

NCC är ett av de ledande nordiska bygg- och fastighetsutvecklingsföretagen med en omsättning på **52 Mdr SEK och 18 000 anställda**. Med Norden som hemmamarknad är NCC verksamt *inom hela värdekedjan* – utvecklar och bygger bostäder, kommersiella fastigheter, industrilokaler och offentliga byggnader, vägar och anläggningar samt övrig infrastruktur. NCC erbjuder även insatsvaror för byggproduktion samt ansvarar för beläggning och vägservice. NCC skapar framtidens miljöer för arbete, boende och kommunikation med ett **ansvarsfullt byggande** som ger *hållbart samspel mellan människa och miljö*.

Vd kommenterar	2
Strategiskt fokus	6
Verksamhetsöversikt	10
Marknad och konkurrenter	12
VERKSAMHETEN	
– Bygg och anläggning	14
– Kross, asfalt, beläggning och vägservice	20
– Boendeutveckling	22
– Utveckling av kommersiella fastigheter	26
Finansiella mål och utdelningspolicy	28
Hållbar utveckling	30
NCC:s intressenter	36

## EKONOMISK REDOVISNING

Förvaltningsberättelse inklusive riskanalys	38
Koncernens resultaträkning	46
Koncernens balansräkning	48
Moderbolagets resultaträkning	50
Moderbolagets balansräkning	51
Förändringar i eget kapital	52
Kassaflödesanalyser	54
Noter	56
Vinstdisposition	90
Revisionsberättelse	91
Tioårsöversikt	92
Kvartalsdata	95

## AKTIEÄGARINFORMATION

Bolagsstyrningsrapport	96
Internkontrollrapport	100
Styrelse och revisorer	102
Koncernledning	104
NCC-aktien	106
Ekonomisk information/Kontakt	108
Definitioner/Ordlista	109



Omslagsbild: Terminal för flytande naturgas i Nynäshamn, Sverige.  
Foto: Bruno Ehrns.

## VD KOMMENTERAR

### MYCKET JOBB ÅTERSTÅR

De anställda i NCC har levererat ett starkt resultat i kraftig ekonomisk motvind, trimmat balansräkningen och förberett NCC för framtiden där 2010 kommer att bli ett tuftt år.

Grunden är lagd för att ge NCC en bra position när marknaden vänder.

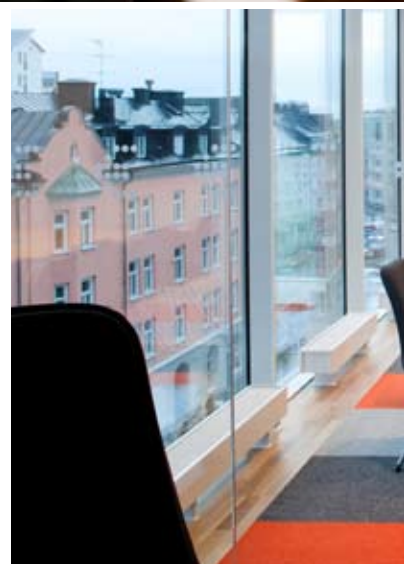
# 2



## STRATEGISKT FOKUS

### KUNDER, KOSTNADER OCH KOMPETENS

NCC:s strategi är långsiktig och utformad för att få branschens högsta produktionseffektivitet och de bästa medarbetarna för att på så sätt kunna utveckla de mest attraktiva kund-erbjudandena.





BOENDEUTVECKLING

## KUNDENS FÖRSTA VAL

Boendeutveckling handlar om förmågan att köpa utvecklingsbar mark och byggrätter och sedan förvandla dem till attraktiva boendemiljöer. Det är en kapitalintensiv verksamhet där NCC bedömer vilka markområden på de olika marknaderna som kan ge störst avkastning över tiden.

