräkning för entreprenaduppdrag.

Till skillnad från prospektet som gavs ut i samband med erbjudandet till aktieägarna i Siab AB har proformaredovisningen för nya NCC inte upprättats som om aktierna i NK Cityfastigheter avyttrats den 31 december 1995 utan istället utifrån verkligt avyttringsdatum i mars 1997.

## Valutakurser

Land	SEK	Valuta	Genomsnittskurs jan–dec		Balanskurs 31 dec	
			1997	1996	1997	1996
Belgien	100	BEF	21,34	21,67	21,31	21,46
Cypern	1	CYP	14,93	14,40	15,02	14,62
Danmark	100	DKK	115,61	115,72	115,45	115,55
Finland	100	FIM	147,14	146,13	145,30	147,95
Nederländerna	100	NLG	391,34	398,08	390,25	393,85
Norge	100	NOK	108,00	103,86	107,20	106,55
Storbritannien	1	GBP	12,50	10,46	13,12	11,60
Tyskland	100	DEM	440,42	446,06	439,75	442,05



## Kommentarer och noter

Belopp i MSEK där ej annat anges.

### NOT 1 NETTOOMSÄTTNING

Rörelsegrenar	Koncernen		Moderbolaget	
	1997	1996	1997	1996
Byggrörelsen (Moderbolaget):				
Årets fakturering			10 277	10 306
Fakturerat men ej resultat avräknat per 1/1			7 923	9 406
Avgår: Fakturerat men ej resultat-avräknat per 31/12			-7 895	-7 923
Summa intäkter i byggerörelsen			10 305	11 789
Anläggning	10 152	8 174	4 717	5 582
Bostad	1 530		436	
Hus	14 540	10 329	5 300	6 431
Industri	2 491	2 188	554	619
Elimineringar	-1 797	-1 513	-702	-843
Summa intäkter i byggerörelsen	26 916	19 178	10 305	11 789
Fastighetsrörelsen:				
Hysesintäkter mm	1 228	1 167		
Övrig fakturering	351			
Räntebidrag	55	53		
Summa intäkter i fastighetsrörelsen	1 634	1 220		
Invest	1 339	1 843	1	1
Övrigt och elimineringar	-308	-92	73	70
Summa intäkter övrigt	1 031	1 751	74	71
Summa nettoomsättning	29 581	22 149	10 379	11 860
Geografiska marknader				
Sverige	18 047	14 614	10 379	11 860
Danmark	4 056	1 583		
Finland	2 734	2 126		
Övriga EU-länder	776	107		
Norge	3 221	2 788		
Östeuropa	234	61		
Ryssland	222			
Mellanöstern	34	809		
Sydamerika	88			
Övriga världen	169	61		
Summa nettoomsättning	29 581	22 149	10 379	11 860

#### Koncerninterna köp och försäljningar

Av moderbolagets totala inköp och försäljning mätt i MSEK avser 11,7% av inköpen och 3,3% av försäljningen andra företag inom koncernen.

### NOT 2 KOSTNADER FÖR PRODUKTION OCH FÖRVALTNING

Kostnader för produktion och förvaltning exkl fastighetsskatt	Koncernen		Moderbolaget	
	1997	1996	1997	1996
Kostnader för produktion och förvaltning exkl fastighetsskatt	-26 573	-19 813	-9 572	-10 916
Fastighetsskatt	-58	-43	-1	-3
Summa kostnader för produktion och förvaltning	-26 631	-19 856	-9 573	-10 919

### NOT 3 RESULTAT AV FASTIGHETSFÖRSÄLJNING

Försäljningsvärden med avdrag för försäljningskostnader	Koncernen		Moderbolaget	
	1997	1996	1997	1996
Försäljningsvärden med avdrag för försäljningskostnader	6 227	527	17	
Bokförda värden	-6 301	-546	-15	
Summa resultat av fastighetsförsäljning	-74	-19	2	

I koncernens resultat av fastighetsförsäljning ingår även försäljning av indirektägda fastigheter, dvs försäljning av andelar i fastighetsförvaltande intressebolag.

### NOT 4 RESULTAT FRÅN ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Koncernen	1997		1996	
	Fastighetsrörelse	Övriga	Fastighetsrörelse	Övriga
Andel i intresseföretags resultat	23	-9	-1	-54
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	8	-2		
Reversering av nedskrivningar	6			
Summa resultat från andelar i intresseföretag	37	-11	-1	-54

I redovisat resultat ovan ingår utdelat resultat från intressebolag med 2,6 MSEK. För dessa intressebolag tillämpas ej kapitalandelsmetoden, då de är av ringa betydelse för den rättvisande bilden.

Moderbolaget	1997		1996	
	Fastighetsrörelsen	Övriga	Fastighetsrörelsen	Övriga
Utdelning		3		2
Nedskrivningar		-154		-5
Reversering av nedskrivningar				5
Summa resultat från andelar i intresseföretag		-151		2

### NOT 5 RESULTAT AV SÄLDA ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Koncernen	1997	1996
	Fastighetsförvaltande koncernbolag	1
Övriga koncernbolag	104	5
Summa	105	5

### NOT 6 RÖRELSERESULTAT

Rörelsegrenar	Koncernen		Moderbolaget	
	1997	1996	1997	1996
Anläggning	32	-85	-11	119
Bostad	32		-64	0
Hus	78	61	-89	57
Industri	243	265	37	92
Bygghverksamheten	385	241	-127	268
Fastigheter	477	547		
Invest	57	-34	-18	-11
Fusionskostnader	-449		-415	
Övrigt och elimineringar	-200	-195	-57	-127
Summa rörelseresultat	270	559	-617	130

I rörelseresultatet ingår avskrivningar med -651 -548 -120 -115 Resultaten redovisas inkl förvärvskostnader.

### NOT 7 RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderbolaget	1997		1996	
	Fastighetsrörelsen	Övriga	Fastighetsrörelsen	Övriga
Utdelning				4
Koncernbidrag		213		245
Realisationsresultat vid försäljning	152	87		4
Nedskrivningar		-47		-183
Reversering av nedskrivningar				131
Övrigt				1
Summa resultat från andelar i koncernföretag	152	253		202

Belopp i MSEK där ej annat anges.

## NOT 8 RESULTAT FRÅN ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	1997	1996	1997	1996
Erhållen utdelning	2			
Ränteutgifter koncernföretag			2	4
Ränteutgifter övriga	16	27	1	19
Kursdifferenser	2			
Realisationsresultat vid försäljning	5		4	
Nedskrivningar	-2		-1	
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	23	27	6	23

## NOT 11 RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	1997	1996	1997	1996
Rörelsegränar				
Anläggning	122	73	117	302
Bostad	22		-69	
Hus	125	122	-83	113
Industri	196	241	121	196
Byggsamheten	465	436	86	611
Fastigheter	-107	-4		
Invest	68	-25	-61	38
Fusionskostnader	-449		-415	
Övrigt och eliminerings	-181	-196	30	-231
Summa resultat efter finansiella poster	-204	211	-360	418

Resultaten redovisas inkl förvärvskostnader.

