

# NCC 2004



Årsredovisning



## INNEHÅLL

2004 i korthet	1
Vd-kommentar	2
NCC-aktien	6
Bolagsstyrning	8
Finansiella mål	11
Strategisk inriktning	12
Risker och riskhantering	16
Marknad och konkurrenter	18
Miljö och samhälle	20
Medarbetarna	23
Koncernöversikt	26
– NCC Construction Sweden	28
– NCC Construction Denmark	30
– NCC Construction Finland	31
– NCC Construction Norway	32
– NCC Construction Germany	33
– NCC International Projects	34
– NCC Property Development	36
– NCC Roads	38
Förvaltningsberättelse	40
Resultaträkning med kommentarer	46
Balansräkning med kommentarer	48
Förändringar i eget kapital med kommentarer	50
Kassaflödesanalys med kommentarer	52
Noter	54
Revisionsberättelse	83
Flerårsöversikt	84
Kvartalsdata	86
Definitioner / Ordlista	87
Styrelse och revisorer	88
Ledning	90
Ekonomisk information	92
Sökordsregister	93

### Omslagsbilder:

Byggnadsarbetare, Turning Torso, Malmö.

Saltsjöqvarn, ett av NCCs projekt i Stockholmsregionen.

# NCC 2004

## FOKUS

Att fokusera på ett framgångsrikt affärsmanuskap innebär att prioritera lönsamhet framför volym. Konkurrensfördelarna utvecklas i nära samverkan med kunderna. NCCs fokus är att ägna all tid och kraft åt att lösa kundernas behov på bästa möjliga sätt.

## ENKELHET

Enkelhet innebär att minimera all byråkrati som hindrar affären och som inte genererar mer värde åt kunderna. Genom enkelhet ökas effektiviteten. Det ska vara enkelt att göra affärer med NCC.

## ANSVAR

Att bygga framtidens miljöer och därmed bidra till en hållbar samhällsutveckling är ett stort ansvar. Ansvarsfullt företagande skapar värde åt kunden och det personliga ansvarstagandet är en självklarhet.

# FRAMTIDENS MILJÖER FÖR ARBETE, BOENDE OCH KOMMUNIKATION

NCC är ett av Nordens ledande bygg- och fastighetsutvecklingsföretag. Omsättningen år 2004 var 45 miljarder kronor och antalet anställda 22 000.

## FOKUS PÅ NORDEN

NCC är verksamt inom hela värdekedjan när det gäller att skapa miljöer för arbete, boende och kommunikation. NCC utvecklar bostads- och fastighetsprojekt, bygger kontor, industrilokaler, bostäder, vägar och anläggningar samt övrig infrastruktur.

NCC erbjuder även insatsvaror för produktion, såsom kross och asfalt, samt svarar för beläggning, drift och underhåll av vägar. NCCs geografiska fokus är primärt den nordiska marknaden.

## FÖRVÄNTA LITE MER

NCCs vision är att kunden ska kunna förvänta lite mer av NCC i att utveckla framtidens miljöer för arbete, boende och kommunikation. NCC ska vara det unga spännande företaget som präglas av kundfokus, enkelhet och ansvarstagande.



Arken Åbo Akademi, Åbo.

## CONSTRUCTION

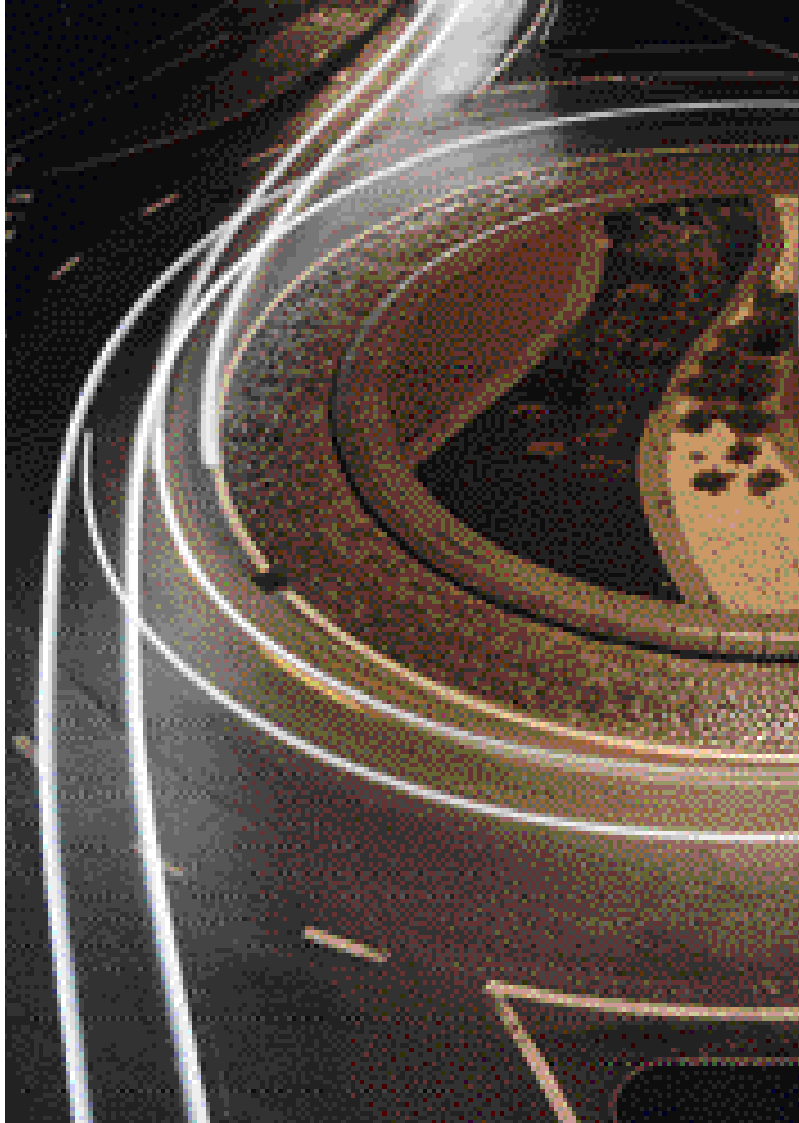
NCCs Construction-enheter bygger bostäder, kontor, övriga hus, industrilokaler, vägar, anläggningar och övrig infrastruktur med fokus på den nordiska marknaden.

Koncernen är idag ledande på flera nordiska marknader när det gäller att utveckla bostadsprojekt i egen regi.

# PROPERTY DEVELOPMENT

NCC Property Development utvecklar och säljer kommersiella fastigheter på tillväxtmarknader i Norden. Målgrupperna är dels användare som söker inspirerande miljöer, dels investerare som söker objekt med en över tiden stabil och säker avkastning.

Frösunda Front, Solna.



Rondell på Hisingen, Göteborg.

## ROADS

NCC Roads kärnaffär är produktion av krossprodukter och asfalt samt asfaltbeläggning och vägservice. NCC Roads är verksamt främst i Norden, Polen och S:t Petersburgområdet i Ryssland.

## 2004 I KORTHET

- Omvandlingen av NCC till ett finansiellt starkare bolag med en frisk och mindre riskexponerad kärnverksamhet slutfördes. De nordiska Construction-enheterna genererade en avkastning på sysselsatt kapital på över 27 procent och koncernens nettoskuld minskade under året från 4,9 till 0,7 Mdr SEK.
- Resultatet efter finansnetto förbättrades till 955 (-323) MSEK.
- Fastighetsförsäljningar på närmare 5 Mdr SEK genomfördes, inklusive den resterande 50-procentiga andelen i Kista Science Tower.
- En avveckling inleddes av internationella projekt i Afrika, Asien och Centralamerika. NCC International Projects upphörde som affärsområde per den 31 december 2004.
- Genombrott för NCC Partnering i Sverige med en order från LKAB värd 555 MSEK.
- Mot bakgrund av NCCs stärkta finansiella ställning föreslår styrelsen en ordinarie utdelning på 4,50 (2,75) SEK samt en extra utdelning om 10,00 SEK per aktie.

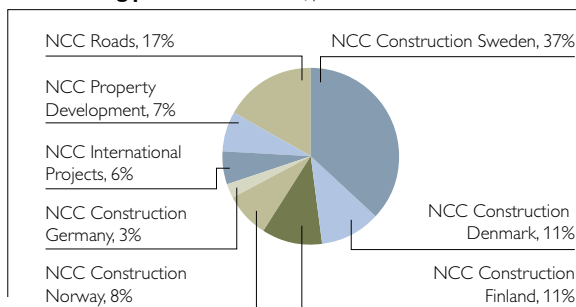
### Nyckeltal

MSEK	2004	2003
Orderingång	45 362	40 941
Omsättning	45 437	45 252
Rörelseresultat (EBIT)	1 117	5
Resultat efter finansnetto (EBT)	955	-323
Resultat efter skatt	856	-421
Resultat per aktie, efter full skatt, SEK	8,35	-4,10
Utdelning per aktie, SEK	4,50 <sup>1)</sup>	2,75
Extra utdelning per aktie, SEK	10,00 <sup>1)</sup>	6,70 <sup>2)</sup>
Kassaflöde före finansiering	4 495	762
Avkastning på eget kapital, %	14	neg
Soliditet, %	25	21
Nettolåneskuld	679	4 891
Medelantal anställda under året	22 214	24 076

<sup>1)</sup> Föreslagen utdelning.

<sup>2)</sup> Avser aktier i Altima som delades ut i december 2003.

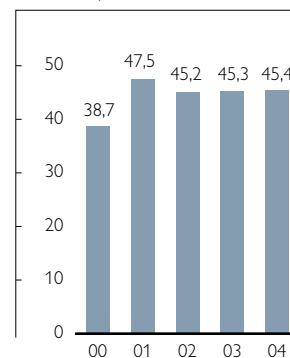
### Omsättning per affärsområde, procent



NCCs Construction-enheter svarade för 76 procent av koncernens omsättning under 2004.

### Nettoomsättning

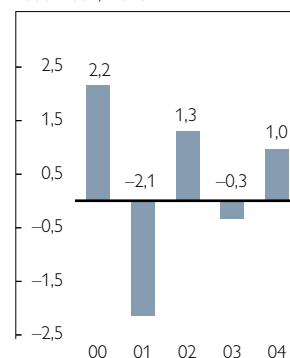
2000–2004, Mdr SEK



Nettoomsättningen har på senare år påverkats av avveckling av verksamheter; en selektiv anbudsgivning där lönsamhet har prioriterats framför volym och en försvagad marknad. Ökningen mellan 2000 och 2001 berodde främst på förvärv.

### Resultat efter finansnetto (EBT)

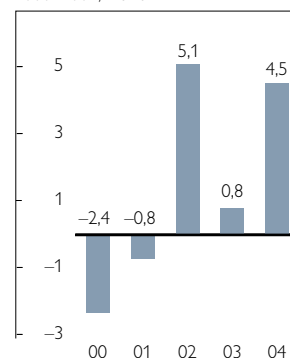
2000–2004, Mdr SEK



Resultatet för 2004 uppgick till 955 MSEK. De negativa resultaten för 2001 och 2003 berodde främst på nedskrivningar och omstruktureringar.

### Kassaflöde före finansiering

2000–2004, Mdr SEK



Kassaflödet före finansiering har förbättrats under de senaste åren, främst på grund av stora försäljningar av både förvaltningsfastigheter och fastighetsutvecklingsprojekt inom NCC Property Development. Kassaflödena från Construction-enheterna har också utvecklats positivt, framför allt genom högre lönsamhet.

# VD-KOMMENTAR

## RIKTNINGEN ÄR RÄTT – VI HAR KOMMIT EN BIT PÅ VÄG

**Avkastningen på eget kapital efter skatt blev 14 procent 2004. Det är inte tillräckligt bra, men det är en bit på vägen till vårt finansiella mål, som är 15 procent. Kassaflödet har varit fortsatt bra och nettoskulden har under 2004 minskat från 4,9 till 0,7 miljarder kronor. Vår finansiella situation är bättre än på mycket länge.**

- Alla de fyra nordiska Construction-enheterna hade för 2004 en avkastning på sysselsatt kapital överstigande 27 procent. Starkt bidragande till lönsamheten har den gynnsamma bostadsmarknaden varit, medan lönsamheten i övrig byggverksamhet kan förbättras. Den omfattande omstrukturering som på senare år genomförts i Norge, har resulterat i att detta affärsområde – som för några år sedan hade stora förluster – under 2004 hade koncernens högsta avkastning på sysselsatt kapital. NCC Construction Finland befäste förstaplatsen avseende rörelsemarginal.
- I början av 2004 påbörjade vi avvecklingen av all verksamhet i Asien, Afrika och Centralamerika. Bakgrunden är att den internationella entreprenadverksamheten inte varit lönsam under de senaste åren och att den binder betydande kapital. Genom denna åtgärd, som i huvudsak beräknas vara genomförd under 2006, minskar NCCs riskexponering i marknader där marknadskänningen är begränsad. Grundläggande i vår strategi är att arbeta i marknader vi känner till och med produkter och tjänster som vi förstår oss på.
- NCC Roads lönsamhet förbättrades 2004, men är fortsatt inte tillfredsställande. Det beror i huvudsak på överkapaci-

tet i asfaltmarknaden och därmed pressade priser, men den låga avkastningen på sysselsatt kapital beror också på förvärvad goodwill. NCC Roads fokus är att avyttra verksamheter som inte tillhör kärnverksamheten, minska kapitalbindningen samt effektivisera och rationalisera produktionen bland annat genom ökad grad av jämförelse och ranking mellan olika enheters produktivitet.

- Även NCC Property Developments lönsamhet var för svag. Kapitalbindningen har minskat betydligt tack vare att alla helägda förvaltningsfastigheter avyttrats, att verksamheten utanför Norden håller på att avvecklas och att ett flertal fastighetsprojekt som funnits i NCCs balansräkning under många år hyrts ut och sålts av. Steg för steg byggs en ny projektportfölj upp som ska ge en bättre avkastning inom några år.
- Totalavkastningen till aktieägarna – definierad som aktiekursutveckling under året plus utdelning – blev cirka 66 procent. Genomsnittet för börsen, beräknat enligt SIX Return Index, var 21 procent.
- Vår omfattande personalenkät, HKI, visar att stoltheten över att arbeta i NCC fortsätter att öka och allt fler av de anställda vill stanna kvar i bolaget.

De kommande åren ska organisation, produkter och tjänster fortsätta att trimmas. Vi kallar detta arbete för "Fitnessfasen". En konkurrenskraftigare grund utgör förutsättningen för framtida tillväxt med uthållig lönsamhet.

Alf Göransson har under året tagit ytterligare steg för att öka lönsamheten.



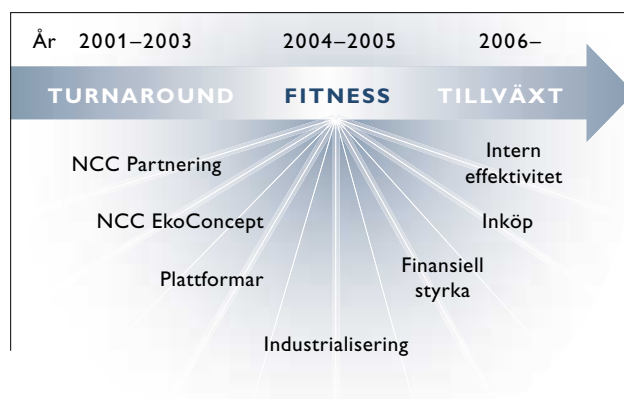
## GEOGRAFISKT FOKUS

Vi koncentrerar nu verksamheten till Norden, Polen, Tyskland, de baltiska länderna samt S:t Petersburgområdet. Genom att avveckla stora delar av den internationella verksamheten så minskar risken i bolaget. All erfarenhet i byggbranschen visar att när man arbetar i marknader som man inte har någon erfarenhet av, med kunder som man inte känner, i komplicerade och oftast stora byggprojekt och med personal med begränsad erfarenhet av denna kombination, så är förutsättningarna för att uppnå lönsamhet i projekten näst intill obefintliga. Likväl är tilltron till den egna förmågan och optimismen inför uppgiften alltid hög och djupt rotad i byggarens själ. Viljan att pröva nya utmaningar saknas aldrig.

Denna kraft och entreprenörsanda vill vi utveckla vidare och steg för steg rikta om från att ge sig in i nya affärsidéer, riskfyllda projekt, icke kalkylerbara risker och nya marknader till att hitta nya sätt att lösa gamla problem, att i partnering med våra kunder utveckla byggprocessen i kända marknader, finna nya inköpskanaler, internationalisera inköpen, öka direktinköpen, undvika grossistleden, industrialisera byggprocessen och utmana etablerade strukturer. Detta ska vi göra i marknader vi kan, med kunder vi känner och i samma typ av byggprojekt som vi byggt med stolthet och kvalitet under många år. Utmaningen är att få all kraft i denna riktning. Om det innebär att våra enheter utvecklas i olika takt spelar mindre roll så länge riktningen är rätt.

## NCC PARTNERING OCH NCC EKOCONCEPT

För tre år sedan började vi driva NCC Partnering som ett sätt att sänka byggkostnaderna och få en bättre process. NCC Partnering innebär att alla parter i ett byggprojekt arbetar med öppen redovisning av sina kostnader och med ett gemensamt incitament att sänka byggkostnaderna och dela på vinsten. Det innebär också att projekten bemannas med personer som kan och vill hitta nya sätt att lösa problem, och att all kreativitet och kompetens är samlad på samma sida staketet med en gemensam målsättning.



Under 2004 gick NCC in i "Fitness-fasen". Såväl organisation som produkter och tjänster trimmas för framtida tillväxt.

Att besöka projekten är prioriterat för Alf Göransson. Här tillsammans med lagbasen Hannu Ylipukki, Saltsjöqvarn.



Så länge riktningen är rätt spelar det mindre roll om våra enheter utvecklas i olika takt.

Sedan 2002 har vi fördubblat omsättningen i partneringprojekt. Den uppgick 2004 till cirka 3 miljarder kronor och kommer att öka ytterligare under 2005. Längst i Norden har vi nått i Danmark och en studie som vi genomfört visar att i partneringprojekt är 90 procent av kunderna mycket nöjda och anser sig ekonomiskt ha tjänat på att välja denna samarbetsform. Tidsplanerna har hållits och några rättsliga tvister mellan parterna har inte förekommit. I många projekt har slutkostnaden landat under planerad nivå, och vår marginal blivit drygt 1 procentenhet bättre.

Nu bygger vi vidare på NCC Partnering. Dels genom att erbjuda våra kunder del i de besparingar vi gör tack vare ökad andel internationella inköp, dels genom NCC EkoConcept. Det senare är en unik optimeringsmodell av projektets totalkostnad, det vill säga optimering av investering, drift- och underhållskostnader. Tjänsten är etablerad i Finland och utvecklas nu i hela koncernen.

### INTERNATIONALISERING OCH INDUSTRIALISERING AV NORDISK BYGGMARKNAD

Det är fortfarande alldeles för dyrt att bygga. Norden är på många områden en högprismarknad. De senaste sex åren har

kostnaderna för att bygga ett flerbostadshus ökat dubbelt så mycket som inflationen. Verkstadsindustrin har under de senaste tio åren kompenserat löneökningar med ökad produktivitet, medan byggsektorns löneökningar har lett till ökade byggkostnader.

Lägre byggkostnader handlar om långsiktig tillgång till kvalificerad personal, produktivitetsutveckling, processutveckling, ökat inslag av utländska byggföretag/installatörer/materialleverantörer, mer direktinköp från inhemska och utländska leverantörer, nya logistikstrukturer och industrialisering av byggprocessen.

Under 2004 har vi i ökad omfattning köpt byggmaterial från det forna Östeuropa och underentreprenader och installationer från Baltikum, Polen och Tyskland. Kostnaderna har sjunkit med minst 20–30 procent. Vi ser hur gamla strukturer utmanas av oss och av utländska byggare med sina underentreprenörer. Vi ser hur etablerade aktörer i olika led börjar fundera och delvis agera i nya banor.

Vi har under året lanserat ett verktyg – ”Prisbanken” – i vilket inköp registreras och sedan kan utnyttjas av hela koncernen som jämförelse vid kommande förhandlingar och inköp i nästa projekt. Vidare samordnas en allt större andel

Johanna Hagelberg är vd för NCCs nya inköpsbolag NCC Purchasing Group, som bygger vidare för fortsatt samordning och internationalisering av inköpsverksamheten.



"Prisbanken" är ett internt verktyg där inköp registreras och kan användas av hela koncernen som prisjämförare – ett led i NCCs arbete med att sänka kostnaderna.





av koncernens inköp i nordiska avtal, vilket leder till lägre kostnader och färre leverantörer. Vi kräver att våra medarbetare är lojala till dessa inköpsavtal, och för att säkerställa detta i en decentraliserad verksamhet som vår, har exempelvis kravet införts i bonusavtalen från och med 2005. Den som medvetet är illojal till nationella och nordiska inköpsavtal har också förverkat sin rätt till bonus.

Industrialisering av byggprocessen driver vi på olika fronter. Vi säljer och bygger framgångsrikt vår bostadsprodukt "Det ljuva livet®", som fabrikstillverkas och monteras på arbetsplatsen. Vi ökar stegvis prefabriceringsgraden i många byggprojekt. Vårt tyska bostadskoncept, med hög prefabriceringsgrad, expanderar nu till fler regioner i Tyskland och introduceras också i Norden. Vi utvecklar nordiska kontorskoncept, det vill säga en standardplattform från vilken sedan förändring och tillval kan ske. Vi gör en betydande satsning på att utveckla ett bostadskoncept för flerfamiljshus, som – om det faller väl ut, det vill säga blir billigare än att platsbygga – kommer att innebära att vi investerar i en fullskalefabrik i Mälardalen för produktion av prefabricerade byggelement med hög förädlingsgrad.

Från Saltsjöqvams Klippor har de boende utsikt över Saltsjön och Djurgården, och i det djupa bergschaktet förbereds ett underjordiskt parkeringsgarage.



## NCCs TILLVÄXTSTRATEGI

NCCs tillväxtstrategi är enkel. Vi ska ha lägre kostnader och skapa större mervärde för våra kunder än vad våra konkurrenter gör. I de marknader och produktområden där vi uppnår detta kommer vi att ha bra marginaler, och har vi bra marginaler och låga kostnader, har vi också de bästa förutsättningarna att vinna anbudstävlingarna, och då växer vi med automatik. Någon mer avancerad tillväxtstrategi än denna behöver vi inte. Den går att sammanfatta på några rader och den håller i all framtid. Detta ska vi göra i nära samarbete med våra kunder, gärna i partneringsprojekt, så att kunderna verkligen kan "Förvänta lite mer" av NCC.

Konsten och kryddan i att leda NCC är att få motivationen och kraften i denna riktning, och min tro är att ett gram motivation sannolikt är mer effektivt än ett ton fakta – åtminstone i byggbranschen.

Solna i februari 2005

Alf Göransson

*Verkställande direktör och koncernchef*

Alf Göransson i samtal med projektchef Stefan Karlsson och projektingenjör Angela Berg i Saltsjöqvarn.



”

NCCs tillväxtstrategi är enkel. Vi ska ha lägre kostnader och skapa större mervärde för våra kunder än vad våra konkurrenter gör.

# NCC-AKTIE

## HÖG TOTALAVKASTNING

**NCC-aktiens värde steg med nära 60 procent under 2004. Vid årets slut var kursen på B-aktien 88 SEK och börsvärdet uppgick till cirka 9 Mdr SEK. Totalavkastningen ökade till 66 procent.**

NCCs aktier introducerades på Stockholmsbörsen 1988 under namnet Nordstjernen. Aktien är idag noterad på O-listan och ingick under 2004 bland de mest omsatta i Attract 40. Börs-posten är 200 aktier. Aktiekapitalet uppgick per den 31 december 2004 till 867 MSEK fördelat på 54,9 miljoner A-aktier och 53,6 miljoner B-aktier med ett nominellt värde av 8 SEK per aktie. En A-aktie ger rätt till 10 röster och en B-aktie ger rätt till 1 röst.

### KURSUTVECKLING OCH HANDEL

Under 2004 steg NCCs B-aktie med 59 procent, från 55,50 SEK till 88,00 SEK. Det kan jämföras med Stockholmsbörsen som helhet som ökade med cirka 17 procent (enligt SIX Generalindex) och branschindex som ökade med cirka 35 procent (SIX bygg- och anläggningsrelaterade aktier). Som högst betalades NCCs B-aktie i 88,75 SEK den 30 december och som lägst i 50,00 SEK den 13 februari. Det totala börsvärdet på A- och B-aktierna vid årets slut var 8 984 MSEK (exklusive återköpta aktier).

Per dag omsattes i genomsnitt 6 143 (16 502) A-aktier och 159 778 (98 811) B-aktier. Antalet omsatta NCC-aktier under året var totalt 42,0 (29,1) miljoner, vilket motsvarar 41 (28) procent av det totala antalet utgivna NCC-aktier (exklusive återköpta aktier). Omsättningshastigheten för NCCs A-aktie var 28 procent och för B-aktien 85 procent (exklusive återköpta aktier). Omsättningshastigheten på börsen som helhet var 133 procent och på O-listan 82 procent.

### ÄGARSTRUKTUR

Antalet aktieägare i NCC var vid årsskiftet 24 103 (22 808) med Nordstjernen AB som största enskilda ägare med 54,6 procent av rösterna och 35,3 procent av kapitalet. Näst största ägare var L E Lundbergföretagen med 18,5 procent av rösterna och 13,6 procent av kapitalet. De tio största ägarna svarar tillsammans för 87,6 procent av rösterna och 66,7 procent av kapitalet. Av det svenska aktieägandet svarade institutioner för 31,3 procent av kapitalet och aktiefonder för 16,7 procent. Andelen utländska aktieägare utgjorde

6,8 procent av kapitalet med de största ägarandelarna i USA och Storbritannien. Inga större ägarförändringar har skett under året. Catella Fonder och SHB/SPP Fonder är nya bland de tio största ägarna och har ersatt Ram One Fond och Östersjöstiftelsen på denna lista.

### ÅTERKÖP OCH OMVANDLING AV AKTIER

Under åren 2000–2003 återköpte NCC totalt 6 035 392 B-aktier. Motiv för återköp har varit att använda dessa vid inlösen av optioner inom ramen för det rullande optionsprogram som upphörde 2002 (se vidare not 11 sid. 67). Inga återköp gjordes under 2004. Per den 18 februari 2005 hade 3 526 606 optioner inlösts. Efter avdrag för återköpta aktier uppgick antalet aktier vid årsskiftet till 102 400 430.

År 1996 infördes möjlighet för ägare av A-aktier att omvandla dessa till B-aktier. Under 2004 omvandlades 3 187 942 (2 892 296) A-aktier till B-aktier och sedan 1996 har totalt 8,3 miljoner aktier omvandlats. Begäran om omvandling ska göras skriftligt till styrelsen som löpande beslutar om omvandling.

### UTDELNING OCH UTDELNINGSPOLICY

NCCs utdelningspolicy har varit att cirka hälften av resultatet efter skatt ska delas ut till aktieägarna. Denna policy har från och med 2005 ändrats till att minst hälften av resultatet efter skatt ska delas ut. För 2004 föreslår styrelsen en ordinarie utdelning på 4,50 (2,75) SEK per aktie och en extra utdelning på 10,00 SEK, det vill säga totalt 14,50 SEK per aktie. Motivet till den extra utdelningen är NCCs förbättrade finansiella struktur.

Den ordinarie utdelningen motsvarar 54 procent av årets resultat efter skatt. Sammantaget skulle den föreslagna utdelningen, inklusive extra utdelning, uppgå till 1 485 (282) MSEK. Under 2003 delades förutom ordinarie utdelning även ut aktier i Altima till ett värde motsvarande 6,70 SEK per aktie.

Totalavkastningen (kursutveckling och utdelning) för NCC B var 2004 cirka 66 (22) procent. Genomsnittet för börsen, räknat enligt Six Return Index, var 21 (34) procent. För de aktieägare som behållit sina Altima-aktier och numera har aktier i Ramirent, har totalavkastningen på dessa uppgått till 40 procent under 2004.

## NCC-aktien under 5 år

	2000	2001	2002	2003	2004
Börskurs vid årets utgång, NCC B, SEK	69,00	70,00	53,00	55,50	88,00
Börsvärde, MSEK	7 353	7 347	5 366	5 625	8 984
Ordinarie utdelning, SEK	4,50	2,25	2,75	2,75	4,50 <sup>3)</sup>
Extra utdelning, SEK				6,70 <sup>1)</sup>	10,00 <sup>3)</sup>
Direktavkastning, %	6,5	3,2	5,2	17,0 <sup>2)</sup>	16,5 <sup>3)</sup>
Totalavkastning, %	-30	5	-23	22	66
Antal aktier vid årets utgång (miljoner)	105,7	105,0	102,4	102,4	102,4

Nyckeltal per aktie finns i Flerårsöversikten på sid. 85.

<sup>1)</sup> Avser Altima som delades ut 2003.

<sup>2)</sup> Inklusive värdet på Altima-aktierna.

<sup>3)</sup> Föreslagen utdelning.

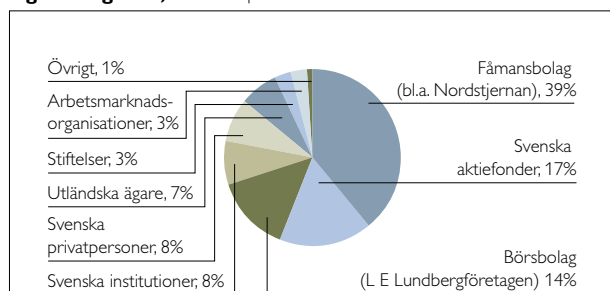
## Fördelning efter aktieinnehav<sup>1)</sup>

Aktieinnehav	Antal aktieägare	Procent av antal ägare	Antal aktier	Procent av aktiekapital
1-500	18 517	76,8	2 763 859	2,7
501-1 000	2 898	12,0	2 392 821	2,3
1 001-10 000	2 373	9,9	6 611 234	6,5
10 001-100 000	238	1,0	7 162 803	7,0
100 001-1 000 000	69	0,2	23 101 607	22,6
1 000 001-	8	0,1	60 368 106	58,9
<b>Totalt</b>	<b>24 103</b>	<b>100,0</b>	<b>102 400 430</b>	<b>100,0</b>

<sup>1)</sup> Beräkning efter avdrag för återköpta aktier.

(Källa: SIS Ägarservice.)

## Ägarkategorier, andel av kapital



Andelen svenskt institutionellt ägande inklusive aktiefonder uppgår till 48 procent.

## Ägarstruktur per 31 december 2004

Ägare	Antal		Procentandel <sup>1)</sup>	
	A-aktier	B-aktier	Kapital	Röster
Nordstjärnan	32 169 805	4 023 390	35,3	54,6
L E Lundbergföretagen	10 721 140	3 242 860	13,6	18,5
Robur Fonder	3 007 146	2 962 452	5,8	5,5
Eikos Fond	1 241 400	1 028 400	2,2	2,3
Sif	-	2 192 604	2,1	0,4
Svenska Handelsbanken	2 012 600	1 934	2,0	3,4
SEB Fonder	-	1 728 700	1,7	0,3
Skandia Liv	1 313 175	137 224	1,4	2,2
Catella Fonder	-	1 385 400	1,4	0,2
SHB/SPP Fonder	-	1 180 771	1,2	0,2
<b>Summa 10 största ägare</b>	<b>50 465 266</b>	<b>17 883 735</b>	<b>66,7</b>	<b>87,6</b>
Övriga aktieägare i Sverige	4 156 800	22 961 797	26,5	10,9
Övriga aktieägare i utlandet	229 817	6 703 015	6,8	1,5
<b>Totalt</b>	<b>54 851 883</b>	<b>47 548 547</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Återköpta aktier	-	6 035 392		
<b>Totalt antal aktier</b>	<b>54 851 883</b>	<b>53 583 939</b>		

<sup>1)</sup> Efter avdrag för återköpta aktier.

(Källa: SIS Ägarservice.)

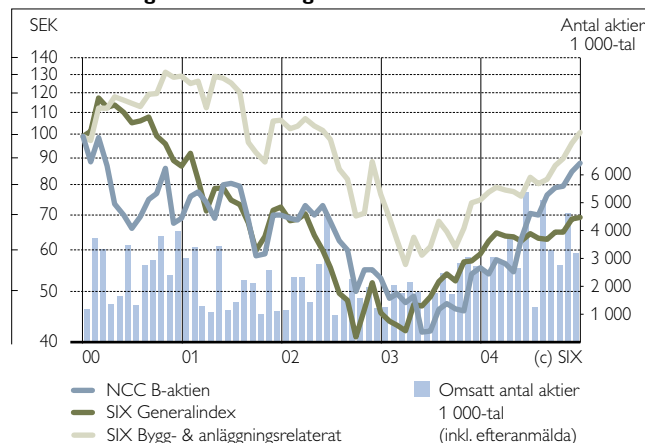
## A- och B-aktier<sup>1)</sup>

	A-aktier	B-aktier	Totalt A- och B-aktier
Antal aktier per 31/12 1999	63 111 682	45 324 140	108 435 822
Omstämpling av A-aktier till B-aktier 2000-2003	-5 071 857	5 071 857	
Återköpta aktier 2000-2003	0	-6 035 392	-6 035 392
Antal aktier per 31/12 2003	58 039 825	44 360 605	102 400 430
Omstämpling av A-aktier till B-aktier 2004	-3 187 942	3 187 942	
Återköpta aktier 2004	0	0	0
Antal aktier per 31/12 2004 <sup>2)</sup>	54 851 883	47 548 547	102 400 430
Antal röster	548 518 830	47 548 547	596 067 377
Procent av röster	92	8	100
Procent av kapital	53	47	100
Slutkurs 2004-12-30, SEK	87,50	88,00	
Börsvärde, MSEK	4 800	4 184	8 984

<sup>1)</sup> Under perioden 1 januari-17 februari 2005 omstämplades ytterligare 1 116 400 A-aktier till B-aktier.

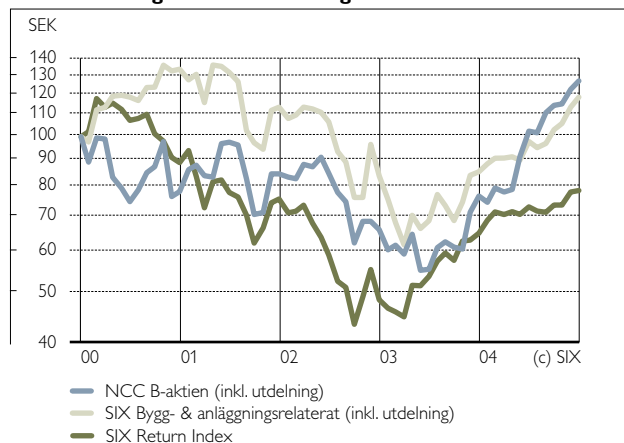
<sup>2)</sup> Per den 18 februari hade 3 526 606 optioner inlösts inom ramen för det optionsprogram som löpte 1999-2001. Se vidare not 11, sid. 67.

## Kursutveckling och omsättning 2000-2004



Kursen på NCCs B-aktie steg under 2004 med nära 60 procent. Generalindex steg samtidigt med 17 procent och branschindex med 35 procent.

## Totalavkastning inklusive utdelning 2000-2004



Totalavkastningen (kursutveckling inklusive utdelning) på NCCs B-aktie har varit bättre än börsens genomsnitt under de senaste fem åren.

# BOLAGSSTYRNING

## CORPORATE GOVERNANCE I NCC

### **BOLAGSSTÄMMA**

Kallelseförfarandet till bolagsstämman anges i bolagsordningen. Kallelse ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt i Dagens Nyheter eller annan rikstäckande tidning. Kallelse till ordinarie stämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till extra bolagsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman.

Bolagsstämma kan hållas i Stockholm, Solna eller Sigtuna kommun. Vid bolagsstämma får varje röstberättigad utöva rösträtt för fulla antalet ägda och företrädda aktier utan begränsning i röstetalet. Aktieägare får vid bolagsstämma medföra högst två biträden, om aktieägaren gjort föregående anmälan om detta.

Ordinarie bolagsstämma 2004 hölls den 7 april. Totalt 252 aktieägare som företrädde 50 268 110 A-aktier och 9 294 380 B-aktier närvarade och de representerade totalt 511 975 480 röster, motsvarande 90 procent av totala antalet röster.

### **AKTIESTRUKTUR OCH RÖSTRÄTT**

Aktier i NCC utges i två serier, serie A och serie B. Aktier av serie A kan utges till ett antal av högst 70 miljoner aktier samt aktier av serie B till ett antal av högst 114 miljoner aktier. Aktie av serie A berättigar till tio röster och aktie av serie B till en röst. Alla aktier ger samma rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst och berättigar till lika stor utdelning. För fördelning av antal aktier och röster se sid. 7.

Aktier av serie A kan på begäran omvandlas till aktier av serie B. Begäran om sådan omvandling ska göras skriftligen till styrelsen och beslut sker löpande. Efter beslut om omvandling anmäls detta till VPC för registrering. Omvandlingen är verkställd när registrering skett.

### **STYRELSENS SAMMANSÄTTNING**

Styrelsen ska bestå av lägst fem och högst tio ledamöter med högst åtta suppleanter som utses av bolagsstämman. De anställda är representerade i styrelsen. Styrelseledamöterna väljs för en period av ett år. Under 2004 var antalet styrelseledamöter valda av bolagsstämman sju, inklusive vd. Dessutom ingick tre representanter med två suppleanter för de anställda. Tre av styrelseledamöterna har beroendeställning gentemot den största aktieägaren Nordstjernen (Antonia

Ax:son Johnson, Tomas Billing och Marcus Storch) och en av ledamöterna (Fredrik Lundberg) gentemot den näst största aktieägaren L E Lundbergföretagen. Vd Alf Göransson är den enda styrelseledamot som även ingår i NCCs koncernledning. För information om enskilda styrelseledamöter, se sidorna 88–89.

### **NOMINERINGSARBETE**

Ordinarie bolagsstämma utser en valberedning som har till uppgift att föreslå bolagsstämman val av styrelseledamöter och arvoden till dessa samt förslag till revisorer. Till ledamöter i valberedningen valdes vid ordinarie bolagsstämma den 7 april 2004 Viveca Ax:son Johnson (styrelseledamot i Nordstjernen), Erik Åsbrink (styrelseordförande i Alecta), Ulf Lundahl (vice vd i L E Lundbergföretagen) och Johan Björkman (styrelseordförande i Nordstjernen) med Johan Björkman som ordförande. Styrelsens ordförande Tomas Billing var adjungerad ledamot i valberedningen, dock utan rösträtt. Ersättning har ej utgått till valberedningens ledamöter. Valberedningen hade under 2004 totalt två sammanträden.

### **STYRELSENS ARBETE**

Styrelsen hade under år 2004 åtta protokollförda sammanträden vilka följt en i förväg uppgjord plan. Styrelsens arbete omfattar främst strategiska frågor, affärsplaner, bokslut samt större investeringar och försäljningar samt andra beslut som enligt beslutsordningen ska behandlas av styrelsen. Redovisning av utveckling för bolagets verksamhet och ekonomi har varit en stående punkt på dagordningen. Styrelsen har upprättat en arbetsordning för sitt arbete samt instruktioner dels för arbetsfördelningen mellan styrelsen och vd, dels för den ekonomiska rapporteringen till styrelsen. Styrelsen genomförde ett antal arbetsplatsbesök under verksamhetsåret.

Andra befattningshavare i NCC har deltagit vid sammanträden som föredragande. NCCs chefjurist har varit sekreterare.

### **STYRELSENS ORDFÖRANDE**

Styrelsens ordförande leder styrelsearbetet och har förlöpande kontakter med vd för att löpande kunna följa koncernens verksamhet och utveckling. Ordföranden företräder bolaget i ägarfrågor.

## **RAPPORTERING**

Vd ansvarar för att styrelsen löpande erhåller rapportering och information som är av sådan beskaffenhet att styrelsen kan göra välgrundade bedömningar. Ekonomisk och finansiell rapportering framläggs vid varje ordinarie styrelsemöte. Kvartalsrapportering och bokslutskommuniké utgör den grundläggande rapporteringen och denna kompletteras med affärsenhetsinformation från NCCs interna rapportering. Dessutom tas väsentliga frågor av principiell eller stor ekonomisk betydelse upp vid varje ordinarie sammanträde.

## **UTVÄRDERING AV STYRELSEN**

Styrelsen utvärderas inom ramen för valberedningens arbete. Vidare gör styrelsen en gång per år en utvärdering av sitt arbete och formerna för styrelsearbetets genomförande, vilket utgör en del av valberedningens utvärdering.

## **KONTROLL OCH REVISION**

Styrelsen har under 2004 prövat frågan om inrättande av en revisionskommitté men valt att inte tillsätta någon sådan utan hantera frågorna inom ramen för det ordinarie styrelsearbetet. Styrelsen träffar revisorerna två gånger per år, varav en utan närvaro av den verkställande ledningen. Därutöver träffar styrelsens ordförande revisorerna vid ett antal tillfällen för bolagets räkning under året. För granskning av bolagets årsredovisning, redovisning och intern kontroll samt styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning ska på ordinarie bolagsstämma utses högst tre auktoriserade revisorer med högst tre suppleanter. Valberedningen utvärderar revisionsarbetet och nominerar revisorer. Mandattiden för revisorer är fyra år. Vid bolagsstämman den 7 april 2004 behandlades frågan om val av revisorer och då valdes Bo Ribers och Carl Lindgren till ordinarie revisorer. Till suppleanter valdes Helene Willberg och Björn Flink. Samtliga är auktoriserade revisorer hos KPMG Bohlins AB.

## **ERSÄTTNING TILL STYRELSEN**

Valberedningen föreslår ersättning till styrelsen. Vid bolagsstämman den 7 april 2004 beslutades om en ersättning för styrelsearbetet 2004 på sammanlagt 1 700 000 SEK att fördelas på de av bolagsstämman valda ledamöterna, med undantag av vd Alf Göransson som inte uppbär någon ersättning för sitt styrelsearbete. Ordföranden erhöll 400 000 SEK, vice ordföranden 300 000 SEK och de fyra övriga ledamöterna 250 000 SEK

vardera. Det sammanlagda arvudet för 2004 höjdes med 250 000 SEK jämfört med 2003 beroende på att styrelsen utökades med ytterligare en ledamot. Arbetstagarrepresentanter uppbär inget styrelsearvode.

## **ERSÄTTNING TILL VD OCH LEDNING**

Styrelsen har under 2004 prövat frågan om inrättande av en ersättningskommitté men valt att inte tillsätta någon sådan utan hanterat istället frågorna inom ramen för det ordinarie styrelsearbetet. Vd:s ersättningar föreslås av ordförande och fastställs av styrelsen. Koncernledningens ersättningar fastställs av vd och godkänns av styrelsens ordförande. Ersättning till vd och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön, rörlig ersättning samt övriga förmåner såsom pension. Ramvillkor för rörlig ersättning beslutas av styrelsen. Med andra ledande befattningshavare avses de personer som utöver vd utgör koncernledningen. En specifikation över löner och andra ersättningar avseende vd, ledande befattningshavare och styrelse finns i not 11, Personalkostnader på sid. 66–67.

## **VD**

Styrelsen har upprättat instruktioner dels för arbetsfördelningen mellan styrelsen och vd, dels för den ekonomiska rapporteringen till styrelsen (se även "Rapportering" ovan).

## **VICE VD**

I NCC-koncernen fanns under 2004 två vice verkställande direktörer; Olle Ehrlén, chef NCC Construction Sweden och Mats Wäppling, chef NCC Property Development tillika ansvarig för NCC Construction Germany och NCC International Projects. Från och med 2005 upphör NCC International Projects som affärsområde.

## **KONCERNLEDNING**

Under 2004 bestod NCCs koncernledning av vd, cheferna för NCC Construction Sweden, NCC Construction Denmark, NCC Construction Norway, NCC Construction Finland, NCC International Projects, NCC Property Development och NCC Roads, samt ekonomidirektör, personaldirektör, informationsdirektör och chefjurist. Från och med 2005 ingår ej personaldirektör (funktionen har avvecklats) och chef för NCC International Projects (affärsområdet har upphört). För information om ledamöter i koncernledningen 2005 se sid. 90–91.

Koncernledningen arbetar i huvudsak med strategiska frågor och har som regel möte en gång per månad.

### **INTERN KONTROLL OCH STYRNING**

NCCs verksamhet kräver en hög grad av delegerat ansvar. I koncernen finns en beslutsordning som klargör vem som gör vad i vilket skede i beslutsprocessen. Områden som regleras, förutom strategiska och organisatoriska frågor, är till exempel investeringar och försäljningar, hyres- och leasingavtal, finansiering, borgensförbindelser, garantier, anbudsprövningar och affärsöverenskommelser.

Antalet pågående projekt i produktion varierar mellan olika år och uppgår till flera tusen stycken. Organisationen för ett projekt varierar med projektets storlek och komplexitet. Varje projekt drivs av en projektledare som är ansvarig för produktutformning, inköp, ekonomi, produktion, kvalitet, färdigställande och överlämnande till kund.

Större projekt följs löpande varje månad av vd och ekonomidirektör. Anbud på projekt överstigande 300 MSEK genomgår en särskild anbudsprövning och ska godkännas av vd. Anbud på projekt överstigande 500 MSEK ska bekräftas av NCC ABs styrelse. Bostads- och fastighetsprojekt i egen regi som överstiger en investering på 10 MSEK ska godkännas av vd och projekt i egen regi överstigande 100 MSEK ska godkännas av NCC ABs styrelse.

### **AFFÄRSOMRÅDENAS STYRNING**

Koncernen är sammansatt av affärsområden som utgör separata dotterbolag som leds av en vd. Varje affärsområde har en styrelse. För vissa beslut krävs godkännande av koncernchef, styrelseordförande eller styrelsen i NCC AB. Beslutsordningen består av förslag, tillstyrkan, beslut och bekräftelse. Beredning av ett beslutsärende görs normalt av den instans som tar initiativ till eller är funktionellt ansvarig. Många typer av beslut föregås av ett samrådsförfarande.

Landchefen (chefen för NCC Construction-verksamheten) har ansvar för att ta initiativ i frågor som kräver samordning mellan olika NCC-enheter i respektive land. Exempel på frågor för landchef är koncernens varumärke och image, utnyttjande av synergipotentialer, enhetliga system för löner,

ekonomi, redovisning och IT samt samordnande av lönesättning och personalpolicies.

### **AFFÄRSETISKA RIKTLINJER**

Inom NCC har under de senaste åren bedrivits ett omfattande arbete för att utarbeta och implementera de värderingar som ska styra koncernen. Dessa värderingar har omsatts i normer och regler för hur NCC-medarbetare ska agera i olika situationer. Dessa har sammanfattats i ett dokument som 2003 fastställdes av koncernledningen: "NCCs affärsetiska riktlinjer", vilka gäller för samtliga medarbetare.

För att underlätta detta arbete har ett antal konkreta och pedagogiska exempel på vad riktlinjerna betyder i vardagen tagits fram som diskussionsmaterial. I NCCs stora och decentraliserade linjeorganisation är det ett omfattande och tidskrävande arbete att genomföra dessa diskussioner så att de når samtliga medarbetare. Förtydliganden och kompletteringar finns i koncernens policies inom specifika områden som inköp, information, ekonomi och personalfrågor.

Varje chef är inom sitt ansvarsområde skyldig att se till att både medarbetare och affärspartners är informerade om riktlinjerna och dess efterlevnad. Chefer inom NCC ska alltid föregå med gott exempel och agera enligt NCCs värderingar. Riktlinjerna följs fortlöpande upp som en naturlig del i den löpande verksamheten.

Upprepade eller allvarliga överträdelser gjorda av medarbetare inom NCC leder till arbetsrättsliga åtgärder. Om någon av NCCs underentreprenörer eller leverantörer upprepat eller allvarligt bryter mot NCCs riktlinjer avslutas affärssamarbetet.

År 2002 påbörjades ett omfattande utbildningsprogram ("Compliance Program") för affärsetik och konkurrensrätt. Utbildningen ingår numera i NCCs ordinarie utbildning för nytillträdde chefer och sedan 2002 har cirka 1 700 chefer i koncernen utbildats. Programmet är en del av anställningsförhållandet.

För mer information om kontroll och styrning i NCC, se koncernens hemsida, [www.ncc.info](http://www.ncc.info). Där återfinns till exempel bolagsordning, affärsetiska riktlinjer och olika policies.

# FINANSIELLA MÅL

NCC-koncernens strategi syftar till att skapa en god avkastning till aktieägarna under finansiell stabilitet. Detta avspeglas i de finansiella målen som är en avkastning på eget kapital efter skatt på 15 procent, ett positivt kassaflöde före finansiering och en nettoskuldsättning som understiger eget kapital. Nettolåneskulden definieras som räntebärande skulder minus likvida medel och räntebärande fordringar. Avkastningsmålet ska nås per kalenderår liksom målet att kassaflödet ska vara positivt. Nettoskuldsättningen ska inte överstiga det egna kapitalet vid något kvartalsbokslut.

Dessa finansiella mål är fastställda mot bakgrund av NCCs nuvarande operationella risker i den mix av verksamheter som finns i koncernen. Kapitalbehovet finns främst inom bostads- och fastighetsutvecklingsprojekt i egen regi samt det maskinintensiva NCC Roads. Entreprenadverksamhet har i stort sett inget kapitalbehov, men har stora säsongsmässiga förändringar av rörelsekapitalet.

NCC har successivt blivit ett mer renodlat entreprenadföretag utan större inslag av fastighetsförvaltning. Samtidigt

har riskexponeringen i koncernen minskat de senaste åren. Under 2004 har försäljningar skett av bland annat A-Train, Kista Science Tower och betongverksamheten i Norden. Även regleringar av Södra Länken och en skattetvist i Tyskland samt avvecklingen av den internationella projektverksamheten har minskat risknivån för koncernen som helhet.

I den operativa verksamhetsuppföljningen som sker internt inom NCC är de främsta finansiella nyckeltalen rörelsemarginal, avkastning på sysselsatt kapital och kassaflöde. Därutöver finns det andra verksamhetsrelaterade mål av väsentlig karaktär relaterade till arbetsmiljö, kundnöjdhet, produktkvalitet och miljöpåverkan.

## UTDELNINGSPOLICY

NCCs utdelningspolicy från och med 2005 är att minst hälften av årets resultat efter skatt ska delas ut till aktieägarna.

## Finansiella mål och utdelning

Mål	Utfall					Snitt 5 år	
	2000	2001	2002	2003	2004		
Avkastning på eget kapital efter skatt, %	15 <sup>1)</sup>	15	neg	11	neg	14	6
Skuldsättningsgrad <sup>2)</sup>	<1	0,8	1,4	0,8	0,8	0,1	0,8
Kassaflöde, MSEK	positivt	-2 356	-746	5 055	762	4 495	1 442
Utdelning, SEK	Policy: Från 2005 minst 50% av resultatet efter skatt	4,50	2,25	2,75	2,75	4,50	3,35

<sup>1)</sup> Målnivån var 12 procent till och med 2001.

<sup>2)</sup> Nytt mål från och med 2005: Nettolåneskuld / Eget kapital.

Frösunda Front, Solna. Ett lyckat fastighetsprojekt som blev fullt uthyrt strax efter färdigställandet med bland annat Eniro och Eli Lilly som stora hyresgäster.

# STRATEGISK INRIKTNING

## INDUSTRIELLT, HÅLLBART OCH EFFEKTIVT BYGGGANDE

**NCCs strategiska inriktning är en koncentration till kärnverksamheterna, en fokusering på den nordiska marknaden, lönsamhet framför volym och ett förändrat arbetssätt i branschen. Byggekostnaderna måste reduceras, byggprocessen effektiviseras och nya samarbetsformer etableras. NCCs målsättning är ett industriellt och effektivt byggande med låga drifts- och underhållskostnader för framtiden.**

### VISION

NCCs vision är att kunden ska kunna förvänta lite mer av NCC i att utveckla framtidens miljöer för arbete, boende och kommunikation. NCC ska vara det unga, spännande företaget som präglas av kundfokus, enkelhet och ansvarstagande.

