



INNEHÅLL

○	VD-kommentar.....	2
○	NCC Future-Projektet	4
○	Koncernvision och Strategi	6
○	NCCs varumärke	8
○	Finansiella krav	9
○	Humankapital	10
○	Miljöarbete	12
○	NCC Teknik	13
○	Marknader	14
●	Affärsområde Anläggning	16
●	Affärsområde Bostad	20
●	Affärsområde Hus	24
●	Affärsområde Industri	28
●	Affärsområde Fastigheter.....	32
○	Affärsområde Invest	38
○	Dotterbolag	41
○	Definitioner	43
○	Femårsöversikt	44
○	Förvaltningsberättelse	46
	(samt sidorna 71–73)	
○	Aktien	50
○	Ekonomisk redovisning	52
○	Redovisningsprinciper.....	60
○	Kommentarer och noter.....	63
○	Vinstdisposition.....	71
○	Revisionsberättelse.....	71
○	Styrelse och revisorer.....	72
○	Koncernledning	74
○	Koncernstaber	75
○	Adresser.....	76

EKONOMISK INFORMATION 1999

5 maj	Delårsrapport januari – mars 1999
18 augusti	Halvårsrapport januari – juli 1999
8 november	Delårsrapport januari – september 1999

Aktieägare, som så önskar, får automatiskt denna information. Övriga kan beställa den från NCC AB, 170 80 Solna, tel 08-655 20 00, fax 08-85 77 75, e-mail info@ncc.se eller hemsida www.ncc.se. Där kan du även beställa NCC Miljöredovisning 1998 och NCC Fastigheter 1998.

NCC AB (publ) Org. Nr. 556034-5174, säte Solna.



Beställ Miljöredovisning 1998 och NCC's fastighetsbilaga.



www.ncc.se

Omslagsfoto: Mats Widén

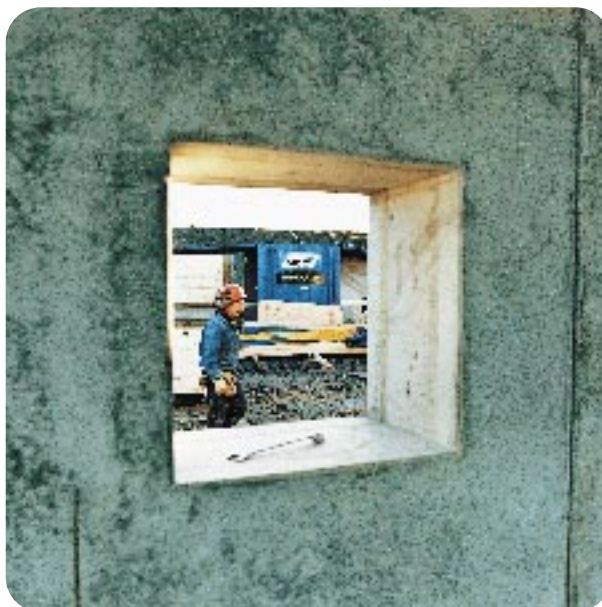
Produktion och design: Lexivision AB



Tryckt av ett svanenmärkt tryckeri:
Strokirk-Landströms, 1999

SAMMANFATTNING

- Koncernens resultat efter finansnetto uppgick till 730 MSEK jämfört med 74 MSEK, exklusive fusionskostnader om 449 MSEK, föregående år.
- Årets resultat efter full skatt uppgick till 543 (-173) MSEK, vilket motsvarar 5,00 (-1,60) SEK per aktie.
- Utdelningen föreslås uppgå till 2,50 (1,50) SEK per aktie.
- Totalt ökade orderingen i byggverksamheten med 11 procent och uppgick till 33,1 (29,8) miljarder SEK. Orderingen i NCCs svenska byggverksamhet ökade med 4 procent under året och uppgick till 19,0 (18,3) miljarder SEK.
- Strategin för NCCs fastighetsverksamhet förändras genom att projektutveckling blir den enda kärnaffären med fastighetsförsäljning och förvaltning som stödjande affärer. Fastighetsbeståndet kommer att reduceras ytterligare under 1999.
- NCCs svenska bestånd av förvaltningsfastigheter ökade i värde med 0,5 miljarder SEK under 1998 enligt en extern värdering som gjorts i samband med deltagande i Svenskt Fastighetsindex. Denna värdering indikerar ett marknadsvärde som vid årsskiftet med ca 6 procent översteg det bokförda värdet på 6,1 miljarder SEK.
- NCC förvärvade i februari, efter rapportperiodens utgång, danska Superfoskoncernens asfalt- och ballastverksamhet med en omsättning på ca 1,9 miljarder SEK, och skapar tillsammans med NCCs helägda dotterbolag NCC Rasmussen & Schiøtz Danmarks största byggbolag. Förvärvet förväntas ge ett årligt resultat tillskott på ca 100 MSEK.



NYCKELTAL I SAMMANDRAG

	1998	1997
Resultat efter finansnetto (1997 exkl. fusionskostnader om 449 MSEK)	730	74 ¹⁾
Soliditet, %	34	33
Resultat per aktie efter full skatt, SEK	5,00	-1,60
Utdelning, SEK	2,50 ²⁾	1,50

1) Proforma

2) Styrelsens förslag till bolagsstämman

KORT OM NCC

NCC omsätter drygt 33 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 och hade vid årsskiftet ett börsvärde på 6,7 miljarder SEK.

På hemmamarknaderna Sverige, Danmark, Finland och Norge bygger NCC vägar och anläggningar, bostäder, industrilokaler, sjukhus, kontor och andra byggnader. NCC producerar också byggnadsmaterial och är en av Nordens ledande leverantörer av kross- och asfaltprodukter samt fabriksbetong. I Tyskland bygger NCC bostäder i Berlin/Brandenburg-

området genom dotterbolaget NCC Siab. NCC har en offensiv tillväxtstrategi i Östersjöområdet med ambitionen att även Polen ska bli en hemmamarknad. På andra utvalda marknader utanför Norden driver NCC stora, tekniskt avancerade anläggningsprojekt på egen hand och tillsammans med strategiska partners.

NCC bedriver projektutveckling som kärnaffär med fastighetsförsäljning och fastighetsförvaltning som stödjande affär. I Sverige koncentreras beståndet till expansiva orter där det finns synergier mellan byggverksamhet och projektutveckling.

FOKUS PÅ ÖKAD VÄRDETILLVÄXT I NCC-AKTIE

Mycket positivt har hänt i NCC under året som gått. Koncernens omsättning ökade liksom vinstmarginalen i byggverksamheten. Fastighetsmarknaden utvecklades gynnsamt med stigande fastighetspriser och bra resultat från försäljningar av både förvaltnings- och utvecklingsfastigheter. Sammantaget förbättrades NCCs resultat med drygt 650 MSEK under 1998. Men jag är långt ifrån nöjd. Ett intensivt arbete bedrivs för att realisera vår koncernvision att etablera oss som det ledande bygg- och fastighetsbolaget i Östersjöområdet vad gäller lönsamhet och marknadsposition. Under 1998 har vi lagt fast färdriktningen som ska leda NCC in i 2000-talet. Kärnan i strategin inriktas på ett antal åtgärder som ska höja koncernens långsiktiga lönsamhet.

KRAFTTAG FÖR ÖKAD LÖNSAMHET

Vinstmarginalen i byggverksamheten har ökat betydligt under året, men är fortfarande för låg för att ge våra ägare en tillfredställande avkastning. Fortsatta marginalförbättringar ska uppnås både genom ökad specialisering och kostnadsänkningar. Ett område med betydande möjligheter till effektivisering är inköp, som står för två tredjedelar av koncernens kostnader. Som ett resultat av strategiarbetet har en genomgripande förändring av inköpsprocessen påbörjats för att ta tillvara skalfördelarna och att segmentera inköpsverksamheten.

En fortsatt tillväxt är också central för att öka lönsamheten i NCC. Det finns starka synergier att hämta och vi söker därför aktivt efter nya strukturaffärer i Östersjöområdet.

Vi arbetar sedan flera år tillbaka med att införa IT-system i byggprocessens alla led. NCC har en fördel gentemot mindre aktörer genom att kunna sprida kostnaderna för IT-investeringar över en stor volym. Sedan 1995 har vi lagt grunden till en ny IT-infrastruktur som ska möjliggöra en mer processororienterad byggverksamhet. Nya applikationer införs successivt och förväntas ge positiva resultateffekter framöver.

Vi ska vidareutveckla samarbetet över landsgränserna och mellan affärsområdena för att ta vara på återstående synergier. Under 1998 införde vi nya styrprinciper för de nordiska dotterbolagen för att förbättra utbytet mellan koncernens olika delar. Det är i första hand erfarenhetsöverföringen mellan koncernens olika enheter som kan utvecklas ytterligare.

Nyckeln till ökad lönsamhet är ökad specialisering och minskat "allbyggande". Vi ska fortsätta att utveckla vårt bostadsbyggande med helhetsåtagande på samtliga hemmamarknader. Det samma gäller vår industriverksamhet där ökad specialisering och internationell expansion är ledorden.

Den strategiska inriktningen för fastighetsverksamheten är att projektutveckling är NCCs kärnaffär med fastighetsförsäljning och fastighetsförvaltning som stödjande affärer. Det betyder att vårt förvaldade fastighetsbestånd kommer att reduceras ytterligare under 1999. Fastighetsmarknaden i samtliga nordiska länder har utvecklats mycket positivt under 1998, vilket ökar möjligheterna för projektutveckling med goda resultat.

Ytterligare ett exempel på hur vi ska öka NCCs andel i värdekedjan är ett kreativt användande av alternativa finansieringsformer vid större projekt. Vi har fått betydande erfarenheter från vårt deltagande i Arlandabanan som är det första BOT-projektet i Sverige. I februari 1999 inrättades en specialiserad BOT-enhet inom Affärsområde Anläggning. Den finansiella kompetensen blir ett allt viktigare konkurrensmedel vid stora internationella anläggningsprojekt.

Alternativa finansieringsformer har fått stort genomslag i bl a England, där näringslivet är med och finansierar såväl infrastruktur som skolor, sjukhus och andra större byggnader. Behovet av nya vägar och andra anläggningar är stort i Sverige, men på grund av knappa resurser i de offentliga finanserna skjuts många projekt på framtiden. Den nyligen antagna nollvisionen om antalet döda i trafiken rimmar illa med ett närmast totalt stopp i väginvesteringar den närmaste treårsperioden. Genom att låta näringslivet vara med



och finansiera nödvändiga vägförbättringar skulle projekten kunna genomföras utan att belasta de offentliga finanserna i lika hög grad som vid traditionell finansiering över statsbudgeten. Det gör också att investeringarna anpassas efter nyttjarnas verkliga behov.

Jag har stora förväntningar på att vårt kvalitet- och miljöarbete ska bidra till att förbättra vår verksamhet. Den svenska verksamheten ska kvalitetscertifieras under 1999 och miljöcertifieras före utgången av år 2000.

NYA PRINCIPER FÖR EXTERN VÄRDERING AV FASTIGHETER

NCC Fastigheter deltar tillsammans med flera andra företag i Svenskt Fastighetsindex. Det har tidigare saknats en bra möjlighet att i Sverige på ett opartiskt sätt jämföra avkastningen från placeringar i fastigheter med avkastningen från aktie- och obligationsportföljer. Med Svenskt Fastighetsindex kommer marknaden att få ett tillförlitligt mått på totalavkastningen från svenska fastighetsplaceringar.

Från och med 1998 har vi därför valt att publicera värdeförändringen i vårt svenska fastighetsbestånd. En korrekt värdering är angelägen, inte minst för att underlätta en bedömning av NCC-aktien. Glädjande nog kan vi konstatera att NCCs svenska bestånd ökade i värde med 0,5 miljarder SEK under året.

PROGRAM FÖR ÖKAD VÄRDETILLVÄXT I NCC-AKTIE

NCC-aktiens värdeutveckling under 1998 har inte varit tillfredsställande. Avkastningen på eget kapital uppgick under året till 6 procent, och vi börjar närma oss det minimikrav som aktiemarknaden kan förvänta sig. Om också värdestegringen på fastighetsbeståndet inkluderas, så överstiger avkastningen 8 procent under 1998. Även om ökade fastighetsvärden är orealiserade vinster, har de betydelse vid bedömningen av värdetillväxten i aktien.

NCC-aktiens utveckling under 1998 gör att vi väljer att vidta åtgärder i syfte att öka värdetillväxten i aktien. Ett program i fem punkter kommer att genomföras under 1999:

1. Ökad utdelning

NCCs finansiella ställning har stärkts under året, vilket möjliggör en höjning av utdelningsmålet från en tredjedel till ca hälften av resultatet efter skatt.

2. Engångsutdelning av aktieinnehav i "icke kärnverksamhet"

Som ett led i koncentrationen av NCCs verksamhet till NCCs kärnaffär, byggverksamhet och projektutveckling, har styrelsen beslutat att avveckla aktieposterna i Neptun Maritime och Hufvudstaden, antingen genom försäljning eller utdelning till NCCs aktieägare.

3. Ökad likviditet i NCC-aktien

Omsättningen av NCC-aktien på Stockholm Fondbörs är relativt låg. NCC har den senaste tiden verkat för ett ökat nordiskt ägande genom regelbundet utbyte med investerare i de nordiska huvudstäderna. För att stimulera handeln i aktien och för att bidra till att bredda ägarbasen ytterligare, kommer NCC att intensifiera kontakterna med internationella kapitalförvaltare i de nordiska huvudstäderna, London och andra viktiga finansiella centrum.

4. Nya strukturaffärer

NCC ska utnyttja sin starka ställning i Östersjöområdet till att göra kompletterande strukturaffärer med tydliga synergivinster. Ett exempel är förvärvet av Superfos Construction i februari 1999.

5. Löpande optionsprogram

Ett rullande optionsprogram för NCCs ledande befattningshavare har införts i syfte att skapa starka incitament för ökad värdetillväxt i NCC-aktien. Tilldelningen av aktier styrs av NCC-aktiens kursutveckling samt avkastning på eget kapital.

VÄL RUSTADE FÖR FRAMTIDA UTMANINGAR

Trots Byggtrepreneurernas prognos om minskade bygginvesteringar på den nordiska byggmarknaden förväntar vi för NCCs del en ökad orderingång under 1999. Det beror i huvudsak på att NCCs produkt- och marknadsmix skiljer sig från den som ligger till grund för Byggtrepreneurernas prognoser.

Det är i första hand den svenska och finska marknaden som vi tror kommer att växa under 1999. Bygginvesteringarna i Sverige är bland de lägsta i Europa, och på lång sikt är dagens låga byggvolymmer ohållbara. Det är marknaden för bostadsbyggande som har den största potentialen de närmaste åren. Bostadsmarknaden är en av de värdemässigt största och där finns ett uppdämt behov av nyproduktion på flera tillväxtorter.

Den låga tillväxten på våra nordiska hemmamarknader gör att vi själva måste agera offensivt för att öka såväl tillväxt som lönsamhet. Fusionen med Siab och förvärvet av våra nordiska dotterbolag har fungerat väl och vi kan konstatera att vi är på god väg att etablera oss som det ledande bygg- och fastighetsföretaget i Östersjöområdet. Vår satsning på kvalitet, miljö, inköp och IT tillhör de mest ambitiösa i branschen och kommer att ge oss en konkurrensfördel i framtiden. NCC har en tydlig strategi, en stark marknadsposition på samtliga hemmamarknader och en internationell projektverksamhet som tillsammans med våra samarbetspartners står väl rustad att konkurrera på världsmarknaden.

En viktig framgångsfaktor är en systematisk och målmedveten utveckling av NCCs samtliga medarbetare. Vi mäter sedan tre år resultaten av detta arbete genom ett Humankapitalindex i syfte att säkerställa att koncernens samlade kompetens motsvarar framtidens krav.

Solna i februari 1999



Jan Sjöqvist
Verkställande direktör och koncernchef

FÖRSTÄRKT OMVÄRLDSORIENTERING

Osäkerheten i omvärlden är stor och förmågan till anpassning i en ständigt förändrad värld har blivit en avgörande framgångsfaktor. NCC har under de senaste åren expanderat kraftigt, i första hand genom förvärven av Siab samt dotterbolagen i Danmark, Norge och Finland. Koncernens storlek och geografiska spridning ställer höga krav på handlingsberedskap för att verksamheten snabbt skall kunna anpassas i takt med att marknaderna och konkurrensen förändras. Under 1998 har NCC genomfört ett omfattande arbete i syfte att utnyttja lönsamhetspotentialen i nuvarande och möjliga affärer, samt att skapa ett genomtänkt förhållningsätt till framtiden.

NCC FUTURE-PROJEKTET

NCC arbetade under året med ett projekt, NCC Future, som har ett mer långsiktigt perspektiv än det årliga strategiarbetet. NCC Future är ett verktyg baserat på sk "scenarioteknik" där de faktorer som anses ha störst påverkan på branschens utveckling identifieras. Projektets första fas bestod av insamling av data från ett stort antal interna och externa källor. I ett 30-tal rapporter har ett antal områden kartlagts, bl a Nordenmarknaden, lönsamheten i Europas byggindustri, effektivitetsjämförelser mellan byggbolag i olika länder, alternativa finansieringsformer för infrastrukturprojekt, facility- och construction management, standardiseringsprocesser och teknologianalyser. Informationen har analyserats och kategoriserats för att göra det möjligt att identifiera de drivande krafter i NCCs omvärld som har störst påverkan. Resultaten ligger till grund för en beskrivning av tänkbara utvecklingsvägar eller scenarier inom NCCs nuvarande och närliggande verksamhetsområden och utgör ett värdefullt underlag för koncernens löpande strategiarbete.

Futureprojektet identifierade två tänkbara utvecklingsvägar, ett konservativt och ett radikalt scenario, som markant skiljer sig åt ifråga om antagande om marknadernas tillväxt och konkurrenssituation samt politiska, teknologiska och nationalekonomiska förutsättningar.

Det konservativa scenariot

I det konservativa scenariot växer den nordiska marknaden långsamt. De nya marknaderna i Östeuropa utvecklas inte heller i den höga takt som förutspåddes i början av 1990-talet. En avtagande relativ efterfrågan i Europa skapar överkapacitet i branschen.

Europeiseringen av byggföretagen fortsätter och stora företag bildar allianser för att bättre kunna konkurrera om stora gränsöverskridande infrastrukturprojekt. Allianserna medför begränsningar för de som står utanför. Alternativa finansieringsformer, med delvis privatfinansierade projekt, får ingen större genomslagskraft i detta scenario.

IT ökar i betydelse, men byggföretagen är sena att utnyttja den nya informationsteknologins möjligheter. I det konservativa scenariot blir de stora byggföretagen inte heller huvudaktörer inom området "facility management".

De stora byggföretagen förmår ej anpassa arbetsformerna så att de passar nya generationers värderingar.

Det radikala scenariot

I det radikala scenariot etablerar sig tre regioner som ekonomiska motorer; Warszawa, S:t Petersburg och Moskva, med en årlig marknadstillväxt på över 20 procent. Stora ledande amerikanska eller europeiska byggkoncerner etablerar sig i Norden, samtidigt som europeiska byggkoncerner köper upp svenska byggföretag.

Nya former för finansiering av vägar, broar, sjukhus och andra bygg- och anläggningsprojekt slår igenom globalt. Finansieringskompetens blir därmed allt viktigare i konkurrensen om stora intressanta projekt.

Byggbranschen utvecklas till en processindustri där industriellt byggande sätts i system med tillämpning av informationsteknologi i projektens alla faser. Det nya sättet att bygga med hjälp av IT blir en av de viktigaste drivkrafterna till den fortsatta strukturomvandlingen av branschen. Det industriella byggandet skapar nya allianser mellan byggföretag och företag i andra branscher, vilket ökar den internationella konkurrenskraften.

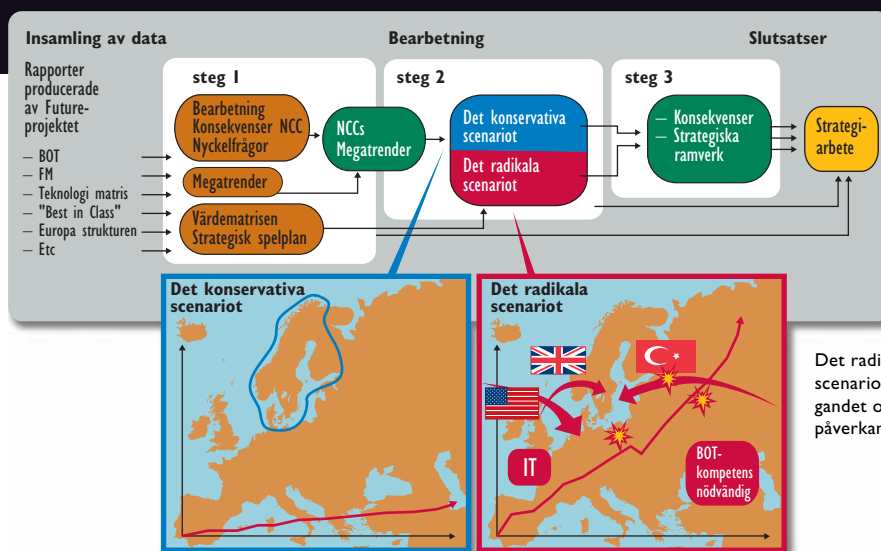
Nya nätverksbaserade organisationsformer, som motsvarar yngre generationers krav och värderingar, får genomslag i byggbranschen. Det nya sättet att arbeta ökar byggföretagens attraktivitet på arbetsmarknaden, vilket gör det möjligt att rekrytera nödvändig kompetens.

Future-projektets tillämpning

Sedan de konservativa och radikala scenarierna identifierades har flera händelser i omvärlden inträffat som stärker eller försvagar sannolikheten för respektive scenario. Utvecklingen i Östeuropa har t ex dämpat förhoppningarna om en kraftig marknadstillväxt i Ryssland de närmaste åren. Internationaliseringstrenden med fusioner mellan



Ett konservativt och ett radikalt scenario har identifierats



Det radikala och det konservativa scenariot skiljer sig bl a åt i antagandet om marknadens tillväxt och påverkan från viktiga drivkrafter.

stora koncerner stärker samtidigt sannolikheten att delar av det radikala scenariot blir verklighet.

De utvecklingstrender som identifierats revideras i takt med förändringar i omvärlden. Huvudpoängen med scenariotekniken är inte resultaten i sig, utan den kunskap som genereras under arbetets gång. NCC Future-projektet möjliggör en beredskap för åtgärder, långt innan viktiga förändringar inträffar. I viss mån går det att uppskatta sannolikheten för att ett visst scenario ska äga rum, vilket gör det möjligt att fatta välinformerade beslut baserade på kalkylerade risker. En studie av ett antal olika mer eller mindre sannolika utvecklingsvägar kan t ex leda till att viktiga stra-

tegiska beslut fattas som förväntas få ett genomslag i samtliga scenarier. Systematisk insamling och analys av information inom prioriterade områden ger företagsledningen relevant beslutsunderlag och ökad handlingsberedskap. Ett antal förbättringsområden har identifierats, samtidigt som nya affärsmöjligheter har utvärderats. Futurearbetet skapar en bra grund att bedöma och möta en omvärld som förändras i allt högre takt.

BRANSCHLEDANDE I ÖSTERSJÖOMRÅDET



NCC-KONCERNEN

NCC är det ledande bygg- och fastighetsföretaget i Östersjöområdet, med hemmamarknader i Sverige, Danmark, Finland, Norge och på sikt även i Polen. Koncernen är organiserad i sex affärsområden; Anläggning, Bostad, Hus, Industri, Fastigheter och Invest. I Danmark verkar NCC genom dotterbolaget NCC Rasmussen & Schiøtz. I Finland bedrivs verksamheten genom NCC Puolimatka och i Norge genom NCC Eeg-Henriksen. I Tyskland arbetar NCC genom det helägda dotterbolaget NCC Siab samt i Polen genom det nyligen bildade NCC Polska. Samtliga utländska dotterbolag är helägda.

KONCERNVISION

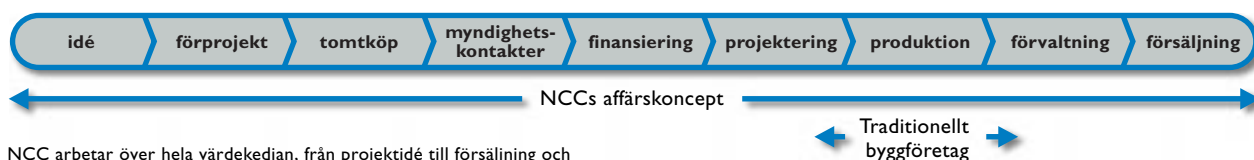
NCCs koncernvision är att:

- Vara branschledande i Östersjöområdet vad gäller lönsamhet och marknadsposition och från denna bas utveckla en stark internationell projektverksamhet.
- Framstå som det ledande bygg- och fastighetsföretaget vad gäller 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

NCC har under året bedrivit ett omfattande strategiarbete som lett fram till en delvis förnyad inriktning. Strategiarbetet har tillsammans med futureprojektet (se vidare s. 4) varit fokuserat på att exploatera lönsamhetspotentialen i dagens och framtidens affärsmöjligheter i syfte att höja NCCs långsiktiga avkastning och börsvärde.

NCCs bygg- och projektutvecklingskoncept



NCC arbetar över hela värdekedjan, från projektidé till försäljning och förvaltning av fastigheter. Det finns betydande synergieffekter mellan anläggnings-, bostads-, hus- och fastighetsverksamheten, samt vid utveckling och produktion av byggmaterial. Installationsområdet ökar i betydelse.

Fortsatt geografisk expansion

NCC ska aktivt delta i den fortsatta omstruktureringen av branschen med fortsatt inriktning på att vara branschledande på samtliga hemmamarknader. Tillväxt ska huvudsakligen ske genom geografisk expansion i Östersjöområdets tillväxtregioner, med krav på god lönsamhet och höga marknadsandelar.

NCCs strategi bygger på förutsättningen att en stark marknadsposition är viktig för konkurrenskraften på mogna marknader med låg tillväxt. NCC har idag en ledande position på de fyra hemmamarknaderna Sverige, Danmark, Finland och Norge. Den starka marknadspositionen i Norden gör det möjligt att balansera konjunktursvängningar mellan enskilda länder genom att flytta personella och maskinella resurser över landsgränserna.

Marknadspositionen ska förstärkas ytterligare genom organisk tillväxt och genom kompletterande företagsförvärv. En stark marknadsposition ger en bredare bas för kompetensutveckling, inköpsverksamhet, bättre utnyttjande av maskinkapital och större finansiell styrka vilket krävs för att kunna konkurrera om stora projekt.

Under 1998 har NCC etablerat verksamhet 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.

NCC har under året även utökat verksamheten i Estland, Lettland och Litauen. Koncernens pågående expansion i Baltikum och S:t Petersburgområdet är huvudsakligen inriktad på förvärv av lokala företag med god kännedom om marknaden i respektive land.

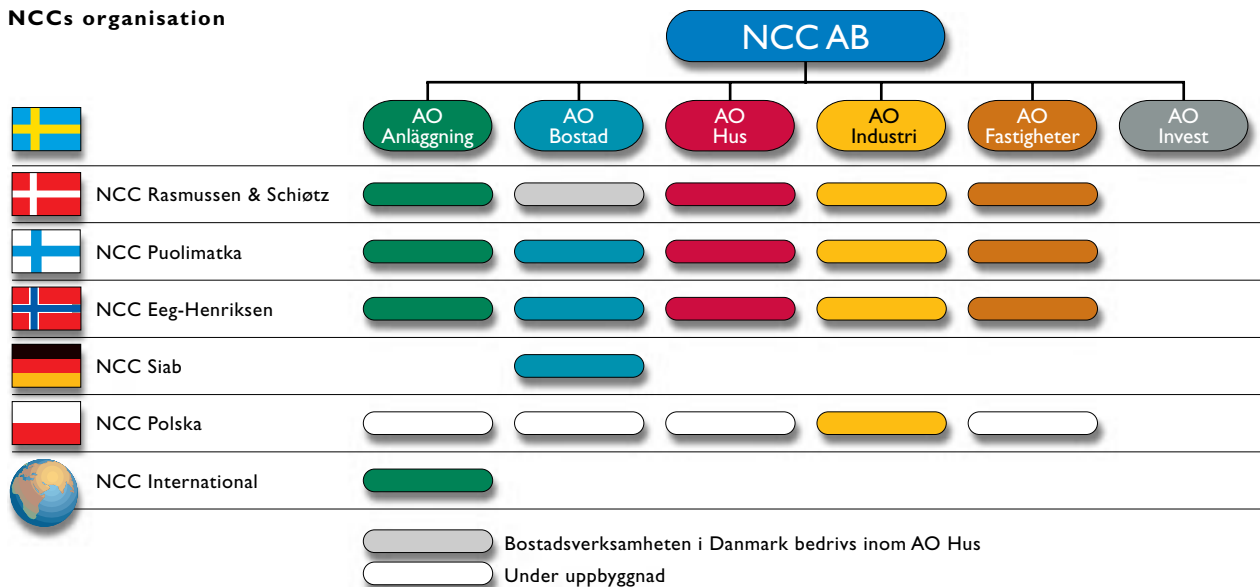
NCCs tyska verksamhet är inriktad på projektutveckling i Berlin- Brandenburgområdet och Hannover genom dotterbolaget NCC Siab. Strategin för den tyska marknaden är koncentrerad till bostadsproduktion inom valda geografiska områden. Lönsamheten i den tyska verksamheten var mycket god under 1998 och är ett bra exempel på de positiva effekterna av en ökad specialisering.

Ökad konkurrenskraft på den internationella projektmarknaden

NCCs internationella projektverksamhet ska växa av egen kraft samt genom förvärv och allianser.

Projektverksamheten är koncentrerad till produktområden där koncernen, genom en hög teknisk och finansiell kompetens, kan konkurrera framgångsrikt med andra stora

NCCs organisation



Uppdelningen i affärsområden möjliggör specialisering och fokusering på kunder, teknik, utveckling och kompetens. Dotterbolagen har en nyckelroll i den lokala marknadsbearbetningen genom de unika kunskaper och kontakter som finns på respektive marknad.

aktörer. Större anläggningsprojekt drivs genom enheten NCC International, som organisatoriskt tillhör Affärsområde Anläggning. Den internationella projektverksamheten är i första hand fokuserad till Baltikum, Centraleuropa, Ryssland, Mellanöstern och Sydostasien.

För att öka möjligheterna att få stora infrastrukturprojekt i Europa ingår NCC i en strategisk allians, Société Européenne de Construction-SEC, tillsammans med franska Dumez-GTM Entrepouse, engelska John Laing och tyska Strabag. NCC ingår också i INS-alliansen där NCC tillsammans med tyska Strabag och italienska Impregilo samarbetar i större projekt i Sydostasien. Tillsammans med Impregilo samarbetar NCC i alliansen IGL-NCC Contractors på de ryska och baltiska marknaderna.

Ökad specialisering med fokus på segment med högt förädlingsvärde

NCC ska fortsätta att utveckla den affärsområdesindelade organisationen. Denna organisationsform möjliggör en specialisering och fokusering på kunder, teknik, utveckling och kompetens. Affärsområde Bostad inrättas nu som en specialiserad enhet inriktad på projekt med helhetsåtagande på respektive marknad. Som ytterligare ett led i specialiseringen ska Affärsområde Industri, som tidigare bara funnits på den svenska marknaden, också etableras fullt ut på alla hemmamarknader.

För att förbättra lönsamheten ska NCC kontrollera flera led i värdekedjan genom bl a bostadsbyggande i egen regi och alternativa finansieringsformer såsom BOT (Build, Operate/own and Transfer). Fastighetsverksamheten ska inriktas på projektutveckling med fastighetsförvaltning och fastighetsförsäljning som stödjande affärer.

En koncentration på segment med högt förädlingsvärde och ett minskat "allbyggande" med låg lönsamhet ska bidra till ökade marginaler i byggverksamheten. Bostadsproduktion med helhetsåtagande har betydligt bättre marginaler än entreprenader åt andra företag.

I dialog med kunderna utvecklas NCCs verksamhet mot ett ökat värdeskapande. Under 1999 ska ett systematiskt program för nyckelkundsbearbetning införas i syfte att identifiera långsiktiga former för affärssamarbeten.

Installationer av el, telekommunikation och VVS står för en större del av den totala byggkostnaden än tidigare och har en relativt hög marknadstillväxt. Det är därför angeläget att NCC ökar engagemanget inom detta område.

Synergierna från fusionen med Siab, samt från förvärven av de nordiska dotterbolagen ska utnyttjas ytterligare. De potentiella skalfördelar som finns, främst inom inköp och IT, ska säkerställas fullt ut. Kompetensöverföringen mellan de olika länderna ska förbättras så att erfarenheter kan användas i nya projekt.

SATSNING PÅ PRIORITERADE FRÅGOR

Ett antal nyckelfrågor har identifierats som avgörande för att koncernvisionen ska uppnås.

Kvalitet

Ett väl fungerande kvalitetssystem är ett kraftfullt verktyg för styrning och utveckling av verksamheten. Dokumenterade rutiner gör det lättare att bedriva ett rationellt och effektivt arbete som leder till både nöjda kunder och ökad lönsamhet. Före utgången av 1999 ska NCCs svenska verksamhet vara kvalitetscertifierad enligt ISO 9001. Affärsområde Bostad certifierades redan under 1998 och blev därmed den första kvalitetscertifierade rikstäckande bostadsbyggaren i Sverige.

Miljö

Byggbranschen är en av de branscher som har störst påverkan på miljön. Kunderna ställer allt större krav på att verksamheten bedrivs på ett kretsloppsanpassat sätt. NCCs mål är att vara det ledande företaget i branschen när det gäller att miljöanpassa bygg- och fastighetsverksamheten. Den svenska delen av verksamheten ska vara miljöcertifierad enligt ISO 14001 före utgången av år 2000.

Informationsteknologi

NCC utnyttjar informationsteknologin för att effektivisera verksamhetens alla delar. Det finns tydliga skalfördelar inom IT-området och koncernen kan i kraft av sin storlek sprida kostnaderna för utveckling av informationssystem på ett stort antal enheter. Sedan 1995 bedrivs ett omfattande projekt med det överordnade målet att höja effektivitet och lönsamhet i koncernen. Projektet ska bl a ge byggarbetsplatser och kontor stöd för effektivare produktion och försäljning. Den nya IT-infrastrukturen tas successivt i drift och förväntas ge positiva resultateffekter framöver. Under 1999 kommer entreprenadverksamheten att införa och använda de nya projektstyrningsverktyg som tagits fram.

NCC har också ett välutvecklat intranät som används av stora delar av koncernens personal. Under 1999 utökas intranätet till att omfatta övriga delar av Norden.

Inköp

Det finns tydliga skalfördelar inom området inköp som står för ca två tredjedelar av koncernens kostnader. NCC ska utnyttja sin storlek för att sänka kostnaderna, och därmed öka konkurrenskraften. De viktigaste insatserna för att effektivisera inköpsverksamheten är styrning av inköpsbefogenheter och inköpsbeteende, kompetensutveckling, samordning av inköp mellan affärsområden och dotterbolag, samt utveckling av administrativt stöd till inköparna. Det innebär bl a att en segmentbaserad inköpsorganisation kommer att etableras.

NCCs VARUMÄRKE

Varumärket är den synliga symbolen för ett antal förhållningssätt och värderingar som NCC som företag strävar efter att nå. Alla medarbetare måste i sin dagliga gärning leva upp till NCCs deklarerade mål – kvalitet, kundnöjdhet, miljöhänsyn och affärsmässighet för att ge den yttre symbolen trovärdighet. NCCs varumärke är också bärare av de förväntningar, det förtroende och den relation med arbetare, kunder och andra i koncernens omvärld har till NCC. Att vårda och utveckla denna tillgång är en prioriterad fråga för koncernen.