## NOT 9 RESULTAT FRÅN FINANSIELLA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	1997	1996	1997	1996
Ränteutgifter koncernföretag			82	132
Ränteutgifter övriga	164	191	23	30
Realisationsresultat vid försäljning		2		
Summa resultat från finansiella omsättningstillgångar	164	193	105	162

## NOT 12 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen			Moderbolaget	
	Nyttjanderätter	Goodwill	Övriga	Nyttjanderätter	Goodwill
Vid årets början	27	652	21	1	6
Nyanskaffningar		929	11		
Avyttringar och utrangeringar	-1	-41	-7		-4
Omklassificeringar		-3			
Omräkningsdifferens		-1			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26	1536	25	1	2
Ingående avskrivningar enl plan	-5	-104	-10	-1	-2
Avyttringar och utrangeringar	1	36			
Årets avskrivning enl plan	-1	-74	-3		
Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan	-5	-142	-13	-1	-2
Utgående planenligt restvärde	21	1394	12		

## NOT 10 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE POSTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	1997	1996	1997	1996
Räntekostnader koncernföretag			-60	-38
Räntekostnader övriga	-688	-620	-52	-41
Aktivering av räntekostnader	27	25		
Kursdifferenser på skulder	0	27	4	-22
Summa räntekostnader & liknande resultatposter	-661	-568	-108	-101

## NOT 13 BYGGNADER OCH MARK

	Koncernen		Moderbolaget	
	1997	1996	1997	1996
Förvaltningsfastigheter	8526	10905	51	55
Driftfastigheter	488	450	165	152
Exploateringsfastigheter	1248	958		
Summa byggnader och mark	10262	12313	216	207

## NOT 14 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Koncernen	Förvaltnings- fastigheter	Drifts- fastigheter	Exploaterings- fastigheter	Maskiner & Inventarier	Pågående nyanläggningar	Summa
Vid årets början	13 710	665	1 503	3 570	887	20 335
Nyanskaffningar	3 795	227	601	1 462	486	6 571
Avyttringar och utrangeringar	-6 516	-199	-99	-541	-161	-7 516
Omklassificeringar	175	-24	-168	2	-350	-365
Omräkningsdifferens	151	-1	-6	-63	1	82
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden <sup>1</sup>	11 315	668	1 831	4 430	863	19 107
Ingående ned- och avskrivningar	-2 811	-205	-545	-2 519	-7	-6 087
Via förvärvade bolag	-604	-51	-148	-635		-1 438
Avyttringar och utrangeringar	923	64	6	423		1 416
Omklassificeringar	-113	24	101			12
Årets omräkningsdifferens	-87	2	3	39		-43
Årets ned- och avskrivning	-138	-18		-415		-571
Utgående ackumulerade ned- och avskrivningar <sup>2</sup>	-2 830	-184	-583	-3 107	-7	-6 711
Via förvärvade bolag	41	4				45
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	41	4				45
Utgående planenligt restvärde	8 526	488	1 248	1 323	856	12 441
Taxeringsvärde	4 440	482	211			5 133
1) I anskaffningsvärde ingår aktiverade räntor med	200				2	202
2) Ackumulerade nedskrivningar vid årets utgång	-1 148		-402			-1 550
<b>Moderbolaget</b>	<b>Förvaltnings- fastigheter</b>	<b>Drifts- fastigheter</b>	<b>Exploaterings- fastigheter</b>	<b>Maskiner &amp; Inventarier</b>	<b>Pågående nyanläggningar</b>	<b>Summa</b>
Vid årets början	60	208		1 184		1 452
Nyanskaffningar		2		57	1	60
Avyttringar och utrangeringar		-1		-22		-23
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60	209		1 219	1	1 489
Ingående avskrivningar enl plan	-5	-48		-925		-978
Avyttringar och utrangeringar		17		82		99
Årets avskrivning enl plan	-4	-6		-110		-120
Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan	-9	-37		-953		-999
Årets uppskrivningar					1	1
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto					1	1
Ingående nedskrivningar på anskaffningsvärdet		-7				-7
Utgående ackumulerade nedskrivningar		-7				-7
Utgående planenligt restvärde	51	165		266	2	484
Taxeringsvärde		192				192

Belopp i MSEK där ej annat anges.

**NOT 15 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG**

Moderbolaget	Organisationsnr	Säte	Andel % <sup>1</sup>	Antal andelar <sup>2</sup>	Bokfört värde	Börsvärde eller liknande
<b>Fastighetsbolag:</b>						
NCC Fastigheter AB	556080-5631	Solna	100	84	4 815	
Summa andelar fastighetsföretag					4 815	
<b>Övriga företag</b>						
Ballast Nord AB	556109-8954	Umeå	100		6	
Ballast Stockholm AB	556078-3515	Stockholm	100		0	
Ballast Syd AB	556137-8893	Lund	100	3	5	
Ballast Väst AB	556181-6496	Göteborg	100	3	19	
Ballast Öst AB	556063-6697	Linköping	100	8	3	
Binab i Stockholm AB	556050-6130	Solna	100	1	7	
Castle Aviation BV		Nederländerna	100		0	
Cressida AB	556085-2468	Solna	100	100	10	
Fabriksbetong AB	556065-0599	Norrköping	100	2	6	
Fabriksbetong KB	969620-6052	Norrköping	95		0	
Flexi-Hus AB	556524-3390	Solna	100	1	0	
Försäkrings AB Norden	516401-8151	Solna	100	500	73	
Hedemora Diesel AB	556018-7113	Hedemora	100	30	11	
Hercules Grundläggning AB	556129-9800	Stockholm	100	196	59	
JCC Johnson Construction Company AB	556113-5251	Solna	100	1	0	
Jordskorpan Väst AB	556171-7058	Halmstad	100	10	1	
Kasper Höglund AB	556009-9433	Solna	100	11	1	
Kompri HB	916765-5738	Malmö	75		2	
Kvidinge Stenkross AB	556090-5332	Åstorp	100	5	4	
LeBris LLC	79L	Isle of Man	100		0	
Luzern, AB	556336-4727	Lund	100		3	
Metodbyggen AB	556085-3243	Stockholm	100	2	6	
Mobile Asphalt SIA	003222930	Lettland	60	1	1	
NCC Allemansfond AB	556136-3978	Solna	100	2	0	
NCC Bygg AS	959 606 803	Norge	100	7	85	
NCC Eeg-Henriksen Gruppen AS	911 274 426	Oslo	100	11 731	841	
NCC Finans AB	556223-6371	Solna	100	60	75	
NCC Flygpendeln AB	556302-3307	Solna	100	1	0	
NCC Industri Latvia SIA	000325053	Lettland			0	
NCC Industri Polska SP Z.O.O	810821432	Polen	100		0	
NCC Industries AB	556001-8276	Solna	100	15	107	
NCC International AB	556033-5100	Solna	100	500	307	
NCC Invest BV	332.639.925	Amstelveen	100		58	
NCC Leasing Alfa AB	556522-7724	Solna	100	1	0	
NCC Nordic Construction Company AB	556065-8949	Solna	100	3 809	1 018	
NCC Puolimatka Oy	607434	Finland	100	2	279	
NCC Rasmussen & Schiøtz A/S	212887	Danmark	100	200	550	
NCC Reinsurance AG	CH-0203003243-9	Schweiz	100	3	78	
NCC Specialföretag AB	556144-6732	Solna	100	275	33	
NCC Treasury AB	556030-7091	Solna	100	120	17	
Nico Water & Services Cyprus Ltd i likvidation	42263	Cypern	100	10	0	
Nordic Invest Ltd	40505	Cypern	100	250	3	
NVS Nordiska Värme Sana AB	556053-6194	Malmö	100	100	69	
Nybergs Entreprenad AB	556222-1845	Gotland	100	1	12	
Renopipe AB	556305-1191	Solna	100	1	1	
SIAB AB A Fr	556087-2508	Solna	100	37 353	1 672	
SIAB AB B Fr	556087-2508	Solna	100	12 442	801	
Skene Bygg AB	556083-0316	Mark	100		0	
Svenska Fräs o Asfaltsäterving AB	556214-7354	Markaryd	60	4	6	
Westerholm & Co AB	556218-5396	Solna	100	1	2	
Åsby Grus AB	556185-9728	Eskilstuna	100	1	7	
<b>Summa andelar övriga företag</b>					<b>6 238</b>	
<b>Summa andelar i koncernföretag</b>					<b>11 053</b>	

1) Ägarandelen överensstämmer med andel av rösterna för totalt antal aktier

2) Antal aktier i 1.000-tal

Endast direkt ägda dotterbolag specificeras. Antalet indirekt ägda dotterbolag uppgår till 243 st.  
En fullständig specifikation kan erhållas från NCC AB.