### STRATEGI

#### Koncentration till kärnverksamheterna

NCC fortsätter fokuseringen på koncernens kärnverksamheter. Under 2004 såldes resterande betongverksamheter i Sverige och Danmark samt ytterligare några verksamheter i NCC Roads som inte tillhör kärnaffären. Merparten av det återstående beståndet av förvaltningsfastigheter såldes liksom större delen av fastigheter utanför Norden. Under året inleddes en koncentration av stora anläggningsprojekt till Östersjöområdet, vilket innebär att inga nya anbud lämnas på marknader i Afrika, Asien och Centralamerika.



Med konceptet Det ljuva livet® har NCC visat att det går att sänka byggekostnaderna för hyresrätter utan att ge avkall på kvalitet och trivsel. De färdigbyggda husdelarna, som tillverkas på fabrik i Hässleholm, är klara att monteras ihop på plats. Den korta byggtiden gör att omgivningarna störs minimalt och att hyresgästerna snabbt kan få tillgång till sin nya bostad. Metoden ger dessutom en mycket god kontroll på produktionen och lägre kostnader samt ett antal andra fördelar som till exempel god arbetsmiljö, täta konstruktioner med bättre isoleringsförmåga, ingen inbyggd fukt, bättre kvalitetssäkring och mindre energiförbrukning.

Bilden visar Södra Råtorp, Karlstad.





Strategin med samordnade internationella inköp som leder till sänkta kostnader börjar ta praktisk form och ge konkreta resultat. Ett exempel är denna trappa med trappsteg i granit som finns i Lysaker Brygge, Oslo.

### **Förändrat arbetssätt i branschen**

NCC vill förändra byggbranschen och ett viktigt mål är att reducera byggkostnaderna. Framgångsfaktorena är nya samarbetsformer med kunder och underleverantörer, ett nytt synsätt på byggande där hela livscykelkostnaden beaktas i projektutvecklingsfasen, en mer effektiv byggprocess och förändrade inköpsmönster. En grundförutsättning för att driva förändringar i branschen är att det finns stabila och gemensamma värderingar i NCC-koncernen när det gäller synen bland annat på affärsetik, ledarskap, medarbetare och miljöfrågor.

### **Nya samarbetsformer – NCC Partnering**

Det traditionella sättet att arbeta i byggbranschen är att lämna anbud varefter uppdraget utförs enligt de specifikationer som legat till grund för anbudet. Avvikelser under pro-

jektets gång debiteras extra, vilket kan leda till schismer mellan bland annat beställare och byggare. NCC vill i allt högre utsträckning samarbeta med alla parter i ett projekt. NCCs samarbetsform för en bättre och mer kostnadseffektiv byggprocess heter NCC Partnering. Det innebär att parterna i ett projekt har öppen redovisning av alla kostnader och gemensamma ekonomiska incitament för att reducera byggkostnaderna. Jämfört med traditionella arbetsformer ger NCC Partnering en lägre risknivå i projekten bland annat genom färre tvister. Intresset för NCC Partnering ökar stadigt och omsättningen uppgick under 2004 till cirka 3 Mdr SEK, att jämföra med 1,5 Mdr SEK 2002.

### **Industrialiserat byggande**

Genom en allt högre grad av prefabricerade och monteringsfärdiga enheter där en större del av arbetet sker i fabriksmiljö

kan byggandet effektiviseras. En stor del av småhusproduktionen i Norden är redan idag industrialiserad och i Tyskland erbjuder NCC ett helt färdigt koncept med stor valfrihet utifrån en standardiserad plattform. NCCs ambition är att i större skala även serietillverka flerbostadshus för att därigenom kunna sänka byggkostnaderna. Efterfrågan i det lägre prissegmentet är stor, framför allt i Sverige. NCC har gjort investeringar inom detta strategiskt viktiga område och fortsatta satsningar görs under 2005.

### Hållbart byggande

Med byggbranschens traditionella sätt att se på byggkostnader så koncentreras beräkningarna till själva uppförandet. NCC vill i högre grad se till ett projekts totala kostnad under hela dess livscykel. I en sådan beräkning kommer även fakto-

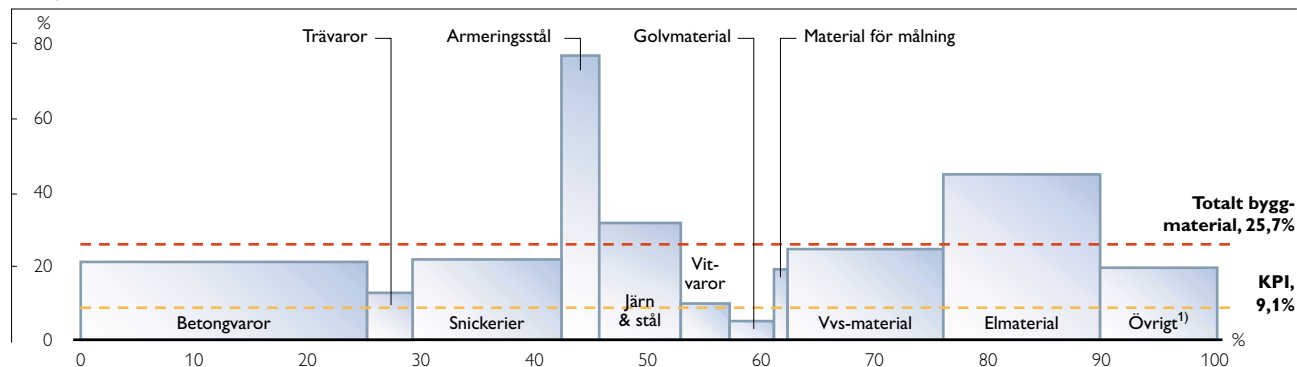
rer som hållbarhet, drift och underhåll att vägas in i projektets totalkostnad. Ett livscykel tänkande bidrar också till att bygga energisnålt och med hållbara material för att reducera underhållet. I Finland har NCC sedan flera år arbetat med NCC EkoConcept, en modell för beräkning av livscykelkostnader. NCC arbetar också med olika projekt och miljömål för att bidra till hållbart byggande inom andra områden, se även sid. 20–21.

### Förändrade inköp effektiviserar byggandet

Byggkostnaderna har under flera år ökat mer än inflationen. En anledning är att byggprocessen är orationell och har många inblandade parter. NCC arbetar strategiskt med att förändra och effektivisera byggprocessen. Med förändrade samarbetsformer och en högre grad av industrialisering förändras även

### Utveckling för olika byggvaror i Sverige, december 1998–december 2004

Faktorprisindex för flerbostadshus exkl. moms



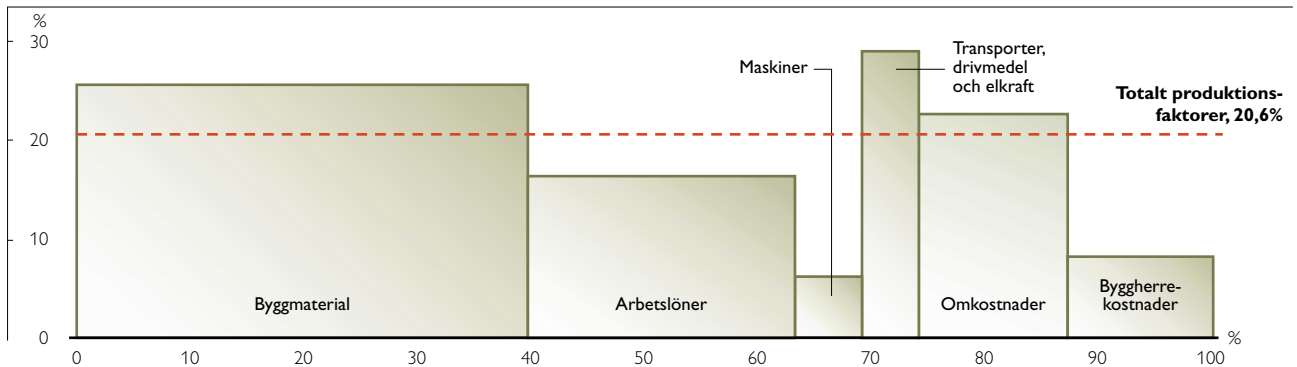
<sup>1)</sup> Här ingår bland annat material till värmeisolering, soputrustning, gips- och träbaserade skivor, papp med mera.

Priserna på byggvaror i Sverige har i genomsnitt ökat med 25,7 procent från och med december 1998 till och med december 2004. Den största prisökningen har skett inom armeringsstål med närmare 80 procent. Konsumentprisindex (KPI) ökade under motsvarande period med 9,1 procent.

(Källa: SCB.)

### Utveckling för olika produktionsfaktorer i Sverige, december 1998–december 2004

Faktorprisindex för flerbostadshus exkl. moms



Byggmaterial står för 40 procent av produktionskostnaden för ett flerbostadshus i Sverige. Priset på byggmaterial har ökat med cirka 25 procent sedan december 1998.

(Källa: SCB.)

andra processer. Inköp är det ekonomiskt mest centrala. Ett intensivt arbete pågår inom NCC-koncernen för att samordna och effektivisera inköpen. NCC-koncernens totala inköp uppgår till cirka 30 Mdr SEK per år. Under 2004 samordnades cirka 4 procent av dessa inköp på nordisk nivå.

NCCs inköpsstrategi är framför allt att koncentrera volymerna, att få bästa pris och att hitta nya leverantörer på nya marknader. Exempel på denna strategi är att NCC har koncerngemensamma inköpsavtal med leverantörer av exempelvis hissar, vitvaror, isolering, arbetskläder samt tele- och datakommunikation. NCC köper också allt mer från nya inköpsmarknader, till exempel mycket stål och betongelement från Polen. Ett viktigt verktyg i inköpsarbetet är den prisbank som byggts upp och som underlättar för organisationen att få bästa pris.

## Värderingar

NCCs ambition är att vara företaget som leder utvecklingen, förändringen och industrialiseringen av byggprocessen. Att driva den processen kräver ett tydligt ledarskap där varje enskild individs inställning och handling bidrar till förändringen. En förutsättning är en organisation och medarbetare med stabila och gemensamma värderingar. NCC har sedan 2001 arbetat systematiskt med värderingar och detta arbete fortlöper kontinuerligt. NCCs affärsetiska riktlinjer fastställdes 2003 och sammanfattar koncernens förhållningssätt i frågor som affärsetik, mänskliga rättigheter, arbetsmiljö och miljöansvar samt hur dessa följs upp.

## NCC PARTNERING GER NÖJDARE KUNDER OCH LÄGRE RISKER

NCC Partnering är en samarbetsform som utvecklats för att ge en bättre och mer kostnadseffektiv byggprocess. Partnering ger nöjdare kunder, lägre byggkostnader och bättre marginaler. En dansk kundundersökning, som jämför NCCs traditionella byggprojekt med partneringprojekt mellan åren 2000 och 2004, ger entydiga svar om effekterna:

Kunderna lyfter fram följande fördelar med partnering:

- Färre tvister. Inte en tvist på fyra år i de 37 undersökta partneringprojekten.
- Bättre kvalitet.
- Bättre leveransprecision.
- De ekonomiska ramarna håller.

Fördelarna för NCC var framförallt bättre marginal (1–1,5 procent högre i partneringprojekten), mindre risk för tvister och mer nöjda medarbetare.

NCC ökar satsningen på partnering som arbetsform. Totalt omsatte partneringprojekten cirka 3 Mdr SEK 2004, vilket är en fördubbling jämfört med 2002.

Ett av de största partneringprojekten hittills inom NCC, och genombrottet i Sverige, startade i november 2004 och är ett samarbete med LKAB.

Projektet omfattar ett utbyggt anrikningsverk, ett kulsinterverk samt en större och modernare lastnings- och lossningsstation med järnvägsspår och lagerytor. Allt beräknat till 555 MSEK.

Projektet är lokaliserat till Vitåforsgruvan i Malmberget, strax utanför Gällivare, och är själva byggdelen i den investering på totalt 2,6 Mdr SEK som LKAB gör i ett nytt kulsinterverk. Anläggningen ökar produktionskapaciteten med 2 miljoner ton och LKABs totala omsättning med 800 MSEK per år.



# RISKER OCH RISKHANTERING

## VÄSENTLIGT LÄGRE RISKPROFIL

### OPERATIVA RISKER

Den viktigaste operativa riskbegränsningen i en entreprenadverksamhet sker i anbudsproceduren. NCCs övergripande strategi är att ha en selektiv anbudspolitik för att minimera andelen förlustprojekt. NCC prioriterar att lämna anbud på projekt där riskerna är identifierade och därmed möjliga att hantera och kalkylera.

Flertalet risker, såsom kontraktsrisker samt tekniska och produktionsmässiga risker, hanteras och minimeras bäst genom samarbete i tidiga skeden med kunden och andra aktörer. Nya samarbetsformer, framför allt NCC Partnering, är därför ett viktigt steg i att begränsa riskerna.

Styrningen av projekten är avgörande för att minimera problem och därmed kostnader. Inom Construction-enheterna arbetar NCC med ett processtyrvt verksamhetssystem för styrning och uppföljning. Ett flertal av koncernens enheter är kvalitets- och miljöcertifierade.

### UTVECKLINGSRISKER

Projektutveckling i egen regi, såväl inom bostäder som kommersiella fastigheter, innehåller förutom entreprenadrisk också en utvecklingsrisk. Varje projektidå måste anpassas till lokala marknadspreferenser och de myndighetskrav som

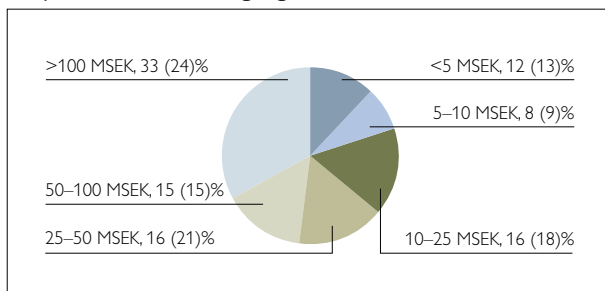
ställs i planarbetet. Att driva ett projekt genom till exempel en kommuns handläggning och eventuella överklaganden samt optimera satsningar tidsmässigt kräver spetskompetens.

För att minska dessa risker har NCC successivt begränsat de marknader koncernen verkar på. Boende- och fastighetsprojekt i egen regi görs idag främst på de stora tillväxtorterna i Norden. Dessutom har NCC medvetet valt bort att utveckla alltför nischade projekt riktade mot smala målgrupper då vinsterna i dessa historiskt inte motsvarat den ökade risk de innebär. Riskbegränsning sker genom krav på en hög uthyrningsgrad vid projektstart samtidigt som kapitalbindning reduceras genom tidiga försäljningar.

Den viktigaste åtgärden under 2004 är att NCC valt att utveckla all verksamhet i Asien, Afrika och Centralamerika. Bakgrunden är att den internationella entreprenadverksamheten binder betydande kapital och är förknippad med stora risker. Genom denna åtgärd, som beräknas vara genomförd senast under 2006, minskar NCCs riskexponering i marknader där marknadskännetiden är begränsad.

Grundläggande i NCCs strategi är att arbeta i marknader som är kända och med produkter och tjänster där företaget har hög kompetens.

Projektstorlek i ordergång 2004, NCCs Construction-enheter



Ökningen av projekt större än 100 MSEK är mest framträdande i den svenska verksamheten. Bland annat erhöll NCC två delprojekt i byggandet av Citytunneln i Malmö och ett partneringskontrakt på ett kulsinterverk åt LKAB.

Större pågående projekt<sup>1)</sup>

Projekt	NCCs andel av ordervärde	Färdigställandegrad per 31 dec 2004	Beräknat färdigställande
Circle Line C822, Singapore	1 492	54%	2006
Citytunneln Station E101 Malmö, Sverige	1 123	0%	2009
Snøhvit/Tractebel, Norge	797	83%	2005
Lysaker Brygge, etapp I-III, Norge	683	84%	2005
Alberga, Finland	639	64%	2005
Circle Line C825, Singapore	565	61%	2006
MK3 Vitåfors, Sverige	555	3%	2006
Trollhättetunneln, Sverige	456	78%	2005
E4 Markaryd, Sverige	397	70%	2006
Rya kraftvärmeverk, Sverige	372	21%	2006
Chalinsze-Melela, Tanzania	345	91%	2005
Sjukhus Linköping, Sverige	339	7%	2006
Frøsilo, Danmark	307	81%	2005

<sup>1)</sup> Entreprenadprojekt åt extern kund överstigande 300 MSEK.

### **SÄSONGRISKER**

Affärsområde NCC Roads har en stor säsongsvariation i sin asfaltverksamhet där upphandlingar i stor utsträckning sker under våren och asfaltproduktion och utläggning sker under sommarhalvåret. En varm höst kan påverka produktionen positivt, medan en lång och kall vinter kan försämra resultatet. För att hantera dessa risker erbjuder NCC Roads hela värdekedjan med vägrelaterade produkter och tjänster. Bland annat drift- och underhållsverksamheten kompletterar belägningsverksamheten över året. Viss säsongsvariation finns även i Construction-enheterna.

### **RISK FÖR FELVID VINSTAVRÄKNING**

I entreprenadprojekt tillämpar NCC – i likhet med andra byggföretag – successiv vinstavräkning. Det innebär att resultatet avräknas i takt med färdigställandet, det vill säga innan slutligt resultat är fastställt. Risken för att det slutliga resultatet kommer att avvika från det successiva minimeras genom NCCs modell för projektstyrning. Projektstyrningen innebär att för samtliga entreprenadprojekt görs uppföljning som ligger till grund för resultatavräkning. Om det slutliga resultatet för projektet då bedöms vara negativt, kommer projektets resultat omedelbart att belastas med hela förlusten, oavsett hur färdigställt projektet är.

För boendeprojekt i egen regi avräknas resultatet efter det lägsta av upparbetnings- och försäljningsgrad. På så sätt undviks att resultat från boendeprojekt i egen regi avräknas utan att försäljning skett.

Då nya IFRS-regler träder i kraft kommer resultatavräkningen för boendeprojekt i egen regi att göras enligt modellen upparbetningsgrad multiplicerat med färdigställandegrad, vilket innebär en försiktigare resultatavräkning.

### **FINANSIELL RISK**

Det finansiella risktagandet ska ses mot bakgrund av det kapitalbehov de olika verksamheterna i NCC har. Entreprenadverksamheter har normalt sett ingen kapitalbindning utan ska finansieras genom positivt kassaflöde i projekten.

Bostads- och fastighetsutveckling i egen regi binder kapital under hela projektets gång genom investering i mark, därefter utveckling och slutligen försäljning av projektet.

NCC Roads binder kapital i anläggningstillgångar (täckter, krossar, asfaltverk, maskiner för utläggning, med mera).

Sammantaget innebär detta att NCC-koncernen med nuvarande verksamhetsmix ska ha en nettoskuld som ej överstiger det egna kapitalet. Se även "Finansiella mål" sid. 11.

Koncernens finansiella risker såsom ränte-, valuta-, kredit-, likviditets- och finansieringsrisker hanteras centralt i syfte att minimera och kontrollera riskexponeringen.

# MARKNAD OCH KONKURRENTER

## UPPÅT FÖR BOSTÄDER 2004 – FÖRSIKTIGT POSITIVT INFÖR 2005

Den nordiska byggmarknaden var 2004 i nivå med 2003. Marknaden för nybyggnation av kommersiella fastighetsprojekt var på en fortsatt låg nivå medan bostadsinvesteringarna ökade kraftigt. En viss tillväxt väntas för 2005.

Byggkonjunkturen följer som regel den allmänna ekonomiska utvecklingen mätt som bruttonationalprodukten, dock med en eftersläpning på minst ett år. Detta beror delvis på att byggprojekt ofta handlas upp i en konjunkturcykel och produceras i en annan. Större projekt löper också över en längre tid. Infrastrukturprojekt kan fungera som konjunkturutmärkare och påverkas av politiska ställningstaganden och statsfinansiella hänsyn.

### MARKNADSUTVECKLING

Under 2004 var bygginvesteringarna i Norden totalt sett på en oförändrad nivå jämfört med 2003. För 2005 förväntas NCC tillväxt, främst beroende på att en allt starkare bostads- och anläggningsmarknad förväntas uppväga den försvagade kontorsmarknaden i Norden.

Efterfrågan på bostäder har varit hög under 2004 i samtliga nordiska länder, bland annat beroende på låga räntenivåer. Under 2004 ökade försäljningen av bostäder på alla marknader. Totalt byggstartade NCC 3 158 (2 751) bostäder och sålde 3 595 (3 371). På senare år har NCCs position som bostadsbyggare förstärkts på alla nordiska marknader. NCC bygger även bostäder i begränsad omfattning i utvalda delar av Tyskland, framförallt i Berlin-Brandenburgområdet.

Marknaden för anläggningsarbeten i Norden har visat tendenser till ökning under 2004 och förväntas, enligt NCC, fortsätta växa kommande år. Flera större infrastrukturprojekt är planerade och bland annat beräknas byggstart av City-tunneln i Malmö under 2005.

Efterfrågan på kontor och offentliga lokaler var fortsatt svag under 2004 och ingen vändning väntas under 2005. Marknadsklimatet för att starta kommersiella fastighetsprojekt har varit svag de senaste åren och vakansgraderna i de nordiska huvudstäderna var vid årsskiftet 2004/2005 fortsatt höga. Intresset från investerare var under 2004 fortsatt stort för fastigheter med hög uthyrningsgrad.

I Polen, där NCC framför allt är verksamt inom asfalt, kross och beläggning, växer marknaden snabbare än i de nordiska länderna. Tillväxten 2005 förväntas, enligt NCCs bedömning, bli 10 procent. I S:t Petersburgområdet finns en ökad efterfrågan på anläggningsprojekt. Det är också en växande marknad för NCC Roads.

### KONKURRENTER

Den nordiska byggmarknaden är nationell och mycket fragmenterad. NCC är näst störst och koncernens andel av de totala bygginvesteringarna uppgår till cirka 6 procent. På de lokala marknaderna konkurrerar NCC med många mindre entreprenadföretag. När det gäller större anläggningsprojekt i Norden upphandlas dessa ofta i internationell konkurrens med Europas största byggföretag. Stora anläggningsprojekt drivs ofta i konsortier.

### Fastighetsmarknader i Norden 2004

	Vakansgrad,%		Hyra,m <sup>2</sup> /år <sup>2</sup>		Direktavkastning,% <sup>2)</sup>
Köpenhamn	9 →		1 675 (DKK) →		6,25 →
Helsingfors	10 →		300 (EUR) →		6,50–7,00 →
Oslo	9 ↘		1 700 (NOK) ↗		6,00 →
Stockholm	18 <sup>1)</sup> →		3 600 (SEK) →		5,85 ↘

<sup>1)</sup> Avser Storstockholm.

<sup>2)</sup> Avser City Business District.

(Källa: NCC.)

### Byggmarknaden i Norden 2005

Marknadsutveckling tillväxtprognos,%	Sverige	Danmark	Norge	Finland
Bostäder	↗	↗	→	→
Hus	↘	↗	→	→
Anläggning	↗	→	→	N/A <sup>1)</sup>
<b>Totalt</b>	↗	↗	→	→

<sup>1)</sup> NCC är ej verksamt på denna marknad. (Källa: NCC.)

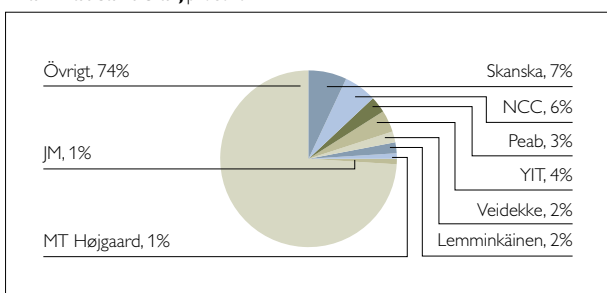
NCCs bedömning är att byggmarknaden som helhet i Norden visar tillväxt 2005.

I Norden är NCCs främsta konkurrenter svenska Skanska och Peab, danska MT Højgaard, norska Veidekke samt finländska YIT och Lemminkäinen. I Sverige är JM en stor konkurrent när det gäller bostadsbyggande. Inom anläggningsprojekt och vägbyggande samt asfalt och beläggning i Norden är statliga och kommunala produktionsenheter betydande konkurrenter.

NCC arbetar med fastighetsutveckling i egen regi parallellt med det traditionella uppdragsbyggandet. NCC

Property Development arbetar i de nordiska ländernas storstadsområden, det vill säga Stockholm, Göteborg och Malmö i Sverige, Köpenhamn och Århus i Danmark, Oslo i Norge samt Helsingfors och Tammerfors i Finland. Antalet konkurrenter inom fastighetsutveckling är många, alltifrån enskilda fastighetsägare till traditionella fastighetsbolag och andra stora byggföretag. På vissa marknader, främst i Danmark, finns också renodlade fastighetsutvecklingsföretag, som till exempel Sjælsø Gruppen.

#### Marknadsandelar, procent



Byggmarknaden i Norden omsatte under 2004 totalt cirka 690 Mdr SEK, fördelat ungefär lika i Sverige, Norge, Finland och Danmark. Marknaden är mycket fragmenterad och trots att NCC är näst störst av byggföretagen i Norden är koncernens totala marknadsandel endast 6 procent.  
(Källa: Euroconstruct.)

#### Byggrätter i NCC, byggstartade och sålda bostäder i egen regi i NCC per 31 december 2004

	Sverige		Danmark		Finland		Norge		Tyskland		Koncernen	
	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003
Antal byggrätter	10 200	11 700	493	443	6 834	6 640	1 633	1 684	1 242	1 012	20 402	21 479
Antal byggstartade bostäder	1 155	815	345	209	1 229	1 201	68	264	361	262	3 158	2 751
Antal sålda bostäder	1 450	1 056	629	453	1 057	1 157	133	218	326	360	3 595	3 371
Antal bostäder i pågående produktion <sup>1)</sup>	1 993		317		1 412		141		269		4 132	
Antal osålda bostäder som varit färdigställda bostäder mer än sex månader	110	115	8	18	6	11	18	33	101	92	243	269

<sup>1)</sup> Statistik för 2003 ej tillgänglig.

#### Konkurrenter i Norden 2004

Nyckeltal och produkter	NCC	Skanska <sup>1)</sup>	Peab	MT Højgaard <sup>2)</sup>	Veidekke	YIT	Lemminkäinen	JM	Colas	CRH <sup>3)</sup>	Heidelberg Cement <sup>3)</sup>
Omsättning (Mdr SEK)	45	121	22	9	14	28	14	8	75	20	7
Antal anställda (tusental)	22	54	11	5	7	22	7	2	56	10	5
Bostäder	•	•	•	•	•	•	•	•			
Hus	•	•	•	•	•	•	•	•			
Anläggning	•	•	•	•	•	•	•				
Asfalt, kross, betong	•	•	•		•		•		•	•	•
Fastighetsutveckling	•	•		•	•	•		•			
Maskinverksamhet		•	•	•							

<sup>1)</sup> Av Skanskas omsättning uppskattas cirka 45 Mdr SEK härröra från nordisk verksamhet.

<sup>2)</sup> Avser perioden oktober 2003–september 2004.

<sup>3)</sup> NCCs uppskattning av relevant marknad.

Den nordiska byggmarknaden är fragmenterad och kännetecknas av tusentals små aktörer. På den lokala marknaden konkurrerar NCC därför med många små entreprenadföretag.

# MILJÖ OCH SAMHÄLLE

## ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE FÖR HÅLLBAR UTVECKLING

**Att bygga framtidens miljöer är ett stort ansvar. NCC ska verka för ett hållbart samhälle genom att verksamheten, produkterna och tjänsterna utvecklas med långsiktig inriktning.**

### **SAMVERKAN SKAPAR LÅNGSIKTIGA VÄRDEN**

En förutsättning för detta är att NCC skapar en långsiktig och god relation med alla intressenter, baserad på kunskap om och ömsesidig respekt för varandras behov. Det gäller primärt kunder, medarbetare och ägare – men också partners, underentreprenörer, leverantörer, användare, myndigheter och andra intressenter i samhället.

NCC Partnering tillsammans med NCC EkoConcept skapar ökade förutsättningar för ett livscykel tänkande vid projektering av byggnader och anläggningar. När framtida drift- och underhållskostnader är tydliga och mätbara prioriteras resurssnåla lösningar i ökad omfattning – till nytta för både kunder, användare och samhället i stort.

Under 2004 har NCC fortsatt dialogen med lagstiftare och myndigheter om affärsetiska riktlinjer, byggkostnader och nya upphandlingsformer. Syftet är bland annat att öka möjligheterna att använda NCC Partnering och att i större utsträckning beakta byggprojektens totala livscykelkostnader vid offentlig upphandling.

### **MILJÖPOLICYN VISAR VÄGEN**

NCC tar ett allt större och bredare ansvar för sin roll i samhället av flera skäl. Det är en naturlig utgångspunkt för ett

byggföretag som är med och skapar långsiktiga värden, och det är grunden för en lönsam och långsiktig affärsverksamhet. NCCs fyra övergripande miljömål är att:

- skapa hälsosamma bebyggda miljöer
- kontinuerligt minska klimatpåverkan
- minska användning av skadliga material
- öka återvinning av material.

### **STOR POTENTIAL TILL MILJÖFÖRBÄTTRINGAR**

NCC fortsätter uppbyggnaden av kompetens och olika stöd-system och rutiner för att kunna erbjuda kunderna optimala lösningar. Miljöansvaret är en del av chefsansvaret på alla nivåer inom NCC.

Ett av de viktigaste områdena där NCC kan bidra till stora miljöförbättringar är energianvändning i fastigheter. Exempelvis kräver NCC Construction Sweden ett allt tidigare samarbete med strategiska installationsentreprenörer för att uppnå optimala energilösningar. Det är ett viktigt arbete eftersom EU-statistik visar att energianvändningen i byggnader är större än i hela transportsektorn. Cirka 80 procent av energianvändningen för ett bostadshus sker under driftfasen medan produktionsfasen endast står för en begränsad del. Dessa frågor kommer att få ännu större aktualitet från och med 2006 då EU inför ett energidirektiv med krav på energideklarationer av byggnader.

För användare och ägare är det långsiktiga värdet hos en byggnad eller annat byggprojekt beroende av framtida drifts-

## HUSET SOM DRIVS MED SOL, VIND OCH VATTEN

NCC har skapat det självförsörjande huset, NCC Concept House, som visar att det är fullt möjligt att utforma en kontors/konferensbyggnad så att den inte kräver någon tillförsel av el eller fossila bränslen. En bred samverkan kring frågeställningar om energieffektivitet har gett mycket goda resultat. NCCs kompetens ökar – samtidigt som NCC bidrar till ett viktigt erfarenhetsutbyte i samhället. Se, hör och läs mer om NCC Concept House på [www.ncc.info](http://www.ncc.info)





och underhållskostnader. NCC Construction Finland har beslutat att erbjuda livscykelkalkyler, budgeterade underhållskostnader och rapportering/vägledning kopplad till energianvändning i alla boende- och kontorsprojekt. Ett ökat livscykel-tänkande tillför ökade värden både för NCCs kunder och för miljön.

NCC Property Development upprättar en unik miljöprofil för varje projekt. Den innehåller projektets specifika miljömål som kontrolleras och dokumenteras genom hela projektet. Under 2004 beslöt NCC Property Development att gå med i European Green Light Program, vilket innebär att belysningssystemen i alla projekt ska innebära goda arbetsförhållanden, låg energiförbrukning och låg livscykelkostnad.

#### KEMIDATABAS IDENTIFIERAR RISKER

NCC Construction Denmark har medverkat i utvecklingen av "Dansk Kemidatabase". Det är ett Internetbaserat verktyg som gör det möjligt att skapa arbetsplatsinstruktioner med utgångspunkt från olika säkerhetsdata. Systemet ger en snabb översikt över produkter som innehåller farliga substanser. NCC kan lätt peka ut produkter som används i varje projekt och lägga till lokal information i systemet.

#### MER ÅTERVINNING OCH MINDRE AVFALL

NCCs mål är att förbättra resurshandlingen genom att öka återanvändningen och minska mängden avfall. På varje byggsplats sorteras normalt allt avfall. Miljöfarligt avfall sorteras alltid separat.

Återanvändning av material är ett angeläget område för NCC Roads. Särskilt intresse riktas mot återanvändning av asfalt och energiförbrukning vid tillverkning av asfalt. Under de senaste fem åren har återanvändningen av

asfalt fördubblats, vilket betyder lägre kostnader och minskat behov av ny bitumen.

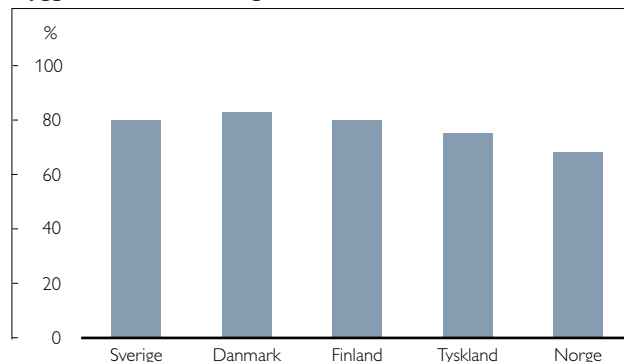
#### FORSKNING OCH UTVECKLING

NCC Construction Sweden leder och deltar aktivt i ett flertal forsknings- och utvecklingsprojekt inom energi- och miljöområdena. Exempel är energieffektivitet (EBOB och IDEEB), solenergi (Sol-El och PV-NORD) och skadliga ämnen (BASTA). Deltagande i denna typ av projekt ger kunskap om de ledande teknikerna och möjlighet att erbjuda kunderna bättre lösningar, speciellt sett ur ett livscykel-perspektiv.

#### MER INFORMATION

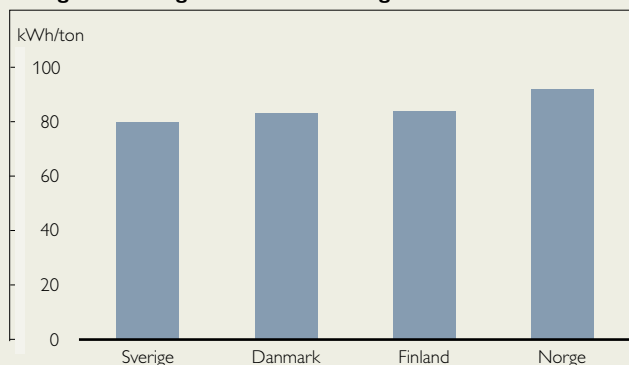
På [www.ncc.info](http://www.ncc.info) finns mer att läsa om NCCs miljöarbete och de forsknings- och utvecklingsprojekt som bedrivs. Här finns även redovisning av energianvändning i NCCs egna bostadsprojekt.

#### Byggavfall till återvinning 2004



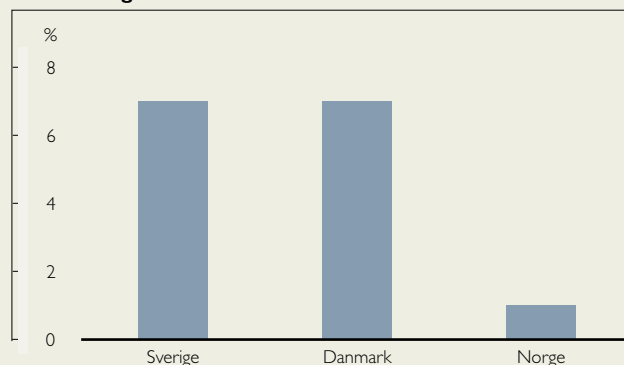
Merparten av verksamheten har en återvinningsgrad på 80 procent och däröver. Att den norska verksamheten ligger något efter beror på att återvinningsverksamheten inte varit i fokus förrän under senaste åren.

#### Energianvändning vid asfalttillverkning 2004



Energianvändningen för tillverkning av ett ton asfaltmassa ligger mellan 80 och 92 kWh. Variationer beror till stor del på väderleksförhållanden.

#### Återvinning av asfalt 2004



Återvinning av riven asfalt har ökat successivt under de senaste åren. Detta minskar resursförbrukningen. Förklaringen till Norges låga nivå är den begränsade tillgången på återvinningsmaterial.

## NCCs INTRESSETER

NCC har förväntningar och krav på sig från många olika intressenter. Hur NCC lever upp till förväntningarna är avgörande för hur företaget lyckas i sin affärsverksamhet. I nedanstående matris sammanfattas NCCs ambitioner och mål, framgångsfaktorer för att nå målen och exempel på insatser för varje intressentgrupp.

	AMBITIONER OCH MÅL	FRAMGÅNGSFAKTORER	GENOMFÖRDA ARBETSINSATSER	ÅTERSTÅR ATT GENOMFÖRA
KUNDER	Långvariga och starka kundrelationer. Kundnytta i alla aktiviteter. Hög kompetens. Bidra till en hållbar samhällsutveckling. Nöjda kunder.	Personliga relationer. Teknisk kompetens. NCC Partnering. Nytänkande. Utbildning. NCC EkoConcept.	Infört NCC Partnering i hela koncernen. Utbildningsinsatser i projektledning. Värderingsdialog. Framtagning av NCCs affäretiska riktlinjer.	NCC Partnering i ökad omfattning. Breddat livscykeltankande. Fördjupade kundmätningar.
ANVÄNDARE	Skapa hälsosamma bebyggda miljöer. Inga skadliga ämnen. Minnskad klimatpåverkan under användning av byggnader. Nöjda användare.	Teknisk kompetens. Genomtänkt design. Nytänkande. Energieffektivitet. Kontinuerlig dialog.	Framtidsstudier om nya värderingar. Framtagning av koncept för beräkning av livscykelkostnader (NCC EkoConcept).	Erbjuda miljömärkta hus. Erbjuda NCC EkoConcept till kunder i hela Norden.
ÄGARE	Ökad värdetillväxt. 15% avkastning på eget kapital. Positivt kassaflöde. Finansiell stabilitet. Minst hälften av resultatet efter skatt delas ut till aktieägarna.	Fokus på kärnverksamheten. Enkel organisationsstruktur och enkla beslutsvägar. Kundnytta i alla aktiviteter. Inköp. Industriellt byggande.	Omorganisation. Fokus på Norden. Skärpt produkt- och kundfokus. Produktkoncept. Finansiellt starkare bolag med minskad riskeponering.	Lönsam tillväxt. Förbättrad konkurrenskraft och ökad lönsamhet.
MEDARBETARE	Öppen intern dialog. Låg sjukfrånvaro och inga arbetsolyckor. Motivation, engagemang och nytänkande. Nöjda medarbetare.	Tydligt, värderingsstyrt och stödande ledarskap. Inflytande över egna arbetet. Rekramera och behålla de bästa medarbetarna. Enkel och tydlig intern kommunikation. Säker arbetsmiljö.	Enklare och tydligare organisation och ansvar. Ledarskapsutbildning. Humankapitalindex. Medarbetarsamtal. SeeMee, ett rekryteringsystem för intern och extern rekrytering. Framtagande av affäretiska riktlinjer.	Öka stoltheten för att arbeta i NCC. Ökad mångfald. Företagsanpassade medarbetarsamtal.
LEVERANTÖRER	Långvariga och starka relationer med ett begränsat antal leverantörer. Sänkta kostnader.	Personliga relationer. Effektiv inköpsprocess. Teknisk kompetens. Kunniga sortimentsteam. Nytänkande.	System för elektronisk handel. Samordnat inköp över landgränser. Utbildning tillsammans med leverantörer. Ökad andel internationella inköp.	Fortsatt implementering av gemensam värderingsgrund och de affäretiska riktlinjerna. NCC Partnering i ökad omfattning. Fördjupad samverkan med strategiska leverantörer.
MYNDIGHETER	Leverera bästa möjliga informationsunderlag inför politiska beslut.	Förståelse för myndigheternas roll. Kontinuerlig dialog.	Dialog med kommunledningar, statliga myndigheter, departement och andra beslutsfattare. Diskussioner om nya upphandlingsformer och om byggkostnader. Etablerat FIA i Sverige (förnyelse i anläggningsbranschen).	Fortsatt dialog. Reducerade byggkostnader. Bredda möjligheterna för NCC Partnering.
INDIREKTA INTRESSETER	Uppfattas som öppna och trovärdiga. Ökad kännedom och kunskap om NCC. Förbättrad image.	Deltagande i samhällsdebatten. Dialog med kringboende. Dialog med media.	Samverkan i medlems- och branschorganisationer. Varumärkeskampanj.	Långsiktigt och systematiskt varumärkesbyggande. Fördjupad dialog med olika intressentgrupper.

# MEDARBETARNA

## GOTT LEDARSKAP OCH MOTIVERADE MEDARBETARE GER ÖKAD LÖNSAMHET

NCC har de senaste åren genomfört en målmedveten satsning på ett tydligt ledarskap. Utgångspunkter har bland annat varit de förändrade krav som ställs när koncernen inriktar sig på projektutveckling, partneringsarbeten och ett mer industrialiserat byggande. Nu är det också bevisat att det goda ledarskapet och motiverade medarbetare ger ökad lönsamhet.

Medarbetarna i hela NCC-koncernen medverkar årligen i en enkät (Human Kapital Index, HKI). Denna mäter hur väl ledarskapet fungerar, medarbetarnas uppfattning om sin arbetsplats och att de värderingar som är grunden för NCCs företagskultur har uppfattats och delas av medarbetarna.

Under 2004 har HKI-indexet för ledarstil jämförts med lönsamheten. Det har skett i de enheter inom NCC Construction Sweden som har eget resultatansvar och som leds av en affärschef. Totalt har 80 chefer mätts på detta vis.

Resultatet visar entydigt att det finns ett positivt samband mellan gott ledarskap och ökad lönsamhet.

### LEDARSKAPSUTVECKLING

Gott ledarskap och god lönsamhet går via ledarstil och målstyrning. Ledarstil siktar på samspelet mellan ledaren och medarbetaren medan målstyrning handlar om att sätta mål och följa upp dem. Även dessa faktorer mäts i HKI-enkäten. Mätningen 2004 visar betydande förbättringar över hela koncernen vilket följande tabeller visar.

#### Allt bättre målstyrning

Andel av NCCs medarbetare som tycker att ... (%)	... vi har tydliga mål			... vi följer upp hur vi når målen						
	2002	2003	2004	2002	2003	2004				
NCC Construction Sweden	56	↗	58	↗	59	39	↗	41	↗	43
NCC Construction Finland	73	↗	75	↗	78	73	↗	76	↗	80
NCC Construction Norway	82	↘	80	↗	84	75	↘	72	↗	78
NCC Construction Denmark	65	↗	68	↗	70	61	↗	63	↗	64
NCC Roads	52	↗	54	↗	58	39	↗	46	↗	47
NCC Property Development	81	↘	63	↗	78	80	↘	67	↗	78

#### En trend mot allt bättre ledarstil

Andel av NCCs medarbetare som tycker att ... (%)	... min chef är öppen och ärlig			... jag har stort förtroende för min chef						
	2002	2003	2004	2002	2003	2004				
NCC Construction Sweden	68	→	68	↗	70	63	→	63	↗	66
NCC Construction Finland	69	↗	73	↗	75	73	↗	75	↗	78
NCC Construction Norway	82	↘	80	↗	81	79	↘	78	↗	81
NCC Construction Denmark	72	↗	73	→	73	78	↗	80	→	80
NCC Roads	64	↘	62	↗	63	60	↗	61	↗	63
NCC Property Development	89	↘	73	↗	78	80	→	80	→	80

Fortfarande finns relativt stora skillnader mellan olika länder och affärsområden, vilket innebär en potential till fortsatta förbättringar genom lärande och benchmarking.

Fundamentet i ledarutvecklingen är NCCs värderingar. Under 2004 har ett flertal aktiviteter genomförts för att ytterligare befästa dessa värderingar och skapa ett ytterligare synligt ledarskap. Som framgår av nedanstående tabell har arbetet inneburit förbättringar på varje enskild punkt.

#### Hur värderingar återspeglas i verkligheten

(resultat från HKI-enkät 2003 och 2004)

Andel som tycker att ... (%)	Sverige		Norge		Finland		
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	
... arbetsklimatet kännetecknas av	ärlighet	52	57	79	80	67	76
	tillit	48	55	78	81	67	74
	respekt	49	54	77	81	56	66
... verksamheten kännetecknas av	fokusering	46	53	70	76	67	74
	enkelhet	33	38	51	57	60	68
	ansvarstagande	55	61	73	78	70	75

Varje år görs i NCC-koncernen en årlig HKI-enkät som bland annat mäter hur värderingarna återspeglas i verksamheten. Tolkningen av 2004 års resultat är att det värderingsstyrda ledarskapet har fått ett tydligare genomslag jämfört med tidigare. I Danmark frågas om NCCs värderingar är kända och 78 procent anger att de väl känner till värderingarna i år mot 76 procent för ett år sedan.

Även alla övriga viktiga trender i HKI-enkäten pekar uppåt, inte minst attityden till det egna arbetet. Den viktigaste frågan för att beskriva detta är "stoltheten att arbeta i NCC". Trenden har varit positiv i Sverige sedan år 2000 och samma positiva utveckling finns i resten av koncernen.

## En positiv trend för NCC Construction Sweden sedan år 2000

Andel som tycker att ... (%)	1999	2000	2001	2002	2003	2004
... jag är stolt över att arbeta i NCC	60 ↘	52 ↗	56 ↗	57 ↗	61 ↗	65
... jag stannar gärna kvar och arbetar vidare i NCC	73 ↘	66 ↗	70 ↗	71 ↗	73 ↗	75

En viktig del i ledarskapet utgörs av ett utvecklat system för medarbetarsamtal där bland annat kompetensutvecklingen för medarbetaren planeras. Under året har stora satsningar genomförts för att öka andelen medarbetarsamtal, i synnerhet med yrkesarbetare. Att NCCs ambitioner har lyckats framgå av nedanstående tabell.

Över hela koncernen märks också ett ökat samband mellan medarbetarsamtal och uppfattningen att chefen bedömer medarbetaren rättvist eller ganska rättvist.

### Medarbetarsamtalet och dess effekter

	NCC Construction								NCC Property	
	Sweden		Norway		Denmark		Finland		Roads Development	
	03	04	03	04	03	04	03	04	03	04
Andel (%) som haft medarbetarsamtal	67 ↗	70	48 ↗	65	—	—	45 ↗	60	45 ↗	48
Andel som tycker att chefen bedömer mig rättvist eller ganska rättvist	73 ↗	74	75 ↗	79	58 ↗	59	43 ↗	72	65 ↗	66
									87 ↘	87

## HÄLSA OCH SÄKERHET PRIORITERADE OMRÅDEN

NCC i Sverige arbetar aktivt för att öka säkerheten på arbetsplatserna liksom att förstärka medarbetarnas hälso- och medvetenhet och därmed minska sjukskrivningarna. Ett nytt företagshälsovårdsavtal slöts med Feelgood under året och avtalet har ett starkare fokus på förebyggande och stödjande hälsoinsatser.

Ett omfattande arbete med att ta fram rutiner och verktyg inom rehabilitering har pågått under året. Ett syfte har varit att fastställa var ansvaret för en rehabilitering ligger, ett annat att alla ärenden ska hanteras professionellt och på ett likvärdigt sätt.

Hälsobefrämjande insatser är exempelvis möjlighet till tio minuters morgonuppvärmning för att förebygga skador och belastningsbesvär samt det hundratal friskvårdsinspiratörer som planerar och driver aktiviteter på arbetsplatserna.

### Sjukfrånvaro och arbetsolyckor i Sverige

	2004	2003
Total sjukfrånvaro, %	4,5	4,6
– varav andel långtidssjukfrånvaro, %	60	58
Sjukfrånvaro fördelad efter kön, %:		
– Män	4,6	4,7
– Kvinnor	3,2	3,4
Sjukfrånvaro fördelad efter ålder, %:		
– 29 år eller yngre	3,1	3,4
– mellan 30 och 49 år	3,3	3,4
– 50 år eller äldre	6,0	6,2
Arbetsolyckor; per 1 miljon arbetade timmar		
– yrkesarbetare	12,6	14,7
– tjänstemän	1,3	1,0

Arbetsolyckorna och sjukfrånvaron fortsatte att minska under 2004. Totalt rapporterades 8,1 olycksfall per 1 miljon arbetade timmar. Den senaste tioårsperioden har arbetsolyckorna halverats.

Amanda Glave, arbetsledare Turning Torso, Malmö.



Under 2004 fick NCC pris av Europeiska arbetsmiljöbyrån för ett gott praktiskt exempel på arbetsmiljölösningar. NCC fick priset för den "Tysta boken", som används på arbetsplatserna sedan 2001 för att förebygga risker i byggverksamheten. Boken har ett enkelt upplägg med tecknade bilder som illustrerar de ordnings- och skyddsregler som gäller på byggarbetsplatser.

Den norska verksamheten har under 2004 anslutit sig till Inkluderande Arbetsliv (IA). Det är ett samarbete mellan stat, arbetsgivare och arbetstagarorganisationer med syfte att sänka sjukfrånvaro och öka deltagande företags förebyggande aktiviteter. Redan under 2004 har detta gett positiva resultat med 20 procents lägre sjukfrånvaro och en minskning av antalet långtidssjukskrivna med 75 procent. Ansvar för uppföljning av sjukfrånvaro har blivit tydligare genom utbildning av chefer och andra nyckelpersoner. Förbättrat samarbete med företagshälsovården har också bidragit till de goda resultaten. Skadeförebyggande arbete har gett resultatet noll skador under tredje kvartalet 2004 och en reduktion av antalet skador under övriga kvartal.

Ett mål för arbetsmiljöarbetet i Finland är att minska antalet arbetsolycksfall med minst 10 procent per år vilket uppnåddes även 2004. Arbets säkerheten i projekten mäts, följs upp och styrs varje vecka på alla byggplatser. Härigenom har den genomsnittliga säkerheten klart förbättrats. Det minskade antalet olyckor har dessutom medfört betydande besparingar i olycksfallsförsäkringar.

### STRATEGISKA UTBILDNINGAR

I NCC drivs en betydande utbildningsverksamhet. Vissa utbildningar är direkt relaterade till NCCs affärsstrategiska prioriteringar. Två av dessa beskrivs här nedan.

#### Inköp för linjechefer

Möjligheterna till sänkta kostnader genom ett ändrat inköpsarbete är stora. Inköpsverksamheten måste integreras med och ske i nära anslutning till produktionen. En stor uppgift är därför att utbilda alla berörda linjechefer och stödjande stabsspecialister för att kunna implementera inköpsstrategin.

Under 2004 har NCC utvecklat och startat utbildningen "Inköp för linjechefer". Totalt kommer 800 personer i Sverige omfattas av utbildningen och under 2005 kommer även medarbetare på övriga nordiska marknader att delta. Utbildningens huvudpunkter är tydligare internationalisering, ökad avtalstrohet samt prisjämförelser genom den prisbank som etablerats under 2004.

#### Partneringakademien

Arbetsformen partnering är framgångsrik och NCC är en föregångare i Norden. För att ytterligare befästa detta och sprida kunskapen om partnering i organisationen har NCC



NCC-medarbetaren Mikael Antonsson ägnade större delen av sin arbetstid under 2004 åt Satsjöqvarn i Stockholm.

etablerat Partneringakademien där medarbetare från hela Norden deltar. Härigenom byggs kunskap om hur partnering tillämpas i olika länder, en kunskap som också förstärks genom det nätverk som bildas mellan deltagarna.