Ett koncerngemensamt varumärkesarbete påbörjades under året. Arbetet syftar till att ytterligare tydliggöra och implementera den koncerngemensamma varumärkesstrategin utifrån respektive affärsområde och geografisk marknad. En metod för att mäta varumärkets position på NCCs olika delmarknader ska utarbetas.

VARUMÄRKET SOM STRATEGISKT KONKURRENSMEDEL

Byggbranschen har historiskt kännetecknats av relativt små skillnader mellan konkurrerande företags produkt- och tjänsteutbud. NCC vill på olika sätt erbjuda nya och unika lösningar som ger mervärden i jämförelse med konkurrenternas produkter och tjänster.

Ett starkt NCC-varumärke är inte ett självändamål. Varumärket effektiviserar ett flertal av de processer som drivs inom koncernen, t ex marknadsföring, försäljning och rekrytering, och bidrar därigenom till att NCC uppnår sina strategiska målsättningar. Hörnstenarna i koncernens strategi; geografisk expansion, höga marknadsandelar och högt förädlingsvärde ställer krav på att NCC har ett starkt varumärke.

NCCS ÖVERGRIPANDE STRATEGI

Aktivt deltagande i den fortsatta omstruktureringen av branschen med fortsatt inriktning på att vara branschledande på utvalda marknader.

Tillväxt genom

- Geografisk expansion i Östersjöområdets tillväxtregioner med krav på lönsamhet och höga marknadsandelar.
- Förstärkt internationell projektverksamhet av egen kraft samt genom förvärv och allianser.
- Ökad inriktning på segment med högt förädlingsvärde och minskning av "allbyggande" med låg lönsamhet.
- Projektutveckling som kärnaffär och fastighetsförsäljning och fastighetsförvaltning som stödjande affärer.

NCCs utvecklingstriangel



UTVECKLINGEN AV NCCs VARUMÄRKE

NCC-varumärket har bl a genom fusionen med Siab och den internationella expansionen börjat användas på ett antal nya marknader de senaste åren. Idag används varumärket internationellt med tyngdpunkt på Östersjöområdet och konkurrerar på ett flertal marknader. Förutom marknaderna för Anläggning, Bostad, Hus, Industri, och Fastigheter, samt ett flertal geografiska marknader, konkurrerar varumärket även på arbetsmarknaden och finansmarknaden.

Konkurrenssituationen och styrkan i NCCs varumärke skiljer sig åt mellan de olika marknaderna. Styrkan i NCCs varumärke utgörs idag främst av en hög kännedom och en hög trovärdighet inom bygg- och fastighetsbranschen. Målsättningen är att ytterligare förstärka den gemensamma nordiska profilen och ta en ledande position på de prioriterade marknaderna genom att upplevas som, det mest *nytänkande* och *ansvarstagande* företaget. Som ett led i denna strävan har NCC lagt fast följande löften:

- vi ska vara öppna, ge information och ta till oss synpunkter både före byggstart och under hela byggtiden.
- vi ska föregå med gott exempel och värna om människor och miljöer för generationer framöver.
- vi ska bygga med material och metoder som är skonsamma mot miljön.
- vi ska bli klara i tid och hålla allt vi kommit överens om.

Under våren 1999 kommer NCC att lansera tredje steget i en långsiktig plan för varumärkesbyggande. Skyltning av byggarbetsplatser, annonsering och kundaktiviteter är några av beståndsdelarna i denna kampanj.

FINANSIELLA KRAV



NCC-koncernens finansiella mål är att ge aktieägare en för branschen konkurrenskraftig avkastning i form av utdelning och värdetillväxt på investerat kapital. Tillväxten ska ske under finansiell balans. NCC har nu nått en så stark soliditet att utdelningsmålet kan höjas till att ca hälften av årsvinsten, efter full skatt, delas ut till aktieägarna.

Det primära måttet på lönsamhet är räntabilitet på eget kapital. Lönsamhetsmålet baseras bl a på aktiemarknadens avkastningskrav på NCC-aktien. Avkastningskravet består dels av en riskfri långsiktig placeringsränta på ca 4 procent, dels en riskpremie. Bedömningen är att aktiemarknaden, med hänsyn till NCCs riskprofil, kräver en riskpremie på ca 4 procent utöver en riskfri långsiktig placeringsränta.

Det innebär ett räntabilitetskrav på eget kapital efter full skatt på 8 procent. NCCs ambition är att överträffa detta minimikrav med 4 procentenheter. Räntabilitetsmålet förändras i takt med den allmänna räntenivån på marknaden. För 1998 uppgick räntabiliteten på det egna kapitalet, efter full skatt, till 6 (3) procent.

Koncernens mål för räntabilitet på eget kapital omformuleras inom varje affärsområde till mål för räntabilitet på sysselsatt kapital och marginalmål. Tillsammans ska de enskilda kraven lägst motsvara koncernens övergripande räntabilitetsmål. Vid nuvarande skattesatser, ränteläge och soliditetsmål motsvarar den långsiktigt eftersträfvade räntabilitetsnivån på eget kapital i NCC-koncernen en avkastning på sysselsatt kapital på 12 procent.

För byggverksamheten är nettomarginalen den viktigaste operativa styrparametern. Under 1998 uppgick nettomarginalen till 2,6 (1,8) procent.

Marginalerna i entreprenadbolag är generellt lägre än i andra branscher, vilket till stor del beror på en lägre kapitalbindning. NCCs mål är att höja nettomarginalen i byggverksamheten bl a genom en ökad specialisering och ett ökat förädlingsvärde i byggprocessen.

För fastighetsverksamheten är avkastning på sysselsatt kapital den viktigaste styrparametern. Under 1998 uppgick avkastningen före skatt till 8 (4) procent. Därutöver tillkommer den värdestegring på 450 MSEK i fastighetsbeståndet som enligt extern värdering uppstått under året (se sid 36). Målet är att öka den synliga avkastningen, huvudsakligen genom en ökad satsning på projektutveckling, ökad omsättningshastighet i det förvaltade beståndet samt en koncentration av fastighetsbeståndet till ett fåtal expansiva orter.

Koncernens finansiella styrka uttrycks i soliditetsmål. NCC-koncernens bedömning är att en soliditet över en konjunkturcykel på ca 35 procent ger en god finansiell styrka och risknivå. För 1998 uppgick soliditeten till 34 (33) procent.

Utöver de övergripande ekonomiska målen har NCC-koncernen som mål att kassaflödet långsiktigt ska vara positivt och växande. Kassaflödet återinvesteras i rörelsen och delas ut till aktieägarna. Tillfälliga negativa kassaflöden kan accepteras om de uppstår till följd av strategiska nyinvesteringar som på sikt ska öka kassaflödet och företagets värde.

Finansiella krav

Lönsamhetsmål

Räntabilitet på:

Eget Kapital, % ¹⁾

Sysselsatt kapital, %

Finansiella mål

Soliditet, %

Kassaflöde, MSEK

	Utfall					Koncernmål
	1994	1995	1996	1997	1998	
Eget Kapital, % ¹⁾	12	4	2	3	6	12
Sysselsatt kapital, %	11	8	5	5	7	12
Soliditet, %	31	31	30	33	34	35
Kassaflöde, MSEK	2 176	-709	-1 331	4 136	351	positivt

¹⁾ Efter full skatt. 1997 avser exkl fusionskostnader.

SYSTEMATIK VID KOMPETENSUTVECKLING

NCCs koncernvision ställer krav på tydliga mål och systematik vid kompetensutveckling. Detta arbetssätt präglar hela koncernen, men det är i första hand i den svenska verksamheten som det för närvarande finns en systematik vid uppföljning av kompetensutveckling. I detta avsnitt redovisas därför endast den svenska verksamheten. NCCs dotterbolag kommer under 1999 att följa samma riktlinjer.

Det årliga medarbetarsamtalet är grunden till en individuell utvecklingsplan. I medarbetarsamtalet möter strategins krav på ny kompetens medarbetarens önskemål och förväntningar på utveckling. Utbudet av utbildningar och andra kompetenshöjande aktiviteter måste anpassas till medarbetare i vitt skilda verksamheter och kompetensområden.

NCCs mål är att alla tjänstemän ska ha ett årligt medarbetarsamtal av hög kvalitet. På sikt kommer detta mål även att gälla för yrkesarbetare. En systematisk uppföljning genom mätning säkerställer att kompetensarbetet blir mer än bara "vackra ord". I den årliga medarbetarenkäten mäts hur NCCs chefer lever upp till målsättningen om medarbetarsamtal.

Måluppfyllelse

– medarbetarsamtal, procent

	1996	1997	1998
Andel av tjänstemännen som haft medarbetarsamtal	81	72	82
Kvaliteten på medarbetarsamtalet – andel av de som haft medarbetarsamtal som tycker att medarbetarsamtalet var bra	56	66	67

Andelen tjänstemän som haft medarbetarsamtal uppgick under året till 82 procent, vilket är en markant förbättring jämfört med föregående år. Uppgången beror huvudsakligen på satsningar på ledarskap och utbildningar. Kvaliteten på medarbetarsamtalen förbättrades något under året.

NCCs personaladministrativa system mäter i vilken omfattning utbildningar genomförs inom strategiskt viktiga områden.

Måluppfyllelse – hur strategiskt viktiga områden påverkar utbildningsinsatser, procent

	Fördelning av utbildningsdagar
Strategiskt viktiga områden – utbildningar inom Kvalitet, Miljö, IT och Inköp	63
Baskompetens – utbildningar inom Teknik, Ledarskap, Språk, m m	37

Av det totala antalet utbildningsdagar avser 63 procent utbildning inom strategiskt viktiga områden. Ett sammanhållet program för NCCs samtliga inköpare som lägger grunden för den segmentsbaserade inköpsorganisationen är en viktig utbildning.

PROGRAM FÖR FÖRNYELSE OCH UTVECKLING

Rekrytering och utveckling utgår från fakta om åldersstrukturer och utbildningsnivåer. Genomsnittsåldern i NCC är relativt hög och uppgår till 42 år för yrkesarbetare och 45

år för tjänstemän. En viktig grupp inom kategorin tjänstemän är högskoleutbildade ingenjörer.

En sänkt medelålder ska uppnås genom målmedveten rekrytering direkt från gymnasieskolor och högskolor. Ledarskapet måste samtidigt stödja nytänkande och utveckling.

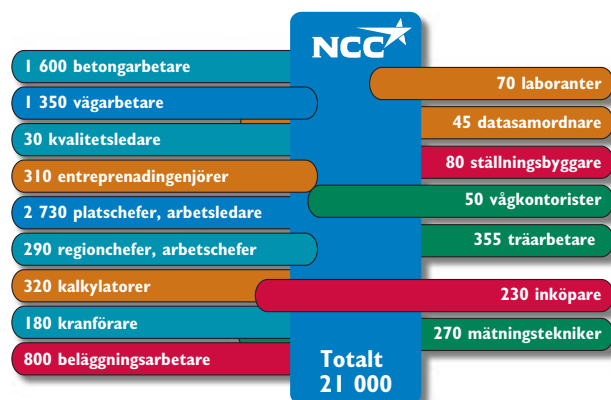
Ålder, procent	<35	36–50	51–65	Genomsnittsålder
Yrkesarbetare	33	34	33	42 år
Tjänstemän	23	37	40	45 år
Högskoleutbildade ingenjörer	50	36	14	38 år

Antalet högskoleutbildade ingenjörer uppgår till 660 personer varav 329 är under 35 år. Antalet under 35 år ökade under året med 22 procent till följd av en medveten satsning på rekrytering. Andelen kvinnor inom denna grupp är 23 procent, att jämföra med andelen kvinnor i NCC totalt som uppgår till 8 procent. Målet är att uppnå en jämnare könsfördelning generellt.

NCCs humankapital måste kontinuerligt utvecklas och förnyas. Unga högskoleutbildade ingenjörer utgör en nyckelgrupp som kräver intressanta och utmanande arbetsuppgifter samt tydliga utvecklingsmöjligheter. En systematisk kompetenstrappa är ett viktigt verktyg för arbetet med humankapitalet.

Trappan börjar med Kompetensbygget, som riktar sig till teknologer under studietiden och slutar med internationella seminarier vid IMD (International Institute for Management Development) för NCCs högsta ledning.

Den koncerngemensamma enheten för utbildning, NCC-Universitetet, ansvarar för kompetenstrappans utbildningsmoment. Varje steg riktar sig till en speciell nivå i karriären, vilket återspeglas i genomsnittsåldern för deltagarna inom varje steg. Tillsammans bildar de olika utbildningsstegen en helhet som säkerställer att NCCs personal har den bästa kompetensen.



Illustrationen ovan visar ett urval på befattningar som finns i NCC. Alla kompetensområden måste ständigt förstärkas och ligga i linje med NCCs strategiska inriktning.

Kompetenstrappan

	Målgrupp	Uppläggning och kommentar
Nordisk bas IMD	NCCs ledande befattningshavare.	Ett fyra veckors internationellt managementprogram med fokus på den strategiska förmågan att integrera ett företags olika funktioner till en konkurrenskraftig helhet. Koncernledningskaraktär på hela programmet.
Gemensamt management-program (GEM)	Chef eller specialist på hög nivå med omfattande erfarenhet av både strategiskt och operativt arbete Genomsnittsålder 48 år.	Ett fem veckors managementprogram som genomförs med ABB, Cap Gemini, Ericsson, Handelsbanken, Skandia och Vattenfall. Fokus på affärsorientering och förmåga att driva förändringsarbete, en vecka i Bryssel. Programmet genomförs två gånger per år.
Strategic leadership	Chef eller specialist med omfattande erfarenhet som står inför nästa steg i karriären. Genomsnittsålder 38 år.	Ett fyra veckors program. Hela NCCs ledning samt ledande specialister deltar som lärare. Ett stort projektarbete ingår. Deltagare från samtliga nordiska länder. Genomförs en gång per år sedan drygt 10 år med 35 deltagare. Totalt finns i NCC 384 personer som genomgått utbildningen.
International project leadership	Medarbetare i NCC som framgångsrikt drivit projekt i svensk verksamhet och som skall bli projektledare för internationella projekt. Genomsnittsålder 33 år.	Fyra internatvecklor under ett år med utbildning inom finansiering, kontraktsjuridik, internationella köp, transporter samt att leda i mångkulturella miljöer. Genomförs en gång per år med 20 deltagare.
Nationell bas Utvecklingsprogrammet	Medarbetare i NCC som visat framgångsrik, personlig och professionell utveckling under 2-4 år efter elevingenjörstiden. Genomsnittsålder 30 år.	Ett tvåårigt program för utveckling av affärsmannaskap och ledarskap, som bygger på samverkan mellan olika pedagogiska modeller som distansstudier, projektarbeten och mentorskap. 25 platser per år med start 1998.
Elevingenjörprogrammet	Nyutexaminerade högskoleutbildade ingenjörer – civilingenjörer och högskoleingenjörer Genomsnittsålder 26 år.	Ett tvåårigt individuellt anpassat program där lärande-i-arbete och teori varvas. Ett program som ger en nödvändig grund för fortsatt karriär. I dec 1998 deltog 107 personer i programmet. Av dessa hade 68 rekryterats under 1998. Sedan starten 1992 har ca 250 personer genomgått programmet.
Kompetensbygget	Teknologer i årskurs 2 och 3. Genomsnittsålder 23 år.	Sommarpraktik under två somrar, utbildningsdagar samt ex-jobb med handledning. Påverkar teknologens bild av NCC positivt vilket underlättar rekryteringen av elevingenjörer. 40 platser per år med start 1998.

MEDARBETARENKÄTEN – HKI

Sedan 1996 genomförs en årlig medarbetarenkät vars resultat sammanfattas i ett antal index. Huvudsyftet är att använda resultaten till att sätta mål och att driva personalutvecklingsprojekt på samtliga nivåer i NCC. Därutöver ger medarbetarenkäten nyckeltal som kan användas externt för att möjliggöra en bedömning av NCCs framtida utveckling. I medarbetarenkäten 1998 tillfrågades 12 894 medarbetare. Svarsfrekvensen var 77 procent.

NCCs medarbetarenkät	1996	1997	1998
Prestation	72	73	72
Drivkraft	61	62	61
Ledarskap			
Ledarstil	56	58	58
Styrning	61	60	60
Kompetens			
Kompetenskrav	72	72	71
Kompetensutveckling	42	40	41
Organisation			
Inflytande	58	58	60
Samverkan/stöd	48	54	54

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.

Det viktigaste måttet "prestation" uppgick för 1998 till index 72. För att höja detta värde lägger NCC ytterligare kraft på utveckling av ledarskap, kompetens och organisation. Index för "inflytande" och "kompetensutveckling" ökade under året. Värdet för "kompetensutveckling" ökade marginellt från 40 till 41, men en djupare analys visar att index för nyckelgruppen högskoleutbildade medarbetare ökade särskilt mycket. Detta är viktigt med tanke på att NCCs koncernvision innehåller en ambition om att vara det ledande företaget avseende medarbetarnas kompetens.

KOMPETENS FÖR FÖRÄNDRING

Kompetenstrappans överordnade syfte är att ge medarbetarna de kunskaper som krävs för att förverkliga NCCs koncernvision. Förändringskompetens är särskilt prioriterad och det finns klara mål som mäts med hjälp av nyckeltal. Värden för nyckeltalet "kompetens för förnyelse" ökade under året, till följd av en målinriktad rekrytering till Elevingenjörprogrammet.

Nyckeltal för kompetens för förändring

	1996	1997	1998
Strategisk ledarkompetens			
– Antal personer med strategisk ledarkompetens per miljard i omsättning. (Mäts som antal personer som genomfört en minst 4 veckors managementutbildning)	18	21	21
Teknisk utvecklingskompetens			
– Antal civilingenjörer och högskoleingenjörer per miljard i omsättning	29	31	30
Kompetens för förnyelse			
– Antal civilingenjörer och högskoleingenjörer under 30 år per miljard i omsättning	7	8	10

MILJÖ – EN AFFÄRSSTRATEGISK FRÅGA FÖR NCC



Genom att bearbeta det ursprungliga materialet i järnvägslinjens sträckning, sparades transporter, miljö och pengar vid bygget av Väst kustbanan.

MILJÖSTRATEGIER

NCC har under 1998 formulerat en strategi för att uppnå koncernvisionen att vara miljöledande samtidigt som en god lönsamhet uppnås i ett långsiktigt hållbart samhälle.

Miljöstrategin innebär att NCC ska vara initiativtagare och drivande i utvecklingen mot miljöanpassat byggande och förvaltning.

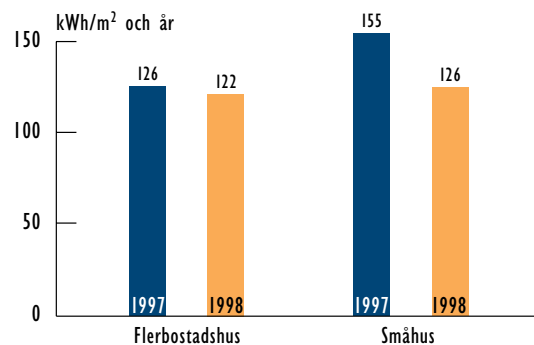
Den innebär också att NCC ska öka andelen produkter som uppfyller marknadens krav i ett hållbart samhälle. Åtgärder i strategisk riktning genomförs både på koncernnivå och inom respektive affärsområde.

ÖVERGRIPANDE MILJÖMÅL

NCC antog under 1998 tre nya övergripande miljömål baserade på miljöpolicy och de miljöutredningar som gjorts i samband med införandet av miljöledningssystem. Miljömålen pekar ut de ur miljösynpunkt viktigaste frågorna för NCC-koncernen, nämligen energiförbrukning, användningen av kemiska ämnen samt transporter. Koncernens övergripande miljömål är:

- Ökad energieffektivitet i produktion och drift
- Minskad användning av skadliga ämnen
- Minskad miljöpåverkan från transporter

Målen är kopplade till strategierna genom att god målfyllelse visar att verksamheten har bedrivits i miljöstrategisk riktning. Energieffektiva byggnader är t ex en produkt av stort intresse för marknaden i ett hållbart samhälle. Om NCC producerar denna typ av produkter bidrar detta även till att miljömålet om energieffektivisering kan uppnås.



Grafen illustrerar den beräknade energiförbrukningen i flerbostadshus och småhus som projekterats under 1997 och 1998. Årets resultat visar på en minskning av den beräknade energiförbrukningen med 19 procent för småhus respektive 3 procent för flerbostadshus. Den genomsnittliga energiförbrukningen i flerbostadshus beräknades till 122 kWh/m² och år, vilket kan jämföras med riksgenomsnittet på 173 kWh/m² och år i det befintliga beståndet.

MILJÖRISKER

Två huvudtyper av miljörisker har identifierats inom NCC; dels förorenade markområden och fastigheter, dels användningen av kemiska ämnen. Den nya miljöbalken innebär ett större ansvar för sanering av mark där NCC bedrivit verksamhet. Fastighetsägarna i Sverige har vidare frivilligt åtagit sig att sanera fastigheter med PCB-haltig fogmassa. En inventering av eventuella kostnader för sanering inom NCCs fastighetsbestånd pågår.

Risker förknippade med användningen av skadliga ämnen finns både i produktionsskedet och i de produkter som levereras till kund. Under 1998 har användningen av skadliga kemiska ämnen börjat kartläggas, och arbetet med att minska riskerna kommer att intensifieras under 1999. Två viktiga förebyggande åtgärder som vidtagits under 1998 har varit uppbyggnaden av ett miljöledningssystem samt inrättandet av ett miljövetenskapligt råd. Miljöledningssystemet ska säkerställa att miljöskadliga byggvaror inte används i NCCs produkter samt att hanteringen av kemika-

lier på arbetsplatserna följs upp. Certifiering av NCCs svenska verksamhet enligt ISO 14001 sker senast år 2000.

Det miljövetenskapliga rådet har etablerats för att se till att NCC tillförs kompetens inom områdena yrkesmedicin, miljökemi, byggmateriallära och byggkemi. Rådet är rådgivande organ till NCC i miljöfrågor och koncernen har därutöver ett särskilt samarbete med Sveriges Forsknings- och provningsinstitut i byggkemirelaterade frågor.

NCC har under 1998 även skapat en organisation på koncernnivå för att hantera krissituationer.

INTÄKTER OCH KOSTNADER RELATERADE TILL MILJÖARBETET

Miljöarbetet är en integrerad del av NCCs verksamhet. Uppföljning av koncernens totala särintäkter hänförliga till miljöarbetet är därför inte möjlig. Miljöarbetets effekter på ökad goodwill, minskad risk för miljöolyckor och besparingar genom bättre resurshushållning kan inte heller beräknas.

NCCs MILJÖREDOVISNING

Mer information om kvantitativa nyckeltal och exempel på miljöarbetet finns i NCCs miljöredovisning.

Av Miljöredovisningen framgår att:

- Förbättringar har uppmätts eller beräknats inom områdena energiförbrukning, transporter, vatten- och naturgrus användning, miljöutbildning samt hantering av restprodukter.
- Inom området hantering av skadliga ämnen har några förbättringar inte kunnat beräknas.
- Systematiska åtgärder för både genomförande och uppföljning har påbörjats under 1998. Under 1999, då miljöledningssystemet införs i hela den svenska verksamheten, kommer detta arbete att intensifieras.



TEKNIK, FORSKNING OCH UTVECKLING FÖR ÖKAT NYTÄNKANDE

Forskning och utveckling är en viktig grund för nytänkande. NCCs engagemang inom forskning och utveckling sträcker sig från kunskapsbyggande forskning till mer industriellt inriktad produkt- och metodutveckling. Forskning och utveckling av långsiktig karaktär och med koncerngemensamt intresse leds av koncernens FoU-enhet. Den samlade verksamheten styrs och samordnas av koncernens FoU-Råd.

Den kunskapsupbyggande forsknings- och utvecklingsverksamheten prioriterar i första hand samverkan med de tekniska högskolorna, medverkan i nationella och internationella forskningsprogram samt FoU-samverkan med koncernens olika bolag.

Under 1998 hade NCC nio industriforskare verksamma vid de fyra tekniska högskolorna med Väg- och Vattenlinje. Medarbetare i NCC är också verksamma vid de tekniska högskolorna som adjungerande professorer och som representanter i olika styrelseorgan inom FoU-området.

NCC deltar också i olika internationella forskningsprogram. Det EU-finansierade projektet "Self compacting concrete" (vibreringsfri betong), där NCC är koordinator, har under året nått intressanta resultat. Vidare har NCC ett omfattande engagemang i de fleråriga nationella forskningsprogrammen Väg/Bro/Tunnel samt "Competitive Building" och IT Bygg och Fastighet 2002, som startats under 1998.

NCC Teknik, som är koncernens gemensamma tekniska resurs, har en central roll i att tillämpa, utveckla och sprida teknisk kunskap och kompetens i koncernen. Syftet är att stödja NCCs förmåga att tillgodose kundernas behov och att därmed förbättra lönsamheten. Enheten har ca 140 olika specialister på projektering, projektstyrning och teknisk utveckling inom anläggnings-, bygg- och installationsområdet. Specialisterna arbetar i första hand på uppdrag av NCC, men även direkt åt externa kunder.

NCC Teknik har en strategisk roll i NCC inriktad på att kunna erbjuda unik teknisk kompetens inom olika produktområden. Den tekniska kompetensen är baserad på en utvecklad förståelse för byggprocessen genom nära samverkan med produktionen. Unik kompetens kan utvecklas utifrån tre olika dimensioner; systemkunnande, spetskompetens eller integrering av teknik och process.

Strategisk kompetens baserad på systemkunnande exemplifieras av NCC Tekniks unika koncept inom installationssamordning och installationsstyrning samt inom projekteringsledning. Inom området spetskompetens är områdena geoteknik, betongteknologi och inomhusmiljö särskilt nämnvärda. NCC Teknik arbetar också aktivt med integrering av projektering i andra byggprocesser, genom konceptutveckling bl a i samarbete med leverantörer, och med hjälp av IT-baserade system som t ex 3D-CAD, simuleringsteknik och avancerad beräkningsteknik.

SVERIGE OCH FINLAND STÅR FÖR TILLVÄXTEN UNDER 1999



NCCs MARKNADER

NCCs hemmamarknader är Sverige, Danmark, Finland, Norge och på sikt även Polen. NCC är även verksamt i den tyska regionen Berlin-Brandenburg och Hannover.

Bygginvesteringarna i Norden ökade med 5 procent under 1998 och förväntas minska med 2 procent under 1999. Den förväntade nedgången beror främst på en avmattning på de danska och norska marknaderna. De svenska och finska marknaderna beräknas dock fortsätta växa under 1999.

Byggtreprenörernas prognos förutspår sjunkande anläggningsinvesteringar främst till följd av att byggandet i Danmark förväntas minska de närmaste åren. Bostadsbyggande är den sektor som väntas ha mest gynnsam utveckling med tillväxt i både Sverige och Finland.

SVERIGE

Bostadsbyggandet förväntas öka med 8 procent under 1999, men från en mycket låg nivå. Det betyder att ca 15 000 bostäder kommer att påbörjas under perioden, huvuddelen koncentrerat till ett fåtal regioner i landet.

Privat övrigt husbyggande kommer enligt Byggtreprenörernas prognoser att öka i Sverige till följd av ökat intresse från investerare, stigande fastighetspriser, samt ökade investeringar och handel. Det offentliga husbyggandet ökar också beroende på förbättrade offentliga finanser och höjda statliga subventioner.

Uppgången i väg- och anläggningsbyggandet fortsätter. Enligt prognoserna blir ökningen tre procent under 1999. Förbättringen är en följd av investeringar i stora projekt

blå Botniabanan och Södra länken i Stockholm. Den av riksdagen beslutade energiomställningen kan också leda till betydande investeringar de närmsta åren.

Inom hus- och anläggningsbyggandet är Skanska och Peab NCCs största konkurrenter. Norska Selmer, danska Pihl & Søn och finska YIT har också varit verksamma på den svenska marknaden under 1998. Inom bostadsbyggandet möter NCC konkurrens från JM och Skanska i första hand.

DANMARK

De totala bygginvesteringarna i Danmark var under 1998 oförändrade jämfört med föregående år. Antalet påbörjade bostäder var oförändrat 18 000. Under 1999 förväntas det totala bostadsbyggandet minska kraftigt. Det är i huvudsakligen byggnationen av småhus som förväntas minska. De avtagande bostadsinvesteringarna beror dels på minskat statligt bostadsstöd, dels på försämrade ränteavdrag.

Även det industriella byggandet, främst investeringar i lantbruksfastigheter, bedöms minska kraftigt under 1999. Marknaden för kontors- och fabrikslokaler väntas dock växa något under 1999.

De stora väg- och anläggningsarbetena kring Stora Bält- och Öresundsförbindelserna avslutades under 1998. Färdigställandet av dessa stora projekt samt fortsatt fallande investeringar inom energi- och miljöområdet leder till en kraftigt vikande marknad under 1999. De enda undantagen är investeringar i vindkraftverk och i eldistribution som förväntas öka respektive vara oförändrade. Inga större anläggningsprojekt är planerade före år 2001.

Den danska marknaden är relativt fragmenterad och NCC Rasmussen & Schiøtz är den största aktören. NCCs huvudsakliga konkurrenter inom den danska bostads-, hus- och anläggningsmarknaden är Højgaard & Schultz, Monberg & Thorsen samt Skanska Jensen.

FINLAND

Bostadsinvesteringarna förväntas öka ytterligare under 1999, men i långsammare takt än under 1998. Bostadsbyggandet bedöms öka, främst beroende på ökad framtidstro, stigande priser på det befintliga bostadsbeståndet samt fortsatt låg räntenivå. 1999 beräknas antalet påbörjade bostäder uppgå till ca 36 000 (31 000). Risken för överhettning på bostadsmarknaden finns fortfarande på vissa orter, på grund av den stora inflyttningen till storstäderna. Den höga bostadsproduktionen får till följd att byggkostnaderna ökar något mer än priserna generellt.

Övrigt husbyggande bedöms växa under 1999 och är huvudsakligen koncentrerat till Helsingforsområdet och andra större städer, där hyror och fastighetspriser stiger. Kontorshus står för den största uppgången.

Den nordiska byggmarknaden

Utfall Mdr SEK 1997 och prognostiserad utveckling (%) 1998, 1999	Sverige			Danmark			Finland			Norge			Norden		
	1997	1998	1999	1997	1998	1999	1997	1998	1999	1997	1998	1999	1997	1998	1999
Bostadsbyggande	24	7	8	42	2	-4	32	10	6	32	-2	-11	129	4	-1
Övrigt husbyggande	42	8	5	33	4	-2	31	13	5	47	1	-12	154	6	-2
Väg- och anläggning	33	11	3	30	-7	-18	16	2	2	25	2	-5	104	2	-5
Summa bygginvesteringar	99	9	5	105	0	-7	79	10	5	104	1	-10	387	5	-2
Underhållsarbeten	86	2	0	49	-4	-3	19	3	3	31	3	2	185	1	0
Totalt investeringar och underhåll	185	6	3	154	-1	-6	98	8	4	135	1	-7	572	3	-2

Källa: Byggtreprenörerna, november 1998 (Norden) och februari 1999 (Sverige).

Investeringar inom väg- och anläggningsbyggandet ökar endast med 2 (2) procent under 1999, trots den positiva ekonomiska utvecklingen i Finland.

Byggandet totalt bedöms öka med ca 5 (10) procent under 1999.

Efterfrågan på moderna kontor är fortsatt stor i Helsingfors, vilket medför ökande priser och hyror. Denna utveckling skapar goda förutsättningar för fastighetsutveckling under 1999.

NCC Puolimatka är en stark aktör, främst inom hus- och bostadsbyggande. Framgångsrik projektutveckling har också bedrivits tack vare bra tillgång till attraktiv tomtmark. Bostadsbyggandet inriktar sig främst på egen regi projekt i storstäderna. NCCs främsta konkurrenter i Finland är YIT, Lemminkäinen och Skanska.

NORGE

De försämrade ekonomiska förutsättningarna och räntehöjningarna under 1998 har lett till nedjusteringar av samtliga delsektorer jämfört med tidigare prognoser. Investeringarna kommer enligt Byggentreprenörerna att minska med ca 10 procent 1999. Bostadsbyggandet är den sektor som reviderats ner mest. Den förväntade nedgången beror främst på förändringar i plan och bygglagen som komplicerar projekteringsfasen, räntehöjningar och låg tillgång till attraktiva tomter.

Den kraftiga minskning som förväntas inom övrigt husbyggande, beror till stor del på minskat offentligt husbyggande kombinerat med en allmän konjunkturnedgång och fortsatt högt ränteläge.

Väg- och anläggningsbyggandet är inte lika konjunkturkänsligt som husbyggandet och är den sektor som bedöms ha den minsta nedgången 1999.

NCC Eeg-Henriksen är det tredje största byggkoncernen på den norska marknaden och konkurrerar främst med de norska byggbolagen Veidekke och Selmer. Även Peab har varit aktiva på den norska marknaden under 1998, främst inom anläggningsverksamheten.

NCCS BEDÖMNING AV MARKNADS-UTVECKLINGEN I NORDEN

NCC förväntar en fortsatt ökad produktion även under 1999 beroende på att huvuddelen av verksamheten återfinns inom de expanderande marknaderna Sverige och Finland. Därutöver förväntas NCCs byggverksamhet i Danmark och Norge

Största byggbolagen

Omsättning 1998, Mdr SEK¹⁾

Norden	NCC	32,1
	Skanska	30,5
	Peab	12,6
	Selmer	6,0
Danmark ²⁾	NCC i Danmark	3,8
	Monberg & Thorsen	3,3
	C.G.Jensen	3,0
	Højgaard & Schultz	2,8
Norge	Veidekke	5,4
	Selmer	5,3
	NCC i Norge	4,1
	Peab A/S	1,8
Finland	YIT	8,6
	Lemminkäinen	4,9
	Skanska Oy	4,8
	NCC i Finland	3,6
Sverige	Skanska	20,5
	NCC i Sverige	20,3
	Peab	10,9
	JM	3,6

1) NCCs bedömning av byggrelaterad omsättning i respektive land.

2) Avser 1997 års omsättning.

utvecklas mindre negativt än Byggentreprenörernas prognoser för motsvarande marknader. NCC Rasmussen & Schiøtz är i hög grad inriktat på småskalig anläggningsverksamhet, vilken väntas ha en mer gynnsam utveckling än den storskaliga anläggningsverksamheten. I Norge hade NCC Eeg-Henriksen vid årsskiftet en högre orderstock än föregående år, vilket är mycket positivt mot bakgrund av de dystra prognoserna för den norska byggmarknaden för 1999. Den höga orderstocken i NCC Eeg-Henriksen beror främst på den goda orderingången i anläggningsverksamheten under 1998.

POLEN

En fortsatt stark BNP-tillväxt samt sjunkande ränta stimulerar konsumtionen och attraherar utländska investerare. Det finns en stor efterfrågan på både kontorsfastigheter och bostäder. Dessutom planeras stora infrastrukturprojekt.

NCC agerar i Polen inom anläggnings-, bostads-, hus-, industri och fastighetsmarknaden. De flesta svenska konkurrenterna finns representerade i Polen och samarbetar ofta med lokala bolag. Den polska byggmarknaden är fragmenterad och majoriteten av byggbolagen är relativt små aktörer. NCCs finansiella styrka och kompetens samt den lokala närvaron möjliggör etableringen av en stark marknadsposition på den polska marknaden.