Belopp i MSEK där ej annat anges.

**NOT 16 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG**

	Organisationsnr	Säte	Andel % <sup>1</sup>	Antal andelar <sup>2</sup>	Moder- bolaget Bokfört värde	Koncern Bokfört värde	Börsvärde eller liknande
A-Train AB	556500-3745	Stockholm	44	2 214	87	174	
Aabenraa Granit I/S	225121	Aabenraa	50			1	
Ankaret Invest SA	526.209	Belgien	50	5 000		10	
Bergen Airport Hotel ANS	951 261 971	Bergen	50			7	
Betonelement A/S	202624	Esbjerg	50			51	
Bitumenemulsion i Norden AB	556487-8741	Stockholm	50	1		1	
Björnö Mark KB	916638-1419	Täby	50			1	
Bovård i Sverige AB	556429-6126	Uppsala	40			9	
Cliffon AB	556221-2919	Klippan	22			9	
Dalkarlen Byggnads AB	556329-5251	Norrköping	50			1	
Ejendomsinteressentskabet Tuborg Nord B	225802	Gentofte	15			32	
Eskilstuna Betong Fabrik AB	556061-9826	Eskilstuna	33			3	
Fastighets AB Strömstaden	556051-7202	Norrköping	32			2	
Fastighets AB Vreten i Västerås	556417-3952	Västerås	33			2	
Fastighetsbolaget Mulön AB	556541-4546	Luleå	48			1	
Fastighetsbolaget Nica HB	556628-5867	Norrköping	49			1	
Fastighetsbolaget Svava HB	916513-3209	Uppsala	50			1	
Gladökrossen, HB	969615-7917	Uppsala	50			1	
Gräslöken nr 1 KB	916444-6586	Göteborg	50			20	
H-Tec Services i Eskilstuna AB	556453-3072	Eskilstuna	50			4	
Hemavan BV	33.223.370	Nederländerna	50			-4	
Holmenbyggarna Byggnads AB & Co KB	916693-1783	Norrköping	50			53	
I/S Baydan & Rasmussen & Schiøtz Vest A/S	229142	Birkerød	50			1	
Jonglören 1, KB	916824-0977	Halmstad	30			1	
Junebyggen Byggnads AB Pilten	916701-5651	Jönköping	50			7	
Järnvägsparken HB	916618-3310	Norrköping	49			8	
Kiruna Grus & Stenförädling AB	556074-8237	Kiruna	45			30	
Konsert- & Kongresshusbolaget i Växjö AB	556315-5943	Växjö	49			-11	
Kvillebäcken i Göteborg nr 1 KB	916444-2403	Göteborg	50			3	
Kvillebäcken nr 2 KB	916559-4228	Göteborg	50			2	
Lava Leasing AB	556308-2139	Göteborg	50	600	2	209	
Lumosi AB	556528-1051	Stockholm	33			12	
NK Cityfastigheter AB	556008-6281	Stockholm	33	6 331	310	308	367
Norrvikens Trädgårdar, AB	556245-3356	Båstad	27			1	
Norslundfastigheter, HB	916464-2309	Solna	50			23	
Närkes Kross och Asfaltsprodukter, KB	916500-1372	Örebro	50			1	
Plovleje Aps	511137	Herning	25			1	
Projektformidling Nord A/S	191726	Alborg	46			4	
Ruthensparre i Karlskrona HB	916429-8813	Karlskrona	50			1	
Rydbokrossen, HB	916609-3956	Solna	50			1	
Råstof og Genanvendelse Selskabet af 1990 A/S	197776	Köpenhamn	50			52	
Scania Asfalt KB	916761-7019	Malmö	48			1	
Scanstone GMBH		Tyskland	50		1	1	
Sicione SA	A-48265169	Spanien	31	1 125		116	
Silja OY Ab, Finland: A-aktier	5916	Helsingfors	38	4 898	204	204	160
Silja OY Ab, Finland: K-aktier	5916	Helsingfors	38	3 386	161	161	126
SKALNIK SP Z.O.O		Polen	45			2	
Sollentuna Centrum Fastighets AB	556393-1046	Sollentuna	50			-10	
Steninge Fastighetsutveckling AB i likvidation	556140-8971	Sigtuna	50			1	
Storvreta Centrum HB	916514-6029	Staden	50			15	
Sweroc AB	556081-3031	Uppsala	26			140	
Söderby Park Fastigheter HB	916630-4817	Stockholm	50			19	
Sörmlands Asfalt och Krossprodukter, KB	952000-1950	Nyköping	50			1	
Tasfil Estland AS		Estland	38	1	1	1	
Trelleborgs Hamnfront HB	916762-1938	Trelleborg	33			2	
Uminova Fastighets AB	556269-4728	Umeå	50			4	
Utvecklingsbolaget Sjötullen i Sundsvall AB	556421-5480	Sundsvall	20			1	
Vägmästarna i Bergslagen AB	556408-1437	Vansbro	33			3	
Västerbottens Byggbetong AB	556072-7876	Umeå	36	29	4	1	
Wasaterminalen AB	556118-8722	Stockholm	33			397	
WKSM SA		Polen	3	12		1	
Östhammarskrossen, KB	916673-1365	Uppsala	50			2	
Övriga 76 st <sup>3</sup>					6	3	
<b>Andelar i intresseföretag</b>					<b>776</b>	<b>2 100</b>	

Icke utdelade ackumulerade resultatandelar i intresseföretagen avsätts till kapitalandelsfond som utgör en del av koncernens bundna reserver.

Kapitalandelsfonden för direktägda intresseföretag uppgår till 24,3 Msek.

1) Ägarandelen överensstämmer med andel av rösterna för totalt antal aktier

2) Antal aktier i 1.000-tal

3) Här ingår de bolag som konsolideras enligt klyvningsmetoden i koncernens balans- och resultaträkningar.

En fullständig specifikation kan erhållas från NCC AB.

Belopp i MSEK där ej annat anges.

**NOT 17 FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

Koncernen	Andelar intresseföretag	Fordringar intresseföretag	Andra långfristiga värdepapper	Andra långfristiga fordringar	Summa
Ingående anskaffningsvärde	1293	65	98	279	1735
Tillkommande tillgångar	1460	89	58	1036	2643
Avgående tillgångar	-64		-24		-88
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2689	154	132	1315	4290
Ingående nedskrivningar på anskaffningsvärdet	-398		-8		-406
Årets nedskrivningar	-31		-2		-33
Omklassificeringar	-160				-160
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-589		-10		-599
Utgående planenligt restvärde	2100	154	122	1315	3691

**I värdepapper ovan ingår börsnoterade aktier**

Sammanlagt värde på dessa aktier	Bokfört värde	Börsvärde
	46	91

Moderbolaget	Andelar koncern- företag	Fordringar koncern- företag	Andelar intresseföretag	Fordringar intresseföretag	Andra långfristiga värdepapper	Övriga fordringar	Summa
Ingående anskaffningsvärde	9631	470	850	46	23	2	11022
Tillkommande tillgångar	2888	84	314	21	31	51	3389
Avgående tillgångar	-1042				-8		-1050
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11477	554	1164	67	46	53	13361
Ingående nedskrivningar på anskaffningsvärdet	-352		-233		-4		-589
Avgående tillgångar	-25		-1				-26
Årets nedskrivningar	-47		-154		-1		-202
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-424		-388		-5		-817
Utgående planenligt restvärde	11053	554	776	67	41	53	12544