### GENERATIONSSKIFTE I BYGGBRANSCHEN

Åldersstrukturen i byggbranschen är skev, speciellt i Sverige. Uppskattningsvis 50 000–60 000 personer kommer att saknas i branschen i Sverige om tio år. Även med full beläggning på de byggrelaterade gymnasie- och högskoleutbildningarna täcks maximalt 50 procent av behovet. Det finns en uppenbar risk för brist på kompetent arbetskraft. NCC har redan startat företagsanpassade och specialinriktade utbildningar för att motverka detta när det gäller olika chefsbefattningar.

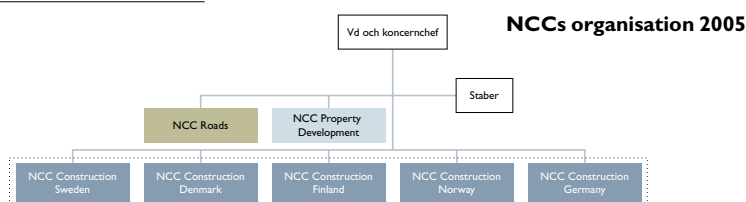
En brist på yrkesarbetare kan på sikt kompenseras genom ökad användning av utländsk arbetskraft. Detta ska inte ersätta NCC-anställda men det ger möjlighet att kapa tillfälliga arbetstoppar, att öka konkurrensen för inhemska underleverantörer och att ta vara på den kompetens som finns i NCC-koncernens bolag i olika länder. Ett mellanting kan vara att, i andra länder, köpa halvfabrikat som normalt produceras på den lokala byggplatsen. Självklart ska NCC alltid följa de lagar och kollektivavtal som gäller på respektive arbetsmarknad.

Sedan gammalt har byggbranschen en sned könsfördelning med en mycket låg andel kvinnor, speciellt när det gäller yrkesarbetare men även på tjänstemannasidan. Här ser NCC en potential att fylla de luckor som kommande pensionsavgångar skapar.

Under året har NCC inlett ett strukturerat arbete kring jämställdheten mellan män och kvinnor. En ny jämställdhetspolicy ligger till grund för arbetet, riktlinjer för jämställdhetsarbetet har upprättats samt lokala jämställdhetsplaner har tagits fram.

# KONCERNÖVERSIKT

VERKSAMHETEN 2004



Danish Crown, slakteri, Horsens.

## CONSTRUCTION

NCCs Construction-enheter bygger bostäder, kontor, övriga hus, industri-lokaler, vägar, anläggningar och övrig infrastruktur med fokus på den nordiska marknaden. Koncernen är idag ledande på flera nordiska marknader när det gäller att utveckla bostadsprojekt i egen regi. Construction-enheterna svarade under 2004 för cirka 76 procent av koncernens omsättning och hade 78 procent av antalet anställda.



Palladium, kvarteret Gyllenstjärna, Malmö.

## PROPERTY DEVELOPMENT

NCC Property Development utvecklar och säljer kommersiella fastigheter på tillväxtmarknader i Norden. Målgrupperna är dels användare som söker inspirerande miljöer, dels investerare som söker objekt med en över tiden stabil och säker avkastning. Under 2004 har konsolideringen av affärsområdet fortsatt med uthyrning och försäljning av befintliga projekt. Målet har varit en väsentligt minskad riskexponering.

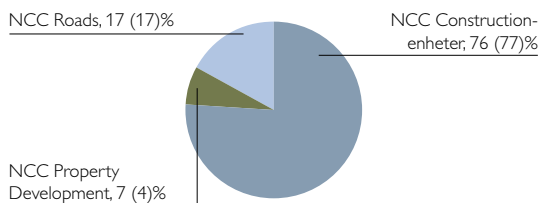


Vägsträcka utanför Göteborg.

## ROADS

NCC Roads kärnaffär är produktion av krossprodukter och asfalt samt asfalt-beläggning och vägservice. NCC Roads är verksamt främst i Norden, Polen och S:t Petersburgområdet i Ryssland. Året har kännetecknats av en fortsatt koncentration till kärnaffären och rationalisering av driften. Affärsområdet svarade under 2004 för 17 procent av koncernens omsättning.

**Affärsområden**, andel av nettoomsättning, procent



	Nettoomsättning	Rörelseresultat	Kassaflöde före finansiering	Sysselsatt kapital	Medeltal anställda
<b>NCC CONSTRUCTION<sup>1)</sup></b> Andel av koncernen	35 895 MSEK 76%	900 MSEK 67%	607 MSEK 14%	5 428 MSEK 47%	17 433 78%
<b>NCC PROPERTY DEVELOPMENT</b> Andel av koncernen	3 465 MSEK 7%	219 MSEK 16%	2 771 MSEK 62%	2 915 MSEK 25%	113 1%
<b>NCC ROADS</b> Andel av koncernen	7 899 MSEK 17%	217 MSEK 16%	744 MSEK 17%	3 157 MSEK 27%	4 504 20%
<b>NCC-KONCERNEN TOTALT<sup>2)</sup></b>	<b>45 437 MSEK</b>	<b>1 117 MSEK</b>	<b>4 495 MSEK</b>	<b>11 098 MSEK</b>	<b>22 214</b>

<sup>1)</sup> NCC International Projects ingår.  
<sup>2)</sup> Inklusive elimineringar.



Knutpunkt Mölndalsbro – ett nytt resecentrum i ett mycket trafikintensivt område. Genom att separera trafikskikten har en lugn miljö skapats för resenärerna. NCC har byggt huvudbyggnaden med vänthall för buss och spårvagn och dessutom en stationsbyggnad med vänthall för pendeltåg.



Det ljuva livet® erbjuder välkomnande, ljusa och luftiga ytor samtidigt som bostäderna är yt- och kostnadseffektiva.

## NCC CONSTRUCTION SWEDEN

**NCC Construction Sweden hade under 2004 en stark utveckling inom bostadsbyggande men försämrade marginaler inom anläggningsbyggande. Samarbetsformen NCC Partnering ökade i betydelse och fick ett genombrott med en stor order från LKAB. Orderingången ökade med 16 procent till 19,8 Mdr SEK och rörelseresultatet uppgick till 409 (412) MSEK.**

Under senare delen av året belastades resultatet av förlustprojekt inom anläggningsområdet samt slutliga uppgörelser i några tvister, bland annat Södra Länken i Stockholm. I slutet av året inleddes en översyn av stabskostnaderna i syfte att minska administrationskostnaderna. Detta ledde bland annat till sammanslagningar av regionerna Hus och Anläggning i Stockholm och samordning av några stabsfunktioner med huvudkontoret.

Bygghandeln förbättrades totalt sett under 2004. Speciellt stark var bostadsmarknaden. Även industri- och anläggningsmarknaden förbättrades medan både privat och offentligt husbyggande minskade kraftigt. Stockholmsmarknaden var fortsatt svag med undantag för en kraftigt ökad efterfrågan på bostäder.

### STARK EFTERFRÅGAN OCH ATTRAKTIVA OBJEKT

Att utveckla bostadsprojekt i egen regi har blivit en allt viktigare del för NCC Construction Sweden. Under 2004 såldes 1 450 bostäder, vilket är 394 fler än föregående år (1 056). Ökningen beror på att NCC har haft attraktiva objekt, ökade försäljningsinsatser och en stabilare bostadsefterfrågan. Som exempel har NCC i Frösunda i Solna sedan 1996 byggt och sålt totalt cirka 1 600 lägenheter med god lönsamhet. I området har NCC även byggt kontor och gjort anläggningsarbeten och på så sätt skapat en helt ny stadsdel bara några kilometer från Stockholms innerstad.

Vid årsskiftet förfogade NCC över 10 200 byggrätter varav drygt 5 000 i Stockholmsområdet. Antalet byggrätter i attraktiva lägen motsvarar förväntade behov. Avgörande faktorer för framgång är förmågan till anpassning till rådande marknad – främst avseende produkter, pris, läge och effektiv säljorganisation. Fortlöpande görs till exempel fördjupade marknadsanalyser och riskseminarier för varje projekt. Byggstart sker först när en del av projektet är reserverat av kunder.

NCC bygger även bostäder på uppdrag, där kommuner och allmännyttiga bostadsföretag är de största kunderna.



År 2002 vann NCC SABO-företagens tävling om prisvärda bostäder med konceptet "Det ljuva livet®". Under 2004 skedde inflyttning i drygt 100 lägenheter byggda enligt konceptet i bland annat Upplands-Bro, Upplands Väsby och Södertälje. Produktionen sker i fabrik hos en samarbetspartner. Det sker med hög kvalitet och goda förutsättningar att producera bostäder till lägre kostnader vilket i förlängningen innebär lägre hyror för de boende. Vid årsskiftet 2004/2005 var ytterligare 150 lägenheter under produktion eller planering.

Andra betydande verksamheter inom NCC Construction Sweden är tunga industri- och anläggningsprojekt. Bland de större anläggningsprojekten kan nämnas Citytunneln i Malmö där NCC erhöll order på totalt 1,5 Mdr SEK. Bland industriprojekt var LKABs nya kulsinterverk i Malmberget en viktig order. Ordern, som är värd 555 MSEK, innebär ett genombrott för samverkansformen NCC Partnering i Sverige.

Flera stora bostadsprojekt i bland annat Helsingborg, Solna, Linköping och Kristianstad har under året bedrivits som partneringsprojekt. Samarbetspartner är bland annat HSB, Riksbyggen och kommunala bostadsbolag.

#### UTVECKLINGSARBETE SKAPAR MÖJLIGHETER

Som ett led i arbetet med att sänka de totala byggkostnaderna arbetar NCC Construction Sweden sedan 2003 med ett utvecklingsprojekt för att öka det industriella byggandet av i första hand flerbostadshus. Under 2004 har en omfattande testverksamhet pågått där teknik och design har vidareutvecklats. Utvalda kunder har informerats om projektet, bland annat för att öka förståelsen för att industriellt byggande även innebär förändringar och möjligheter för kunderna.

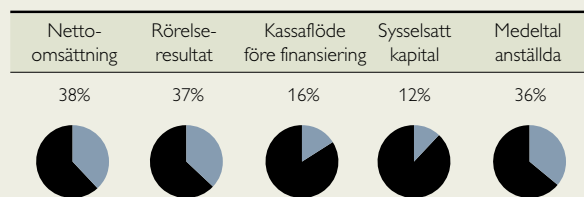
I arbetet med att effektivisera inköpen genomfördes under 2004 ett omfattande förankringsprogram med linjeförare, platschefer och leverantörer. Ett arbete har också inletts för att förbättra de logistiska flödena från tillverkare till förbrukningsplats.

#### UTSIKTER FÖR 2005

De totala bygginvesteringarna i Sverige var i stort sett oförändrade 2004 jämfört med 2003. För 2005 förväntas en viss tillväxt, framför allt inom bostadsbyggande men även till viss del inom anläggningsmarknaden. Efterfrågan på bostäder väntas öka i det lägre prissegmentet. Efterfrågan på kontorsbyggande bedöms vara fortsatt svag under 2005.

### NCC CONSTRUCTION SWEDEN

#### Andel av koncernen

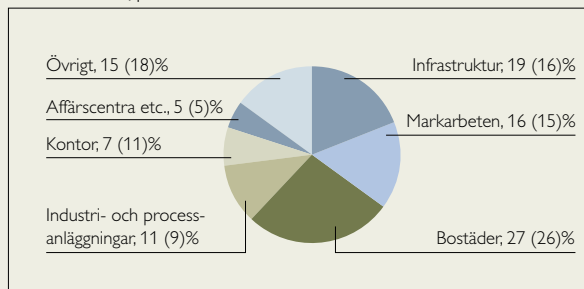


MSEK	2004	2003
Orderingång	19 833	17 058
– varav boendeprojekt i egen regi	2 607	1 724
Orderstock	12 385	9 836
Nettoomsättning	17 329	16 899
Rörelseresultat, EBIT	409	412
Sysselsatt kapital vid årets slut	1 281	1 911
Kassaflöde före finansiering	712	–282
Rörelsemarginal, %	2,4	2,4
Avkastning på sysselsatt kapital, % <sup>1)</sup>	37,1	23,6
Investeringar i anläggningstillgångar	142	184
Investeringar i omsättningsfastigheter <sup>2)</sup>	325	167
Omsättningsfastigheter	1 190	1 361
Medeltal anställda	7 907	8 147

<sup>1)</sup> Avkastningen beräknas på genomsnittligt sysselsatt kapital.

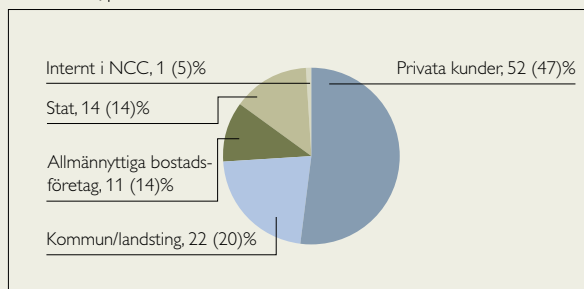
<sup>2)</sup> Framför allt hänförligt till boendeprojekt i egen regi.

#### Produktmix, procent



I Sverige hade NCC Construction under 2004 en bred produktbas med stark position inom så gott som alla områden. Ökad efterfrågan på bostäder har lett till ökad andel bostadsbyggande, medan efterfrågan på nya kontor är fortsatt svag.

#### Kundmix, procent



Privata kunder i Sverige svarade under 2004 för 52 procent av omsättningen. Ökningen bland privata kunder beror på fler bostadsrättsföreningar, som är kunder när det gäller att bygga bostadsrätter.



**Chef** Olle Ehrén

Den danska bygg- och anläggningsmarknaden var fortsatt vikande under 2004 förutom vad gällde bostäder. Omsättningen för NCC Construction Denmark under 2004 var 5,2 (5,4) Mdr SEK. Rörelseresultatet blev 150 (145) MSEK, vilket ger en av de högsta marginalerna bland de större danska byggföretagen.

Den danska byggmarknaden präglas av ett fåtal större företag med marknadsandelar under 10 procent och ett stort antal små och medelstora entreprenörer som arbetar på en begränsad marknad. NCC Construction Denmark, landets näst största byggföretag, bygger över hela Danmark medan bolagets egen utveckling av bostadsprojekt samt anläggningsverksamheten är koncentrerad till Själland.

## STÄRKT POSITION

Totalt växte marknaden för privatbostäder med 13 procent under 2004. NCC Construction Denmark sålde under året totalt 629 bostäder (453), varav 445 enfamiljs- och radhus var utvecklade och byggda av dotterbolagen Bülow & Nielsen, O.C. Huset och Holmbo Huse. NCC Construction Denmark har stärkt sina positioner inom bostadssegmentet. Genom förvärvet av Holmbo Huse utvidgades småhusverksamheten till att omfatta hela landet.

## FLER PARTNERINGPROJEKT

Antalet uppdrag som genomförs som partneringsprojekt fortsatte att öka. NCC Construction Denmark upplever ett stadigt stigande intresse från kunder och samarbetsparter för denna arbetsform. Andelen partneringskontrakt var vid årets slut 25 procent av omsättningen och utgör 35 procent av orderstocken. Bland nya partneringsuppdrag kan nämnas Psykiatrisk Hospital i Helsingör, nybyggnation av bostadshus på Bispebjerg Bakke i Köpenhamn samt renovering av konstmuseet Louisiana i Humlebæk.

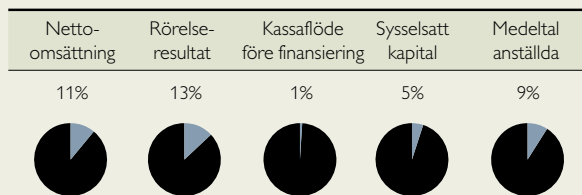
Arbetet med samordnade inköp har utvecklats vidare. Förutom NCCs koncernövergripande inköpsavtal har NCC Construction Denmark genomfört omläggning av inköpsmönstren inom sex utvalda produktgrupper och startat arbetet med ytterligare tre stycken. Förändringarna innebär bättre priser, kvalitet eller leveransvillkor. Andra generella arbetsområden under året har varit att förbättra intjäningen, höja kvaliteten och öka säkerheten på arbetsplatserna.

## UTSIKTER FÖR 2005

De totala bygginvesteringarna i Danmark förväntas öka något under 2005, framför allt inom bostadsbyggande. Anläggningsmarknaden bedöms vara fortsatt svag liksom marknaden för kontorsbyggande.

## NCC CONSTRUCTION DENMARK

### Andel av koncernen

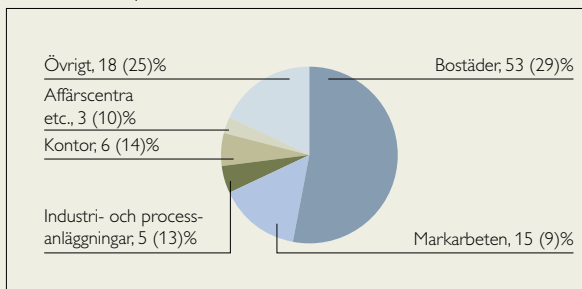


MSEK	2004	2003
Orderingång	6 174	4 362
– varav boendeprojekt i egen regi	1 281	427
Orderstock	4 118	3 092
Nettoomsättning	5 194	5 440
Rörelseresultat, EBIT	150	145
Sysselsatt kapital vid årets slut	583	421
Kassaflöde före finansiering	41	211
Rörelsemarginal, %	2,9	2,7
Avkastning på sysselsatt kapital, % <sup>1)</sup>	32,2	40,2
Investeringar i anläggningstillgångar	33	25
Investeringar i omsättningsfastigheter <sup>2)</sup>	154	228
Omsättningsfastigheter	214	208
Medeltal anställda	1 991	2 113

<sup>1)</sup> Avkastningen beräknas på genomsnittligt sysselsatt kapital.

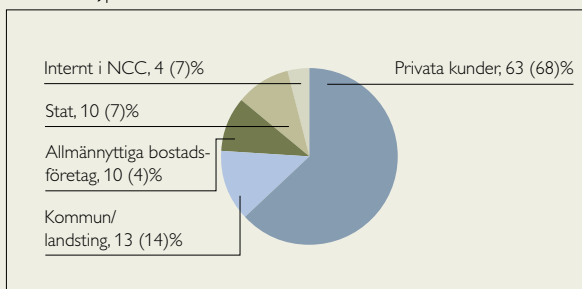
<sup>2)</sup> Framför allt hänförligt till boendeprojekt i egen regi.

### Produktmix, procent



Bostadsbyggandet har haft en mycket stark tillväxt under 2004 och utgjorde mer än halva volymen. Kontorsbyggandet har fortsatt att minska. Färdigställandet av ett stort affärscentra på Jylland har inte följts av nya projekt.

### Kundmix, procent



Privata kunder svarar för en dominerande del av försäljningen. Allmännyttiga bostadsföretag är den kundgrupp som har ökat mest under 2004.

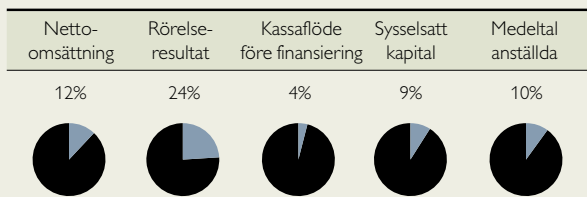


**Chef** Søren Ulslev

Vinjetbild: Penthouse KPMG, Köpenhamn.

## NCC CONSTRUCTION FINLAND

### Andel av koncernen

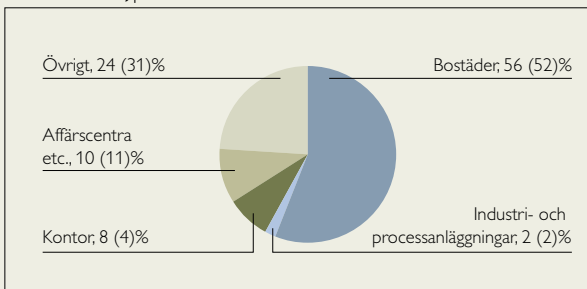


MSEK	2004	2003
Orderingång	4 853	6 030
– varav boendeprojekt i egen regi	1 863	1 636
Orderstock	3 362	3 820
Nettoomsättning	5 443	5 055
Rörelseresultat, EBIT	267	197
Sysselsatt kapital vid årets slut	980	1 018
Kassaflöde före finansiering	196	97
Rörelsemarginal, %	4,9	3,9
Avkastning på sysselsatt kapital, % <sup>1)</sup>	27,4	16,7
Investeringar i anläggningstillgångar	21	17
Investeringar i omsättningsfastigheter <sup>2)</sup>	1 321	1 225
Omsättningsfastigheter	1 013	910
Medeltal anställda	2 321	2 145

<sup>1)</sup> Avkastningen beräknas på genomsnittligt sysselsatt kapital.

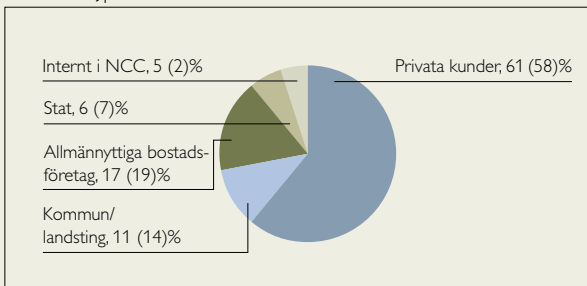
<sup>2)</sup> Framför allt hänförligt till boendeprojekt i egen regi.

### Produktmix, procent



Fortsatt tillväxt på boendemarknaden har förstärkt bostäder som den dominerande produkten för NCC i Finland. Ökningen av kontorsbyggande beror på utvecklingsprojekt i samarbete med NCC Property Development (Alberga).

### Kundmix, procent



Privata bostadskunder svarar för den största ökningen under 2004. Motsvarigheten till de svenska allmännyttiga bostadsföretagen svarar också för en betydande om än minskande andel av kundmixen.



**Chef** Timo U. Korhonen

Vinjetbild: Exactum, Helsingfors universitet.

## NCC CONSTRUCTION FINLAND

**Bostads- och husproduktion är den huvudsakliga marknaden för NCC Construction Finland. Under senare år har bostadsbyggandet utgjort en allt större andel och även svarat för en betydande del av resultatet. Omsättningen under 2004 uppgick till 5,4 (5,1) Mdr SEK och rörelseresultatet till 267 (197) MSEK.**

Utvecklingen på bostadsmarknaden var fortsatt god under 2004. Under året färdigställde NCC 2 575 bostäder varav 1 619 i egen regi eller som partneringsprojekt. Vid årsskiftet var 2 736 bostäder i pågående produktion, därav 1 412 i egen regi.

Bostadsproduktionen sker i egen regi och på entreprenad. Till de större hör renoveringen av ungdomsbyggnader i Sibbo, ett uppskattat område med stor efterfrågan. I Vanda har ett större bostadsområde färdigställts nära flygplatsen. Efterfrågan har varit god och produktionen av radhus och flerbildshus fortsätter på ett närliggande område. Totalt bygger NCC över 1 000 bostäder i Vanda.

NCC har även börjat bygga bostäder i egen regi i Baltikum.

### ATTRAKTIVA KONTORSPROJEKT

NCC har framgångsrikt utvecklat flera företagsområden i Finland. I Business Park Airport Plaza i Vanda utanför Helsingfors bygger NCC ytterligare en kontorsbyggnad på 6 500 kvm. Även Opus Business Park i Helsingfors ska utvidgas med ett nytt kontorshus på 9 000 kvm.

Årets största projekt har varit den fortsatta utbyggnaden av Alberga affärscentrum Sello. Arbetet bedrivs i konsortium där NCCs andel är 50 procent eller cirka 700 MSEK. Det valdes till Årets bygge 2004. Konsortiet kommer också att bygga ett hotell i anslutning till köpcentrumet. Entreprenadsumman för NCCs del är 42 MSEK.

Sedan ett par år arbetar NCC Construction Finland med att utveckla ett livscykelänkande – NCC EkoConcept. Konceptet innebär att NCC som entreprenör inte enbart svarar för ett projekts kvalitet utan även ser till dess totala livscykelkostnad och är delaktig i det framtida underhållet. Ett praktiskt exempel på konceptet finns i Esbo, där NCC knutit ett mångårigt underhållsavtal till byggandet av en skola och en hälsocentral.

### UTSIKTER FÖR 2005

Byggmarknaden i Finland under 2005 är ungefär i nivå med 2004. Efterfrågan på bostäder bedöms ligga på en fortsatt hög nivå, främst beroende på låg räntenivå. Ingen tillväxt väntas inom marknaden för kontorsbyggande.

# NCC CONSTRUCTION NORWAY

**Förändringsprocesserna som startade i slutet av 2002 har gett en stark förbättring på alla väsentliga områden. NCC Construction Norway var under 2004 den enhet som hade högst avkastning på sysselsatt kapital i NCC. Omsättningen under 2004 var 3,9 (4,4) Mdr SEK med ett rörelseresultat på 91 (58) MSEK.**

En kraftig räntenedgång i Norge har lett till att byggandet av bostäder har skjutit fart, speciellt i och runt de större städerna. Ordergången för bostadsbyggnation var högre än på många år. Marknaden för övriga husbyggen och för anläggningsarbeten var god, dock med regionala variationer.

## SELEKTIVA ANBUD

En del av förändringsarbetet har varit att ändra fokus från volym till lönsamhet och kvalitet. Det har bland annat inneburit en selektiv anbudsgivning. Den sammanlagda effekten av åtgärderna har blivit en väsentligt förbättrad kvalitet i orderstocken.

NCC Construction Norway bidrar till att förändra branschen genom en fortsatt satsning på partnering. Vidare kunde bolaget 2004 uppvisa några av de lägsta arbetsskadesiffrorna och lägsta sjukfrånvaron i branschen i Norge. Även antalet långtidssjuka har kunnat sänkas vilket ger lägre kostnader och bättre arbetsmiljö.

## STOR BOSTADSBYGGARE OCH PROFILPROJEKT

NCC Construction Norway var under 2004 en av landets största bostadsbyggare. De största bostadsprojekten under året var Lysaker Brygge utanför Oslo och ett lika stort bostadsområde med 450 lägenheter i Nydalen i Oslo.

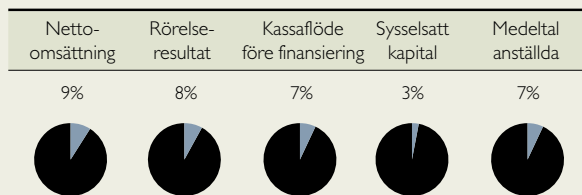
NCC Construction Norway har varit en framträdande entreprenör i ett flertal anläggningsprojekt under året. I Oslo har Stortinget renoverats liksom Karl Johans gate, den kanske mest uppmärksammade arbetsplatsen i hela Norge. NCC är också totalentreprenör för byggandet av Nya Bislett Stadion som ska ersätta den världsberömda skridsko- och friidrottsarenan i Oslo. Invigningen sker vid Golden League-galan sommaren 2005. Vidare har bolaget byggt fyra tankar för flytande naturgas i Hammerfest som en del i Statoils utbyggnad av gasfältet Snøhvit. Byggmetoden och genomförandet har väckt uppmärksamhet i branschen världen över och har också lett till ett närmare samarbete med Statoil om liknande projekt.

## UTSIKTER FÖR 2005

De totala bygginvesteringarna i Norge förväntas 2005 vara i stort sett oförändrade jämfört med 2004. Bostadsbyggandet, som legat på en ovanligt hög nivå det senaste året, förväntas bli oförändrat 2005. Anläggningsmarknaden förväntas vara i nivå med 2004. Efterfrågan på kontorsbyggnad väntas vara fortsatt svag.

## NCC CONSTRUCTION NORWAY

### Andel av koncernen

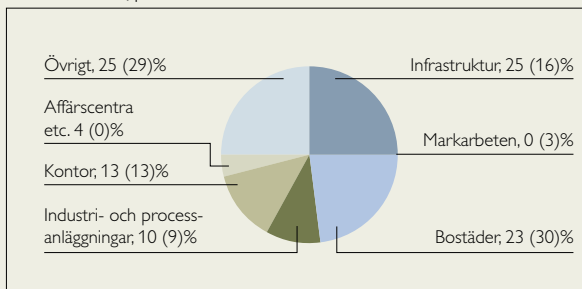


MSEK	2004	2003
Orderingång	4 342	3 235
– varav boendeprojekt i egen regi	162	599
Orderstock	2 911	2 412
Nettoomsättning	3 863	4 417
Rörelseresultat, EBIT	91	58
Sysselsatt kapital vid årets slut	325	282
Kassaflöde före finansiering	301	411
Rörelsemarginal, %	2,4	1,3
Avkastning på sysselsatt kapital, % <sup>1)</sup>	38,2	10,6
Investeringar i anläggningstillgångar	39	22
Investeringar i omsättningsfastigheter <sup>2)</sup>	7	4
Omsättningsfastigheter	246	269
Medeltal anställda	1 491	1 720

<sup>1)</sup> Avkastningen beräknas på genomsnittligt sysselsatt kapital.

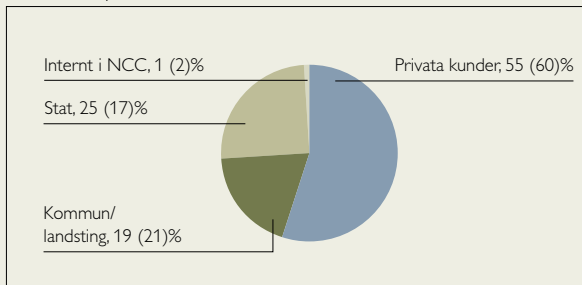
<sup>2)</sup> Framför allt hänförligt till boendeprojekt i egen regi.

### Produktmix, procent



Situationen på anläggningsmarknaden har förbättrats under 2004. Prioritering av försäljning av bostäder har lett till minskad produktion av bostäder i egen regi. I "Övrigt" ingår framför allt byggande av skolor, sjukhus samt kraftanläggningar.

### Kundmix, procent



Den norska staten var under 2004 en stor kund till NCC i Norge och dess andel av försäljningen har ökat, vilket bland annat beror på ökat anläggningsbyggande.

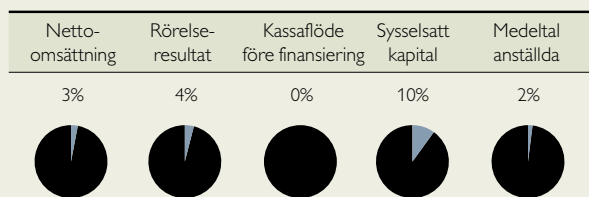


**Chef** Sven Christian Ulvatne

Vinjetbild: Scandic Nedre Elvehavn (Hotell Porten).

## NCC CONSTRUCTION GERMANY

### Andel av koncernen



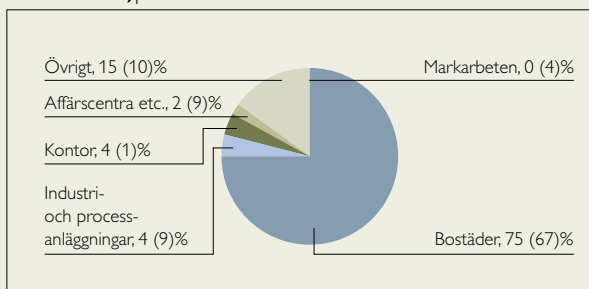
MSEK	2004	2003
Orderingång	1 292	1 063
– varav boendeprojekt i egen regi	661	586
Orderstock	615	560
Nettoomsättning	1 233	1 106
Rörelseresultat, EBIT	45	48
Sysselsatt kapital vid årets slut <sup>1)</sup>	1 090	1 102
Kassaflöde före finansiering	0	56
Rörelsemarginal, %	3,6	4,3
Avkastning på sysselsatt kapital, % <sup>2)</sup>	3,7	4,9
Investeringar i anläggningstillgångar	9	6
Investeringar i omsättningsfastigheter <sup>3)</sup>	135	43
Omsättningsfastigheter	878	810
Medelantal anställda	510	525

<sup>1)</sup> Sysselsatt kapital avser till största delen ett bostadsområde i Berlin, Sonnengarten.

<sup>2)</sup> Avkastningen beräknas på genomsnittligt sysselsatt kapital.

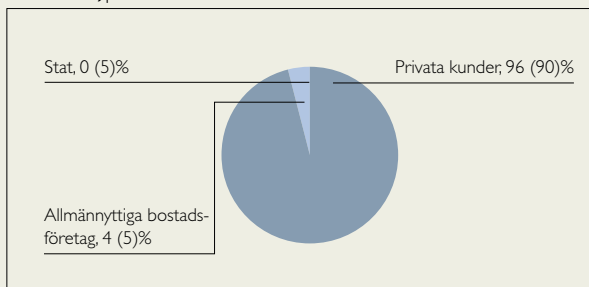
<sup>3)</sup> Framför allt hänförligt till boendeprojekt i egen regi.

### Produktmix, procent



Strategin mot en ökad produktion av bostadsprojekt har fortsatt under året. Övrigt består främst av hotellprojektet vid Östersjökusten.

### Kundmix, procent



Kunderna är till största delen privata och består framför allt av privatpersoner som köper småhus.



**Chef** Olle Boback

Vinjetbild: Bergmannsglück, Rüdersdorf.

## NCC CONSTRUCTION GERMANY



**Bostadsbyggandet i NCC Construction Germany har hittills bedrivits i och kring Berlin. Under 2004 expanderade bolaget verksamheten till ytterligare två områden i Tyskland. Trots en fortsatt svag marknad har omsättningen ökat till 1,2 (1,1) Mdr SEK. Rörelseresultatet uppgick till 45 (48) MSEK.**

Den inhemska konsumtionen i Tyskland är fortsatt svag samtidigt som reformeringen av de arbets- och socialpolitiska systemen går långsamt. Detta har bidragit till en krympande byggmarknad och utslagning av företag i branschen.

### STARK PÅ SMÅHUSMARKNADEN

Två tredjedelar av verksamheten avser bostadsbyggande i egen regi av radhus, parhus och villor framförallt i det lägre prissegmentet. Genom kontroll av hela värdekedjan från inköp av lämplig tomtmark över en standardiserad serieproduktion till försäljning direkt till slutkunden är det möjligt att erbjuda bostäder till attraktiva priser. Sedan tio år tillbaka arbetar NCC i Tyskland med att optimera byggprocessen genom prefabrikation och integration av underleverantörerna. Ett resultat är att bolaget nu är en betydande aktör inom marknaden för småhus i Berlin-Brandenburgområdet. Under 2004 har samma typ av verksamhet etablerats i Rhein-Ruhrområdet samt i området Dresden/Leipzig. Under 2004 såldes 417 (493) bostäder.

En tredjedel av verksamheten består av byggverksamhet på entreprenad. NCC Construction Germany spelar en aktiv roll för att tillsammans med kunden arbeta fram de bästa lösningarna. Ett exempel på detta är byggandet av Yachthafen-residens Hohe Düne i Warnemünde vid Östersjökusten. Detta projekt som består av en hotellanläggning med 369 rum och tillhörande konferens- och fitnessdel påbörjades under 2004 och kommer att färdigställas under 2005.

### FÖRSIKTIG EXPANSION

Under 2004 startade NCC Construction Germany 74 nya bostadsprojekt, varav 82 procent i egen regi. Byggnationen sker i takt med försäljningsarbetet. Under 2005 etablerar sig bolaget även i Hamburgområdet.

### UTSIKTER FÖR 2005

Den tyska byggmarknaden väntas vara fortsatt svag under 2005. NCCs möjlighet att ta marknadsandelar inom småhusbyggandet på väl utvalda marknader bedöms dock som goda tack vare möjligheten att erbjuda ett för flertalet kunder prisvärt boende.

I mars 2004 beslöt NCC att koncentrera verksamheten av stora internationella anläggningsprojekt till Norden och Östersjöområdet. En successiv avveckling görs av verksamheterna i Afrika, Asien och Centralamerika. Merparten av NCC International Projects resterande verksamheter har överförs till NCC Construction Sweden.

Rörelseresultatet för 2004 uppgick till -62 (116) MSEK. Det negativa resultatet beror framför allt på försämrat resultat från ett antal pågående anläggningsprojekt i regioner som är under avveckling.

En mindre projektorganisation i Sverige arbetar med att slutföra och avveckla projekt utanför Europa. Genom att ett flertal medarbetare har övergått till NCC Construction Sweden har kompetens och erfarenheter från den internationella verksamheten tagits tillvara. NCCs order hösten 2004 på två etapper av Citytunneln i Malmö med ett ordervärde på 1,5 Mdr SEK är ett resultat av detta.

## AVSLUTADE PROJEKT

För Snøhvit-projektet i Hammerfest, Norge, färdigställdes under 2004 den fjärde och sista tanken för naturgas åt Statoil. Projektet har ställt höga krav på säkerheten i arbetsmiljön då det involverat många anställda på liten yta och med höga arbetshöjder.

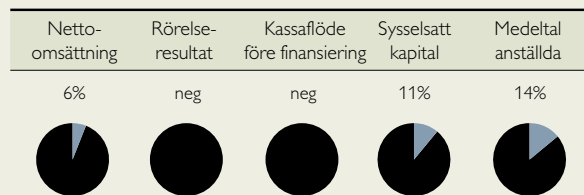
Det privatfinansierade motorvägsbygget A2-projektet i Polen avslutades i november, mer än en månad före utsatt tid. Projektet har omfattat totalt 150 km motorväg, ett stort antal broar samt serviceområden i anslutning till vägen.

I S:t Petersburg har Metroprojektet slutförts vilket innebär att över en halv miljon resenärer nu slipper byta till buss på den etapp som tidigare varit avstängd i nio år.

I Dominikanska Republiken har ett vattenförsörjningsprojekt färdigställt. Projektet har omfattat bygget av ett sextiototal brunnar och 50 km vattenledningar. En kvarts miljon invånare i östra delen av huvudstaden Santo Domingo har nu tillgång till rent vatten.

## NCC INTERNATIONAL PROJECTS

### Andel av koncernen



MSEK	2004	2003
Orderingång	1 730	1 317
Orderstock	2 397	3 094
Nettoomsättning	2 833	3 869
Rörelseresultat, EBIT	-62	116
Sysselsatt kapital vid årets slut	1 170	802
Kassaflöde före finansiering	-643	187
Rörelsemarginal, %	-2,2	3,0
Avkastning på sysselsatt kapital, % <sup>1)</sup>	neg	11,7
Investeringar i anläggningstillgångar	82	90
Medeltal anställda	3 213	3 462

<sup>1)</sup> Avkastningen beräknas på genomsnittligt sysselsatt kapital.



**Chef** Per Nielsen

Vinjetbild: Snøhvit, Hammerfest, Norge.

Under hösten avslutades borrhings- och sprängningsarbetena på Trollhättetunneln. Projektet är en del av utbyggnaden av Norge-Vänernbanan där NCCs uppdrag har varit att bygga en 3,5 km lång järnvägstunnel för dubbelspår mellan Trollhättan och Öxnered.

Bygget av det sydvästra reningsverket i S:t Petersburg pågår för fullt. När anläggningen står klar – vilket förväntas ske någon gång under 2005 – kommer den att rena utsläppen för närmare 800 000 invånare och miljövinsterna för staden blir betydande. Projektet är Rysslands första privatfinansierade projekt och ett samarbete mellan NCC, Skanska och det finska byggföretaget YIT.



Penthouse KPMG, Köpenhamn.



Byasen skole, Trondheim.



Turning Torso, Malmö.  
Alldeles intill havet i Västra hamnen i Malmö bygger NCC bostads- och kontors-  
huset Turning Torso åt HSB. Den spektakulära byggnaden blir 190 meter hög,  
med totalt 54 våningar. Huskroppen vrider sig 90 grader på sin väg upp och  
innehåller 150 bostadsrättslägenheter och 4 200 kvadratmeter kontorsyta.



Lysaker, Oslo.  
NCC har utvecklat ett nytt modernt  
huvudkontor för skadeförsäkringsbolaget If.

Kista Science Tower, Kista.  
Ett välkänt landmärke i Kista och ett modernt kontorshus som uppmuntrar till möten mellan människor och företag.

## NCC PROPERTY DEVELOPMENT

**Under 2004 har konsolideringen fortsatt med uthyrning och försäljning av befintliga projekt. Ett mål har varit en väsentligt minskad riskexponering. Få nya projekt har startats, men portföljen innehåller ett flertal projektmöjligheter i avvaktan på en ökad efterfrågan. Rörelseresultatet för 2004 var 219 (-780) MSEK.**

NCC Property Development utvecklar och säljer kommersiella fastigheter på tillväxtmarknader i Norden. Målgrupperna är dels användare som söker inspirerande miljöer, dels investerare som söker objekt med en över tiden stabil och säker avkastning.

### EN MARKNAD I FÖRÄNDRING

Marknaden för färdigutvecklade fastigheter har de senaste åren förändrats snabbt. De stora investerarna är inte längre bara "industriella" köpare som äger och förvaltar under en lång tid utan istället olika typer av finansiella aktörer: fastighetsfonder, riskkapitalbolag, opportunity funds och andra institutionella investerare som söker en god förräntning.

Handeln i fastigheter har snabbt utvecklats från en i huvudsak nationell angelägenhet till en global affär.

De nya aktörerna har även förändrat prisbilden på olika typer av fastigheter. Nyproducerade objekt med långa kontrakt och hög kvalitet på hyresgästerna har varit efterfrågade medan äldre fastigheter, fastigheter med behov av ombyggnation, korta kontrakt eller vakanser utsatts för prispress.

Andra trender på fastighetsmarknaden är att antalet igångsatta projekt utan hög andel kontrakterade ytor har minskat kraftigt. En av orsakerna är en större försiktighet hos kreditgivarna. Krav på en större andel eget kapital har också i hög grad försvårat verksamheten för mindre företag som bedriver fastighetsutveckling. En annan tendens är att planeringstiden för ett fastighetsprojekt blir allt mer utdragen till följd av politiska ställningstaganden, möjlighet att överklaga för allt fler intressenter och att projekten i sig blir allt större och mer komplexa. Denna utveckling gynnar NCC som har stor erfarenhet av långa och komplicerade projekt.

### AFFÄRSIDÉN BAKOM FASTIGHETSUTVECKLING

NCCs fastighetsutveckling startar ofta med en idé om användaren: vem är det som bäst kan ta till vara de möjligheter som ett visst projekt erbjuder. Det kan gälla en blivande kontorsfastig-

### Färdigställda och byggstartade projekt per 31 december 2004, MSEK

Land (antal)	Projektkostnad	Färdigställandegrad,%	Uthyrningsbar area, tkvm	Uthyrningsgrad,%	Avkastning,%	Driftnetto <sup>1)</sup>
Sverige (4)	224	76	13	95	9,3	21
Danmark (3)	139	92	9	58	8,0	11
Tyskland (3)	484	94	29	84	8,2	40
<b>Totalt</b>	<b>847</b>	<b>89</b>	<b>51</b>	<b>84</b>	<b>8,5</b>	<b>72</b>

<sup>1)</sup> Prognostiserade driftnetton året efter färdigställande vid full uthyrning och exklusive initiala hyresrabatter.



het, ett handelscentrum eller andra kommersiella ytor. Genom att utgå från brukaren går det att erbjuda lokaler med optimal nytta.

Värdetillväxten i ett projekt sker språngvis. De viktigaste stegen är normalt godkännandet av detaljplanen och uthyrningen. NCC kan begränsa riskerna i ett projekt genom att köp av en fastighet sker under förutsättning att en ny detaljplan blir godkänd. Projekteringen av själva byggandet sker i nära samarbete med NCC Construction som även är byggtreprenör. Med försäljningen av fastigheten avslutas NCC Property Developments arbete.

### SÅLDA FASTIGHETSPROJEKT

Under 2004 såldes fastighetsprojekt för 3 228 MSEK.

Trots stora försäljningar av färdigställda projekt under de senaste åren har riskerna i form av lämnade hyresgarantier sjunkit kraftigt. Vid årsskiftet uppgick riskexponeringen netto, det vill säga maximal risk efter avdrag för gjorda avsättningar, till 56 MSEK jämfört med 157 MSEK vid årets början och 300 MSEK för två år sedan.

### FÄRDIGSTÄLLDA OCH PÅGÅENDE FASTIGHETSPROJEKT

Färdigställda och pågående fastighetsprojekt uppgick vid utgången av 2004 till 0,9 (2,9) Mdr SEK i total projektkostnad. Nedlagda kostnader i samtliga projekt var 0,7 (2,7) Mdr SEK motsvarande 89 (94) procent av den totala projektkostnaden. Uthyrningsgraden uppgick till 84 (50) procent mätt som kontrakterade hyresintäkter i procent av bedömda hyresintäkter vid full uthyrning (ekonomisk uthyrningsgrad). Den totala uthyrningsbara arean uppgick till 51 130 kvm varav 41 556 kvm eller 81 procent var uthyrd.

### EXPLOATERINGSFASTIGHETER

NCC äger dels mark/byggrätter och projektfastigheter för utveckling och försäljning och dels mark som avses att säljas i befintligt skick, i vissa fall efter ytterligare planarbete. Projektutvecklingen kommer att ske i den takt som de lokala marknadsförutsättningarna medger.

Mark/byggrätter och projektfastigheter för utveckling och försäljning motsvarar en bruttoarea exklusive garage på 725 000 kvm varav kontor 59 procent och handel 11 procent.

### FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Under 2004 såldes större delen av koncernens förvaltningsfastigheter. Det bokförda värdet vid utgången av verksamhetsåret var 41 (820) MSEK. Försäljningarna gav ett resultat på 59 (-29) MSEK. Inriktningen är att inte inneha förvaltningsfastigheter. Det innebär att all fastighetsutveckling sker för försäljning.

### UTSIKTER FÖR 2005

Kontorsmarknaden i Norden väntas vara fortsatt svag under 2005, i synnerhet i Stockholm och Oslo. Stor restriktivitet råder därför i att starta nya projekt.

### Fastighetsförsäljningar under 2004, MSEK

Fastighet	Försäljningspris	Resultat
Dynamo i Tammerfors, Pilot 1 i Uleåborg samt Opus 3 och Plaza Alto i Helsingfors	648	
Frösunda Front (Hilton 3), Solna	640	
Eurobalken, Bryssel	450	
Centralhuset hotell, Göteborg	244	
Vimmelskaftet, Köpenhamn	217	
Porttipuisto Retail Park, Helsingfors och Spar Ankkuri, Lahti	154	
Gyllenstjärna 27 hus 1 (Åhlénshuset), Malmö	130	
Company Park Örestad, Köpenhamn	128	
Fyns Stiftstidende, Odense	121	
Opus 2, Helsingfors	105	
Övrigt	391	
<b>Delsumma</b>	<b>3 228</b>	
Kista Science Tower (50 %)	604	
<b>Summa fastighetsprojekt</b>	<b>3 832</b>	<b>364</b>
<b>Summa förvaltningsfastigheter<sup>1)</sup></b>	<b>967</b>	<b>59</b>
<b>Totalt</b>	<b>4 800</b>	<b>423</b>

Brutto sålda fastigheter		
Fastighetsprojekt	3 228	
Förvaltningsfastigheter	967	
<b>Totalt</b>	<b>4 195</b>	

<sup>1)</sup> Varav Borgarfjord 2:1 och 2:2 i Kista 550 MSEK.

### NCC PROPERTY DEVELOPMENT

#### Andel av koncernen

Nettoomsättning	Rörelseresultat	Kassaflöde före finansiering	Sysselsatt kapital	Medeltal anställda
7%	16%	62%	25%	1%
MSEK				
	2004	2003		

#### Resultaträkning

Nettoomsättning	3 465	2 052
<b>Bruttoresultat<sup>1)</sup></b>	<b>202</b>	<b>-384</b>
Administrationskostnader	-88	-117
Resultat från andelar i intresseföretag	11	-256
<b>Resultat från utvecklingsfastigheter</b>	<b>125</b>	<b>-757</b>
Resultat från försäljning av förvaltningsfastigheter	59	-29
Driftnetto från förvaltningsfastigheter	26	48
Avskrivningar på förvaltningsfastigheter	-6	-13
Resultat från andelar i intresseföretag	15	6
Omstruktureringskostnader		-35
<b>Rörelseresultat</b>	<b>219</b>	<b>-780</b>
<sup>1)</sup> Resultat från försäljning av utvecklingsfastigheter	364	145
Driftnetto från utvecklingsfastigheter	35	70
Omvärdering av utvecklingsfastigheter	-69	-497
Omkostnader och övrigt	-128	-102
Bruttoresultat	202	-384

#### Nyckeltal

Fastighetsinvesteringar	417	1 396
Fastighetsförsäljningar	4 195	1 960
Fastighetsförsäljningar inkl. Kista Science Tower	4 800	1 960
Sysselsatt kapital vid årets slut	2 915	6 197
Kassaflöde före finansiering	2 771	-171
Bruttomarginal (fastighetsutveckling), %	5,8	neg
Rörelsemarginal (fastighetsutveckling), %	3,6	neg
Avkastning på sysselsatt kapital, % <sup>1)</sup>	5,9	neg
Medeltal anställda	113	152

<sup>1)</sup> Avkastningen beräknas på genomsnittligt sysselsatt kapital.



**Chef** Mats Wäppling



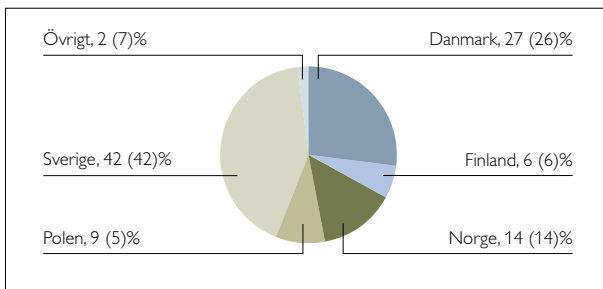
Eriksbergsmotet, Göteborg.

## NCC ROADS

**NCC Roads kärnaffär är produktion av krossprodukter och asfalt samt asfaltbeläggning och vägservice. Året har kännetecknats av fortsatt koncentration till kärnaffären och en förbättring av resultatet trots hård konkurrens och pressade priser. Omsättningen uppgick till 7,9 (7,9) Mdr SEK med ett rörelseresultat på 217 (44) MSEK.**

Under året har de sista enheterna i betongverksamheten sålts liksom de bolag som arbetar med vägmarkeringar samt skifferverksamhet. Arbetet med att rationalisera driften har inneburit att antalet asfaltfabriker har minskats på de marknader som är överetablerade.

### Geografiska marknader Omsättning, procent

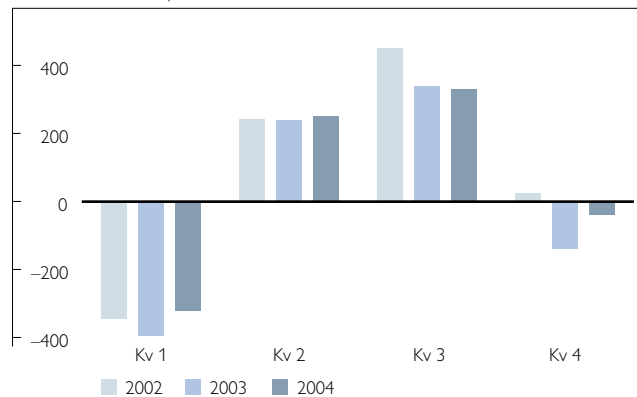


Affärsområdet NCC Roads är fördelat i olika geografiska affärsenheter. Ökningen i Polen förklaras av A2-projektet och ökade marknadsandelar.

Totalt har det sysselsatta kapitalet minskat med 0,5 Mdr SEK under året. Ytterligare verksamheter som inte tillhör kärnaffären kommer att säljas vid lämpliga tillfällen.