TYSKLAND

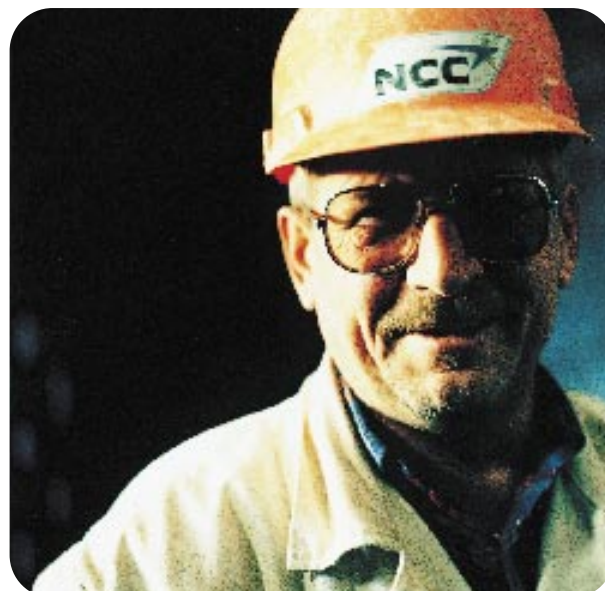
NCC Siab har varit verksamt i Berlin-Brandenburgområdet sedan början av 1990-talet.

Marknaden är fragmenterad med flera medelstora och små aktörer. NCC Siab är specialiserat på projektutveckling av bostäder i egen regi och tillhör de 20 största aktörerna inom bostadsmarknaden som 1998 var drygt dubbelt så stor som den svenska. Under 1998 har bostadsinvesteringarna varit oförändrade och för 1999 förväntas en mindre nedgång.

Efterfrågan på nya bostäder avgörs av hushållens omflyttning i regionen. Många unga familjer vill flytta ut till mer naturnära områden, t ex Brandenburg. Regeringsflytten till Berlin de kommande åren ökar efterfrågan på små, centralt belägna lägenheter för personer som veckopendlar.

Under 1999 kommer NCC Siabs bostadskoncept också att marknadsföras i den expansiva Hannoverregionen.

NCCs styrka är kunskapen om hela värdekedjan. NCC Siab konkurrerar i första hand med holländska och tyska bolag.





STÄRKT STÄLLNING I NORDEN – SATSNING PÅ BOT

AFFÄRSOMRÅDE ANLÄGGNING utför nybyggnad, reparation och underhåll

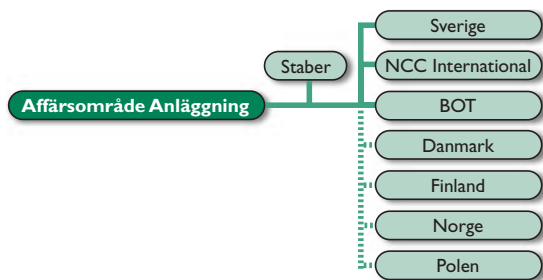
inom väg- och anläggningsområdet i Norden och på utvalda marknader i övriga världen.

Affärsområdet är den ledande anläggningsbyggaren när det gäller kvalitet, miljö, effektivitet och utvecklingskraft.

Nettoomsättningen uppgick 1998 till 11,1 (10,7) miljarder SEK,

varav 3,4 (3,3) miljarder SEK utanför Sverige.





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.

STRATEGI

Affärsområde Anläggning strategi inriktas på att stärka ställningen i de nordiska länderna och Polen samt att expandera internationellt. Verksamheten specialiseras mot lokala, regionala och nationella marknader samt specialisterheter. Den strategiska inriktningen fokuserar på en rad nyckelfrågor som är avgörande för att öka lönsamheten de närmaste åren, såsom totalt kvalitetstänkande, kompetensförsörjning, fortsatt specialisering och internationalisering. Sammantaget ska dessa åtgärder leda till en ökad lönsamhet.

PRODUKTER

Affärsområde Anläggning utför nybyggnad, reparationer, drift och underhåll inom följande produktområden

- vägar, broar, tunnlar och bergrum
- järnvägar och flygfält
- mark- och ledningsarbeten
- beläggningar
- drift och underhåll och service av vägar och kommunala anläggningar
- miljöförbättringar
- energianläggningar
- andra anläggningsarbeten t ex anläggningar för processindustri, vatten- och avloppsreningsverk, hamnar och kajer.

Dotterbolaget Hercules Grundläggning är marknadsledande i Norden när det gäller grundläggning och Byggs Sprutbetong tillhör de ledande aktörerna för bergförstärkning.

MARKNADEN

Under 1999 bedöms anläggningsinvesteringarna i Norden minska med 5 procent enligt Byggtreprenörernas prognos från november 1998.

I Sverige förutspås investeringar i vägar och anläggningar öka med minst tre procent under 1999, efter en ökning med nio procent under 1998. Konkurrenssituationen förändrades emellertid markant under 1998, då byggföretag från Norge, Danmark och Finland etablerade sig i Sverige.

I Danmark faller anläggningsbyggandet mycket kraftigt när ett flertal stora projekt avslutas eller successivt minskar i volym.

Nu försvagas även Norges byggmarknad snabbt i spåren av kraftiga räntehöjningar. Under 1999 väntas anläggningsbyggandet i Norge minska med 5 procent.

I Finland bedöms väg- och anläggningsverksamheten öka med 2 procent under nästa år.

I hela Norden växer de lokala marknaderna för småskalig produktion. I Norge och Finland pågår en privatisering av tidigare statlig och kommunal verksamhet, vilket öppnar för nya möjligheter för drift- och underhållsentreprenader. Även nya koncept för energi och miljö har goda marknadsförutsättningar.

INTRESSANTA PROJEKT I NORDEN

I Sverige utgörs huvuddelen av verksamheten av små och medelstora projekt. Under 1998 drevs totalt ca 2 000 projekt i Sverige. Av dessa hade 80 procent en entreprenadsumma som understeg 5 MSEK.

Under 1998 färdigställdes Häggviksleden utanför Stockholm som bla omfattar nybyggnad av 1,2 km fyrfilig motorväg samt sju broar. Entreprenadsumman uppgick till ca 300 MSEK.

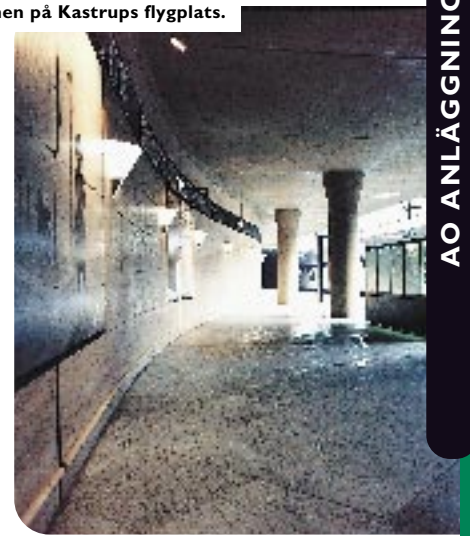
I Stockholm färdigställdes Alviksbron, 400 meter högbro med 24 meter segelfri höjd. Entreprenadsumman uppgick till 180 MSEK.

NCC bygger 26 km motorväg mellan Örebro och Arboga, ett projekt värt 530 MSEK. Motorvägen ska stå klar i september år 2000.

Arlandabanan är det första större infrastrukturprojekt i Sverige som finansieras av både staten och det privata näringslivet genom en sk BOT-lösning. Arlandabanan är nu färdigbyggd, provkörning av tågen pågår och A-Train AB ska ta över driften för de närmaste 40 åren.

Bland andra större svenska order under 1998 noteras de två första etapperna av Södra Länken i Stockholm om ca 700 MSEK.

NCC Eeg-Henriksen driver ett antal betydande anläggningsprojekt, varav ett flertal tunnelprojekt. Tunneln i Sogn og Fjordane är det största projektet. Laerdalstunneln blir med sina 24,5 km världens längsta vägtunnel och ska stå klar år 2000. Stolmabron i Austevoll med ett spann på drygt 300 m är världens längsta frittframbygge. I slutet av 1998 fick NCC Eeg-Henriksen i uppdrag att bygga två stora hängbroar ingående i det sk Trekantssambandet. Ordern uppgår till 546 MNOK, varav NCCs andel är ca hälften.



Hösten 1999 öppnas Arlandabanan för trafik. Från perrongen när man direkt med rulltrappan snabbt till avgångshallen.



Anläggningsverksamheten inom NCC Puolimatka var av mindre omfattning under 1998. I slutet av 1998 fick NCC Puolimatka i uppdrag att bygga en containerterminal i östra Finland. Ordern är värd ca 240 MSEK.

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

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 har sedan bogserats ut i Öresund och sänkts på plats i en utgrävd ränna på havsbotten. Sista tunnelelementet var på plats i januari 1999. Öresundsförbindelsen ska tas i bruk den 1 juli 2000. NCCs andel uppgår till ca 1,2 miljarder SEK.

INTERNATIONELLA PROJEKT

Under 1998 har NCC fortsatt att utveckla samarbetet genom allianser. Ett exklusivt samarbete med det italienska byggföretaget Impregilo har inletts för större projekt i Ryssland och Baltikum.

Samarbetet bedrivs under namnet IGL-NCC Contractors. Det första resultatet av detta samarbete är ett kontrakt avseende ombyggnad av en del av tunnelbanan i St Petersburg. Kontraktet, som tecknades under hösten 1998, uppgår till totalt 1 miljard SEK. NCCs andel är 25 procent.

I Ryssland har NCC Puolimatka International slutfört en produktionsanläggning för PLM utanför Moskva. Ett kontrakt på 150 MSEK har ingåtts med Philip Morris för del av en utbyggnad utanför St Petersburg. NCC Puolimatka International har under en följd av år varit engagerat i renoveringen av sjukhuskomplexet Sklifosovsk i Moskva. Detta arbete drivs nu vidare genom ett nytecknat kontrakt för ett cardiologiskt centrum.

NCC ingår i ett internationellt konsortium som 1997 erhöll 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 ett omfattande program som syftar till att bygga ut motorvägsnätet i Polen med 260 mil motorväg fram till år 2015. Enligt gällande plan kommer byggnadsarbetena för en första sträcka om 149 km att påbörjas under 1999.

I konsortium med ABB och Kvaerner har NCC Eeg-Henriksen under 1998 färdigställt ett vattenkraftverk i Costa Rica. Kontraktssumman uppgick till ca 350 MSEK.

NCC och Skanska har tecknat ett MoU (Memorandum of Understanding) för en totalentreprenad avseende ett vattenkraftverk om 330 MW i den indiska delstaten Kashmir. En finansieringslösning förhandlas för närvarande.

Trots den finansiella oron i Sydostasien diskuteras ett antal intressanta infrastrukturprojekt. Ett exempel är snabbjärnvägen mellan Taipei och Kaoshiung på Taiwan, där den sk INS-alliansen är prekvalificerad att lämna anbud på flera av delsträckorna på den 326 km långa järnvägen.

FINANSIERING – EN NYCKELFAKTOR

Privatfinansierade eller samfinansierade projekt är idag en väsentlig förutsättning för byggandet i länder med vitt skilda ekonomiska förutsättningar. Finansieringsformen kommer att få allt större utbredning även i Sverige och i övriga Norden, samt omfatta såväl stora infrastrukturprojekt som t ex mindre energianläggningar.

Finansiell styrka och erfarenhet av denna typ av projekt är några av de viktigaste konkurrensfördelarna. Stora internationella projekt kräver ett avancerat projektledningskunnande, erfarenhet av riskbedömningar, marknadskännedom och erfarenheter inom finansieringsområdet. Dessutom krävs juridiska erfarenheter från de nya typer av ansvar som projekten innefattar.

NCC har ett försteg genom erfarenheterna från Arlandabanan, det enda stora privatfinansierade infrastrukturprojektet i Sverige, samt de koncessionsprojekt som NCC arbetar med i Polen och Sydostasien.

SATSNINGAR PÅ IT, KVALITET OCH MILJÖ

För att ytterligare effektivisera byggprocessen har IT-system som stödjer marknads-, kalkyl-, planerings- och produktionsprocesserna tagits i bruk under 1998. Program som stödjer inköpsprocessen samt ett nytt ekonomisystem införs under 1999.

Implementering av kvalitetssystemet pågår och en förgranskning av den svenska verksamheten har skett under året. Certifieringen i Sverige kommer att genomföras under 1999. I linje med affärsområdets strategi har en TQM-process (Total Quality Management) inletts. Under 1998 erhöll dotterbolaget Hercules Grundläggning certifikat enligt ISO 9001 och Byggs Sprutbetong enligt ISO 9002.

Miljöledningssystemen kommer också att implementeras under 1999. Några pilotenheter i Sverige kommer att miljöcertifieras under 1999 och hela den svenska verksamheten under 2000.

PERSONAL OCH KOMPETENSUTVECKLING

För att säkerställa platschefernas kompetens certifierades 86 platschefer under 1998 och det totala antalet certifierade platschefer är nu över 200.

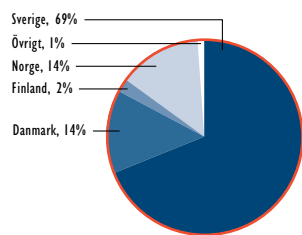
En särskild utbildning för internationella projektledare genomförs för andra gången.

FORSKNING OCH UTVECKLING

Affärsområde Anläggning tillämpar ett antal tekniker som är direkta resultat av FoU-arbete, t ex maskinstyrning med GPS-teknik. Tillverkningen av tunnelelementen för Öresundstunneln har baserats på avancerad betongteknologi,

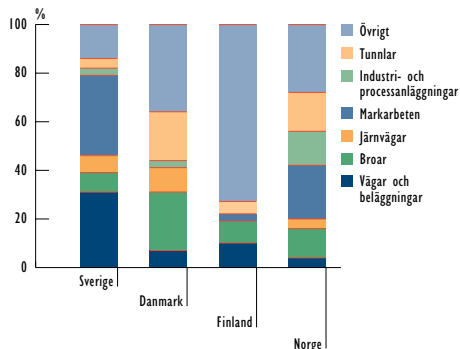
Nettoomsättning 1998

per land, %



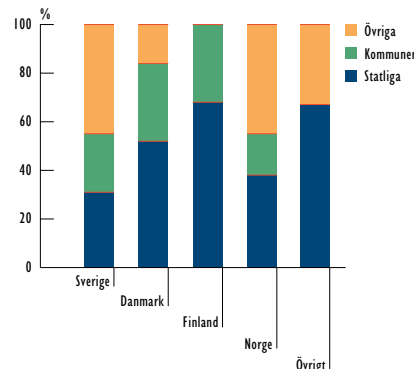
Produktmix

Nettoomsättning per produktgrupp, %



Kundstruktur

Nettoomsättning per kundkategori, %



särskilt vad avser styrning av betongens härdning. NCCs forskning drivs här inom ramen för ett större europeiskt forskningsprojekt.

Den industriella forskningen bedrivs i nära samarbete med tekniska högskolor och universitet.

ORGANISATION

Som ett led i NCCs internationalisering och profilering som ett internationellt företag med Östersjöområdet som bas har den enhet som tidigare benämnts Stora Projekt namnändrats till NCC International.

En särskild BOT-enhet, (Build, Own/operate and Transfer), inrättades i januari 1999. Den nya enheten ska utveckla BOT-projekt för att stärka NCCs konkurrenskraft.

RESULTAT

Orderingången för Affärsområde Anläggning uppgick till 11 207 (10 012) MSEK. Ökningen hänförs främst till den norska verksamheten.

Affärsområdets resultat efter finansnetto var 201 (141) MSEK. Förbättringen om 60 MSEK beror huvudsakligen på samordningsvinster från fusionen med Siab samt bättre projektresultat i Norge.

Kassaflöde före utdelning uppgick till -128 MSEK. Kassaflödet påverkades negativt av höga kundfordringar vid årsskiftet till följd av hög fakturering i december.

Räntabiliteten på operativt sysselsatt kapital uppgick till 14 (10) procent. Den förbättrade räntabiliteten beror på ökad vinstmarginal.

FRAMTID

Väg- och anläggningsmarknaden i Norden förväntas minska med 5 procent 1999, främst i Danmark och Norge. NCCs inriktning på småskalig anläggningsverksamhet i Danmark och den relativt stora orderstocken i Norge innebär att NCC har ett gynnsamt utgångsläge på dessa marknader.

Den strategiska inriktningen mot ökad specialisering samt satsningar på TQM, och andra former för kompetensutveckling, förväntas bidra till en väl hävdad ställning på de nordiska anläggningsmarknaderna. Som ett led i strategin att öka NCCs andel i värdekedjan, inrättade Affärsområde Anläggning i januari 1999 en särskild BOT-enhet, vilket förväntas stärka NCCs konkurrenskraft. Den internationella verksamheten ska utökas, dels i Östersjöområdet, dels på projektmarknaderna där NCC arbetar i allianser med andra ledande byggföretag.

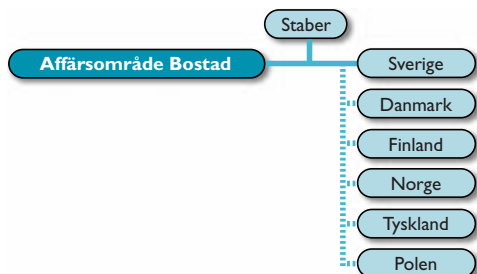
Affärsområde Anläggning

MSEK	1996	1997	1998
Orderingång	9 520	10 012	11 207
Orderstock	7 241	6 404	6 698
Resultat efter finansnetto	78	141	201
Operativt sysselsatt kapital vid årets slut	1 675	1 856	1 944
Kassaflöde		-266	-128
Relationstal			
Rörelsemarginal, %	-0,9	0,3	1,1
Nettomarginal, %	0,7	1,3	1,8
Räntabilitet på operativt sysselsatt kapital, % ^{1) 2)}	7	10	14
Övrigt			
Medelantal anställda	7 804	7 336	6 795
RESULTATRÄKNING, MSEK			
Nettoomsättning	10 841	10 746	11 078
Produktionskostnader	-10 220	-9 952	-10 224
Bruttoresultat	621	794	854
Försäljnings- & administrationskostnader	-717	-766	-732
Realisationsresultat vid försäljning av intresseföretag			2
Rörelseresultat	-96	28	124
Finansiella poster	174	113	77
Resultat efter finansiella poster	78	141	201
BALANSRÄKNING, MSEK			
Anläggningsfastigheter	94	85	103
Materiella och immateriella anläggningstillgångar	305	338	345
Aktier och andelar	8	7	7
Räntebärande fordringar	100	140	126
Räntefria fordringar	2 037	2 379	2 867
Likvida medel	3 050	2 840	2 544
SUMMA TILLGÅNGAR	5 594	5 789	5 992
Eget kapital	920	1 004	1 295
Minoritetsintressen	12	14	10
Räntebärande skulder och avsättningar	550	778	695
Räntefria skulder och avsättningar	3 048	3 062	3 197
Ej upparbetad projektfakturering	1 064	931	808
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	5 594	5 789	5 992

1) Relationstalen här ovan har beräknats på en operativ balansräkning, där skattemässig betingade, ej räntebärande koncernbidrag bytts ut mot de obeskattade reserver som de givit upphov till i koncernen.
 2) 1997 och 1998 har räntabiliteten beräknats på genomsnittligt sysselsatt kapital under året. 1996 på sysselsatt kapital vid årets slut.



UTVECKLING AV BOENDEKONCEPTET – SATSNING



AFFÄRSIDÉ

Affärsområde Bostad skall på utvalda marknader, med hög kompetens och med väl fungerande koncept och metoder, ta initiativ till, utveckla och genomföra bostadsprojekt utifrån kundens önskan, krav och behov. I Sverige prioriteras orter med långsiktig stabil tillväxt. Affärsområde Bostad är Sveriges enda rikstäckande bostadsbyggare som är kvalitetscertifierad enligt ISO 9001.

STRATEGI

NCC Bostads satsning på helhetsåtagande har lett till en kraftigt ökad andel av bostadsmarknaden under 1998.

Avgörande faktorer för fortsatt framgång och ökad lönsamhet är kunskap om såväl helheten som varje del i processen för helhetsåtagande. Förmågan att anskaffa attraktiv mark är en annan viktig framgångsfaktor. En ökad kundorientering, med intensifierad satsning på marknadsföring och försäljning, är en tredje faktor. En fokusering på dessa frågor skapar förutsättningar för en positiv resultatutveckling de kommande åren.

Bostadsproduktion med helhetsåtagande introduceras i Norge och Finland från och med januari 1999. En utredning om liknande arbetssätt i Danmark pågår.

PRODUKTER

Affärsområde Bostad bygger bostäder med helhetsåtagande samt på entreprenad åt externa byggherrar. Den egna projektutvecklingen omfattar båda upplåtelseformerna bostadsrätt och äganderätt.

Under år 1998 svarade helhetsåtagandet för ca 65 procent av omsättningen i Sverige. Målet är att andelen projekt med helhetsåtagande ska öka till 70 procent under 1999.

BOSTADSMARKNADEN

Affärsområde Bostads marknad i Sverige är främst koncentrerad till storstäder samt universitets- och högskoleorter.

Basen för den tyska marknaden är regionen Berlin-Brandenburg, men under 1998 utökades verksamheten till Hannoverregionen.

Under 1998 påbörjades enligt SCB 12 200 bostäder i Sverige. Prognoser från flera källor redovisar, att ca 14 000 bostäder beräknas påbörjas under 1999 och ca 16 000 år 2000. Koncentrationen till tillväxtorterna består.

Antalet påbörjade bostäder i Danmark förväntas minska från 18 000 1998 till 14 500 år 1999. I Norge prognostiseras 17 000 (19 500) under 1999, medan antalet påbörjade bostäder i Finland beräknas öka till 36 000 (31 000).

Bostadskooperationen, HSB och Riksbyggen, har traditionellt tillhört NCCs största bostadskunder. Under 1998 har deras satsningar på nyproduktion varit små och begränsade till några få kommuner, främst storstadsregionerna. De kommunala bostadsbolagen startade inte heller någon omfattande nyproduktion under året.

Under 1998 påbörjades enligt SCB 12 200 bostäder i Sverige. Affärsområde Bostad har påbörjat 1743 lägenheter som helhetsåtagande i 45 projekt och 181 lägenheter på entreprenad. Det innebär att affärsområdets koncept med helhetsåtagande ökade sin marknadsandel till 14 (8) procent av antalet påbörjade lägenheter 1998.

Utöver NCC Bostads nyproduktion med helhetsåtagande och på entreprenad, har NCC Hus utfört nyproduktion på entreprenad på de marknader där NCC Bostad saknar egna produktionsresurser. Totalt står NCC för 23 procent av investeringsvolymen för nyproduktion av bostäder i Sverige och är därmed landets största bostadsbyggare.

DEN SVENSKA VERKSAMHETEN

Första kvalitetscertifierade bostadsbyggaren

NCC Bostad är som första rikstäckande bostadsbyggare kvalitetscertifierad enligt ISO 9001. Certifikatet utfärdades av Det Norske Veritas i april 1998.

Kvalitetssystemet innebär ett strukturerat arbetssätt och styrning av hela arbetsprocessen, vilket resulterar i ökad trygghet och säkerhet för kunden.

Utveckling av industriellt byggande

Förvärvet av Flexihus AB den 1 december 1997 innebar ytterligare möjligheter för Affärsområde Bostad att utveckla och bedriva en rationell bostadsproduktion. Flexihus tillverkar moduler i fabrik som sedan fraktas till byggplatsen, och fogas samman till bostadsbyggnader. Fördelarna med denna metod är främst effektivare produktion samt att inomhustillverkningen garanterar torra bostäder som inte utsatts för fukt under byggtiden.

I projektet hade Affärsområde Bostad möjlighet att utveckla de idéer som gav affärsområdet första priset i den statliga Byggkostnadsdelegationens tävling under 1997.

ByggaBo98

Affärsområde Bostad bidrog med 75 lägenheter vid bostadsutställningen ByggaBo 98, som arrangerades på Nybodahöjden i Stockholm under augusti.

Bl a visades tre sk stadsvillor, som uppförts med sk torrbyggnadsteknik. Risken för fukt och byggsador minskar genom denna metod.

I Öslanda i Lerums Kommun har NCC Bostad byggt äldreboende med Agenda 21, god boende- och arbetsmiljö som ledstjärnor.

PÅ HELHETSÅTAGANDE



AO BOSTAD

AFFÄRSOMRÅDE BOSTAD ansvarar för koncernens bostadsbyggande

i Sverige och Tyskland. Verksamheten omfattar allt från idé och anskaffning av mark till planering, byggande och försäljning, s k helhetsåtagande.

Nettoomsättningen uppgick till 2,4 (2,0) miljarder SEK,

varav 0,9 (0,7) miljarder SEK utanför Sverige.



I Frösunda, intill Hagaparken och Brunnsviken, bygger NCC Bostad 1500 bostäder fram till år 2005. Ledstjärnorna är valfrihet och trygghet. Valfriheten tillgodoses med generösa tillvalslister och särskilda paket för t ex säkerhet, allergi/innemiljö och resurshushållning. Helkaklade och lättstädade badrum, kodlås och brevlådor i stället för brevinkast är några självklara inslag i den trygga och säkra NCC-bostaden. Öppet hus under byggperioden, hjälp med kalkyler och tio års garanti är andra inslag som ökar kundernas trygghet.

"Sonnengarten" i Glienicke, ca 12 km norr om Berlins centrum är NCC Siabs största bostadsprojekt.



Försäljningsorganisationens uppbyggnad

En aktiv försäljningsorganisation med rikstäckande 020-nummer och försäljning över internet har byggts upp.

BoButiker finns i Stockholm, Göteborg och Malmö. Satsningen är ett led i NCC Bostads intensifierade marknadsbearbetning.

Ökad valfrihet för kunden

NCC Bostad inför ett program som ökar kundernas valfrihet och trygghet. Från och med våren 1999 kommer utvidgade tillvalslistor att finnas i alla projekt. Alla kunder, oavsett ort, får därmed samma möjlighet att välja lösningar vad gäller utrustning, ytskikt och material. Kunderna kommer också att kunna välja olika tillvalspaket för säkerhet, allergi och ekonomi-/resurshushållning.

Tryggheten för kunderna förstärks, genom att NCC Bostad endast skall bygga bostäder som motsvarar högt ställda kvalitets-, miljö- och säkerhetskrav.

Saltsjöqvarn, Nacka

I december startade byggandet av bostäder vid Saltsjöqvarn, sedan Nacka kommun lämnat bygglov för 167 lägenheter i en första etapp. Projektet, som på grund av överklaganden är försenat, omfattar totalt ca 600 lägenheter. Saltsjöqvarn kommer att bli ett av Stockholms mest attraktiva bostadsområden.

Frösunda, Solna

I Frösunda fortsätter arbetet med Sveriges största bostadsbygge. Affärsområde Bostad kommer fram till utgången av år 2005 att bygga ca 1500 lägenheter i denna helt nya stadsdel i attraktivt läge. Under 1998 har tre etapper med totalt 272 lägenheter startats.

Premiär i två regioner

Två regioner, Mellersta och Syd, har under 1998 startat sina första projekt med helhetsåtagande.

VERKSAMHET I UTLANDET

Tyskland

Det tyska dotterbolaget NCC Siab, som har sin basmarknad i regionen Berlin-Brandenburg, utvidgade under 1998 sin marknad till att även omfatta Hannover-regionen. Där påbörjades under året ett radhusprojekt i samverkan med IKEA inom ramen för det sk Gartenkonceptet. Konceptet har med stor framgång genomförts i Berlin-Brandenburgområdet, där 225 lägenheter har producerats och sålts de senaste åren. Från och med 1999 planeras igångsättning av ytterligare 150 lägenheter per år.

I maj påbörjades projekt "Sonnengarten" i Glienicke, Berlin. Projektet omfattar ca 1300 bostäder i en- och flerfamiljshus under en femårsperiod. Det totala marknadsvärdet uppgår till ca 2,5 miljarder SEK.

Hösten 1997 förvärvades ett bostadsområde med 352 lägenheter i Schönefeld, sydost om Berlin. Lägenheterna såldes i form av sk slutna fastighetsfonder, och renoverades därefter. Den totala omsättningen uppgick till 245 MSEK.

I september 1998 förvärvades ca 400 lägenheter i bostadsområdet Hellersdorf, öster om Berlin. Lägenheterna, som kommer att renoveras under 1999, har sålts till slutna fastighetsfonder. Den totala omsättningen utgör ca 280 MSEK.

Totalt har 973 lägenheter påbörjats i Tyskland under 1998. Vid årsskiftet var 756 lägenheter i produktion.

Hösten 1998 certifierades den tyska verksamheten i enlighet med ISO 9001. Arbetet med miljöcertifiering enligt ISO 14001 har inletts.

NCC Siab kommer att bygga den svenska paviljongen för världsutställningen i Hannover år 2000. Efter utställningen planerar NCC att hyra ut lokalerna till företrädesvis svenska företag.

Polen

I Warszawaområdet har under året ett flertal attraktiva markområden lokaliserats för projektutveckling av en- och flerfamiljshus med helhetsåtagande. Förhandlingar om markköp pågår med sikte på byggstart 1999.

ORGANISATION

Affärsområde Bostad är indelat i sju regioner i Sverige och två bolag för verksamheten i Tyskland.

I regionerna Stockholm Norr, Stockholm Söder och Göteborg har NCC Bostad produktionsenheter. I de övriga regionerna arbetar NCC Bostad med sk CM-organisationer (Construction Management).

I de regioner, där NCC Bostad inte har egna produktionsresurser, utför Affärsområde Hus nybyggnation av bostäder på uppdrag av NCC Bostad.

Från och med den 1 januari 1999 ingår även bostadsbyggandet med helhetsåtagande i Finland och Norge i Affärsområde Bostad.

MILJÖARBETET

Miljöarbetet har inriktats mot den kommande miljöcertifieringen av hela NCC-koncernen. En miljöhandbok med tillhörande rutiner har tagits fram, och miljörevisioner av verksamheten har påbörjats. Tillsammans med NCC Hus har en ny sk miljöprofil utvecklats, som ett hjälpmedel för miljöanpassad projektering.

PERSONAL OCH KOMPETENSUTVECKLING

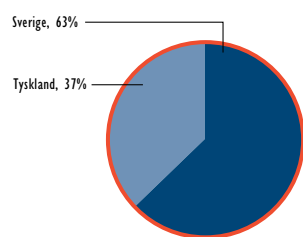
NCC Bostads svenska verksamhet hade vid årsskiftet 315 (310) tjänstemän och 400 (426) yrkesarbetare. I Tyskland var antalet tjänstemän 195 och yrkesarbetarna 378. Under 1999 kommer antalet tjänstemän och yrkesarbetare att öka i såväl Sverige som Tyskland.

I november 1998 blev tolv personer inom NCC Bostad certifierade platschefer. Vid årsskiftet fanns 13 elevingenjörer och en ekonomitraineé verksamma i affärsområdet. Enligt planerna skall ytterligare ca tio elevingenjörer rekryteras under 1999.

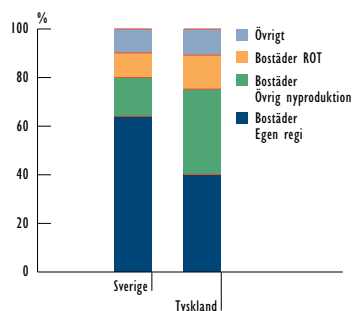
Särskilda försäljningsorganisationer har byggts upp i Stockholm, Göteborg och Malmö.

Nettoomsättning 1998

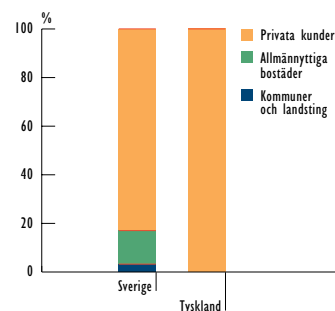
per land, %

**Produktmix**

Nettoomsättning per produktgrupp, %

**Kundstruktur**

Nettoomsättning per kundkategori, %

**RESULTAT**

Orderingången i Affärsområde Bostad uppgick till 3 479 (2 001) MSEK. Förbättringen hänförs dels till en kraftigt förbättrad svensk marknad, särskilt under sista kvartalet, dels till en fortsatt stark orderingång i Tyskland.

Resultat efter finansnetto var 13 (1) MSEK. Det låga resultatet beror främst på att den svenska verksamheten var under uppbyggnad 1998 samt att ett par entreprenadprojekt utvecklats negativt. Affärsområdets tyska verksamhet uppvisar fortsatt goda resultat.

Kassaflöde före utdelning uppgick till 102 MSEK. Det positiva kassaflödet hänförs främst till den tyska verksamhetens försäljning av bostäder i slutet av 1998.

Räntabiliteten på operativt sysselsatt kapital uppgick till 4 (5) procent. Den låga räntabiliteten beror på det låga resultatet i kombination med ökat sysselsatt kapital som uppstått till följd av investeringar i den svenska organisationen för helhetsåtagande.

FRAMTID

Marknaden för bostadsbyggande i Norden förväntas minska med sammanlagt 1 procent under 1999. I Sverige, som för närvarande står för huvuddelen av NCCs bostadsproduktion, beräknas marknaden växa med 8 procent under samma period.

Under 1998 påbörjades i Sverige 1 743 (1 004) bostäder fördelade på 45 projekt, och vid årsskiftet var 1 925 bostäder i pågående produktion. NCC Bostad disponerar mark som ger möjligheter till byggrätter motsvarande ca 8 000 lägenheter inom tre till fyra år. Två tredjedelar av inneha vet finns i Storstockholm.

Affärsområde Bostads koncept för helhetsåtagande, som vidareutvecklats under 1998, har betydligt bättre lönsamhet än bostadsproduktion på entreprenad. Vid årsskiftet bestod ca 75 (55) procent av orderstocken av projekt med helhetsåtagande. Den ökade andelen projekt med helhetsåtagande skapar förutsättningar för ett bättre resultat under 1999.

Affärsområde Bostad

MSEK	1996	1997	1998
Orderingång	2 252	2 001	3 479
Orderstock	1 453	1 548	2 712
Resultat efter finansnetto	34	1	13
Operativt sysselsatt kapital vid årets slut	277	808	1 140
Kassaflöde		-421	102
Relationstal			
Rörelsemarginal, %	1,1	0,3	1,1
Nettomarginal, %	1,7	0,0	0,5
Räntabilitet på operativt sysselsatt kapital, % ^{1) 2)}	12	5	4
Övrigt			
Medelantal anställda	1 460	1 190	1 329
RESULTATRÄKNING, MSEK			
Nettoomsättning	1 966	2 041	2 365
Produktionskostnader	-1 834	-1 866	-2 151
Bruttoresultat	132	175	214
Försäljnings- & administrationskostnader	-111	-170	-205
Andelar i intresseföretags resultat			16
Realisationsresultat vid försäljning av koncernföretag		1	
Resultat av fastighetsförsäljningar		-1	
Rörelseresultat	21	5	25
Finansiella poster	13	-4	-12
Resultat efter finansiella poster	34	1	13
BALANSRÄKNING, MSEK			
Anläggningsfastigheter	31	105	133
Materiella och immateriella anläggningstillgångar	13	26	15
Aktier och andelar	11	7	32
Exploateringsfastigheter	397	452	469
Räntebärande fordringar	4	132	101
Räntefria fordringar	355	617	713
Likvida medel	9	117	464
SUMMA TILLGÅNGAR	820	1 456	1 927
Eget kapital	236	251	370
Räntebärande skulder och avsättningar	41	571	861
Räntefria skulder och avsättningar	384	482	678
Ej upparbetad projektfakturering	159	152	18
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	820	1 456	1 927

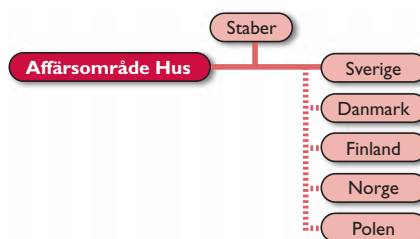
1) Relationstalen här ovan har beräknats på en operativ balansräkning, där skattemässigt betingade, ej räntebärande koncernbidrag bytts ut mot de obeskattade reserver som de givit upphov till i koncernen.