**NOT 18 EXPLOATERINGSFASTIGHETER**

	Koncernen		Moderbolaget	
	1997	1996	1997	1996
Exploateringsfastigheter, byggnader och mark	802	288	393	227
Pågående investeringar i exploateringsfastigheter	97			
Summa exploateringsfastigheter	899	288	393	227
<i>Byggnader och mark</i>				
Vid årets början	299		237	
Nyanskaffningar	805		178	
Avyttringar och utrangeringar	-260		-20	
Omklassificeringar	-12			
Omräkningsdifferens	-21			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden <sup>1</sup>	811		395	
Ingående ned- och avskrivningar	-7		-5	
Avyttringar och utrangeringar	23		3	
Via förvärvade bolag	-27			
Årets omräkningsdifferens	2			
Utgående ackumulerade ned- och avskrivningar enl plan <sup>2</sup>	-9		-2	
Utgående planenligt restvärde	802		393	
Taxeringsvärden	263		233	
1) I anskaffningsvärdena ingår aktiverade räntor med	6			
2) Ackumulerade nedskrivningar vid årets utgång	-5			

**NOT 19 MATERIAL- OCH VARULAGER**

	Koncernen		Moderbolaget	
	1997	1996	1997	1996
Krossprodukter	179	151		
Byggmaterial	218	200		
Övrigt	56	50	20	14
Summa material- & varulager	453	401	20	14

**NOT 20 AKTIEKAPITAL**

Aktiekapitalet är fördelat på 108 435 822 aktier med ett nominellt värde av 25 SEK per aktie. Uppdelningen på de olika aktieslagen är följande:

	A-aktier	B-aktier	Summa
Fria	63 111 682	45 324 140	108 435 822

A-aktierna berättigar till 10 röster och B-aktierna till 1 röst vardera.

**NOT 21 EGET KAPITAL**

Koncernen	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Aktie-kapital	Bundna reserver	Fria reserver	Årets Resultat
Utgående balans 96-12-31	2003	2164	2178	340
Ändrade redovisningsprinciper		377	240	-181
Ingående balans 97-01-01	2003	2541	2418	159
Nyemission	708	1751		
Reversering uppskrivning intressebolagsandelar				-35
Förskjutning mellan bundet och fritt kapital		619		-619
Utdelning				-120
Omräkningsdifferenser mm		3		-18
Övriga vinstdispositioner				159
Årets resultat				-173
Utgående balans 97-12-31	2711	4914	1785	-173

Moderbolaget	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital	
	Aktie-kapital	Reserv-fond	Över-kurs-fond	Balan-serad vinst	Årets Resultat
Utgående balans 96-12-31	2003	1639		2626	-29
Ändrade redovisningsprinciper					
Ingående balans 97-01-01	2003	1639		2626	-29
Nyemission	708		1751		
Utdelning					-120
Övriga vinstdispositioner					-29
Årets resultat					-375
Utgående balans 97-12-31	2711	1639	1751	2477	-375

Belopp i MSEK där ej annat anges.

**NOT 22 OBESKATTADE RESERVER OCH BOKSLUTSDISPOSITIONER**

	Obeskattade reserver		Bokslutsdispositioner	
	1997	1996	1997	1996
Moderbolaget				
Ackumulerade avskrivningar utöver plan – byggnader och mark	22	23	1	1
– maskiner och inventarier	1	31	30	-29
Övriga obeskattade reserver	3		-3	
Inkuransreserver i pågående arbeten	1	154	153	-150
Koncernbidrag och kapitaltillskott			-200	-269
Summa obeskattade reserver & bokslutsdispositioner	27	208	-19	-447

**NOT 23 AVSATT TILL PENSIONER**

	Koncernen		Moderbolaget	
	1997	1996	1997	1996
Avsatt till pensioner, FPG/PRI	1186	654	1160	630
Avsatt till pensioner, övriga	86	48	44	4
Summa avsatt till pensioner	1272	702	1204	634

**NOT 24 AVSÄTTNINGAR FÖR SKATTER OCH SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT**

Koncernen	1997	1996
	Latent skatt beroende på olika principer för intäktsberäkning av entreprenaduppdrag vid redovisning i koncern och juridisk person inom koncernen	234
Övriga skatter	-57	438
Summa avsättningar för skatter	177	608

	1997	1996
	Svensk inkomstskatt	-6
Utländsk skatt	-12	-5
Summa skatt för koncernen exkl latent skatt och exkl intressebolagsandelar	-18	-9
Latent skatt	74	-39
Skatteandelar i intressebolag	-21	1
Summa skatt	35	-47

Moderbolaget	1997	1996
	Utländsk skatt	4
Summa skatt	4	

**NOT 25 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR**

	Koncernen		Moderbolaget	
	1997	1996	1997	1996
Garantiåtaganden	206	145	24	31
Övriga avsättningar	588	369	145	51
Summa övriga avsättningar	794	514	169	82

**NOT 26 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Koncernen		Moderbolaget	
	1997	1996	1997	1996
Checkräkningskredit (Limit)	48 (248)	59		10
Övriga skulder till kreditinstitut	7368	7875	54	60
Summa skulder till kreditinstitut	7416	7934	54	70
Ställda säkerheter	4384	4214	61	200

**NOT 27 RÄNTEBÄRANDE SKULDER**

	1997		1996	
	Belopp	MSEK	Belopp	MSEK
Koncernen				
Räntebärande kortfristiga skulder	4383	4837	3971	3971
Räntebärande långfristiga skulder	3343	4075	4075	4075
Avsatt till pensioner	1230	658	658	658
Summa räntebärande skulder	8956	9570	8704	8704

Valuta	1997		1996	
	Belopp	MSEK	Belopp	MSEK
Svenska kronor	MSEK	4837	4837	5049
Brittiska pund	MGBP	41	537	30
Tyska mark	MDEM	124	544	65
Norska kronor	MNOK	1048	1124	1261
Danska kronor	MDKK	727	842	912
Belgiska franc	MBEF	2222	475	2055
Finska mark	MFIM	379	551	120
Övriga valutor		46		177
Summa		8956		8704
Varav kortfristiga skulder		4383		3971
Summa långfristiga skulder		4573		4733
Förfallostruktur	1999	1407	1998	1814
	2000	828	1999	534
	2001	633	2000	634
	2002	109	2001	403
	2003-	1596	2002-	1348
Summa långfristiga skulder		4573		4733

**NOT 28 PÅGÅENDE ARBETEN FÖR ANNANS RÄKNING**

Moderbolaget	1997	1996
	Fakturering	7895
Nedlagda kostnader	-6436	-6322
Summa pågående arbeten för annans räkning	1459	1601

**NOT 29 ÖVRIGA STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER**

	Koncernen		Moderbolaget	
	1997	1996	1997	1996
<b>Ställda säkerheter</b>				
<i>För egna skulder:</i>				
Fastighetsinteckningar	3822	3951	10	12
Företagsinteckningar	93	4		
Aktier i dotterbolag		133		133
Tillgångar belastade med äganderättsförbehåll mm	127	91	51	55
Spärrade bankmedel	342	35		
Summa	4384	4214	61	200
<i>Övriga ställda säkerheter:</i>				
Aktier i intressebolag	247	87	87	87
Summa	247	87	87	87
Totalt ställda säkerheter	4631	4301	148	287
<b>Ansvarsförbindelser</b>				
<i>Egna förbindelser</i>				
Borgensförbindelser för koncernbolags räkning			7937	7635
Övriga borgens- och ansvarsförbindelser	1102	1017	329	747
<i>Solidariskt med andra företag:</i>				
Skulder i handels- och kommanditbolag	2182	1546	133	231
Summa	3284	2563	8399	8613

Belopp i MSEK där ej annat anges.