# 22



BYGG OCH ANLÄGGNING

## 62 PROCENT AV NCC:S OMSÄTTNING

NCC:s bygg- och anläggningsverksamhet bygger allt från bostäder till infrastruktur. Stort fokus läggs på att fortsätta effektivisera byggprocessen, bland annat genom plattformar och virtuellt byggande. NCC är en ledande aktör inom virtuellt byggande.

# 14

AKTIEN

## HÖGRE BÖRSVÄRDE

Det svaga börsåret 2008 följdes av ett lika exceptionellt starkt år 2009. NCC-aktien gick bättre än OMX branschindex och återhämtade stora delar av 2008 års kursfall.

# 106



UTVECKLING AV KOMMERSIELLA FASTIGHETER

## OLIKA KRAV OCH BEHOV

En nyckelfråga för att kunna erbjuda rätt produkter och lägen är att förstå hyresgästernas behov. Kundintervjuer och studier genomförs regelbundet för att kunna utveckla arbets- och handelsmiljöer för morgondagens krav.

# 26

HÅLLBAR UTVECKLING

## ANSVARSTAGANDE – ETT AV NCC:S KÄRNVÄRDEN

NCC är en samhällsbyggare i ordets verkliga bemärkelse. Det är ett stort ansvar som ger möjligheter att bidra till en hållbar samhällsutveckling. NCC verkar för en hållbar utveckling i alla dimensioner: ekonomiskt, miljömässigt och socialt.

# 30



KROSS, ASFALT, BELÄGGNING OCH VÄGSERVICE

## HELHETSÅTAGANDEN OCH GRÖNA PRODUKTER

Allt fler offentliga kunder efterfrågar helhetsåtaganden, till exempel funktionskontrakt, där NCC tar ansvar för produktion, service och underhåll av vägnät under ett antal år. Även kundernas miljömedvetenhet ökar och NCC satsar offensivt på energieffektivisering och återvinning. En rad gröna produkter och produktionsmetoder har utvecklats.

# 20

# RÄTT ÅTGÄRDER I RÄTT TID GER NCC EN BRA POSITION NÄR MARKNADEN VÄNDER

## VD KOMMENTERAR

### ETT STARKT ÅR I KRAFTIG EKONOMISK MOTVIND

Osäkerheten var stor i januari 2009 – för oss och för våra kunder. Finanskrisens förlopp kunde inte riktigt förutses, bankerna stramade åt utlåningen och många företag hade redan aviserat stora uppsägningar. Exportindustrins efterfrågan dippade och NCC:s ordergång hade fallit med 40 procent i det fjärde kvartalet 2008. Vi hade över 4 000 bostäder i produktion och en hög andel av dem, 52 procent, var osålda.

Först ut att känna av lågkonjunkturen var hus- och bostadsproduktionen, som påverkades när bostadsköparna, industrin och detaljhandeln drog i bromsen. Fastighetsmarknaden präglades av lågt intresse från investerare, lägre hyresnivåer och stigande vakanser.

En stor del av NCC:s övriga verksamhet ligger sent i konjunkturcykeln och effekterna av finanskrisen och den efterföljande lågkonjunkturen påverkade därför företagets produktion relativt sent jämfört med andra branscher.

Vi var beredda på en nedgång, men förloppet var oväntat snabbt, kraftfullt och svårt att överblicka. Jag hade under mina dryga 30 år i branschen aldrig mött ett liknande scenario och en rad åtgärder vidtogs under hösten 2008.

Åtgärderna hade sin utgångspunkt i den etablerade strategin med fokusområdena kunder, kostnader och kompetens. Insatserna för att öka försäljningen, lätta balansräkningen, förbättra kassaflödet och hålla marginalerna uppe lade grunden till ett ökat manöverutrymme allt eftersom lågkonjunkturen fortskred.

Målen för verksamheten var och är oförändrade. Vi ska vara det bästa bygg- och fastighetsutvecklingsföretaget på marknaden, ha det mest attraktiva kunderbudandet, den effektivaste produktionen och vara den mest attraktiva arbetsgivaren. Det kokar ner till vår ambition att skapa ett hållbart samhälle – ekonomiskt, socialt och miljömässigt.