2) Räntabiliteten beräknas på genomsnittligt sysselsatt kapital.

En gott samarbete mellan Eeg-Henriksen och NCC Hus bidrog starkt till det lyckade resultatet när Oslos nya storflygplats skulle färdigställas.



ÖKAD SPECIALISERING OCH SATSNING



AFFÄRSIDÉ

Affärsområde Hus ska initiera, utveckla och genomföra husbyggnadsprojekt och serviceåtaganden över hela Norden samt genom en utvecklad kunddialog skapa mervärden och intressanta affärskoncept för såväl nya som gamla kunder.

STRATEGI

Strategin är inriktad på en förbättrad lönsamhet i de segment där affärsområdet är verksamt. Detta skall bli ske genom en systematisk identifiering av lönsamma och olönsamma kundkategorier.

Som en ledande aktör på den nordiska byggmarknaden ska NCC, efter noggrann projektanalys, vara beredd att ta sig an alla typer av större byggprojekt och samtidigt leva upp till ansvaret som lokal byggare. En aktiv projektutveckling ska bedrivas tillsammans med AO Fastigheter. En särskild byggserviceenhet införs för att ta tillvara på den värdefulla eftermarknaden.

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

Kompetensutveckling och framtida chefsförsörjning är andra strategiska nyckelfrågor.

PRODUKTER

Affärsområde Hus är specialiserat på ny-, till- och ombyggnad inom segmenten industri och övriga hus. Övriga hus omfattar tex skolor, sjukhus, kulturbyggnader, kontor, industrilokaler och laboratorier.

Sedan årsskiftet är affärsområdets svenska byggserviceverksamhet, som står för reparationer och underhåll, organiserad i en nationell region, med specialiserad representation på de lokala marknaderna. Byggservicemarknaden är en relativt stabil marknad som ofta kan leda till större projekt.

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

Under året har NCC förvärvat ytterligare aktier i RÅD i Sverige AB, som är specialister inom rivning, återvinning och demontering. NCC äger nu drygt 90 procent av bolaget.

MARKNADER

Affärsområde Hus är verksamt i Sverige, Danmark, Finland och Norge. Verksamhet har också etablerats i Polen under 1998 tillsammans med övriga affärsområden.

Husbyggandet i Sverige har under 1998 haft en positiv utveckling, och marknaden förväntas växa med ca 5 procent under 1999.

Under 1998 har det främst varit segmentet Övriga Hus som bidragit till en kraftfull ökning på ca 9 procent i jämförelse med 1997. Den förväntade ökningen under 1999 uppgår till 5 procent.

Bygginvesteringarna i industribyggnader och lokaler ökade med 5 procent under 1998 och förväntas växa med 3 procent 1999.

Under året har ett antal kunder tecknat rikstäckande avtal inom Byggservice. Marknaden för reparationer och underhåll förväntas ligga på nuvarande nivå, efter en mindre ökning under 1998.

Affärsområde Hus byggprojekt får ett allt större teknik-innehåll. Detta har föranlett NCC att under året satsa stora resurser på kompetensutveckling inom installationsområdet.

Husmarknaden i Danmark förväntas, efter flera år av tillväxt, sjunka under 1999. Segmentet Övriga hus kommer att minska med ca 2 procent enligt Byggtreprenörerna. Jordbruksinvesteringarna kommer troligen också att minska samtidigt som fabriks- och kontorsbyggandet ser ut att kunna öka något.

Enligt prognoserna fortsätter bygginvesteringarna att växa i Finland under 1999. Övrigt husbyggande ökade med 13 procent 1998 och förväntas gå upp med 5 procent 1999. Övrigt husbyggande koncentreras främst till Helsingforsområdet och andra orter där hyror och fastighetspriser stiger.

Den norska byggmarknaden påverkas negativt av försämrade ekonomiska förutsättningar. Samtliga delsektorer förväntas få en sämre utveckling än vad tidigare prognoser indikerat. Under 1998 ökade Övrigt husbyggande blygsamt med 1 procent och förväntas minska med hela 12 procent under 1999.

INTRESSANTA PROJEKT

I februari 1998 invigdes det nya Moderna Muséet i Stockholm. Muséet har uppförts på uppdrag av Statens Fastighetsverk och första spadtaget togs den 31 augusti 1994. Entreprenadsumman uppgick till ca 200 MSEK.

I anslutning till det gamla Eriksdalsbadet i Stockholm bygger NCC en ny anläggning av internationell standard, med högt ställda miljöambitioner. Materialen som används har valts ut ur NCCs miljövarudatabas och är av hög kvalitet, sunda och återvinningsbara. Uppdraget uppgår till 350 miljoner MSEK och badet ska invigas i juli 1999.

PÅ BYGGSERVICE

Kenneth Orrgren
Affärsområdeschef



AFFÄRSOMRÅDE HUS utför nyproduktion, ombyggnad och renovering av byggnader som industrilokaler, kontor, skolor och sjukhus. Kvalitet, kostnadseffektivitet, produktionsutveckling, miljöhänsyn och en nära kontakt med kunderna är nyckelfaktorer.

**Nettoomsättningen uppgick till 17,6 (15,7) miljarder SEK,
varav 8,5 (6,8) miljarder SEK utanför Sverige.**





Öresundsutställningen vid Lernacken – udden söder om Malmö i Limhamn – har snabbt blivit Skånes hetaste turistattraktion. I utställningslokalerna beskrivs hela Öresundsförbindelsen och dess historia. Med hjälp av IT-tekniken kan man via monitorer, följa färdigställandet av den efterlängta förbindelsen mellan Sverige och Danmark.

I februari 1998 invigdes Öresundsutställningen vid Lernacken – udden i Limhamn söder om Malmö. Antalet besökare av utställningen har överträffat alla förväntningar – redan under första året hade 300 000 besökare noterats.

Vid Lernacken bygger NCC Hus också betalstationen för den nya Öresundsförbindelsen. Denna station, som skall betjäna trafikanter i båda riktningarna, skall vara klar i december 1999.

NCC Hus bygger STORAs nya forskningscenter i Karlstad. Anläggningen präglas av framtidslösningar, både visuellt och planlösningsmässigt. Kostnaden för projektet uppgår till 160 miljoner kronor.

NCC bygger även den andra etappen av Ångströmlaboratoriet i Uppsala. Beställare är Akademiska Hus. NCC har även utfört den första etappen och är därmed samordnande generalentreprenör för hela projektet på ca 275 MSEK.

Nordsjömuseet i Hirtshals har ursprungligen byggts av Rasmussen & Schiøtz. Under 1998 har museet utökats med världens största saltvattensakvarium. Den ellipsformade betongtanken rymmer 4,5 miljoner liter vatten. Uppdraget är värt ca 100 MDKK.

Business Park Spektri i Esbo blev vid den Internationella Fastighetsmässan MIPIM i Cannes i år rankad som en av de tre främsta Business Park i hela Europa. Det innebär bl a att detta NCC Puolimatka-projekt uppfyller kraven för bästa affärskoncept.

I oktober 1998 invigdes Gardermoen, Oslos nya flygplats. I NCC Eeg-Henriksens uppdrag ingick terminalbyggnaden, ett projekt värt ca 1 miljard NOK.

ORGANISATION

Samgåendet med Siab innebar att bostadsbyggandet koncentrerades till ett eget affärsområde; Affärsområde Bostad. All övrig husverksamhet är samlad i Affärsområde Hus.

På de orter där Affärsområde Bostad, beroende på det relativt låga bostadsbyggandet, ännu inte har egna produktionsresurser, har Affärsområde Hus tillsvidare kvar bostadskompetens.

Affärsområde Hus svenska verksamhet är indelad i fyra geografiska områden med sammanlagt 14 regioner. En femtonde region har det nationella samordningsansvaret för den svenska byggserviceverksamheten.

Enheten Nordensamordning arbetar med att ta tillvara och utveckla synergieffekter mellan de nordiska husbyggnadsenheterna.

Specialistkompetensen för service och underhåll av bensinstationer finns samlad inom dotterbolaget Däldehöj.

PERSONAL OCH KOMPETENSUTVECKLING

NCC Hus bedriver omfattande satsningar på ledarskapsutveckling, framtida chefsförsörjning och kompetensutveckling.

Programmet Aktivt Ledarskap som påbörjades 1995 har vidareutvecklats till att bli ett mer individuellt inriktat program för varje chefsnivå.

I syfte att lyfta fram och säkerställa platschefens kompetens har under 1998 ytterligare fyra certifieringsomgångar genomförts. Sammanlagt har nu 251 platschefer blivit certifierade inom NCC Hus.

Rekrytering är ett prioriterat område inom NCC Hus för att säkerställa framtida chefsförsörjning och för att förbättra ålderstrukturen. Samtidigt ska äldre medarbetares kunskap, yrkesskicklighet och erfarenhet tas tillvara. Ett flertal aktiviteter riktade mot de tekniska högskolorna har genomförts under året.

MILJÖ, FORSKNING OCH UTVECKLING

Inom Affärsområde Hus bedrivs ett omfattande FoU-arbete. Arbetet sker både internt i affärsområdet och i samarbete med koncernenheten NCC Teknik, tekniska högskolor, samt näringsliv och kunder. Affärsområde Hus deltar bl a i det koncerngemensamma projektet med vibrationsfri, fiberarmerad betong där flera fullskaleobjekt genomförts under året.

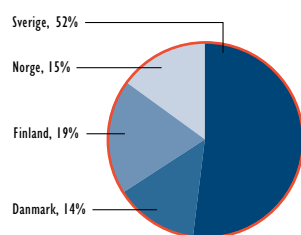
Torra Byggen är ett samarbetsprojekt med Jonsereds Miljösystem, som resulterat i unika system för väderskydd av byggen. I anslutning till detta driver NCC Hus projektet Framtidens produktionsmiljö. Projektet är inriktat på att utrusta väderskydden med värme, ventilation, belysning och hjälpmedel så att en produktionsmiljö liknande inomhusproduktion kan skapas.

NCC Hus deltar också aktivt i det nordiska utvecklingsprojektet Nordic WOOD "Flervåningshus med trästomme" samt i Stålbyggnadsinstitutets utvecklingsprojekt "Lättbyggnadsteknik i stål".

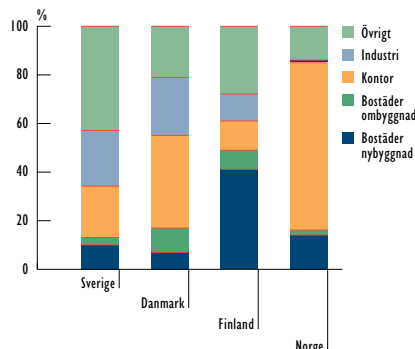
Flera projekt med kvalificerat miljötänkande har genomförts under 1998. I Kalmar genomförs totalrening av 160 lägenheter som en del i ett EU-projekt med flera stora europeiska bostadsföretag. Miljövarudeklarationer har begärts in för alla material som används i projektet.

Nettoomsättning 1998

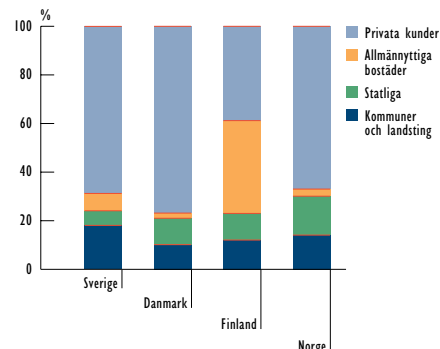
per land, %

**Produktmix**

Nettoomsättning per produktgrupp, %

**Kundstruktur**

Nettoomsättning per kundkategori, %



Ett annat intressant projekt ur miljösynpunkt är det nya kretsloppsanpassade studenthemmet i Lund som invigdes av EU:s miljöchef.

RESULTAT

Orderingången för Affärsområde Hus uppgick till 17 560 (17 071) MSEK.

Nettoomsättningen uppgick till 17 603 (15 700) MSEK. Ökningen hänförs främst till de nordiska dotterbolagen. Under årets sista kvartal ökade även omsättningen i den svenska verksamheten till följd av den allt starkare svenska marknaden.

Resultatet efter finansnetto förbättrades med 131 MSEK till 312 (181) MSEK. Ökningen beror främst på samordningsvinster i den svenska verksamheten samt förbättringar i den danska och norska verksamheten. Ett mindre antal förlustprojekt i den finska verksamheten påverkade resultatet negativt.

Kassaflödet före utdelning uppgick till 35 MSEK. Kassaflödet belastades av ökade investeringar i exploateringsmark för egenregi-byggnation. Efter årsskiftet överfördes exploateringsmarken till Affärsområde Bostad.

Räntabiliteten på sysselsatt kapital uppgick till 19 (12) procent. Förbättringen hänförs till den ökade resultatmarginalen.

FRAMTID

Marknaden för övriga hus i Norden bedöms minska med totalt 2 procent under 1999, främst till följd av den kraftiga försämringen i Norge. På marknaden i Sverige och Finland, där affärsområdet har huvuddelen av verksamheten, förväntas en ökning med 5 procent 1999.

Affärsområde Hus ska i ökad grad fokusera verksamheten på segment med hög lönsamhet. Detta ska ske genom att, i dialog med kunderna utveckla nya koncept för att möta kundens framtida behov. Den under året inrättade byggserviceenheten breddar utbudet till att även omfatta underhåll och service. Dessa åtgärder ska bidra till förbättrade marginaler och ett bättre resultat under 1999.

Affärsområde Hus

MSEK	1996	1997	1998
Orderingång	14 606	17 071	17 560
Orderstock	7 887	8 804	9 050
Resultat efter finansnetto	229	181	312
Operativt sysselsatt kapital vid årets slut	1 265	1 580	1 939
Kassaflöde		6	35
Relationstal			
Rörelsemarginal, %	0,8	0,6	1,4
Nettomarginal, %	1,6	1,2	1,8
Räntabilitet på operativt sysselsatt kapital, % ^{1) 2)}	21	12	19
Övrigt			
Medelantal anställda	9 297	9 369	9 666
RESULTATRÄKNING, MSEK			
Nettoomsättning	14 635	15 700	17 603
Produktionskostnader	-13 568	-14 586	-16 358
Bruttoresultat	1 067	1 114	1 245
Försäljnings- & administrationskostnader	-943	-1 011	-1 001
Andelar i intresseföretags resultat		-1	
Resultat av fastighetsförsäljningar		1	1
Rörelseresultat	124	103	245
Finansiella poster	105	78	68
Resultat efter finansiella poster	229	181	312
BALANSRÄKNING, MSEK			
Anläggningsfastigheter	136	30	61
Materiella och immateriella anläggningstillgångar	230	237	255
Aktier och andelar	6	9	10
Exploateringsfastigheter	296	418	685
Räntebärande fordringar	82	587	490
Räntefria fordringar	2 630	2 807	3 508
Likvida medel	2 118	1 587	1 871
SUMMA TILLGÅNGAR	5 498	5 675	6 880
Eget kapital	853	886	1 218
Minoritetsintressen		1	
Räntebärande skulder och avsättningar	121	541	823
Räntefria skulder och avsättningar	3 696	3 564	4 180
Ej upparbetad projektfakturering	828	683	659
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	5 498	5 675	6 880

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

2) 1997 och 1998 har räntabiliteten beräknats på genomsnittligt sysselsatt kapital under året. 1996 på sysselsatt kapital vid årets slut.

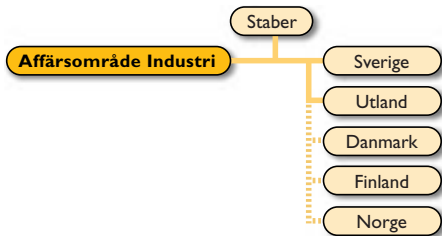
Hans Kjellgren
Affärsrådschef

EXPANSION I ÖSTERSJÖOMRÅDET

AFFÄRSOMRÅDE INDUSTRI erbjuder krossprodukter, asfaltprodukter, fabriksbetong, byggassistans, maskinuthyrning och verkstadsjänster till marknaderna i de nordiska länderna och länderna runt Östersjön. Nettoomsättningen 1998 uppgick till 3,0 (2,6) miljarder SEK.



Byggassistans erbjuder helhetslösningar för byggarbetsplatsens infrastruktur. På så sätt ges förutsättningarna för ett effektivt byggande. I produkterna ingår allt från planering till service. Här är ett exempel på etablering av tillfälliga lokaler på en byggarbetsplats i Högdalen. Byggassistans är ett av NCC Industris sex produktområden.



AFFÄRSIDÉ

Affärsområde Industri skall genom produktutveckling, tillverkning och försäljning tillgodose kundernas behov av

- kross-, asfalt- och betongprodukter
- återvinning av kross-, asfalt och betong
- byggassistans, maskinuthyrning och verkstadstjänster

Vi prioriterar den nordiska marknaden samt Ryssland, de baltiska länderna, Polen och norra Tyskland med målet att upplevas som det ledande företaget i branschen av såväl kunder som anställda och ägare.

STRATEGI

Affärsområde Industris satsning på att utvecklas till det ledande industriföretaget i branschen fortsätter. Industrikonceptet ska införas i samtliga nordiska länder och i Östersjöområdet. Verksamheten ska växa främst i länderna runt Östersjön.

Viktiga frågor för affärsområdet är produkt- och konceptutveckling, ökad produktionseffektivitet, systematisk marknadsföring och försäljning, IT-teknik, personalplanering, inköp/materialadministration, miljö- och kvalitetsfrågor samt tillvaratagande av synergieffekter mellan de nordiska länderna.

PRODUKTER OCH TJÄNSTER

Affärsområde Industri har sex produktområden.

Krossprodukter – används som grundläggande material i bygg- och anläggningsverksamhet samt är en viktig råvara vid produktion av asfalt och betong. Bergmaterial utvinns ur egna täkter och förädlas i krossfabriker.

Asfaltprodukter – används för olika typer av asfaltbeläggningar. I affärsområdets asfaltfabriker tillverkas standardprodukter och specialprodukter, bl a den egenutvecklade VIACO-serien.

Fabriksbetong – används vid gjutning av hus- och anläggningskonstruktioner. I egna fabriker tillverkas standardprodukter och specialprodukter, som t ex vibreringsfri betong och snabbtorkande betong.

Byggassistans – omfattar produkterna tillfälliga lokaler, el och energi, kran och hiss, lyft, form och ställning samt källsortering. I produkterna ingår allt från planering, konstruktion och kalkylering, till etablering, montage, installation och service.

Maskinuthyrning – omfattar uthyrning av bygg- och anläggningsmaskiner, utrustning samt försäljning av tillbehör. I produktsortimentet ingår allt från spik och hand-

hållna maskiner, till byggbodar, elcentraler, mät- och kontrollinstrument och annan utrustning.

Verkstadstjänster – omfattar alla typer av verkstadstjänster, t ex reparationer och underhåll av maskiner samt specialtjänster som elektronikreparationer.

MARKNADER

Affärsområde Industri bedriver verksamhet i totalt 10 länder. Det sammanlagda värdet på marknaderna för Affärsområde Industris produkter uppskattas till ca 35 miljarder SEK för 1998, en ökning med ca tre procent jämfört med 1997. Under 1999 förväntas en tillväxt på ytterligare två procent.

SVERIGE

Under 1998 ökade efterfrågan för samtliga produkter på den svenska marknaden. Ökningen beror på ökade bygginvesteringar och underhåll av det svenska vägnätet.

Totalt ökade den svenska marknaden med nio procent under 1998 till ca 11,9 (11,0) mdr SEK. För 1999 väntas en ökning på ytterligare fyra procent.

De viktigaste kunderna är byggtreprenörer, kommuner, Banverket och Vägverket samt privata företag. NCCs affärsområden Anläggning och Hus är de största enskilda kunderna. Drygt hälften av faktureringen sker till externa kunder.

Affärsområdet konkurrerar med ett stort antal små lokala aktörer samt några få större, bl a Skanska, Scancem, Swerock och Cramo.

NORDEN

Under 1998 bedrev affärsområdet industriverksamhet i Danmark genom det danska dotterbolaget NCC Rasmussen & Schiøtz Industri. Under 1999 påbörjas uppbyggnaden av industrikonceptet även i Norge och Finland. Den totala marknaden i Norden för Affärsområde Industris produkter ökade med drygt tre procent under 1998 och väntas öka med ytterligare tre procent under 1999. Det är huvudsakligen efterfrågan i Sverige och Finland som beräknas växa.

ÖSTERSJÖOMRÅDET

NCC Industri Utland har etablerat verksamhet på utvalda delmarknader i Polen, Estland, Lettland, Litauen och Ryssland. NCC Industri Utland bedriver även export av krossprodukter till Danmark, norra Tyskland, Ryssland, Estland, Lettland, Litauen och Polen.

Under 1998 ökade marknaden för Affärsområde Industris produkter i Polen med ca 10 procent. För 1999 väntas efterfrågan i Polen öka med ytterligare ca 10 procent.

Industriverksamheten expanderar i länderna runt Östersjön. Ett exempel är betongfabriken i Riga, Lettland, som etablerades under året.



STÖRRE HÄNDELSER UNDER 1998

NCC sålde i oktober samtliga aktier i Swerock AB (50 procent) och Cliffon AB (32 procent) till Peab-koncernen. I affären ingick också förvärv av aktier i de två lokala företagen Eskilstuna Betongfabrik AB och Betongfabriken i Eskilstuna KB.

I mars tecknade NCC Industri och finska Lemminkäinen ett samarbetsavtal gällande asfaltproduktion, asfaltbeläggning samt mindre anläggningsarbeten i Estland. I affären ingick också förvärv av de estniska bolagen Talter AS och Harbet AS samt delar av Tasfil AS.

Under året har NCC Industri startat tillverkning i en asfaltfabrik i Szczecin, Polen, samt en betongfabrik i Riga, Lettland. Två nya Kundcenter för maskinverksamhet har också etablerats – ett i Riga, och ett i Tallinn.

Förvärvet av Superfos Construction Europe i februari 1999 stärkte avsevärt NCCs position i Danmark och Finland.

ORGANISATION

I Sverige bedrivs affärsområdets verksamhet av NCC Industri, genom de två verksamhetsområdena NCC Maskin och Ballast. Såväl NCC Maskin som Ballast är Sveriges ledande leverantörer inom sina respektive områden. NCC Industris tredje verksamhetsområde är NCC Industri Utland, som arbetar i länderna runt Östersjön. I Danmark drivs industriverksamheten av NCC Rasmussen & Schiøtz Industri A/S. Speciella enheter för industriverksamhet är under uppbyggnad inom NCCs nordiska dotterbolag i Norge och Finland från och med 1999.

PRODUKT- OCH KONCEPTUTVECKLING

Affärsområde Industri har i Sverige ett FoU-center som tillsammans med fem centrallaboratorier och ett 15-tal lokala laboratorier bedriver kontroll och utveckling av produkter, material och metoder inom ballastverksamheten. Arbetet bedrivs i nära samarbete med högskolor och kunder.

Affärsområdet ska speciellt satsa på utveckling av nya produkter och koncept inom områdena återvinning och byggassistans. Konceptutveckling, där resurser och kompetens från såväl affärsområdets maskinverksamhet som ballastverksamhet används, är särskilt prioriterade.

MARKNADSFÖRING OCH FÖRSÄLJNING

Varje år genomför NCC Industri en marknadsundersökning bland kunderna som ligger till grund för utveckling av produkter och arbetsmetoder. Resultatet sammanställs till ett NöjdKund Index, NKI. I 1998 års mätning får affärsområdet gott betyg när det gäller produktkvalitet och leverans, men något lägre betyg när det gäller vissa servicefaktorer. 1998 års NKI-resultat uppgick till 74 (74) procent, vilket i NKI-sammanhang räknas som ett bra resultat. Målet är ett NKI på 80 procent år 2001.

En fortsatt satsning på systematisk marknadsföring och försäljning samt samordnad marknadsföring mellan regioner och länder, ska skapa tillväxt för samtliga produktområden.

IT, INKÖP OCH MATERIALADMINISTRATION

Affärsområde Industri har utvecklat och infört två nya IT-system för verksamhetsstyrning i Sverige. I dessa system planeras och genomförs bl a inköp, ordermottagning, produktion, samt att skapa underlag för fakturering. Därutöver använder affärsområdet en egen databas för täkthantering, ett nytt ekonomisystem och ett väl utbyggt intranät.

Stora satsningar görs också för att samordna inköp och att effektivisera flödet av material, minska lagren och effektivisera transporter. Större delen av transporter i Sverige styrs och övervakas med hjälp av sk GPS-teknik via satelliter och datorer. Affärsområdet ska även införa ett system för Automatisk Datafångst (ADF), där utrustning med streckkoder och scannrar används.

KVALITET OCH MILJÖ

Samtliga Ballast-regioner är kvalitetscertifierade enligt ISO 9001. I övriga delar av den svenska verksamhet ägde certifieringsrevisioner rum vid årsskiftet. Våren 1999 beräknas hela affärsområdets svenska verksamhet vara kvalitetscertifierad.

Affärsområdet arbetar vidare för att miljöcertifiera verksamheten i Sverige enligt ISO 14001 senast år 2000. Två Ballast-regioner är redan idag miljöcertifierade. Under 1998 har samtliga regioner bl a genomfört miljöutredningar av verksamheten.

Affärsområdets användning av grus- och bergtäkter följer miljökonceptet "Den naturliga vägen". Syftet är att skapa ett mervärde för samhället efter avslutad täktverksamhet. Affärsområdet ska samverka med bl a kommuner och NCCs övriga affärsområden, för att långsiktigt utveckla mark för bostadsbyggnad, rekreation eller deponier.

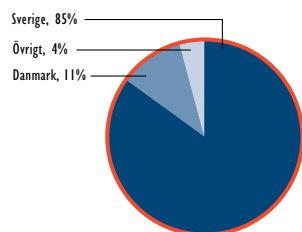
MEDARBETARE OCH KOMPETENSUTVECKLING

Affärsområde Industri hade under 1998 totalt 1773 medarbetare, fördelat på 1497 i Sverige, 224 i Danmark och 52 i länderna runt Östersjön. Antalet utbildningsdagar per anställd var 2,4.

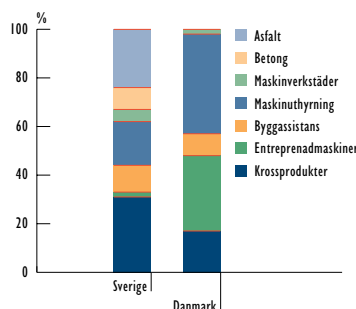
Utbildningsinsatserna för medarbetarna har särskilt inriktats på områdena IT, miljö, försäljning och kvalitet.

Nettoomsättning 1998

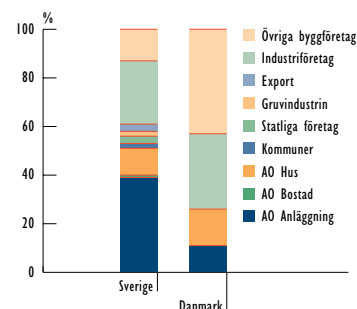
per land, %

**Produktmix**

Nettoomsättning per produktgrupp, %

**Kundstruktur**

Nettoomsättning per kundkategori, %

**INVESTERINGAR**

Bruttoinvesteringarna uppgick under 1998 till 352 (344) MSEK.

RESULTAT

Nettoomsättningen ökade med 15 procent och uppgick till 2 998 (2 603) MSEK. De viktigaste orsakerna till volymökningen var Vägverkets och Banverkets investeringar i infrastruktur samt satsningar på drift- och underhållsbeläggningar på det svenska vägnätet.

Resultat efter finansnetto uppgick till 291 (210) MSEK. Förbättringen på 81 MSEK beror huvudsakligen på samordningsvinster från fusionen med Siab samt en positiv marknadsutveckling för Ballast.

Kassaflödet före utdelning uppgick till 382 MSEK. Försäljningen av aktier i Swerock och Clifton samt försäljningen av ett fåtal anläggningsfastigheter under sista kvartalet 1998 påverkade kassaflödet positivt.

Räntabiliteten på operativt sysselsatt kapital uppgick till 24 (22) procent. Den förbättrade räntabiliteten hänförs främst till en ökad resultatmarginal.

FRAMTID

Affärsområde Industris marknader förväntas växa med totalt 2 procent under 1999.

Det framgångsrika svenska industrikonceptet ska införas i samtliga nordiska länder och i övriga Östersjöområdet. Under 1998 etablerades verksamhet på utvalda delmarknader i Polen, Estland, Lettland, Litauen och Ryssland. Förvärvet av Superfos Construction Europe i februari 1999, förstärkte också avsevärt affärsområdets marknadsposition i Danmark och Finland. Affärsområde Industris starka marknadsposition i Östersjöområdet skapar förutsättningar för en positiv resultatutveckling under 1999.

Affärsområde Industri

MSEK	1996	1997	1998
Resultat efter finansnetto	278	210	291
Operativt sysselsatt kapital vid årets slut	1 126	1 376	1 198
Kassaflöde		-31	382
Relationstal			
Rörelsemarginal, %	13,1	10,1	11,0
Nettomarginal, %	10,5	8,1	9,7
Räntabilitet på operativt sysselsatt kapital, % ^{1) 2)}		22	24
Övrigt			
Medelantal anställda	1 568	1 825	1 773
RESULTATRÄKNING, MSEK			
Nettoomsättning	2 633	2 603	2 998
Produktionskostnader	-2 165	-2 232	-2 558
Bruttoresultat	468	371	440
Försäljnings- & administrationskostnader	-146	-143	-182
Andelar i intresseföretags resultat	19	36	56
Realisationsresultat vid försäljning av koncernföretag	2		
Realisationsresultat vid försäljning av intresseföretag		-2	19
Resultat av fastighetsförsäljningar	2		-3
Rörelseresultat	345	262	330
Finansiella poster	-67	-52	-39
Resultat efter finansiella poster	278	210	291
BALANSRÄKNING, MSEK			
Anläggningsfastigheter	236	307	296
Materiella och immateriella anläggningstillgångar	853	808	801
Aktier och andelar	209	307	177
Material och varulager	208	227	232
Räntebärande fordringar	32	20	14
Räntefria fordringar	331	417	470
Likvida medel	18	26	41
SUMMA TILLGÅNGAR	1 887	2 112	2 031
Eget kapital	370	264	295
Minoritetsintressen		2	3
Räntebärande skulder och avsättningar	512	859	603
Räntefria skulder och avsättningar	1 005	987	1 130
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	1 887	2 112	2 031

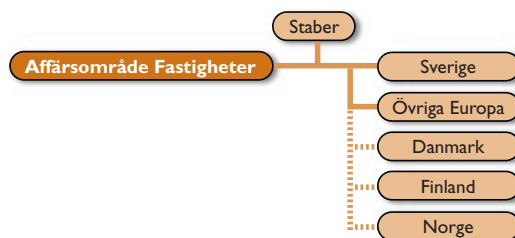
1) Relationstalen här ovan har beräknats på en operativ balansräkning, där skattemässigt betingade, ej räntebärande koncernbidrag bytts ut mot de obeskattade reserver som de givit upphov till i koncernen.

2) 1997 och 1998 har räntabiliteten beräknats på genomsnittligt sysselsatt kapital under året.

Kista Science Tower är ett av de attraktivaste kontorsprojekten som utvecklas i Sverige.



PROJEKTUTVECKLING



AFFÄRSIDÉ

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

STRATEGI

Projektutveckling är kärnaffär med förvaltning och försäljning som stödjande affärer. Den svenska verksamheten koncentreras i huvudsak till Stockholm, Göteborg, Malmö/Lund. Orter för projektutveckling i utlandet, förutom de nordiska huvudstäderna, är Berlin, Bryssel, Budapest, Düsseldorf och Warszawa. Därutöver kan projektutveckling ske på ytterligare ett fåtal orter i övriga Europa, där marknadsförutsättningar finns.

Utvalda segment ska vara belägna i A- till B-lägen på angivna orter. Projektutveckling omfattar kontors- och butikslokaler samt offentliga verksamhetslokaler. Egen förvaltning koncentreras till ett fåtal expansiva orter i Sverige som genererar positiva synergier till projektutveckling vad avser hyresgäster, markanskaffning och erfarenhetsåterföring. En hög omsättningshastighet ska hållas i det förvaltade beståndet. Försäljningsvinsterna ska maximeras genom anpassning till marknadsförutsättningarna.

Försäljning av fastigheter

Arbetet med att lämna marknader med låg tillväxt har fortsatt på ett framgångsrikt sätt. Bl a har försäljningen av fastigheten Vänerparken i Vänersborg för knappt 500 MSEK genererat en betydande försäljningsvinst. Därutöver såldes ett paket omfattande 11 fastigheter i Norrland och Stockholmsområdet till Realia. Sammantaget innebar genomförda försäljningar att i stort sett hela beståndet vid årsskiftet var beläget på expansiva tillväxtorter.

Avyttring av det resterande innehavet i NK Cityfastigheter

Under året genomfördes en större affär då resterande innehav i NK Cityfastigheter såldes till Hufvudstaden mot erhållande av aktier i Hufvudstaden. Affären medförde en ägarandel för NCC på 9 procent.

Ökad aktivitet inom projektutveckling

Ett antal större projekt har påbörjats som ett led i den nya inriktningen att betrakta projektutveckling som kärnaffär. Det mest spektakulära projektet är Kista Science Tower, i centrala Kista, som omfattar ca 62 000 m² med en projekt-

volym på 1 miljard SEK. Andra projekt är Centralhuset i Göteborg om 35 000 m², Kontor 2000 i Solna som blir NCCs nya huvudkontor för hela Stockholmsområdet, samt Frösunda Port i Solna som omfattar drygt 20 000 m².

I övriga Norden har två projekt i Helsingfors sålts under året, och i Oslo har tre etapper i Lysaker Torg avyttrats. Dessa tre affärer gav samtliga goda resultat.

Utanför Norden har tomter förvärvat i bl a Budapest och Warszawa, för igångsättandet av projekt under 1999.

FASTIGHETSMARKNADEN

Sverige

Den svenska fastighetsmarknaden har under 1998 haft en fortsatt positiv utveckling. Efterfrågan på både kontorslokaler samt lager- och industrilokaler har ökat, samtidigt som differentieringen på såväl ortsnivå som fastighetsnivå tilltagit. Orter med ett expansivt och allsidigt näringsliv med stort inslag av högteknologiska företag utvecklas bäst. Detta gäller i synnerhet storstadsregionerna och orter med universitet och högskola, samt vissa andra medelstora orter. På mindre orter med vikande befolkningsunderlag och svagt näringsliv går utvecklingen fortsatt trögt. På fastighetsnivå märks differentieringen framför allt av en fortsatt ökad efterfrågan på moderna, flexibla lokaler, som med begränsade åtgärder kan anpassas efter hyresgästernas skiftande behov. Denna typ av lokaler efterfrågas i stor utsträckning av företag inom expansiva branscher såsom data, telekommunikation och olika typer av konsultverksamheter. Äldre, mindre funktionella lokaler, har generellt väsentligt högre vakansgrad än yngre bestånd.