**NOT 30 MEDELANTAL ANSTÄLLDA**

	1997		1996	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
<b>Moderbolaget</b>				
Sverige	10261	9666	8399	7910
<b>Dotterföretag</b>				
Sverige	3399	3019	2915	2581
Belgien	10	6	10	6
Costa Rica	9	9		
Danmark	2639	572	1254	1183
Finland	1634	1422	1437	1250
Indien	16	16	581	581
Lettland	16	15		
Nederländerna	1		1	
Norge	1601	1488	1266	1137
Polen	48	43	7	4
Ryssland	19	18	22	16
Saudi Arabien	38	38	58	58
Storbritannien	2	1	5	3
Tyskland	580	580		
Ungern	10	8	9	6
<b>Totalt i dotterföretag</b>	<b>10022</b>	<b>7235</b>	<b>7565</b>	<b>6825</b>
<b>Koncernen totalt</b>	<b>20283</b>	<b>16901</b>	<b>15964</b>	<b>14735</b>

**NOT 31 PERSONALKOSTNADER**

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter samt VD och övriga anställda	1997			1996		
	Styrelse och VD (varav tantiem o.d.)	Övriga anställda	Totalt	Styrelse och VD (varav tantiem o.d.)	Övriga anställda	Totalt
<b>Moderbolaget</b>						
Sverige	6	2590	2596	8	1881	1889
<b>Totalt i moderbolag</b> (varav tantiem o.d.)	6 (1)	2590	2596 (1)	8 (1)	1881	1889 (1)
<b>Dotterföretag</b>						
Sverige (varav tantiem o d)	14 (1)	805	819 (1)			
Belgien	1	3	4			
Danmark	12	891	903			
Finland	4	370	374			
Indien		3	3			
Nederländerna	1		1			
Norge	5	560	565			
Polen		6	6			
Ryssland		9	9			
Saudi Arabien		6	6			
Storbritannien		1	1			
Tyskland (varav tantiem o d)	3 (2)	123	126 (2)			
Ungern		3	3			
<b>Totalt i dotterföretag</b> (varav tantiem o.d.)	40 (3)	2780	2820 (3)			
<b>Koncernen totalt</b> (varav tantiem o.d.)	46 (4)	5370	5416 (4)			

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	1997			1996	
	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader	varav pensionskostnader*)	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader
<b>Moderbolaget</b>	2596	1089	152	1889	887
<b>Dotterföretag</b>	2820	666	1892	1231	516
<b>Koncernen totalt</b>	5416	1755	2044	3120	1403

\*) Av moderbolagets pensionskostnader avser 1919 TSEK gruppen styrelse och VD. Bolagets utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 46 162 TSEK. Angivna pensionskostnader redovisas netto efter gottgörelse från pensionsstiftelse. Av koncernens pensionskostnader avser 7 903 TSEK gruppen styrelse och VD. Koncernens utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 68 294 TSEK. Angivna pensionskostnader redovisas netto efter gottgörelse från pensionsstiftelse.

**Ledande befattningshavares villkor och ersättningar**

Verkställande direktören har ett års uppsägningstid och två års avgångsvederlag, som utlöses efter uppsägning från arbetsgivaren. Avräkning skall ske mot ersättning som han erhåller i lön eller motsvarande från ny arbetsgivare, om han själv säger upp avtalet. Pension utgår temporärt mellan 55 och 60 år med 50% av senast utbetald lön och mellan 60 och 65 år med 60% om han själv säger upp avtalet och 70% om företaget säger upp avtalet. Från 65 år utgår sedanlig ålderspension motsvarande ITP-planen samt därutöver en livsvaraktig ålderspension med ett kapitalvärde på fr 0,8 MSEK.

Vice VD har 60 års pensionsålder och tre års uppsägningstid. Avtal om avgångsvederlag föreligger ej. Övriga befattningshavare i koncernledningen har 60 års pensionsålder, ett års uppsägningstid och som regel 1,5 års avgångsvederlag, som utlöses efter uppsägning från arbetsgivaren.

Verkställande direktörens ersättning fastställes av styrelsens kompensationskommitté, i vilken ingår Jan Ekman, Hans Larsson och Bernt Magnusson.

Under 1997 har styrelseordföranden uppburit styrelsearvode enligt nedan samt pension.

Verkställande direktören har under 1997 uppburit ersättningar och förmåner från bolaget med 3 887 TSEK inklusive tantiem för 1996 om 700 TSEK. Tantiem för 1997 fastställes efter godkänt årsbokslut.

I enlighet med bolagsstämmobeslut 1997 har styrelsearvode utgått med 1226 TSEK, vilket utbetalts under 1998. Motsvarande beslut vid 1996 års bolagsstämma var 1 200 TSEK. Under 1997 har utbetalats 150 TSEK till styrelsens ordförande och 292 TSEK till dåvarande vice ordförande Bo Ax:son Johnson. Till de externa ledamöterna som även ingår i affärsområdesstyrelserna har utgått ersättning med 7 TSEK per beviljat sammanträde.



## Vinstdisposition

Koncernens fria egna kapital uppgår till 1 612 MSEK.

Någon överföring till bundet kapital föreslås ej.

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till bolagsstämmans förfogande stående vinstmedel;

- från föregående år balanserade

vinstmedel	SEK	2 477 204 055
• årets förlust	SEK	-375 200 338
	SEK	2 102 003 717

disponeras enligt följande:

• utdelning till aktieägarna	SEK	162 653 733
• i ny räkning balanseras	SEK	1 939 349 984
	SEK	2 102 003 717

Solna den 2 mars 1998

Bernt Magnusson

Fredrik Lundberg

Hans Larsson

Ulric von Rosen

Lars Bergqvist

Jan Ekman

Jacob Palmstierna

Carl Wilhelm Ros

Per Welin

Jonte Söderström

Kosti Markkanen

Jan Sjöqvist  
Verkställande direktör

## Revisionsberättelse

till bolagsstämman i NCC AB, Org.nr 556034-5174

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i NCC AB för år 1997. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget eller på annat sätt har handlat i strid mot aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, varför vi tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen fastställs och
- att vinsten i moderbolaget disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Styrelseledamöterna och verkställande direktören har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse som enligt vår bedömning kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, varför vi tillstyrker

- att styrelsens ledamöter och verkställande direktören beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Solna den 17 mars 1998

Sten Lundvall  
Auktoriserad revisor

Willard Möller  
Auktoriserad revisor

● Valda av bolagsstämman



**Bernt Magnusson**

f 1941  
Direktör, styrelseordförande i NCC AB. Ordinarie ledamot sedan 1985, styrelseordförande sedan 1991.  
Ordförande i Swedish Match S.A. Vice ordförande i Avesta Sheffield AB. Styrelseledamot i Burmah Castrol plc, Silja Oy Ab, Höganäs AB, ICB Shipping AB, MeritaNordbanken Abp, Industrieförbundet och Stockholms Handelskammare. Rådgivare till European Bank for Reconstruction and Development.  
*Aktieinnehav i NCC AB: 186 838 B-aktier.*



**Fredrik Lundberg**

f 1951  
Verkställande direktör i L E Lundbergföretagen AB och koncernchef. Vice ordförande sedan 1997.  
Styrelseordförande i Mo och Domsjö AB. Styrelseledamot i L E Lundbergföretagen AB och Bilia AB.  
*Aktieinnehav i NCC AB: 301 540 A-aktier och 74 464 B-aktier (via privat bolag).*



**Hans Larsson**

f 1942  
Verkställande direktör i Nordstjärnan AB. Ordinarie ledamot sedan 1992. Vice ordförande sedan 1994.  
Styrelseordförande i Althin Medical AB. Styrelseledamot i bl a Bilia AB, BTL AB, Handelsbanken AB och Mo och Domsjö AB.  
*Aktieinnehav i NCC AB: 25 000 B-aktier.*