#### AVGÖRANDE BESLUT

En rad avgörande beslut och åtgärder visade sig ha stor effekt för det positiva resultat som NCC levererade för helåret 2009.

Vi var tidigt ute med neddragningar av organisationen på samtliga marknader. Från september 2008 till utgången av 2009 minskade personalstyrkan med uppemot 15 procent, eller drygt 4 000 tjänster. Det har varit en svår tid, både för dem som fått lämna oss och för dem som tvingats genomföra de nödvändiga besluten.





Redan tidigt koncentrerade vi oss på kapitalbindning, kassaflöde och lönsamhet före volym.

Ett strategiskt steg för att stärka koncernens bostadsutveckling var att bilda affärsområdet NCC Housing. Marktgångar, byggrätter och allokering av kapital bedöms utifrån ett större perspektiv och affärsområdet ger en ökad kraft i marknadsföring och försäljning.

Under 2009 låg fokus på att sälja bostäder. Bland annat genomfördes under våren 2009 en mycket effektiv försäljningskampanj med namnet "Ett rum på köpet". Kampanjen, som lanserades i Sverige, Finland och Danmark, fick draghjälp av räntesänkningar och ett uppsving på bostadsmarknaden.

För att effektivisera bostadsaffären ytterligare blir nästa steg att finna synergier för gemensamma bostadsplattformar och samordning inom IT, ekonomi och administration.

Under året drev affärsområdet igenom en rad projektförsäljningar till både offentliga och privata kunder. Det var projekt som inkluderar både bostadsutveckling och entreprenad.

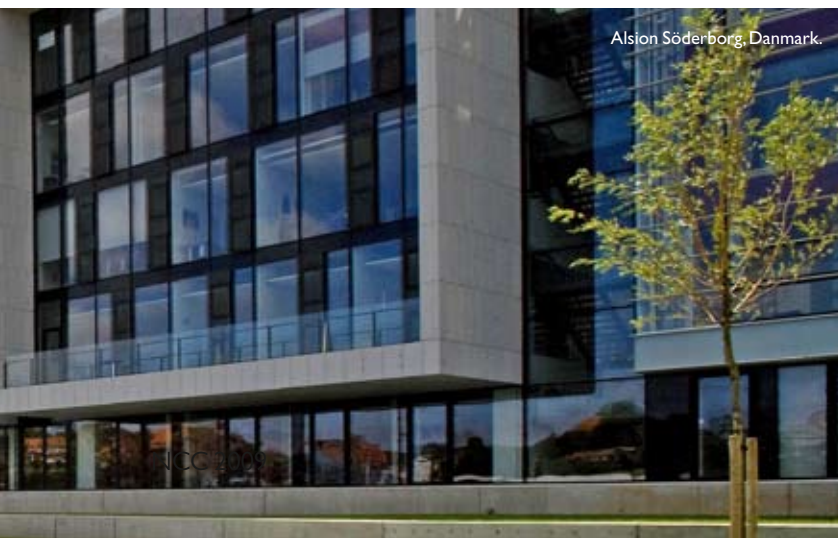
Försäljningen av bostäder tog fart under våren 2009 och var positiv även under andra halvåret. Det resulterade i att vi, från en låg nivå, återigen startade bostadsprojekt i egen regi. Vi kommer framöver att koncentrera utvecklingen av bostä-

## STOLTHET OCH ANSVAR ÄR ORDEN SOM BÄST BESKRIVER NCC 2009.

### Nyckeltal

MSEK	2009	2008
Orderingång	45 957	51 864
Orderstock	34 084	40 426
Nettoomsättning	51 817	57 465
Rörelseresultat	2 150	2 219
Resultat efter finansiella poster	1 694	2 385
Periodens resultat	1 262	1 820
Resultat per aktie, efter utspädning, SEK	11,63	16,69
Utdelning per aktie, SEK	6,00 <sup>1)</sup>	4,00
Kassaflöde före finansiering	2 837	-178
Kassaflöde per aktie, efter utspädning, SEK	26,18	-1,64
Avkastning på eget kapital, %	18	27
Soliditet, %	26	19
Nettolåneskuld	754	3 207
Medelantal anställda under året	17 745	19 942