Investerarnas intresse är fortsatt stort i Stockholm samt i Öresundsregionen. Även i Göteborg ökade intresset under året.

Övriga Norden

Helsingfors

Hyresmarknaden i Helsingfors har under året varit fortsatt stark med sjunkande vakanser och stigande hyresnivåer. Vakansgraden uppgick vid årsskiftet till ca 3 procent för kontor och till ca 1,5 procent för butiker. De låga vakansgraderna, i kombination med fortsatt god efterfrågan på lokaler, har medfört en betydande nyproduktion.

På investerarmarknaden har omstruktureringen fortsatt med en förbättrad likviditet med speciellt fokus på Helsingforsområdet.

SOM KÄRNAFFÄR

Magnus Mannesson
Affärsområdeschef



AFFÄRSOMRÅDE FASTIGHETER bedriver projektutveckling som kärnaffär med fastighetsförvaltning och fastighetsförsäljning som stödjande affärer.

Nettoomsättningen uppgick till 1,2 (1,8) miljarder SEK.



Efterfrågan på kontorslokaler tilltar på flera av Affärsområde Fastigheters identifierade marknader, vilket möjliggör ökad projektutveckling. Kunderna erbjuds attraktiva lokaler med högteknologisk standard som motsvarar högt ställda krav på miljöanpassade material och spännande arkitektonisk utformning.



I Frösundavik utvecklas det 23 000 m² stora kontorskomplexet Frösunda Port.

Köpenhamn

Under det senaste året har ett antal större internationella bolag etablerat nya kontor i Köpenhamn. Detta har inneburit att efterfrågan har varit fortsatt god och vakansgraden för kontor understeg vid årsskiftet 3 procent. Den genomsnittliga hyresnivån har under året stigit svagt, medan topphyrorna varit i princip oförändrade. Efterfrågan på investeringsobjekt är fortsatt god.

Oslo

Osломarknaden har de senaste åren utvecklats starkt med sjunkande vakanser, stigande hyresnivåer, stigande fastighetspriser och en omfattande nyproduktion. Under hösten 1998 höjdes den norska räntan successivt, vilket har skapat en ökad oro. En viss minskning av efterfrågan har medfört en mindre nedjustering av hyresnivåerna. Vakansgraden för kontor i Oslo uppgick vid årsskiftet till ca 4 procent.

Ett antal planerade byggprojekt, utan kontrakterade hyresgäster, har skjutits på framtiden.

Övriga Europa

Bryssel

Brysselmarknaden hade i likhet med flera andra europeiska marknader en stark uppgång i kontorshyresnivåer under den senare hälften av 1980-talet fram till 1992. Nedgången i Bryssel blev inte lika dramatisk som i exempelvis Berlin, Stockholm, Madrid och London. Vakansgraden ligger sedan flera år tillbaka på ca 8 procent. De vakanta ytorna består främst av gamla och omoderna lokaler. Under 1998 har efterfrågan ökat, till historiskt höga nivåer.

Düsseldorf

Under de senaste åren har efterfrågan på nytt ökat i Düsseldorf och är tillbaka på ungefär samma nivåer som i början av 1990-talet. Vakansgraden uppgick vid årsskiftet till ca 7 procent, varav mindre än hälften utgörs av nya lokaler. Antalet pågående projekt är få, vilket möjliggör en successiv reduktion av vakansgraden. Den låga projektaktiviteten förväntas leda till en viss ökning av hyresnivåerna.

Berlin

Berlin kan i viss utsträckning betecknas som en ny fastighetsmarknad, som skapades genom östblockets upplösning. Den omedelbara effekten blev kraftigt stigande hyresnivåer, till följd av brist på moderna kontorslokaler. En omfattande nybyggnation har medfört att vakansgraden ökat och hyresnivåerna sjunkit.

Hyresutvecklingen förväntas stabilisera sig under 1999, samtidigt som vakansgraden på knappt 10 procent troligen sjunker till följd av en ökad efterfrågan.

Warszawa

Polen har sedan demokratiseringen för tio år sedan snabbt utvecklats från en planekonomi till en snabbväxande marknadsekonomi. Neddragningen inom de traditionella näringsgrenarna har kompenseras av utvecklingen av servicesektorn.

Kontorshyrorna i Warszawa har under de senaste åren tillhört de högsta i Europa.

Utbudet har ökat successivt i takt med att fastighetsutvecklare attraherats av de goda avkastningsnivåerna, som tidigare kunde uppgå till 25 procent i centrala Warszawa. Den stora nyproduktionen har medfört att hyresnivåerna sjunkit. Vakansgraden uppgick vid årsskiftet fortfarande endast till ca 2 procent.

Utvecklingen de närmaste åren innebär troligen att prispresen på hyrorna kommer att fortsätta och att vakansgraden ökar något.

Budapest

Budapestmarknaden är förmodligen den mest mogna fastighetsmarknaden i det forna östblocket. Fastighetsmarknaden tog fart i början av 1990-talet med initialt höga hyror. Under åren 1994–96 färdigställdes relativt stora mängder kontorsyta, vilket fick till följd att vakansgraden ökade kraftigt och att topphyresnivån sjönk. Under 1997 avstannade nyproduktionstakten samtidigt som tillväxten i ekonomin på nytt tog fart. Sammantaget fick det till följd att vakansgraden minskade och att hyresnivåerna ökade.

Aktiviteten på investerarmarknaden har hittills varit låg i Budapest, men väntas öka under 1999.

PROJEKTUTVECKLING

Projektutveckling innebär att från ett bedömt eller specifikt marknadsbehov, utveckla projekt från idé till färdig fastighet för försäljning.

I den nya strategin finns ett uttalat mål om en väsentligt utökad projektutveckling. Målet ska nås genom att systematiskt finna och bearbeta projektidéer på expansiva tillväxtorter. Därutöver krävs en intensiv bearbetning av marknaden för att hitta kunder och skapa lönsamma affärsmöjligheter.

Det finns också en stor potential i en ökad samverkan med Affärsområde Hus, som genom sitt stora kontaktnät kan tillföra såväl projektidéer som kunder och kompetens.

Under 1998 har projektering och förberedelser för ett antal nya projekt påbörjats. Aktiviteterna är koncentrerade till utvalda orter i Europa som uppvisar hög tillväxt.



I Helsingfors pågår färdigställandet av den redan sålda fastigheten Stella Nova, som ingår i kontorsprojektet Stella Business Park.

I Solna utanför Stockholm har tre kontorsprojekt hittat sin form under 1998. NCCs huvudkontor vid Järva Krog utökas med 14 500 m². I Frösundavik har bygget av det ca 23 000 m² stora kontorskomplexet Frösunda Port påbörjats.

Ytterligare mark för en kontorsfastighet på 13 000 m² förvärvades under 1998 i direkt anslutning till Frösundavik, vid Solna Station. Byggstart beräknas till hösten 1999.

I Kista, där affärsområde Fastigheter är en av de största fastighetsägarna, finns en markant ökad efterfrågan på kontorslokaler. För att ta tillvara den goda efterfrågan planeras kontorskomplexet Kista Science Tower med sammanlagt 62 000 m². Byggnaden ska bestå av fem huskroppar, varav huvudbyggnaden blir en av landets högsta kontorsbyggnader. Bygget sker i flera etapper och starten är planerad till hösten 1999.

I Göteborg har mark förvärvat för tredje etappen av Göteborgs nya resecentrum. På en byggrätt om 35 000 m² skall ca 400 MSEK investeras i hotell, kontor, resebutiker och andra butiker. Byggstarten är planerad till 1999.

I Helsingfors pågår färdigställande av de redan sålda projekten Leppäkärki och Stella Nova. Därutöver produceras, i en andra etapp, kontorsprojektet Stella Corona på ca 5 000 m² som enligt planerna ska vara färdigställt och sålt sommaren 1999.

I Lysakerområdet i Oslo pågår projektet Vollsveien Atrium, ett kontor på 4 500 m², med färdigställande efter sommaren 1999. I samma område bedrivs ett intensivt arbete för att möjliggöra projektstart under 1999 för andra etappen av Lysaker Torg, som består av tre byggnader på totalt drygt 20 000 m². Under senare delen av 1998 har tre centralt belägna fastigheter i Oslo av utvecklingskaraktär köpts.

Även i Danmark har projektverksamheten varit fortsatt aktiv. Ett antal projekt har avslutats under året samtidigt som fler intressanta projekt väntas bli förverkligade under 1999. Det är främst i Köpenhamn och Århus som möjligheter till projektutveckling finns.

Aktiviteten på de utomnordiska marknaderna koncentreras till Tyskland, i första hand Düsseldorf och Berlin, Bryssel, Budapest samt Polen.

I Düsseldorf fortsätter utbyggnaden av Neues Handelszentrum i Seesternområdet, där en etapp om 23 000 m² till större delen redan hyrts ut och sålts. Ytterligare tre etapper om sammanlagt 25 000 m² pågår, med en uthyrningsgrad idag på ca 45 procent. Därutöver ingår byggrätter för ytterligare 30 000 m² i projektet.

Projektutveckling



I Bryssel pågår byggnationen av två etapper, av totalt sju, i projektet Twin Square i Diegem nära Zaventemflygplatsen. Totalt omfattar projektet ca 45 000 m² och den första etappen, som färdigställs under sommaren 1999, är uthyrd till Microsoft. Under 1999 slutförs utvidgningen av Kredietbanks huvudkontor i Gare du Nordområdet, som såldes för två år sedan. Projektet är på drygt 20 000 m².

I Warszawa pågår projekteringen av kontorsprojektet Brama Zachodnia om ca 23 000 m² med planerad byggstart under våren.

Även i Budapest pågår projekteringen av ett mycket välbeläget projekt vid Donau. Den totala ytan uppgår till 16 000 m² och byggstart är planerad till våren 1999.

Totalt i övriga Europa pågår eller planeras utvecklingsprojekt om ca 150 000 m² för drygt 2,5 miljarder SEK. Den totala portföljen med beslutade projekt uppgick vid årsskiftet till 2 193 MSEK.

Exploateringsfastigheter

Innehavet i exploateringsfastigheter uppgick till 1153 (1298) MSEK. Med hänsyn till de projektuppslag som bearbetas planeras större delen av detta innehav vara aktiverat i pågående projekt före utgången av 1999.

FASTIGHETSFÖRSÄLJNING

Resultatet av fastighetsförsäljningar kommer att öka i takt med en ökad projektutveckling. Detta ställer krav på att försäljningarna görs vid rätt tidpunkt. Projekten kommer att utvecklas och säljas vid den tidpunkt som maximerar värdetillväxten.

Försäljningsaktiviteten har varit intensiv även under 1998. Totalt har fastigheter för 1,7 miljarder SEK sålts, varav 1,1 miljarder SEK i Sverige och resten i Norden och övriga Europa. De största försäljningarna avser Vänerparken i Vänersborg, 487 MSEK, Amsterdam 2 i Stockholm, 241 MSEK, ett paket till Realia på drygt 240 MSEK samt Lysaker A i Oslo, 225 MSEK. Färdigutvecklade fastigheter har avyttrats i hög takt, för att skapa utrymme för fortsatt projektutveckling.

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Enligt strategin skall ingen långsiktig förvaltningsverksamhet bedrivs utanför Sverige. Endast temporär förvaltningsverksamhet kommer att bedrivs i syfte att optimera försäljningsvinsterna från färdigutvecklade projekt. Omfattande fastighetsförsäljningar under 1997 och 1998 har medfört att beståndet nu är beläget på expansiva tillväxtorter.

Vakansgraden minskade 1998 från 11 till 7 procent. I det svenska beståndet har vakansen minskat med drygt 25 000 m², vilket motsvarar en vakansgrad på 6,9 (9,7) procent vid årsskiftet. Vakansgraden i det utländska beståndet har sjunkit kraftigt till 6 (20) procent. I East India Dock i London återstår endast 750 m² butiksyta att hyra ut, vilket motsvarar 2,7 procent av den totala ytan. Driftnettot i fastigheten kommer att utvecklas mycket gynnsamt under de närmaste åren, vilket successivt ökar marknadsvärdet. Resterande uthyrningar i utlandsbeståndet avser främst Bryssel.

Totalt under året har 203 000 m² ny yta hyrts ut eller omförhandlats. Hyresutvecklingen har varit fortsatt positiv, särskilt i de tre svenska storstadsregionerna.

Direktavkastning

Direktavkastningen 1998 uppgick till 6,8 (7,3) procent. Minskningen beror främst på minskade räntebidrag samt på avvecklingen av beståndet på marknader med svag tillväxt som hade en högre direktavkastning än genomsnittet. Rensat för beståndsförändringar uppgick direktavkastningen till 6,4 (7,0) procent.

PERSONAL OCH ORGANISATION

I Sverige är verksamheten organiserad i fyra regioner; Stockholm, Göteborg, Malmö och Nord. Antalet medarbetare inom förvaltningen har minskat till hälften som en anpassning till den nya strategiska inriktningen.

I Danmark, Finland, och Norge finns de koncerngemensamma bolagen NCC Rasmussen & Schiøtz, NCC Puolimatka och NCC Eeg-Henriksen. I Belgien, Polen och Ungern finns utländska dotterbolag som ingår i affärsområdets egen organisation. Under året har i genomsnitt 238 medarbetare varit anställda i affärsområdet, varav 144 i Sverige.

FORSKNING OCH UTVECKLING

Inom Affärsområde Fastigheter bedrivs FoU-arbete främst inom energiområdet, genom ett koncerngemensamt projekt för ökad energieffektivitet.

Andra aktuella utvecklingsområden är varsam ombyggnad, koncept för kontorsfastigheter samt olika miljöprojekt.

KVALITET OCH MILJÖ

En Fastighetshandbok med en beskrivning av NCC Fastigheters verksamhet har tagits fram under året. Handboken utgör basen i det kvalitetssystem som kommer att revideras enligt ISO 9001 under 1999.

Under året har ett miljöledningssystem enligt ISO 14001 utvecklats inom affärsområdet och kommer att införas i

verksamheten under 1999. Avsikten är att hela den svenska verksamheten ska vara certifierad år 2000.

De övergripande miljömålen är en minskad energi- och vattenförbrukning, användning av miljömässigt bra material, minskad påverkan från miljöstörande material samt omhändertagande av restprodukter på ett miljöriktigt sätt.

VÄRDERING AV FASTIGHETER

NCC Fastigheter deltar, tillsammans med 12 andra företag, i Svenskt Fastighetsindex.

Totalavkastningen enligt Svenskt Fastighetsindex är summan av direktavkastningen och marknadsvärdeförändringen under året. Direktavkastningen är fastigheternas driftnetton i procent av marknadsvärdet. Indexet grundas på gemensamma definitioner och enhetlig värderingspraxis.

Affärsområdet genomförde per 981231 en extern värdering av samtliga helägda förvaltningsfastigheter i Sverige som ett led i deltagandet i Svenskt Fastighetsindex. Fastigheternas bokförda värde uppgick till 6,1 miljarder SEK. Enligt den externa värderingen uppgick marknadsvärdet till 6,4 miljarder SEK, vilket innebär att det finns en dold reserv på 350 MSEK. Därutöver fanns det vid årsskiftet en dold reserv i de svenska exploateringsfastigheterna på ca 100 MSEK enligt en extern värdering.

För att bedöma eventuella nedskrivningsbehov värderas beståndet internt. Detta sker med utgångspunkt från långsiktiga rimliga avkastningskrav, bedömda hyresintäkter och driftskostnader samt vakansgrader i ett femårsperspektiv. Räntebidrag exkluderas ur driftnettot. 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.

Tidigare gjorda nedskrivningar återtas upp till marknadsvärde i den mån en tidigare nedskriven fastighet har ett marknadsvärde som överstiger bokfört värde. Den totala omvärderingen har inte inneburit några nettoeffekter.

RESULTAT

Omsättningen uppgick till 1 231 (1 790) MSEK. Minskningen beror på lägre hyresintäkter till följd av omfattande försäljningar av fastigheter.

Resultatet efter finansnetto uppgick sammantaget till 446 (-105) MSEK. Den kraftiga resultatförbättringen avser vinster från försäljning av fastigheter, projekt och aktier i intressebolag. Ett förbättrat finansnetto har också påverkat resultatet positivt.

Affärsområde Fastigheter

MSEK	1996	1997	1998
Resultat efter finansnetto	-90	-105	446
Operativt sysselsatt kapital vid årets slut	16 277	12 557	12 085
Bruttoinvesteringar	1 288	990	1 143
Fastighetsförsäljningar ⁴⁾	641	6580	2973
Kassaflöde		4620	878
Relationstal			
Räntabilitet på operativt sysselsatt kapital, % ¹⁾	5	4	8
Direktavkastning, synlig ²⁾			
exkl. administrationskostnader, %	7,8	7,3	6,8
inkl. administrationskostnader, %	6,9	6,3	5,7
Vakansgrad, hyror, % ³⁾	9	9	6
Vakansgrad, ytor, % ³⁾	11	11	7
Soliditet, %	35	40	41
Övrigt			
Medelantal anställda	410	322	238

1) 1997 och 1998 års siffror är beräknade på ett genomsnittligt värde. 1996 är beräknade på utgående värden.

2) Vid beräkning av direktavkastningen har ett fempunktsnitt för förvaltningsbeståndet tillämpats. Per 97-12-31 har i denna beräkning det bokförda värdet för förvaltningsfastigheterna sålda till Morgan Stanley/GE Capital (3 204 MSEK) medtagits då försäljningen skedde sent på året, 97-12-29.

3) Vakansgrader avser läget per 31 december.

4) Inkl. upparbetade entreprenadintäkter.

Försäljningsvolymen inom projektutveckling uppgick till 1,3 (0,6) miljarder SEK, med ett resultat på 139 (-101) MSEK. De största försäljningarna avsåg fastigheter i Helsingfors och Oslo. Den pågående aktiviteten inom projektutvecklingen är stor och omfattar för närvarande 97 000 m². Under 1999 planeras en igångsättning av projekt som omfattar 143 000 m².

Affärsområdet har under 1998 sålt förvaltningsfastigheter till ett värde av 1,7 (5,9) miljarder SEK. Resultat av försäljningarna uppgick till 137 (-78) MSEK. Efter årets utgång har NCC sålt fastigheter för över 200 MSEK med positivt resultat.

Hysesintäkterna uppgick till 829 (1338) MSEK. Minskningen hänförs till omfattande fastighetsförsäljningar. Driftnettot uppgick till 543 (895) MSEK. Den synliga direktavkastningen i kvarvarande bestånd uppgick till 6,4 (7,0) procent. Minskningen beror bl a på de under 1998 sålda fastigheterna på oprioriterade orter med hög direktavkastning. Resultat efter finansnetto av fastighetsförvaltningen uppgick till 34 (81) MSEK.

Räntabiliteten på sysselsatt kapital ökade till 8 (4) procent, främst till följd av positiv resultatutveckling i projektverktutveckling samt vid försäljning av fastigheter. Det fortsatt reducerade beståndet av förvaltningsfastigheter medförde att det sysselsatta kapitalet minskade under 1998.

Försäljningar av fastigheter kombinerat med det positiva resultatet, bidrog till att kassaflödet uppgick till 0,9 miljarder SEK. Bruttoinvesteringarna i projekt uppgick till ca 1,1 miljarder SEK.

FRAMTID

Fastighetsmarknaden fortsätter att utvecklas positivt på NCCs utvalda marknader, vilket möjliggör fortsatt god projektutveckling 1999.

Beståndet av förvaltningsfastigheter kommer att reduceras ytterligare under 1999 som ett led i fokuseringen på projektutveckling. Efterfrågan på moderna lokaler är god och affärsområdet ska fortsätta att utveckla attraktiva kontorsbyggnader utifrån kundernas behov. En nyckelfaktor för fortsatt framgångsrik projektutveckling är god tillgång på utvecklingsbara fastigheter i efterfrågade områden.

RESULTATRÄKNING, MSEK

Projektutveckling			
Försäljningsintäkter mm	205	633	1 309
Bokfört värde	-188	-593	-1 037
Försäljningskostnader	-23	-49	-48
Övriga rörelseintäkter	8	28	26
Övriga rörelsekostnader	-34	-48	-72
	-32	-29	178
Finansnetto	-90	-72	-39
Resultat projektutveckling (A)	-122	-101	139
Försäljning av förvaltningsfastigheter			
Försäljningsintäkter	436	5 948	1 664
Bokfört värde	-411	-5 955	-1 480
Försäljningskostnader	-14	-71	-47
Försäljningsresultat (C)	11	-78	137
Fastighetsförvaltning			
Hysesintäkter	1 535	1 338	829
Räntebidrag	117	55	15
Övriga intäkter	16	18	16
Drifts-, underhålls- o uthyrningskostnader	-579	-516	-317
Driftnetto	1 089	895	543
Avskrivningar enligt plan	-195	-153	-98
Administrationskostnader	-124	-125	-88
	770	617	357
Finansnetto	-710	-536	-323
Resultat fastighetsförvaltning (B)	60	81	34
Intressebolag o övriga bolag			
Resultatandelar mm	-3	34	3
Resultat från försäljning av aktier	-3	1	173
	-6	35	176
Finansnetto	-33	-42	-40
Resultat i intressebolag o övriga bolag (D)	-39	-7	136
Resultat efter finansnetto (A-E)	-90	-105	446
BALANSRÄKNING, MKR			
Anläggningsfastigheter	15 629	9 756	8 569
Pågående investeringar	534	843	1 027
Materiella och immateriella anläggningstillgångar	27	18	21
Aktier och andelar	611	1 043	1 242
Räntebärande fordringar	243	894	1 171
Räntefria fordringar	1 050	1 673	1 275
Likvida medel	249	505	390
SUMMA TILLGÅNGAR	18 343	14 732	13 695
Eget kapital	6 353	6 096	5 708
Minoritetsintressen	10	6	11
Räntebärande skulder och avsättningar	10 361	6 914	6 641
Räntefria skulder och avsättningar	1 619	1 716	1 335
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	18 343	14 732	13 695

Tommy Nilsson
Affärsrådgivare

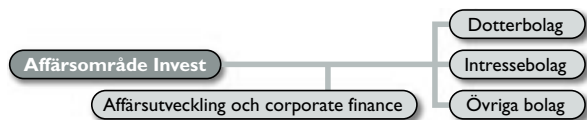
AVYTTRING AV ICKE-KÄRNVERKSAMHET

I **NCC INVEST** ingår dotter – och intressebolag som inte tillhör NCC-koncernens kärnverksamhet. NCC Invest utgör dessutom NCC-koncernens affärsutvecklings- och corporate finance resurs.

Resultatet för 1998 uppgick till -229 (67) MSEK.



Arlandabanan är det första stora privata infrastrukturprojektet i Sverige.



AFFÄRSIDÉ

Affärsområdet Invest ska utveckla och förädla de ingående verksamheterna för försäljning. Affärsområde Invest ska vara NCC-koncernens affärsutvecklingsresurs vad gäller strategi, analys samt genomförande av strukturaffärer.

STRATEGI

Arbetet med att finna lämpliga industriella miljöer för vissa av affärsområdets dotter- och intressebolag har fortsatt.

Som ett led i detta arbete avyttrades Hedemora Diesel AB i slutet av året. Vidare har NCC Invest tillsammans med de finska huvudaktieägarna i Neptun Maritime Abp garanterat en nyemission som givit bolaget möjlighet att genomföra en omstrukturering. Som ett led i koncentrationen till NCCs kärnaffärer, byggverksamhet och fastighetsutveckling har styrelsen beslutat att avveckla aktieposten i Neptun Maritime, antingen genom försäljning eller utdelning till NCCs aktieägare.

VIKTIGA HÄNDELSER

Neptun Maritime avvecklade i slutet av året hela sin verksamhet i det engelska dotterbolaget Sally UK inklusive överlåtelse av den av bolaget ägda hamnen Ramsgate.

Avvecklingen gjordes främst på grund av stora lönsamhetsproblem och svaga framtidsutsikter. För att stärka Neptun Maritimes finansiella ställning genomfördes i november en nyemission om 775 MSEK varav NCC tecknade ca 245 MSEK. NCCs andel av kapitalet ändrades i och med nyemissionen från 38 procent till 34 procent och röstandelen sjönk från 40 procent till 39 procent.

Dotterbolaget Hedemora Diesel som tillverkar, ger service och tillhandahåller reservdelar till diesel och gasmotorer avyttrades i slutet av december till Expanda koncernen.

Köparen är ett industriellt utvecklingsföretag med verksamhet som har tydliga kopplingar till marin-dieselbranschen. Försäljningen gav en mindre realisationsvinst. Hedemora Diesels danska dotterbolag Frichs A/S ingick inte i affären och blev därmed ett dotterbolag till NCC AB. Avsikten är att finna en långsiktig ägare även till detta bolag.

NVS NORDISK VÄRME SANA

NVS utför installationer och service av system för värme och sanitet, sprinkler, industriprocesser samt energibesparing. Företaget är ett av de ledande inom branschen i Sverige.

NVS strategi är att i Norden, främst genom förvärv, expandera inom nuvarande och närliggande verksamhetsområden. Kompletterande köp av mindre VVS företag i Sverige

har gjorts under året. Marknaden för NVS tjänster visade i början av året en svag utveckling med ökad konkurrens och lägre marginaler. Efterfrågan ökade dock under andra halvåret och ledde fram till en god orderingång, men med låga marginaler. Marknaden bedöms växa något under 1999. NVS nettoomsättning uppgick till 1359 (1151) MSEK. Resultat efter finansnetto uppgick till 25 (37) MSEK.

NEPTUN MARITIME

Silja Oy Abp namnändrades till Neptun Maritime Abp. Neptun Maritime är verksamt inom passagerar- och lastfärjetrafik. Kärnverksamheten drivs genom dotterbolaget Silja Line som är det ledande färjerederiet på Östersjön.

Neptun Maritime har under 1998 även varit verksamt inom färje- och RoRo-trafik i Engelska kanalen med sitt dotterbolag Sally UK. Dessutom utchartras tre kryssningsfartyg som tidigare ingick i företagets numera nedlagda kryssningsbolag.

Neptun Maritimes omsättning uppgick under 1998 till 5,3 (5,3) miljarder SEK. Resultatet efter finansnetto uppgick till -550 (115) MSEK varav det operativa resultatet var -26 MSEK. Reserveringar och nedskrivningar uppgick till -524 MSEK. NCCs resultatandel var -224 (-44) MSEK och aktieinnehavets bokförda värde uppgick till 419 (365) MSEK. Per den 31 december 1998 var börsvärdet på NCCs aktieinnehav i Neptun Maritime 421 MSEK.

A-TRAIN

Bygget av Arlandabanan och flygpendeln mellan Stockholms Central och Arlanda som inleddes 1995, slutförs under första halvåret 1999. Arlandabanan är det första stora privata infrastrukturprojektet i Sverige. Projektet är också det första sk BOT-projektet (Build, Operate, Transfer) i landet där ett konsortium med bl a NCC finansierat och byggt banan mot att konsortiet äger rätten att driva trafiken i fyrtio år. Ägandet överlämnas till staten vid färdigställandet hösten 1999. Linjen kommer att trafikeras med fyra tåg i timmen i varje riktning, och marknadsförs under namnet Arlanda Express. Restiden kommer att uppgå till ca 20 minuter. Tågen kommer att avgå från egen terminal på Stockholms Central och kommer att stanna vid samtliga flygterminaler på Arlanda Flygplats.

Under 1998 har ett intensivt förberedelsearbete med att planera, organisera och bemanna den nya tåglinjen genomförts. Passagerarutvecklingen på Arlanda överstiger de volymer som projektet ursprungligen baserades på, vilket kommer att påverka projektets lönsamhet positivt. A-Trains



Marknaden för installationer ökade under 1998. NCCs dotterbolag NVS är ett av de ledande företagen inom området.

resultat efter finansnetto uppgick till -38 (1) MSEK, varav NCCs kapitalandel var -17 (0) MSEK. Det bokförda värdet på aktieinnehavet tillsammans med fordringar uppgick till 289 (306) MSEK. NCC har en kapital- och röstandel av 44 procent i A-Train.

ORGANISATION

NCC Invest har i sin roll som affärsutvecklingsresurs, lett en koncerngemensam strategistudie. Projektet som gått under arbetsnamnet NCC Future syftade till att skapa underlag för fastställandet av koncernens långsiktiga inriktning (se vidare på sidan 4). Affärsområde Invest har under året också utrett den nordiska installationsbranschen, där NCC Invests dotterbolag NVS är verksamt.

ÖVRIGA BOLAG

Affärsområde Invest äger aktier och teckningsoptioner i BPA till ett bokfört värde av 39 (39) MSEK. Aktieinnehavet motsvarar 6,4 procent av kapitalet och 6,1 procent av rösterna. Börsvärdet på innehavet uppgick den 22 februari 1999 till 103 MSEK. Innehavet av aktier i Storheden avyttrades i början av april med en mindre realisationsvinst.

RESULTAT

Affärsområde Invest redovisade ett sammanlagt resultat efter finansnetto om -229 (67) MSEK, varav Neptun Maritime efter nyemission och nedskrivningar utgör -224 MSEK.

FRAMTID

Under 1999 kommer engagemanget i NVS och BPA att utvärderas. NCC kommer att ta ställning till hur installationsverksamheten ska bedrivas för att ta tillvara möjligheterna på den expansiva installationsmarknaden.

Affärsområde Invest

MSEK	Nettoomsättning			Resultat efter finansnetto		
	1996	1997	1998	1996	1997	1998
Intressebolag						
Neptun Maritime (34%) ¹⁾				-66	-44	-224
A-train (44%)				11	0	-17
Dotterbolag						
NVS Nordiska Värme Sana	356	151	359	38	37	25
Adeca	129	74		-3	-7	
Realisationresultat vid försäljning av dotterbolag					104	
Övrigt och eliminerings inkl sålda dotterbolag	486	154	127	-4	-23	-13
NCC Invest	971	379	486	-24	67	-229
Sysselsatt kapital, årets slut				812	700	884
Medelantal anställda				2 009	1 527	1 520

Procenttal inom parentes anger NCCs ägarandel i intressebolag.

1) Ägarandelen i Neptun Maritime var t o m oktober 1998 40% av rösterna och 38% av kapitalet. Fr o m november 1998 39% av rösterna och 34% av kapitalet.

STARK MARKNADSPPOSITION PÅ SAMTLIGA HEMMAMARKNADER

NCCs DOTTERBOLAG. På de nordiska hemmamarknaderna

samt i Tyskland och Polen, arbetar NCC genom helägda dotterbolag.

Paul Lødøen
VD i NCC Eeg-Henriksen



NCC EEG-HENRIKSEN

NCCs norska dotterbolag NCC Eeg-Henriksen förvärvades 1995 och ansvarar för verksamheten i Norge. Resultatet 1998 var det bästa någonsin och gav ett väsentligt bidrag till NCC-koncernens resultat. Framgången i Norge visar att NCCs nordiska strategi börjar ge väntade effekter.

NCC Eeg-Henriksens nettoomsättning 1998 steg till 3,5 (2,8) miljarder SEK vilket är en ökning med 25 procent jämfört med föregående år. Resultat före skatt uppgick till 254 (-15) MSEK. Det fjärde kvartalet var årets bästa och genererade en vinst på 102 MSEK.

Nettomarginalen ökade under 1998 kraftigt till 3,0 (-0,9) procent. NCC Eeg-Henriksens nettolåneskuld reducerades med 645 MSEK och likviditeten stärktes väsentligt under året. Vid årsskiftet uppgick bolagets räntebärande nettofordran till 378 MSEK, med en soliditet på 43 procent.

NCC Eeg-Henriksens fastighetsbolag sålde under året projekt med betydande vinster. Försäljningarna bidrog väsentligt till det förbättrade resultatet. Bygg- och anläggningsverksamheterna förbättrade sina resultat och bidrog också till det goda resultatet. Orderingången under 1998 var hög och vid årets slut uppgick orderstocken för Bygg och Anläggning till 2 205 (1 668) MSEK.

Två årslånga rättstvister avslutades under 1998 i NCC Eeg-Henriksens favör. Det ekonomiska utfallet av tvisterna hade inte fastställts vid årsskiftet.

De två nya verksamhetsområdena Industri och Bostad, som etablerades under 1998, ska bidra till ett bättre utnyttjande av NCC Eeg-Henriksens samlade resurser. Medelantal anställda ökade med 378 till totalt 1 904.

Den norska byggmarknaden utvecklades fortsatt positivt under 1998, men förväntas minska under 1999. Fastighetsmarknaden var mycket stark under 1998, men under nästa år väntas en mindre stabil period till följd av den ekonomiska utvecklingen i Norge i allmänhet och ränteutvecklingen i synnerhet.

VD i NCC Eeg-Henriksen är Paul Lødøen. Styrelseordförande är Kenneth Orrgren.

Kaj Kristensen
VD i NCC Rasmussen & Schiøtz



NCC RASMUSSEN & SCHIØTZ

NCC Rasmussen & Schiøtz är NCCs danska dotterbolag. Bolaget blev en del av NCC-koncernen i oktober 1996 och är nu det ledande byggföretaget i Danmark. I februari 1999 förvärvades Superfos Construction. Därmed blev NCC Rasmussen & Schiøtz marknadsledande inom asfaltproduktion/utläggning, ballast, vägservice och maskinuthyrning.

Den kommande Öresundsförbindelsen förväntas påverka marknaden i Köpenhamnsområdet positivt. NCC Rasmussen & Schiøtz bygger bl a en rad kontors-, hotell-, och bostadsprojekt längs den sex kilometer långa hamnen i Köpenhamn. Dessutom har bolaget köpt ett område i Ørestaden, en ny stadsdel i Köpenhamn nära Kastrups flygplats.

NCC Rasmussen & Schiøtz expanderade under 1998 på Jylland och uppförde bl a en utökning av Århus Universitetet, Europas största saltvattensakvarium i Hirtshals samt ett butikscentrum i Århus omfattande 27 000 m² butiker och 23 000 m² kontor.

Trots en vikande tendens på den danska anläggningsmarknaden har NCC Rasmussen & Schiøtz ökat omsättningen inom anläggningsverksamheten och upprätthållit en tillfredställande orderstock. Till de mer notabla anläggningsprojekten under 1998 hör deltagandet i byggandet av Öresundsförbindelsen samt i COMET-konsortiet, som bygger den nya metron i Köpenhamn. NCC Rasmussen & Schiøtz anläggningsverksamhet är specialiserad på bl a drift- och underhållsarbeten samt telekommunikation.

Nettoomsättningen i NCC Rasmussen & Schiøtz var under 1998 4,0 (3,4) miljarder SEK. Resultat efter finansnetto uppgick till 70 (42) MSEK. Orderstocken vid årets utgång uppgick till 2,1 (2,0) miljarder SEK. Bolaget har totalt ca. 2 400 anställda.

VD i NCC Rasmussen & Schiøtz är Kaj Kristensen. Styrelseordförande är Magnus Mannesson.



Markku Markkola
VD i NCC Puolimatka



NCC PUOLIMATKA

NCC Puolimatka förvärvades under 1996 och ansvarar för verksamheten på den finska marknaden. Företaget arbetar även på de ryska och baltiska marknaderna.

Nettoomsättningen för 1998 uppgick till 3,6 (3,0) miljarder SEK vilket är en ökning med 22 procent jämfört med 1997.

Resultat efter finansnetto uppgick 1998 till 19 (24) MSEK. Några förlustprojekt påverkade resultatet negativt. Orderstocken vid årets utgång uppgick till 2,4 (1,6) miljarder SEK. Antalet anställda under 1998 var ca 2 000.