**Ulric von Rosen**

f 1944  
Styrelseordförande i Nordstjärnan, Axel och Margaret Ax:son Johnsons stiftelse och AB Sangtec Medical. Ordinarie ledamot sedan 1997.  
*Aktieinnehav i NCC AB: 1000 A-aktier.*



**Jan Ekman**

f 1929  
Bankdirektör, vice ordförande i Handelsbanken. Ordinarie ledamot sedan 1985. Styrelseordförande i WMI Sellbergs AB och SAKAB. Styrelseledamot i bl a Catella AB, Gränges AB, INGKA Holding B V, Amsterdam, PLM AB, Svenska Statoil AB och Waste Management International plc, London. Ledamot av The Banking Advisory Group i International Finance Corporation (IFC), Washington.  
*Aktieinnehav i NCC AB: 16 000 B-aktier.*



**Jacob Palmstierna**

Ekon dr hc, f 1934. Ordinarie ledamot sedan 1991.  
Styrelseordförande i Bilia AB och Siemens Elema AB. Vice Ordförande i Merita Nordbanken Abp. Styrelseledamot i bl a Avesta Sheffield AB, ICB-Shipping och Nordstjärnan AB.  
*Aktieinnehav i NCC AB: 470 B-aktier.*



**Carl Wilhelm Ros**

f 1941  
Förste vice verkställande direktör i Telefonaktiebolaget L M Ericsson. Ordinarie ledamot sedan 1994.  
Styrelseledamot i bl a Allmänna Pensionsfonden, fjärde fondstyrelsen och LKAB.  
*Aktieinnehav i NCC AB: 1 000 B-aktier.*



**Per Welin**

f 1936  
Tekn lic. Ordinarie ledamot sedan 1997. Styrelseledamot i bl a Allgon AB, Autoliv AB, L E Lundbergföretagen AB, Mo och Domsjö AB samt Östgöta Enskilda Bank.



**Jan Sjöqvist**

Verkställande direktör i NCC AB, f 1948. Ordinarie ledamot sedan 1994. Styrelseledamot i Stora AB och Silja Oy Ab.  
*Aktieinnehav i NCC AB: 60 089 B-aktier. Köpoptioner i NCC AB: motsvarande 50 000 B-aktier.*

**NOMINERINGSKOMMITTÉ**

Med hänsyn till den koncentrerade ägarbilden finns inte en formellt utsedd nomineringskommitté. Huvudägarna kontaktas av styrelsens ordförande i god tid före bolagsstämman angående förslag till sammansättning av NCC ABs styrelse och övriga aktieägare har möjlighet att lämna förslag till styrelsens ordförande.

Styrelsen har under året hållit tio styrelsesammanträden.

## • Utsedda av arbetstagarorganisationer



### Lars Bergqvist

Arbetsagarrepresentant för Ledarna, f 1951. Ordinarie ledamot sedan 1991.  
Aktieinnehav i NCC AB: 1 251 A-aktier och 78 B-aktier.



### Jonte Söderström

Arbetsagarrepresentant för Svenska Byggnadsarbetareförbundet, f 1965. Ordinarie ledamot sedan 1994.  
Ledamot i Svenska Byggnadsarbetareförbundets fullmäktige.



### Kosti Markkanen

Arbetsagarrepresentant för Svenska Byggnadsarbetareförbundet, f 1938. Ordinarie ledamot sedan 1996.  
Ledamot i Svenska Byggnadsarbetareförbundet Avdelning 2 Malmö.  
Aktieinnehav i NCC AB: 115 A-aktier.

## • Styrelsesuppleanter



### Karl-Olof Fransson

Arbetsagarrepresentant för SEKO; Facket för Service och Kommunikation, f 1941. Suppleant sedan 1993.  
Ordförande i SEKO avdelning Väg-Ban Sydost.



### Marita Mannerfjord

Arbetsagarrepresentant för Svenska Industritjänstemannaförbundet, f 1944. Suppleant sedan 1998.

## • Sekreterare



### Ulf Wallin

Chefsjurist i NCC AB, f 1949. Styrelsens sekreterare i NCC AB sedan 1996.  
Kopptioner i NCC AB: motsvarande 2 000 B-aktier.

## • Revisorer

### Ordinarie

**Sten Lundvall**, auktoriserad revisor  
KPMG Bohlins AB  
Revisor i NCC sedan 1982.

**Willard Möller**, auktoriserad revisor  
SET Revisionsbyrå AB  
Revisor i NCC sedan 1991.

### Suppleanter

**Thomas Jansson**, auktoriserad revisor  
KPMG Bohlins AB  
Suppleant i NCC sedan 1991.

**Stefan Andersson**, auktoriserad revisor  
SET Revisionsbyrå AB  
Suppleant i NCC sedan 1992.

Innehaven inkluderar makas, minderåriga barns och närstående bolags innehav.



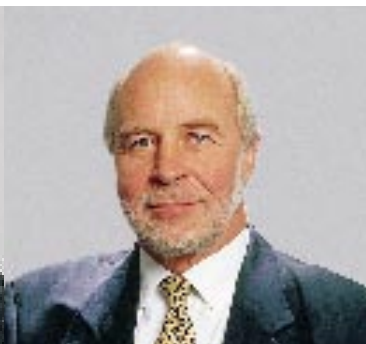
**Jan Sjöqvist**

Verkställande direktör  
F 1948. Anställd sedan 1985.  
För övriga uppgifter se sid 72.



**Lars Wuopio**

Vice verkställande direktör,  
Affärsområde Anläggning  
F 1939. Anställd sedan 1987.  
Styrelseledamot i Byggentreprenörerna.  
Ordförande i KTH Bygghus.  
Aktieinnehav i NCC AB: 2 857 A-aktier.  
Köptioner i NCC AB: motsvarande  
25 000 B-aktier.



**Lennart Eriksson**

Affärsområde Bostad  
F 1942. Anställd sedan 1964.  
Styrelseordförande i Norrköpings  
koncert- och kongressbolag AB.



**Kenneth Orrgren**

Affärsområde Hus  
F 1942. Anställd sedan 1967.  
Styrelseledamot i AB Previa Rikshälsan.  
Ledamot i sektionsstyrelsen I vid Chalmers  
Tekniska Högskola och fullmäktigeledamot i  
Västsvenska Handelskammaren.  
Aktieinnehav i NCC AB: 2 100 B-aktier.  
Köptioner i NCC AB: motsvarande  
20 000 B-aktier.



**Hans Kjellgren**

Affärsområde Industri  
F 1944. Anställd sedan 1964.  
Styrelseledamot i Byggnadsämnes-  
förbundet och EAPA.  
Köptioner i NCC AB: motsvarande  
35 000 B-aktier.



**Magnus Mannesson**

Affärsområde Fastigheter AB  
F 1952. Anställd sedan 1977.  
Styrelseledamot i NK Cityfastigheter AB.  
Köptioner i NCC AB: motsvarande  
35 000 B-aktier.



**Tommy Nilsson**

Affärsområde Invest  
F 1944. Anställd sedan 1968.  
Styrelseledamot i BPA AB, Silja Oy Ab  
och A-Train AB.  
Köptioner i NCC AB: motsvarande  
35 000 B-aktier.



**Hans Engbretsen**

Miljö och kvalitet  
F 1944. Anställd sedan 1979.  
Styrelseledamot i A-Train AB.  
Aktieinnehav i NCC AB: 6 000 B-aktier.