NCC Roads har ökat ansträngningarna att utveckla effektivare produktionsprocesser vad gäller krossning, asfaltproduktion och beläggning. Detta arbete har varit framgångsrikt under det gångna året och resulterat i sänkta kostnader. Effektiviseringarna inom produktionen förs vidare mellan affärsenheterna genom systematisk kunskapsöverföring. NCC Roads har också tagit fram ett antal gemensamma nyckeltal för verksamheten som kommer att följas upp, exempelvis energiåtgång per producerat ton asfalt. Ett miljömål är även att öka mängden återanvänd asfalt i produktionen. Under 2004 uppgick andelen återanvänd asfalt till 7 procent av den totalt nyproducerade mängden varm asfalt.

### Rörelseresultat per kvartal



NCC Roads verksamhet kännetecknas av kraftiga säsongvariationer som följd av att asfaltarbeten inte kan utföras vintertid. Detta innebär ett kraftigt negativt resultat under det första kvartalet och positivt främst under det tredje kvartalet.

## MARKNADER OCH KUNDER

De huvudsakliga marknaderna för NCC Roads är de nordiska länderna samt Polen och S:t Petersburg. Sverige är den enskilt största marknaden med 42 procent av omsättningen. De nordiska länderna är mogna marknader medan det finns en betydande tillväxt i Polen och S:t Petersburg.

Verksamheten i de olika länderna har en stark bas i form av ramavtal med kommunala förvaltningar avseende olika typer av beläggningsarbeten och vägservice som avropas löpande under året. Avtalen kan löpa på ett eller flera år. I samtliga länder är även andra offentliga vägförvaltningar betydande kunder. Även den privata marknaden är betydelsefull, till exempel för asfaltering av parkeringsytor eller fabriksområden. I samband med beläggningsuppdrag söker NCC Roads aktivt kompletterande arbeten i närområdet. Lönsamheten i dessa mindre arbeten är god eftersom relativt höga fasta kostnader kan slås ut på större volymer.

NCC Roads har ett omfattande nät av egna grus- och bergtäkter. Av krossprodukterna säljs 80 procent till externa köpare medan resten används i den egna asfalttillverkningen.

Den andra viktiga insatsvaran i asfalt är bitumen som är en oljeprodukt. NCC Roads köper bitumen av ett flertal internationella leverantörer vilket möjliggör ett stabilt och konkurrenskraftigt pris. De stora prishöjningarna på råolja har inte påverkat årets resultat i någon större omfattning, delvis till följd av avtalsmässiga prisregleringar. Däremot har kostnaden för den eldningsolja som åtgår vid asfalttillverkning ökat.

I Sverige har Vägverket under året gjort upphandlingar av beläggningsarbeten där bitumen inte ingått utan istället levererats separat via Vägverkets egen försorg. Avsikten ska enligt Vägverket vara att jämna ut konkurrensskillnader mellan små och stora anbudsgivare. NCC Roads har under året ökat sin andel av Vägverkets upphandlingar.

## MÖJLIGHETER OCH RISKER

En stor del av verksamheten inom NCC Roads går inte att bedriva under vinterhalvåret vilket ger genomslag i rörelseresultatet under året. Se diagram sid. 38.

Av priset på utlagd asfalt utgör råvarukostnaderna ungefär en tredjedel. Största insatsvaran är oljeprodukten bitumen följd av krossprodukter. I längre avtal om asfaltarbeten finns normalt klausuler som reglerar förändringar i priset på bitumen. NCC Roads är självförsörjande på flertalet marknader vad gäller krossprodukter genom egna krossanläggningar och täkter.

Verksamheten inom NCC Roads är också volymkänslig till följd av en stor andel fasta kostnader. Verksamheten är beroende av den allmänna byggkonjunkturen samt offentliga anslag till vägbyggen och -underhåll.

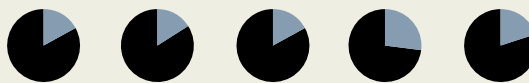
## UTSIKTER FÖR 2005

Trots att den totala byggmarknaden väntas öka något under 2005 så bedöms den hårda konkurrensen och prispressen på NCC Roads marknader bestå.

## NCC ROADS

### Andel av koncernen

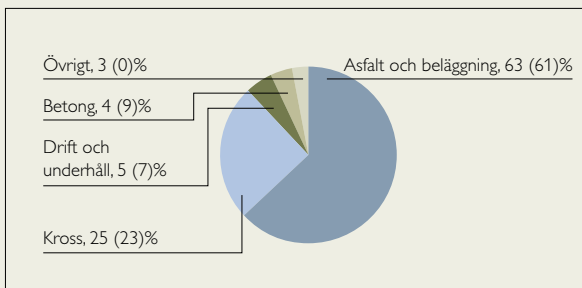
Nettoomsättning	Rörelseresultat	Kassaflöde före finansiering	Sysselsatt kapital	Medeltal anställda
17%	16%	17%	27%	20%



MSEK	2004	2003
Orderingång	8 120	8 090
Orderstock	1 273	1 053
Nettoomsättning	7 899	7 919
Rörelseresultat, EBIT	217	44
Sysselsatt kapital vid årets slut	3 157	3 716
Kassaflöde före finansiering	744	469
Rörelsemarginal, %	2,7	0,6
Avkastning på sysselsatt kapital, % <sup>1)</sup>	6,2	1,5
Investeringar i anläggningstillgångar	435	336
Medeltal anställda	4 504	4 642

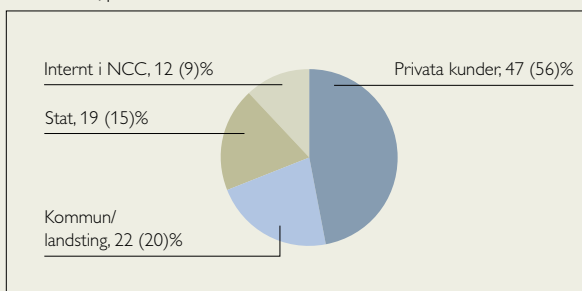
<sup>1)</sup> Avkastningen beräknas på genomsnittligt sysselsatt kapital.

### Produktmix, procent



Asfalt, kross och beläggning svarade 2004 för 88 (84) procent av omsättningen inom NCC Roads. Betongverksamheten har sålts under året.

### Kundmix, procent



Kundmixen varierar mellan produkter och länder. Stat, kommun och landsting är stora köpare av asfalt. Vid försäljning till privata kunder är ibland slutkunden statlig eller kommunal. Krossprodukter köps främst av privata kunder. Internt avser försäljning till Construction-enheter.



**Chef** Göran Svensson

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

NCC AB, ORG.NR. 556034-5174, SÄTE SOLNA

Styrelsen och verkställande direktören för NCC AB (publ), org.nr. 556034-5174, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2004.

## KONCERNFÖRHÅLLANDE

NCC AB är ett dotterbolag till Nordstjernan AB, org.nr. 556000-1421, med säte i Stockholm.

## VERKSAMHET

NCC är ett av Nordens ledande bygg- och fastighetsutvecklingsföretag. NCC är verksamt inom hela värdekedjan när det gäller att skapa miljöer för arbete, boende och kommunikation. NCC utvecklar bostads- och fastighetsprojekt, bygger kontor, industrilokaler, bostäder, vägar och anläggningar samt övrig infrastruktur. NCC erbjuder även insatsvaror för produktion, som kross och asfalt, samt svarar för beläggning, drift och underhåll av vägar. NCCs geografiska fokus är primärt den nordiska marknaden.

## VERKSAMHETSHÄNDELSE UNDER ÅRET

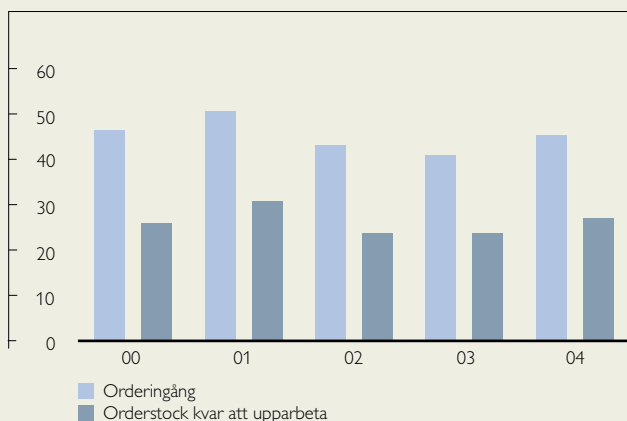
Utvecklingen under 2004 visar att omvandlingen av NCC till ett finansiellt starkare bolag med en frisk och mindre riskexponerad kärnverksamhet nu är genomförd. Alla de fyra nordiska Construction-enheterna genererar en avkastning på sysselsatt kapital överstigande 27 procent, och koncernens nettolåneskuld har under året minskat från 4,9 Mdr SEK till 0,7 Mdr SEK.

## Starkare marknad

Den nordiska byggmarknaden har uppvisat en starkare tillväxt än förväntat under fjärde kvartalet och NCCs bedömning är att byggmarknaden 2005 växer med 1–2 procent jämfört med 2004. Det är framförallt bostadsmarknaden och stegvis anläggningsmarknaden som utvecklas positivt, vilket återspeglas i orderingen under fjärde kvartalet som ökade med 26 procent till 12,7 (10,1) Mdr SEK.

## Orderingång och orderstock

Mdr SEK



Såväl orderstock som orderingång har för 2004 ökat jämfört med de senaste åren. Framför allt beror detta på ökningen av bostadsutvecklingsprojekt i egen regi. Vidare har vid slutet av år 2004 även några stora anläggningsprojekt erhållits.

## Förändringar i koncernledningen

Hans-Olof Karlsson, informationsdirektör, lämnade NCC med pension och ersattes av Annica Gerentz. Per Nielsen, chef för NCC International Projects under 2004, lämnade koncernledningen med anledning av att affärsområdet upphörde per den 31 december 2004. Elisabeth Wallin-Mononen, personaldirektör, lämnade NCC och koncernledningen i januari 2005 med anledning av rationalisering av stabsfunktioner, vilket bland annat innebar att stabsfunktioner för Personal samlades inom NCC Construction Sweden som därigenom fick samordningsansvar för övriga affärsområden i Sverige.

## Koncernens finansiella målsättningar

NCC-koncernens finansiella målsättningar har reviderats. Det tidigare soliditetsmålet på 30 procent ersätts av målet att nettolåneskulden inte ska överstiga eget kapital, vilket är ett mer relevant mål för NCCs löpande verksamhet. Målet om en avkastning på eget kapital efter skatt bibehålls på 15 procent liksom målet att koncernen ska generera ett positivt kassaflöde. Vidare ändras utdelningspolicyn från att cirka hälften av resultatet efter skatt ska delas ut till aktieägarna, till att minst hälften av resultatet efter skatt ska delas ut.

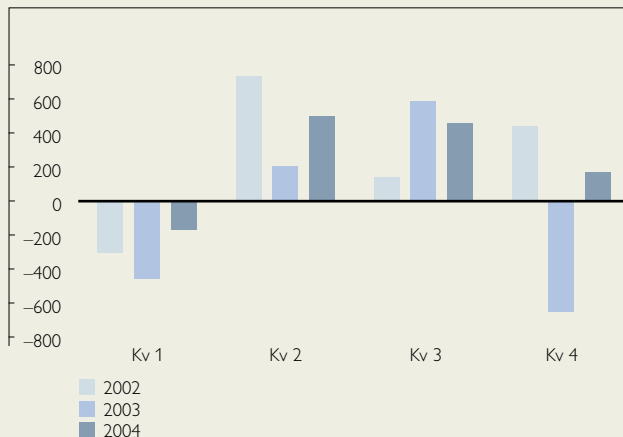
## ORDERINGÅNG

Orderingången för NCC-koncernen uppgick för 2004 till 45 362 (40 941) MSEK. Av orderingången hänförs 508 (263) MSEK till fastighetsutvecklingsprojekt i egen regi och 6 575 (4 973) MSEK till bostadsutvecklingsprojekt i egen regi. Efterfrågan på bostäder har varit stark i hela Norden, och den ökade orderingången består av såväl boendeprojekt i egen regi som externa boendeentreprenader. Under året byggstartades 3 158 (2 751) bostäder i egen regi och 3 595 (3 371) såldes.

Orderstocken uppgick per 31 december 2004 till cirka 27 (24) Mdr SEK.

## Resultat efter finansnetto (EBT)

Per kvartal, MSEK



NCCs resultat för olika kvartal kännetecknas av stora säsongsvariationer, främst som en följd av en relativt stor verksamhet inom asfalt, kross och beläggning där en mycket begränsad aktivitet sker under vinterhalvåret. Resultatet det fjärde kvartalet 2003 påverkades av nedskrivningar i NCC Property Development samt omstruktureringar och nedskrivningar inom NCC Roads.

## NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

### Nettoomsättning

Koncernens nettoomsättning uppgick för helåret 2004 till 45 437 (45 252) MSEK. Exklusive försäljning av fastighetsprojekt var omsättningen 42 209 (43 462) MSEK. Omsättningen påverkades positivt av ökad bostadsproduktion och negativt av lägre aktivitet i affärsområdet NCC International Projects, som enligt beslut i mars 2004 håller på att avvecklas.

### Rörelseresultat

Koncernens rörelseresultat (EBIT) för 2004 uppgick till 1 117 (5) MSEK. Resultatökningen är främst hänförlig till en stark försäljning av bostäder och försäljning av fastigheter. Resultatet i NCC Construction Sweden påverkades negativt av nedskrivningar i några anläggningsprojekt. Även resultatet i NCC International Projects påverkades negativt av nedskrivningar i de regioner som är under avveckling. Resultatet 2003 belastades av nedskrivningar i det fjärde kvartalet inom NCC Property Development om 782 MSEK, samt av nedskrivningar och omstruktureringskostnader i NCC Roads med 195 MSEK.

### Resultat efter finansnetto

Resultatet efter finansnetto (EBT) för 2004 uppgick till 955 (-323) MSEK. Finansnettot uppgick till -162 (-328) MSEK. Det förbättrade finansnettot beror på lägre nettolåneskuld samt lägre räntenivåer jämfört med föregående år.

Resultatet efter skatt 2004 uppgick till 856 (-421) MSEK. Den fastställda skatteuppgörelsen i Tyskland och skattebeslutet gällande underskott i Fastighets AB SIAB har påverkat NCCs skattesituation positivt.

## FINANSIELL STÄLLNING

### Avkastning

Avkastning på sysselsatt kapital var 9,8 (1,3) procent. Avkastningen på eget kapital var 13,5 (neg) procent. Avkastningen 2003 var negativ till följd av de stora nedskrivningar som då belastade resultatet.

### Kassaflöde

Under året har materiella anläggningstillgångar för 806 (873) MSEK förvärvats. Cirka hälften av dessa var inom NCC Roads. Kassaflödet före finansiering uppgick för 2004 till 4 495 (762) MSEK. Det förbättrade kassaflödet 2004 förklaras dels av försäljningar av fastigheter och utvecklingsprojekt, dels av att fastigheter och fastighetsprojekt som såldes 2003 betalats. Totalt såldes fastigheter och utvecklingsprojekt för 4,2 Mdr SEK under året.

### Soliditet, skuldsättningsgrad och sysselsatt kapital

Soliditeten den 31 december uppgick till 25 (21) procent. Nettolåneskulden sjönk under 2004 med 4 212 MSEK till 679 MSEK. Den lägre nettolåneskulden och att det egna kapitalet ökat med årets vinst har medfört att skuldsättningsgraden gått ned till 0,1 (0,8).

Jämfört med 2003 sjönk sysselsatt kapital främst som en effekt av försäljning av fastigheter och utvecklingsprojekt för 4,2 Mdr SEK inom NCC Property Development. Försäljning av dotterföretag inom NCC Roads har minskat sysselsatt kapital med ca 500 MSEK. Osålda färdiga bostäder minskade med cirka 300 MSEK under 2004, främst i Sverige, vilket också påverkade sysselsatt kapital.

## FÖRÄNDRAD KAPITALSTRUKTUR

Den av bolagsstämman beslutade överföringen av bundna medel till fria har, genom nedsättning av aktiekapital och reservfond, genomförts och registrerats hos Bolagsverket i september 2004. Överföring av medel skedde med 3 309 MSEK. Förändringen innebär att aktiens nominella belopp har ändrats från 25 till 8 SEK.

## KÄNSLIGHETS- OCH RISKANALYS

Construction-enheterna är känsliga för förändringar i marginal och volym. Vikten av en selektiv anbudsolicy och riskhantering i tidiga skeden av projekten speglas tydligt i det stora genomslag en marginalhöjning om 1 procent har kontra en volymökning om 5 procent. (Se tabell nedan).

Resultatet i NCC Property Development styrs till allra största delen av försäljningar. Möjligheten till försäljning påverkas av de hyresavtal som träffats med hyresgästerna och en högre uthyrning ger

## Känslighetsanalys- och riskanalys

	Förändring	Resultateffekt efter finansnetto, MSEK (årsbasis)	Påverkan räntabilitet på eget kapital, %-enheter	Påverkan räntabilitet på sysselsatt kapital, %-enheter
<b>NCC Construction</b>				
Volym	+/- 5%	138	1,6	1,1
Rörelsemarginal	+/- 1%-enhet	330	3,7	2,5
<b>NCC Property Development</b>				
Försäljningsvolym, projekt	+/- 10%	38	0,4	0,3
Försäljningsmarginal, projekt	+/- 1%-enhet	32	0,4	0,2
<b>NCC Roads</b>				
Volym	+/- 5%	34	0,4	0,3
Rörelsemarginal	+/- 1%-enhet	79	0,9	0,6
Kapitalrationalisering	+/- 10%	18	0,2	0,3
<b>NCC-koncernen</b>				
Låneränta	+/- 1%-enhet	14	0,2	
Amortering av lån med likvida medel	10%	9	0,1	0,2
Minskad nettolåneskuld	500 MSEK	24	0,3	0,4

som regel en ökad försäljning. Värdet på en fastighet styrs även av dess driftsekonomi, hyresnivå samt av marknadens avkastningskrav.

Verksamheten i NCC Roads påverkas av prisnivåer samt producerad och utlagd beläggnings- och asfaltvolym. Känslighetsanalysen visar hur dagens situation, där flera aktörer sänker priserna för att få högre omsättning, slår negativt mot lönsamheten. Säsongsvariationen i NCC Roads gör att en förlängd säsong betyder ökad volym men också, ökade marginaler eftersom andelen fasta kostnader är stor.

NCC-koncernen hade per 31 december 2004 en nettolåneskuld om 679 MSEK. Ränteförändringar eller en amortering av kvarvarande skuld får endast en smärre påverkan. En fortsatt sänkning av nettolåneskulden från dagens nivå skulle ha en fortsatt positiv påverkan på lönsamheten, medan ökade lån och minskad soliditet skulle påverka resultatet negativt.

### Säsongs effekter

NCC Roads har en säsongs mässighet i sin asfaltverksamhet där upphandlingar i stor utsträckning sker under våren och asfaltproduktion och utlägg sker under sommarhalvåret. Viss säsongsvariation finns även inom Construction-enheterna.

### KÖP OCH FÖRSÄLJNING AV DOTTERFÖRETAG

NCC Construction Denmark förvärvade i april 2004 den danska småhustillverkaren Holmbo Huse Orla Christensen A/S. Genom förvärvet stärker NCC sin ställning som bostadsbyggare i Danmark. NCCs, Vattenfalls, Alstoms och Mowlems försäljning av samtliga aktier i A-Train till Macquarie Bank slutfördes januari 2004. A-Train är det bolag som ägt och drivit snabbtåget Arlanda Express. Förlusten vid försäljningen har belastat NCCs resultat 2003.

Försäljning av rörelsen för vägmarkeringar till Geveko slutfördes i februari 2004. Försäljningssumman uppgick till cirka 80 MSEK, vilket påverkade NCCs resultat marginellt första kvartalet 2004.

I juni såldes samtliga svenska färdigbetongstationer till AB Färdig Betong och Betongindustri AB för 225 MSEK. Totalt omfattar affären 26 betongstationer fördelat mellan de två köparna.

Per september såldes det helägda danska betongföretaget GH Beton A/S för 110 MDKK, motsvarande cirka 132 MSEK. Köpare var de tre danska företagen Bach Gruppen A/S, Deruda International A/S och Randers Cement A/S. Sammantaget ger försäljningen av de svenska och danska betongverksamheterna ett positivt resultat om cirka 80 MSEK.

NCC Roads Holding AB sålde i december den norska skifferproducenten Skifer og Naturstein AS till AS Johs. Grønseth & Co. Köpeskillingen uppgick till drygt 82 MSEK och försäljningen gav en realisationsförlust om 11 MSEK.

### ÄGARSTRUKTUR

Antalet aktieägare i NCC var vid årsskiftet 24 103 (22 808) med Nordstjernan AB som största enskilda ägare med 54,6 procent av rösterna och 35,3 procent av kapitalet. Näst största ägare var L E Lundbergföretagen med 18,5 procent av rösterna och 13,6 procent av kapitalet. De tio största ägarna svarar tillsammans för 87,6 procent av rösterna och 66,7 procent av kapitalet. Av det svenska aktieägandet svarade institutioner för 31,3 procent av kapitalet och aktiefonder för 16,7 procent. Andelen utländska aktieägare utgjorde 6,8 procent av kapitalet med de största ägarandelarna i USA och Stor-

britannien. Inga större ägarförändringar har skett under året. Catella Fonder och SHB/SPP Fonder är nya bland de tio största ägarna och har ersatt Ram One Fond och Östersjöstiftelsen på denna lista.

### HANTERING AV FINANSIELLA RISKER

#### Finanspolicy

Koncernen är genom sin verksamhet utsatt för finansiella risker. Med finansiella risker avses valutarisker, ränterisker, kreditrisker och likviditetsrisker. NCCs finanspolicy för hantering av finansiella risker har beslutats av styrelsen och bildar ett ramverk av riktlinjer och regler i form av riskmandat och limiter för finansverksamheten.

Inom NCC-koncernens decentraliserade organisation är finansverksamheten centraliserad, dels för att kunna bevaka koncernens sammanlagda finansiella riskpositioner, dels för att kunna uppnå kostnadseffektivitet, stordriftsfördelar, kompetensuppbyggnad och tillvarata koncerngemensamma intressen. I NCC hanteras koncernens valuta-, ränte-, kredit- och likviditetsrisk centralt.

#### Valutarisker

Valutarisk utgör risken att förändringar i valutakursen negativt påverkar koncernens resultaträkning, balansräkning och kassaflöden. NCCs operativa nettotransaktionsexponering var vid utgången av 2004 inte betydande. I enlighet med finanspolicyn ska transaktions-exponeringen elimineras så snart den är känd. Detta sker huvudsakligen via valutaterminskontrakt. Nettoinvesteringar i utländska dotterföretag kurssäkras via lån eller valutaterminer. För finansiella flöden som lån och placeringar skyddas exponeringen huvudsakligen med valutaswappar.

#### Ränterisker

Ränterisk utgör risken för att förändringar i räntenivån påverkar NCCs räntenetto och/eller kassaflöden negativt. NCCs finansieringskällor utgörs i huvudsak av eget kapital, kassaflöde från den operativa verksamheten samt upplåning. Upplåningen som är räntebärande medför att koncernen exponeras för ränterisk. NCCs finanspolicy anger riktlinjer för låneskuldens genomsnittliga löptid. NCC eftersträvar en balans mellan lång och kort räntebindning. I de fall tillgänglig upplåningsform räntemässigt inte motsvarar önskvärd struktur på låneportföljen används i huvudsak ränteswappar för att anpassa strukturen.

Per årsskiftet uppgick NCCs räntebärande skuld till 4 286 (8 412) MSEK och den genomsnittliga räntebindningstiden var 1,3 (0,9) år.

#### Kreditrisker

NCCs placeringsreglemente för finansiella placeringar revideras kontinuerligt och karaktäriseras av försiktighet. Policyn är att inga kreditrisker ska uppkomma i verksamheten. Policyn gäller även för kundfordringar. En bedömning av kreditvärdigheten ska göras för varje kund. Beslutsordning finns avseende säkerhet vid avtalsteckning och kunden ska ställa säkerhet för sina åligganden.

#### Likviditetsrisker

För att erhålla god flexibilitet och kostnadseffektivitet har koncernens betalningsberedskap koncentrerats till bindande kreditlöften. Volymen outnyttjade bindande kreditlöften uppgick vid årsskiftet till 3,3 Mdr SEK. Tillgängliga likvida medel placeras i bank eller i räntebärande instrument med god kreditvärdighet och likvid andra-

handsmarknad. Koncernens likvida medel per den 31 december uppgick till 2,6 Mdr SEK. Betalningsberedskapen uppgick per 31 december till 13 procent av omsättningen.

Se vidare not 1, Redovisningsprinciper och not 33, Finansiella instrument.

## AFFÄRSOMRÅDEN

### NCC Construction Sweden

Orderingången för NCC Construction Sweden ökade med 16 procent till 19 833 (17 058) MSEK. Ökningen förklaras främst av ökat bostadsbyggande, dels för externa kunder (kommunala och privata), dels av projekt i egen regi. Orderingången ökade också inom anläggning, industri samt handelsrelaterade projekt. Däremot var marknaden för kontorsprojekt fortsatt svag. Under det fjärde kvartalet ökade orderingången med 2,7 Mdr SEK, främst beroende på att flera stora projekt erhöles. Bland annat fick NCC två delprojekt i byggandet av Citytunneln i Malmö värda tillsammans cirka 1,5 Mdr SEK och en genombrottsorder för NCC Partnering i Sverige, i och med byggandet av ett kulsinterverk för LKAB värt 555 MSEK.

Rörelseresultatet (EBIT) uppgick till 409 (412) MSEK. Resultatet påverkades positivt av en stark försäljning av bostäder, där antalet sålda ökade till 1 450 (1 056). Däremot påverkades resultatet negativt av en svag utveckling för flera anläggningsprojekt, bland annat uppörelsen om Södra Länken som belastade resultatet under det tredje kvartalet. Resultatet det fjärde kvartalet belastades av nedskrivningar i några pågående anläggningsprojekt.

### NCC Construction Denmark

Orderingången för NCC Construction Denmark ökade till 6 174 (4 362) MSEK. Ökningen beror på att efterfrågan av bostäder har varit fortsatt stark vilket inneburit att projekt i egen regi startats samt ökade beställningar avseende externa bostadsentreprenader.

Rörelseresultatet (EBIT) för året uppgick till 150 (145) MSEK.

### NCC Construction Finland

I NCC Construction Finland uppgick orderingången till 4 853 (6 030) MSEK. I orderingången föregående år ingick två större order på köpcentra i Helsingfors och Tallinn. Efterfrågan på bostäder i Finland har varit hög under större delen av 2004. Rörelseresultatet ökade till 267 (197) MSEK. Resultatförbättringen beror på god

bostadsförsäljning, god husbyggnadsverksamhet och försäljning av exploateringsmark som gjordes under det första kvartalet med ett resultat på 38 MSEK.

### NCC Construction Norway

Orderingången för NCC Construction Norway uppgick till 4 342 (3 235) MSEK. Ökningen beror på god orderingång för anläggnings- och bostadsprojekt. Rörelseresultatet (EBIT) förbättrades till 91 (58) MSEK. Det förbättrade resultatet beror främst på resultatförbättring inom anläggningsverksamheten och resultatavräkning av stora projekt, bland annat Snøhvit-projektet i Nordnorge.

### NCC Construction Germany

Orderingången i NCC Construction Germany uppgick till 1 292 (1 063) MSEK. Rörelseresultatet (EBIT) var 45 (48) MSEK.

### NCC International Projects

Rörelseresultatet (EBIT) i NCC International Projects uppgick för året till -62 (116) MSEK. Det negativa resultatet beror på nedskrivningar av projekt i regioner under avveckling. Resultatet föregående år präglades främst av hög upparbetning i motorvägsprojektet A2 i Polen. Enligt beslut i mars 2004 avvecklades affärsområdet.

### NCC Property Development

NCC Property Development bedriver utveckling och försäljning av kommersiella fastighetsprojekt. Dessutom pågår sedan ett antal år en successiv utförsäljning av förvaltningsfastigheter. Omsättningen för affärsområdet uppgick till 3 465 (2 052) MSEK och rörelseresultatet (EBIT) till 219 (-780) MSEK. Rörelseresultatet föregående år belastades med nedskrivningar på sammanlagt 782 MSEK.

### Fastighetsutveckling

Försäljningsvolymen för helåret 2004 uppgick till 3 228 (1 789) MSEK.

Rörelseresultatet (EBIT) uppgick till 125 (-757) MSEK. Under november och december genomfördes ett flertal försäljningar i Danmark, Sverige och Finland med ett bra försäljningsresultat.

Färdigställda och byggstartade projekt vid rapportperiodens utgång uppgick till 0,9 (2,9) Mdr SEK i total projektkostnad. Nedlagda kostnader i samtliga startade projekt var 0,7 (2,7) Mdr SEK,

## Nettoomsättning och resultat per affärsområde

MSEK	Nettoomsättning		Rörelseresultat (EBIT)	
	2004	2003	2004	2003
NCC Construction Sweden	17 329	16 899	409	412
NCC Construction Denmark	5 194	5 440	150	145
NCC Construction Finland	5 443	5 055	267	197
NCC Construction Norway	3 863	4 417	91	58
NCC Construction Germany	1 233	1 106	45	48
NCC International Projects	2 833	3 869	-62	116
NCC Property Development	3 465	2 052	219	-780
NCC Roads	7 899	7 919	217	44
Altima <sup>1)</sup>		1 268		59
<b>Summa</b>	<b>47 260</b>	<b>48 025</b>	<b>1 335</b>	<b>299</b>
Övrigt och eliminerings	-1 824	-2 773	-218	-294
<b>Koncernen</b>	<b>45 437</b>	<b>45 252</b>	<b>1 117</b>	<b>5</b>

<sup>1)</sup> Altima delades ut till aktägarna i NCC 2003.

motsvarande 89 (94) procent av den totala projektkostnaden. Ut-hyrningsgraden per den 31 december uppgick till 84 (50) procent. Mot bakgrund av en fortsatt svag kontorsmarknad i Norden råder stor restriktivitet i att byggsätta nya projekt.

#### Förvaltningsfastigheter

Under 2004 såldes förvaltningsfastigheter till ett värde av 967 (170) MSEK med ett sammanlagt resultat på 59 (-29) MSEK. Under december såldes Borgarfjord i Kista vilket gav en försäljningsintäkt på 550 MSEK. Därmed har så gott som hela innehavet av helägda förvaltningsfastigheter avyttrats.

Hyresintäkterna från förvaltningsfastigheter var för perioden 81 (164) MSEK. Driftnettot var 26 (47) MSEK.

Det bokförda värdet på det kvarvarande förvaltade beståndet uppgick till 41 MSEK, vilket överstämmer med marknadsvärdet.

#### NCC Roads

Nettoomsättning för NCC Roads uppgick till 7 899 (7 919) MSEK. Tack vare mildt väder i slutet av året kunde beläggningsarbeten göras ända in i december månad. Framför allt gynnade detta den danska verksamheten. Volymerna var höga under året framför allt i Danmark, samtidigt som flera asfaltmarknader var under hård prispress.

Rörelseresultatet (EBIT) för året uppgick till 217 (44) MSEK. Resultatet 2003 belastades med nedskrivningar av goodwill och andra tillgångar samt omstruktureringskostnader motsvarande 195 MSEK. Helårsresultatet påverkades positivt dels av de rationaliseringar och produktivitetsförbättringar som inleddes 2003 i Danmark och Norge och dels av volymökningar.

Under december såldes dotterföretaget Skifer og Naturstein AS. Köpeskillingen uppgick till drygt 82 MSEK och försäljningen gav en realisationsförlust på 11 MSEK.

#### PERSONAL

##### Antalet anställda

Medelantalet anställda i NCC-koncernen var under året 22 214 (24 076). Minskningen förklaras av fortsatta neddragningar till följd av rationaliseringar samt sålda och utdelade dotterföretag.

##### Pensionsstiftelse

NCC-koncernens pensionsstiftelse registrerades i april 2003. Stiftelsens ändamål är att trygga utfästelser om pension som ingår i allmän pensionsplan tillsammans med övriga utfästelser om pension, vilka NCC AB samt företag i NCC-koncernens svenska delar, lämnat eller kommer att lämna till anställda och efterlevande till anställda. Se även not 30, Ersättningar till anställda.

#### VÄSENTLIGT VISTER

##### Pågående kartellprocesser

I mars 2003 avslutade Konkurrensverket i Sverige den utredning som inleddes 2001 om misstänkt anbudssamverkan och marknadsuppdelning inom asfaltverksamheten. I stämningsansökan yrkade Konkurrensverket konkurrenskadeavgifter på totalt 1,6 Mdr SEK, varav NCCs andel efter 30-procentig nedsättning för medverkan i utredningen uppgår till 472 MSEK. NCC ser goda möjligheter att i den kommande rättsliga processen, där huvudförhandlingar förväntas under våren 2006, få ned den slutliga konkurrenskadeavgiften.

Nio kommuner har stämt bland andra NCC på skadestånd för kartellsamarbete. De sammanlagda skadeståndskraven för samtliga aktörer uppgår till totalt knappt 50 MSEK. I september 2004 behandlades vid Stockholms tingsrätt, frågan om annan än avtalspart med kommun kunde stämmas. I en dom i november 2004 fastställde tingsrätten att så kan ske. Domen är överklagad.

I Finland har Konkurrensmyndigheten under 2004 stämt finska asfaltbolag, däribland NCCs dotterbolag, för kartellsamarbete. Kraven mot dotterbolagen uppgår till totalt cirka 100 MSEK. NCC bestrider kartellsamverkan.

Norska konkurrensmyndigheten anmälde i februari 2003 ett antal företag, däribland NCC, till norska Økokrim för misstänkt brott mot konkurrenslagen. NCCs egna utredningar utesluter inte att en tio år gammal faktura är så kallad "losers fee", vilket NCC offentliggjorde. Polisens undersökning har därefter fortsatt och till NCC hade i februari 2005 inget nytt framförts.

De av konkurrensverken yrkade konkurrenskadeavgifterna i Sverige och Finland samt skadeståndskrav i Sverige har redovisats som ansvarsförbindelser. En eventuell avsättning som påverkar resultatet kommer att ske när en tillförlitlig uppskattning om avgiftsstorleken kan göras.

#### Skatteprocesser

NCC Property Development och tyska skattemyndigheter har undertecknat en överenskommelse som innebär att NCC blir fri från en skatterisk på 510 MSEK. Se även sid 49, kommentar till balansräkningen.

Twisten hade sin grund i att NCC Property Development genom holländska dotterbolag ägde fastigheter i Tyskland i början av 1990-talet och blev föremål för skatterevison.

#### FORSKNING OCH UTVECKLING

Som ett led i den verksamhet som NCC-koncernen verkar inom, satsas fortlöpande resurser på forskning och utveckling både i egen regi och i samverkan med kunder och även leverantörer. Områden som främst berörs är relaterade till NCCs kärnverksamheter inom hus- och anläggningsbyggande samt övergripande inriktningar såsom industriellt och hållbart byggande. En stor del av utvecklingsarbetet utförs som en del i pågående projekt.

#### FILIALER I UTLANDET

Affärsområdet NCC Construction Sweden bedriver viss verksamhet via filial i Norge. NCC International Projects har även filialer i Singapore, Ryssland, Norge samt i Zambia.

#### ÅTERKÖP AV EGNA AKTIER

Vid bolagsstämman den 7 april 2004 gavs styrelsen ett förnyat mandat till återköp av högst 10 procent av bolagets aktier. Under 2004 har inga aktier återköpts. Sedan det ursprungliga återköpsmandatet gavs vid bolagsstämman år 2000, har NCC återköpt 6 035 392 aktier av serie B till en snittkurs av 73,35 SEK motsvarande 5,6 procent av det totala antalet aktier. Efter avdrag för återköpta aktier är antalet aktier 102 400 430. Styrelsen föreslår bolagsstämman att erhålla mandat att fram till nästa ordinarie bolagsstämma återköpa högst så många aktier av serie A eller serie B så att bolagets innehav vid var tid inte överstiger 10 procent av samtliga aktier. Förvärv får ske på



Stockholmsbörsen till ett pris per aktie inom det vid var tid registrerade kursintervallet. Återköpen syftar till att justera bolagets kapitalstruktur. Med det föreslagna bemyndigandet har bolaget möjlighet att återköpa ytterligare 4,4 procent av utgivna aktier.

#### MILJÖPÅVERKAN

Koncernen bedriver tillstånds- och anmälningspliktig verksamhet enligt Miljöbalken i det svenska moderbolaget och i dotterföretag. Anmälnings- och tillståndsprovning sker löpande hos kommun och länsstyrelse. Koncernens tillstånds- och anmälningspliktiga verksamhet påverkar den yttre miljön huvudsakligen inom NCC Roads som bland annat bedriver asfalt-, betong- och täktverksamhet. Den yttre miljön påverkas i huvudsak genom utsläpp i luft och genom buller.

#### STYRELSENSARBETE

NCCs styrelse 2004 bestod av sju ledamöter valda av bolagsstämman; Tomas Billing (ordförande), Fredrik Lundberg (vice ordförande), Antonia Ax:son Johnson, Marcus Storch, Anders Rydin, Ulf Holmlund och Alf Göransson (vd). I styrelsen ingick även tre ledamöter med suppleanter som företrädande för de anställda. Till bolagsstämman 2005 föreslås omval av styrelsen. Andra befattningshavare i NCC har deltagit vid sammanträden som föredragande och sekreterare. Under året hade styrelsen åtta protokollförda sammanträden vilka följt en i förväg uppgjord plan. Styrelsens arbete omfattar främst strategiska frågor, affärsplaner, bokslut samt större investeringar och försäljningar samt andra beslut som enligt beslutsordningen ska behandlas av styrelsen. Styrelsen har upprättat en arbetsordning för sitt arbete samt instruktioner dels för arbetsfördelningen mellan styrelsen och vd, dels för den ekonomiska rapporteringen till styrelsen.

#### Kommittéer

Ordinarie bolagsstämma har att utse en valberedning som har till uppgift att föreslå bolagsstämman val av styrelseledamöter och arvoden till dessa samt förslag till revisorer. Till ledamöter i valberedningen valdes vid ordinarie bolagsstämma den 7 april 2004 Viveca Ax:son Johnson, Erik Åsbrink, Ulf Lundahl och Johan Björkman med Johan Björkman som ordförande. Styrelsens ordförande Tomas Billing var adjungerad ledamot i valberedningen, dock utan rösträtt. Valberedningen hade under 2004 totalt två sammanträden.

#### RAPPORTERING I ENLIGHET MED IFRS

NCC har under 2004 planerat övergången till IFRS 2005. I bokslutskommunikén publicerad den 8 februari 2005 har effekterna av IFRS redovisats i enlighet med rekommendationen från Stockholmsbörsen. Dessa redovisas även i not 41, Finansiell rapportering IFRS.

Vid en tillämpning av dessa principer på NCCs redovisning per den 31 december 2004 skulle värdet på de totala tillgångarna öka med 1 652 MSEK och eget kapital minska med 13 MSEK. Nettolåneskulden skulle öka med 471 MSEK. Resultatet för 2004 skulle öka med 16 MSEK (exklusive minoritet).

#### MODERBOLAGET

Faktureringen för året uppgick till 17 055 (16 547) MSEK. Resultatet efter finansnetto var 888 (-108) MSEK. Det förbättrade resultatet beror på att nedskrivning av dotterbolagsaktier gjordes 2003. Medelantalet anställda var 7 271 (7 382).

#### Kommissionärsförhållande

NCC Construction Sverige AB driver sedan 2002-01-01 sin rörelse i kommission för NCC ABs räkning.

#### VÄSENTLIGA HÄNDELSER

##### EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

##### Kreditfacilitet om 200 MEUR

Den 25 januari tecknade NCC och en grupp banker ett låneavtal om 200 MEUR, motsvarande cirka 1,8 Mdr SEK. Kreditfaciliteten ska i första hand användas som säkerhet för NCCs upplåning av korta företagscertifikat samt rörelsefinansiering. Avtalet, som löper över fem år, är NCCs första syndikerade kreditfacilitet sedan 1997.

#### FRAMTIDSUTSIKTER

Den nordiska byggmarknaden uppvisade en starkare tillväxt än förväntat under fjärde kvartalet 2004 och NCCs bedömning är att byggmarknaden 2005 växer med 1–2 procent jämfört med 2004. Det är framförallt bostadsmarknaden och stegvis anläggningsmarknaden som utvecklas positivt.

#### FÖRSLAG TILL UTDELNING

Mot bakgrund av den stärkta finansiella ställningen i NCC föreslår styrelsen en ordinarie utdelning på 4,50 (2,75) SEK per aktie samt en extra utdelning motsvarande 10,00 SEK per aktie, det vill säga totalt 14,50 SEK per aktie. Föreslagen avstämningsdag är den 7 april 2005. Om bolagsstämman beslutar enligt föreslaget, beräknas utdelningen utbetalas via VPC den 12 april 2005.

#### VINSTDISPOSITION

Koncernens fria egna kapital uppgår till 4 280 MSEK. Någon överföring till bundet kapital erfordras ej. Vidare föreslår styrelsen att bolagsstämman bemyndigar styrelsen att fatta beslut om förvärv av högst så många aktier av serie A eller serie B, att bolagets innehav vid var tid inte överstiger 10 procent av samtliga aktier i bolaget. Eventuellt utnyttjade optioner för aktieköp inom optionsprogrammet till ledande befattningshavare i bolaget kan påverka antalet utdelningsberättigade aktier<sup>1)</sup>. Mot denna bakgrund kan styrelsen komma att komplettera sitt vinstdispositionsförslag till ordinarie bolagsstämma.

Till förfogande stående vinstmedel i moderbolaget	4 512 018 672
Disponeras enligt följande:	
Ordinarie utdelning till aktieägarna 4,50 SEK per aktie <sup>2)</sup>	460 801 935
Extra utdelning till aktieägarna 10,00 SEK per aktie <sup>2)</sup>	1 024 004 300
I ny räkning balanseras	3 027 212 437
	<b>SEK 4 512 018 672</b>

<sup>1)</sup> Per den 18 februari 2005 hade 3 526 606 optioner inlösts.

<sup>2)</sup> Beräknat på 102 400 430 aktier.

#### BELOPP OCH DATUM

Om inget annat sägs anges belopp i miljoner svenska kronor (MSEK). Den period som avses är 1 januari – 31 december för resultaträkningsrelaterade poster respektive den 31 december för balansräkningsrelaterade poster.

Avrundningsdifferenser kan förekomma.

# RESULTATRÄKNING

## MED KOMMENTARER

MSEK	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2004	2003	2004	2003
Nettoomsättning	1	45 437	45 252	17 055	16 547
Kostnader för produktion	35	-41 809	-41 739	-15 930	-15 419
<b>Bruttoresultat</b>	10, 11, 30, 37	<b>3 628</b>	<b>3 513</b>	<b>1 125</b>	<b>1 128</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	10, 11, 12, 30, 37	-2 523	-2 717	-1 082	-1 079
Resultat från fastighetsförvaltning	5	29	50		
Resultat av försäljning förvaltningsfastigheter	6	51	-26		3
Resultat av försäljning rörelsefastigheter	6	6	16	6	
Nedskrivningar	7	-138	-64	-44	-4
Nedskrivningar inom NCC Property Development		-69	-782		
Resultat från andelar i koncernföretag	8	73	4		
Resultat från andelar i intresseföretag	9	60	11		
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 117</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>48</b>
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>					
Resultat från andelar i koncernföretag	13			844	-154
Resultat från andelar i intresseföretag	14			1	-70
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	15	45	51	2	-2
Resultat från finansiella omsättningstillgångar	16	103	168	108	144
Räntekostnader och liknande resultatposter	17, 37	-310	-547	-72	-74
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>955</b>	<b>-323</b>	<b>888</b>	<b>-108</b>
Bokslutsdispositioner	19			66	74
Skatt på årets resultat	31	-96	-77	-236	-63
Minoritetsintressen		-3	-21		
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	2, 3, 4, 18, 38	<b>856</b>	<b>-421</b>	<b>718</b>	<b>-97</b>
<b>Resultat per aktie</b>					
<i>Före utspädning</i>					
Resultat efter skatt, SEK		8,35	-4,10		
<i>Efter full utspädning</i>					
Resultat efter skatt, SEK		7,90	-4,10 <sup>1)</sup>		
<b>Utdelning</b>					
Ordinarie utdelning		4,50 <sup>2)</sup>	2,75		
Extra utdelning		10,00 <sup>2)</sup>			
<b>Antal aktier, miljoner</b>					
Totalt antal utgivna aktier	29	108,4	108,4		
Genomsnitt antal utestående aktier		102,4	102,4		
Genomsnitt antal aktier efter utspädning		108,4	108,4		
Antal aktier vid periodens slut		102,4	102,4		
Återköpta aktier vid periodens slut		6,0	6,0		
<b>Specifikation kostnader</b>					
<i>Avskrivningar</i>					
Goodwill	20	-174	-215		
Övriga immateriella tillgångar	20	-15	-15		-1
Rörelsefastigheter	21	-57	-79	-3	-4
Förvaltningsfastigheter	21	-6	-14		
Maskiner och inventarier	21	-558	-779	-45	-42
Summa avskrivningar		-810	-1 103	-48	-47
<i>Personalkostnader</i>	11	-9 650	-9 905	-3 803	-3 768

<sup>1)</sup> Då förlusten 2003 per aktie skulle minska om hänsyn tas till utspädning till följd av utestående optioner, har resultatet per aktie endast beräknats utan hänsyn till utspädning.

<sup>2)</sup> Förslag till bolagsstämman 2005.

### **Nettoomsättningen**

Koncernens nettoomsättning uppgick för helåret 2004 till 45 437 (45 252) MSEK. Exklusive försäljning av fastighetsprojekt var omsättningen 42 209 (43 462) MSEK. Omsättningen påverkades positivt av ökad bostadsproduktion och negativt av lägre aktivitet i affärsområdet NCC International Projects, som enligt beslut i mars 2004 håller på att avvecklas. Omsättningen 2003 innehåller vidare omsättning från det under 2003 utdelade dotterföretaget Altima om 1 268 MSEK. Se även not 4, Verksamhet under avveckling.

Resultat från fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltning sker normalt i NCC Property Development. Driftnettot för NCC Property Development var 26 (47) MSEK.

Resultat från fastighetsförsäljningar

Under rubriken fastighetsförsäljningar redovisas försäljningar av förvaltningsfastigheter och rörelsefastigheter. NCC Property Development har sålt fastigheter med ett resultat om 59 (-29) MSEK.

Nedskrivningar

För året har nedskrivningar skett dels inom NCC Property Development med 69 (782) MSEK och dels andra nedskrivningar med 51 (9) MSEK, främst bostadsutvecklingsprojekt.

Nedskrivningar av goodwill

NCC genomför årliga bedömningar av värdet eller oftare när så är befogat. Årets resultat har belastats med nedskrivningar om 87 (55) MSEK. Goodwillnedskrivningarna avsåg huvudsakligen NCC Roads.

### **Rörelseresultat**

Koncernens rörelseresultat (EBIT) för 2004 uppgick till 1 117 (5) MSEK. Resultatökningen är främst hänförlig till en stark försäljning av bostäder och försäljning av fastigheter. Resultatet i NCC Construction Sweden påverkades negativt av nedskrivningar i några anläggningsprojekt, liksom även resultatet i NCC International Projects i de regioner som är under avveckling. Resultatet 2003 belastades av nedskrivningar inom NCC Property Development om 782 MSEK, samt av nedskrivningar och omstruktureringskostnader i NCC Roads med 195 MSEK.

### **Resultat efter finansiella poster och före skatt**

Resultatet efter finansiella poster och före skatt (EBT) för 2004 uppgick till 955 (-323) MSEK. Finansnettot uppgick till -162 (-328) MSEK. Det förbättrade finansnettot beror på lägre nettolåneskuld samt lägre räntenivåer jämfört med föregående år.

### **Skatt**

Den i december fastställda skatteuppgörelsen i Tyskland och skattebeslutet gällande underskott i Fastighets AB SIAB har påverkat NCCs skattesituation positivt. Pågående skatterevisioner har beaktats i beräkningen av årets skattekostnad.

### **Årets resultat**

Resultatet efter skatt 2004 uppgick till 856 (-421) MSEK.

### **Moderbolaget**

Faktureringen för året uppgick till 17 055 (16 547) MSEK. Resultatet efter finansnetto var 888 (-108) MSEK. Resultatförbättringen beror på att nedskrivning av dotterbolagsaktier gjordes 2003.

# BALANSRÄKNING

## MED KOMMENTARER

### TILLGÅNGAR

MSEK	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2004	2003	2004	2003
	1				
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>	20				
Goodwill		1 597	2 045		
Övriga immateriella anläggningstillgångar		31	82	2	
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>1 628</b>	<b>2 127</b>	<b>2</b>	
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>	21,37				
Rörelsefastigheter och pågående nyanläggningar		821	868	38	41
Förvaltningsfastigheter		41	897		
Maskiner och inventarier		1 803	1 926	119	114
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 665</b>	<b>3 691</b>	<b>157</b>	<b>155</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>	22				
Andelar i koncernföretag	23			7 084	8 151
Fordringar hos koncernföretag				189	167
Andelar i intresseföretag	24	609	694	166	160
Fordringar hos intresseföretag		66	73	42	24
Andra långfristiga värdepappersinnehav		114	167	7	116
Uppskjutna skattefordringar	31	607	429	294	230
Andra långfristiga fordringar		916	715	115	96
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 312</b>	<b>2 078</b>	<b>7 897</b>	<b>8 944</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	4	<b>6 605</b>	<b>7 896</b>	<b>8 056</b>	<b>9 099</b>
<b>Omsättningsfastigheter</b>	25				
Fastighetsutvecklingsprojekt		2 002	3 755		
Bostadsutvecklingsprojekt		3 495	3 510	823	1 200
Andelar i intresseföretag	24	53	116		
<b>Summa omsättningsfastigheter</b>		<b>5 550</b>	<b>7 381</b>	<b>823</b>	<b>1 200</b>
<b>Varulager m.m.</b>					
Material- och varulager	26	604	575	1	
Förskott till leverantörer		11	15		
<b>Summa varulager m.m.</b>		<b>615</b>	<b>590</b>	<b>1</b>	
<b>Kortfristiga fordringar</b>					
Kundfordringar		6 172	6 145	2 365	2 264
Fordringar hos koncernföretag				753	613
Fordringar hos intresseföretag		156	115	23	16
Upparbetade ej fakturerade intäkter	27	2 696	2 421		
Övriga kortfristiga fordringar		1 620	2 071	244	352
Skattefordringar		138	221		146
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		581	692	226	202
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>11 363</b>	<b>11 665</b>	<b>3 611</b>	<b>3 593</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>		<b>1 216</b>	<b>1 174</b>	<b>2 735</b>	<b>2 061</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>1 389</b>	<b>1 291</b>	<b>843</b>	<b>368</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	4	<b>20 133</b>	<b>22 101</b>	<b>8 013</b>	<b>7 222</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	3,28,38	<b>26 738</b>	<b>29 997</b>	<b>16 069</b>	<b>16 321</b>

#### Immateriella anläggningstillgångar

Goodwill har minskat dels med planenliga avskrivningar dels genom försäljningar av dotterföretag, främst inom NCC Roads. Vidare har goodwill skrivits ned med totalt 87 MSEK avseende dotterföretag i NCC Roads och i NCC Construction Finland.

#### Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter minskade kraftigt under 2004 tack vare försäljningar, av bl.a. Borgarfjord i Kista för 550 MSEK. Maskiner och inventarier har minskat sedan föregående år, främst som en effekt av att ett antal dotterföretag har sålts.

#### Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar, icke räntebärande, ökade främst till följd av redovisningen av pensioner enligt RR 29/IAS 19 som infördes 2004-01-01.