<sup>1)</sup> Föreslagen utdelning.



der till områden i Norden, Tyskland, Baltikum och S:t Petersburg där det finns en långsiktig efterfrågan på bostäder.

Vid ingången av 2009 hade NCC en stor orderstock som vi förvaltade väl tack vare ett medvetet arbete för att sänka kostnaderna. Verktygen var effektivt inköpsarbete, ökad användning av plattformar, virtuellt byggande och samarbetsformen partnering. Trots vikande ordergång större delen av 2009 prioriterade vi hela tiden lönsamhet före volym.

Alla affärsområden fokuserade också på kassaflöde – i stort och smått. I allt från hur vi formulerar våra avtal före projektstart till att snabbt påminna om en försenad betalning.

#### HÅLLBARHET I ALLA DELAR

NCC definierar hållbarhet utifrån ekonomiska, sociala och miljömässiga kriterier. För att vara en ansvarsfull samhällsbyggare måste vi ha en långsiktig ekonomisk livskraft, ta socialt ansvar och minska miljöbelastningen. Den inställningen präglar allt vi gör och alla beslut vi fattar.

Medvetenheten om energi- och miljöfrågor har ökat – både hos oss själva, i branschen och bland konsumenterna. Det gynnar NCC eftersom vårt huvudfokus är att minska energiförbrukningen – både i de egna processerna och i de produkter som vi levererar till våra kunder. NCC tog under 2009 nya steg i utvecklingen av energieffektiva produkter och processer.

Affärsområdet NCC Roads, som i grunden har en ganska energikrävande tillverkningsprocess och många transporter, har jobbat hårt med att sänka energianvändningen i framställningen av stenmaterial och tillverkningen av asfalt. Den nya gröna asfalten "Green Asphalt" tillverkas till exempel vid

lägre temperatur, vilket sparar mycket energi. Återvinningen av asfalt har också ökat.

NCC är också ledande på passivhus, med sex bostadshus och två skolbyggnader under produktion eller redan byggda. Passivhus är extremt energisnåla byggnader som klarar sig utan traditionella uppvärmningssystem. NCC har också utvecklat och byggt 14 fastigheter klassade som GreenBuilding, där energiförbrukningen är minst 25 procent lägre än gällande nationell norm.

Under 2009 anslöt sig NCC till det världsledande miljöklassningssystemet BREEAM. Alla kontors-, handels- och logistikfastigheter miljöklassas och kan därmed bedömas ur ett hållbarhetsperspektiv. NCC prekvalificerade sex byggnader enligt BREEAM 2009.

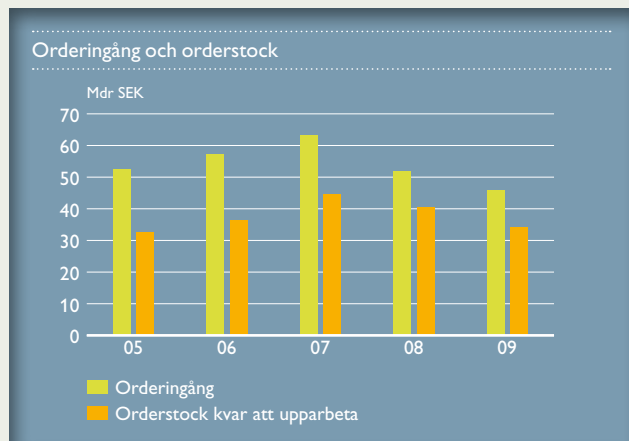
Vi har också beslutat oss för att genomföra "Carbon Footprint". Det gör att vi kommer att kunna mäta organisationens utsläpp av växthusgaser och därmed också sätta tydligare miljömål.