**Gunnar Liljeström**

Personal och Juridik  
F 1943. Anställd sedan 1974.  
Aktieinnehav i NCC AB: 6 500 B-aktier  
Köptioner i NCC AB: motsvarande  
35 000 B-aktier.



**Bo Friberg**

Ekonomi och IT  
F 1957. Anställd sedan 1988.



**Information**

**Hans-Olof Karlsson**

F 1946. Anställd sedan 1989.  
Styrelseledamot i Byggförlaget.  
Aktieinnehav i NCC AB: 1 000 B-aktier.  
Köptioner i NCC AB: motsvarande  
10 000 B-aktier.

**Finans**

**Staffan Bennerdt**

F 1954. Anställd sedan 1985.  
Styrelseordförande i Industrins Finansför-  
ening.  
Köptioner i NCC AB: motsvarande  
10 000 B-aktier.

**NCC Teknik och FoU**

**Lennart Apleberger**

F 1943. Anställd sedan 1968.  
Ordförande i sektionsstyrelsen V vid  
Chalmers Tekniska Högskola.  
Aktieinnehav i NCC AB: 380 A-aktier och 56  
B-aktier.  
Köptioner i NCC AB: motsvarande  
6 000 B-aktier.



**SEC-alliansen och EU-frågor**

**Lars Wirdemark**

F 1938. Anställd sedan 1964.  
Styrelseledamot i Société Européenne de  
Construction S.A., INS-alliansen och A-  
Train AB.  
Köptioner i NCC AB: motsvarande  
10 000 B-aktier.

**Inköp**

**Klas Frisk**

F 1957. Anställd sedan 1997.

# Adresser

- **NCC AB**  
170 80 Solna  
Besök: Vallgatan 3  
Tfn: 08-655 20 00  
Fax: 08-85 77 75  
E-mail: info@ncc.se
- **DOTTERBOLAG**  
**NCC Eeg-Henriksen AS**  
P.B 454, Sentrum  
NO-0104 Oslo  
Norge  
Tfn: +47 22 98 68 00  
Fax: +47 22 11 45 49  
**NCC Puolimatka Oy**  
Jönsaksentie 4  
FIN-01600 Vantaa  
Tfn: +358 9 507 51  
Fax: +358 9 507 5291  
**NCC Rasmussen & Schiøtz A/S**  
Datavej 24  
DK-3460 Birkerød  
Tfn: +45 45 82 66 00  
Fax: +45 45 82 66 90  
**NCC Siab Bau GmbH**  
Trebuser Strasse 47  
DE-15517 Fürstenwalde  
Tfn: +49 3361 6700  
Fax: +49 3361 670 457  
**NCC Siab Immobilien GmbH**  
Fasanenstrasse 81  
DE-10623 Berlin  
Tfn: +49 30 3186 410  
Fax: +49 30 3186 4122
- **NCC ANLÄGGNING**  
170 80 Solna  
Besök: Vallgatan 3  
Tfn: 08-655 20 00  
Fax: 08-624 05 19  
**Regioner:**  
**Norra Norrland**  
Box 803  
971 25 Luleå  
Besök: Älgatan 17 B  
Tfn: 0920-734 00  
Fax: 0920-22 34 65  
**Södra Norrland**  
Box 704  
851 21 Sundsvall  
Besök: Erstagatan 2  
Tfn: 060-16 16 00  
Fax: 060-61 04 45  
**Stockholm**  
115 86 Stockholm  
Besök: Tegeluddsvägen 21  
Tfn: 08-782 00 00  
Fax: 08-663 37 29  
**Mellersta**  
Box 1433  
701 14 Örebro  
Besök: Slöjdgatan 8  
Tfn: 019-17 75 00  
Fax: 019-18 31 70  
**Öst**  
Box 1061  
551 10 Jönköping  
Besök: Klubbhusgatan 15  
Tfn: 036-30 16 00  
Fax: 036-30 16 90  
**Väst**  
405 14 Göteborg  
Besök: Järnvägsgatan 3  
Tfn: 031-771 50 00  
Fax: 031-15 84 28  
**Region Syd**  
205 47 Malmö  
Besök: Thomsons väg 40  
Tfn: 040-31 70 00  
Fax: 040-94 67 13  
**Dotterbolag:**  
**Hercules Grundläggning AB**  
Box 1283  
164 28 Kista  
Besök: Torshamnsgatan 39  
Tfn: 08-750 33 00  
Fax: 08-750 60 57
- **NCC BOSTAD**  
170 80 Solna  
Besök: Vallgatan 5  
Tfn: 08-655 20 00  
Fax: 08-655 83 05  
**Regioner:**  
**Nord**  
Löpevägen 3  
906 20 Umeå  
Tfn: 090-16 80 00  
Fax: 090-17 29 36  
**Stockholm Norr**  
115 86 Stockholm  
Besök: Tegeluddsvägen 31  
Tfn: 08-782 00 00  
Fax: 08-661 63 77  
**Stockholm Söder**  
115 86 Stockholm  
Besök: Tegeluddsvägen 31  
Tfn: 08-782 00 00  
Fax: 08-667 21 94  
**Mellersta**  
Lokalkontor Nyköping  
Box 133  
611 23 Nyköping  
Besök: Gasverksvägen 28  
Tfn: 0155-28 07 00  
Fax: 0155-28 07 99  
Projektkontor Karlstad  
Box 96  
651 03 Karlstad  
Besök: Elverumsgatan 7  
Tfn: 054-17 08 00  
Fax: 054-85 49 73  
**Öst**  
Box 1505  
581 15 Linköping  
Besök: Hertig Karlsgratan 2  
Tfn: 013-24 64 00  
Fax: 013-31 35 17  
**Göteborg**  
405 14 Göteborg  
Besök: Gullbergs Strandgata 2  
Tfn: 031-771 50 00  
Fax: 031-15 50 82  
**Syd**  
205 47 Malmö  
Besök: Thomsons väg 40  
Tfn: 040-31 70 00  
Fax: 040-31 71 07
- Dotterbolag:**  
**Flexihus AB**  
Box 119  
447 23 Vårgårda  
Tfn: 0322-258 70  
Fax: 0322-215 20
- **NCC HUS**  
405 14 Göteborg  
Besök:  
Gullbergs Strandgata 2  
Tfn: 031-771 50 00  
Fax: 031-22 34 65  
**Regioner:**  
**Luleå**  
Box 803  
971 25 Luleå  
Besök: Älgatan 17 B  
Tfn: 0920-734 00  
Fax: 0920-22 34 65  
**Umeå**  
Löpevägen 3  
906 20 Umeå  
Tfn: 090-17 29 00  
Fax: 090-17 29 36  
**Sundsvall**  
Box 704  
851 21 Sundsvall  
Besök: Erstavägen 4  
Tfn: 060-16 16 00  
Fax: 060-61 28 41  
**Karlstad**  
Box 96  
651 03 Karlstad  
Besök: Elverumsgatan 7  
Tfn: 054-17 08 00  
Fax: 054-85 49 73  
**Uppsala**  
Box 486  
751 06 Uppsala  
Besök: Fälhagsleden 51  
Tfn: 018-16 15 00  
Fax: 018-14 98 28  
**Västerås**  
Box 810  
721 22 Västerås  
Besök: Tunbytorpsgratan 2A  
Tfn: 021-10 55 00  
Fax: 021-81 03 67

**Linköping**

Box 1505  
581 15 Linköping  
Besök: Hertig Karlsgratan 2  
Tfn: 013-24 64 00  
Fax: 013-31 35 17

**Stockholm I**

115 86 Stockholm  
Besök: Tegelluddsvägen 31  
Tfn: 08-782 00 00  
Fax: 08-667 14 30

**Stockholm II**

115 86 Stockholm  
Besök: Tegelluddsvägen 31  
Tel. 08-782 00 00  
Fax: 08-782 07 71