#### Omsättningsfastigheter

Fastighetsutvecklingsprojekt har minskat genom försäljningar. Under 2004 har NCC Property Development sålt fastighetsutvecklingsprojekt för cirka 3,2 Mdr SEK.

#### Eget kapital

Förändring i eget kapital består av årets nettoresultat, utdelning till aktieägarna samt engångseffekt av anpassning till RR 29/IAS 19. Övriga föränd-

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

MSEK	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2004	2003	2004	2003
	1				
<b>Eget kapital</b>					
<i>Bundet eget kapital</i>					
Aktiekapital	29	867	2 711	867	2 711
Bundna reserver		1 581	3 081	174	1 639
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 448</b>	<b>5 792</b>	<b>1 041</b>	<b>4 350</b>
<i>Fritt eget kapital</i>					
Fria reserver		3 424	817	3 794	1 175
Årets resultat		856	-421	718	-97
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 280</b>	<b>396</b>	<b>4 512</b>	<b>1 078</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 728</b>	<b>6 188</b>	<b>5 553</b>	<b>5 428</b>
<b>Minoritetsintressen</b>		<b>84</b>	<b>78</b>		
<b>Obeskattade reserver</b>	19			<b>852</b>	<b>918</b>
<b>Avsättningar</b>	28, 32				
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	30	180	20	18	18
Avsättningar för skatter	31	502	659		
Övriga avsättningar		1 641	1 471	407	382
<b>Summa avsättningar</b>		<b>2 323</b>	<b>2 150</b>	<b>425</b>	<b>400</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	4, 28, 33, 37, 38				
Skulder till kreditinstitut		3 068	4 198	831	978
Skulder till koncernföretag				2 379	2 208
Skulder till intresseföretag		1	6		6
Övriga skulder		113	101		5
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 182</b>	<b>4 305</b>	<b>3 210</b>	<b>3 197</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	4, 28, 33, 37, 38				
Skulder till kreditinstitut		1 046	3 520	5	45
Förskott från kunder		268	352	97	96
Fakturerade ej upparbetade intäkter	34	3 563	3 521		
Pågående arbeten för annans räkning	35			1 930	2 083
Leverantörsskulder		3 889	3 849	1 424	1 346
Skulder till koncernföretag				781	1 216
Skulder till intresseföretag		64	248	2	8
Skatteskulder	31	261	117	64	
Övriga skulder		2 099	2 508	669	473
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36	3 231	3 161	1 057	1 111
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 421</b>	<b>17 276</b>	<b>6 029</b>	<b>6 378</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>26 738</b>	<b>29 997</b>	<b>16 069</b>	<b>16 321</b>
<b>Ställda säkerheter</b>	39	<b>359</b>	<b>1 476</b>	<b>12</b>	<b>41</b>
<b>Ansvarförbindelser</b>	39	<b>6 041</b>	<b>7 601</b>	<b>18 961</b>	<b>21 193</b>

ringar i eget kapital är omräkningsdifferenser samt omvärdering av effekt av personaloptionsprogram (säkring m.m.).

### Avsättningar

Avsättningar ökade vilket bland annat förklaras av ökade avsättningar för hyresgarantier i samband med försäljningar av fastighetsutvecklingsprojekt. Nya regler för redovisning av pensioner jämfört med föregående år ger en ökad avsättning med 207 MSEK.

### Lång- och kortfristiga skulder

Långa och korta skulder sjönk då erhållna likvider för bland annat sålda förvaltningsfastigheter och fastighetsutvecklingsprojekt har använts för att amortera skulderna.

### Ställda säkerheter

Ställda säkerheter har minskat i samband med att NCCs låneskuld har sjunkit.

### Ansvarförbindelser

Försäljningen av Kista Science Tower KB och uppgörelsen om skatt i Tyskland har sänkt nivån på ansvarförbindelserna. De tyska skattemyndigheterna riktade skattekrav på 431 MSEK mot det svenska bolaget, NCC Property Development AB, samt mot de utländska dotterbolagen med 129 MSEK, totalt 560 MSEK. NCC beslutade att överklaga och tog samtidigt upp 510 MSEK som ansvarförbindelse 2003.

### Moderbolaget

Nedskrivningar av andelar i koncernföretag har skett där så har varit nödvändigt.

# FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

## MED KOMMENTARER

### KONCERNEN

MSEK	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktie-kapital	Bundna reserver	Fria reserver	Årets resultat	
<b>Ingående balans 2003-01-01</b>	<b>2 711</b>	<b>3 386</b>	<b>679</b>	<b>821</b>	<b>7 597</b>
Omräkningsdifferenser		-131	-38		-169
Säkring av eget kapital i utländska dotterföretag		1	95		96
Omräkningsdifferenser i sålda företag			2		2
<b>Summa förändringar i eget kapital som inte redovisas i resultaträkningen</b>		<b>-130</b>	<b>59</b>		<b>-71</b>
Förskjutning mellan bundet och fritt kapital		-175	175		
Övriga vinstdispositioner			821	-821	
Effekt av personaloptionsprogram (säkring m.m.)			5		5
Utdelning			-808		-808
Nedskrivning av goodwill i Altima			-114		-114
Årets resultat				-421	-421
<b>Utgående balans 2003-12-31</b>	<b>2 711</b>	<b>3 081</b>	<b>817</b>	<b>-421</b>	<b>6 188</b>
Effekt av ändrad redovisningsprincip			-86		-86
<b>Justerad ingående balans 2004-01-01</b>	<b>2 711</b>	<b>3 081</b>	<b>731</b>	<b>-421</b>	<b>6 102</b>
Omräkningsdifferenser		72	-90		-18
Säkring av eget kapital i utländska dotterföretag			27		27
<b>Summa förändringar i eget kapital som inte redovisas i resultaträkningen</b>		<b>72</b>	<b>-63</b>		<b>9</b>
Nedsättning av aktiekapital och reservfond	-1 844	-1 465	3 309		
Förskjutning mellan bundet och fritt kapital		-107	107		
Övriga vinstdispositioner			-421	421	
Effekt av personaloptionsprogram (säkring m.m.)			43		43
Utdelning			-282		-282
Årets resultat				856	856
<b>Utgående balans 2004-12-31</b>	<b>867</b>	<b>1 581</b>	<b>3 424</b>	<b>856</b>	<b>6 728</b>

### MODERBOLAGET

MSEK	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktie-kapital	Bundna reserver	Fria reserver	Årets resultat	
<b>Ingående balans 2003-01-01</b>	<b>2 711</b>	<b>1 639</b>	<b>635</b>	<b>1 750</b>	<b>6 735</b>
Övriga vinstdispositioner			1 750	-1 750	
Effekt av personaloptionsprogram (säkring m.m.)			5		5
Utdelning			-766		-766
Koncernbidrag <sup>1)</sup>			-449		-449
Årets resultat				-97	-97
<b>Utgående balans 2003-12-31</b>	<b>2 711</b>	<b>1 639</b>	<b>1 175</b>	<b>-97</b>	<b>5 428</b>
Nedsättning av aktiekapital och reservfond	-1 844	-1 465	3 309		
Övriga vinstdispositioner			-97	97	
Effekt av personaloptionsprogram (säkring m.m.)			43		43
Utdelning			-282		-282
Koncernbidrag <sup>1)</sup>			-354		-354
Årets resultat				718	718
<b>Utgående balans 2004-12-31</b>	<b>867</b>	<b>174</b>	<b>3 794</b>	<b>718</b>	<b>5 553</b>

<sup>1)</sup> Enligt Redovisningsrådets Akutgrupps uttalande URA 7. Se Redovisningsprinciper avsnitt Redovisning av koncernbidrag och aktieägartillskott, sid. 61.

### Förändring i eget kapital

Förändring i eget kapital består av årets nettoresultat, utdelning till aktieägarna samt engångseffekt av anpassning till RR 29/IAS 19. Övriga förändringar i eget kapital är omräkningsdifferenser och effekt av personaloptionsprogram (säkring m.m.).

### Händelser och transaktioner

Överföring av bundna medel till fria

Den av bolagsstämman beslutade överföringen av bundna medel till fria har genom nedsättning av aktiekapital och reservfond genomförts och registrerats hos Bolagsverket i september 2004. Överföring av medel skedde med 3 309 MSEK. Förändringen innebär att aktiens nominella belopp har ändrats från 25 till 8 SEK.

### Byte av redovisningsprincip, ersättningar till anställda

Anpassning har per den 1 januari 2004 skett till RR 29, Ersättningar till anställda. Den ackumulerade effekten av principbytet som tidigare har redovisats i NCCs delårsrapporter 2004, netto efter skatt 59 MSEK, har reducerat ingående eget kapital. Under sista kvartalet 2004 har konstaterats att vissa pensionsplaner som tidigare bedömts vara avgiftsbestämda nu betraktas som förmånsbestämda. Den slutliga effekten på ingående eget kapital är nu 86 MSEK. Jämförelsetalen har ej justerats, vilket är i enlighet med övergångsreglerna i RR 29.

### Specifikation av ackumulerade omräkningsdifferenser i eget kapital

	2004	2003
Akkumulerad omräkningsdifferens vid årets början	44	115
Årets omräkningsdifferens i utländska dotterföretag	-18	-169
Årets effekt av valutasäkring av nettoinvestering i utländska dotterföretag	27	96
Årets realisation av ackumulerade omräkningsdifferenser genom avyttring av utlandsverksamheter		2
Summa periodens omräkningsdifferenser	9	-71
Akkumulerad omräkningsdifferens vid året slut	53	44

# KASSAFLÖDESANALYS

## MED KOMMENTARER

MSEK	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2004	2003	2004	2003
<b>DEN LÖPANDEVERKSAMHETEN</b>					
Resultat efter finansiella poster		955	-323	888	-108
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet,					
– Avskrivningar		809	1 103	48	47
– Nedskrivningar		207	897	1 260	1 436
– Kursdifferenser		-53	572	-8	
– Resultat sålda anläggningstillgångar		-205	-48	-30	14
– Resultat efter finansnetto intresseföretag		-10	-50		
– Förändringar avsättningar		149	-13	25	-181
– Anteciperad utdelning				-1 988	
– Övrigt		-29	139	1	
Summa poster som inte ingår i kassaflödet		869	2 601	-692	1 316
Betald skatt		-166	-503	-90	-384
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet</b>		<b>1 659</b>	<b>1 775</b>	<b>106</b>	<b>824</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>					
Ökning (-)/Minskning (+) av varulager		-30	142	-1	
Ökning (-)/Minskning (+) av fordringar		222	20	126	355
Ökning (+)/Minskning (-) av skulder		-201	-720	291	-761
Förändring av saldo pågående arbeten				-153	84
Förändring i omsättningsfastigheter netto	40	1 749	-259	316	-145
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>		<b>1 740</b>	<b>-817</b>	<b>579</b>	<b>-467</b>
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		<b>3 399</b>	<b>958</b>	<b>685</b>	<b>357</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Förvärv av dotterföretag	40	-4	-49	-146	-612
Försäljning av dotterföretag	40	450	136	17	252
Förvärv av byggnader och mark	40	-268	-178		
Försäljning av byggnader och mark		1 149	254	6	55
Förvärv av övriga finansiella anläggningstillgångar		-33	-80	-23	-132
Försäljning av övriga finansiella anläggningstillgångar		191	167	117	48
Förvärv av övriga anläggningstillgångar	40	-546	-708	-56	-84
Försäljning av övriga anläggningstillgångar		157	262	4	2
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>1 096</b>	<b>-196</b>	<b>-81</b>	<b>-471</b>
<b>KASSAFLÖDE FÖRE FINANSIERING</b>		<b>4 495</b>	<b>762</b>	<b>604</b>	<b>-114</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Utbetald utdelning		-282	-282	-282	-282
Utdelning Altima, likvida medel	40		-112		
Koncernbidrag				-354	-444
Upptagna lån		280	812	1 610	
Amortering av lån		-4 423	-2 850	-118	-422
Ökning (-)/Minskning (+) av långfristiga räntebärande fordringar		8	41	-46	-27
Ökning (-)/Minskning (+) av kortfristiga räntebärande fordringar		42	448	-265	471
Ökning (+)/Minskning (-) av minoritet m.m.		-5	-18		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-4 380</b>	<b>-1 961</b>	<b>545</b>	<b>-704</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		<b>115</b>	<b>-1 199</b>	<b>1 149</b>	<b>-818</b>
Likvida medel vid årets början	40	2 465	3 717	2 429	3 247
Kursdifferens i likvida medel	40	25	-53		
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>40</b>	<b>2 605</b>	<b>2 465</b>	<b>3 578</b>	<b>2 429</b>



### Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet

Kassaflödet är något lägre jämfört med tidigare år. Justerat för effekten av det utdelade dotterföretaget Altima är dock kassaflödet högre. Kassaflödet har framförallt ökat i NCC Construction Sweden, NCC Construction Finland och NCC Property Development.

### Kassaflödet från förändringar i rörelsekapitalet

NCC Property Development har sålt utvecklingsprojekt (omsättningstillgångar) för cirka 3,2 Mdr SEK och erhållit betalningar för projekt sålda 2003. Rörelsekapitalet i Construction-verksamheten har också förbättrats.

### Kassaflödet från investeringsverksamheten

Det förbättrade kassaflödet från investeringsverksamheten jämfört med föregående år beror på ett antal försäljningar av förvaltningsfastigheter 2004, erhållna betalningar för förvaltningsfastigheter sålda 2003 samt på att NCC Roads under 2004 sålt ett antal företag och verksamheter.

### Kassaflödet från finansieringsverksamheten

Fastighetsförsäljningar och försäljningar av omsättningsfastigheter har lett till att lån i en stor omfattning har kunnat amorteras.

### Moderbolaget

Moderbolagets kassaflöde från den löpande verksamheten påverkades av utdelningar som ännu ej betalats och nedskrivningar av aktier i koncernföretag.

### Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2004	2003	2004	2003
Kassa och bank	1 389	1 291	843	368
Kortfristiga placeringar	1 216	1 174	2 735	2 061
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>2 605</b>	<b>2 465</b>	<b>3 578</b>	<b>2 429</b>

Kortfristiga placeringar vid årets slut uppgick till 1 216 (1 174) MSEK, varav 1 103 (1 061) MSEK utgjordes av finansiella instrument med en löptid på upp till tre månader. Koncernens utnyttjade krediter uppgick vid årets slut till 4,1 (3,8) Mdr SEK.

### Upplysningar om transaktioner som ej medfört kassaflöde

KONCERNEN	2004	2003
<b>Kassaflödet har påverkats av kursdifferenser i likvida medel som beräknats till:</b>		
Kursdifferenser i likvida medel	25	-53
<b>Kursdifferenser i likvida medel är hänförliga till:</b>		
Likvida medel vid årets början	10	-25
Årets kassaflöde	15	-28

### Nettolåneskuld

Nettolåneskulden (räntebärande skulder – likvida medel – räntebärande fordringar) har minskat väsentligt sedan tidigare år. Detta beror främst på de försäljningar av fastigheter och utvecklingsprojekt som skett sista kvartalet 2003 och under 2004. Bland "övriga förändringar i rörelsekapitalet" redovisas försäljning av boendeprojekt.

### Nettolåneskuldens utveckling

Mdr SEK	Kassaflöde	Nettoskuld
<b>Nettolåneskuld 2004-01-01</b>		<b>-4,9</b>
Från rörelsen	1,7	
Inbetalningar från försäljningar fastighetsutvecklingsprojekt	2,2	
Bruttoinvesteringar fastighetsutvecklingsprojekt	-0,4	
Bruttoinvesteringar bostadsutvecklingsprojekt	-1,9	
Övriga förändringar i rörelsekapitalet	1,9	
Övrigt investeringsverksamheten	1,0	4,5
Utdelning		-0,3
<b>Nettolåneskuld 2004-12-31</b>		<b>-0,7</b>

# NOTER

BELOPP I MSEK DÄR EJ ANNAT ANGES

## NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

NCC-koncernen följer Årsredovisningslagen, Redovisningsrådets rekommendationer, Akutgruppens uttalanden och Näringslivets Börskommittés rekommendationer samt Sveriges Byggindustriers branschkommentarer.

### BYTE AV REDOVISNINGSPRINCIP

Från och med den 1 januari 2004 tillämpas Redovisningsrådets rekommendation RR 29, Ersättningar till anställda, i koncernredovisningen för samtliga pensionsplaner.

Åtaganden för sjukpension och familjepension för tjänstemän i Sverige tryggas hos NCC genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Redovisningsrådets Akutgrupp, URA 42, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2004 har NCC inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa dessa planer som förmånsbestämda. Pensionsplanen enligt ITP som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 66 (64) MSEK. Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2004 uppgick Alectas överskott till 128,0 (119,9) procent. Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med RR 29. Tillämpningen av den nya rekommendationen beträffande försäkringar i Alecta har således ingen påverkan på NCCs resultat- och balansräkning.

Tidigare redovisades pensioner och andra ersättningar i linje med respektive lands praxis. Tillämpningen av den nya rekommendationen har påverkat koncernens resultat- och balansräkning och framgår av förändring i eget kapital samt not 30, Ersättningar till anställda. Avsättning för pensionsåtaganden ökar netto med 109 MSEK. Vidare påverkas eget kapital med effekten av särskild löneskatt, 6 MSEK, och uppskjuten skatt, netto minus 29 MSEK. Jämförelsetalen har ej justerats, vilket är i enlighet med övergångsreglerna i RR 29.

### MODERBOLAGETS REDOVISNING

#### JÄMFÖRD MED KONCERNREDOVISNINGEN

Nedanstående redovisningsprinciper i moderbolaget skiljer sig från koncernredovisningen, då Redovisningsrådets rekommendationer ger utrymme för det i juridisk person:

- Leasing
- Entreprenader och liknande uppdrag
- Pensioner

Skillnaderna framgår av respektive rubrik nedan.

### KONCERNREDOVISNING

Koncernbokslutet har upprättats i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation RR 1:00, Koncernredovisning. Koncernredovisningen omfattar moderbolaget samt de företag i vilka moderbolaget, direkt och indirekt, har ett bestämmande inflytande samt joint ventures och intresseföretag.

### Förvärvsmetod

Förvärvsmetoden kännetecknas av att tillgångar och skulder upptas till marknadsvärde efter beaktande av uppskjuten skatt vid förvärvstillfället. Överstiger anskaffningsvärdet för dotterföretaget marknadsvärdet på företagets nettotillgångar, upptas skillnaden som koncernmässig goodwill.

För övervärden hänförliga till specifika tillgångar tillämpas samma avskrivningstid som i den förvärvade juridiska personen. Uppkommen goodwill avskrivs under sin beräknade nyttjandeperiod.

Förvärvade och avyttrade företag ingår i koncernens resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys under innehavstiden.

### Dotterföretag

Företag i vilka moderbolaget, direkt eller indirekt, innehar mer än 50 procent av rösterna, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande, konsolideras i sin helhet med avdrag för minoritetsandelar. För dotterföretag inom NCC, se not 23, Andelar i koncernföretag.

### Minoritetsintresse

I ej helägda dotterföretag redovisas minoritetsintresse som utomstående aktieägares andel av eget kapital. I resultaträkningen redovisas minoritetens andel av resultatet efter skatt.

### Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag

Vinster och förluster som uppstår när ett koncernföretag säljer en vara eller tjänst till ett annat koncernföretag elimineras i sin helhet om inte nedskrivningsbehov föreligger.

### Intern prissättning

Marknadsbaserad prissättning tillämpas vid leveranser mellan enheterna inom koncernen.

### Utländska dotterföretag

Utländska dotterföretag har klassificerats som självständiga verksamheter, varför dagskursmetoden har tillämpats. Samtliga tillgångar och skulder i dotterföretagens balansräkningar har omräknats till balansdagens kurs och samtliga poster i resultaträkningarna till årets genomsnittskurs. Den omräkningsdifferens som uppstår har förts direkt till det egna kapitalet. Vid försäljningar av dotterföretag redovisas den ackumulerade omräkningsdifferensen i det koncernmässiga resultatet.

### Intresseföretag

Med intresseföretag avses företag där koncernen kontrollerar 20–50 procent av rösterna. Som intresseföretag räknas även företag där koncernen har ett betydande inflytande även om innehavet är lägre än 20 procent av röstvärdet. För andelar i intresseföretag se not 24.

Vid konsolidering av andelar i intresseföretag används kapitalandelsmetoden i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation RR 13, Intresseföretag.

Kapitalandelsmetoden innebär att det bokförda värdet av aktierna i intresseföretag förändras med koncernens andel i företagets resultat minus erhållen utdelning. I likhet med konsolidering av dotterföretag upprättas vid förvärvet en förvärvsanalys. Övervärden som uppkommer avskrivs under sin beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningarna påverkar det redovisade värdet på aktierna. NCCs andel av intresseföretagens resultat redovisas i resultaträkningen som resultat från andelar i intresseföretag, vilken är en del av rörelseresultatet. Eventuell skatt på resultatet redovisas bland skatter. För resultat från andelar i intresseföretag se not 9, Resultat från andelar i intresseföretag.

### Joint ventures

Vid redovisning av joint ventures tillämpas Redovisningsrådets rekommendation RR 14, Joint ventures. Joint ventures definieras som ett projekt i en konsortieliknande form, där det finns ett gemensamt bestämmande inflytande under en avgränsad period. NCC konsoliderar normalt joint ventures enligt kapitalandelsmetoden.

### INTÄKTER

Koncernen tillämpar, med undantag från entreprenadupdrag, Redovisningsrådets rekommendation RR 11, Intäkter.

### Fastigheter i resultaträkningen

I NCCs omsättning ingår intäkter från försäljning av fastigheter som redovisas som omsättningstillgång. I omsättningen ingår även hyresintäkter från omsättningsfastigheter.

I NCC Property Development sker resultatavräkning av fastighetsprojekt när man till köparen har överfört de väsentliga risker och förmåner som är förknippade med ägandet av fastigheten eller när det företag som äger fastigheten överförs. Det kan innebära att ett fastighetsprojekt säljs i ett tidigt skede. Med tidigt skede avses att byggnationen inte är färdigställd (eller i vissa fall inte ens påbörjad). För NCC-koncernen delas en sådan affär upp på två transaktioner. Den första transaktionen, försäljning av ett fastighetsprojekt, är ett realiserande av ett fastighetsvärde. Värdet är uppbyggt i flera led genom markanskaffning, utarbetande av detaljplan, framtagande av ett fastighetsprojekt, bygglov och uthyrning till hyresgäster. Den andra transaktionen är en entreprenad och resultatavräkning som sker enligt reglerna för successiv vinstavräkning.

I den mån de vid försäljningstillfället tecknade hyreskontrakten inte ger köparen tillräcklig avkastning, enligt det överenskomna initiala direktavkastningskravet, så täcks normalt mellan skillnaden av en hyresgaranti från säljaren. Vid beräkning av försäljningsvinsten ska tillräcklig reservering göras för hyresgarantier. Hyresgarantier utgör normalt en mindre del av försäljningen. En förutsättning för att ett fastighetsprojekt ska kunna resultatavräknas med vinst är att projektet har en tillräckligt hög uthyrningsgrad. Med utgångspunkt från en beräkning av maximal risk för lämnade hyresgarantier görs en bedömning av troligt utfall. Troligt utfall bedöms utifrån uthyrnings- och marknadsläget för varje enskilt projekt med beaktande av försiktighetsprincipen. Om uthyrningsgraden är lägre än 67 procent, så får fastighetsprojektet resultatavräknas med vinst endast om maximal risk understiger beräknad vinst (före avsättning för hyresgaranti).

### Resultat från fastighetsförvaltning

Resultat från fastighetsförvaltning består av förvaltningsfastigheternas driftnetto med avdrag för avskrivningar enligt plan. I denna post ingår även resultat från andelar i intresseföretag, vars verksamhet består av fastighetsförvaltning. Hyresintäkter fördelas jämnt över hyresperioden. Se vidare not 5, Resultat från fastighetsförvaltning.

### Resultat av fastighetsförsäljning

I denna post ingår försäljning av förvaltnings- samt rörelsefastigheter. Bland försäljnings- och administrationskostnader

redovisas kostnader för det egna försäljningsarbetet. Resultatet belastas med omkostnader både för genomförda och ej genomförda affärer. Se resultaträkningen och not 6, Resultat av fastighetsförsäljning.

#### AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar enligt plan sker linjärt efter beräknad nyttjandeperiod med beaktande av eventuellt restvärde vid periodens slut eller efter konstaterad substansvärdeminskning. Avskrivningssatserna varierar enligt nedanstående tabell:

Goodwill	5–20 procent
Nyttjanderätter	I takt med konstaterad substansvärdeminskning
Programvaror	20–33 procent
Byggnader	1,4–5 procent
Markanläggningar	3,7–5 procent
Materialtäckter	I takt med konstaterad substansvärdeminskning
Inredning i förhyrda lokaler	20 procent
Förvaltningsfastigheter	1 procent
Omsättningsfastigheter	Skrivs ej av, se Omsättningsfastigheter för värdering
Maskiner och inventarier	7,5–33 procent

Fördelningen av avskrivningar i resultat- och balansräkning finns i kommentar till resultaträkningen, not 20, Immateriella anläggningstillgångar och not 21, Materiella anläggningstillgångar.

#### NEDSKRIVNINGAR

Vid bedömning av nedskrivningsbehov tillämpas Redovisningsrådets rekommendation RR 17, Nedskrivningar. Det högsta av en tillgångs nettoförsäljningsvärde och nyttjandevärde, d.v.s. återvinningsvärdet, bestämmer nedskrivningsbehovet. För nedskrivningar 2004 se not 7, Nedskrivningar.

NCC prövar årligen, om indikation därpå finns, tillgångarnas redovisade värde. I de fall återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet görs en nedskrivning. Om grund för nedskrivning ej längre föreligger, återförs den tidigare gjorda nedskrivningen. Nedskrivningar redovisas över resultaträkningen.

Termen nedskrivning används även i samband med omvärdering av omsättningsfastigheter. Värdering av dessa fastigheter sker dock enligt lägsta värdets princip och följer Redovisningsrådets rekommendation RR 2:02, Varulager.

#### INKOMSTSKATTER

Koncernen tillämpar Redovisningsrådets rekommendation RR 9, Inkomstskatter. Redovisad skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen förutom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas under det aktuella året. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatteskuld beräknas med utgångspunkt från den förväntade skattesatsen för närmast påföljande år i respektive land. Uppskjuten skatt redovisas som temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar representerar en reduktion av framtida skatt som hänför sig till avdragsgilla temporära skillnader, skattemässiga underskottsavdrag samt andra skatteavdrag. Vid ändring av skattesatser redovisas förändringen över koncernens resultaträkning. Underskottsavdrag redovisas i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skattebetalningar i framtiden. För skatt på årets resultat och uppskjutna skattefordringar och skulder, se not 31.

#### RAPPORTERING FÖR SEGMENT

NCC har för att anpassa redovisningen till Redovisningsrådets rekommendation RR 25, Rapportering för segment, delat upp verksamheten i primärt och sekundärt segment.

Koncernens primära segment är rörelsegrenar och det sekundära är geografiska marknader. NCCs rörelsegrenar är Construction, Property Development och Roads. De geografiska marknaderna är Sverige, Danmark, Finland, Norge och övriga länder. Redovisning av segment framgår av not 2, Rörelsegrenar och not 3, Geografiska marknader.

#### RESULTAT PER AKTIE

Redovisning av resultat per aktie sker enligt Redovisningsrådets rekommendation RR 18, Resultat per aktie. Posten redovisas i direkt anslutning till koncernens resultaträkning. Beräkningen av resultat per aktie påverkas ej av preferensaktier eller konvertibla skuldebrev, då sådana saknas. Däremot finns optionsprogram som kan ge upphov till en utspädningseffekt. För mer information om optionsprogram se not 11, Personalkostnader. Utspädningseffekt uppstår endast om nuvärdet av teckningskursen är lägre än aktiens börskurs på balansdagen.

Om antalet aktier förändras under året beräknas ett vägt genomsnitt för periodens utestående aktier.

#### IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

NCC tillämpar Redovisningsrådets rekommendation RR 15, Immateriella tillgångar. Immateriella tillgångar tas upp till anskaffningskostnader minus ackumulerade avskrivningar.

Goodwill som uppkommer som en del vid förvärv av bolag värderas i linje med de regler som finns i Redovisningsrådets rekommendation RR 1:00, Koncernredovisning. Goodwill i utländska verksamheter värderas i lokal valuta.

Nyttjanderätter består av berg- och grustäkter. Dessa skrivs av i takt med konstaterad substansvärde­minskning, i dessa fall volym uttaget berg och grus.

För fördelning av värden se även not 20, Immateriella anläggningstillgångar.

## **MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

### **Fastigheter**

I balansräkningen redovisas fastigheter som utgör anläggningstillgång i posten byggnader och mark. Fastigheter som utgör omsättningstillgång benämns omsättningsfastigheter och redogörs för under rubriken omsättningstillgångar.

### **Byggnader och mark**

Byggnader och mark redovisas med uppdelning på:

- Förvaltningsfastigheter
- Rörelsefastigheter

Förvaltningsfastigheter avser befintligt innehav per 2001-12-31 av färdigställda fastighetsprojekt för uthyrning minskat med genomförda försäljningar till och med 2004. Även om avsikten med innehavet inte är långsiktigt, utan försäljning ska ske vid rätt tillfälle utifrån affärs- och marknads­mässiga skäl, så rubriceras innehavet som förvaltningsfastighet.

### **Värdering av rörelsefastigheter**

Rörelsefastigheter, fastigheter som innehas för att brukas av den egna verksamheten, värderas enligt Redovisningsrådets rekommendation RR 12, Materiella anläggningstillgångar. Se även not 21, Materiella anläggningstillgångar.

### **Värdering av förvaltningsfastigheter**

NCC genomför interna värderingar i syfte att bedöma eventuella nedskrivningsbehov. För huvuddelen av det svenska beståndet har tidigare även externa värderingar gjorts. Det har ej gjorts för 2004.

Marknadsvärdet på förvaltningsfastigheter, enligt intern värdering, beräknas som ett avkastningsvärde enligt den så kallade kassaflödesmetoden. Metoden definierar marknadsvärdet som nuvärdet av kassaflödet under en tioårsperiod samt nuvärdet av restvärdet år elva. Kassaflödet består av driftnettot med avdrag för eventuella investeringar. Restvärdet beräknas som en evighetskapitalisering av det marknads­mässiga kassaflödet efter kalkylperiodens utgång. Använd kalkylränta är direktavkastningskravet.

Kravet på direktavkastning varierar mellan 7 och 10 procent beroende på fastighetens läge. Varje fastighet har bedömts

utifrån sina egna förutsättningar. Enskilda objekts undervärden har inte kvittats mot övervärden i andra fastigheter.

## **LEASING**

NCC följer Redovisningsrådets rekommendation RR 6:99, Leasing. Leasing klassificeras i koncernredovisningen antingen som finansiell eller operationell leasing. Finansiell leasing föreligger när de ekonomiska riskerna och förmånerna som är förknippade med ägandet i allt väsentligt är överfört till leasetagaren. Om så ej är fallet föreligger operationell leasing. Tillgångar som hyrs enligt finansiella leasingavtal aktiveras i koncernens balansräkning. Motsvarande förpliktelse redovisas som en lång- och kortfristig skuld. De leasade tillgångarna avskrivs medan leasingbetalningarna redovisas som ränta och amortering av skulderna. Tillgångarna redovisas i balansräkningen under det tillgångsslag som de utgör. Operationell leasing redovisas endast över resultaträkningen. Leasingavgiften fördelas med utgångspunkt från utnyttjandet, vilket kan skilja sig från erlagd leasingavgift under innevarande år. För uppgifter om leasing, se not 37.

I den juridiska personen, moderbolaget, redovisas samtliga leasingavtal enligt reglerna för operationell leasing.

## **FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

Finansiella anläggningstillgångar upptas normalt till anskaffningskostnad. Nedskrivning sker om verkligt värde understiger anskaffningskostnaden. För uppgifter om värde och typ av tillgång se not 22, Finansiella tillgångar. För värdering av andelar i intressebolag och joint ventures se respektive rubrik ovan. Hos moderbolaget är andelar i koncernföretag upptagna till anskaffningskostnad, i förekommande fall med avdrag för nedskrivningar.

## **OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR**

### **Omsättningsfastigheter**

Med undantag för förvaltnings- och rörelsefastigheter redovisas koncernens fastighetsinnehav som omsättningstillgångar, rubricerade som fastighets- respektive bostadsutvecklingsprojekt, då avsikten är att sälja fastigheterna efter färdigställandet. Fastighetsutvecklingsprojekt avser innehav av fastigheter för utveckling och försäljning i fastighetsutvecklingsrörelsen, NCC Property Development. Bostadsutvecklingsprojekt avser osålda bostäder, råmark och exploateringsfastigheter för framtida exploatering i entreprenadrörelsen, NCC Construction. Omsättningsfastigheter värderas enligt Redovisningsrådets Rekommendation RR 2:02, Varulager.

### Fastighetsutvecklingsprojekt

Fastighetsutvecklingsprojekt inom NCC Property Development redovisas med uppdelning på:

- Exploateringsfastigheter
- Pågående fastighetsprojekt
- Färdigställda fastighetsprojekt

För fördelning av värden se not 25, Omsättningsfastigheter.

Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter är NCCs innehav av mark/byggrätter för framtida fastighetsutveckling. Fastighet med uthyrda byggnader rubriceras som exploateringsfastighet om avsikten är att byggnaden ska rivras eller byggas om.

Pågående fastighetsprojekt

Exploateringsfastighet omrubriceras till pågående fastighetsprojekt när ett definitivt beslut om byggstart fattats samt när aktiviteter för färdigställande har påbörjats. Faktisk byggstart behöver inte ha skett.

Från och med tidpunkten för omrubricering till pågående fastighetsprojekt aktiveras lånekostnader. I underlaget för aktivering ingår även fastighetens redovisade värde vid tidpunkten för omrubricering. Pågående fastighetsprojekt omfattar fastigheter som är föremål för ny-, till- eller ombyggnation.

I de fall ett projekt är indelat i etapper ska omrubricering ske etappvis. Minsta enhet som kan omrubriceras är en hel byggnad, vilken kan säljas separat.

Pågående fastighetsprojekt omrubriceras till färdigställda fastighetsprojekt när fastigheten är klar för inflyttning, före hyresgäst Anpassningar. Omrubricering sker senast vid godkänd slutbesiktning.

Färdigställda fastighetsprojekt

Färdigställda fastighetsprojekt kan inte bli föremål för omrubricering. Ett färdigställt fastighetsprojekt kan endast tas bort från balansräkningen genom en försäljning.

### Bostadsutvecklingsprojekt

Bostadsutvecklingsprojekt redovisas med uppdelning på:

- Exploateringsfastigheter
- Färdigställda osålda bostäder

För fördelning av värden se not 25, Omsättningstillgångar.

Pågående bostadsutvecklingsprojekt redovisas som entreprenader. Omrubricering från exploateringsfastighet till entreprenad sker när beslut om byggstart har fattats.

Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter är NCCs innehav av mark/byggrätter för framtida boendeutveckling. Fastighet med uthyrda byggnader rubriceras som exploateringsfastighet eftersom avsikten är att byggnaden ska rivras eller byggas om.

Färdigställda osålda bostäder

Projektkostnader för färdigställda osålda bostäder omrubriceras från pågående bostadsutvecklingsprojekt till omsättningstillgång när de är klara för inflyttning, dock senast vid slutbesiktning.

### Värdering av fastighetsutvecklingsprojekt

I anskaffningsvärdet för fastigheter ingår:

- Förvärvskostnader
- Projekteringskostnader
- Produktionskostnader för ny-, till- eller ombyggnad

I produktionskostnader för pågående fastighetsprojekt ingår lånekostnader. Omsättningsfastigheter samt färdigställda osålda bostäder värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde. Med verkligt värde avses nettoförsäljningsvärde med avdrag för förväntade försäljningskostnader.

Exploateringsfastigheter värderas med utgångspunkt från ett värde per kvm byggrätt eller ett värde per kvm mark.

Marknadsvärdet för pågående fastighetsprojekt beräknas i två steg:

- I steg ett värderas pågående fastighetsprojekt enligt direktavkastningsmetoden. Metoden innebär att fastighetens löpande avkastning vid full uthyrning divideras med projektets direktavkastningskrav. Outhyrd area utöver normalvakans beaktas i form av ett avdrag på värdet utifrån ett antagande om uthyrningstakten.
- I steg två framräknas marknadsvärdet enligt följande:

$$\frac{\text{Nedlagda kostnader}}{\text{Total projektkostnad}} \times \text{Beräknat marknadsvärde i färdigställt skick}$$

Proportioneringen förutsätter att det beräknade marknadsvärdet enligt steg ett överstiger den totala projektkostnaden. Om marknadsvärdet understiger den totala projektkostnaden görs nedskrivning till marknadsvärdet. Marknadsvärdet på exploateringsfastigheter, som ingår i projektportföljen, det vill säga innehas för utveckling och försäljning, beräknas normalt på samma sätt som ett pågående fastighetsprojekt.

Marknadsvärdet för färdigställda fastighetsprojekt beräknas på samma sätt som för pågående fastighetsprojekt.

### Omsättningsfastigheter överförda från dotterföretag

Till följd av kommissionärsförhållandet mellan NCC AB och NCC Construction Sverige AB redovisas vissa fastigheter som ingår i bostadsprojekt hos NCC AB. Det gäller även om äganderätten kvarstår i NCC Construction Sverige AB fram till dess fastigheten avyttras till kund. NCC Construction Sverige AB erlägger inte fastighetsskatt för dessa fastigheter.

### VARULAGER

Varulagret värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. För fördelning av lagervärde se not 26, Material och varulager.

### ENTREPRENADER OCH LIKANDE UPPDRAG

#### Successiv vinstavräkning av entreprenadprojekt

Koncernen följer Redovisningsrådets Rekommendation RR 10, Entreprenader och liknande uppdrag, avseende redovisning av entreprenaduppdrag.

Vid tillämpning av successiv vinstavräkning framkommer resultatet i takt med projektets färdigställande. För bestämning av det resultat som vid en given tidpunkt har upparbetats krävs uppgifter om följande komponenter:

- Projektintäkt – Intäkter hänförliga till entreprenaduppdraget. Intäkterna ska vara av sådan karaktär att mottagaren kan tillgodogöra sig dem i form av faktiska inbetalningar eller annat vederlag.
- Projektkostnad – Kostnader hänförliga till entreprenaduppdraget som svarar mot projektintäkten.
- Färdigställandegrad – Nedlagda kostnader i förhållande till beräknade totala uppdragskostnader.

Som grundläggande villkor för successiv vinstavräkning gäller att projektintäkt och kostnad ska kunna kvantifieras på ett tillförlitligt sätt.

För projekt där intäkter och kostnader inte tillförlitligt kan bestämmas vid bokslutstillfället, tillämpas nollavräkning. Det innebär att projektet redovisas med en intäkt som motsvarar upparbetad kostnad, det vill säga resultatet tas upp till noll kronor i avvaktan på att en resultatbestämning kan göras. Så snart det är möjligt sker övergång till successiv vinstavräkning. NCC tillämpar "nollavräkning" för alla projekt överstigande 100 MSEK så länge färdigställandegraden för projektet understiger 50 procent.

Följande exempel illustrerar hur successiv vinstavräkning tillämpas. NCC tecknar den 1/1 år 1 ett kontrakt om uppfö-

rande av en byggnad. Projektet beräknas ta två år att färdigställa. Kontraktets belopp 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, det vill säga 2,5 MSEK, i redovisningen för år 1. Vinstavräkning vid färdigställandet redovisas 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
Vinstavräkning vid färdigställande	0 MSEK	5 MSEK
Enligt successiv vinstavräkning	2,5 MSEK	2,5 MSEK

Vid resultatframtagning för boendeprojekt i egen regi, beräknas resultatet från projektet till det lägsta av färdigställande- och försäljningsgrad. Med försäljningsgrad avses försald del av projektet. Principen innebär att om försäljningsgraden för ett projekt är lägre än färdigställandegraden, beräknas resultatet från projektet till försäljningsgraden.

Exempel: Försäljningsgrad 25 procent  
Färdigställandegrad 50 procent

I ovanstående exempel blir resultatet enligt successiv vinstavräkning år 1, 1,25 MSEK istället för 2,5 MSEK enligt färdigställandegraden. Konsekvensen av successiv vinstavräkning är att redovisningen direkt avspeglar resultatutvecklingen. Successiv vinstavräkning har emellertid en nackdel. Det inträffar ibland oförutsedda händelser som gör att det slutliga resultatet kan bli både högre och lägre än förväntat. Svårigheterna att bedöma resultat är särskilt stora i början av projekt och för projekt som är tekniskt komplicerade samt löper över lång tid.

Reservationer har gjorts för befarade förluster, och dessa belopp har belastat resultatet respektive år. Reservation för förluster görs så snart dessa är kända.

Balansräkningsposterna, upparbetat/ej fakturerat och fakturerat/ej upparbetat, bruttoredovisas projekt för projekt. De projekt som har mer upparbetade intäkter än fakturerade redovisas som omsättningstillgång, medan de projekt som har fakturerat mer än de upparbetade intäkterna klassificeras som en icke räntebärande kortfristig skuld. Se not 27, Upparbetade ej fakturerade intäkter.

### **Pågående arbeten i moderbolaget**

Oavslutade fastprisprojekt på balansdagen redovisas i moderbolaget som pågående arbeten. Faktureringssumman består av verkställd fakturering inklusive belopp som enligt kontrakt hålls inne av beställaren. Förskott som inte motsvaras av nedlagt arbete minskar faktureringssumman. Nedlagda kostnader, för respektive arbetsplats, utgörs av:

- Kostnader för inbyggnads-, förbruknings- och hjälpmaterial.
- Löner och ersättningar, inklusive sociala avgifter, för medarbetare, arbetsledare och annan personal.
- Kostnader för underentreprenader samt andra externa och interna tjänster.
- Externa och interna maskinhyror samt transportkostnader.

Pågående arbeten för annans räkning utgörs av differensen mellan fakturering och nedlagda kostnader. Vinstavräkning sker efter att projektet har avslutats. En följd av denna redovisningsmetod är att det kan finnas ej resultatförda vinster i posten. När ett projekt befaras att gå med förlust, görs en reservering av denna förlust. För detaljer se not 35, Pågående arbete för annans räkning och nettoomsättning.

### **FINANSIELLA INSTRUMENT**

Redovisning av finansiella instrument följer Redovisningsrådets rekommendation RR 27, Finansiella instrument: Upplysningar och klassificering.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, finansiella placeringar samt derivat. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder, låneskulder samt derivat.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Leverantörsskulder tas upp när faktura har mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserats eller förfallit. Detsamma gäller för del av finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av finansiell skuld.

### **Likvida medel**

Likvida medel omfattar kassa samt kortfristiga placeringar. Kassamedel avseende konton i annan valuta än lokal värderas till balansdagens kurs.

### **Finansiella placeringar**

Finansiella instrument som är avsedda att stadigvarande innehas i verksamheten klassificeras som anläggningstillgångar. Finansiella anläggningstillgångar som utgörs av aktier redovisas till det lägsta av anskaffningsvärde eller verkligt värde.

Räntebärande värdepapper som anskaffats med avsikt att innehas till förfall klassificeras som finansiella anläggningstillgångar och värderas till upplupet anskaffningsvärde. Över- och undervärden periodiseras över instrumentets löptid.

Kortfristiga placeringar och aktier och andelar värderas till det lägsta av anskaffningskostnad och marknadsvärdet på balansdagen. Vid värderingen tillämpas denna princip på portföljen som helhet. Detta innebär att orealiserade förluster avräknas mot orealiserade vinster. Eventuell överskjutande förlust redovisas som finansiell kostnad. Motsvarande vinst redovisas däremot inte. Marknadsvärdet baseras på officiella marknadspriser på bokslutsdagen.

### **Kundfordringar**

Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedöms individuellt. Kundfordrans förväntade löptid är kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering. När det finns valutaterminskontrakt som säkrar flöden av varor och tjänster mellan länder, värderas kundfordringar till terminskurs.

### **Leverantörsskulder**

Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp. Skulder i utländsk valuta som säkrats med valutaterminskontrakt räknas om till terminskurs.

### **Lån**

Lån redovisas till erhållet belopp efter avdrag för transaktionskostnader. Efter anskaffningstidpunkten värderas lånen till anskaffningsvärde.

### **Derivatinstrument**

Derivatinstrument utgörs av terminskontrakt och swappar som utnyttjas för att täcka risker för valutakursförändringar och för exponering av ränterisker. Derivatinstrumenten är klassificerade som säkringsinstrument och är värderade till anskaffningsvärde.



## Säkringsredovisning

Vinster och förluster avseende säkringar redovisas vid samma tidpunkt som vinster och förluster på de poster som säkrats.

Fordringar och skulder i utländsk valuta

För säkring av tillgång eller skuld mot valutakursrisk används valutaswappar. Redovisning sker enligt Redovisningsrådets Rekommendation RR 8, Redovisning av effekter av ändrade valutakurser. Skillnaden mellan terminskursen och dagskursen när säkringen görs periodiseras över valutaterminens löptid.

Valutakursdifferenser som uppstår vid omräkning av operativa fordringar och skulder redovisas i rörelseresultatet medan valutakursdifferenser som uppstår vid omräkning av finansiella tillgångar och skulder redovisas i finansnettot.

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

Transaktionsexponering

Valutaexponering avseende framtida prognostiserade flöden säkras genom valutaterminskontrakt. Valutaterminen som skyddar det prognostiserade flödet tas inte upp i balansräkningen. Prognostiserade flöden kan vara fakturerade eller prognostiserade transaktioner.

Nettointesteringar

Koncernföretag har tagit upp positioner i främmande valutor för att kurssäkra del av nettointesteringarna i utländska dotterföretag samt utländska intresseföretag som konsolideras enligt kapitalandelsmetoden. Säkringspositionerna värderas i moderbolaget samt i koncernen till balansdagens kurs. I koncernredovisningen har valutakursdifferenserna på dessa säkringspositioner efter beaktande av skatteeffekt förts direkt till eget kapital till den del de motsvaras av årets omräkningsdifferenser i eget kapital.

Land	SEK	Valuta	Genomsnittskurs		Balanskurs	
			2004	2003	2004	2003
Danmark	100	DKK	122,60	122,90	121,10	121,61
EU	1	EUR	9,12	9,13	9,00	9,06
Norge	100	NOK	109,00	114,66	108,75	107,85
Polen	1	PLN	2,02	2,09	2,21	1,93
USA	1	USD	7,35	8,13	6,62	7,19

Säkring av koncernens räntebindning

För säkring av ränterisk används ränteswappar. Resultat avseende ränteswappar nettoredovisas som räntekostnad.

## EGET KAPITAL

### Redovisning av koncernbidrag och aktieägartillskott

Redovisning av koncernbidrag och aktieägartillskott i moderbolaget görs i enlighet med uttalande från Redovisningsrådets Akutgrupp URA 7, Koncernbidrag och aktieägartillskott.

Dessa redovisas efter sin ekonomiska innebörd, för NCC normalt direkt mot eget kapital, med hänsyn till skatt.

### Återköp av aktier

Återköp av aktier har förts direkt mot fritt eget kapital, inklusive de kostnader som återköpet medfört. För återköpta aktier se även not 29, Aktiekapital.

## AVSÄTTNINGAR

För avsättningar tillämpas Redovisningsrådets rekommendation RR 16, Avsättningar, ansvarsförbindelser och eventuell tillgångar förutom avsättningar gällande personal där RR 29, Ersättningar till anställda, tillämpas.

### Ersättningar till anställda

Från och med 2004 tillämpar NCC Redovisningsrådets rekommendation RR 29, Ersättningar till anställda, vilket innebär att pensionsförmånen beräknas med hänsyn till bland annat bedömda framtida löneökningar och inflation. Genom tillämpning av RR 29 redovisas förmånsbestämda planer avseende pensioner och sjukvårdsförmåner inom koncernens samtliga dotterföretag med samma principer. I NCC förekommer dock inga sjukvårdsförmåner. Tidigare redovisades sådana planer enligt lokala regler och föreskrifter för respektive land. Enligt rekommendationens övergångsregler ska inte jämförelsetalen justeras.

I rekommendationen görs åtskillnad mellan avgiftsbestämda pensionsplaner och förmånsbestämda pensionsplaner. Avgiftsbestämda pensionsplaner definieras som planer där företag betalar fastställda avgifter till en separat juridisk enhet och inte har någon förpliktelse att betala ytterligare avgifter även om den juridiska enheten inte har tillräckliga tillgångar för att betala de ersättningar till anställda som hänför sig till tjänstgöring fram till balansdagen. Andra pensionsplaner är förmånsbestämda.

Verksamhetsområde	Förmånsbestämda pensionsåtaganden	Avgiftsbestämda pensionsåtaganden
Sverige	X	X
Danmark		X
Finland	X	X
Norge	X	X
Tyskland		X
Övriga länder		X

Inom koncernen finns ett flertal såväl avgifts- som förmånsbestämda pensionsplaner, varav vissa med tillgångar i särskilda

stiftelser eller motsvarande. Pensionsplanerna finansieras genom inbetalningar från respektive koncernföretag. Beräkningen av förmånsbaserade pensionsplaner sker enligt den så kallade Projected Unit Credit Method. Metoden innebär att varje tjänstgöringsperiod anses ge upphov till en tillkommande enhet av den totala slutliga förpliktelsen. Varje enhet beräknas separat och tillsammans utgör de den totala förpliktelsen på balansdagen. Avsikten med principen är att kostnadsföra pensionsbetalningarna linjärt under anställningstiden. Beräkningen görs årligen av oberoende aktuarier. Den förmånsbestämda skulden värderas därvid till nuvärdet av förväntade framtida utbetalningar med användande av en diskonteringsränta, som motsvarar räntan vilken anges i not 30, Ersättningar till anställda. Räntan har en återstående löptid som motsvarar pensionsförpliktelseerna.

För fonderade planer minskar verkliga värdet på förvaltningstillgångarna det framräknade åtagandet. Fonderade planer med tillgångar överstigande åtagandena redovisas som finansiell anläggningstillgång. Beräknade aktuariella vinster och förluster redovisas inte inom den tioprocentiga korridoren. Det är först när aktuariella vinster och förluster faller utanför korridoren som intäkter respektive kostnader redovisas. Resultatfördelning sker över pensionsförpliktelsens förväntade genomsnittliga återstående tjänstgöringstid.

Redovisningen tillämpas beträffande alla identifierade förmånsbestämda pensionsplanerna i koncernen. Koncernens utbetalningar avseende avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas som en kostnad under den period de anställda utfört de tjänster som avgiften avser.

En avsättning redovisas i samband med uppsägningar av personal endast om företaget är bevisligen förpliktigt att avsluta en anställning före den normala tidpunkten eller när ersättningar lämnas som ett erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång. I de fall företaget säger upp personal upprättas en detaljerad plan som minst innehåller arbetsplats, befattningar och ungefärligt antal berörda personer samt ersättningar för varje personalkategori eller befattning och tiden för planens genomförande. Förfaller ersättningar vid uppsägningar längre än tolv månader efter räkenskapsårets utgång diskonteras dessa.

Aktierelaterade optioner har utgivits tidigare år, och för dessa har de anställda, vilka erbjudits förvärva dessa optioner, betalat marknadsmässigt värde. Optionsprogrammet har inte orsakat några kostnader, varken vid utgivningstillfället eller senare, och kommer inte att innebära något likvidutflöde i

framtiden. Inga optionsprogram har utgivits under året eller föregående år.

Moderbolaget omfattas av ITP-planen som inte förutsätter några inbetalningar från de anställda.

### **Garantiåtaganden**

Avsättning för framtida kostnader på grund av garantiåtaganden redovisas till det uppskattade belopp som krävs för att reglera åtagandet på balansdagen. Uppskattningen baseras på kalkyler, företagsledningens bedömning samt erfarenheter av liknande transaktioner.