I slutet av året fick affärsområde Anläggning, som återinrättades i bolaget under 1998, ett projekt i Kotkas hamn, värt 145 MSEK. Tillsammans med NCC Anläggning i Sverige reparerades Päijänne-tunneln i Södra Finland. Affärsområde Hus har under året utfört flera stora byggnadsprojekt för Nokia bla i Salo, Uleåborg och Nokia Research Center i Helsingfors som valts till "Årets bygge".

Affärsområde Hus bygger ett konsert- och kongresshus av trä efter att ha vunnit i en Build & Design-tävling. Hela NCC Puolimatkas byggverksamhet i Finland är certifierad enligt ISO 9001.

NCC Puolimatka etablerade under 1998 den organisatoriska enheten, affärsområde Bostad, som ska ansvara för frifinansierad bostadsproduktion i Finland. NCC Puolimatka förvärvade under året mark för 230 MSEK. Under 1998 påbörjades 2 300 bostäder av vilka 22 procent var i egen regi.

På den ryska marknaden erhöll NCC Puolimatka under 1998 en order från Philip Morris i St. Petersburg. Under året färdigställdes en burkfabrik för PLM i Moskva. Rysslands ekonomiska problem och den flytande rubeln förorsakade svårigheter för de utländska företagens verksamhet.

VD i NCC Puolimatka är Markku Markkola. Styrelseordförande är Lars Wuopio.

Kurt Nordgren
VD i NCC Siab



NCC SIAB

De tyska dotterbolagen NCC Siab Bau och NCC Siab Immobilien har haft sin bas i Berlin-Brandenburg-regionen. Under 1998 har verksamheten geografiskt utvidgats till att omfatta även Hannover-regionen, där två projekt påbörjats.

Verksamheten i bolagen är huvudsakligen inriktad mot bostadsproduktion, såväl för externa kunder som för projektutveckling i egen regi.

Företagen sysselsätter ca 550 medarbetare och har en positiv resultatutveckling.

Orderingången under 1998 har varit god, särskilt med tanke på marknadens utveckling. Företagen har kunnat dra fördel av strukturförändringen i branschen och stärkt sina marknadspositioner. Vid årets slut uppgick orderstocken till 1 000 MSEK (523).

Under 1998 har flera större projekt påbörjats, varav "Sonnengarten" i Glienicke, Berlin är det största. Projektet omfattar ca 1 300 bostäder i form av en- och flerfamiljshus. Projektet skall genomföras under en femårsperiod med en total omsättning på ca 2,5 miljarder SEK.

Under hösten 1998 certifierades NCC Siab Bau i enlighet med ISO 9001. Arbetet med en miljöcertifiering har inletts.

Nettoomsättningen uppgick 1998 till 861 (733) MSEK. Resultatet efter finansnetto uppgick till 48 (46) MSEK.

VD i NCC Siab är Kurt Nordgren. Styrelsens ordförande är Lennart Eriksson.

Janusz Puzia
VD i NCC Polska



NCC POLSKA

Polen är en av de mest intressanta marknaderna i Europa idag. Under 1998 bildades dotterbolaget NCC Polska, och den polska marknaden ska på sikt bli ytterligare en hemmamarknad för NCC. Verksamheten i Polen ska koncentreras till de mest expansiva områdena inom anläggning, hus och bostäder.

Under andra halvåret 1998 invigdes NCC Polskas huvudkontor i Warszawa varifrån NCCs entreprenadverksamhet i Polen ska samordnas. Flera bostadsprojekt i Warszawa förbereddes under 1998. Anläggningsverksamheten har startats i kustområdet nära Gdansk där NCC Polska bygger en konverterstation för mottagning av elkabeln mellan Sverige och Polen. NCCs helägda dotterbolag, Däldehög, arbetar sedan flera år tillbaka i Polen inom området nyproduktion och ombyggnation av bensinstationer. Dotterbolaget Kompri renoverar gamla avloppsledningar. NCC Industri har flera asfalt- och betongfabriker samt grustäkter i Polen.

VD för NCC Polska är Janusz Puzia. Styrelseordförande är Lars Wuopio.

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 investeringar i Siab 1997.

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 (exkl fastigheter)
- +/- 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 koncernmellanhavanden bytts ut mot de obeskattade reserver som tidigare koncernbidrag 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	1994	1995	1996	1997	proforma 1996	proforma 1997	1998
Nettoomsättning	15 794	17 294	22 149	29 581	31 782	32 077	34 160
Produktionskostnader	-13 868	-15 263	-19 856	-26 631	-28 427	-29 026	-30 832
Bruttoresultat	1 926	2 031	2 293	2 950	3 355	3 051	3 328
Försäljnings- och administrationskostnader	-1 234	-1 322	-1 665	-2 288	-2 475	-2 502	-2 587
Resultat av fastighetsförsäljning	-117	43	-19	-74	-18	-63	323
Nedskrivning/reversering nedskr av fastigheter	-419						
Resultat från andelar i intressebolag	90	-194	-55	26	-42	20	-158
Resultat vid försäljning av koncernföretag			5	105	5	105	1
Resultat vid försäljning av intresseföretag						-2	194
Större engångsposter/Fusionskostnader	1 183			-449		-449	
Rörelseresultat	1 429	558	559	270	825	160	1 101
Finansnetto	-527	-271	-348	-474	-552	-535	-371
Resultat efter finansiella poster	902	287	211	-204	273	-375	730
Skatt	-125	-14	-47	35	-83	79	-184
Minoritetsintressen		-5	-5	-4	-6	-4	-3
Årets resultat	777	268	159	-173	184	-300	543

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

Balansräkning, MSEK

Byggnader och mark	11 658	12 209	12 313	10 262	15 354	10 262	9 150
Pågående investeringar	354	534	881	856	922	856	1 060
Materiella o immateriella anläggningstillgångar	928	1 115	1 630	2 750	2 834	2 750	2 784
Aktier och andelar	1 026	856	985	2 222	1 401	2 222	2 090
Exploateringsfastigheter	173	231	372	899	1 311	899	1 154
Räntebärande fordringar	648	659	407	1 412	485	1 412	1 618
Räntefria fordringar	3 889	4 513	4 683	6 334	6 046	6 334	7 468
Likvida tillgångar	3 810	2 687	2 650	3 609	3 842	3 609	3 135
Summa tillgångar	22 486	22 804	23 921	28 344	32 195	28 344	28 459
Eget kapital	6 883	7 065	7 121	9 237	9 553	9 237	9 671
Minoritetsintressen	6	9	13	25	24	25	25
Räntebärande skulder och avsättningar	7 973	7 758	8 704	8 956	11 958	8 956	8 381
Räntefria skulder och avsättningar	5 588	5 723	6 631	8 519	8 539	8 519	9 031
Ej upparbetad projektfakturering	2 036	2 249	1 452	1 607	2 121	1 607	1 351
Summa eget kapital och skulder	22 486	22 804	23 921	28 344	32 195	28 344	28 459

Relationstal, %

Räntabilitet på synligt eget kapital, inklusive senare konverterade förlagslån, efter full skatt ¹⁾	12	4	2	-2	2	-3	6
Räntabilitet på sysselsatt kapital ²⁾	11	8	5	3	6	2	7
Soliditet	31	31	30	33	30	33	34
Andel riskbärande kapital	33	33	32	33	32	33	35
Räntebärande skulder/balansomslutning	35	34	36	32	37	32	29

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

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

Övrigt

Medelantal anställda	13 450	14 094	15 964	20 283	22 787	22 434	21 645
----------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Nyckeltal, MSEK	1994	1995	1996	1997	proforma 1996	proforma 1997	1998
Resultat efter finansnetto	902	287	211	-204	273	-375	730
Synligt eget kapital	6 883	7 065	7 121	9 237	9 553	9 237	9 671
Synligt eget kapital inkl senare konverterade förlagslån	6 883	7 065	7 121	9 237	9 553	9 237	9 671
Sysselsatt kapital vid årets slut	14 862	14 832	15 838	18 218	21 535	18 218	18 077
Nettolåneskuld	3 515	4 412	5 648	3 935	7 631	3 935	3 627
Bruttoinvesteringar i anläggningstillgångar	330	575	1 163	569			1 001
Bruttoinvesteringar i omsättnings-/anläggningsfastigheter ¹⁾	219	990	1 198	679	1 288	694	1 135
Fastighetsförsäljningar ¹⁾	436	448	561	6 227	641	6 227	2 219
Direktavkastning, snitt, fastighetsverksamheten, %	9,5	9,6	7,8	7,3	7,8	7,3	6,8
Marknadsvärde börsnoterade bolag ²⁾	369	91	705	377			881
Dold reserv i börsnoterade bolag ²⁾	-94	-211	215	-33			-51
Bokfört värde i koncernen ²⁾	463	302	490	410			932
Bokfört värde i moderbolaget ^{2) 3)}	463	302	572	410			859

Nettolåneskuden, dvs räntebärande skulder – likvida tillgångar – räntebärande fordringar, har minskat med 308 MSEK sedan föregående år.

Aktiedata

Synligt eget kapital, SEK	85,90	88,20	88,90	85,20	88,10	85,20	89,20
Resultat efter full skatt, SEK	9,80	3,30	2,00	-1,60	1,70	-2,80	5,00
varav							
fastighetsnedskrivningar efter full skatt, SEK	-4,80						
större engångsposter efter full skatt, SEK	13,45			-4,65		-4,14	
Börskurs vid årets slut, NCC B, SEK	65,50	78,00	90,00	83,50			61,50
Utdelning, SEK	1,00	1,25	1,50	1,50			2,50
Kassaflöde, SEK	27,40	-8,90	-16,60			38,10	3,20
Substansvärde, SEK ⁵⁾	85,00	86,00	90,00	85,00	90,00	85,00	93,00
P/E tal efter full skatt	7	23	45	33			12
Direktavkastning, %	1,5	1,6	1,7	1,8			4,1
Börskurs/synligt eget kapital, %	76	88	101	98			69
Antal aktier							
genomsnitt under året, milj	79,5	80,1	80,1	96,6	108,4	108,4	108,4
vid årets slut, milj	80,1	80,1	80,1	108,4	108,4	108,4	108,4
Börsvärde, MSEK	5 447	6 294	7 212	8 960			6 669
Ränta på senare konverterade förlagslån, MSEK	6						

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 AO Fastigheter. Omklassificering har skett av omsättningsfastigheter till anläggningsfastigheter inom AO Fastigheter. Se redovisningsprinciper.
- 2) 1993 Avesta-Sheffield, Neptun Maritime 1994–95 Neptun Maritime, 1996 Neptun Maritime, BPA, Sifab, Storheden, 1997 Neptun Maritime, BPA, Storheden 1998 Neptun Maritime, BPA, Hufvudstaden, Realia och OM-Gruppen.
- 3) Se not 17 och 18.
- 4) Styrelsens förslag till bolagsstämman. Redovisningsprinciper se sidorna 60–62.
- 5) Eget kapital har justerats för skillnaden mellan noterade aktiers marknadsvärde och bokfört värde. Fastigheter har värderats enligt externa marknadsvärderingar 1997 och 1998. För åren 1994–96 har interna värderingar använts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

NETTOOMSÄTTNING

Koncernens nettoomsättning uppgick till 34 160 (32 077) MSEK. Ökningen hänförs främst till den nordiska husverksamheten. Omsättningen förbättrades på samtliga nordiska marknader till följd av ökade bygginvesteringar.

RESULTAT

Koncernens resultat efter finansnetto uppgick till 730 MSEK jämfört med 74 MSEK, exklusive fusionskostnader om 449 MSEK, föregående år.

Förbättringen beror huvudsakligen på samordningsvinster från fusionen med SIAB, ökad projektutveckling samt försäljning av fastigheter.

Resultatet påverkades negativt av resultatandelen i Neptun Maritime som belastades av engångskostnader i samband med nedläggning av den engelska kanaltrafiken.

VÄRDERING AV FASTIGHETER

NCC Fastigheter deltar, tillsammans med 12 andra företag, i Svenskt Fastighetsindex.

Totalavkastningen enligt Svenskt Fastighetsindex är summan av direktavkastningen och marknadsvärdeförändringen under året. Direktavkastningen är fastigheternas driftnetton i procent av marknadsvärdet. Indexet grundas på gemensamma definitioner och enhetlig värderingspraxis.

Affärsområdet genomförde per 981231 en extern värdering av samtliga helägda förvaltningsfastigheter i Sverige som ett led i deltagandet i Svenskt Fastighetsindex. Fastigheternas bokförda värde uppgick till 6,1 miljarder SEK. Enligt den externa värderingen uppgick marknadsvärde-

ringen till 6,4 miljarder SEK, vilket innebär att det finns en dold reserv på ca 350 MSEK. Därutöver fanns det vid årsskiftet en dold reserv i de svenska exploateringsfastigheterna på ca 100 MSEK.

För att bedöma ett eventuellt nedskrivningsbehov har fastigheterna värderats internt. Tidigare gjorda nedskrivningar återtas upp till marknadsvärde i den mån en tidigare nedskriven fastighet har ett marknadsvärde som överstiger bokfört värde. Den totala omvärderingen har inte inneburit några nettoeffekter.

RÄNTABILITET

Räntabiliteten på eget kapital uppgick till 6 (2) procent. Räntabiliteten på sysselsatt kapital uppgick till 7 (4) procent.

RESULTAT PER AKTIE

Resultatet efter full skatt uppgick till 543 (-173) MSEK, vilket motsvarar 5.00 (-1.60) SEK per aktie.

INVESTERINGAR

Koncernens bruttoinvesteringar i fastigheter uppgick till 2 019 (1 013) MSEK, varav huvuddelen avser fastighetsutvecklingsprojekt. Koncernens bruttoinvesteringar i övriga anläggningstillgångar uppgick till 1 001 (1 201) MSEK.

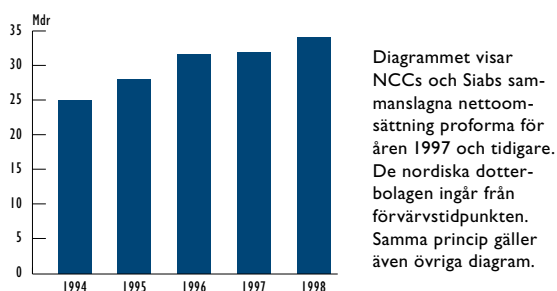
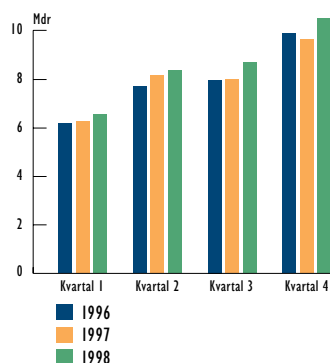
KASSAFLÖDE

Rörelsen genererade 1,5 (0,3) miljarder SEK, vilket inkluderar resultat vid försäljning av fastigheter om 0,5 (0,1) miljarder SEK, samtidigt som rörelsekapitalet ökade med 0,9 (0,3) miljarder SEK, främst till följd av ökade kundford-

Nettoomsättning och resultat per affärsområde

MSEK	Nettoomsättning			Resultat efter finansnetto		
	jan - dec 1996	jan - dec 1997	jan - dec 1998	jan - dec 1996	jan - dec 1997	jan - dec 1998
Anläggning	10 841	10 746	11 078	78	141	201
Bostad	1 966	2 041	2 365	34	1	13
Hus	14 635	15 700	17 603	229	181	312
Industri	2 633	2 603	2 998	278	210	291
Elimineringar	-1 813	-1 875	-2 123			
Byggsamheten	28 262	29 215	31 921	619	533	817
Fastigheter	1 676	1 790	1 231	-90	-105	446
Invest	1 971	1 379	1 486	-24	67	-229
Fusionskostnader Siab					-449	
Förvärvskostnader ¹⁾				-106	-139	-141
Övrigt och elimineringar	-127	-307	-478	-126	-282	-163
Koncernen	31 782	32 077	34 160	273	-375	730

¹⁾ I förvärvskostnader ingår goodwillavskrivningar på förvärven av nordenbolagen och Siab samt ränta på köpeskillingen för nordenbolagen. Goodwillbeloppet per 981231 uppgår sammanlagt till 1 201 MSEK. Köpeskillingen för förvärven av nordenbolagen uppgick till 1 051 MSEK. Proformaredovisning, se redovisningsprinciper sid 60-62.

Nettoomsättning**Nettoomsättning per kvartal**

ringar. Nettoinvesteringarna uppgick till 0,2 (-4,1) miljarder SEK. Detta innebar att koncernens kassaflöde, före finansiering, för 1998 uppgick till 0,4 (4,1) miljarder SEK.

FINANSIERING OCH LIKVIDITET

NCCs nettolåneskuld (räntebärande skulder – likvida tillgångar – räntebärande fordringar) uppgick den 31 december 1998 till 3 627 (3 935) MSEK. Minskningen beror på projekt- och fastighetsförsäljningar.

De räntebärande skulderna uppgick till 8 381 (8 956) MSEK, varav 4 801 (4 383) MSEK var kortfristiga och 3 580 (4 573) MSEK långfristiga.

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

De likvida tillgångarna uppgick till 3 135 (3 609) MSEK.

NCC-koncernens räntenetto uppgick till -320 (-538) MSEK. Förbättringen beror dels på lägre nettolåneskuld, dels på den sjunkande räntenivån under året.

SOLIDITET OCH SKULDSÄTTNINGSGRAD

Soliditeten uppgick den 31 december 1998 till 34 (33) procent. Andelen riskbärande kapital var 35 (33) procent.

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

RISKHANTERING

NCCs strategiska inriktning på expansion i Östersjöregionen och satsningar på både egen och kundrelaterad projektutveckling, såväl på hemmamarknaderna som internationellt, medför ett ökat kapitalbehov och en förändrad finansiell riskexponering. Detta ställer krav på högt specialiserat och tillgängligt affärsstöd samt kontroll och betryggande hantering av de finansiella riskerna. Den finansiella kompetensen är i NCC samlad i en central finansfunktion som arbetar under marknadsmässiga villkor.

Finansiella risker

Finansverksamheten regleras av den finanspolicy som lagts av moderbolagets styrelse.

Ränterisker

Ensidig kort- eller långfristig räntexponering av koncernens nettolåneskuld är inte tillåten och riktvärdet för koncernens räntebindning ligger på ca 2 år.

Valutarisker

I enlighet med finanspolicyn elimineras koncernens transaktionsrelaterade valutaexponeringar kontinuerligt. NCCs utländska investeringar finansieras regelmässigt i motsvarande valutor och konverteringsrisken minimeras på detta vis. Någon aktiv justering av framtida kursfluktuationer utförs inte i normalfallet. NCC-koncernens låneportfölj per valuta vid årsskiftet framgår av diagram sid 48.

Kreditrisker

NCCs placeringsreglemente revideras kontinuerligt och kännetecknas av försiktighet. Utgångspunkten är att inga kreditrisker ska uppkomma i verksamheten. NCCs finansverksamhet har aldrig drabbats av någon kreditförlust.

Likviditetsrisker

För att erhålla god flexibilitet och kostnadseffektivitet har koncernens betalningsberedskap koncentrerats till bindande kreditlöften. Tillgängliga medel placeras företrädesvis i statspapper med en god andrahandsmarknad. Som ett led i koncernens strävan att bredda finansieringskällorna och samtidigt erhålla finansiering i euro introducerade NCC under 1998, som första industriföretag utanför Finland, ett certifikatprogram om 500 MFIM på den finska kapitalmarknaden.

Känslighetsanalys

För att belysa de viktigaste faktorernas enskilda effekt på NCCs resultat på årsbasis visas nedan en känslighetsanalys.

Byggverksamheten

Byggverksamheten är främst känslig för prisförändringar pga den höga andelen rörliga kostnader och låga kapitalbindningen. Den största förbättringspotentialen ligger därmed på byggrorelsens marginal.

Fastighetsverksamheten

En 10 procents volymändring i projektutvecklingen ger en resultat effekt om 13 MSEK. Även en procentenhets marginalförbättring påverkar med 13 MSEK.

Ca 10 procent av hyreskontrakten på NCCs förvaltningsfastigheter kommer att omförhandlas under 1999 vilket påverkar resultat positivt i en uppåtgående marknad. Full effekt erhålls dock först under nästföljande år. En effektivare förvaltning har också en stor betydelse för resultatet och NCC strävar efter ett effektivt och koncentrerat fastighetsbestånd. Vakansgraden är den tredje faktor som har stor effekt på resultatet.

Känslighetsanalys

	Förändring	Resultateffekt på årsbasis, MSEK
Byggverksamheten		
Volym	5%	+/- 128
Rörelsemarginal	0,5%-enhet	+/- 160
Fastighetsverksamheten		
Projektutvecklingens volym	10%	+/- 13
Projektmarginal	1%-enhet	+/- 13
Hysesintäkter	5%	+/- 4
DoU-kostnader	5%	+/- 14
Vakansgrad, hyra	1%-enhet	+/- 8
Koncernen		
Låneränta	1%-enhet	+/- 24
Amortering av lån	10%	+ 19

Effekten på minskad kassabehållning i förhållande till omsättningen har beräknats utifrån en skillnad mellan in- och utlåning på räntebärande fordringar och skulder.

Koncernens räntenivå och låneportfölj

I känslighetsanalysen har räntepåverkan beräknats med hänsyn tagen till koncernens räntenivåer och bindningstider i räntebärande skulder. Effekten avser omläggning av lån som löper ut under året. Påverkan avser därmed den faktiska resultateffekten vid en ränteförändring. Amortering av lån avser skillnaden mellan låneräntan och avkastningen på likvida tillgångar. NCC koncernens likvida tillgångar var vid årsskiftet höga jämfört med målsatt nivå, vilket skulle möjliggöra en amortering av räntebärande lån.

Förberedelser för EMU

Sedan ett par år tillbaka arbetar en projektgrupp med koncernens EMU-förberedelser. Arbetet har koncentrerats till anpassningar inom IT, finans, ekonomi och inköp. Från och med 1999 är tre av de länder där NCC bedriver permanent verksamhet med i EMU. Projektet inriktas nu på att förbereda NCC för att även Sverige och Danmark inom några år sannolikt deltar i EMU fullt ut. Förberedelserna ställer krav på att system och rutiner har förmåga att hantera euron. Så länge Sverige inte är med i EMU och NCC har svenska kronor som koncernredovisnings- och basvaluta, betraktas euron på samma sätt som andra utländska valutor.

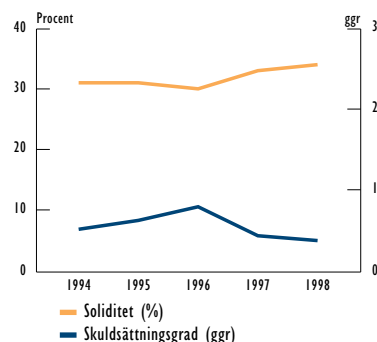
Riskhantering inom IT – Övergången till år 2000

NCC har sedan 1997 arbetat målmedvetet med omställningen till år 2000. Arbetet bedrivs i en projektgrupp där samtliga affärsområden och nordiska dotterbolag är representerade. Arbetet leds av en styrgrupp. Aktivitetsplaner finns för alla delar av verksamheten, och visar att arbetet kommer att avslutas enligt plan under tredje kvartalet 1999.

Enligt NCCs riskanalys bedöms verksamheten inte komma påverkas av övergången till år 2000 i någon större omfattning.

Många verksamheter i NCC är beroende av ett väl fungerande IT-stöd. IT-infrastrukturen med koncerngemens-

Skuldsättningsgrad och soliditet



Soliditeten, summan av synligt eget kapital och minoritetsandelar i procent av eget kapital, ökade med 1%-enhet till 34% under 1998.

samma applikationer såsom ekonomi och finanssystem och huvuddelen av verksamhetssystemen är redan 2000-säkrade. Detta garanterar att produktionen får rätt stöd och att NCC kan lämna korrekt finansiell information.

Ett intensivt arbete bedrivs för att kartlägga 2000-beredskapen hos NCCs leverantörer och kunder.

Särredovisning av kostnader för 2000-säkring är svår, eftersom flera byten av IT-system och andra datumrelaterade objekt skulle ha genomförts av andra skäl. Till och med årsskiftet, har ca 2 MSEK explicit använts för 2000-omställningen, och för 1999 bedöms ytterligare 2 MSEK behövas.

PERSONAL

Medelantalet anställda i NCC-koncernen under 1998 var 21 645 (22 434) personer.

MODERBOLAGET

Fakturering i moderbolaget uppgick till 14 948 (10 379) MSEK. Resultat efter finansnetto uppgick till -665 (-360) MSEK. Medelantalet anställda var 11 202 (10 261). Det negativa resultatet beror på en koncernintern aktieöverlåtelse som inte påverkar koncernens resultat. Överlåtelsen har gjorts som ett led i omstruktureringen av koncernen efter fusionen med Siab.

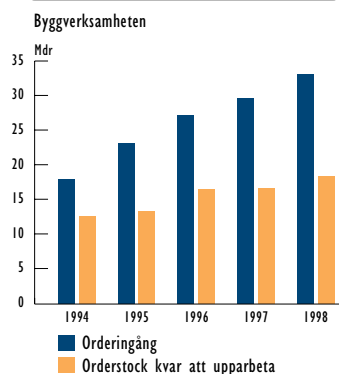
FÖRSLAG TILL UTDELNING

I december beslutades att höja utdelningsmålet så att ca hälften av årsvinsten efter full skatt delas ut till aktieägarna. Styrelsen föreslår att utdelningen uppgår till 2.50 (1.50) SEK per aktie för räkenskapsåret 1998.

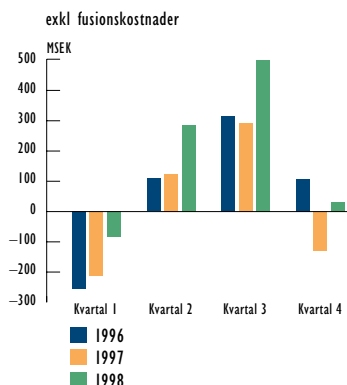
Som ett led i koncentrationen av verksamheten till NCCs kärnaffärer, byggverksamhet och fastighetsutveckling, har styrelsen beslutat att avveckla aktieposterna i Neptun Maritime och Hufvudstaden, antingen genom försäljning eller utdelning till NCCs aktieägare. Förslag till vinstdisposition redovisas på sid 71.

Låneportfölj

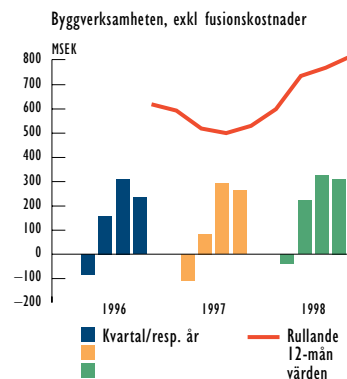
1998-12-31	SEK och utländsk valuta		SEK och utländsk valuta			SEK	
	Lånebindningstid Belopp	Andel	Räntebindningstid Belopp	Andel	Medel- ränta	Räntebindningstid Belopp	Medel- ränta
1999	4 801	57%	4 808	57%	5,1%	2 019	5,2%
2000	823	10%	1 667	20%	6,3%	551	7,3%
2001	743	9%	1 178	14%	6,5%	890	7,1%
2002	93	1%	99	1%	5,8%	98	5,8%
2003	334	4%	412	5%	6,1%	262	5,5%
2004-	1 587	19%	217	3%	7,4%	141	4,9%
Räntebärande skulder	8 381	100%	8 381	100%	6,0%	3 961	6,1%
Likvida tillgångar	3 135		3 135			1 931	
Räntebärande fordringar	1 619		1 619			1 349	
Nettolåneskuld	3 627		3 627			681	

Orderingång och orderstock

Orderingången i Byggsamheten ökade med 11 procent under 1998 jämfört med 1997.

Resultat efter finansnetto

Fjärde kvartalet genererade ett resultat på cirka 30 MSEK, vilket är 160 MSEK bättre än motsvarande period föregående år.

Resultat efter finansnetto

Samordningsvinsterna från fusionen med Siab gav påtagligt positiva resultat effekter, främst inom byggsamheten.

NCCS BYGGVERKSAMHET

Orderingången för NCCs byggsamhet (Affärsområde Anläggning, Bostad, Hus och Industri) ökade med 11 procent under året och uppgick till 33,1 (29,8) miljarder SEK. Den ökade orderingången i Norden beror främst på tillväxt i Norge, där husmarknaden kulminerat under året samtidigt som anläggningsmarknaden stärkts. I den svenska verksamheten ökade orderingången med 4 procent, främst tack vare påbörjandet av flera bostadsprojekt under årets sista kvartal. I Tyskland påbörjades också några större projekt under senare delen av 1998. Av den totala orderingången utgörs ca 43 (39) procent av verksamhet utanför Sverige.

Nettoomsättningen uppgick till 31,9 (29,2) miljarder SEK, varav 41 (38) procent hänförs till verksamhet utanför Sverige. Samtliga nordiska enheter ökade nettoomsättningen på sina respektive hemmamarknader, huvudsakligen beroende på den starka utvecklingen inom Övriga hus.

Resultat efter finansnetto uppgick till 817 (533) MSEK. Det förbättrade resultatet hänförs främst till samordningsvinsterna från fusionen med

Siab samt bättre projektresultat i dotterbolagen i Norge och Danmark. Samtliga affärsområden uppvisade ett förbättrat resultat.

Rörelsemarginalen (rörelseresultat efter avskrivningar i procent av nettoomsättning) för byggsamheten var 2,2 (1,4) procent.

NCC förvärvade i februari, efter rapportperiodens utgång, danska Superfoskoncernens asfalt- och ballastverksamhet med en omsättning på ca 1,9 miljarder SEK, och skapar tillsammans med NCCs helägda dotterbolag NCC Rasmussen & Schiøtz Danmarks största byggbolag. Förvärvet förväntas ge ett årligt resultat tillskott på 100 MSEK. Bolagets 50-procentiga innehav i det finska anläggningsföretaget Valtatie ger också NCC Puolimatka en bra bas för uppbyggnad av en konkurrenskraftig industri- och anläggningsverksamhet i Finland. Förvärvet är ett led i NCCs strategi att etablera en stark marknadsposition på samtliga hemmamarknader i Östersjöområdet.

MSEK	Orderingång			Orderstock kvar att upparbeta			Nettoomsättning			Resultat efter finansnetto			Nettomarginal %		
	januari-december			31 december			januari-december			januari-december			januari-december		
	1996	1997	1998	1996	1997	1998	1996	1997	1998	1996	1997	1998	1996	1997	1998
Anläggning	9 520	10 012	11 207	7 241	6 404	6 698	10 841	10 746	11 078	78	141	201	0,7%	1,3%	1,8%
Bostad	2 252	2 001	3 479	1 453	1 548	2 712	1 966	2 041	2 365	34	1	13	1,7%	0,0%	0,5%
Hus	14 606	17 071	17 560	7 887	8 804	9 050	14 635	15 700	17 603	229	181	312	1,6%	1,2%	1,8%
Industri	2 633	2 603	2 998				2 633	2 603	2 998	278	210	291	10,5%	8,1%	9,7%
Elimineringar	-1 734	-1 915	-2 120	40			-1 813	-1 875	-2 123						
Byggsamheten	27 277	29 772	33 124	16 621	16 756	18 460	28 262	29 215	31 921	619	533	817	2,2%	1,8%	2,6%

BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämman hålls torsdagen den 15 april 1999 kl 17.00 på Sky City Expo, Arlanda flygplats. Transport med nya snabbtågsförbindelsen, Arlanda Express avgår från Stockholms Central.

STYRELSENS ARBETE UNDER 1998

Styrelsen har under 1998 bestått av 10 ledamöter valda av bolagsstämman samt 3 ledamöter med 3 suppleanter som företräder de anställda. Styrelsen har haft en ordförande och två vice ordförande. Verkställande direktören har ingått i styrelsen. Andra befattningshavare har deltagit vid sammanträdena som föredragande och sekreterare. Under året har styrelsen haft nio protokollförda sammanträden vilka följt en i förväg uppgjord plan.

Styrelsen har bland annat behandlat strategiska frågor, affärsplan, bokslut samt större investeringar och försäljningar och andra beslut som enligt bolagsordningen skall behandlas av styrelsen.

Med anledning av ändrade regler i aktiebolagslagen har styrelsen upprättat en arbetsordning för sitt arbete samt instruktioner dels för arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören, dels för den ekonomiska rapporteringen till styrelsen.

Inom styrelsen finns en kommitté som behandlar ersättning till VD och till VD direkt rapportering befattningshavare. I kommittén ingår Jan Ekman, Hans Larsson och Bernt Magnusson.

NCC-AKTIE

Under 1998 omsattes ca 13,8 (18,4) miljoner NCC-aktier på Stockholms Fondbörs. De omsatta aktierna motsvarar 13 (19) procent av det totala antalet utgivna NCC-aktier.

Vid årets slut var börskursen för NCC B-aktien 61,50 (83,50) SEK. Under 1998 betalades NCC B högst 112 och lägst 57 SEK.

UTDELNINGSPOLITIK

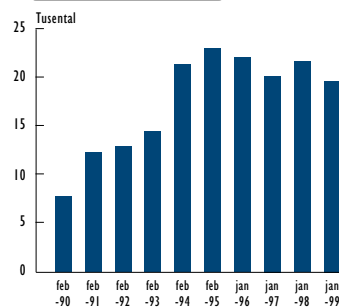
I december beslutade NCCs styrelse att höja utdelningsmålet så att ca hälften av årsvinsten efter full skatt delas ut till aktieägarna. Hänsyn ska även i förekommande fall tas till större engångsposter.

Styrelsen föreslår en utdelning om 2,50 (1,50) SEK per aktie för räkenskapsåret 1998.

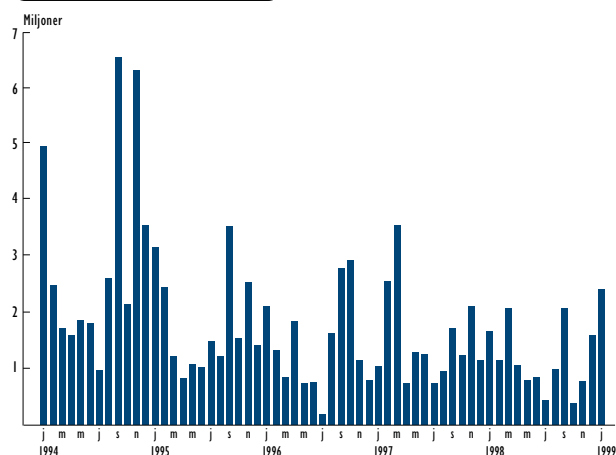
Aktiedata	1998	1997
Resultat efter full skatt, SEK	5,00	-1,60
Synligt eget kapital, SEK	89,20	85,20
Utdelning, SEK	2,50 ¹⁾	1,50
Börskurs/synligt eget kapital, %	69	98

1) Styrelsens förslag till bolagsstämman.