**Göteborg**

405 14 Göteborg  
Besök: Gullbergs  
Strandgata 2  
Tfn: 031-771 50 00  
Fax: 031-15 30 49

**Jönköping**

Box 1061  
551 10 Jönköping  
Besök: Klubbhusgatan 15  
Tfn: 036-30 16 00  
Fax: 036-30 16 90

**Växjö**

Box 175  
351 04 Växjö  
Besök: Arabygatan 11  
Tfn: 0470-355 00  
Fax: 0470-481 94

**Helsingborg**

Box 22090  
250 22 Helsingborg  
Besök: Garnisonsgatan 20  
Tfn: 042-17 03 00  
Fax: 042-20 18 34

**Malmö**

205 47 Malmö  
Besök: Thomsons väg 40  
Tfn: 040-31 70 00  
Fax: 040-21 34 59

**Dotterbolag:****Däldehög AB**

Box 8704  
402 75 Göteborg  
Besök: Södra  
Hilledalsgatan 9  
Tfn: 031-50 07 50  
Fax: 031-51 51 85

**NCC INDUSTRI**

170 80 Solna  
Besök: Vallgatan 5  
Tfn: 08-655 20 00  
Fax: 08-624 36 37

**Regioner:****Ballast Nord AB**

Box 455  
901 09 Umeå  
Besök: Renmarkstorget 12 C  
Tfn: 090-16 80 30  
Fax: 090-12 86 27

**Ballast Stockholm AB**

Box 745  
194 27 Upplands Väsby  
Besök: Stockholmsvägen 40  
Tfn: 08-590 049 00  
Fax: 08-590 049 29

**Ballast Väst AB**

405 14 Göteborg  
Besök: Gullbergs  
Strandgata 2  
Tfn: 031-771 53 00  
Fax: 031-15 20 13

**Ballast Öst AB**

Skyttegatan 2 C  
582 30 Linköping  
Tfn: 013-13 11 88  
Fax: 013-12 51 27

**Ballast Syd AB**

205 47 Malmö  
Besök: Thomsons väg 40  
Tfn: 040-31 73 00  
Fax: 040-21 53 77

**NCC Maskin Nord**

Box 1200  
901 22 Umeå  
Besök: Förrådsvägen 14  
Tfn: 090-16 80 00  
Fax: 090-14 28 22

**NCC Maskin Stockholm**

Box 909  
175 29 Järfälla  
Besök: Äggelundavägen 4  
Tfn: 08-621 23 00  
Fax: 08-761 26 30

**NCC Maskin Väst**

Tagenevägen 25  
425 37 Hisings Kärra  
Tfn: 031-57 67 00  
Fax: 031-57 67 50

**NCC Maskin Öst**

Box 13069  
580 13 Linköping  
Besök: Strids Gata,  
Malmslätt  
Tfn: 013-28 97 00  
Fax: 013-29 80 62

**NCC Maskin Syd**

Box 18  
260 23 Kägeröd  
Besök: Stenhuggaregatan 34  
Tfn: 0418-841 00  
Fax: 0418-807 09

**NCC Industri Utland**

170 80 Solna  
Besöksadress: Vallgatan 5,  
Markkontoret  
Tfn: 08-655 20 00  
Fax: 08-655 19 50

**NCC FASTIGHETER**

170 80 Solna  
Besök: Vallgatan 3  
Tfn: 08- 655 20 00  
Fax: 08-85 54 11

**SVERIGE****Regioner:****Nord**

Box 704  
851 21 Sundsvall  
Besök: Erstagatan 4  
Tfn: 060-16 16 00  
Fax: 060-61 28 41

**Stockholm**

Box 1114  
164 22 Kista  
Besök: Torshamnsgatan 39  
Tfn: 08-750 35 00  
Fax: 08-751 17 13

**Malmö**

205 47 Malmö  
Besök: Thomsons väg 40  
Tfn: 040-31 70 00  
Fax: 040-94 87 16

**Göteborg**

405 14 Göteborg  
Besök: Gullbergs  
Strandgata 2  
Tfn: 031-771 50 00  
Fax: 031-15 98 51

**UTLAND****Belgien**

Eurobalken S.A.  
Av van Nieuwenhuise 5  
B-1160 Bryssel  
Tfn: +32 2 672 35 44  
Fax: +32 2 672 06 30

**Danmark****NCC Ejendomme A/S**

Datavej 26  
DK-3460 Birkerød  
Tfn: +45 45 82 66 15  
Fax: +45 45 82 66 18

**England**

NCC Compact Ltd  
c/o Catella  
Kent House  
14-17 Market Place  
GB-London WIN 8 AS  
Tfn: +44 171 915 68 00  
Fax: +44 171 631 32 64

**Finland**

NCC Puolimatka Oy  
Jönsaksentie 4  
PL 77  
FIN-01601 Vantaa  
Tfn: +358 9 507 51  
Fax: +358 9 507 55 28  
VD: Jorma Ahokas

**Holland**

NCC Property BV  
Burgemeester  
Haspelslaan 131  
NL-1181 NC Amstelveen  
Tfn: +31 20 640 04 01  
Fax: +31 20 640 04 26

**Norge**

Eeg-Henrikssens Eiendom  
Postboks 56  
NO-0101 Oslo  
Besök: Marieboes gt 13  
Tfn: +47 22 98 68 00  
Fax: +47 22 98 69 70

**Ungern**

NCC Fastigheter AB  
Rözse Köz 4  
H-1125 Budapest  
Tfn: +36 1 202 08 98  
Fax: +36 1 156 02 94

**Tyskland, Ombud****NCC Property BV**

c/o NPC North Property  
Consulting GmbH  
Heinrich Heine Allee 53  
Wilhelm-Marx Haus  
DE-40213 Düsseldorf  
Tfn: +49 211 13 70 20  
Fax: +49 211 32 96 48

**NCC INVEST**

170 80 Solna  
Besök: Vallgatan 3  
Tfn: 08-655 20 00  
Fax: 08-624 00 47

**NVS Nordiska Värme Sana AB**

Box 384  
201 23 Malmö  
Besök: Singelgatan 12  
Tfn: 040-28 77 00  
Fax: 040-29 48 83

**Hedemora Diesel AB**

Box 206  
776 28 Hedemora  
Besök: Sturegatan 2  
Tfn: 0225-155 40  
Fax: 0225-154 34

**Silja Oy AB**

Bulivardi 1 A, PB 659  
FIN-00101 Helsingfors  
Tfn: +358 9 180 45 10  
Fax: +358 9 17 66 23

**Silja Line AB**

Positionen 8  
115 74 Stockholm  
Besök: Hangövägen 29  
Tfn: 08-666 33 30  
Fax: 08-662 96 85

**A-Train AB**

Box 935  
195 05 Arlandastad  
Besök: Eurostop  
Tfn: 08-595 114 40  
Fax: 08-595 114 50

**Société Européenne de Construction S.A. - SEC**

c/o NV STRABAG  
Benelux SA  
Zetel Brussel/Wallonie  
Terhulpesteenweg, 181  
B-1170 Brussels  
Tfn: +32 3 560 19 03  
Fax: +32 3 560 19 00

**INS Contractors**

Lippo Life Building, S.te 807  
Jl. Rasuna Said Kav. B 10-11  
Jakarta 12910  
Indonesia  
Tfn: +62 21 525 14 61  
Fax: +62 21 520 73 22  
Jollibee Center, s.te 1605  
San Miguel Ave.,  
Ortigas Center  
1600 Pasig City, Philippines  
Tfn: +63 2 633 95 61  
Fax: +63 2 910 16 12



NCC AB, 170 80 Solna, Tel 08-655 2000, Fax 08-85 77 75  
[www.ncc.se](http://www.ncc.se)