### **Övriga avsättningar**

Avsättningar för återställandekostnader görs där sådan förpliktelse finns. Avsättning görs dels för den del som berör återställandet för uppstart av en täckt och uppförande av anläggning vid materialtäkter och dels löpande när det är kopplat till ytterligare utvinning av materialtäkter.

### **LÅNEKOSTNADER**

Lånekostnader redovisas enligt Redovisningsrådets rekommendation RR 21, Lånekostnader. Enligt denna princip aktiveras lånekostnader för tillgångar som tar betydande tid i anspråk för färdigställande. NCC aktiverar lånekostnader tillhörande omsättningsfastigheter. För omsättningsfastigheter sker aktivering när aktiviteter för färdigställande påbörjas. Aktivering av lånekostnader upphör vid tidpunkten för omrubricering till färdigställda projekt. I vissa fall upphör aktivering vid en tidigare tidpunkt. Exempelvis när fastigheten har sålts eller när inflyttning har skett. Lånekostnader som uppkommer då aktiv utveckling av fastigheten är avbruten under en längre period aktiveras ej.

För aktiverade lånekostnader se not 21, Materiella anläggningstillgångar och not 25, Omsättningstillgångar. Inga lånekostnader aktiveras för bostadsutvecklingsprojekt.

### **STÄLLDA SÄKERHETER**

Som ställd säkerhet redovisas vad NCC ställt som säkerhet för bolaget eller gruppens skulder och eller förpliktelser. Dessa kan vara skulder, avsättningar som finns i balansräkningen eller ej. Säkerheterna kan vara knutna till tillgångar i balansräkningen eller inteckningar. Tillgångar tas upp till sitt redovisade värde och inteckningar till nominellt värde. Aktier i koncernföretag tas upp till sitt värde i koncernen. För typ av säkerhet se not 39, Ställda säkerheter, ansvarsförbindelser och eventualtillgångar.

### **ANSVARSFÖRBINDELSER OCH EVENTUALTILLGÅNGAR**

För ansvarsförbindelser tillämpas normalt Redovisningsrådets rekommendation RR 16, Avsättningar, ansvarsförbindelser och eventualtillgångar. För fördelning och storlek av ansvarsförbindelser se not 39, Ställda säkerheter, ansvarsförbindelser och eventualtillgångar.

### **KASSAFLÖDESANALYS**

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation RR 7, Kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar. För effekter på kassaflödet av förvärvade och sålda dotterföretag se not 40, Kassaflöde.

### **VERKSAMHET UNDER AVVECKLING**

För redovisning av verksamhet under avveckling tillämpas Redovisningsrådets rekommendation RR 19, Verksamhet under avveckling.

Med verksamhet under avveckling avses en del av ett företag som avvecklas i enlighet med en sammanhållen plan. Verksamheten ska utgöra en betydande organisatorisk enhet samt kunna särskiljas för verksamhets- och redovisningsändamål. Utdelningen av Altima 2003 klassades som detta. Se även not 4, Verksamhet under avveckling.

### **UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDE**

Transaktioner och avtal med närstående företag och fysiska personer redovisas enligt Redovisningsrådets rekommendation RR 23, Upplysningar om närstående.

I koncernen faller koncerninterna transaktioner utanför redovisningskravet. Rekommendationen innebär ingen utvidgning av moderbolagets redovisning, då den upprättas samtidigt som koncernredovisningen. En utökad redovisningsskyldighet uppkommer för företag som redovisas enligt kapitalandelsmetoden. För omfattningen av dessa transaktioner se not 38, Transaktioner med närstående.

### **HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN**

Händelser efter balansdagen redovisas enligt Redovisningsrådets rekommendation RR 26, Händelser efter balansdagen.

NCC redogör för händelser, positiva eller negativa som bekräftar ett förhållande som gällde på balansdagen. Om det efter balansdagen inträffar händelser som inte är av sådan karaktär att de ska beaktas när resultaträkningen och balans-

räkningen fastställs, men som är så väsentliga att bristande information om dem skulle påverka möjligheterna för en läsare att göra korrekta bedömningar och fatta välgrundade beslut, så kommer NCC för varje händelse att lämna upplysningar.

### **STATLIGA STÖD**

Statliga stöd redovisas enligt Redovisningsrådets rekommendation RR 28, Statliga stöd.

Statliga stöd är en åtgärd av staten i syfte att lämna en ekonomisk fördel som är begränsad till ett företag eller en kategori av företag som uppfyller vissa kriterier. Statliga bidrag är stöd från staten i form av överföringar av resurser till ett företag i utbyte mot att företaget uppfyllt eller kommer att uppfylla vissa villkor rörande sin verksamhet. Med staten avses stater eller myndigheter och liknande organ oavsett om dessa är lokala, nationella eller internationella.

Bidrag relaterade till resultatet redovisas som en minskning av de kostnader som bidraget avser.

### **SJUKFRÅNVARO OCH KÖNSFÖRDELNING**

Redovisning av sjukfrånvaro och könsfördelning bland ledande befattningshavare görs i enlighet med årsredovisningslagens krav utöver Redovisningsrådets rekommendationer. Uppgifter lämnas om de anställdas frånvaro på grund av sjukdom under räkenskapsåret. Uppgifter om könsfördelningen redovisas som fördelningen mellan kvinnor och män bland styrelseledamöter, verkställande direktör och andra personer i NCCs ledning. Fördelningen redovisas var för sig och uppgifterna avser förhållanden på balansdagen.

### **RESULTATRÄKNING**

Årsredovisningens resultaträkning följer årsredovisningslagens krav och Sveriges Byggindustriers branschkommentar att redovisa försäljnings- och administrationskostnader som en post.

**NOT 2 RÖRELSEGRENAR**

KONCERNEN, 2004	NCC Construction						International Projects	NCC Property Development	NCC Roads	Övrigt och eliminerings <sup>1)</sup>	Koncernen
	Sweden	Denmark	Finland	Norway	Germany						
Nettoomsättning	17 329	5 194	5 443	3 863	1 233	2 833	3 465 <sup>2)</sup>	7 899	-1 822	45 437	
Extern nettoomsättning	17 081	4 973	5 165	3 848	1 233	2 835	3 398	6 897	7	45 437	
Avskrivningar	-96	-56	-21	-36	-4	-102	-12	-407	-75	-809	
Resultat från intressebolag	-1	17					25	25	-6	60	
EBIT	409	150	267	91	45	-62	219	217	-219	1 117	
Operativt kapital	-550	-109	272	-595	952	496	480	1 473	-1 583	836	
- varav operativa tillgångar	6 266	1 758	1 666	1 369	1 580	1 923	3 458	4 553	-48	22 525	
- varav operativa skulder	6 816	1 867	1 394	1 964	628	1 427	2 978	3 080	1 535	21 689	
Sysselsatt kapital vid årets slut	1 281	583	980	325	1 090	1 170	2 915	3 157	-403	11 098	
Kapitalandelar i intressebolag	9	67			-5		1	4	1	77	
Bruttoinvesteringar	467	187	1 342	46	144	82	426	435	76	3 205	
- varav anläggningstillgångar	142	33	21	39	9	82	10	435	79	850	
Medeltal anställda	7 907	1 991	2 321	1 491	510	3 213	113	4 504	164	22 214	

KONCERNEN, 2003	NCC Construction						International Projects	NCC Property Development	NCC Roads	Altima <sup>3)</sup>	Övrigt och eliminerings <sup>1)</sup>	Koncernen
	Sweden	Denmark	Finland	Norway	Germany							
Nettoomsättning	16 899	5 440	5 055	4 417	1 106	3 869	2 052 <sup>4)</sup>	7 919	1 268	-2 773	45 252	
Extern nettoomsättning	16 093	5 174	4 946	4 329	1 106	3 869	1 999	7 206	519	11	45 252	
Avskrivningar	-96	-58	-30	-43	-3	-95	-19	-482	-196	-81	-1 103	
Resultat från intressebolag	-3	35	4		-7		6	29		-53	11	
EBIT	412	145	197	58	48	116	-780	44	59	-294	5	
Operativt kapital	-331	-157	428	-316	1 052	-297	2 806	2 019	36	5 240		
- varav operativa tillgångar	6 086	1 601	1 655	1 701	1 466	2 044	6 326	5 112	58	26 049		
- varav operativa skulder	6 417	1 758	1 227	2 017	414	2 341	3 520	3 093	22	20 809		
Sysselsatt kapital vid årets slut	1 911	421	1 018	282	1 102	802	6 197	3 716	-771	14 678		
Kapitalandelar i intressebolag	6	50	1		-11		10	31	10	97		
Bruttoinvesteringar	352	252	1 242	26	49	90	1 477	336	150	130	4 104	
- varav anläggningstillgångar	184	25	17	22	6	90	113	336	150	159	1 102	
Medeltal anställda	8 147	2 113	2 145	1 720	525	3 462	152	4 642	980	190	24 076	

<sup>1)</sup> Under denna rubrik ingår NCCs huvudkontor; finansfunktion, andra intresseföretag (bland annat Prinz), eliminerings av interna mellanhanden, internvinster och övriga koncernjusteringar.

<sup>2)</sup> Under 2004 har utvecklingsprojekt om 3 228 MSEK och förvaltningsfastigheter (som redovisas netto) om 967 MSEK sålts, totalt 4 195 MSEK. Inklusive försäljningsintäkt Kista Science Tower (som redovisas som intressebolagsandel) totalt 4 800 MSEK.

<sup>3)</sup> Delades ut till aktieägarna 2003.

<sup>4)</sup> Under 2003 har utvecklingsprojekt om 1 790 MSEK och förvaltningsfastigheter (som redovisas netto) om 170 MSEK sålts, totalt 1 960 MSEK.

**NOT 3 GEOGRAFISKA MARKNADER**

KONCERNEN	Nettoomsättning		Tillgångar		Bruttoinvesteringar		varav i anläggningstillgångar	
	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003
Sverige	21 490	19 759	12 308	13 891	834	1 330	401	582
Danmark	8 059	7 542	4 451	4 902	597	440	262	153
Finland	6 588	5 464	2 767	2 838	1 455	1 457	37	82
Norge	4 917	6 018	2 556	3 127	115	406	107	77
Övriga länder	4 383	6 469	3 911	4 570	204	471	43	208
<b>Summa</b>	<b>45 437</b>	<b>45 252</b>	<b>25 993</b>	<b>29 328</b>	<b>3 205</b>	<b>4 104</b>	<b>850</b>	<b>1 102</b>

Nettoomsättning från externa kunder fördelade på geografiska områden.

Redovisat värde på tillgångar och investeringar fördelade på geografiska områden efter var tillgångarna är lokaliserade. Skattefordringar har ej fördelats på geografiska marknader.

**NOT 4 VERKSAMHET UNDER AVVECKLING**

De avyttringar som skett 2004 inom NCC anses ej falla in under RR 19, Verksamhet under avveckling.

Den 10 april 2003 beslutade den ordinarie bolagsstämman i NCC att dela ut aktierna i Altima till NCCs aktieägare. Aktierna utdelades den 12 december 2003. Altima utgjorde ett affärsområde i NCC och konsoliderades fram till den 31 december 2003 och redovisades som verksamhet under avveckling år 2003. Försäljning, resultat och kassaflöde i rörelsegrenen, justerat för interna transaktioner, redovisas nedan.

**NOT 4** forts. VERKSAMHET UNDER AVECKLING

	Kvarvarande verksamhet		Verksamhet under aveckling		Koncernen totalt	
	2004	2003	2004	2003	2004	2003
Nettoomsättning	45 437	44 733		1 268	45 437	45 252
Rörelsekostnader	-44 320	-44 788		-1 209	-44 320	-45 247
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 117</b>	<b>-55</b>		<b>59</b>	<b>1 117</b>	<b>5</b>
Finansnetto	-162	-296		-32	-162	-328
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>955</b>	<b>-351</b>		<b>27</b>	<b>955</b>	<b>-323</b>
Skatt	-96	-73		-5	-96	-77
Minoritetsintressen	-3	-21			-3	-21
<b>Årets resultat</b>	<b>856</b>	<b>-445</b>		<b>22</b>	<b>856</b>	<b>-421</b>
Kassaflöde från:						
den löpande verksamheten	3 399	727		231	3 399	958
investeringsverksamheten	1 096	-195		-1	1 096	-196
finansieringsverksamheten	-4 380	-1 684		-277	-4 380	-1 961
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>115</b>	<b>-1 152</b>		<b>-47</b>	<b>115</b>	<b>-1 199</b>
Anläggningstillgångar	6 605	7 896			6 605	7 896
Omsättningstillgångar	20 133	22 101			20 133	22 101
<b>Totala tillgångar</b>	<b>26 738</b>	<b>29 997</b>			<b>26 738</b>	<b>29 997</b>
<b>Totala skulder</b>	<b>20 010</b>	<b>23 809</b>			<b>20 010</b>	<b>23 809</b>
<b>Nettotillgångar/eget kapital</b>	<b>6 728</b>	<b>6 188</b>		<b>0</b>	<b>6 728</b>	<b>6 188</b>

**NOT 5** RESULTAT FRÅN FASTIGHETSFÖRVALTNING

KONCERNEN	2004			2003		
	NCC Property Development	Övriga	Summa	NCC Property Development	Övriga	Summa
Hysesintäkter	81	15	96	164	17	181
Övriga intäkter	1		1	1		1
Drifts- och underhållskostnader	-56	-6	-62	-118		-118
Driftnetto	26	9	35	47	17	64
Avskrivningar enligt plan	-6		-6	-13	-1	-14
<b>Summa</b>	<b>20</b>	<b>9</b>	<b>29</b>	<b>34</b>	<b>16</b>	<b>50</b>

**NOT 6** RESULTAT AV FASTIGHETSFÖRSÄLJNING

KONCERNEN	2004				2003			
	Förvaltningsfastigheter NCC Property Development	Övriga	Rörelsefastigheter	Summa	Förvaltningsfastigheter NCC Property Development	Övriga	Rörelsefastigheter	Summa
Försäljningsvärden	967	1	224	1 192	170	51	398	619
Försäljningskostnader	-132	-3		-135	-15	-1		-16
Redovisade värden	-776	-6	-218	-1 000	-184	-47	-382	-613
<b>Summa</b>	<b>59</b>	<b>-8</b>	<b>6</b>	<b>57</b>	<b>-29</b>	<b>3</b>	<b>16</b>	<b>-10</b>

MODERBOLAGET	2004			2003		
	Förvaltningsfastigheter	Rörelsefastigheter	Summa	Förvaltningsfastigheter	Rörelsefastigheter	Summa
Försäljningsvärden		12	12	45		45
Redovisade värden		-6	-6	-42		-42
<b>Summa</b>		<b>6</b>	<b>6</b>	<b>3</b>		<b>3</b>

**NOT 7** NEDSKRIVNINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2004	2003	2004	2003
Bostadsutvecklingsprojekt	-44	-9	-44	-4
Goodwill inom NCC Roads	-75	-55		
Goodwill inom NCC Construction Finland	-12			
Övriga nedskrivningar	-7			
<b>Summa</b>	<b>-138</b>	<b>-64</b>	<b>-44</b>	<b>-4</b>

**NOT 8** RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

KONCERNEN	2004	2003
Realisationsresultat vid försäljning	73	4

**NOT 9** RESULTAT FRÅN ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

KONCERNEN	2004			2003		
	Fastighetsrörelse	Övriga	Summa	Fastighetsrörelse	Övriga	Summa
Andel i intresseföretags resultat	-5	28	23	3	40	43
Nedskrivningar	-18	-5	-23		-69	-69
Återföring av nedskrivningar	30		30			
Realisationsresultat vid försäljning	19	11	30	3	34	37
<b>Summa</b>	<b>26</b>	<b>34</b>	<b>60</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>11</b>

**NOT 10 MEDELANTALANSTÄLLDA**

	2004		2003	
	Antal anställda	varav män	Antal anställda	varav män
<b>Moderbolaget</b>				
Sverige	7 369	6 856	7 382	6 876
<b>Dotterföretag</b>				
Sverige	2 291	2 123	3 204	2 954
Danmark	3 592	3 182	3 917	3 471
Dominikanska Republiken	14	11	366	357
Estland	4	3	55	53
Finland	2 554	2 203	2 474	2 111
Lettland	24	23	60	56
Litauen	79	64	99	82
Nicaragua			63	52
Norge	2 290	2 061	2 654	2 389
Polen	1 233	1 024	1 273	1 059
Ryssland	186	147	276	231
Singapore	408	376	225	209
Swaziland	462	425	321	309
Tanzania	505	440	579	523
Tyskland	511	439	527	461
Zambia	638	603	562	508
Övriga länder	54	50	39	23
<b>Totalt i dotterföretag</b>	<b>14 845</b>	<b>13 174</b>	<b>16 694</b>	<b>14 848</b>
<b>Koncernen totalt</b>	<b>22 214</b>	<b>20 030</b>	<b>24 076</b>	<b>21 724</b>

	2004	2003
Andel kvinnor,%		

**Könsfördelning i företagsledning**

<i>Koncernen totalt inklusive dotterföretag</i>			
– Styrelse		15,6	4,8
– Övriga ledande befattningshavare		9,6	8,0
<i>Moderbolaget</i>			
– Styrelse		10,0	11,1
– Övriga ledande befattningshavare		27,3	16,7

**NOT 11 PERSONALKOSTNADER**
**Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter samt vd och övriga anställda**

	2004			2003		
	Styrelse och vd (varav tantiem o.d.)	Övriga anställda	Totalt	Styrelse och vd (varav tantiem o.d.)	Övriga anställda	Totalt
<b>Moderbolaget</b>						
Sverige	15	2 566	2 581	14	2 517	2 531
<b>Totalt i moderbolag</b>	<b>15</b>	<b>2 566</b>	<b>2 581</b>	<b>14</b>	<b>2 517</b>	<b>2 531</b>
(varav tantiem o.d.)	(5,7)		(5,7)	(0,4)		(0,4)
<b>Dotterföretag</b>						
Sverige	10	725	735	12	951	963
(varav tantiem o.d.)	(1,0)		(1,0)	(1,2)		(1,2)
Danmark	19	1 785	1 804	21	1 855	1 876
(varav tantiem o.d.)	(1,9)		(1,9)	(0,6)		(0,6)
Dominikanska republiken		3	3		21	21
Estland					5	5
(varav tantiem o.d.)				(0,1)		(0,1)
Finland	9	716	725	6	697	703
(varav tantiem o.d.)	(1,3)		(1,3)	(0,8)		(0,8)
Lettland		2	2		5	5
(varav tantiem o.d.)	(0,1)		(0,1)	(0,1)		(0,1)
Litauen		5	5		8	8
Nicaragua					2	2
Norge	14	982	996	6	1 067	1 073
(varav tantiem o.d.)	(2,0)		(2,0)			
Polen	3	113	116	4	106	110

**NOT 11 forts. PERSONALKOSTNADER**
**Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter samt vd och övriga anställda**

	2004			2003		
	Styrelse och vd (varav tantiem o.d.)	Övriga anställda	Totalt	Styrelse och vd (varav tantiem o.d.)	Övriga anställda	Totalt
Ryssland	1	23	24	1	32	33
(varav tantiem o.d.)				(0,1)		(0,1)
Singapore		38	38		22	22
Swaziland		25	25		14	14
Tanzania		14	14		15	15
Tyskland	3	159	162	3	158	161
Zambia		26	26		13	13
Övriga länder		21	21	1	14	15
<b>Totalt i dotterföretag</b>	<b>59</b>	<b>4 637</b>	<b>4 696</b>	<b>54</b>	<b>4 985</b>	<b>5 039</b>
(varav tantiem o.d.)	(6,3)		(6,3)	(2,9)		(2,9)
<b>Koncernen totalt</b>	<b>74</b>	<b>7 203</b>	<b>7 277</b>	<b>68</b>	<b>7 502</b>	<b>7 570</b>
(varav tantiem o.d.)	(12,0)		(12,0)	(3,3)		(3,3)

**Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

	2004			2003		
	Löner och andra ersättningar	Sociala kostn.	varav pensionskostn. <sup>1)</sup>	Löner och andra ersättningar	Sociala kostn.	varav pensionskostn. <sup>1)</sup>
Moderbolaget	2 528	1 275	328	2 523	1 245	296
Dotterföretag	4 749	1 098	419	5 047	1 090	453
<b>Koncernen totalt</b>	<b>7 277</b>	<b>2 373</b>	<b>747</b>	<b>7 570</b>	<b>2 335</b>	<b>749</b>

<sup>1)</sup> Av moderbolagets pensionskostnader avser 5 (8) MSEK gruppen styrelse och vd. Bolagets utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 44 (47) MSEK. Angivna pensionskostnader redovisas inklusive tillskott till pensionsstiftelse. Av koncernens pensionskostnader avser 13 (14) MSEK gruppen styrelse och vd. Koncernens utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 50 (48) MSEK. Angivna pensionskostnader redovisas inklusive tillskott till pensionsstiftelse.

**Sjukfrånvaro**

Nedanstående uppgifter om sjukfrånvaro avser NCC-koncernens svenska verksamhet

%	2004	2003
Total sjukfrånvaro som en andel av den ordinarie arbetstiden	4,5	4,6
Andel av den totala sjukfrånvaron som avser en sammanhängande sjukfrånvaro på 60 dagar eller mer	60,1	58,0
<b>Sjukfrånvaro fördelad efter kön:</b>		
Män	4,6	4,7
Kvinnor	3,2	3,4
<b>Sjukfrånvaro fördelad efter ålderskategori:</b>		
29 år eller yngre	3,1	3,4
Mellan 30 och 49 år	3,3	3,4
50 år eller äldre	6,0	6,2

**Ledande befattningshavares villkor och ersättningar**
**Principer**

Till styrelsens ordförande och övriga bolagsstämmodvalda ledamöter, exklusive verkställande direktören, utgår arvode enligt bolagsstämmans beslut. Något arvode för valberedningen utgår ej.

Verkställande direktörens ersättningar fastställs av styrelsen. Koncernledningens ersättningar fastställs av verkställande direktören och godkänns av styrelsens ordförande.

Ersättning till verkställande direktören och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön, rörlig ersättning, övriga förmåner samt pension m.m. Med andra ledande befattningshavare avses de personer som tillsammans med verkställande direktören utgör koncernledningen. Under 2004 var antalet tolv. Från och med januari 2005 är antalet personer tio.

**Rörlig ersättning**

För verkställande direktören Alf Göransson var den rörliga ersättningen för 2004 maximerad till 50 procent av grundlönen. Den rörliga ersättningen baserades på ekonomiska mål uppsatta av styrelsen. Avsatt belopp avseende verksamhetsåret 2004 motsvarade 47,3 procent av den fasta årslönen, d.v.s. 2 270 400 (0) SEK.

För andra ledande befattningshavare baserades den rörliga ersättningen för 2004 till 15–50 procent av grundlönen på ekonomiska mål och till 5–10 procent av grundlönen på individuellt mål, d.v.s. max 25–50 procent. Avsatt belopp under 2004 för andra ledande befattningshavare motsvarade 25–50 (0–50) procent av grundlönen.

**Ersättningar och övriga förmåner under 2004**

KONCERNEN TSEK	Summa lön, ersättningar, förmåner	varav förmåner	varav rörlig ersättning	Pensions- kostnad
Styrelsens ordförande	400			
Övriga styrelseledamöter	1 300			
Verkställande direktören	7 285	58	2 270	1 224
Andra ledande befattningshavare	31 621	572	7 532	9 129
<b>Summa</b>	<b>40 606</b>	<b>630</b>	<b>9 802</b>	<b>10 353</b>

Ersättningar och förmåner avser semesterersättning, arbetstidsförkortning, tjänstebilar m.m. Rörlig ersättning avser för respektive verksamhetsår kostnadsförda belopp. I totalbeloppet för 2004 ingår avgångsvederlag med 3 054 TSEK. Pensionskostnaden i tabellen ovan är enligt Tryggandelagen.

**Ersättningar och övriga förmåner under 2003**

KONCERNEN TSEK	Summa lön, ersättningar, förmåner	varav förmåner	varav rörlig ersättning	Pensions- kostnad
Styrelsens ordförande	400			
Övriga styrelseledamöter	1 050			
Verkställande direktören	5 232	58		1 263
Andra ledande befattningshavare	34 899	405	3 460	6 484
<b>Summa</b>	<b>41 581</b>	<b>463</b>	<b>3 460</b>	<b>7 747</b>

I totalbeloppet för 2003 ingår avgångsvederlag med 10 882 TSEK. Pensionskostnaden i tabellen ovan är enligt Tryggandelagen.

**Tilldelning avseende optionsprogram skedde enligt följande sammanställning**

	Utivet antal	Anskaffningspris, SEK	Aktie per option	Lösenpris, SEK	Lösensdag	Förmån
Optionsprogram 1999	1 253 861	18,20	1,23	91,10	2000-05-31 – 2005-02-28	0
Optionsprogram 2000	3 135 172	6,90	1,13	78,20	2001-05-31 – 2006-02-28	0
Optionsprogram 2001	2 533 500	8,10	1,13	75,50	2002-05-31 – 2007-02-28	0

**Fördelning av utivet antal**

	Övriga ledande befattningshavare	Övrig personal	Summa
Optionsprogram 1999	19 615	1 234 246	1 253 861
Optionsprogram 2000	126 355	3 008 817	3 135 172
Optionsprogram 2001	152 738	2 380 762	2 533 500

Styrelsens samlade bedömning är att samtliga optioner överlätts på marknadsmässiga villkor.

Styrelsens ordförande och styrelseledamöter har ej omfattats av optionsprogram då dessa var riktade till anställda. Vid tillträde 2001 och omfattades ej av ovanstående optionsprogram.

**NOT 12 ARVODEN OCH KOSTNADERSÄTTNINGAR TILL REVISORER OCH REVISIONSFÖRETAG**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2004	2003	2004	2003
<b>Revisionsföretag</b>				
KPMG				
Revisionsuppdrag	12	16	2	3
Andra uppdrag	8	13	2	
Övriga revisorer				
Revisionsuppdrag	2	1		
Andra uppdrag	1	4		
<b>Summa arvoden och kostnadsersättningar till revisorer och revisionsföretag</b>	<b>23</b>	<b>34</b>	<b>4</b>	<b>3</b>

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisorer att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

**Pensioner**

Verkställande direktören Alf Göranssons pensionsålder är 60 år med en årspremie 2004 motsvarande 25 procent av den fasta årslönen. Från och med 1 januari 2005 är årspremien 30 procent av den fasta årslönen. Pensionsåtagandet är avgiftsbestämt.

Andra ledande befattningshavare har 60–62 års pensionsålder. I Sverige utgår från 65 år som regel ITP-pension samt en kompletterande pension med linjärt intjänande. Den temporära 60-årspensionen och den kompletterande 65-årspensionen är avgiftsbestämd. I den temporära 60-årspensionen ingår efterlevandeskydd. Ett treårsgenomsnitt av utbetald rörlig ersättning är pensionsgrundande för ITP. En ledande befattningshavare har pension med en årspremie som motsvarar 35 procent av den fasta årslönen och där pensionsåtagandet är avgiftsbestämt. För andra ledande befattningshavare i övriga länder utgår pension enligt liknande villkor.

**Avgångsvederlag**

Verkställande direktören Alf Göransson har tolv månaders uppsägningstid och tolv månaders avgångsvederlag som utlöses efter uppsägning från arbetsgivaren. Avräkning ska ske mot ersättning från annan anställning eller uppdrag.

Andra ledande befattningshavare har sex till tolv månaders uppsägningstid och upp till arton månaders avgångsvederlag som utlöses efter uppsägning från arbetsgivaren.

**Optionsprogram**

Under åren 1999–2001 löpte ett rullande optionsprogram för NCCs ledande befattningshavare (cirka 200 personer). Programmet upphörde från och med 2002. Tilldelning av optioner baserades på två villkor, dels avkastning på eget kapital, dels NCC-aktiens kursutveckling jämfört med ett jämförelseindex bestående av nordiska byggföretags aktier. Avsikten är att täcka bolagets åtaganden genom återköp av aktier.

**Övriga optioner**

Utöver optionsprogrammet ovan har vissa av NCCs ledande befattningshavare och styrelseledamöter förvärvat köpoptioner i NCC på marknadsmässiga villkor.

**NOT 13 RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG**

MODERBOLAGET	2004	2003
Utdelning	2 040	1 210
Realisationsresultat vid försäljning	17	-1
Nedskrivningar	-1 213	-1 383
Återföring av nedskrivningar		20
<b>Summa</b>	<b>844</b>	<b>-154</b>

**NOT 14 RESULTAT FRÅN ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG**

MODERBOLAGET	2004	2003
Andel i intresseföretags resultat	3	
Nedskrivningar	-5	-69
Realisationsresultat vid försäljning	3	-1
<b>Summa</b>	<b>1</b>	<b>-70</b>

**NOT 15 RESULTAT FRÅN ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2004	2003	2004	2003
Erhållen utdelning		1		
Ränteintäkter övriga	48	55		
Kursdifferenser		-1		
Realisationsresultat vid försäljning	5	-4	4	-2
Nedskrivningar	-8	-2	-2	
Återföring av nedskrivningar		2		
<b>Summa</b>	<b>45</b>	<b>51</b>	<b>2</b>	<b>-2</b>

**NOT 16 RESULTAT FRÅN FINANSIELLA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2004	2003	2004	2003
Ränteintäkter koncernföretag			74	101
Ränteintäkter övriga	94	165	11	18
Kursdifferenser	9	3	23	25
<b>Summa</b>	<b>103</b>	<b>168</b>	<b>108</b>	<b>144</b>

**NOT 17 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2004	2003	2004	2003
Räntekostnader koncernföretag			-57	-68
Räntekostnader övriga	-340	-598	-74	-73
Aktivering av räntekostnader	6	47		
Kursdifferenser	-25	-19	12	20
Andra finansiella poster	49	23	47	47
<b>Summa</b>	<b>-310</b>	<b>-547</b>	<b>-72</b>	<b>-74</b>

**NOT 20 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

2004	Koncernen				Moderbolaget
	Good-will	Nyttjanderätter	Övriga	Summa	Övriga
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets början</b>	<b>3 365</b>	<b>49</b>	<b>100</b>	<b>3 514</b>	<b>5</b>
Investeringar		1	6	7	2
Utrangeringar och avyttringar	-385	-10		-395	
Omklassificeringar	-35	6	-56	-85	
Årets omräkningsdifferens	6			6	
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>2 951</b>	<b>46</b>	<b>50</b>	<b>3 047</b>	<b>7</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar vid årets början</b>	<b>-1 057</b>	<b>-21</b>	<b>-44</b>	<b>-1 122</b>	<b>-5</b>
Utrangeringar och avyttringar	149	2		151	
Omklassificeringar	32	-3	18	47	
Årets omräkningsdifferens	-2			-2	
Årets avskrivning enligt plan	-174	-4	-11	-189	
<b>Ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-1 052</b>	<b>-26</b>	<b>-37</b>	<b>-1 115</b>	<b>-5</b>
<b>Ackumulerade nedskrivningar vid årets början</b>	<b>-263</b>	<b>-2</b>		<b>-265</b>	
Utrangeringar och avyttringar	72			72	
Omklassificeringar	-23			-23	
Årets nedskrivningar	-88			-88	
<b>Ackumulerade nedskrivningar vid årets slut</b>	<b>-302</b>	<b>-2</b>		<b>-304</b>	
<b>Restvärde vid årets slut</b>	<b>1 597</b>	<b>18</b>	<b>13</b>	<b>1 628</b>	<b>2</b>

**NOT 18 EFFEKTER AV VALUTAFÖRÄNDRING I RESULTATRÄKNINGEN**

KONCERNEN	2004		Valutaeffekt
	valutakurser 2003 <sup>1)</sup>	2004	
Nettoomsättning	46 118	45 437	-681
Rörelseresultat	1 130	1 117	-13
Resultat efter finansnetto	958	955	-3
Nettoresultat	860	856	-4

<sup>1)</sup> 2004 års siffror omräknade till 2003 års kurser.

**NOT 19 BOKSLUTSDISPOSITIONER OCH OBESKATTADE RESERVER**

MODERBOLAGET	Bokslutsdispositioner		Obeskattade reserver	
	2004	2003	2004	2003
Ackumulerade avskrivningar utöver plan				
- byggnader		1		
Periodiseringsfonder			602	602
Övriga obeskattade reserver	-5	-4		-5
Reserv i pågående arbeten	71	77	250	321
<b>Summa</b>	<b>66</b>	<b>74</b>	<b>852</b>	<b>918</b>



**NOT 20** forts. IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

2003	Koncernen				Moderbolaget
	Good-will	Nyttjanderätter	Övriga	Summa	Övriga
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets början</b>	<b>3 758</b>	<b>55</b>	<b>131</b>	<b>3 944</b>	<b>20</b>
Investeringar	19	2	8	29	
Utrangeringar och avyttringar	-244	-5	-22	-271	-15
Omklassificeringar	-8		-15	-23	
Årets omräkningsdifferens	-160	-3	-2	-165	
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>3 365</b>	<b>49</b>	<b>100</b>	<b>3 514</b>	<b>5</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar vid årets början</b>	<b>-974</b>	<b>-19</b>	<b>-37</b>	<b>-1 030</b>	<b>-4</b>
Utrangeringar och avyttringar	73		1	74	
Omklassificeringar	8		4	12	
Årets omräkningsdifferens	46	1	1	48	
Årets avskrivning enligt plan	-210	-3	-13	-226	-1
<b>Ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-1 057</b>	<b>-21</b>	<b>-44</b>	<b>-1 122</b>	<b>-5</b>
<b>Ackumulerade nedskrivningar vid årets början</b>	<b>-246</b>			<b>-246</b>	
Utrangeringar och avyttringar	22			22	
Årets omräkningsdifferens	16			16	
Årets nedskrivningar	-55	-2		-57	
<b>Ackumulerade nedskrivningar vid årets slut</b>	<b>-263</b>	<b>-2</b>		<b>-265</b>	
<b>Restvärde vid årets slut</b>	<b>2 045</b>	<b>26</b>	<b>56</b>	<b>2 127</b>	

**NOT 21** MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

2004	Koncernen					Moderbolaget			
	Förvaltningsfastigheter	Rörelsefastigheter	Pågående nyanläggningar	Maskiner och inventarier	Summa	Förvaltningsfastigheter	Rörelsefastigheter	Maskiner och inventarier	Summa
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets början</b>	<b>1 725</b>	<b>1 181</b>	<b>3</b>	<b>5 923</b>	<b>8 832</b>	<b>1</b>	<b>76</b>	<b>356</b>	<b>433</b>
Investeringar	8	49	36	569	662			54	54
Ökning genom förvärvade företag		112		60	172				
Utrangeringar och avyttringar	-914	-83		-671	-1 668			-59	-59
Minskning genom försäljning av företag		-76		-166	-242				
Omklassificeringar	-685	60	-1	-43	-669				
Årets omräkningsdifferens	2	10		57	69				
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>136</b>	<b>1 253</b>	<b>38</b>	<b>5 729</b>	<b>7 156</b>	<b>1</b>	<b>76</b>	<b>351</b>	<b>428</b>
<b>Ackumulerade ned- och avskrivningar vid årets början</b>	<b>-828</b>	<b>-425</b>		<b>-4 088</b>	<b>-5 341</b>	<b>-1</b>	<b>-35</b>	<b>-242</b>	<b>-278</b>
Ökning genom förvärvade företag				-1	-1				
Utrangeringar och avyttringar	138	17		543	698			55	55
Minskning genom försäljning av företag		29		110	139				
Omklassificeringar	601	-19		98	680				
Årets omräkningsdifferens		-3		-24	-27				
Årets nedskrivningar <sup>1)</sup>		-12		-6	-18				
Årets avskrivningar	-6	-57		-558	-621		-3	-45	-48
<b>Ackumulerade ned- och avskrivningar vid årets slut<sup>2)</sup></b>	<b>-95</b>	<b>-470</b>		<b>-3 926</b>	<b>-4 491</b>	<b>-1</b>	<b>-38</b>	<b>-232</b>	<b>-271</b>
<b>Ackumulerade uppskrivningar vid årets början</b>				<b>91</b>	<b>200</b>				
Utrangeringar och avyttringar		-112		-59	-171				
Omklassificeringar				-32	-32				
Årets omräkningsdifferens		3			3				
<b>Ackumulerade uppskrivningar vid årets slut<sup>3)</sup></b>		<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>				
<b>Restvärde vid årets slut</b>	<b>41<sup>4)</sup></b>	<b>783</b>	<b>38</b>	<b>1 803</b>	<b>2 665</b>		<b>38</b>	<b>119</b>	<b>157</b>
<b>Taxeringsvärde för anläggningar i Sverige</b>									
– Byggnader	28	175			203		10		10
– Mark	8	133			141		9		9
<b>Redovisade värden på anläggningar i Sverige som har taxeringsvärden</b>	<b>35</b>	<b>204</b>			<b>239</b>		<b>38</b>		<b>38</b>
<b>Ackumulerade verkliga värden vid årets slut</b>	<b>41</b>				<b>41</b>				

<sup>1)</sup> Nedskrivningar på rörelsefastigheter ingår i raden

"Nedskrivningar" i resultaträkningen. Nedskrivningar på maskiner och inventarier ingår i "Kostnader för produktion".

<sup>2)</sup> Ackumulerade nedskrivningar vid årets utgång -10 -29 -104 -143

<sup>3)</sup> Uppskrivningar tillkom 2000 via förvärvade bolag.

<sup>4)</sup> NCC Property Developments andel av restvärdet vid årets slut var 41 (820) MSEK.

**NOT 21** forts. **MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

2003	Koncernen					Moderbolaget			
	Förvaltningsfastigheter	Rörelsefastigheter	Pågående nyanläggningar	Maskiner och inventarier	Summa	Förvaltningsfastigheter	Rörelsefastigheter	Maskiner och inventarier	Summa
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets början</b>	<b>2 230</b>	<b>1 524</b>	<b>9</b>	<b>8 067</b>	<b>11 830</b>	<b>40</b>	<b>76</b>	<b>291</b>	<b>407</b>
Investeringar	96	76	5	792	969			88	88
Ökning genom förvärvade företag		5		10	15				
Utrangeringar och avyttringar	-406	-52	-5	-462	-925	-39		-23	-62
Minskning genom försäljning av företag		-349		-2 139	-2 488				
Omklassificeringar	-187	29	-6	-57	-221				
Årets omräkningsdifferens	-8	-52		-288	-348				
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut<sup>1)</sup></b>	<b>1 725</b>	<b>1 181</b>	<b>3</b>	<b>5 923</b>	<b>8 832</b>	<b>1</b>	<b>76</b>	<b>356</b>	<b>433</b>
<b>Akkumulerade ned- och avskrivningar vid årets början</b>	<b>-927</b>	<b>-456</b>		<b>-5 072</b>	<b>-6 455</b>	<b>-1</b>	<b>-31</b>	<b>-222</b>	<b>-254</b>
Ökning genom förvärvade företag				-5	-5				
Utrangeringar och avyttringar	87	7		285	379			22	22
Minskning genom försäljning av företag	10	98		1 297	1 405				
Omklassificeringar	14	2		37	53				
Årets omräkningsdifferens	2	9		161	172				
Årets nedskrivningar		-5		-12	-17				
Årets avskrivningar	-14	-80		-779	-873		-4	-42	-46
<b>Akkumulerade ned- och avskrivningar vid årets slut<sup>2)</sup></b>	<b>-828</b>	<b>-425</b>		<b>-4 088</b>	<b>-5 341</b>	<b>-1</b>	<b>-35</b>	<b>-242</b>	<b>-278</b>
<b>Akkumulerade uppskrivningar vid årets början</b>	<b>3</b>	<b>113</b>		<b>60</b>	<b>176</b>	<b>3</b>			<b>3</b>
Utrangeringar och avyttringar	-3			33	30	-3			-3
Årets omräkningsdifferens		-4		-2	-6				
<b>Akkumulerade uppskrivningar vid årets slut<sup>3)</sup></b>		<b>109</b>		<b>91</b>	<b>200</b>				
<b>Restvärde vid årets slut</b>	<b>897<sup>4)</sup></b>	<b>865</b>	<b>3</b>	<b>1 926</b>	<b>3 691</b>		<b>41</b>	<b>114</b>	<b>155</b>
<b>Taxeringsvärde för anläggningar i Sverige</b>									
– Byggnader	683	26			709		10		10
– Mark	171	16			187		9		9
<b>Redovisade värden på anläggningar i Sverige som har taxeringsvärden</b>	<b>896</b>	<b>866</b>			<b>1 762</b>		<b>41</b>		<b>41</b>
<b>Akkumulerade verkliga värden vid årets slut</b>	<b>1 003</b>								
<sup>1)</sup> I anskaffningsvärdet ingår aktiverade räntor med	2				2				
<sup>2)</sup> Akkumulerade nedskrivningar vid årets utgång	-46	-19			-65				
<sup>3)</sup> Uppskrivningar tillkom 2000 via förvärvade bolag.									
<sup>4)</sup> NCC Property Developments andel av restvärdet vid årets slut var 820 (1 109) MSEK.									

**NOT 22** **FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

KONCERNEN, 2004	Andelar intresseföretag	Fordringar intresseföretag	Andra långfristiga värdepapper	Andra långfristiga fordringar	Summa
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets början</b>	<b>1 212</b>	<b>73</b>	<b>331</b>	<b>1 153</b>	<b>2 769</b>
Tillkommande tillgångar	11	11	83	594	699
Avgående tillgångar	-100	-15	-128	-220	-463
Årets omräkningsdifferens	18			9	27
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 141</b>	<b>69</b>	<b>286</b>	<b>1 536</b>	<b>3 032</b>
<b>Akkumulerade nedskrivningar vid årets början</b>	<b>-518</b>		<b>-164</b>	<b>-9</b>	<b>-691</b>
Avgående tillgångar				-3	-3
Årets nedskrivningar	-14	-3	-8	-1	-26
<b>Akkumulerade nedskrivningar vid årets slut</b>	<b>-532</b>	<b>-3</b>	<b>-172</b>	<b>-13</b>	<b>-720</b>
<b>Restvärde vid årets slut</b>	<b>609</b>	<b>66</b>	<b>114</b>	<b>1 523</b>	<b>2 312</b>
KONCERNEN, 2003	Andelar intresseföretag	Fordringar intresseföretag	Andra långfristiga värdepapper	Andra långfristiga fordringar	Summa
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets början</b>	<b>1 182</b>	<b>128</b>	<b>366</b>	<b>1 125</b>	<b>2 801</b>
Tillkommande tillgångar	163	31	18	643	855
Avgående tillgångar	-90	-86	-46	-582	-804
Årets omräkningsdifferens	-43		-7	-33	-83
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 212</b>	<b>73</b>	<b>331</b>	<b>1 153</b>	<b>2 769</b>
<b>Akkumulerade nedskrivningar vid årets början</b>	<b>-377</b>		<b>-165</b>		<b>-542</b>
Avgående tillgångar	9				9
Årets nedskrivningar	-151	-3	-3	-9	-163
Årets omräkningsdifferens	1		4		5
<b>Akkumulerade nedskrivningar vid årets slut</b>	<b>-518</b>		<b>-164</b>	<b>-9</b>	<b>-691</b>
<b>Restvärde vid årets slut</b>	<b>694</b>	<b>73</b>	<b>167</b>	<b>1 144</b>	<b>2 078</b>

	2004		2003	
	Redovisat värde	Börsvärde	Redovisat värde	Börsvärde
<b>I andra långfristiga värdepapper ingår:</b>				
<i>Börsnoterade värdepapper:</i>				
Sea Container Ltd			107	109
OM-gruppen			3	2
<i>Ej börsnoterade värdepapper:</i>				
Tuborg Nord B	78			
Övriga, ej börsnoterade	36		57	
<b>Summa</b>	<b>114</b>		<b>167</b>	

MODERBOLAGET, 2004	Andelar koncernföretag	Fordringar koncernföretag	Andelar intresseföretag	Fordringar intresseföretag	Andra långfristiga värdepapper	Andra långfristiga fordringar	Summa
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets början</b>	<b>12 895</b>	<b>167</b>	<b>447</b>	<b>24</b>	<b>116</b>	<b>326</b>	<b>13 975</b>
Tillkommande tillgångar	10	46	12	21	2	99	190
Överfört inom koncernen			6			-15	-9
Omklassificeringar		-5	-17			3	-19
Avgående tillgångar		-19			-111		-130
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>12 905</b>	<b>189</b>	<b>448</b>	<b>45</b>	<b>7</b>	<b>413</b>	<b>14 007</b>
<b>Akkumulerade uppskrivningar vid årets början</b>	<b>268</b>						<b>268</b>
<b>Akkumulerade uppskrivningar vid årets slut</b>	<b>268</b>						<b>268</b>
<b>Akkumulerade nedskrivningar vid årets början</b>	<b>-5 012</b>		<b>-287</b>				<b>-5 299</b>
Avgående tillgångar	1						1
Omklassificeringar			10			-4	6
Årets nedskrivningar	-1 078		-5	-3			-1 086
<b>Akkumulerade nedskrivningar vid årets slut</b>	<b>-6 089</b>		<b>-282</b>	<b>-3</b>		<b>-4</b>	<b>-6 378</b>
<b>Restvärde vid årets slut</b>	<b>7 084</b>	<b>189</b>	<b>166</b>	<b>42</b>	<b>7</b>	<b>409</b>	<b>7 897</b>

MODERBOLAGET, 2003	Andelar koncernföretag	Fordringar koncernföretag	Andelar intresseföretag	Fordringar intresseföretag	Andra långfristiga värdepapper	Andra långfristiga fordringar	Summa
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets början</b>	<b>13 029</b>	<b>118</b>	<b>394</b>	<b>73</b>	<b>152</b>	<b>191</b>	<b>13 957</b>
Tillkommande tillgångar	534	117	68	5		139	863
Överfört inom koncernen	-180						-180
Omklassificeringar		-13					-13
Avgående tillgångar	-488	-52	-15	-54	-36	-4	-649
Årets omräkningsdifferens		-3					-3
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>12 895</b>	<b>167</b>	<b>447</b>	<b>24</b>	<b>116</b>	<b>326</b>	<b>13 975</b>
<b>Akkumulerade uppskrivningar vid årets början</b>	<b>270</b>						<b>270</b>
Avgående tillgångar	-2						-2
<b>Akkumulerade uppskrivningar vid årets slut</b>	<b>268</b>						<b>268</b>
<b>Akkumulerade nedskrivningar vid årets början</b>	<b>-3 635</b>		<b>-218</b>				<b>-3 853</b>
Avgående tillgångar	4						4
Återföring av nedskrivningar	20						20
Omklassificeringar	-18		-69				-87
Årets nedskrivningar	-1 383						-1 383
<b>Akkumulerade nedskrivningar vid årets slut</b>	<b>-5 012</b>		<b>-287</b>				<b>-5 299</b>
<b>Restvärde vid årets slut</b>	<b>8 151</b>	<b>167</b>	<b>160</b>	<b>24</b>	<b>116</b>	<b>326</b>	<b>8 944</b>

**NOT 23 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG**

MODERBOLAGET Namn, organisationsnummer, säte	Kapital- andel, % <sup>1)</sup>	Antal andelar <sup>2)</sup>	Redovisat värde 2004 2003	
<b>Fastighetsföretag:</b>				
NCC Property Development AB, 556080-5631, Solna	100	84	2 862	3 932
<b>Summa andelar fastighetsföretag</b>			<b>2 862</b>	<b>3 932</b>
<b>Övriga företag</b>				
Alsike Utvecklings AB, 556245-9542, Uppsala	100	16	2	2
Anjo Bygg AB, ägt av Svelali AB, 556622-7517, Halmstad	100	1	52	52
Bergnäsets Ställningsmontage i Luleå AB, 556393-2838, Luleå	100	1	2	2
Bostads AB Vägkarlen, 556420-5036, Uppsala	100	1		
Dansk Beton Teknik A/S, 62 47 01 19, Danmark	100		3	4
Detend AB, 556453-3072, Eskilstuna	100	50	8	8
Det ljuva livet® i Sverige AB, 556459-6988, Norrköping	100	1		
Däldehög AB, 556268-5700, Göteborg	100	9	41	41
Ekängens Handelsträdgård AB, 556188-6903, Linköping	100	1	4	5
Fogden i Täby AB, 556058-2115, Täby	100			
Fresta Fastighets AB, 556584-6705, Solna	100	1		4
Frösunda Exploaterings AB, 556430-1876, Stockholm	100	1		
Frösunda Exploaterings KB, 916636-6451, Stockholm	98 <sup>3)</sup>		1	1
Fågelbro Mark AB, 556234-0868, Stockholm	100	200	36	36
Göteborgs Monteringsbyggen KB, 957201-2863, Göteborg	100			
Hercules Grundläggning AB, 556129-9800, Stockholm	100	1	59	59
JCC Johnson Construction Company AB, 556113-5251, Solna	100	1		
Jordskorpan Väst AB, 556171-7058, Halmstad	100	10	1	1
Kompri HB, 916765-5738, Malmö	100			
Linder & Antonsson Byggnads AB, 556099-5614, Göteborg	100	1		
Luzern AB, 556336-4727, Lund	100	1	3	3
Metodbyggen AB, 556085-3243, Stockholm	100	20	3	3
Mälardalens Exploaterings AB, 556336-2135, Norrköping	100	1		
NCC Bau & Holding GmbH, FB-nr201178a, Österrike	100			
NCC Bygg AS, 959 606 803, Norge	100	7		
NCC Construction Danmark A/S, 69 89 40 11, Danmark	100	400	115	115
NCC Construction Norge AS, 911 274 426, Norge	100	17 500	160	160
NCC Construction Sverige AB, 556613-4929, Solna	100	500	50	50
NCC Försäkrings AB, 516401-8151, Solna	100	500	78	78
NCC GmbH & Co. Deutsche Holding KG, HRA 1435FF, Tyskland	100		1	1

MODERBOLAGET Namn, organisationsnummer, säte	Kapital- andel, % <sup>1)</sup>	Antal andelar <sup>2)</sup>	Redovisat värde 2004 2003	
NCC Immobilien GmbH, HrB 59164, Tyskland	10 <sup>4)</sup>		12	12
NCC Industries AB, 556001-8276, Stockholm	100	15	107	107
NCC International AB, 556033-5100, Solna	100	1 000	307	307
NCC Komponent AB, 556627-4360, Stockholm	100	1	6	
NCC Leasing Alfa AB, 556522-7724, Solna	100	1		
NCC Måleri i Uppsala AB, 556174-4078, Uppsala	100	3	4	4
NCC Nordic Construction Company AB, 556065-8949, Solna	100	3 809	1 018	1 018
NCC Polska Sp. Z.o.o., KRS20513, Polen	100	65		
NCC Property Development Holding AB, 556145-1856, Solna	100	1		
NCC Rakennus Oy, 1765514-2, Finland	100	4	391	391
NCC Reinsurance AG, CH-0203003243-9, Schweiz	100	3	77	77
NCC Roads Holding AB, 556144-6732, Solna	100	275	1 633	1 633
NCC Treasury AB, 556030-7091, Solna	100	120	17	17
NCC Tunnelling AB, 556599-3413, Solna	100	10		
Nils P Lundh AB, 556062-7795, Solna	100	1		
Nordisk Ekoteknik AB, 556305-1191, Solna	100	1		
Nybergs Entreprenad AB, 556222-1845, Gotland	100	1	11	12
Olof Nordlund AB, 556234-6394, Göteborg	100	1		
Oppunda Bygg AB, 556174-2973, Norrköping	100	6	2	2
Per Jacobsson Fastighets AB, 556380-1231, Tjörn	100	1		
Siab Trading AB, 556104-9932, Stockholm	100	2	1	1
Skene Bygg AB, 556083-0316, Mark	100			
Skurups Fjärrvärme AB, 556578-3312, Solna	100	1		
Ställningsmontage och Industrijämsnt i Södra Norrland AB, 556195-2226, Solna	100	2	1	1
Svappavaara Åkeri och Byggnads AB, 556111-3712, Kiruna	100	4	2	2
Svenska Industribyggen AB, 556087-2508, Stockholm	100	1		
Söderby Park Fastigheter HB, 916630-4817, Stockholm	100		10	10
Södertäljebyggare Exploaterings KB, 916635-5900, Norrköping	100	1	4	
<b>Summa andelar övriga företag</b>			<b>4 222</b>	<b>4 219</b>
<b>Summa andelar i koncernföretag</b>			<b>7 084</b>	<b>8 151</b>

<sup>1)</sup> Ägarandel överensstämmer med kapitalandel.