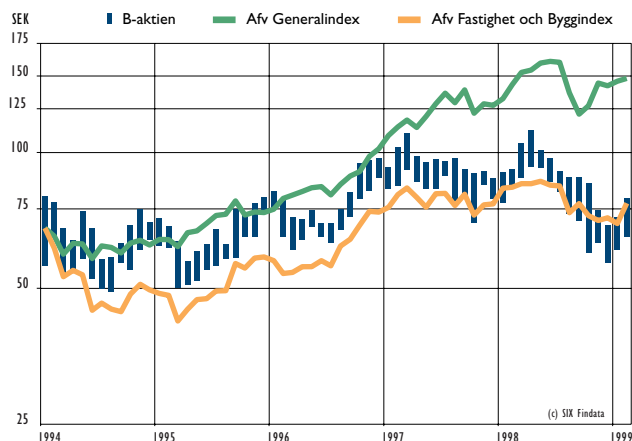
Antal aktieägare



Antal omsatta B-aktier



NCC-aktiens utveckling



Börsvärde, MSEK

	Antal aktier	Börsvärde 98-12-31	Börsvärde 97-12-31
A-aktier	63 111 682	3 881	5 175
B-aktier	45 324 140	2 788	3 785
Totalt	108 435 822	6 669	8 960

A-aktier berättigar till tio röster och B-aktier till en röst vardera. Nominellt värde är 25 SEK per aktie. En börspost är 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
1998 Vid årets slut	108 435 822	2 711

Aktiernas fördelning 31 januari 1999

Innehav, antal aktier	Antal aktie- ägare	Andel av alla ägare, %	Äger antal aktier	Andel av aktie- kapitalet, %	Medeltal aktier per aktieägare
1–1000	17 756	90,3	3 676 484	3,4	207
1001–10 000	1 695	8,6	4 287 253	4,0	2 529
10 001–100 000	139	0,7	4 622 557	4,3	33 256
100 001–	78	0,4	95 849 528	88,3	1 228 840
Totalt	19 668	100,0	108 435 822	100,0	5 513

Ägarstruktur 31 januari 1999

	Aktier, %	Röster, %
Nordstjärnan AB	32,2	47,8
LE Lundbergsföretagen AB	12,9	16,3
Föreningssparbankens Fonder	12,8	10,4
Fjärde AP-fonden	3,2	4,1
Svenska Handelsbankens Fonder & Pensionsstiftelse	4,1	4,0
Försäkringsbolaget SPP	4,2	2,2
Nordbankens Fonder & Pensionsstiftelse	5,4	1,6
Svenska Industrijänstemannaförbundet	1,1	1,5
Försäkringsbolaget Skandia	0,9	1,0
Trygg Hansa/SE-Bankens Fonder	2,6	0,6
Övriga	20,6	10,5
Totalt	100,0	100,0

Andelen utländskt ägande uppgår till 1 procent av röstvärdet och 3 procent av kapitalet.

Koncernens resultaträkning

MSEK	Not	1996	1997	1998
Nettoomsättning	1	22 149	29 581	34 160
Kostnader för produktion och förvaltning	2	-19 856	-26 631	-30 832
Bruttoresultat		2 293	2 950	3 328
Försäljnings- och administrationskostnader		-1 665	-2 288	-2 587
Resultat av fastighetsförsäljning	3	-19	-74	323
Resultat från andelar i intresseföretag	4	-55	26	-158
Resultat sålda andelar i koncernföretag	5	5	105	1
Resultat sålda andelar i intresseföretag	7			194
Fusionskostnader			-449	
Rörelseresultat	6	559	270	1 101
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	9	27	23	28
Resultat från finansiella omsättningstillgångar	10	193	164	162
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-568	-661	-561
Resultat efter finansiella poster	12	211	-204	730
Skatt på årets resultat	25	-47	35	-184
Minoritetsintresse		-5	-4	-3
Årets resultat		159	-173	543

Koncernens balansräkning – Tillgångar

MSEK	Not	1996-12-31	1997-12-31	1998-12-31
TILLGÅNGAR				
Immateriella anläggningstillgångar	13	579	1 427	1 344
Byggnader och mark	14	12 313	10 262	9 150
Maskiner och inventarier		1 051	1 323	1 440
Pågående nyanläggningar		881	856	1 060
Materiella anläggningstillgångar	15	14 245	12 441	11 650
Andelar i intresseföretag	17	895	2 100	1 500
Fordringar hos intresseföretag		65	154	368
Andra långfristiga värdepappersinnehav		90	122	590
Andra långfristiga fordringar		279	1 315	1 146
Finansiella anläggningstillgångar	18	1 329	3 691	3 604
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 153	17 559	16 598
Exploateringsfastigheter	19	372	899	1 154
Material- och varulager	20	401	453	428
Förskott till leverantörer		8	17	15
Varulager m m		409	470	443
Kundfordringar		3 275	4 605	5 460
Kortfristiga fordringar hos intresseföretag		100	102	109
Övriga kortfristiga fordringar		655	650	986
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		307	450	574
Kortfristiga fordringar		4 337	5 807	7 129
Kortfristiga placeringar		1 244	2 307	1 678
Kassa och bank		1 406	1 302	1 457
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 768	10 785	11 861
SUMMA TILLGÅNGAR		23 921	28 344	28 459

RÄNTEBÄRANDE / ICKE RÄNTEBÄRANDE TILLGÅNGAR

	1996-12-31			1997-12-31			1998-12-31		
	Ränte-bärande	Ej ränte-bärande	Summa	Ränte-bärande	Ej ränte-bärande	Summa	Ränte-bärande	Ej ränte-bärande	Summa
Finansiella anläggningstillgångar	162	1 167	1 329	1 213	2 478	3 691	1 274	2 330	3 604
Kortfristiga fordringar	245	4 092	4 337	199	5 608	5 807	344	6 785	7 129
Kortfristiga placeringar	1 243	1	1 244	2 307		2 307	1 669	9	1 678
Kassa och bank	1 406		1 406	1 302		1 302	1 457		1 457
Övriga anläggnings- och omsättningstillgångar		15 605	15 605		15 237	15 237		14 591	14 591
Summa tillgångar	3 056	20 865	23 921	5 021	23 323	28 344	4 744	23 715	28 459

Koncernens balansräkning – Eget kapital och skulder

MSEK	Not	1996-12-31	1997-12-31	1998-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Aktiekapital	21	2 003	2 711	2 711
Bundna reserver		2 541	4 914	5 449
Bundet eget kapital		4 544	7 625	8 160
Fria reserver		2 418	1 785	968
Årets resultat		159	-173	543
Fritt eget kapital		2 577	1 612	1 511
EGET KAPITAL	22	7 121	9 237	9 671
Minoritetsintresse		13	25	25
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	24	702	1 272	1 356
Avsättningar för skatter	25	608	177	334
Övriga avsättningar	26	514	794	651
Avsättningar		1 824	2 243	2 341
Obligationslån		100	100	201
Skulder till kreditinstitut	27	3 975	3 126	2 051
Skulder till intresseföretag			216	23
Övriga skulder		3	132	5
Långfristiga skulder		4 078	3 574	2 280
Skulder till kreditinstitut	27	3 959	4 290	4 687
Förskott från kunder		265	218	287
Ej upparbetad projektfakturering		1 452	1 607	1 351
Leverantörsskulder		2 298	3 151	3 743
Skulder till intresseföretag		3	42	26
Skatteskulder		26	42	48
Övriga skulder		1 210	1 507	1 764
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 672	2 408	2 236
Kortfristiga skulder		10 885	13 265	14 142
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 921	28 344	28 459
Panter och därmed jämförliga säkerheter för egna skulder och avsättningar		4 214	4 384	2 775
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter		87	247	158
Ställda säkerheter	30	4 301	4 631	2 933
Ansvarsförbindelser	30	2 563	3 284	4 349

RÄNTEBÄRANDE / ICKE RÄNTEBÄRANDE SKULDER OCH AVSÄTTNINGAR

	1996-12-31			1997-12-31			1998-12-31		
	Ränte- bärande*	Ej ränte- bärande	Summa	Ränte- bärande*	Ej ränte- bärande	Summa	Ränte- bärande*	Ej ränte- bärande	Summa
Skulder till kreditinstitut	7 934		7 934	7 416		7 416	6 738		6 738
Övriga skulder	112	6 917	7 029	310	9 113	9 423	323	9 361	9 684
Avsättningar	658	1 166	1 824	1 230	1 013	2 243	1 320	1 021	2 341
Minoritetsintresse		13	13		25	25		25	25
Eget kapital		7 121	7 121		9 237	9 237		9 671	9 671
Summa eget kapital och skulder	8 704	15 217	23 921	8 956	19 388	28 344	8 381	20 078	28 459

* Se not 28.

Koncernens finansieringsanalys

MSEK		1996	1997	1998
Resultat före skatt		211	-204	730
Avskrivningar		548	651	678
Upp/nedskrivning av fastigheter och aktier m m		-2		71
Resultatandelar i intressebolag		159	-26	122
Omräkningsdifferenser		-31	28	68
Utdelning till aktieägare		-100	-120	-163
Skatt		-9	-18	-27
RÖRELSEFLÖDE	(A)	776	311	1 479
Ökning/minskning av material- och varulager		-36	-24	25
Ökning av kundfordringar och övriga omsättningstillgångar		-228	-135	-1 318
Ökning/minskning av räntefria kortfristiga skulder		888	484	572
Ökning av ej upparbetad projektfakturering		-797	-644	-256
RÖRELSEKAPITALFÖRÄNDRING	(B)	-173	-319	-977
FINANSIERINGSNETTO FRÅN RÖRELSEN	(A+B)	603	-8	502
Nettoinvesteringar i exploateringsfastigheter		-96	-126	-255
Bruttoinvesteringar i byggnader och mark		-1 078	-863	-1 414
Bruttoinvesteringar i anläggningstillgångar		-1 163	-569	-652
Bruttoinvesteringar i aktier		-305	-510	-349
Omkostnader SIAB-förvärvet			-42	
INVESTERINGAR	(C)	-2 642	-2 110	-2 670
FÖRSÄLJNING BOKFÖRT VÄRDE	(D)	708	6 254	2 519
RÖRELSEN EFTER INVESTERINGAR	(A+..+D)	-1 331	4 136	351
Ökning/minskning av kortfristiga räntebärande skulder		767	312	417
Ökning/minskning av långfristiga skulder		180	-3 506	-1 193
Ökning/minskning av långfristiga fordringar		347	-937	-45
Förändring av minoritet m m		0	-8	-4
EXTERN FINANSIERING	(E)	1 294	-4 139	-825
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA TILLGÅNGAR	(A+..+E)	-37	-3	-474
INGÅENDE LIKVIDA MEDEL I SIAB			962	
LIKVIDA TILLGÅNGAR VID ÅRETS UTGÅNG		2 650	3 609	3 135

Moderbolagets resultaträkning

MSEK	Not	1996	1997	1998
Nettoomsättning	1	11 860	10 379	14 948
Kostnader för produktion och förvaltning	2	-10 919	-9 573	-13 706
Bruttoresultat		941	806	1 242
Försäljnings- och administrationskostnader		-811	-1 010	-1 382
Resultat av fastighetsförsäljning	3		2	12
Fusionskostnader			-415	
Rörelseresultat	6	130	-617	-128
Resultat från andelar i koncernföretag	8	202	405	-427
Resultat från andelar i intresseföretag	4	2	-151	22
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	9	23	6	-10
Resultat från finansiella omsättningstillgångar	10	162	105	128
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-101	-108	-250
Resultat efter finansiella poster	12	418	-360	-665
Bokslutsdispositioner	23	-178	-181	5
Skatt på årets resultat	25		4	-7
Årets resultat		240	-175	-667

Moderbolagets balansräkning – Tillgångar

MSEK	Not	1996-12-31	1997-12-31	1998-12-31
TILLGÅNGAR				
Immateriella anläggningstillgångar	13	4		
Byggnader och mark	14	207	216	247
Pågående nyanläggningar			2	8
Maskiner och inventarier		259	266	515
Materiella anläggningstillgångar	15	466	484	770
Andelar i koncernföretag	16	9 278	11 053	9 178
Fordringar hos koncernföretag		470	554	1 000
Andelar i intresseföretag	17	616	776	615
Fordringar hos intresseföretag		46	67	154
Andra långfristiga värdepappersinnehav		20	41	461
Andra långfristiga fordringar		2	53	8
Finansiella anläggningstillgångar	18	10 432	12 544	11 416
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 902	13 028	12 186
Exploateringsfastigheter	19	227	393	397
Varulager m m	20	14	20	31
Kundfordringar		1 558	1 695	2 731
Fordringar hos koncernföretag		585	1 457	881
Fordringar hos intresseföretag		8	7	4
Övriga fordringar		140	191	177
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		117	92	206
Kortfristiga fordringar		2 408	3 442	3 999
Kortfristiga placeringar		707	685	1 135
Kassa och bank		174	468	1 103
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 530	5 008	6 665
SUMMA TILLGÅNGAR		14 432	18 036	18 851

RÄNTEBÄRANDE / ICKE RÄNTEBÄRANDE TILLGÅNGAR

	1996-12-31			1997-12-31			1998-12-31		
	Ränte- bärande	Ej ränte- bärande	Summa	Ränte- bärande	Ej ränte- bärande	Summa	Ränte- bärande	Ej ränte- bärande	Summa
Finansiella anläggningstillgångar	179	10 253	10 432	248	12 296	12 544	610	10 806	11 416
Kortfristiga fordringar	185	2 223	2 408	962	2 480	3 442	275	3 724	3 999
Kortfristiga placeringar hos NCCs Internbank	687		687	685		685	1 135		1 135
Kortfristiga placeringar, övriga	20		20						
Kassa och bank, NCCs Internbank	28		28	325		325	738		738
Kassa och bank, övriga	146		146	143		143	365		365
Övriga anläggnings- och omsättningstillgångar		711	711		897	897		1 198	1 198
Summa tillgångar	1 245	13 187	14 432	2 363	15 673	18 036	3 123	15 728	18 851

Moderbolagets balansräkning – Eget kapital och skulder

MSEK	Not	1996-12-31	1997-12-31	1998-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Aktiekapital (108 435 822 aktier)	21	2 003	2 711	2 711
Reservfond		1 639	1 639	1 639
Överkursfond			1 751	1 751
Bundet eget kapital		3 642	6 101	6 101
Balanserad vinst eller förlust		2 357	2 277	1 808
Årets resultat		240	-175	-667
Fritt eget kapital		2 597	2 102	1 141
EGET KAPITAL	22	6 239	8 203	7 242
Obeskattade reserver	23	208	27	22
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	24	634	1 204	1 293
Övriga avsättningar	26	82	169	162
Avsättningar		716	1 373	1 455
Obligationslån		100	100	201
Skulder till kreditinstitut	27	60	54	52
Skulder till koncernföretag		3 096	3 444	3 943
Skulder till intresseföretag			207	
Övriga skulder				16
Långfristiga skulder		3 256	3 805	4 212
Skulder till kreditinstitut	27	10		14
Förskott från kunder		33	67	119
Pågående arbeten för annans räkning	29	1 601	1 459	2 101
Leverantörsskulder		920	1 077	1 823
Skulder till koncernföretag		405	493	478
Skulder till intresseföretag		2	6	8
Skatteskulder		2	2	11
Övriga skulder		476	549	438
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		564	975	928
Kortfristiga skulder		4 013	4 628	5 920
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 432	18 036	18 851
Panter och därmed jämförliga säkerheter för egna skulder och avsättningar		200	61	57
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter		87	87	176
Ställda säkerheter	30	287	148	233
Ansvarsförbindelser	30	8 613	8 399	10 000

RÄNTEBÄRANDE / ICKE RÄNTEBÄRANDE SKULDER OCH AVSÄTTNINGAR

	1996-12-31			1997-12-31			1998-12-31		
	Räntebärande	Ej räntebärande	Summa	Räntebärande	Ej räntebärande	Summa	Räntebärande	Ej räntebärande	Summa
Skulder till kreditinstitut	70		70	54		54	66		66
Övriga skulder	828	6 371	7 199	1 230	7 149	8 379	1 750	8 316	10 066
Avsättningar	634	82	716	1 204	169	1 373	1 293	162	1 455
Eget kapital och obeskattade reserver		6 447	6 447		8 230	8 230		7 264	7 264
Summa eget kapital och skulder	1 532	12 900	14 432	2 488	15 548	18 036	3 109	15 742	18 851

Moderbolagets finansieringsanalys

MSEK		1996	1997	1998
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		418	-360	-665
Avskrivningar		115	120	201
Nedskrivning av aktier mm		47	202	258
Realisationsförlust/vinst vid försäljning av aktier mm (exkl fastigheter)		-21	-254	804
Koncernbidrag och andra dispositioner avseende dotterbolag		-245	-200	-131
Utdelning till aktieägare		-100	-120	-163
Skatt			4	-7
RÖRELSEFLÖDE	(A)	214	-608	297
Ökning av varulager		-3	-6	-11
Ökning/minskning av övriga omsättningstillgångar		425	-1 034	-557
Ökning av räntefria kortfristiga skulder		17	653	645
Ökning/minskning av saldo i pågående arbeten		-624	-142	642
RÖRELSEKAPITALFÖRÄNDRING	(B)	-185	-529	719
FINANSIERINGSNETTO FRÅN RÖRELSEN	(A+B)	29	-1 137	1 016
Nettoinvesteringar i omsättningsfastigheter		-102	-166	-3
Bruttoinvesteringar i byggnader och mark				-72
Bruttoinvesteringar i anläggningar		-130	-147	-457
Bruttoinvesteringar i aktier		-3 123	-2 923	-1 682
INVESTERINGAR	(C)	-3 355	-3 236	-2 214
FÖRSÄLJNINGAR BOKFÖRT VÄRDE	(D)	28	1 032	2 277
RÖRELSEN EFTER INVESTERINGAR	(A+..+D)	-3 298	-3 341	1 079
Ökning/minskning av kortfristiga räntebärande skulder		-80	104	-3
Ökning av långfristiga skulder		1 048	1 206	497
Ökning/minskning av långfristiga fordringar		122	-156	-488
Nyemission			2 459	
EXTERN FINANSIERING	(E)	1 090	3 613	6
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA TILLGÅNGAR	(A+..+E)	-2 208	272	1 085
LIKVIDA TILLGÅNGAR VID ÅRETS UTGÅNG		881	1 153	2 238

Redovisningsprinciper

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 16 och not 17.
- 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 erhållen 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 maskiner och inventarier 2,5–33 procent, för byggnader 1,4–5 procent, för markanläggningar 3,7–4 procent, för materialtäckter i takt med konstaterad substansvärdenminskning 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, skrivs av under 20 år, med hänsyn till förvärvets strategiska vikt 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 orealiserade förluster har avräknats mot orealiserade vinster. Eventuell överskjutande förlust redovisas som finansiell kostnad. Motsvarande vinst redovisas däremot inte.

Upplupna 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 resultatförts. Orealiserade 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 inkuransrisker. (Särskilda principer för fastigheter utgörande omsättningstillgång beskrivs här nedan.)

Fastigheter som anläggningstillgång respektive omsättningstillgång: Fastigheter har klassificerats i enlighet med Byggtreprenörernas branschrekommendation. Kategorin förvaltningsfastigheter redovisas enligt denna rekommendationen som anläggningstillgång. Innehavet har karaktär av anläggningstillgång såtillvida att det utgör basen för kontinuerligt bedriven förvaltningsverksamhet.

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 redo-

visas 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.

NCC gör varje år en intern värdering i syfte att bedöma eventuella nedskrivningsbehov. Värderingen sker med utgångspunkt från långsiktigt rimliga avkastningskrav, bedömda hyresintäkter med hänsyn tagen till reducerade räntebidrag samt vakansgrader i ett femårs-perspektiv. 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 hyresgästpassningar, 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 (exklusive 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. Fr o m 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 inbetalningar 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, d v s 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 ¹⁾	0 MSEK	5 MSEK
Enligt successiv vinstavräkning	2,5 MSEK	2,5 MSEK

1) Vinstavräkning vid färdigställande.

Fördelen med successiv vinstavräkning är att redovisningen snabbara 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 året. 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 lönebikostnader 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 uppberedningsgraden. I pågående arbeten finns således en uppberednad, 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 1998 avseende finansiell leasing av personbilar uppgår till ca 92 (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.

Redovisning av koncernbidrag och aktieägartillskott i moderbolaget har gjorts i enlighet med uttalande från Redovisningsrådets Akutgrupp, vilket innebär att koncernbidrag redovisats direkt mot eget kapital och har således inte påverkat moderbolagets resultat.

Då moderbolaget befinner sig i en sådan skattesituation att större förlustavdrag finns att utnyttja, har någon skattekostnad ej beaktats på de koncernbidrag som på detta sätt förts direkt mot eget kapital. Någon skatt har ej heller beräknats på den del av lämnat koncernbidrag som skapar ett skattemässigt underskott.

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 1998-12-31 vara, ökning av redovisad goodwill med 543 (603) MSEK, ökad redovisad latent skatteskuld med 214 (221) MSEK, ökat redovisat eget kapital med 328 (382) MSEK. 1998 års resultat skulle netto ökas med 53 (61) MSEK, genom ökade goodwillavskrivningar om 60 (60) MSEK och latent skatteintäkt på 7 (121) MSEK. Detta motsvarar -0,49 (0,56) SEK per aktie.

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

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.

Valutakurser

Land	SEK	Valuta	Genomsnittkurs			Balanskurs		
			jan-dec			31 dec		
			1996	1997	1998	1996	1997	1998
Belgien	100	BEF	21,67	21,34	21,93	21,46	21,31	23,43
Cypern	1	CYP	14,40	14,93	15,41	14,62	15,02	16,33
Danmark	100	DKK	115,72	115,61	118,81	115,55	115,45	127,15
Finland	100	FIM	146,13	147,14	148,92	147,95	145,30	159,18
Nederländerna	100	NLG	398,08	391,34	401,39	393,85	390,25	428,92
Norge	100	NOK	103,86	108,00	105,38	106,55	107,20	106,03
Storbritannien	1	GBP	10,46	12,50	13,17	11,60	13,12	13,60
Tyskland	100	DEM	446,06	440,42	452,46	442,05	439,75	483,41

Kommentarer och noter

Belopp i MSEK där ej annat anges.

NOT 1 NETTOOMSÄTTNING

Rörelsegränar	Koncernen			Moderbolaget		
	1996	1997	1998	1996	1997	1998
Byggrörelsen (Moderbolaget):						
Årets fakturering				10 306	10 277	17 605
Fakturerat men ej resultatavräknat per 1/1				9 406	7 923	7 895
Fakturerat men ej resultatavräknat per 1/1 (övertaget från SIAB AB)						3 313
Avgår: Fakturerat men ej resultatavräknat per 31/12				-7 923	-7 895	-13 951
Summa intäkter i byggrörelsen				11 789	10 305	14 862
Anläggning	8 174	10 152	11 078	5 582	4 717	5 888
Bostad		1 530	2 365		436	1 140
Hus	10 329	14 540	17 603	6 431	5 300	8 060
Industri	2 188	2 491	2 998	619	554	863
Elimineringar	-1 513	-1 797	-2 123	-843	-702	-1 089
Summa intäkter i byggrörelsen	19 178	26 916	31 921	11 789	10 305	14 862
Fastighetsrörelsen:						
Hysesintäkter	1 167	1 228	871			
Övrig fakturering		351	345			
Räntebidrag	53	55	15			
Summa intäkter i fastighetsrörelsen	1 220	1 634	1 231			
Invest	1 843	1 339	1 486	1	1	1
Övrigt och elimineringar	-92	-308	-478	70	73	85
Summa intäkter övrigt	1 751	1 031	1 008	71	74	86
Summa nettoomsättning	22 149	29 581	34 160	11 860	10 379	14 948
Geografiska marknader						
Sverige	14 614	18 047	20 596	11 860	10 379	14 948
Danmark	1 583	4 056	4 363			
Finland	2 126	2 734	3 388			
Övriga EU-länder	107	776	1 237			
Norge	2 788	3 221	4 100			
Östeuropa	61	234	85			
Ryssland		222				
Mellanöstern	809	34	19			
Sydamerika		88	87			
Övriga världen	61	169	285			
Summa nettoomsättning	22 149	29 581	34 160	11 860	10 379	14 948

Koncerninterna köp och försäljningar

Av moderbolagets totala inköp och försäljning mätt i MSEK avser 12% av inköpen och 1,7% av försäljningen andra företag inom koncernen.

NOT 2 KOSTNADER FÖR PRODUKTION OCH FÖRVALTNING

Kostnader för produktion och förvaltning exkl fastighetsskatt	Koncernen			Moderbolaget		
	1996	1997	1998	1996	1997	1998
Kostnader för produktion och förvaltning exkl fastighetsskatt	-19 813	-26 573	-30 790	-10 916	-9 572	-13 703
Fastighetsskatt	-43	-58	-42	-3	-1	-3
Summa kostnader för produktion och förvaltning	-19 856	-26 631	-30 832	-10 919	-9 573	-13 706

NOT 3 RESULTAT AV FASTIGHETSFÖRSÄLJNING

Försäljningsvärden med avdrag för försäljningskostnader	Koncernen			Moderbolaget		
	1996	1997	1998	1996	1997	1998
Försäljningsvärden med avdrag för försäljningskostnader	527	6 227	2566		17	48
Bokförda värden	-546	-6 301	-2243		-15	-36
Summa resultat av fastighetsförsäljning	-19	-74	323		2	12

NOT 4 RESULTAT FRÅN ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Koncernen	1996		1997		1998	
	Fastigh.-rörelse	Övriga	Fastigh.-rörelse	Övriga	Fastigh.-rörelse	Övriga
Utdelning					20	1
Andel i intresseföretags resultat	-1	-54	23	-9	37	-167
Realisationsresultat vid avyttring av andelar			8	-2		
Nedskrivningar					-57	-2
Reversering av nedskrivningar			6		10	
Summa resultat från andelar i intresseföretag	-1	-54	37	-11	10	-168

I redovisat resultat ovan ingår utdelat resultat från intressebolag med 0,8 MSEK. För dessa intressebolag tillämpas ej kapitalandelsmetoden, då de är av ringa betydelse för den rättvisande bilden.

Moderbolaget	1996		1997		1998	
	Fastigh.-rörelse	Övriga	Fastigh.-rörelse	Övriga	Fastigh.-rörelse	Övriga
Utdelning		2		3	6	4
Realisationsresultat vid försäljning					195	
Nedskrivningar		-5		-154		-183
Reversering av nedskrivningar		5				
Summa resultat från andelar i intresseföretag		2		-151	201	-179

NOT 5 RESULTAT AV SÅLDA ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Koncernen	1996	1997	1998
	Fastighetsförvaltande koncernbolag		
Övriga koncernbolag	5	104	1
Summa	5	105	1

NOT 6 RÖRELSERESULTAT

Rörelsegränar	Koncernen			Moderbolaget		
	1996	1997	1998	1996	1997	1998
Anläggning	-85	32	102	119	-11	62
Bostad		32	23		-64	31
Hus	61	78	214	57	-89	215
Industri	265	243	320	92	37	134
Byggsamheten	241	385	659	268	-127	442
Fastigheter	547	477	879			
Invest	-34	57	-236	-11	-18	-29
Fusionskostnader		-449			-415	
Övrigt och elimineringar	-195	-200	-201	-127	-57	-541
Summa rörelseresultat	559	270	1 101	130	-617	-128

I rörelseresultatet ingår avskrivningar med -548 -651 -678 -115 -120 -201

Resultatet är inklusive förvärvskostnader.

NOT 7 RESULTAT SÅLDA ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Koncernen	1996		1997		1998	
	Fastigh.-rörelse	Övriga	Fastigh.-rörelse	Övriga	Fastigh.-rörelse	Övriga
Realisationsresultat vid försäljning					173	21
Summa					173	21

Belopp i MSEK där ej annat anges.

NOT 8 RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderbolaget	1996		1997		1998	
	Fastigh- rörelse	Övriga	Fastigh- rörelse	Övriga	Fastigh- rörelse	Övriga
Utdelning		4				630
Koncernbidrag		245		213		
Realisationsresultat vid försäljning		4	152	87		-1 018
Nedskrivningar		-183		-47		-39
Reverseering av nedskrivningar		131				
Övrigt		1				
Summa resultat från andelar i koncernföretag		202	152	253		-427

NOT 9 RESULTAT FRÅN ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen			Moderbolaget		
	1996	1997	1998	1996	1997	1998
Erhållen utdelning		2	2		2	18
Räntetäckter koncernföretag				4		
Räntetäckter övriga	27	16	69	19	1	4
Kursdifferenser		2				
Realisationsresultat vid försäljning		5	6		4	6
Nedskrivningar		-2	-49		-1	-38
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	27	23	28	23	6	-10

NOT 10 RESULTAT FRÅN FINANSIELLA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen			Moderbolaget		
	1996	1997	1998	1996	1997	1998
Räntetäckter koncernföretag				132	82	106
Räntetäckter övriga	191	164	162	30	23	22
Realisationsresultat vid försäljning	2					
Summa resultat från finansiella omsättningstillgångar	193	164	162	162	105	128

NOT 11 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE POSTER

	Koncernen			Moderbolaget		
	1996	1997	1998	1996	1997	1998
Räntekostnader koncernföretag				-38	-60	-66
Räntekostnader övriga	-620	-688	-575	-41	-52	-83
Aktivering av räntekostnader	25	27	23			
Kursdifferenser	27		-9	-22	4	-101
Summa räntekostnader & liknande resultatposter	-568	-661	-561	-101	-108	-250

NOT 12 RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

Rörelsegränar	Koncernen			Moderbolaget		
	1996	1997	1998	1996	1997	1998
Anläggning	73	122	159	302	117	209
Bostad		22	8		-69	20
Hus	122	125	252	113	-83	218
Industri	241	196	275	196	121	237
Byggsamheten	436	465	694	611	86	684
Fastigheter	-4	-107	436			
Invest	-25	68	-229	38	-61	-196
Fusionskostnader		-449			-415	
Övrigt och eliminerings	-196	-181	-171	-231	30	-1153
Summa resultat efter finansiella poster	211	-204	730	418	-360	-665

Resultatet är inklusive förvärvskostnader.

NOT 13 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen			Moderbolaget		
	Nyttjande-rätter	Good-will	Övrigt	Nyttjande-rätter	Good-will	Övrigt
Vid årets början	26	1 536	25		1	2
Nyanskaffningar	1	15	1			
Avyttringar och utrangeringar	-1	-10	-1			-2
Omklassificeringar		-1				
Omräkningsdifferens		7	2			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26	1 547	27		1	
Ingående avskrivningar enl plan	-5	-142	-13		-1	-2
Avyttringar och utrangeringar		8				2
Årets omräkningsdifferens		-2				
Årets avskrivning enl plan	-1	-98	-3			
Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan	-6	-234	-16		-1	
Utgående planenligt restvärde	20	1 313	11		0	0

NOT 14 BYGGNADER OCH MARK

	Koncernen			Moderbolaget		
	1996	1997	1998	1996	1997	1998
Förvaltningsfastigheter	10 905	8 526	7557	55	51	70
Driftfastigheter	450	488	479	152	165	177
Exploateringsfastigheter	958	1 248	1114			
Summa byggnader och mark	12 313	10 262	9 150	207	216	247

Belopp i MSEK där ej annat anges.

NOT 15 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Koncernen	Förvaltnings- fastigheter	Drifts- fastigheter	Exploaterings- fastigheter	Maskiner & Inventarier	Pågående nyanläggningar	Summa
Vid årets början	11 315	668	1 831	4 430	863	19 107
Nyanskaffningar	251	57	218	607	711	1 844
Avyttringar och utrangeringar	-1 570	-41	-128	-121	-539	-2 399
Omklassificeringar	269	-36	-324	-524	-97	-712
Omräkningsdifferens	92	8	127	62	23	312
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden ¹⁾	10 357	656	1 724	4 454	961	18 152
Ingående ned- och avskrivningar	-2 830	-184	-583	-3 107	-7	-6 711
Via förvärvade bolag		-7		-8		-15
Avyttringar och utrangeringar	90			71		161
Omklassificeringar	2	30	22	524	83	661
Årets omräkningsdifferens	-32	-1	-51	-32	23	-93
Reversering nedskrivningar	150		4			154
Årets ned- och avskrivningar	-221	-19	-2	-462		-704
Utgående ackumulerade ned- och avskrivningar ²⁾	-2 841	-181	-610	-3 014	99	-6 547
Ingående uppskrivningar	41	4				45
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	41	4				45
Utgående bokfört värde	7 557	479	1 114	1 440	1 060	11 650
1) I anskaffningsvärdena ingår aktiverade räntor med	157				2	159
2) Ackumulerade nedskrivningar vid årets utgång	-1 384		-404			-1 788
Taxeringsvärde	4 002	352	195			4 549
Moderbolaget						
Vid årets början	60	209		1 219	1	1 489
Nyanskaffningar	46	46		444	7	497
Avyttringar och utrangeringar		-27		-36		-63
Omklassificeringar	23			9	-1	31
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83	228		1 636	7	1 954
Ingående avskrivningar enl plan	-9	-37		-953		-999
Avyttringar och utrangeringar				22		22
Årets avskrivning enl plan	-4			-190		-194
Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan	-13	-37		-1 121		-1 171
Ingående uppskrivningar					1	1
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto					1	1
Ingående nedskrivningar på anskaffningsvärdet		-7				-7
Årets nedskrivningar		-7				-7
Utgående ackumulerade nedskrivningar		-14				-14
Utgående bokfört värde	70	177		515	8	770
Taxeringsvärde	5	219				224

Belopp i MSEK där ej annat anges.

NOT 16 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderbolaget	Organisationsnr	Säte	Andel % ¹⁾	Antal andelar ²⁾	Bokfört värde	Börsvärde
Fastighetsbolag:						
NCC Fastigheter AB	556080-5631	Solna	100	84	5 274	
Summa andelar fastighetsföretag					5 274	
Övriga företag:						
Alsike Utvecklings AB	556245-9452	Uppsala	100	16	2	
Ballast Nord AB	556109-8954	Umeå	100	1	6	
Ballast Stockholm AB	556078-3515	Stockholm	100	0	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	
Bergnäsets Bygg & Industriservice AB	556393-2838	Luleå	100	1	6	
Binab i Stockholm AB	556050-6130	Solna	100	1	6	
Cressida, AB	556085-2468	Solna	100	100	10	
Fabriksbetong AB	556065-0599	Norrköping	100	2	7	
Flexi-Hus AB	556524-3390	Värgårda	100	1	0	
Frichs A/S	154.466	Danmark	100	2	0	
Frösunda Exploatering KB	916636-6451	Stockholm	100	0	1	
Försäkrings AB Norden	516401-8151	Solna	100	500	74	
Hercules Grundläggning	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	0	2	
Kvidinge Stenkross AB	556090-5332	Åstorp	100	5	4	
Lava Leasing AB	556308-2139	Solna	100	660	3	
Linder & Antonsson Byggnads AB	556099-5614	Göteborg	100	1	2	
Luzern, AB	556336-4727	Lund	100	1	3	
Magenta Måleri AB	556174-4078	Uppsala	100	3	5	
Metodbyggen AB	556085-3243	Stockholm	100	2	3	
Mobilespahlt SIA	0003 222 930	Lettland	60	1	1	
NCC Allemansfond AB	556136-3978	Solna	100	3	0	
NCC Bygg A/S	959 606 803	Norge	100	7	85	
NCC Eeg-Henriksen A/S	911274426	Norge	100	11 731	841	
NCC Finans, AB	556223-6371	Solna	100	60	75	
NCC Industri Latvia SIA	40 003 250 537	Lettland	100	1	5	
NCC Industries AB	556001-8276	Solna	100	15	107	
NCC International AB	556033-5100	Solna	100	501	307	
NCC Invest BV	33263925	Nederländerna	100	0	58	
NCC Leasing Alfa AB	556522-7724	Solna	100	1	33	
NCC Nordic Construction Company AB	556065-8949	Solna	100	3 809	1 018	
NCC Polska Sp. Z.o.o.	851-10-27-240	Polen	100	65	10	
NCC Puolimatka OY	0988855-2	Finland	100	2	279	
NCC Rasmussen & Schiøtz A/S	A/S 212.887	Danmark	100	200	550	
NCC Reinsurance AG	020.3.003.243-9	Schweiz	100	3	77	
NCC Siab Immobilien GmbH	HRB 59164	Tyskland	100	0	71	
NCC Specialföretag AB	556144-6732	Solna	100	275	33	
NCC Treasury AB	556030-7091	Solna	100	120	17	
Nils P Lundh, AB	556062-7795	Malmö	100	1	0	
Nordic Invest Cyprus Ltd	40505	Cypern	100	250	3	
Norske Siab A/S	918 355 367	Norge	100	5	1	
NVS Nordiska Värme Sana AB	556053-6194	Malmö	100	100	69	
Nybergs Entreprenad AB	556222-1845	Visby	100	1	12	
Oppunda Bygg AB	556174-2973	Norrköping	100	6	2	
Per Jacobsson Fastighets AB	556380-1231	Tjörn	100	1	1	
R.Å.D i Sverige AB	556439-1307	Stockholm	90	20	5	
Renopipe AB	556305-1991	Solna	100	1	1	
Siab Trading AB	556104-9932	Stockholm	100	2	1	
Sundsvalls Ställnings AB	556077-3847	Sundsvall	100	0	8	
Svenska Fräs och Asfallsäterving AB	556214-7354	Markaryd	80	4	7	
Umeå Markplanering AB	556195-2226	Umeå	100	2	1	
Westerholm & Co AB	556218-5396	Solna	100	1	1	
Summa andelar övriga företag					3 904	
Summa andelar i koncernföretag					9 178	

Endast direkt ägda dotterbolag specificeras. Antalet indirekt ägda dotterbolag uppgår till 210 st.