<sup>2)</sup> Antal aktier i 1 000-tal.

<sup>3)</sup> Resterande 2 procent ägs av Frösunda Exploaterings AB.

<sup>4)</sup> 90 procent ägs av NCC Property Development BV.

Endast direkt ägda dotterbolag specificeras. Antalet indirekt ägda dotterbolag uppgår till 180 (198) st. En fullständig specifikation finns på NCCs hemsida [www.ncc.info](http://www.ncc.info) eller kan erhållas från NCC AB.

**NOT 24 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG**

Namn, organisationsnummer, säte	Kapitalandel, % <sup>1)</sup>	Antal andelar <sup>2)</sup>	Koncernen		Moderbolaget	
			Redovisat värde 2004	2003	Redovisat värde 2004	2003
Ankaret Invest SA, 526.209, Belgien	50		3	2		
Asfalt & Maskin AS, 960 585 593, Norge	50					
Baltifalt, AS, 10217746, Estland	35					
Bete Asfalt AS, 970 907 092, Norge	50		2	3		
Betongfabriken i E-tuna KB, 969639-5145, Eskilstuna				1		
Björnö Mark, KB, 916638-1419, Täby	50		2	2	2	2
Boliginterressentskabet Tuborg Nord I/S, 25 62 84 70, Danmark	50		67	56		
Dalkarlen, Byggnads AB, 556329-5251, Norrköping	50					
Ejendomsintressentskabet Hylkedalsvej, I/S, LEV229142, Danmark	50			2		
Ejendomsintressentskabet Tuborg Nord, LEV225802, Danmark				71		
Eskilstuna Betong AB, 556061-9826, Eskilstuna				1		
Fabriksbetong AB, 556065-0599, Norrköping				1		
Fastighets AB Strömstaden, 556051-7202, Norrköping	32	2	2	2	2	2
Gladökrossen HB, 969615-7917, Uppsala	50		4	4		
Glysisvallen AB, 556315-5125, Hudiksvall	50	1	1	1		
Holmenbyggarna Dalkarlen KB, 916693-1783, Norrköping	50		37	35		
Holst Shipping Agency I/S, 14 37 24 07, Danmark	50			1		
NCC Fegda, 1080175, Litauen	44		39	54		
NCC Kral Sp. Z.o.o., KRS0000135789, Polen	50	4	10	8		
Oraser AB, 556293-2722, Stockholm	50	1			7	
PRInz S.A. Holding, KRS44078, Polen	47	240	107	100		
Projektförmedling Nord A/S, 19 17 26, Danmark	46			1		
PULS Planerad Underhålls Service AB, 556379-1259, Malmö	50	15	16	14	8	8
Rydbokrossen HB, 916609-3956, Solna	50		1	1		
Sicione SA, A-48265169, Spanien	31		7	7		
Sollentuna Centrum Fastighets AB, 556393-1046, Sollentuna	50		32	28		
Stora Ursvik KB, 969679-3172, Stockholm	50		130	130	130	130
Talter AS, 10.114.029, Estland				20		
Tipton Brown AB, 556615-8159, Stockholm	33	125	15	15	15	15
Valtatie Oy, 323.470, Finland	50		111	118		
Återvinnarna i Sverige AB, 556560-7883, Stockholm	50	10	2	2	2	2
Östhammarkrossen KB, 916673-1365, Uppsala	50		2	2		
Övriga 47, (43) st <sup>3)</sup>			19	12		1
<b>Summa</b>			<b>609</b>	<b>694</b>	<b>166</b>	<b>160</b>
<b>Andelar i intresseföretag ingående i omsättningsfastigheter</b>						
Koy Polaris, 1834546-1, Finland	50		20	36		
Koy Signaali 1, 1859547-9, Finland	50			13		
Koy Signaali 2, 1859561-2, Finland	50			11		
Koy Signaali 3, 1859569-8, Finland	50			12		
Koy Signaali 4, under bildande, Finland	50			10		
Koy Signaali 5, under bildande, Finland	50			9		
Rosersbergs Exploaterings AB, 556663-9836, Solna	50		8			
Västra Hamnporten KB, 969667-0976, Malmö	50		25	25		
Övriga 5 (1) st						
<b>Summa</b>			<b>53</b>	<b>116</b>		
<b>Totala andelar i intresseföretag</b>			<b>662</b>	<b>810</b>	<b>166</b>	<b>160</b>

Icke utdelade ackumulerade resultatandelar i intresseföretagen avsätts till kapitalandelsfond som utgör en del av koncernens bundna reserver. Kapitalandelsfonden för direktägda intresseföretag uppgick till 65 (77) MSEK.

<sup>1)</sup> Ägarandelen överensstämmer med andel av rösterna för totalt antal aktier.

<sup>2)</sup> Antal aktier i 1 000-tal.

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

En fullständig specifikation finns på NCCs hemsida [www.ncc.info](http://www.ncc.info) eller kan erhållas från NCC AB.

**NOT 25 OMSÄTTNINGSFÄSTIGHETER**

KONCERNEN, 2004	Exploaterings- fastigheter	Pågående fastighets- projekt	Färdigställda fastighets- projekt	Summa fastighets- utvecklings- projekt <sup>3)</sup>	Exploaterings- fastigheter	Osålda färdigställda bostäder	Summa bostads- utvecklings- projekt <sup>4)</sup>	Andelar i intresse- företag	Summa
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets början</b>	<b>2 107</b>	<b>380</b>	<b>1 984</b>	<b>4 471</b>	<b>2 168</b>	<b>1 398</b>	<b>3 566</b>	<b>269</b>	<b>8 306</b>
Investeringar	186	169	50	405	1 742	179	1 921	8	2 334
Ökning genom förvärvade företag					-9	28	19		19
Utrangeringar och avyttringar	-830	-113	-1 626	-2 569	-80	-307	-387	-48	-3 004
Minskning genom försäljning av företag					-1 210		-1 210		-1 210
Omklassificeringar	-19	-374	384	-9	-92	-153	-245	-5	-259
Årets omräkningsdifferens	8		2	10	-17	-1	-18		-8
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut<sup>1)</sup></b>	<b>1 452</b>	<b>62</b>	<b>794</b>	<b>2 308</b>	<b>2 502</b>	<b>1 144</b>	<b>3 646</b>	<b>224</b>	<b>6 178</b>
<b>Akkumulerade ned- och avskrivningar vid årets början</b>	<b>-531</b>	<b>-64</b>	<b>-121</b>	<b>-716</b>	<b>-56</b>		<b>-56</b>	<b>-153</b>	<b>-925</b>
Utrangeringar och avyttringar	362	21	76	459	9		9		468
Omklassificeringar	-5	43	-42	-4	-1	-90	-91		-95
Årets omräkningsdifferens			4	4	-1		-1		3
Återföring av nedskrivningar					6		6		6
Årets nedskrivningar <sup>5)</sup>	-30		-19	-49	-18		-18	-18	-85
<b>Akkumulerade ned- och avskrivningar vid årets slut<sup>2)</sup></b>	<b>-204</b>		<b>-102</b>	<b>-306</b>	<b>-61</b>	<b>-90</b>	<b>-151</b>	<b>-171</b>	<b>-628</b>
<b>Restvärde vid årets slut</b>	<b>1 248</b>	<b>62</b>	<b>692</b>	<b>2 002</b>	<b>2 441</b>	<b>1 054</b>	<b>3 495</b>	<b>53</b>	<b>5 550</b>

<b>Taxeringsvärde för anläggningar i Sverige</b>									
- Byggnader	46		13	59	227	32	259		318
- Mark	50		3	53	360	22	382		435

<b>Redovisade värden på anläggningar i Sverige som har taxeringsvärden</b>	<b>1 124</b>		<b>647</b>	<b>1 771</b>	<b>2 434</b>	<b>804</b>	<b>3 238</b>		<b>5 009</b>
--	--------------	--	------------	--------------	--------------	------------	--------------	--	--------------

<sup>1)</sup> I anskaffningsvärdet ingår aktiverade räntor med			3	3					3
<sup>2)</sup> Akkumulerade nedskrivningar vid årets utgång	-159		-102	-261	-59	-90	-149	-171	-581

<sup>3)</sup> Avser omsättningsfastigheter redovisade i NCC Property Development.

<sup>4)</sup> Avser omsättningsfastigheter redovisade i NCC Construction Sweden, NCC Construction Denmark, NCC Construction Finland, NCC Construction Norway och NCC Construction Germany.

<sup>5)</sup> Nedskrivningar i Fastighetsutvecklingsprojekt ingår i raden "Nedskrivningar NCC Property Development" i resultaträkningen. Nedskrivningar på Bostadsutvecklingsprojekt ingår i raden "Nedskrivningar".

KONCERNEN, 2003	Exploaterings- fastigheter	Pågående fastighets- projekt	Färdigställda fastighets- projekt	Summa fastighets- utvecklings- projekt <sup>3)</sup>	Exploaterings- fastigheter	Osålda färdigställda bostäder	Summa bostads- utvecklings- projekt <sup>4)</sup>	Andelar i intresse- företag	Summa
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets början</b>	<b>1 759</b>	<b>1 231</b>	<b>1 434</b>	<b>4 424</b>	<b>2 200</b>	<b>1 204</b>	<b>3 404</b>	<b>295</b>	<b>8 123</b>
Investeringar	240	858	174	1 272	1 497	170	1 667	62	3 001
Utrangeringar och avyttringar	-107	-471	-780	-1 358	-1 228	-44	-1 271		-2 629
Minskning genom försäljning av företag					-10		-10		-10
Omklassificeringar	217	-1 218	1 177	176	-287	94	-144	-88	-56
Årets omräkningsdifferens	-2	-20	-21	-43	-54	-26	-80	-1	-124
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut<sup>1)</sup></b>	<b>2 107</b>	<b>380</b>	<b>1 984</b>	<b>4 471</b>	<b>2 168</b>	<b>1 398</b>	<b>3 566</b>	<b>268</b>	<b>8 305</b>
<b>Akkumulerade ned- och avskrivningar vid årets början</b>	<b>-209</b>	<b>-1</b>		<b>-210</b>	<b>-46</b>		<b>-46</b>	<b>-163</b>	<b>-419</b>
Utrangeringar och avyttringar	2			2	1		1		3
Minskning genom försäljning av företag					1		1		1
Omklassificeringar	-32		13	-19	-10		-10	80	51
Årets omräkningsdifferens	6			6	2		2		8
Årets nedskrivningar <sup>5)</sup>	-298	-63	-134	-495	-4		-4	-69	-568
<b>Akkumulerade ned- och avskrivningar vid årets slut<sup>2)</sup></b>	<b>-531</b>	<b>-64</b>	<b>-121</b>	<b>-716</b>	<b>-56</b>		<b>-56</b>	<b>-152</b>	<b>-924</b>
<b>Restvärde vid årets slut</b>	<b>1 576</b>	<b>316</b>	<b>1 863</b>	<b>3 755</b>	<b>2 112</b>	<b>1 398</b>	<b>3 510</b>	<b>116</b>	<b>7 381</b>

<b>Taxeringsvärde för anläggningar i Sverige</b>									
- Byggnader	121	119	115	355	104	66	170		525
- Mark	76	34	64	174	352	35	387		561

<b>Redovisade värden på anläggningar i Sverige som har taxeringsvärden</b>	<b>1 456</b>	<b>285</b>	<b>1 805</b>	<b>3 546</b>	<b>2 112</b>	<b>205</b>	<b>2 317</b>		<b>5 863</b>
--	--------------	------------	--------------	--------------	--------------	------------	--------------	--	--------------

<sup>1)</sup> I anskaffningsvärdet ingår aktiverade räntor med	1	22	79	102					102
--	---	----	----	-----	--	--	--	--	-----

<sup>2)</sup> Akkumulerade nedskrivningar vid årets utgång

<sup>3)</sup> Avser omsättningsfastigheter redovisade i NCC Property Development.

<sup>4)</sup> Avser omsättningsfastigheter redovisade i NCC Construction Sweden, NCC Construction Denmark, NCC Construction Finland, NCC Construction Norway och NCC Construction Germany.

<sup>5)</sup> Nedskrivningar i Fastighetsutvecklingsprojekt ingår i raden "Nedskrivningar NCC Property Development" i resultaträkningen. Nedskrivningar på Bostadsutvecklingsprojekt ingår i raden "Nedskrivningar".

**NOT 25** forts. OMSÄTTNINGSFÄSTIGHETER

MODERBOLAGET	2004			2003		
	Exploaterings- fastigheter	Osålda färdigställda bostäder	Summa bostads- utvecklings- projekt	Exploaterings- fastigheter	Osålda färdigställda bostäder	Summa bostads- utvecklings- projekt
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets början</b>	<b>638</b>	<b>586</b>	<b>1224</b>	<b>651</b>	<b>414</b>	<b>1065</b>
Investeringar	39	158	197	58	32	90
Utrangeringar och avyttringar	-63	-234	-297	-16	-44	-60
Omklassificeringar	-134	-46	-180	-55	184	129
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>480</b>	<b>464</b>	<b>944</b>	<b>638</b>	<b>586</b>	<b>1224</b>
<b>Akkumulerade nedskrivningar vid årets början</b>	<b>-24</b>		<b>-24</b>	<b>-21</b>		<b>-21</b>
Utrangeringar och avyttringar	10		10	1		1
Omklassificeringar	1	-89	-88			
Årets nedskrivningar <sup>1)</sup>	-19		-19	-4		-4
<b>Akkumulerade nedskrivningar vid årets slut</b>	<b>-32</b>	<b>-89</b>	<b>-121</b>	<b>-24</b>		<b>-24</b>
<b>Restvärde vid årets slut</b>	<b>448</b>	<b>375</b>	<b>823</b>	<b>614</b>	<b>586</b>	<b>1200</b>
<b>Taxeringsvärde för anläggningar i Sverige</b>						
– Byggnader	75	32	107	99	66	165
– Mark	268	22	290	245	35	280
<b>Redovisade värden på anläggningar i Sverige som har taxeringsvärden</b>	<b>448</b>	<b>125</b>	<b>573</b>	<b>614</b>	<b>205</b>	<b>819</b>

<sup>1)</sup> Ingår i raden "Nedskrivningar" i resultaträkningen.

**NOT 26** MATERIAL- OCH VARULAGER

KONCERNEN	2004	2003
Krossprodukter	302	377
Byggmaterial	62	54
Övrigt	240	144
<b>Summa</b>	<b>604</b>	<b>575</b>

**NOT 27** UPPARBETADE EJ FAKTURERADE INTÄKTER

KONCERNEN	2004	2003
Upparbetade intäkter på ej avslutade entreprenader	7 062	7 688
Fakturering på ej avslutade entreprenader	-4 366	-5 267
<b>Summa</b>	<b>2 696</b>	<b>2 421</b>

**NOT 28** RÄNTEBÄRANDE / ICKE RÄNTEBÄRANDE TILLGÅNGAR, SKULDER OCH AVSÄTTNINGAR

	Koncernen						Moderbolaget					
	2004			2003			2004			2003		
	Ränte- bärande	Ej ränte- bärande	Summa	Ränte- bärande	Ej ränte- bärande	Summa	Ränte- bärande	Ej ränte- bärande	Summa	Ränte- bärande	Ej ränte- bärande	Summa
Finansiella anläggningstillgångar	671	1 641	2 312	684	1 394	2 078	154	7 743	7 897	107	8 837	8 944
Kortfristiga fordringar	331	11 032	11 363	372	11 293	11 665	644	2 967	3 611	379	3 214	3 593
Kortfristiga placeringar hos NCCs internbank							2 735		2 735	2 061		2 061
Kortfristiga placeringar	1 185	31	1 216	1 172	2	1 174						
Kassa och bank, NCCs internbank							823		823	336		336
Kassa och bank	1 389		1 389	1 291		1 291	20		20	32		32
Övriga anläggnings- och omsättningstillgångar		10 458	10 458		13 789	13 789		983	983		1 355	1 355
<b>Summa tillgångar</b>	<b>3 576</b>	<b>23 162</b>	<b>26 738</b>	<b>3 519</b>	<b>26 478</b>	<b>29 997</b>	<b>4 376</b>	<b>11 693</b>	<b>16 069</b>	<b>2 915</b>	<b>13 406</b>	<b>16 321</b>
Skulder till kreditinstitut	4 114		4 114	7 718		7 718	836		836	1 023		1 023
Övriga skulder	141	13 348	13 489	674	13 189	13 863	1 299	7 104	8 403	1 814	6 738	8 552
Avsättningar	31	2 292	2 323	20	2 130	2 150	18	407	425	18	382	400
<b>Summa skulder och avsättningar</b>	<b>4 286</b>	<b>15 640</b>	<b>19 926</b>	<b>8 412</b>	<b>15 319</b>	<b>23 731</b>	<b>2 153</b>	<b>7 511</b>	<b>9 664</b>	<b>2 855</b>	<b>7 120</b>	<b>9 975</b>

**NOT 29** AKTIEKAPITAL

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
2004 Nedsättning av aktiekapitalet <sup>1)</sup>		-1 844
<b>2004 Vid årets slut</b>	<b>108 435 822</b>	<b>867</b>

<sup>1)</sup> Nominellt belopp ändrat från 25,00 SEK till 8,00 SEK.

Återköp av B-aktier har skett under år 2000 med 2 775 289 aktier, år 2001 med 699 300 aktier, år 2002 med 2 560 800 aktier och år 2003 med 3 aktier. Totalt har 6 035 392 B-aktier återköpts. Aktiekapitalet är fördelat på 108 435 822 aktier med ett nominellt värde av 8 SEK per aktie. Under året har 3 187 942 A-aktier omstämplats till B-aktier.

**Uppdelningen på de olika aktieslagen är följande:**

	A-aktier	B-aktier	Summa
Antal	54 851 883	53 583 939	108 435 822

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

**NOT 30 ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA**

Pensionskostnad	
KONCERNEN	2004
<b>Förmånsbestämda planer:</b>	
Kostnad för pensioner intjänade under året	106
Räntekostnad	104
Förväntad avkastning på förvaltningstillgångar	-121
Vinster (-) på reduceringar och regleringar	-17
<b>Summa kostnad förmånsbestämda planer</b>	<b>72</b>
<b>Summa kostnad avgiftsbestämda planer</b>	<b>579</b>
Löneskatt och avkastningsskatt	124
<b>Total kostnad för ersättningar efter avslutad anställning</b>	<b>775</b>

Årets kostnad för ersättningar efter avslutad anställning återfinns i sin helhet i rörelseresultatet.

Åtaganden för sjukpension och familjepension för tjänstemän i Sverige tryggas hos NCC genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Redovisningsrådets Akutgrupp, URA 42, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2004 har NCC inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa dessa planer som förmånsbestämda. Pensionsplanen enligt ITP som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 66 (64) MSEK. Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2004 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 128,0 (119,9) procent. Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med RR 29.

Reduceringar avser årets effekt av den finska TEL-pensionen som efter lagändring i Finland delvis ändrat karaktär från förmånsbestämd till avgiftsbestämd plan.

Förmånsbestämda förpliktelser och värdet av förvaltningstillgångar		
KONCERNEN	2004-01-01	2004-12-31
<b>Helt eller delvis fonderade förpliktelser:</b>		
Nuvärdet av förmånsbestämda förpliktelser	1 941	2 352
Förvaltningstillgångarnas verkliga värde	1 853	2 115
Netto helt eller delvis fonderade förpliktelser	88	237
Justeringar:		
Akkumulerade oredovisade aktuariella förluster (-)		-312
<b>Nettobelopp i balansräkningen (förpliktelse +, tillgång -)</b>	<b>88</b>	<b>-75</b>
Nettobeloppet redovisas i följande poster i balansräkningen:		
Finansiella anläggningstillgångar	-112	-255
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	200	180
<b>Nettobeloppet i balansräkningen (förpliktelse +, tillgång -)</b>	<b>88</b>	<b>-75</b>

forts. Förmånsbestämda förpliktelser och värdet av förvaltningstillgångar		
KONCERNEN	2004-01-01	2004-12-31
<b>Nettobeloppet fördelar sig på planer i följande länder:</b>		
Sverige	-40	-191
Norge	110	114
Finland	18	2
<b>Nettobelopp i balansräkningen (förpliktelse +, tillgång -)</b>	<b>88</b>	<b>-75</b>

**Avstämning av nettoskuld för pensioner i balansräkningen**

KONCERNEN	
Nettoskuld i balansräkningen per 2003-12-31	-21
Effekt av byte av redovisningsprincip till RR 29, 2004-01-01	109
Nettobelopp per 2004-01-01	88
Kostnad förmånsbestämda planer	72
Utbetalning av ersättningar	-6
Inbetalningar av avgifter från företaget (-)	-212
Effekter av förvärvade/avytttrade verksamheter	-17
Inlösen av förpliktelser	-1
Valutakursdifferenser	1
<b>Nettobelopp i balansräkningen per 2004-12-31 (tillgång -)</b>	<b>-75</b>

**Avkastning förvaltningstillgångar**

2004	
Verklig avkastning på förvaltningstillgångar	134
Förväntad avkastning på förvaltningstillgångar	121
<b>Oredovisat aktuariellt resultat för förvaltningstillgångar under perioden (vinst +)</b>	<b>13</b>

**Aktuariella antaganden**

Vägd snittvärdet, %	2004-01-01	2004-12-31
Diskonteringsränta	5,4	4,9
Förväntad avkastning på förvaltningstillgångarna	6,6	6,6
Framtida löneökningar	3,3	3,3
Framtida ökning av pensioner	2,3	2,3
Förväntad inflation	2,1	2,1

**Pensionsskuld enligt balansräkningen**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2004	2003	2004	2003
Avsatt till pensioner, övriga	180	20	18	18

**NOT 31 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT OCH UPPSKJUTNA SKATTEFORDRINGAR OCH UPPSKJUTNA SKATTESKULDER**

SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	Koncernen				Moderbolaget			
	2004		2003		2004		2003	
	Skatt %	Resultat	Skatt %	Resultat	Skatt %	Resultat	Skatt %	Resultat
Resultat före skatt		955		-323		953		-34
Skatt enligt gällande skattesats för bolaget	-28	-268	-28	90	-28	-267	-28	10
Effekt av andra skattesatser för utländska bolag	3	32	-8	24				
Avskrivning av koncernmässig goodwill	-4	-36	14	-46				
Nedskrivning av koncernmässig goodwill	-2	-17	5	-15				
Andra icke avdragsgilla kostnader	-10	-92	41	-131	-42	-397		-451
Ej skattepliktiga intäkter	16	153	-24	79	60	572		369
Skatteeffekt till följd av utnyttjande av ej aktiverade underskottsavdrag	10	99	14	-45				
Skatt hänförlig till tidigare år	3	29	9	-30	-15	-145	-27	9
Övrigt		4	1	-3		1		
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-10</b>	<b>-96</b>	<b>24</b>	<b>-77</b>	<b>-25</b>	<b>-236</b>		<b>-63</b>

Den i december fastställda skatteuppgörelsen i Tyskland och skattebeslutet gällande underskott i Fastighets AB SIAB har påverkat NCCs skattesituation positivt. Pågående skatterevisioner i NCCs svenska delar har lett till påförda skattekrav och uppskattas kunna leda till vissa ytterligare skattekostnader, vilka beaktats i bokslutet. Skatten har vidare sjunkit för NCC till följd av ändrade skatteregler för utdelning från utlandet.



**NOT 31** forts. SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT OCH UPPSKJUTNA SKATTEFORDRINGAR OCH UPPSKJUTNA SKATTESKULDER

KONCERNEN	Tillgångar		Skulder		Netto	
	2004	2003	2004	2003	2004	2003
Redovisade uppskjutna skattefordringar och skulder kan hänföras till följande:						
Materiella anläggningstillgångar	87			-6	87	-6
Finansiella anläggningstillgångar		2	-3		-3	2
Ej avslutade projekt			-461	-454	-461	-454
Omsättningsfastigheter	5	19			5	19
Avsättningar	361	248	-319	-374	42	-126
Personalförmåner/Pensionsavsättningar	50	8	-56		-6	8
Underskottsavdrag	425	302			425	302
Övrigt	83	104	-67	-79	16	25
<b>Uppskjuten skattefordran / uppskjuten skatteskuld</b>	<b>1 011</b>	<b>683</b>	<b>-906</b>	<b>-913</b>	<b>105</b>	<b>-230</b>
Kvittning	-404	-254	404	254		
<b>Netto uppskjuten skattefordran / skatteskuld</b>	<b>607</b>	<b>429</b>	<b>-502</b>	<b>-659</b>	<b>105</b>	<b>-230</b>

MODERBOLAGET	Tillgångar		Skulder		Netto	
	2004	2003	2004	2003	2004	2003
Finansiella anläggningstillgångar				-1		-1
Avsättningar	96	100			96	100
Personalförmåner/Pensionsavsättningar	8	8			8	8
Underskottsavdrag	190	123			190	123
<b>Uppskjuten skattefordran / uppskjuten skatteskuld</b>	<b>294</b>	<b>231</b>		<b>-1</b>	<b>294</b>	<b>230</b>
Kvittning		-1		1		
<b>Netto uppskjuten skattefordran / skatteskuld</b>	<b>294</b>	<b>230</b>			<b>294</b>	<b>230</b>

I koncernen finns ej aktiverade underskottsavdrag motsvarande 2,1 Mdr SEK. Dessa är i huvudsak hänförliga till den verksamhet som bedrivits utomlands, främst i Tyskland, och bedöms ej kunna utnyttjas mot framtida vinster.

I moderbolaget är samtliga underskottsavdrag aktiverade.

**NOT 32** AVSÄTTNINGAR

KONCERNEN, 2004	Pensioner	Skatter	Garantier	Övriga	Totalt
Ingående balans	20	659	946	525	2 150
Ändrade redovisningsprinciper RR 29	151	56			207
Årets reservering	9	119	345	27	500
Årets upplösning	-1	-352	-145	-90	-588
Återförd, ej utnyttjad reserv		-6	-37	17	-26
Via förvärvade företag		1	1	1	3
Via sålda företag		-2		-5	-7
Omklassificering		27	-230	248	45
Årets omräkningsdifferens	1		3	35	39
<b>Utgående balans</b>	<b>180</b>	<b>502</b>	<b>883</b>	<b>758</b>	<b>2 323</b>

KONCERNEN, 2003	Pensioner	Skatter	Garantier	Övriga	Totalt
Ingående balans	1 168	687	911	564	3 330
Årets reservering		144	160	236	540
Årets upplösning	-7	-189	-124	-206	-526
Återförd, ej utnyttjad reserv	-42	-3		-22	-67
Via förvärvade företag		11		6	17
Via sålda företag	-4	-15		-2	-21
Omklassificering	-33	31	4	-9	-7
Överfört till pensionsstiftelse <sup>1)</sup>	-1 056				-1 056
Årets omräkningsdifferens	-6	-7	-5	-42	-60
<b>Utgående balans</b>	<b>20</b>	<b>659</b>	<b>946</b>	<b>525</b>	<b>2 150</b>

MODERBOLAGET, 2004	Pensioner	Garantier	Övriga	Totalt
Ingående balans	18	301	81	400
Årets reservering		69	36	105
Årets upplösning			-15	-15
Återförd, ej utnyttjad reserv			-32	-32
Omklassificering			-33	-33
<b>Utgående balans</b>	<b>18</b>	<b>370</b>	<b>37</b>	<b>425</b>

MODERBOLAGET, 2003	Pensioner	Garantier	Övriga	Totalt
Ingående balans	1 074	354	208	1 636
Årets reservering			10	10
Årets upplösning		-53	-136	-189
Omklassificering			-1	-1
Överfört till pensionsstiftelse <sup>1)</sup>	-1 056			-1 056
<b>Utgående balans</b>	<b>18</b>	<b>301</b>	<b>81</b>	<b>400</b>

<sup>1)</sup> Beloppet har efter överföring till pensionsstiftelse återlämnats och är därefter rubricerat som långfristiga skulder till kreditinstitut. Se vidare avsnittet Pensionsstiftelse under Personal i Förvaltningsberättelsen, sidan 44.

**Specifikation övriga avsättningar**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2004	2003	2004	2003
Garantiåtaganden	883	946	370	301
Reserv för projekt där upparbetningsgraden är högre än försäljningsgraden	118	202		
Återställningsreserv	112	101		
Upplupna kostnader		81		
Flyttkostnader	21			
Övriga avsättningar	507	141	37	81
<b>Summa</b>	<b>1 641</b>	<b>1 471</b>	<b>407</b>	<b>382</b>

## Låneportfölj, 2004-12-31 (inkl. ränteswappar)

FÖRFALLOTID	SEK och utländsk valuta		SEK och utländsk valuta			SEK	
	Belopp	Lånebindningstid Andel	Belopp	Räntebindningstid Andel	Genomsnitts- ränta	Belopp	Genomsnitts- ränta
2005	1 107	26%	2 736	64%	4,7%	1 824	4,6%
2006	946	22%	824	19%	5,3%	125	5,1%
2007	413	10%	329	8%	4,4%	111	5,4%
2008	618	14%	66	2%	6,6%	33	5,5%
2009	845	20%	233	5%	4,0%		
2010–	357	8%	98	2%	4,1%	–11	5,8%
<b>Räntebärande skulder</b>	<b>4 286</b>	<b>100%</b>	<b>4 286</b>	<b>100%</b>	<b>4,8%</b>	<b>2 082</b>	<b>4,7%</b>
Likvida tillgångar	2 605		2 605			1 417	
Räntebärande fordringar	1 002		1 002			934	
<b>Nettolåneskuld</b>	<b>679</b>		<b>679</b>			<b>–269</b>	

NCC concernens valutaderivat fördelar sig per den 31 december på följande valutor. Alla kontrakt förfaller under år 2005. Angivna värden inkluderar underliggande kapitalbelopp.

## Valutaterminer per 2004-12-31

Motvärde i MSEK till balansdagens kurs	2004	2003
Sälj DKK	–2 253	–1 599
Sälj EUR	–2 498	–2 837
Sälj LTL	–32	–32
Sälj LVL		–20
Sälj NOK	–817	–1 402
Sälj PLN	–928	–543
Sälj SGD	–126	
Sälj USD	–65	–252
<b>Sälj totalt</b>	<b>–6 719</b>	<b>–6 685</b>
Köp DKK	231	122
Köp EUR	504	624
Köp LVL		12
Köp NOK	184	437
Köp PLN	243	
Köp SGD	61	
Köp USD	3	25
<b>Köp totalt</b>	<b>1 226</b>	<b>1 220</b>
<b>Netto</b>	<b>–5 493</b>	<b>–5 465</b>

## Redovisat värde och verkligt värde för räntebärande finansiella instrument

Nedanstående tabell visar redovisat värde och verkligt värde för räntebärande finansiella instrument. Räntefria finansiella instrument som kundfordringar och leverantörsskulder redovisas till verkligt värde och upptas inte i tabellen.

## Redovisat och verkligt värde för finansiella instrument

KONCERNEN	2004		2003	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella anläggningstillgångar	671	679	684	689
Kortfristiga fordringar	331	330	372	372
Kortfristiga placeringar	1 185	1 218	1 172	1 173
Kassa och bank	1 389	1 389	1 291	1 291
Valutaderivat			50	33
<b>Tillgångar</b>	<b>3 576</b>	<b>3 616</b>	<b>3 569</b>	<b>3 558</b>
Avgår redovisat värde på: – övriga valutaderivat			–50	
<b>Redovisat värde på räntebärande tillgångar</b>	<b>3 576</b>	<b>3 616</b>	<b>3 519</b>	<b>3 558</b>
Skulder till kreditinstitut <sup>1)</sup>	4 144	4 144	7 718	7 718
Övriga skulder	111	111	674	674
Avsättningar	31	31	20	20
Erhållande ben, ränteswap	–2 021	–2 038	–3 411	–3 429
Betalande ben, ränteswap	2 043	2 094	3 450	3 539
Valutaderivat	21	34		
<b>Skulder</b>	<b>4 329</b>	<b>4 376</b>	<b>8 451</b>	<b>8 522</b>
Avgår redovisat värde på: – upplupna räntor – övriga valutaderivat	–22 –21		–39	
<b>Redovisat värde på räntebärande skulder</b>	<b>4 286</b>	<b>4 376</b>	<b>8 412</b>	<b>8 522</b>

<sup>1)</sup> Återlåning från NCCs Pensionsstiftelse ingår om 800 (943) MSEK.

## Marknadsfinansieringsprogram

NCC har upprättat följande investorerrelaterade marknadsfinansieringsprogram:

- Commercial Paper (CP) program i Finland med en ram på 300 MEUR
- Commercial Paper program i Sverige med en ram på 3 000 MSEK
- Medium Term Note (MTN) i Sverige med en ram på 3 000 MSEK
- Serie-lån under MTN dokumentation med en ram på 100 MEUR

Per 31 december 2004 var 741 MSEK utnyttjat under CP-programmen och 365 MSEK under MTN- och Tap issue-programmen. Av NCCs totala räntebärande skuld utgjordes 30 procent av investorerrelaterade lån.

Vid fastställande av verkligt värde används officiella marknadsnoteringar på bokslutsdagen. Värden för ränteswappar inkluderar underliggande kapitalbelopp och upplupen ränta.

## Redovisat och verkligt värde för finansiella instrument

MODERBOLAGET	2004		2003	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella anläggningstillgångar	154	154	107	107
Kortfristiga fordringar	644	644	379	379
Kortfristiga placeringar, NCCs interbank	2 735	2 735	2 061	2 061
Kassa och bank, NCCs interbank	823	823	336	336
Kassa och bank	20	20	32	32
Valutaderivat	9	7		
<b>Tillgångar</b>	<b>4 385</b>	<b>4 383</b>	<b>2 915</b>	<b>2 915</b>
Avgår redovisat värde på: – övriga valutaderivat		–9		
<b>Redovisat värde på räntebärande tillgångar</b>	<b>4 376</b>	<b>4 383</b>	<b>2 915</b>	<b>2 915</b>
Skulder till kreditinstitut	836	836	1 023	1 023
Övriga skulder	1 299	1 299	1 814	1 814
Avsättningar	18	18	18	18
Erhållande ben, ränteswap	–36	–37	–146	–147
Betalande ben, ränteswap	36	37	150	156
<b>Skulder</b>	<b>2 153</b>	<b>2 153</b>	<b>2 859</b>	<b>2 864</b>
Avgår redovisat värde på: – upplupna räntor			–4	
<b>Redovisat värde på räntebärande skulder</b>	<b>2 153</b>	<b>2 153</b>	<b>2 855</b>	<b>2 864</b>

<b>NOT 34 FAKTURERADE EJ UPPARBETADE INTÄKTER</b>			
KONCERNEN		2004	2003
Fakturering på ej avslutade entreprenader		24 086	22 022
Upparbetade intäkter på ej avslutade entreprenader		-20 523	-18 501
<b>Summa</b>		<b>3 563</b>	<b>3 521</b>

<b>NOT 35 PÅGÅENDE ARBETEN FÖR ANNANS RÄKNING OCH NETTOOMSÄTTNING</b>			
MODERBOLAGET		2004	2003
Fakturering exklusive innehållna belopp		13 476	14 500
Innehållna belopp		202	164
<b>Summa fakturering</b>		<b>13 678</b>	<b>14 664</b>
Nedlagda kostnader exklusive förlustreservering		-11 858	-12 625
Förlustreservering		110	44
<b>Summa nedlagda kostnader</b>		<b>-11 748</b>	<b>-12 581</b>
<b>Summa pågående arbeten för annans räkning</b>		<b>1 930</b>	<b>2 083</b>
<b>Resultatavräknad fakturering</b>			
Årets fakturering		16 069	15 773
Fakturerat men ej resultatavräknat per 1/1		14 664	15 438
Avgår: Fakturerat men ej resultatavräknat per 31/12		-13 678	-14 664
<b>Summa intäkter</b>		<b>17 055</b>	<b>16 547</b>

<b>NOT 36 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>				
	Koncernen		Moderbolaget	
	2004	2003	2004	2003
Upplupna lönerelaterade kostnader	1 226	1 115	750	694
Upplupna finansiella kostnader	83	84	1	
Förutbetalda hyresintäkter	36	28	5	8
Upplupna projektrelaterade kostnader	1 410	1 496	220	
Upplupna administrationskostnader	175	194	11	
Upplupna garantikostnader	12	61		
Upplupna drifts- och försäljningskostnader	118	22		
Övriga upplupna kostnader	171	161	70	409
<b>Summa</b>	<b>3 231</b>	<b>3 161</b>	<b>1 057</b>	<b>1 111</b>

#### **NOT 37 LEASING**

I Finland, Norge och Danmark har ingåtts ramavtal för operationell leasing av personbilar och lätta lastbilar med tillhörande administrativa tjänster. Avtalen baseras på rörlig ränta. Förvärv av objekt eller förlängning av leasingavtal kräver separat överenskommelse med leasegivaren. I Sverige har ingåtts ramavtal för finansiell leasing av personbilar och lätta lastbilar. Avtalet baseras på rörlig ränta. NCC anvisar köpare och förlängning av leasingavtal kan ske för enstaka fordon.

Inom NCC Roads har ingåtts ramavtal för operationell leasing av produktionsutrustning för vägunderhåll. Avtalen baseras på rörlig ränta och avser Sverige, Norge, Danmark och Finland.

<b>Finansiell lease</b>			
	2004	2003	

<b>Finansiell leasegivare</b>			
Leasingkontrakt som löper ut inom efter fem år		35	39

<b>Finansiell leasetagare</b>			
<i>Leasingkontrakt som löper ut:</i>			
Inom 1 år		43	38
Inom mer än 1 men mindre än 5 år		131	139
Senare än 5 år		24	28

	Framtida leaseavgifter		Nuvärde av framtida leaseavgifter	
	2004	2003	2004	2003

<b>Kostnader, förfallotidpunkt</b>				
Inom 1 år	37	32	36	31
Inom mer än 1 men mindre än 5 år	128	139	113	124
Senare än 5 år	40	45	35	39

	2004	2003
--	------	------

<b>Avstämning framtida leaseavgifter och deras nuvärden</b>			
Framtida minimileaseavgifter		205	216
Avgår räntebelastning		-21	-22
<b>Nuvärde av framtida minimileaseavgifter</b>		<b>184</b>	<b>194</b>

<b>NOT 37 forts. LEASING</b>			
	2004	2003	
	Ränta	Ränta	
<b>Variabla utgifter som ingår i periodens resultat:</b>			
Leasade maskiner & inventarier	5	6	
Leasade byggnader	2	3	
<b>Totalt</b>	<b>7</b>	<b>9</b>	

<b>Operationell lease</b>			
	2004	2003	

<b>Operationell leasegivare</b>			
<b>Framtida minimileaseavgifter – leasegivare (uthyrda lokaler)</b>			
<i>Fördelade på förfalloperioder:</i>			
Inom 1 år		17	16
Inom mer än 1 men mindre än 5 år		72	131
Senare än 5 år		301	56

	2004	2003
--	------	------

<b>Operationell leasetagare</b>			
<b>Framtida minimileaseavgifter – leasetagare</b>			
<i>Leasingkontrakt som löper ut:</i>			
Inom 1 år		315	349
Inom mer än 1 men mindre än 5 år		553	600
Senare än 5 år		288	281
Årets kostnad för operationell leasing uppgår till		312	414

#### **NOT 38 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE**

Som närstående till NCC-koncernen rubriceras i första hand Nordstjernangruppen, bolag ingående i Lundbergssfären samt intresseföretag och joint ventures.

Transaktioner som genomförts med NCCs intressebolag och joint ventures har varit av produktionskaraktär.

Transaktionerna har skett på marknadsmässiga villkor.

KONCERNEN		
	2004	2003

<b>Transaktioner med intresseföretag och joint ventures</b>		
Försäljning till intresseföretag	74	100
Inköp från intresseföretag	18	12
Långfristiga fordringar hos intresseföretag	66	73
Kortfristiga fordringar hos intresseföretag	156	115
Räntebärande skulder till intresseföretag	21	14
Rörelseskulder till intresseföretag	44	240

**Transaktioner med Nordstjernangruppen**  
NCC administrerar utbetalning av löner för Nordstjernan. Fakturering har skett med cirka 0,1 MSEK.

<b>Transaktioner med Lundbergssfären</b>		
Försäljning till Lundbergssfären	29	240
Inköp från Lundbergssfären		1
Ränteutgifter från Lundbergssfären	4	5
Kortfristiga fordringar hos Lundbergssfären	98	98

MODERBOLAGET		
	2004	2003

<b>Transaktioner med koncernföretag</b>		
Försäljning till koncernföretag	2 197	406
Inköp från koncernföretag	506	757
Ränteutgifter från koncernföretag	74	101
Räntekostnader till koncernföretag	57	68
Utdelning från koncernföretag	2 040	1 210
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	189	167
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	4 311	3 009
Räntebärande skulder till koncernföretag	1 289	1 790
Rörelseskulder till koncernföretag	1 871	1 634
Ansvarsförbindelser till koncernföretag	13 427	15 430
Försäljning till intresseföretag	7	6

**NOT 39 STÄLLDA SÄKERHETER, ANSVARSFÖRBINDELSER OCH EVENTUALTILLGÅNGAR**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2004	2003	2004	2003
<b>Ställda säkerheter</b>				
<i>För egna skulder:</i>				
Fastighetsinteckningar	73	1 057		
Företagsinteckningar	16	42		
Reversfordringar	17			
Tillgångar belastade med äganderättsförbehåll, m.m.	167	177	12	41
Spärrade bankmedel	86	200		
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>359</b>	<b>1 476</b>	<b>12</b>	<b>41</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>				
<i>Egna förbindelser:</i>				
Borgensförbindelser för koncernbolags räkning			13 550	15 439
Insatser och upplåtelseavgifter	2 545	1 594	2 489	1 594
Byggnadskreditiv	1 708	1 753	1 491	1 752
Övriga borgens- och ansvarsförbindelser <sup>1)</sup>	1 497	2 906	1 193	2 176
<i>Solidariskt med andra företag:</i>				
Skulder i konsortier, handels- och kommanditibolag	291	1 348	238	232
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	<b>6 041</b>	<b>7 601</b>	<b>18 961</b>	<b>21 193</b>

Några eventualtillgångar förekommer inte.

<sup>1)</sup> **Pågående kartellprocesser**

I mars 2003 avslutade Konkurrensverket i Sverige den utredning som inleddes 2001 om misstänkt andusamverkan och marknadsuppdelning inom asfaltverksamheten. I stämningssökan yrkade Konkurrensverket konkurrensskadeavgifter på totalt 1,6 Mdr SEK, varav NCCs andel efter 30-procentig nedsättning för medverkan i utredningen uppgår till 472 MSEK. NCC ser goda möjligheter att i den kommande rättsliga processen, där huvudförhandlingar förväntas under våren 2006, få ned den slutliga konkurrensskadeavgiften.

Nio kommuner har stämt bland andra NCC på skadestånd för kartellsamarbete. De sammanlagda skadeståndskraven för samtliga aktörer uppgår till totalt knappt 50 MSEK. I september 2004 behandlades, vid Stockholms tingsrätt, frågan om annan än avtalspart med kommun kunde stämmas. I en dom i november 2004 fastställdes tingsrätten att så kan ske. Domen är överklagad.

I Finland har Konkurrensmyndigheten under 2004 stämt finska asfaltbolag, däribland NCCs dotterbolag för kartellsamarbete. Kraven mot dotterbolagen uppgår till totalt cirka 100 MSEK. NCC bestriider kartellsamverkan.

Norska konkurrensmyndigheten anmälde i februari 2003 ett antal företag, däribland NCC, till norska Økokrim för misstänkt brott mot konkurrenslagen. NCCs egna utredningar utesluter inte att en tio år gammal faktura är så kallad "loosers fee", vilket NCC offentliggjorde. Polisens undersökning har därefter fortsatt och till NCC hade i februari 2005 inget nytt framförts.

De av konkurrensverken yrkade konkurrensskadeavgifterna i Sverige och Finland samt skadeståndskrav i Sverige har redovisats som ansvarsförbindelser. En eventuell avsättning som påverkar resultatet kommer att ske när en tillförlitlig uppskattning om avgiftsstorleken kan göras.

**NOT 40 KASSAFLÖDESANALYS**

**Förvärv av dotterföretag**

**Förvärvade tillgångar och skulder var enligt förvärvsanalysen följande:**

KONCERNEN	2004	2003
Immateriella anläggningstillgångar		-20
Byggnader och mark		-9
Materiella anläggningstillgångar		-4
Finansiella anläggningstillgångar		-4
Omsättningsfastigheter	-3	-11
Kundfordringar och övriga kortfristiga fordringar	-2	-52
Likvida medel	-1	-11
Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder	1	39
Uppskjuten skatteskuld		12
<b>Utbetald köpeskilling</b>	<b>-5</b>	<b>-60</b>
Förvärvade likvida medel	1	11
<b>Påverkan på koncernens likvida medel</b>	<b>-4</b>	<b>-49</b>

**Försäljning av dotterföretag**

KONCERNEN	2004	2003
Immateriella anläggningstillgångar	173	9
Byggnader och mark	69	97
Materiella anläggningstillgångar	90	26
Varulager	36	2
Kundfordringar och övriga omsättningstillgångar	76	27
Likvida medel	39	10
Långfristiga skulder	-4	-33
Kortfristiga räntebärande skulder	-58	-14
Uppskjuten skatteskuld	-5	
Realisationsresultat	73	22
<b>Köpeskilling</b>	<b>489</b>	<b>146</b>
Sålda likvida medel	-39	-10
<b>Påverkan på koncernens likvida medel</b>	<b>450</b>	<b>136</b>

**Utdelning av dotterbolag**

ALTIMA	2003
Immateriella anläggningstillgångar	116
Byggnader och mark	162
Materiella anläggningstillgångar	698
Finansiella anläggningstillgångar	18
Varulager	51
Kundfordringar och övriga omsättningstillgångar	191
Likvida medel	112
Långfristiga skulder	-256
Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder	-427
Uppskjuten skatteskuld	-24
<b>Utdelning tillgångar och skulder</b>	<b>641</b>
Varav likvida medel	-112

**Förvärv av materiella anläggningstillgångar**

*Koncernen*

Under året förvärvades materiella anläggningstillgångar för 806 (873) MSEK varav 0 (3) MSEK har lånefinansierats.

*Moderbolaget*

Under året förvärvades materiella anläggningstillgångar för 54 (84) MSEK, varav 0 (0) MSEK lånefinansierats.

Förvärv av dotterbolag om 5 (60) MSEK har gjorts, varav 1 (11) MSEK ej medfört kassaflöde. Försäljning av dotterbolag har skett med 489 (146) MSEK varav 39 (10) MSEK ej medfört kassaflöde.

Moderbolaget har endast obetydliga likvida medel i utländsk valuta, varför några kursdifferenser i likvida medel ej uppkommer.

**Upplysningar om betalda räntor**

*Koncernen*

Under perioden erhållen ränta uppgick till 133 (209) MSEK. Under perioden betald ränta uppgick till 294 (511) MSEK.

*Moderbolaget*

Under perioden erhållen ränta uppgick till 84 (119) MSEK. Under perioden betald ränta uppgick till 120 (129) MSEK.

## ÖVERGÅNG TILL FINANSIELL RAPPORTERING ENLIGT IFRS (INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS)

NCC övergår från och med den 1 januari 2005 till att tillämpa IFRS. Nedan redovisas en genomgång av de väsentligaste effekterna som övergången ger upphov till. Information lämnas även om hur 2004 års resultat och ställning skulle ha påverkats om IFRS tillämpats istället för nu gällande redovisningsprinciper. IAS 39, som behandlar redovisning av finansiella instrument kommer att tillämpas från 2005. IFRS är fortfarande föremål för godkännande av EU, därför kan fortfarande ändringar tillkomma. Detta kan påverka den information som ges nedan.

### Företagsförvärv och samgående

Redovisning av förvärv av företag kommer att förändras. Förvärv genomförda under 2004 kommer att räknas om enligt de nya reglerna i 2005 års rapportering (IFRS 3).

Vid övergång till denna rekommendation har NCC valt att följa det undantag som finns med retroaktiv tillämpning enligt IFRS 1, First time adoption of IFRS, d.v.s. att inga justeringar sker för förvärv gjorda före 2004. Under 2004 har NCC genomfört ett mindre förvärv. En omräkning till IFRS för detta förvärv får ingen betydande effekt på resultat- och balansräkningen.

De nya redovisningsprinciperna innebär att en mer detaljerad fördelning av förvärvets övervärde ska ske. Det är framför allt immateriella tillgångar som exempelvis varumärken, patent och kundlistor som ska identifieras i en större utsträckning än tidigare. Goodwill uppstår endast om ingen ytterligare fördelning kan ske och ska då förklaras till sin natur, till exempel synergier och marknadsdominans.

Planenlig avskrivning på goodwill upphör. Goodwillens bokförda restvärde kommer fortsättningsvis att prövas vid varje bokslutstillfälle. I de fall redovisat värde understiger goodwillens nyttjandevärde görs en nedskrivning. Tillämpning av ovanstående princip för 2004 hade inneburit att planenliga avskrivningar återförts med 173 MSEK, samtidigt som ytterligare nedskrivningar redovisats med 43 MSEK. Nedskrivningar hade inte varit nödvändiga om avskrivningar hade gjorts, men är en effekt av ovanstående princip. Nettoeffekten hade således blivit 131 MSEK högre resultat.

### Joint ventures

Från och med införandet av IFRS tillämpas klyvningsmetoden (IAS 31, Redovisning av andelar i joint venture). Det innebär att NCCs del av det samägda bolagets resultat- och balansräkning läggs ihop med respektive motsvarande rad i NCCs redovisning på samma sätt som vid redovisning av ett dotterföretag.

Tillämpning av ovanstående princip för 2004 hade medfört att balansomslutningen ökat med 821 MSEK och nettolåneskulden med 450 MSEK. Effekten på resultatet hade varit 10 MSEK.

### Entreprenadavtal

Under hösten 2004 har Sveriges Byggindustrier utfärdat ett tillägg till sina branschrekommendationer avseende successiv vinstavräkning vid bostadsprojekt för försäljning. Rekommendationen baseras på IAS 11, Entreprenadavtal. Försäljningsgradselimineringar för bostadsproduktion i egen regi kommer att beräknas som upparbetningsgrad multiplicerat med försäljningsgrad. Tidigare användes hos NCC det lägsta av upparbetnings- respektive försäljningsgrad.

Tillägget innebär en mer försiktig vinstframtagning än tidigare och med en starkare koppling till försäld bostad.

NCC kommer att följa branschens rekommendation från den 1 januari 2005.

Tillämpning av ovanstående princip för 2004 hade medfört en reduktion av eget kapital med 107 MSEK och rörelseresultatet 2004 hade minskat med 40 MSEK.

### Lånekostnader

Från och med den 1 januari 2005 kommer NCCs lånekostnader avseende fastighetsutvecklingsprojekt att belasta resultatet för den period till vilken de hänförs (IAS 23, Lånekostnader). Tidigare aktiverades lånekostnader för fastighetsutvecklingsprojekt som tog betydande tid i anspråk för färdigställande.

Tillämpning av principen hade för 2004 medfört att balansomslutningen hade minskat med 32 MSEK samt eget kapital med 28 MSEK. Rörelseresultatet hade varit 19 MSEK högre.

### Marknadsvärdering av förvaltningsfastigheter

NCC kommer från den 1 januari 2005 att värdera förvaltningsfastigheter till verkligt värde, d.v.s. marknadsvärde (IAS 40, Förvaltningsfastigheter). En förändring som uppkommer av en förvaltningsfastighets verkliga värde ingår i periodens nettoresultat för den period där vinsten eller förlusten uppkommer. Principen innebär att inga avskrivningar eller nedskrivningar sker av fastigheter som är värderade till verkligt värde.

I det fall denna princip hade tillämpats från 2004 hade balansomslutningen ej förändrats och eget kapital ökat med 1 MSEK. Realisationsresultatet från försäljning av förvaltningsfastigheter hade förändrats med -99 MSEK.

### Uppskjuten skatt

För de justeringar som skett, har uppskjuten skatt bokats enligt IAS 12, Inkomstskatter.

### Minoritet

Från och med 1 januari 2005 ingår minoritet som en del i eget kapital och dras inte längre bort från resultatet (IAS 1, Utformning av finansiella rapporter). Minoritetens del ska dock särredovisas dels i eget kapital och i anslutning till årets vinst ska specificeras vilken del som tillfaller bolagets aktieägare och minoritetsägare. Minoriteten för 2004 som skulle var en del i eget kapital var 84 MSEK och i resultatet 3 MSEK.

### Övrigt

Tillämpning av IFRS har även gett mindre påverkan på följande poster; leasing (IAS 17, Leasingavtal) och garantikostnader (IAS 37, Avsättningar, eventualförpliktelser och eventualtillgångar).

Beträffande övriga undantag som finns med retroaktiv tillämpning enligt IFRS 1, First time adoption of IFRS, så har NCC valt att nollställa omräkningsdifferenser enligt IAS 21, Effekterna av ändrade valutakurser.

### Finansiella instrument

Finansiella instrument, som valutasäkringar och ränteswappar, kommer att marknadsvärderas och redovisas till verkligt värde från och med den 1 januari 2005 (IAS 39, Värdering av finansiella instrument). Justeringar till verkligt värde redovisas i resultaträkningen. I de fall säkringsredovisning tillämpas, sker redovisning i vissa fall mot eget kapital. Effekten av principbytet, där NCC följer det undantag som finns med retroaktiv tillämpning enligt IFRS 1, First time adoption of IFRS, sker per 2005-01-01 med 31 MSEK, d.v.s. det egna kapitalet reduceras med 31 MSEK.

### Ersättningar till anställda

NCCs utestående optionsprogram, 1999–2001 omfattas inte av IFRS 2, Sharebased payments.

**Översiktlig redogörelse för övergången till IFRS**

I tabellen framgår en översiktlig redogörelse för övergången till IFRS, om IFRS tillämpats för 2004 års räkenskaper.

**IFRS-EFFEKTER PÅ BALANSRÄKNINGEN**

2004	Balans- omslutning	Eget kapital	Nettolåne- skuld
<b>Ingående värde enligt nuvarande redovisningsprinciper 2004-01-01</b>	<b>29 997</b>	<b>6 188</b>	<b>4 891</b>
<i>Effekter IFRS IB 2004</i>			
Joint ventures	1 458	11	1 354
Brutto fordringar och skulder	480		
Försäljningsgradseliminering		-76	
Lånekostnader	-40	-36	
Marknadsvärdering fastigheter	102	73	
Minoritet		78	
Övrigt	6	-3	
<b>Delsumma</b>	<b>2 006</b>	<b>47</b>	<b>1 354</b>
<b>Ingående värde enligt IFRS 2004-01-01</b>	<b>32 003</b>	<b>6 235</b>	<b>6 245</b>
<b>Värden enligt nuvarande redovisningsprinciper 2004-12-31</b>	<b>26 738</b>	<b>6 728</b>	<b>679</b>
<i>Effekter IFRS 2004</i>			
Goodwill	122	122	
Joint ventures	821	21	450
Brutto fordringar och skulder	762		
Försäljningsgradseliminering	14	-107	
Lånekostnader	-32	-28	
Marknadsvärdering fastigheter		1	
Minoritet		84	
Övrigt	-35	-22	21
<b>Delsumma</b>	<b>1 652</b>	<b>71</b>	<b>471</b>
<b>Utgående värde enligt IFRS 2004-12-31</b>	<b>28 390</b>	<b>6 799</b>	<b>1 150</b>
IAS 39, Värdering av finansiella instrument		-31	
<b>Ingående värde IFRS 2005-01-01</b>	<b>28 390</b>	<b>6 768</b>	<b>1 150</b>

**IFRS-EFFEKTER PÅ RESULTATRÄKNINGEN**

	2004
<b>Rörelseresultat (EBIT)</b>	<b>1 117</b>
<i>Effekter IFRS jan-dec 2004</i>	
Goodwill	131
Joint ventures	33
Försäljningsgradseliminering	-40
Lånekostnader	19
Marknadsvärdering fastigheter	-99
Övrigt	-14
<b>Delsumma</b>	<b>30</b>
<b>Rörelseresultat (EBIT) enligt IFRS</b>	<b>1 147</b>
<b>Periodens resultat efter skatt</b>	<b>856</b>
<i>Effekter IFRS jan-dec 2004</i>	
Rörelseresultat (EBIT) IFRS	30
Resultat från finansiella investeringar	-41
Skatt	27
Minoritetsintressen	3
<b>Periodens resultat efter skatt enligt IFRS</b>	<b>875</b>

**IFRS-EFFEKTER PÅ NYCKELTAL**

FÖRÄNDRING AV NYCKELTAL	2004-12-31	2004-12-31 enligt IFRS	2005-01-01 enligt IFRS
Avkastning på sysselsatt kapital, %	9,8	9,3	9,3
Avkastning på eget kapital, %	13,8	13,5	13,5
Soliditet, %	25,5	24,0	23,9
Resultat per aktie (exkl. minoritet), SEK	8,35	8,53	8,53

Solna den 8 februari 2005

Tomas Billing  
*Ordförande*

Antonia Ax:son Johnson

Lars Bergqvist

Sven Frisk

Ulf Holmlund

Fredrik Lundberg

Anders Rydin

Marcus Storch

Ruben Åkerman

Alf Göransson  
*Verkställande direktör*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 februari 2005

Bo Ribers  
*Auktoriserad revisor*

Carl Lindgren  
*Auktoriserad revisor*

# 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 2004. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovis-

ningen och koncernredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören 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 och ger därmed en rättvisande bild av bolagets och koncernens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Solna den 21 februari 2005

Bo Ribers  
*Auktoriserad revisor*

Carl Lindgren  
*Auktoriserad revisor*

# FLERÅRSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNING, MSEK	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Nettoomsättning	32 077	34 160	37 460	38 728	47 521	45 165	45 252	45 437
Kostnader för produktion	-29 475	-30 832	-33 446	-34 641	-45 232	-40 950	-41 739	-41 809
<b>Bruttoresultat</b>	<b>2 602</b>	<b>3 328</b>	<b>4 014</b>	<b>4 087</b>	<b>2 289</b>	<b>4 215</b>	<b>3 513</b>	<b>3 628</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-2 502	-2 587	-3 062	-2 545	-4 004	-3 157	-2 717	-2 523
Resultat från fastighetsförvaltning					254	103	50	29
Resultat av fastighetsförsäljning	-63	323	163	640	229	322	-10	57
Nedskrivningar				-16	-282	-6	-64	-138
Nedskrivning/återföring av nedskrivningar av fastigheter; NCC Property Development			31	-44	-77	-4	-782	-69
Resultat från andelar i koncernföretag	105	1	7	-1	8	303	4	73
Resultat från andelar i intresseföretag	18	36	211	294	47	44	11	60
<b>Rörelseresultat</b>	<b>160</b>	<b>1 101</b>	<b>1 364</b>	<b>2 415</b>	<b>-1 536</b>	<b>1 820</b>	<b>5</b>	<b>1 117</b>
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>								
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	26	28	151	241	295	58	51	45
Resultat från finansiella omsättningstillgångar	193	162	212	262	234	269	168	103
Räntekostnader och liknande resultatposter	-754	-561	-476	-765	-1 123	-841	-547	-310
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-375</b>	<b>730</b>	<b>1 251</b>	<b>2 153</b>	<b>-2 130</b>	<b>1 306</b>	<b>-323</b>	<b>955</b>
Skatt på periodens resultat	79	-184	-408	-655	-121	-461	-77	-96
Minoritetsintressen	-4	-3	-5	-4	-18	-24	-21	-3
<b>Årets resultat</b>	<b>-300</b>	<b>543</b>	<b>838</b>	<b>1 494</b>	<b>-2 269</b>	<b>821</b>	<b>-421</b>	<b>856</b>

BALANSRÄKNING, MSEK	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
<b>TILLGÅNGAR</b>								
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>								
Goodwill	1 394	1 313	2 193	3 210	2 787	2 538	2 045	1 597
Övriga immateriella anläggningstillgångar	33	31	41	87	146	130	82	31
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>								
Byggnader och mark, pågående nyanläggningar	488	479	723	1 057	1 071	1 190	868	821
Förvaltningsfastigheter	8 526	7 557	5 950	4 570	3 895	1 306	897	41
Maskiner och inventarier	1 323	1 440	1 961	3 218	3 242	3 055	1 926	1 803
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>								
Finansiella anläggningstillgångar; räntebärande	1 213	1 274	918	764	371	711	684	671
Finansiella anläggningstillgångar; icke räntebärande	2 478	2 330	1 619	1 656	1 408	1 548	1 394	1 640
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>15 455</b>	<b>14 424</b>	<b>13 405</b>	<b>14 562</b>	<b>12 920</b>	<b>10 478</b>	<b>7 896</b>	<b>6 605</b>
<i>Omsättningsfastigheter</i>								
Fastighetsutvecklingsprojekt	2 104	2 174	3 276	4 036	5 477	4 215	3 755	2 002
Bostadsutvecklingsprojekt	899	1 154	1 870	3 152	3 335	3 358	3 510	3 495
Andelar i intresseföretag					120	132	116	53
Varulager m.m.	470	443	507	722	695	820	590	615
<i>Kortfristiga fordringar</i>								
Kortfristiga fordringar; räntebärande	199	344	220	624	895	834	372	330
Kortfristiga fordringar; icke räntebärande	5 608	6 785	7 381	11 390	12 706	11 661	11 293	11 033
Kortfristiga placeringar	2 307	1 678	1 042	752	530	1 071	1 174	1 216
Kassa och bank	1 302	1 457	1 329	1 455	2 634	2 646	1 291	1 389
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>12 889</b>	<b>14 035</b>	<b>15 625</b>	<b>22 131</b>	<b>26 392</b>	<b>24 737</b>	<b>22 101</b>	<b>20 133</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>28 344</b>	<b>28 459</b>	<b>29 030</b>	<b>36 693</b>	<b>39 312</b>	<b>35 215</b>	<b>29 997</b>	<b>26 738</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>								
<i>Eget kapital</i>								
Bundet eget kapital	7 625	8 160	6 545	6 470	6 691	6 097	5 792	2 448
Fritt eget kapital	1 612	1 511	3 250	3 452	631	1 500	396	4 280
<b>Summa eget kapital</b>	<b>9 237</b>	<b>9 671</b>	<b>9 795</b>	<b>9 922</b>	<b>7 322</b>	<b>7 597</b>	<b>6 188</b>	<b>6 728</b>
Minoritetsintressen	25	25	30	20	94	83	78	84
<i>Avsättningar</i>								
Räntebärande avsättningar	1 230	1 320	1 419	884	1 006	1 168	20	31
Räntefria avsättningar	1 013	1 021	1 196	1 627	1 890	2 162	2 130	2 292
<i>Långfristiga skulder</i>								
Långfristiga skulder; räntebärande	3 343	2 260	3 878	4 757	4 826	4 924	4 267	3 148
Långfristiga skulder; icke räntebärande	231	20	20	2 206	24	20	38	34
<i>Kortfristiga skulder</i>								
Kortfristiga skulder; räntebärande	4 383	4 801	3 505	6 073	8 904	4 986	4 125	1 107
Kortfristiga skulder; icke räntebärande	8 882	9 341	9 187	11 204	15 246	14 275	13 151	13 314
<b>Summa skulder</b>	<b>19 082</b>	<b>18 763</b>	<b>19 205</b>	<b>26 751</b>	<b>31 896</b>	<b>27 535</b>	<b>23 732</b>	<b>19 926</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>28 344</b>	<b>28 459</b>	<b>29 030</b>	<b>36 693</b>	<b>39 312</b>	<b>35 215</b>	<b>29 997</b>	<b>26 738</b>



NYCKELTAL, MSEK	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
<b>Räkenskaper</b>								
Nettoomsättning	32 077	34 160	37 460	38 728	47 521	45 165	45 252	45 437
Rörelseresultat, EBIT	160	1 101	1 364	2 415	-1 536	1 820	5	1 117
Resultat efter finansiella poster, EBT	-375	730	1 251	2 153	-2 130	1 306	-323	955
Periodens nettoresultat	-300	543	838	1 494	-2 269	821	-421	856
Investeringar i anläggningstillgångar	2 190	1 315	2 761	4 298	2 269	1 662	1 102	850
Bruttoinvesteringar i fastigheter, NCC Property Development	694	1 135	1 853	3 056	3 055	1 604	1 396	417
Fastighetsförsäljningar, NCC Property Development	6 227	2 219	2 142	3 845	1 965	6 786	1 553	2 939
<b>Kassaflöde</b>								
Kassaflöde från den löpande verksamheten	201	881	-63	279	916	2 747	959	3 399
Kassaflöde från investeringsverksamheten	4 022	-289	-542	-2 635	-1 662	2 308	-196	1 096
Kassaflöde före finansiering	4 223	592	-605	-2 356	-746	5 055	762	4 495
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 264	-1 066	-159	2 161	1 617	-4 452	-1 962	-4 380
Förändring av likvida medel	959	-474	-764	-195	871	603	-1 199	115
<b>Avkastningsmått</b>								
Avkastning på eget kapital,%	neg	6	9	15	neg	11	neg	14
Avkastning på sysselsatt kapital,%	2	7	10	13	neg	10	1	10
<b>Finansiella mått vid periodens utgång</b>								
Räntetäckningsgrad,%	0,5	2,3	3,3	4,8	-1,1	2,4	0,5	3,8
Soliditet,%	33	34	34	27	19	22	21	25
Räntebärande skulder/balansomslutning,%	32	29	30	32	37	31	28	16
Nettolåneskuld	3 935	3 627	5 296	8 118	10 306	5 816	4 891	679
Skuldsättningsgrad, ggr	0,4	0,4	0,5	0,8	1,4	0,8	0,8	0,1
Sysselsatt kapital vid periodens slut	18 218	18 077	18 628	21 705	22 153	18 759	14 678	11 098
Sysselsatt kapital, snitt	20 430	17 745	18 974	19 797	22 999	20 770	17 770	13 152
Kapitalomsättningshastighet	1,6	1,9	2,0	1,8	2,1	2,2	2,5	3,5
Andel riskbärande kapital,%	33	35	36	30	20	24	23	27
Medelränta,%	7,0	6,1	5,3	5,5	5,6	5,3	4,6	4,2
Genomsnittlig räntebindningstid, år	1,4	1,6	2,3	1,6	1,2	1,3	0,9	1,3
<b>Branschspecifika mått</b>								
Orderingång	29 772	33 124	37 500	46 316	50 647	43 098	40 941	45 362
Orderstock	16 756	18 460	19 380	25 835	30 750	23 788	23 752	27 077
<b>Aktiedata per aktie</b>								
Resultat efter skatt, före utspädningseffekt, SEK	-2,80	5,00	7,70	14,00	-21,60	7,95	-4,10	8,35
Resultat efter skatt, efter utspädningseffekt, SEK	-2,80	5,00	7,70	13,80	-21,60	7,55	-4,10	7,90
P/E tal	neg	12	13	5	neg	7	neg	10
Utdelning ordinarie, SEK <sup>1)</sup>	1,50	2,50	4,00	4,50	2,25	2,75	2,75	4,50
Extra utdelning, SEK <sup>1) 2)</sup>		3,00	7,00				6,70	10,00
Direktavkastning,%	1,8	8,9	11,2	6,5	3,2	5,2	17,0	16,5
Direktavkastning exkl. extra utdelning,%	1,8	4,1	4,1	6,5	3,2	5,2	5,0	5,1
Eget kapital, SEK	85,20	89,20	90,30	93,90	69,75	74,20	60,45	65,70
Börskurs/eget kapital,%	98	69	108	73	100	71	92	134
Börskurs vid årets slut, NCC B, SEK	83,50	61,50	98,00	69,00	70,00	53,00	55,50	88,00
<b>Antal aktier</b>								
Totalt antal utgivna aktier, miljoner	108,4	108,4	108,4	108,4	108,4	108,4	108,4	108,4
Återköp av aktier, miljoner	-	-	-	2,7	3,4	6,0	6,0	6,0
Vid årets slut, miljoner	108,4	108,4	108,4	105,7	105,0	102,4	102,4	102,4
Genomsnitt under året, miljoner	108,4	108,4	108,4	107,0	105,0	103,6	102,4	102,4
Börsvärde	8 960	6 669	10 564	7 353	7 347	5 366	5 625	8 984
<b>Personal</b>								
Medeltal anställda	22 434	21 645	24 122	25 192	28 170	25 554	24 076	22 214

<sup>1)</sup> Styrelsens förslag till bolagsstämman

<sup>2)</sup> Extra utdelning 2003 avser samtliga aktier i Altima.

Definitioner av nyckeltal se sid 87.

**1997** NCC och SIAB gick ihop 1997. Sifforna som redovisas är proforma. Fusionskostnader som uppstod vid sammanslagningen motsvarade 449 MSEK.

**1998** Resultatet förbättrades till följd av samordningsvinster från fusionen av SIAB, ökad projektutveckling samt försäljning av fastigheter.

**1999** Resultatet ökade i huvudsak på grund av förbättringar i de utländska dotterbolagens byggverksamhet. Försäljning av aktier i Neptun Maritime och BPA bidrog med en reavinst om 201 MSEK. Asphalt- och ballastverksamhet ur danska Superfoss-koncernen förvärvades.

**2000** I resultatet 2000 ingick överskott av Alecta-medel om 912 MSEK. Det förbättrade resultatet berodde främst på en hög försäljningsaktivitet i fastighetsverksamheten. Vidare förvärvades asphalt och krossverksamheten från Rieber.

**2001** Resultatet för 2001 belastades av nedskrivningar och reserveringar om 1 740 MSEK. Ett omfattande omstrukturerings- och åtgärdsprogram inleddes för att förbättra lönsamheten. Från 2001 redovisades försäljning av fastighetsutvecklingsprojekt från NCC Property Development som en del i nettoomsättningen. Effekten var för 2001 cirka 1,5 Mdr SEK högre försäljning.

**2002** Verksamheten påverkades av det under 2001 igångsatta åtgärdsprogrammet. Omstruktureringar skedde i de nordiska länderna. Icke kärnverksamhet började avvecklas. Dotterföretaget NVS såldes med en reavinst om 301 MSEK.

**2003** Resultatet 2003 belastades med nedskrivningar inom NCC Property Development med 782 MSEK och inom NCC Roads, inklusive omstruktureringar med 195 MSEK. Dotterföretaget Altima delades ut. Altimas resultat ingår hela året 2003.

# KVARTALSDATA

	Kvartalsvärden, 2004				Helår 2004	Kvartalsvärden, 2003				Helår 2003
	Kv1	Kv2	Kv3	Kv4		Kv1	Kv2	Kv3	Kv4	
<b>Koncernen</b>										
Orderingång, MSEK	10 614	12 460	9 575	12 713	45 362	10 044	11 715	9 086	10 096	40 941
Orderstock, MSEK	26 495	27 853	26 352	27 077	27 077	28 952	29 518	26 366	23 753	23 753
Nettoomsättning, MSEK	8 239	12 612	11 143	13 442	45 437	8 631	10 860	11 735	14 026	45 252
Rörelseresultat (EBIT), MSEK	-119	539	494	204	1 117	-391	323	651	-579	5
Resultat efter finansnetto (EBT), MSEK	-166	494	458	169	955	-459	205	583	-653	-323
Resultat efter skatt, MSEK	-143	426	387	186	856	-322	81	409	-589	-421
Resultat per aktie, SEK	-1,40	4,15	3,80	1,80	8,35	-3,15	0,80	4,00	-5,75	-4,10
<b>NCC Construction Sweden</b>										
Orderingång, MSEK	4 591	4 888	3 412	6 942	19 833	4 145	5 147	3 517	4 249	17 058
Orderstock, MSEK	10 892	11 407	10 718	12 385	12 385	10 094	11 332	10 890	9 836	9 836
Nettoomsättning, MSEK	3 547	4 382	4 109	5 291	17 329	3 596	4 028	3 969	5 306	16 899
Rörelseresultat (EBIT), MSEK	65	122	128	95	409	33	106	113	161	412
Rörelsemarginal (EBIT), %	1,8	2,8	3,1	1,8	2,4	0,9	2,6	2,8	3,0	2,4
Sysselsatt kapital, MSEK	1 090	1 017	1 265	1 281	1 281	2 161	1 896	2 086	1 911	1 911
<b>NCC Construction Denmark</b>										
Orderingång, MSEK	1 128	1 893	1 490	1 663	6 174	769	1 027	1 153	1 414	4 362
Orderstock, MSEK	3 195	3 798	4 106	4 118	4 118	3 785	3 401	3 196	3 092	3 092
Nettoomsättning, MSEK	1 145	1 247	1 169	1 633	5 194	1 224	1 394	1 265	1 557	5 440
Rörelseresultat (EBIT), MSEK	6	40	49	55	150	1	84	42	18	145
Rörelsemarginal (EBIT), %	0,5	3,2	4,2	3,3	2,9	0,1	6,0	3,3	1,2	2,7
Sysselsatt kapital, MSEK	451	472	538	583	583	340	399	412	421	421
<b>NCC Construction Finland</b>										
Orderingång, MSEK	1 068	1 854	1 221	710	4 853	2 072	1 463	1 167	1 328	6 030
Orderstock, MSEK	3 828	4 135	4 079	3 362	3 362	3 940	4 086	3 949	3 820	3 820
Nettoomsättning, MSEK	1 245	1 509	1 229	1 460	5 443	1 040	1 292	1 195	1 527	5 055
Rörelseresultat (EBIT), MSEK	87	71	47	62	267	35	42	53	66	197
Rörelsemarginal (EBIT), %	7,0	4,7	3,8	4,2	4,9	3,4	3,3	4,4	4,3	3,9
Sysselsatt kapital, MSEK	984	923	997	980	980	1 268	1 277	1 224	1 018	1 018
<b>NCC Construction Norway</b>										
Orderingång, MSEK	1 250	721	908	1 463	4 342	808	821	683	923	3 235
Orderstock, MSEK	2 857	2 610	2 572	2 911	2 911	3 725	3 352	2 807	2 412	2 412
Nettoomsättning, MSEK	868	937	927	1 131	3 863	903	1 011	1 220	1 283	4 417
Rörelseresultat (EBIT), MSEK	22	18	15	36	91	-17	-6	51	30	58
Rörelsemarginal (EBIT), %	2,5	1,9	1,6	3,2	2,4	-1,9	-0,6	4,2	2,3	1,3
Sysselsatt kapital, MSEK	321	388	296	325	325	979	894	887	282	282
<b>NCC Construction Germany</b>										
Orderingång, MSEK	279	369	295	349	1 292	225	227	240	371	1 063
Orderstock, MSEK	652	686	618	615	615	665	596	541	560	560
Nettoomsättning, MSEK	200	326	359	348	1 233	173	294	279	361	1 106
Rörelseresultat (EBIT), MSEK	4	16	15	10	45	3	11	18	15	48
Rörelsemarginal (EBIT), %	1,8	5,0	4,3	2,8	3,6	1,9	3,8	6,6	4,2	4,3
Sysselsatt kapital, MSEK	1 203	1 192	1 120	1 090	1 090	1 271	1 277	1 223	1 102	1 102
<b>NCC International Projects</b>										
Orderingång, MSEK	1 103	214	205	207	1 730	540	417	181	179	1 317
Orderstock, MSEK	3 551	3 202	2 686	2 397	2 397	5 359	4 940	3 633	3 094	3 094
Nettoomsättning, MSEK	553	914	949	418	2 833	998	677	1 409	785	3 869
Rörelseresultat (EBIT), MSEK	22	-38	-27	-20	-62	-30	3	102	41	116
Rörelsemarginal (EBIT), %	4,0	-4,2	-2,9	-4,7	-2,2	-3,0	0,4	7,3	5,2	3,0
Sysselsatt kapital, MSEK	760	916	1 376	1 170	1 170	1 348	1 052	1 053	802	802
<b>NCC Property Development</b>										
Nettoomsättning, MSEK	245	1 508	77	1 636	3 465	256	272	72	1 451	2 052
Rörelseresultat (EBIT), MSEK	58	68	-8	101	219	20	-77	-25	-698	-780
Sysselsatt kapital, MSEK	5 494	4 564	3 979	2 915	2 915	6 579	6 635	6 700	6 198	6 198
<b>NCC Roads</b>										
Orderingång, MSEK	1 267	2 750	2 296	1 807	8 120	1 436	2 671	2 311	1 672	8 090
Orderstock, MSEK	1 610	2 099	1 622	1 273	1 273	1 571	2 025	1 519	1 053	1 053
Nettoomsättning, MSEK	726	2 249	2 769	2 155	7 899	762	2 204	2 805	2 147	7 919
Rörelseresultat (EBIT), MSEK	-323	251	330	-41	217	-394	238	339	-138	44
Rörelsemarginal (EBIT), %	-44,5	11,2	11,9	-1,9	2,7	-51,7	10,8	12,1	-6,4	0,6
Sysselsatt kapital, MSEK	3 540	4 137	3 752	3 157	3 157	4 365	4 943	4 622	3 716	3 716

# DEFINITIONER / ORDLISTA

## FINANSIELLA NYCKELTAL

**Andelen riskbärande kapital:** Summan av eget kapital, minoritetsintressen, uppskjutna skatteskulder samt konvertibla förlagslån som senare konverterats i procent av summa tillgångar.

**Avkastning på eget kapital:** Årets resultat enligt resultaträkningen i procent av genomsnittligt eget kapital.

**Avkastning på totalt kapital:** Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader (eller rörelseresultat plus finansiella intäkter) i procent av genomsnittlig balansomslutning.

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

**Driftnetto:** Resultat från fastighetsförvaltning för avskrivningar.

**EBIT:** Rörelseresultat (Earnings Before Interests and Tax).

**EBT:** Resultat efter finansiella poster (Earnings Before Tax).

**Genomsnittlig räntebindningstid:** Återstående räntebindningstid vägd med utestående räntebärande skulder.

**Genomsnittligt eget kapital:** Medeltalet av redovisat eget kapital den 1 januari, 31 mars, 30 juni, 30 september och 31 december.

**Kapitalomsättningshastighet:** Nettoomsättning dividerad med genomsnittligt sysselsatt kapital.

**Medelränta:** Nominell ränta vägd med utestående räntebärande skulder.

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

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

**Nettomarginal:** Resultat efter finansiella poster i procent av nettoomsättningen.

**Nettoomsättning:** Inom entreprenadrörelsen redovisas nettoomsättningen enligt principen för successiv vinstavräkning. Dessa intäkter redovisas i takt med att entreprenadprojekten inom bolaget successivt färdigställs. I moderbolaget motsvaras nettoomsättningen av resultatavräkning fakturering på avslutade projekt. Inom övrig verksamhet motsvaras nettoomsättningen av årets fakturering.

**Operativt kapital:** Ej räntebärande tillgångar minskat med ej räntebärande skulder, exklusive skattefordringar och skatteskulder och ej räntebärande avsättningar.

**Orderingång:** Värdet av erhållna projekt och förändringar på befintliga projekt under den aktuella perioden. Som erhållna uppdrag räknas även projekt i egen regi för försäljning för vilka beslut om ingångsättning fattats.

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

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

**Resultat per aktie, efter skatt:** Årets resultat dividerat med antalet aktier vid utgången av respektive år.

**Räntabilitet på sysselsatt kapital:** Resultatet efter finansiella poster inklusive resultat från andelar i intressebolag med återläggning av räntekostnader i procent av genomsnittligt sysselsatt kapital.

**Räntetäckningsgrad:** Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.

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

**Skuldsättningsgrad:** Nettolåneskuld dividerad med eget kapital inklusive minoritetsintressen.

**Soliditet:** Summan av eget kapital och minoritetsintresse i procent av summa tillgångar.

**Sysselsatt kapital:** Balansomslutningen minskad med icke räntebärande skulder inklusive uppskjutna skatteskulder. Genomsnittligt sysselsatt kapital beräknas som medeltalet av värdena den 1 januari, 31 mars, 30 juni, 30 september och 31 december.

**Totalavkastning:** Kontant utdelning tillsammans med eventuell extra utdelning i förhållande till genomsnittligt värde av NCCs aktie vid årets början och slut.

**Valutaeffekt:** Den påverkan som förändringar i olika valutor har på den löpande rapporteringen i NCC-koncernen vid omräkning till svenska kronor.

**Valutakursdifferens:** Kursförändringar hänförliga till förändringar i olika valutor vid omräkning av fordringar och skulder i utländsk valuta.

**Återköp egna aktier i aktiedata:** Vid beräkning av de nyckeltal som beräknas utifrån antalet utestående aktier, har återköpta aktier exkluderats.

**Vinstmarginal:** Resultat efter finansnetto i procent av årets fakturering.

## BRANSCHRELATERADE DEFINITIONER

**Ballast:** Vanlig benämning på sönderdelat material, främst bergmaterial, som används för bygg- och anläggningsändamål.

**Byggekostnad:** Kostnad för uppförande av byggnad inklusive byggnadstillsbehör, anslutningsavgifter, övriga byggherrekostnader och moms. I byggekostnader ingår inte kostnad för mark.

**Byggrätt:** Rätt att bebygga ett markområde. För bostäder motsvarar en byggrätt en bostad på i genomsnitt cirka 90 kvm bostadsyta (lägenhet eller fristående hus). För att förfoga över en byggrätt krävs antingen ägande av marken eller option på att äga marken.

**Egen regi:** När NCC för egen utveckling anskaffar mark, projekterar och bygger samt därefter säljer.

### Entreprenadformer:

**Förhandlingsentreprenad/förtroendeentreprenad:** När NCC samarbetar med kunden exklusivt under hela byggprocessen – från planering till slutbesiktning.

**Generalentreprenad/utförandeentreprenad:** När NCC bygger på uppdrag av beställare som utfört projektering. NCC utser och ansvarar för underentreprenörer.

**Totalentreprenad/funktionsentreprenad:** När NCC har totalansvar för projektet, från idé och projektering till färdigställande.

**Fastigheter:** I verksamhetsbeskrivning avses hus, bostäder och mark.

**Helhetsåtagande:** När NCC står för hela kedjan av tjänster, från idé till försäljning.

**Hus/övriga hus:** I verksamhetsbeskrivning avses kommersiella byggnader, främst kontor, butiker, gallerior och garage.

**Kross:** Bergmaterial som sönderdelats genom krossning, även kallat makadam.

**Makadam:** Bergmaterial som sönderdelats genom krossning. Kallas även kross.

**NCC Partnering:** En samarbetsform i byggbranschen där byggherren, konsulterna och entreprenören tidigt i processen etablerar ett förtroendefullt samarbete, baserat på gemensamma mål och gemensamma ekonomiska intressen, i syfte att optimera projektet.

**Uthyrningsgrad:** Hur stor andel av förväntade hyresintäkter som motsvaras av tecknade hyreskontrakt (även kallad ekonomisk uthyrningsgrad).

# STYRELSE OCH REVISORER

## VALDA AV BOLAGSSTÄMMAN



**TOMAS BILLING**

Ordförande. Född 1963. Civ.ek. Ordinarie ledamot sedan 1999 och ordförande sedan 2001. Vd i Nordstjernan AB. Styrelseordförande i Karolin Machine Tool AB, Vålinge Holding AB och Sirius Machinery AB. Styrelseledamot i Mydata automation AB. Tidigare erfarenheter bl.a. vd i Hufvudstaden AB och i Monark Bodyguard AB. Aktieinnehav i NCC AB: 17 000 A-aktier och 29 000 B-aktier samt 315 316 köpoptioner A.



**FREDRIK LUNDBERG**

Vice ordförande. Född 1951. Civ.ing., civ.ek. och ekon.dr.hc. Ordinarie ledamot och vice ordförande sedan 1997. Vd och koncernchef i L E Lundbergföretagen AB. Styrelseordförande i Cardo AB, Holmen AB och Hufvudstaden AB. Styrelseledamot i L E Lundbergföretagen AB, Svenska Handelsbanken och Industrivärden AB. Aktieinnehav i NCC AB: 301 540 A-aktier och 74 464 B-aktier via privat bolag.



**ANTONIA AX:SON JOHNSON**

Född 1943. Fil.kand. Ordinarie ledamot sedan 1999. Styrelseordförande i Axel Johnson AB. Styrelseledamot i Nordstjernan AB, Axel och Margaret Ax:son Johnsons Stiftelse, Axfood AB och Åhléns AB samt flera bolag i Axel Johnson Gruppen, styrelseordförande i Stockholms Stadsmission. Aktieinnehav i NCC AB: 167 400 A-aktier och 57 204 B-aktier via privat bolag.



**ULF HOLMLUND**

Född: 1947. Civ.ing., Master of Management. Ordinarie ledamot sedan 2004. Styrelseledamot i Ljungberg-Gruppen AB. Tidigare erfarenheter bl.a. vd i Ljungberg-Gruppen AB 1983–2003 och vd i Fastighets AB Celtica 1993–2003. Aktieinnehav i NCC AB: 5 000 B-aktier.



**ANDERS RYDIN**

Född 1945. Civ.ek. Ordinarie ledamot sedan 2003. Styrelseordförande i Handelshögskolan Executive Education AB, styrelseledamot i Cardo AB, Ainax AB, Biotage AB, AP Fastigheter AB och AB Enskilda Securities. Tidigare erfarenheter bl.a. ekonomidirektör i AGA AB 1978–1991, Investor AB 1991–1997 och Skandinaviska Enskilda Banken AB 1997–2003. Aktieinnehav i NCC AB: 2 000 B-aktier.



**MARCUS STORCH**

Född 1942. Civ.ing., med.dr.hc. Ordinarie ledamot sedan 1998. Vice ordförande i Axel Johnson AB, Axfood AB och Nobelstiftelsen. Styrelseledamot i Dagens Industri AB, AB Hannells Industrier och Nordstjernan AB. Ledamot av Kungl. Vetenskapsakademien och Kungl. Ingenjörsvetenskapsakademien. Tidigare erfarenheter bl.a. vd i AGA AB 1981–1997. Aktieinnehav i NCC AB: 20 000 B-aktier via privat bolag.



**ALF GÖRANSSON**

Född 1957. Internationell ekonom. Ordinarie ledamot sedan 2002. Koncernchef i NCC sedan 2001. Tidigare erfarenheter bl.a. koncernchef i Svedala Industri AB 2000–2001, affärsområdeschef i Cardo Rail 1998–2000, vd entreprenadföretaget Swedish Rail Systems AB i Scancem-koncernen 1993–1998. Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Vålinge Holding AB och Stockholms Handelskammare. Aktieinnehav i NCC AB: 1 000 B-aktier och 106 982 köpoptioner A.

Uppgifterna om aktieinnehav i NCC avser direktägda och via privata bolag ägda aktier per 31/12 2004. Aktieinnehav uppdateras på koncernens hemsida [www.ncc.info](http://www.ncc.info) under Investor Relations/NCC-aktien.

## UTSEDDA AV ARBETSTAGARORGANISATIONER, ORDINARIE

---



### LARS BERGQVIST

---

Född 1951. Ordinarie styrelseledamot sedan 1991. Arbetstagarrepresentant för Ledarna. Vice ordförande för Ledarna. Aktieinnehav i NCC AB: 117 A-aktier och 78 B-aktier.



### SVEN FRISK

---

Född 1946. Ordinarie styrelseledamot sedan 1999. Arbetstagarrepresentant för Svenska Byggnadsarbetareförbundet. Aktieinnehav i NCC AB: 0.



### RUBEN ÅKERMAN

---

Född: 1945. Ordinarie ledamot sedan 2004. Arbetstagarrepresentant för Svenska Byggnadsarbetareförbundet. Ordförande i Svenska Byggnadsarbetareförbundet Avdelning 37 i Umeå. Aktieinnehav i NCC AB: 0.

## UTSEDDA AV ARBETSTAGARORGANISATIONER, SUPPLEANTER

---



### KARL-OLOF FRANSSON

---

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



### MARITA MANNERFJORD

---

Född 1944. Suppleant sedan 1998. Arbetstagarrepresentant för Svenska Industritjänstemannaförbundet. Aktieinnehav i NCC AB: 100 B-aktier.

## SEKRETERARE

---

### ULF WALLIN

---

Född 1949. Jurkand. Chefjurist i NCC AB. Styrelsens sekreterare i NCC AB sedan 1996. Aktieinnehav i NCC AB: Köpoptioner motsvarande 32 833 B-aktier.

## REVISORER

---

### BO RIBERS

---

Född 1942. Auktoriserad revisor KPMG. Revisor i NCC sedan 2000.

### CARL LINDGREN

---

Född 1958. Auktoriserad revisor KPMG. Revisor i NCC sedan 2004.

# LEDNING

## VD OCH VICE VD



**ALF GÖRANSSON**

Född 1957. Internationell ekonom. Koncernchef sedan 2001. Anställd sedan 2001. Tidigare erfarenheter bl.a. koncernchef i Svedala Industri AB 2000–2001, affärsområdeschef i Cardo Rail 1998–2000, vd entreprenadföretaget Swedish Rail Systems AB i Scancem-koncernen 1993–1998. Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Vålinge Holding AB och Stockholms Handelskammare. Aktieinnehav i NCC AB: 1 000 B-aktier och 106 982 köpoptioner A.



**OLLE EHRLÉN**

Född 1949. Civing. Vice vd, chef NCC Construction Sweden sedan 2001. Anställd sedan 1973. Tidigare erfarenheter bl.a. regionchef Hus Stockholm, byggstabschef anläggningsverksamhet, chef affärs- och teknikutveckling inom byggverksamhet, avdelningschef ombyggnad. Övriga uppdrag: Styrelseledamot (vice ordförande) i Sveriges Byggindustrier, Svenskt Näringsliv och Formas. Aktieinnehav i NCC AB: 145 A-aktier, 4 400 B-aktier och köpoptioner motsvarande 16 892 A-aktier.



**MATS WÄPLING**

Född 1956. Civing. Vice vd och chef NCC Property Development sedan 2003. Anställd i NCC sedan 2003. Tidigare erfarenheter främst olika befattningar inom Skanska-koncernen 1979–2002, bl.a. som affärsområdeschef Skanska Projektutveckling och Fastigheter, och senast som vice vd 2001–2002. Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Pandox AB och Sweco AB. Aktieinnehav i NCC AB: köpoptioner motsvarande 450 451 B-aktier.

## LINJECHEFER



**OLLE BOBACK<sup>1)</sup>**

Född 1953. Ingenjör. Chef NCC Construction Germany. Anställd sedan 1974. Tidigare erfarenheter bl.a. avdelnings- och regionchef inom den tyska delen av NCC. Verksam i Tyskland sedan 20 år. Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Svenska Handelskammaren, Tyskland. Aktieinnehav i NCC AB: köpoptioner motsvarande 43 141 B-aktier.



**TIMO U. KORHONEN**

Född 1952. Civing. Chef NCC Construction Finland sedan 2001. Anställd 1988–1993 och från 1998. Tidigare erfarenheter bl.a. regionchef Puolimatka, affärsområdeschef Lemminkäinen Construction, vd i NCC International. Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Byggnadsindustri RT rf. Aktieinnehav i NCC AB: köpoptioner motsvarande 30 405 A-aktier och 102 711 B-aktier.



**GÖRAN SVENSSON**

Född 1954. Civing. Chef NCC Roads sedan 2003. Anställd sedan 1978. Tidigare erfarenheter bl.a. regionchef, senast Anläggning Stockholm/Mälardalen, avdelningschef, arbetschef och arbetsledare. Aktieinnehav i NCC AB: köpoptioner motsvarande 29 458 B-aktier.



**SØREN ULSLEV**

Född 1955. Akademiingenjör. Chef NCC Construction Denmark sedan 2001. Anställd sedan 1980. Tidigare erfarenheter bl.a. direktör i NCC Rasmussen & Schiøtz A/S. Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Dansk Byggeri. Aktieinnehav i NCC AB: köpoptioner motsvarande 33 784 A-aktier och 149 832 B-aktier.



**SVEN CHRISTIAN ULVATNE**

Född 1960. Civing. Chef NCC Construction Norway sedan 2004. Anställd sedan år 2000. Tidigare erfarenheter bl.a. chef NCC Region Nord/Vest Bygg, regionchef inom bygg- och anläggning NCC Construction Norway, vd i AS Betong Sandnes, vd i Sandnes Eiendom, regiondirektör BlockWatne AS, marknadschef Aadnøy Entreprenør. Övriga uppdrag: Styrelseordförande Signatur Arkitekter. Aktieinnehav i NCC AB: 0

## STABSCHEFER



### ANN-SOFIE DANIELSSON

Född 1959. Civ.ek. Ekonomidirektör sedan 2003. Anställd sedan 1996. Tidigare erfarenheter bl.a. ekonomichef och koncerncontroller NCC AB 1999–2003, koncernredovisningschef NCC AB 1996–1999, koncernredovisningschef Nynäs AB 1993–1995. Auktoriserad revisor Tönnerviksgruppen och KPMG 1984–1992. Aktieinnehav i NCC AB: köpoptioner motsvarande 20 678 B-aktier.



### ANNICA GERENTZ

Född: 1960. Civ.ek. Informationsdirektör i NCC sedan 1 november 2004. Anställd i NCC sedan 2000. Tidigare erfarenheter bl.a. chef investerarrelationer NCC AB 2000–2004, vd och skribent tidningen Börsveckan 1998–2000, redaktör Nyhetsbrevet Risk & Försäkring 1996–1998, journalist Nyhetsbyrån Direkt 1989–1996, bl.a. som redaktionschef, journalist Dagens Industri 1987–1989, Expressen 1983–1987. Aktieinnehav i NCC AB: köpoptioner motsvarande 14 222 B-aktier.



### CHARLOTTE Z. LINDSTEDT<sup>1)</sup>

Född 1959. Civ.ek. Finansdirektör sedan 1 maj 2004. Anställd i NCC sedan 1989. Tidigare erfarenheter bl.a. vd NCC Treasury 1998–2004, chefshandlare NCC Treasury 1989–1998, ekonom Axel Johnson Gruppen 1983–1989. Aktieinnehav i NCC AB: 500 B-aktier och köpoptioner motsvarande 10 118 B-aktier.



### ULF WALLIN

Född 1949. Jurkand., hovrättsfiskal. Chefjurist, sekreterare i NCC ABs styrelse. Anställd sedan 1994. Tidigare erfarenheter bl.a. chefjurist Teli AB 1990–1994, bankjurist SEB, Skaraborgsbanken 1987–1990, bolagsjurist Svenska Varv (Celsius) 1981–1987, domstolsväsendet 1978–1981. Aktieinnehav i NCC AB: 0.

<sup>1)</sup> Ingår ej i koncernledningen.

# EKONOMISK INFORMATION

NCC lämnar ekonomisk information för verksamhetsåret 2005 vid följande tillfällen:

<b>4 april</b>	<b>Bolagsstämma</b>
<b>11 maj</b>	<b>Delårsrapport januari–mars</b>
<b>18 augusti</b>	<b>Halvårsrapport januari–juni</b>
<b>28 oktober</b>	<b>Delårsrapport januari–september</b>
<b>Februari 2006</b>	<b>Bokslutskommuniké 2005</b>

NCCs delårsrapporter finns att hämta på NCCs koncernsajt på Internet, [www.ncc.info](http://www.ncc.info), där all information om NCC-koncernen finns samlad på svenska och engelska. Länkar finns till kortfattade beskrivningar även på andra språk som franska, spanska, polska och ryska. På sajten finns även ett arkiv med delårsrapporter sedan 1997 och ett arkiv av årsredovisningar sedan 1996. NCC trycker och distribuerar inte delårsrapporter från och med 2003.

Under fliken "Investor Relations" finns kursutveckling för NCCs A- och B-aktie med uppdatering var 15 minut varje handelsdag samt relevanta nyckeltal. På sajten återfinns också samtliga pressmeddelanden från NCC AB sedan 1997, sorterade årsvis och med en sökbar funktion.

Den som vill beställa ekonomisk information från NCC kan antingen använda beställningsformuläret på hemsidan [www.ncc.info](http://www.ncc.info), skicka e-post till [info@ncc.se](mailto:info@ncc.se), skriva till NCC AB, 170 80 Solna, ringa till NCC AB på telefonnummer 08-585 510 00 eller skicka fax till nummer 08-85 77 75.

Ansvarig för aktieägarfrågor och finansiell information för NCC-koncernen är Annica Gerentz, Informationsdirektör, tfn 08-585 522 04, e-post [annica.gerentz@ncc.se](mailto:annica.gerentz@ncc.se)



## **BOLAGSSTÄMMA**

Bolagsstämma hålls den 4 april 2005 kl. 16.30.

Plats: Grand Hôtel, Vinterträdgården, Royals entré, Stallgatan, Stockholm.

Inregistrering till bolagsstämman börjar kl. 15.30. Kallelse till bolagsstämman finns på NCCs koncernsajt på Internet, [www.ncc.info](http://www.ncc.info) och var införd i svenska dagstidningar den 4 mars.

## **NCC AB (publ), Org.nr. 556034-5174, säte Solna**

Adresser till bolagen i NCC-koncernen finns på Internet, [www.ncc.info](http://www.ncc.info)



# SÖKORDSREGISTER

Affärsetiska riktlinjer . . . . .	10, 15, 20, 22	Human Kapital Index (HKI) . . . . .	23	Partnering . . . . .	3, 13, 15, 20, 25, 87
Aktiedata . . . . .	85	Hyresintäkter . . . . .	37, 55, 65	Pensioner . . . . .	54, 67, 76, 77
Aktien . . . . .	6, 7	Hyresgaranti . . . . .	55	Revisor . . . . .	82, 83, 89
Aktiekapital . . . . .	7, 49, 75	Hållbarhet, -analys, -perspektiv . . . . .	14	Resultatavräkning . . . . .	17, 55
Anbud, anbudsolicy . . . . .	10, 12, 13, 16, 32, 41	IAS . . . . .	81	Risker . . . . .	15, 16, 17, 39, 42
Arbetsmiljö . . . . .	11, 12, 15, 22, 32	IFRS . . . . .	17, 45, 81, 82	Riskhantering . . . . .	16, 17
Arbetsolyckor . . . . .	22, 24	Industriellt byggande . . . . .	12	Räntabilitet . . . . .	41, 87
Avkastning på eget kapital . . . . .	1, 11, 82, 85, 87	Inköp . . . . .	4, 10, 14, 25	Räntebindning . . . . .	42, 60
Avskrivningar . . . . .	46, 52, 55, 64, 65, 69	Investeringar . . . . .	41, 45	Rörelsemarginal . . . . .	11, 86, 87
Boendeprojekt . . . . .	17	Kartellsamarbete . . . . .	44, 80	Rörlig ersättning . . . . .	66
Bolagsstyrning . . . . .	8, 9, 10	Kassaflöde . . . . .	1, 11, 27, 52, 57, 62, 85	Skatt . . . . .	47, 76, 81, 87
Bolagsstämma . . . . .	8, 92	Konkurrenter . . . . .	18, 19	Skulder . . . . .	49, 60, 78, 84
Byggekostnader . . . . .	4, 14, 15, 87	Kursutveckling . . . . .	6, 7	Soliditet . . . . .	1, 41, 85, 87
Bygghandeln . . . . .	18, 19, 45	Känslighetsanalys . . . . .	41	Styrning . . . . .	10
Byggrätt . . . . .	87	Ledande befattningshavare . . . . .	9, 66, 67	Tillgångar . . . . .	48, 84
Börsvärde . . . . .	7, 71, 85	Likvida medel . . . . .	42, 53, 59, 80, 85	Totalavkastning . . . . .	6, 7, 87
Compliance program . . . . .	10	Låneportfölj . . . . .	78	Utdelning . . . . .	1, 6, 7, 11, 45, 85
Definitioner . . . . .	87	Löner . . . . .	9, 66	Utdelningspolicy . . . . .	6, 11
Direktavkastning . . . . .	7, 18, 85, 87	Marknadsandelar . . . . .	19	Uthyrningsgrad . . . . .	16, 87
Driftnetto . . . . .	65, 87	Marknadsvärde . . . . .	58, 81	Vakansgrad . . . . .	18
Eget kapital . . . . .	48, 49, 50, 60, 84	Miljöpåverkan . . . . .	45	Valberedning . . . . .	8, 45
EkoConcept . . . . .	3, 16, 31	Minoritetsintresse . . . . .	54	Valutarisk . . . . .	87
Ersättningar . . . . .	9, 51, 61, 66, 76	Nedskrivning . . . . .	46, 47, 52, 56, 65, 84	Vinstavräkning . . . . .	17, 58, 59
Fastigheter:		Nettolåneskuld . . . . .	1, 53, 85, 87	Vinstdisposition . . . . .	45
– Exploaterings- . . . . .	35, 57, 58	Nomineringsarbete . . . . .	8	Vision . . . . .	12
– Förvaltnings- . . . . .	37, 44, 56, 84	Nyckeltal . . . . .	1, 82, 87	Värdering, fastigheter . . . . .	57, 58
– Pågående projekt . . . . .	37, 57, 58	Omvandling av aktier . . . . .	6	Värderingar . . . . .	10, 15, 23
Finansiella mål . . . . .	11	Optioner . . . . .	6, 45, 67	Återköp av aktier . . . . .	6, 44, 61
Finansiering . . . . .	41	Orderingång . . . . .	1, 16, 40, 85, 86, 87	Ägare . . . . .	6, 7, 42
FoU . . . . .	21, 44	Orderstock . . . . .	40, 86, 87		
Goodwill . . . . .	46, 47, 48, 84	Organisation . . . . .	26		

Produktion: NCC och n3prenör:

Fotografer: Huvudsakligen Niklas Palmklint, sid. 2–5, 13, 25, 29–35, 37, 39, 88, 90–91. Dessutom Terje Agnalt, sid. 36, Linda Axelsson, sid. 24, Torsten Berglund, sid. 15, Peter Brundin, sid. 28, Dan Coleman, sid. 88–89, Bruno Ehrns, omslag och sid. 35, Odd Fellnäs, sid. 32 och 90, Philip Gunnarsson, sid. 34, Michael Haddenhorst, sid. 33, Asbjørn Haslov (Photo Graphic), sid. 26, Adam Mørk, sid. 30 och 35, NCC Boende, sid. 12, Voitto Niemelä, ingressida flik och sid. 31, Gunnar Nydrén, sid. 26, Henrik Ottosson, ingressida flik, sid. 26 och sid. 38, Boris Roessler/Pressens Bild, omslag, Patrik Svedberg, sid. 28, Staffan Trägårdh, sid. 36 och Mikael Ullén, ingressida flik och sid. 11, White Shark/Aix Arkitekter, sid. 20.

Omslagsbild: Kläder från Polarn O. Pyret, KappAhl, Inredning från Engleson & Company.

Tryck: Strokirk-Landströms, Lidköping 2005.