En fullständig specifikation kan erhållas från NCC AB.

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

2) Antal aktier i 1.000-tal

Belopp i MSEK där ej annat anges.

NOT 17 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	Organisationsnr	Säte	Andel % ¹⁾	Antal andelar ²⁾	Moderbolag Bokfört värde	Koncern Bokfört värde	Börsvärde
A-Train AB	556500-3745	Stockholm	44%	22 143	176	157	
Allgon GmbH	HRB 4923	Tyskland	50%			6	
Ankaret Invest SA	526.209	Belgien	50%	5 000		10	
Betonelement A/S	202.624	Danmark	50%			46	
Betongfabriken i Eskilstuna KB	969639-5145	Eskilstuna	67%	100		4	
Björnö Mark KB	916638-1419	Täby	50%		1	1	
Bovård i Sverige AB	556429-6126	Uppsala	40%			9	
Brustar One S.A	540.886	Belgien	20%			-2	
Dalkarlen Byggnads AB	556329-5251	Norrköping	50%			1	
Ejendomsinteressentskabet Tuborg Nord B	225.802	Danmark	15%			39	
Fastighets AB Strömstaden	556051-7202	Norrköping	32%	2	2	2	
Fastighets AB Vreten i Västerås	556417-3952	Västerås	33%			2	
Fastighetsbolaget Muöln AB	556541-4546	Luleå	48%		2	2	
Gräslöken nr 1 KB	916444-6586	Göteborg	50%			20	
Gladökrossen HB	969615-7917	Uppsala	50%			4	
H-TeK Service i Eskilstuna AB	556453-3072	Eskilstuna	50%		4	4	
Holmenbyggarna Byggnads AB & Co KB	916693-1783	Norrköping	50%			53	
I/S Ejendommen Hylkedalsvej	229.142	Danmark	50%	1		3	
Interform AB	556132-2545	Vellinge	33%	1	2	2	
Junebyggen, Byggnads AB Pilten	916701-5651	Jönköping	50%			7	
Järnvägsparken HB	916618-3310	Norrälja	49%			8	
Kiruna Grus & Stenförädling AB	556074-8237	Kiruna	45%			28	
Kvillebäcken i Göteborg nr 1 KB	916444-2403	Göteborg	50%			3	
Kvillebäcken i Göteborg nr 2 KB	916559-4228	Göteborg	50%			2	
Neptun Maritime, A-aktier	5916	Finland	33%	17 137	301	320	335
Neptun Maritime, K-aktier	5916	Finland	33%	3 386	112	86	86
Norrvikens Trädgårdar AB	556245-3356	Bästad	29%			4	
Norslundsfastigheter HB	916464-2309	Solna	67%			3	
Närkes Kross och Asfaltprodukter KB	916500-1372	Örebro	50%			1	
PG Skalnik Sp Z.O.O	657-02-36-197	Polen	45%	2		1	
Plovleje Aps	051.137	Danmark	25%			1	
Projektformidling Nord A/S	191.726	Danmark	46%			4	
Rydbokrossen HB	916609-3956	Solna	50%			1	
Rästof og Genanvendelse Selskabet af 1990 A/S	197.776	Danmark	50%			71	
Scanstone GMBH	HRB 128	Tyskland	50%		1	1	
Sicione SA	A-48265169	Spanien	31%	1 125		123	
Sollentuna Centrum Fastighets AB	556393-1046	Sollentuna	50%			-6	
Sonnengarten Glienicke Gbr		Tyskland	50%			17	
Storvreta Centrum HB	916514-6029	Uppsala	50%			15	
Söderby Park Fastigheter HB	916630-4817	Stockholm	50%			19	
Sörmlands Asfalt och Krossprodukter KB	952000-1950	Örebro	50%			1	
Talter AS	10.114.029	Estland	49%		3	4	
Tasfil Estland AS	1.054.972	Estland	42%	1	2	3	
Trelleborgs Hamnfront HB	916762-1938	Trelleborg	33%			2	
Uminova Fastighets AB	556269-4728	Umeå	50%			3	
Vasaterminalen AB	556118-8722	Stockholm	33%			402	
Vägmästarna i Bergslagen AB	556408-1437	Vansbro	33%	3	3	3	
Västerbottens Byggbetong AB	556072-7876	Umeå	37%	30	5	6	
Återvinnarna i Sverige AB	556560-7883	Stockholm	25%	20	1	1	
Östhammarskrossen KB	916673-1365	Uppsala	50%			1	
Övriga 83 st ³⁾						2	
Andelar i intresseföretag					615	1 500	

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

Kapitalandelsfonden för direktägda intresseföretag uppgår till -108 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 18 FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Koncernen	Andelar intresseföretag	Fordringar intresseföretag	Andra långfristiga värdepapper	Andra långfristiga fordringar	Summa
Ingående anskaffningsvärde	2 689	154	132	1 315	4 290
Tillkommande tillgångar	761	215	568	93	1 637
Avgående tillgångar	-1 627	-1	-46	-262	-1 936
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 823	368	654	1 146	3 991
Ingående nedskrivningar på anskaffningsvärdet	-589		-10		-599
Avgående tillgångar	475				475
Årets nedskrivningar	-148				-196
Återförd nedskrivning	10		-48		10
Omklassificeringar	-65		-6		-71
Årets omräkningsdifferens	-6				-6
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-323		-64		-387
Utgående bokfört värde	1 500	368	590	1 146	3 604

I värdepapper ovan ingår:

	Bokfört värde	Börsvärde
BPA, A-aktier	22	45
BPA, B-aktier	16	36
BPA, teckningsoptioner	1	12
Hufvudstaden, A-aktier	443	349
Realia Fastighets AB	28	15
OM-Gruppen	3	3
Övriga, ej börsnoterade aktier	77	
Sammanlagt värde på dessa aktier	590	460

Moderbolaget	Andelar koncern- företag	Fordringar koncern- företag	Andelar intresseföretag	Fordringar intresseföretag	Andra långfristiga värdepapper	Övriga fordringar	Summa
Ingående anskaffningsvärde	11 477	554	1 164	67	46	53	13 361
Tillkommande tillgångar	3	446	197	87	499		1 232
Avgående tillgångar	-1 833		-495		-37	-45	-2 410
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 647	1 000	866	154	508	8	12 183
Ingående nedskrivningar på anskaffningsvärdet	-424		-388		-5		-817
Avgående tillgångar			319				319
Årets nedskrivningar	-45		-182		-42		-269
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-469		-251		-47		-767
Utgående bokfört värde	9 178	1 000	615	154	461	8	11 416

NOT 19 EXPLOATERINGSFASTIGHETER

	Koncernen			Moderbolaget		
	1996	1997	1998	1996	1997	1998
Exploateringsfastigheter, byggnader och mark	288	802	1 075	227	393	397
Pågående investeringar i exploateringsfastigheter	84	97	79			
Summa exploateringsfastigheter	372	899	1 154	227	393	397
Byggnader och mark						
Vid årets början		299	811		237	395
Nyanskaffningar		805	528		178	142
Avyttringar och utrangeringar		-260	-275		-20	-114
Omklassificeringar		-12	-23			-23
Omräkningsdifferens		-21	42			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden ¹⁾		811	1 083		395	400
Ingående ned- och avskrivningar		-7	-9		-5	-2
Avyttringar och utrangeringar		23	2		3	
Via förvärvade bolag		-27	-1			-1
Årets omräkningsdifferens		2				
Utgående ackumulerade ned- och avskrivningar ²⁾		-9	-8		-2	-3
Utgående planenligt restvärde		802	1 075		393	397

1) I anskaffningsvärdena ingår aktiverade räntor med 6

2) Ackumulerade nedskrivningar vid årets utgång -5

Taxeringsvärden 263 289 233 255

NOT 20 MATERIAL- OCH VARULAGER

	Koncernen			Moderbolaget		
	1996	1997	1998	1996	1997	1998
Krossprodukter	151	179	188			
Byggmaterial	200	218	209			
Övrigt	50	56	31	14	20	31
Summa material- & varulager	401	453	428	14	20	31

NOT 21 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 22 EGET KAPITAL

Koncernen	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fria reserver	Årets Resultat
Utgående balans 97-12-31	2 711	4 914	1 785	-173
Förskjutning mellan bundet och fritt kapital		382	382	
Utdelning			-163	
Omräkningsdifferenser mm		153	-99	
Övriga vinstdispositioner			-173	173
Årets resultat				543
Utgående balans 98-12-31	2 711	5 449	968	543

Moderbolaget	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital	
	Aktie- kapital	Reserv- fond	Över- kurs- fond	Balan- serad vinst	Årets Resultat
Utgående balans 97-12-31	2 711	1 639	1 751	2 477	-375
Förändring av redovisningsprinciper ¹⁾				-200	200
Summa	2 711	1 639	1 751	2 277	-175
Utdelning				-163	
Övriga vinstdispositioner				-175	175
Lämnade koncernbidrag				-131	
Årets resultat					-667
Utgående balans 98-12-31	2 711	1 639	1 751	1 808	-667

1) Enligt Redovisningsrådets Akutgrupps uttalande.

Se redovisningsprinciper avsnitt Redovisning av koncernbidrag, sid 60-62.

Belopp i MSEK där ej annat anges.

NOT 23 OBESKATTADE RESERVER OCH BOKSLUTSDISPOSITIONER

Moderbolaget	Obeskattade reserver			Bokslutsdispositioner		
	1996	1997	1998	1996	1997	1998
Accumulerade avskrivningar utöver plan						
– byggnader och mark	23	21	20	1	2	1
– maskiner och inventarier	31	1	1	-29	30	
Valutakursreserv		4			-4	4
Inkuransreserver i pågående arbeten	154	1	1	-150	153	
Summa obeskattade reserver & bokslutsdispositioner	208	27	22	-178	181	5

NOT 24 AVSATT TILL PENSIONER

	Koncernen			Moderbolaget		
	1996	1997	1998	1996	1997	1998
Avsatt till pensioner, FPG/PRI	654	1 186	1 298	630	1 160	1 272
Avsatt till pensioner, övriga	48	86	58	4	44	21
Summa avsatt till pensioner	702	1 272	1 356	634	1 204	1 293

NOT 25 AVSÄTTNINGAR FÖR SKATTER OCH SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	Koncernen		
	1996	1997	1998
Latent skatt, beroende på olika principer för intäktsberäkning av entreprenad- uppdrag vid redovisning i koncern och juridisk person inom koncernen	170	294	445
Övriga skatter	438	-117	-111
Summa avsättningar för skatter	608	177	334

	Koncernen			Moderbolaget		
	1996	1997	1998	1996	1997	1998
Svensk inkomstskatt	-4	-6	-8			
Utländsk skatt	-5	-12	-23		4	-7
Summa skatt för koncernen exkl latent skatt och exkl intressebolagsandelar	-9	-18	-31		4	-7
Latent skatt	-39	74	-140			
Skatteandelar i intressebolag	1	-21	-13			
Summa skatter i årets resultat	-47	35	-184		4	-7

NOT 26 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

	Koncernen			Moderbolaget		
	1996	1997	1998	1996	1997	1998
Garantiätaganden	145	206	191	31	24	91
Övriga avsättningar	369	588	460	51	145	71
Summa övriga avsättningar	514	794	651	82	169	162

NOT 27 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Koncernen			Moderbolaget		
	1996	1997	1998	1996	1997	1998
Checkräkningskredit (Limit)	59	48 (248)	22 (30)	10		14 (14)
Övriga skulder till kreditinstitut	7 875	7 368	6 716	60	54	52
Summa skulder till kreditinstitut	7 934	7 416	6 738	70	54	66
Ställda säkerheter	4 214	4 384	2 775	200	61	57

NOT 28 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernen	1996	1997	1998
Räntebärande kortfristiga skulder	3 971	4 383	4 801
Räntebärande långfristiga skulder	4 075	3 343	2 260
Avsatt till pensioner	658	1 230	1 320
Summa räntebärande skulder	8 704	8 956	8 381

Valuta	1996		1997		1998	
	Belopp	MSEK	Belopp	MSEK	Belopp	MSEK
Svenska kronor	5 049	5 049	4 837	4 837	4 069	4 069
Brittiska pund	30	352	41	537	28	382
Tyska mark	65	287	124	544	247	1 196
Norska kronor	1 261	1 344	1 048	1 124	451	478
Danska kronor	912	1 054	727	842	638	811
Belgiska franc	2 055	441	2 222	475	2 715	636
Finska mark	120	177	379	551	459	730
Övriga valutor				46		79
Summa		8 704		8 956		8 381
Varav kortfristiga skulder		3 971		4 383		4 801
Summa långfristiga skulder		4 733		4 573		3 580
Förfallstruktur						
1998	1 814	1 999	1 407	2 000	823	
1999	534	2 000	828	2 001	743	
2000	634	2 001	633	2 002	93	
2001	403	2 002	109	2 003	334	
2002–	1 348	2 003–	1 596	2 004–	1 587	
Summa långfristiga skulder		4 733		4 573		3 580

NOT 29 PÅGÅENDE ARBETEN FÖR ANNANS RÄKNING

Moderbolaget	1996	1997	1998
Fakturering	7 923	7 895	13 951
Nedlagda kostnader	-6 322	-6 436	-11 850
Summa pågående arbeten för annans räkning	1 601	1 459	2 101

NOT 30 ÖVRIGA STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

	Koncernen			Moderbolaget		
	1996	1997	1998	1996	1997	1998
Ställda säkerheter						
<i>För egna skulder:</i>						
Fastighetsinteckningar	3 951	3 822	1 975	12	10	10
Företagsinteckningar	4	93	448			
Aktier i dotterbolag	133			133		
Tillgångar belastade med äganderättsförbehåll, m m	91	127	55	55	51	47
Spärrade bankmedel	35	342	297			
Summa	4 214	4 384	2 775	200	61	57
<i>Övriga ställda säkerheter:</i>						
Aktier i intressebolag	87	247	158	87	87	176
Summa	87	247	158	87	87	176
Totalt ställda säkerheter	4 301	4 631	2 933	287	148	233
Ansvarförbindelser						
<i>Egna förbindelser:</i>						
Borgensförbindelser för koncernbolags räkning				7 635	7 937	9 166
Övriga borgens- och ansvarförbindelser	1 017	1 102	1 422	747	329	669
<i>Solidariskt med andra företag:</i>						
Skulder i konsortier, handels- och kommanditbolag	1 546	2 182	2 927	231	133	165
Summa ansvarförbindelser	2 563	3 284	4 349	8 613	8 399	10 000

1) I övriga borgens- och ansvarförbindelser ingår 158 MSEK avseende skattemyndigheternas omprövning av 1997 års inkomsttaxering till nackdel för NCC. Avdrag för reaforlust på sålda aktier till utlandet med 565 MSEK har vägrats. Taxeringshöjningen motsvarar ett skattekrav om 158 MSEK. NCCs bedömning är att skattemyndigheten inte med framgång kan driva process i skattefrågan.

Belopp i MSEK där ej annat anges.

	1996		1997		1998	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
Moderbolaget						
Sverige	8 399	7 910	10 261	9 666	11 202	10 521
Dotterföretag						
Sverige	2 915	2 581	3 399	3 019	2 991	2 618
Belgien	10	6	10	6	10	7
Costa Rica			9	9	3	3
Danmark	1 254	1 183	2 639	572	2 648	2 398
Estland					14	10
Finland	1 437	1 250	1 634	1 422	1 814	1 597
Indien	581	581	16	16		
Lettland			16	15	93	92
Litauen					45	43
Nederländerna	1		1		1	
Norge	1 266	1 137	1 601	1 488	2 059	1 971
Polen	7	4	48	43	51	45
Ryssland	22	16	19	18	166	144
Saudi Arabien	58	58	38	38	14	14
Storbritannien	5	3	2	1		
Tyskland			580	580	525	466
Ungern	9	6	10	8	9	6
Totalt i dotterföretag	7 565	6 825	10 022	7 235	10 443	9 414
Koncernen totalt	15 964	14 735	20 283	16 901	21 645	19 935

NOT 32 PERSONALKOSTNADER

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter samt VD och övriga anställda	1996			1997			1998		
	Styrelse och VD (varav tantiem o.d.)	Övriga anställda	Totalt	Styrelse och VD (varav tantiem o.d.)	Övriga anställda	Totalt	Styrelse och VD (varav tantiem o.d.)	Övriga anställda	Totalt
Moderbolaget									
Sverige	8	1 881	1 889	6	2 590	2 596	9	3 362	3 371
Totalt i moderbolag (varav tantiem o.d.)	8	1 881	1 889	6	2 590	2 596	9	3 362	3 371
	(1)		(1)	(1)		(1)	(2)		(2)
Dotterföretag									
Sverige (varav tantiem o.d.)				14	805	819	13	733	746
				(1)		(1)	(1)		(1)
Belgien				1	3	4	1	3	4
Costa Rica								3	3
Danmark				12	891	903	20	1 076	1 096
Finland				4	370	374	5	455	460
Estland								2	2
Indien					3	3			
Lettland								6	6
Litauen								2	2
Nederländerna				1		1			
Norge				5	560	565	5	591	596
Polen					6	6	1	5	6
Ryssland					9	9		7	7
Saudi Arabien					6	6		3	3
Storbritannien					1	1			
Tyskland (varav tantiem o.d.)				3	123	126	3	133	136
				(2)		(2)	(1)		(1)
Ungern					3	3			
Totalt i dotterföretag (varav tantiem o.d.)				40	2 780	2 820	48	3 019	3 067
				(3)		(3)	(2)		(2)
Koncernen totalt (varav tantiem o.d.)				46	5 370	5 416	57	6 381	6 438
				(4)		(4)	(4)		(4)

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	1996		1997		1998			
	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader	Varav pensionskostnader*	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader	Varav pensionskostnader*
Moderbolaget	1 889	887	2 596	1 089	152	3 371	1 479	177
Dotterföretag	1 231	516	2 820	666	184	3 067	647	166
Koncernen totalt	3 120	1 403	5 416	1 755	336	6 438	2 126	343

*) Av moderbolagets pensionskostnader avser 2 (2) MSEK gruppen styrelse och VD. Bolagets utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 47 (46) MSEK. Angivna pensionskostnader redovisas netto efter gottgörelse från pensionsstiftelse. Av koncernens pensionskostnader avser 6 (7) MSEK gruppen styrelse och VD. Koncernens utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 48 (47) MSEK. 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 sedvanlig ålderspension motsvarande ITP-planen samt därtöver en livsvaraktig ålderspension med ett kapitalvärde på fr 1,3 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 och koncernledningens ersättningar fastställs av styrelsen efter förslag från styrelsens kompensationskommitté, i vilken ingår Jan Ekman, Hans Larsson och Bernt Magnusson.

Under 1998 har styrelseordföranden uppburit styrelsearvode enligt nedan samt pension.

Verkställande direktören har under 1998 uppburit ersättningar och förmåner från bolaget med 4 259 TSEK inklusive tantiem för 1997 om 700 TSEK. Tantiem för 1998 fastställs efter godkänt årsbokslut.

I enlighet med bolagsstämmobeslut 1998 har styrelsearvoden utgått med 1 475 TSEK, vilka utbetalts under 1999. Motsvarande, enligt bolagsstämmobeslut 1997, var 1 226 TSEK. Under 1998 har utbetalats 225 TSEK till styrelsens ordförande. Till de externa ledamöterna som även ingår i affärsområdesstyrelserna har utgått ersättning med 7 TSEK per bevisat sammanträde i respektive affärsområdesstyrelse.

Vinstdisposition

Koncernens fria egna kapital uppgår till 1 511 MSEK.

Någon överföring till bundet kapital föreslås ej.

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

• från föregående år balanserade vinstmedel (not 22)	SEK	1 808 064 117
• årets förlust	SEK	-667 099 707
	SEK	1 140 964 410

disponeras enligt följande:

• utdelning till aktieägarna	SEK	271 089 555
2,50 per aktie		
• i ny räkning balanseras	SEK	869 874 855
	SEK	1 140 964 410

Styrelsen har beslutat att avveckla aktieinnehavet i Neptun Maritime och Hufvudstaden antingen genom försäljning eller utdelning till NCCs aktieägare. Mot denna bakgrund kan styrelsen komma att komplettera sitt vinstdispositions-förslag till ordinarie bolagsstämma.

Styrelsen har beslutat föreslå att bolagsstämman fattar beslut om att nedsätta överkursfonden i sin helhet med SEK 1 751 275 914 genom överföring till fria vinstmedel.

Solna den 24 februari 1999

BERNT MAGNUSSON

FREDRIK LUNDBERG	HANS LARSSON	ULRIC VON ROSEN	LARS BERGQVIST
JAN EKMAN	JACOB PALMSTIERNA	CARL WILHELM ROS	PER WELIN
MARCUS STORCH	JONTE SÖDERSTRÖM	KOSTI MARKKANEN	JAN SJÖQVIST <i>Verkställande direktör</i>

Revisionsberättelse

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

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i NCC AB för år 1998. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskaps-handlingarna 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 revisionssed. 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 med 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 ersättningsskyldighet mot bolaget, varför vi tillstyrker

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

Solna den 8 mars 1999

THOMAS JANSSON
Auktoriserad revisor

WILLARD MÖLLER
Auktoriserad revisor

○ Valda av bolagsstämman

**BERNT MAGNUSSON**

Född 1941
Direktör, styrelseordförande i NCC AB.
Ordinarie ledamot sedan 1985, styrelseordförande sedan 1991.
Ordförande i Swedish Match AB och Näringslivets Skattedelegation. Vice ordförande i Avesta Sheffield AB, Net Insight AB och Stockholms Handelskammare. Styrelseledamot i Burmah Castrol plc, Neptun Maritime Abp, Emtunga International AB, Höganäs AB, ICB Shipping AB, MeritaNordbanken Abp och Industriförbundet. Rådgivare till European Bank for Reconstruction and Development.
Aktieinnehav i NCC AB: 186 838 B-aktier.

**FREDRIK LUNDBERG**

Född 1951
Verkställande direktör i L E Lundbergföretagen AB och koncernchef. Vice ordförande sedan 1997.
Styrelseordförande i Mo och Domsjö AB Cardo AB och Hufvudstaden 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**

Född 1942
Verkställande direktör i Nordstjärnan AB.
Ordinarie ledamot sedan 1992. Vice ordförande sedan 1994.
Styrelseordförande i Althin Medical AB och Nobia 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**

Född 1944
Styrelseordförande i Axel och Margaret Ax:son Johnsons stiftelse och AB Sangtec Medical.
Styrelseledamot i Nordstjärnan AB. Ordinarie ledamot sedan 1997.
Aktieinnehav i NCC AB: 3 000 A-aktier.

**JAN EKMAN**

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

**JACOB PALMSTIERNA**

Född 1934
Ordinarie ledamot sedan 1991.
Styrelseordförande i Bilia AB och Siemens Elema AB. Vice Ordförande i MeritaNordbanken Abp. Styrelseledamot i bl a Avesta Sheffield AB, ICB Shipping och Nordstjärnan AB.
Aktieinnehav i NCC AB: 470 B-aktier.

**CARL WILHELM ROS**

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

**PER WELIN**

Född 1936
Ordinarie ledamot sedan 1997.
Styrelseordförande i L E Lundbergföretagen AB. Styrelseledamot i bl a Allgon AB, Autoliv AB, Mo och Domsjö AB samt Östgöta Enskilda Bank.
Aktieinnehav i NCC AB: 5 000 A-aktier (via privat bolag).

**JAN SJÖQVIST**

Född 1948
Verkställande direktör i NCC AB.
Ordinarie ledamot sedan 1994.
Styrelseledamot i StoraEnso, Hufvudstaden AB och Neptun Maritime Abp.
Aktieinnehav i NCC AB: 60 089 B-aktier.
Köpoptioner i NCC AB: motsvarande 50 000 B-aktier.

**MARCUS STORCH**

Född 1942
Ordinarie ledamot sedan 1998.
Styrelseordförande i bl a ConNova AB. Styrelseledamot i Dagens Industri AB, Hemköpskedjan AB, Axel Johnson AB, Nobelstiftelsen, Nordstjärnan AB och Stockholms Fondbörs AB.

○ Utsedda av arbetstagarorganisationer



LARS BERGQVIST
Född 1951
Arbetstagarrepresentant för Ledarna.
Ordinarie ledamot sedan 1991.
Vice ordförande för Ledarna.
Aktieinnehav i NCC AB: 1 251 A-aktier
och 78 B-aktier.



JONTE SÖDERSTRÖM
Född 1965
Arbetstagarrepresentant för Svenska
Byggnadsarbetareförbundet. Ordinarie
ledamot sedan 1994.
Ledamot i Svenska Byggnadsarbetare-
förbundets fullmäktige.

○ Styrelsesuppleanter



KARL-OLOF FRANSSON
Född 1941
Arbetstagarrepresentant för SEKO;
Facket för Service och Kommunikation.
Suppleant sedan 1993.
Ordförande i SEKO avdelning
Väg-Ban Sydost.
Aktieinnehav i NCC AB: 100 B-aktier.



KOSTI MARKKANEN
Född 1938
Arbetstagarrepresentant för Svenska
Byggnadsarbetareförbundet. Ordinarie
ledamot sedan 1996.
Ledamot i Svenska Byggnadsarbetare-
förbundet Avdelning 2 Malmö.
Aktieinnehav i NCC AB: 115 A-aktier.



MARKUS HELLEBERG
Född 1954
Arbetstagarrepresentant för
Svenska Metallindustriarbetareförbundet.
Suppleant sedan 1998.



MARITA MANNERFJORD
Född 1944
Arbetstagarrepresentant för
Svenska Industritjänstemannaförbundet.
Suppleant sedan 1998.
Ledamot i Sifo Branschdelegation nr 3.
Aktieinnehav i NCC AB: 100 B-aktier.

○ Sekreterare



ULF WALLIN
Född 1949
Chefsjurist i NCC AB. Styrelsens
sekreterare i NCC AB sedan 1996.
Köpoptioner i NCC AB: motsvarande
2 000 B-aktier.

○ Revisorer

Ordinarie:

THOMAS JANSSON
Auktoriserad revisor.
KPMG Bohlins AB.
Revisor i NCC sedan 1998.
Tidigare suppleant i NCC sedan 1991.

WILLARD MÖLLER
Auktoriserad revisor.
SET Revisionsbyrå AB.
Revisor i NCC sedan 1991.

Suppleanter

CARL LINDGREN
Auktoriserad revisor.
KPMG Bohlins AB.
Suppleant i NCC sedan 1998.

STEFAN ANDERSSON
Auktoriserad revisor.
SET Revisionsbyrå AB.
Suppleant i NCC sedan 1991.

Valberedning

Styrelsen har beslutat föreslå bolagsstämman att inrätta en valberedning för framläggande av förslag vid ordinarie bolagsstämma till val av styrelseledamöter och revisorer samt arvoden till dessa.

**JAN SJÖQVIST**

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

**LARS WUOPIO**

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

**LENNART ERIKSSON**

Född 1942
Affärsområde Bostad
Anställd sedan 1964.
Styrelseordförande i SBUF.

**KENNETH ORRGREN**

Född 1942
Affärsområde Hus
Anställd sedan 1967.
Styrelseledamot i AB Previa Rikshälsan.
Ledamot i sektionstyrelsen 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**

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

**MAGNUS MANNESSON**

Född 1952
Affärsområde Fastigheter
Anställd sedan 1977.
Styrelseledamot i NK Cityfastigheter AB,
Vasaterminalen AB och Sollentuna Centrum AB.
Aktieinnehav i NCC AB: 2 000 B-aktier.
Köptioner i NCC AB: motsvarande
35 000 B-aktier.

**TOMMY NILSSON**

Född 1944
Affärsområde Invest
Anställd sedan 1968.
Styrelseledamot i BPA AB,
Neptun Maritime Abp och A-Train AB.
Köptioner i NCC AB: motsvarande
35 000 B-aktier.

**HANS ENGBRETSEN**

Född 1944
Miljö och Kvalitet
Anställd sedan 1979.
Styrelseledamot i A-Train AB.
Aktieinnehav i NCC AB: 8 000 B-aktier.

**GUNNAR LJLJESTRÖM**

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

**BO FRIBERG**

Född 1957
Ekonomi och IT
Anställd sedan 1988.
Styrelseledamot i Eldon AB.

**HANS-OLOF KARLSSON**

Född 1946
Information
Anställd sedan 1989.
Styrelseledamot i Byggförlaget.
Aktieinnehav i NCC AB: 1 000 B-aktier.
Köpooptioner i NCC AB: motsvarande
10 000 B-aktier.

**STAFFAN BENNERDT**

Född 1954
Finans
Anställd sedan 1985.
Styrelseordförande i Industrins
Finansförening.
Köpooptioner i NCC AB: motsvarande
10 000 B-aktier.

**LENNART APLEBERGER**

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

**LARS WIRDEBRAND**

Född 1938
SEC-alliansen och EU-frågor
Anställd sedan 1964.
Styrelseordförande i A-Train AB.
Styrelseledamot i Société Européenne
de Construction S.A., INS-alliansen.
Köpooptioner i NCC AB: motsvarande
10 000 B-aktier.

**KLAS FRISK**

Född 1957
Inköp
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
- NCC Treasury AB**
170 80 Solna
Besök: Vallgatan 3
Tfn: 08-655 20 54
Fax: 08-624 23 33
- Försäkrings AB Norden**
c/o NCC AB
170 80 Solna
Besök: Vallgatan 3
Tfn: 08-655 20 00
Fax: 08-624 09 09
- NCC Re AG**
P.O. Box 4558
CH-8022 Zürich
Schweiz
Besök: Schipfe 2
Tfn: +41 1 226 5555
Fax: +41 1 226 5565
- **NCC TEKNIK**
- Göteborg**
405 14 Göteborg
Tfn: 031-771 50 00
Fax: 031-15 11 88
- Malmö**
205 47 Malmö
Thomsons väg 40
Tfn: 040-31 70 00
Fax: 040-21 67 02
- Stockholm**
115 86 Stockholm
Tegeluddsvägen 21
Tfn: 08-782 00 00
Fax: 08-663 34 03
- **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 5262
- 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 Polska**
Ul. Fabryczna 15/22
00-446 Warszawa, Polen
Tfn: +48-22 628 4956
Fax: +48 22 628 4956
- **NCC ANLÄGGNING**
170 80 Solna
Besök: Vallgatan 3
Tfn: 08-655 20 00
Fax: 08-624 05 19
- NCC International**
170 80 Solna
Besök: Vallgatan 3
Tfn: 08-655 20 00
Fax: 08-624 00 14
- Regioner:**
- Norra Norrland**
Box 803
971 25 Luleå
Besök: Ålgatan 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**
112 89 Stockholm
Besök: Strandbergsgatan 61
Tfn: 08-13 63 00
Fax: 08-13 66 00
- 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 95
- 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, plan 4
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 Karlsgatan 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: 031-15 30 49
- Regioner:**
- Luleå**
Box 803
971 25 Luleå
Besök: Ålgatan 17 B
Tfn: 0920-734 00
Fax: 0920-22 34 65
- Umeå**
Löpevägen 3
906 20 Umeå
Tfn: 090-16 80 00
Fax: 090-17 29 36
- Sundsvall**
Box 704
851 21 Sundsvall
Besök: Erstagatan 2
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: Fålhagsleden 51
Tfn: 018-16 15 00
Fax: 018-14 98 28
- Västerås**
Box 810
721 22 Västerås
Besök: Tunbytorpsgatan 2A
Tfn: 021-10 55 00
Fax: 021-81 03 67
- Linköping**
Box 1505
581 15 Linköping
Besök: Hertig Karlsgatan 2
Tfn: 013-24 64 00
Fax: 013-31 35 17

Stockholm I

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

Stockholm II

115 86 Stockholm
Besök: Tegeluddsvägen 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

Byggservice Sverige

405 14 Göteborg
Besök: Gullbergs
Strandgata 2
Tfn: 031-771 50 00
Fax: 031-15 35 60

Dotterbolag:**Däldehög AB**

Box 8704
402 75 Göteborg
Besök: Södra
Hildedalsgatan 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

Tagenevägen 25
425 37 Hisings Kärra
Tfn: 031-57 85 00
Fax: 031-57 85 60

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 Kågeröd
Besök: Stenhuggaregatan 34
Tfn: 0418-841 00
Fax: 0418-807 09

NCC Industri Utland

170 80 Solna
Besök: 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 Nieuwenhuysse 5
B-1160 Bryssel
Tfn: +32 2 672 35 44
Fax: +32 2 672 06 30

Danmark**NCC Rasmussen & Schiøtz Ejendomme A/S**

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

England

NCC UK Group
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

Holland

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

Norge

NCC Eeg-Henriksen
Eiendom AS
Postboks 56, Sentrum
NO-0101 Oslo
Besök: Marieboes gae 13
Tfn: +47 22 98 68 00
Fax: +47 22 98 69 70

Polen

Pod Orlem Spółka Zoo
Ul. 11 Listopada 60-62
PL-43-300 Bielsko Biala
Tfn: +48-33 8 164 220
Fax: +4833 8 123 600
West Gate Polska
Spółka Z.O.O.
Ul. Poznanska 12/100
PL-00 680 Warszawa
Tfn: +48-22 625 67 01
Fax: +48 22 625 31 74

Ungern

NCC Fastigheter AB
Rözse Köz 4
H-1125 Budapest
Tfn: +36 1 202 08 98
Fax: +36 1 356 02 94

Tyskland, Ombud

NCC Property Consulting GmbH
Niederkasseler Lohweg 185
40547 Düsseldorf
Tfn: +49-211 520 14 400
Fax: +49-211 520 14 444

● **NCC INVEST**

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

Dotterbolag:**NVS Nordiska Värme Sana AB**

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

Intressebolag:**Neptun Maritime Abp**

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

A-Train AB

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

● **ALLIANSER****Société Européenne de Construction S.A. – SEC**

c/o NV STRABAG
Benelux SA
Zetel Brussel/Wallonie
Terhulpsessesteenweg, 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

NCCs KONCERNVISION ÄR ATT:

- Vara branschledande i Östersjöområdet vad gäller lönsamhet och marknadsposition och från denna bas utveckla en stark internationell projektverksamhet.
- 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.