#### NÖJDA KUNDER – STOLTA MEDARBETARE

Vår framgång avgörs av förmågan att möta kundernas förväntningar och krav. Vi värderas bland annat på kvalitet, kostnadseffektivitet, attraktiva erbjudanden och goda samarbetsformer. Det händer tyvärr att vi brister – men den positiva utvecklingen överskuggar våra svagheter. Vi har sänkt våra kostnader genom internationella inköp, plattformstänkande och virtuellt byggande och vi ser att kunderna föredrar vår samarbetsform NCC Partnering.

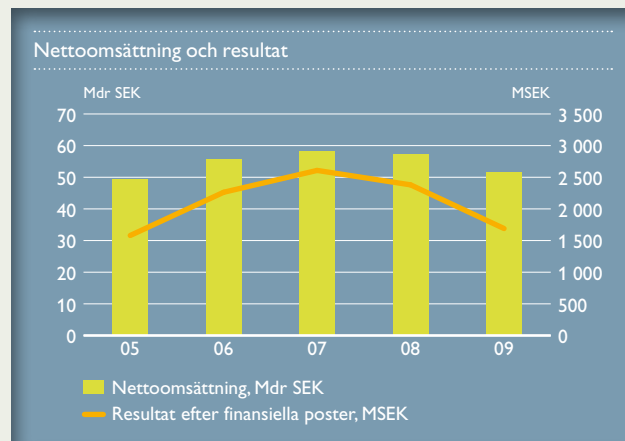
Utän engagerade medarbetare fungerar inte ens de mest geniala strategierna. Trots att vi dragit ner personalstyrkan och tvingats till en rad obekväma åtgärder så ökade stolt-

## "VI PRIORITERAR LÖNSAMHET FÖRE VOLYM"



Ordergången minskade med 11 procent och orderstocken uppgick vid årets slut till 34,1 Mdr SEK. Lågkonjunkturen 2009 medförde sjunkande ordergång i framför allt den svenska entreprenadverksamheten med betydande nedgång för såväl anläggningsprojekt som kommersiella husprojekt. Bostadsmarknaden återhämtade sig i slutet av året. De pågående projekten producerades i fortsatt hög takt, vilket medförde sjunkande orderstock.

## "LÄGRE OMSÄTTNING – FOKUS PÅ KOSTNADERNA"



Efter två års försämrade byggkonjunktur har nettoomsättningen sjunkit i framför allt entreprenadverksamheten. Marknadsanpassade priser har medfört ökad försäljning av bostäder men till negativt resultat efter finansnetto. Marginalerna i entreprenadverksamheten har legat på en fortsatt historiskt hög nivå men volymnedgången medförde ett lägre resultat.

heten över att jobba i NCC. Det är ett gott betyg till ledarskapet i NCC och den enorma vilja som finns i organisationen att ta NCC starkare ur krisen. Vi använder HKI, Human kapitalindex, för att mäta temperaturen bland företagets anställda. Detta resultat jämförs också med andra företag – och det är med glädje jag konstaterar att NCC har höga HKI-värden. NCC är och ska förbli en attraktiv arbetsgivare och ett företag att trivas i.

NCC har också få arbetsolyckor och låg sjukfrånvaro i förhållande till andra företag. Med vår nollvision för ögonen har det viktiga arbetet med att uppnå säkrare och tryggare arbetsplatser fortsatt under 2009.

Stolthet och ansvar. Det är orden som bäst beskriver hur jag känner när 2009 ska summeras. De anställda i NCC har levererat ett starkt resultat i kraftig ekonomisk motvind, trimmat balansräkningen och förberett NCC för framtiden där 2010 kommer att bli ett tufft år. Tillsammans har vi skapat grunden för att kunna investera och positionera oss när marknaden vänder.

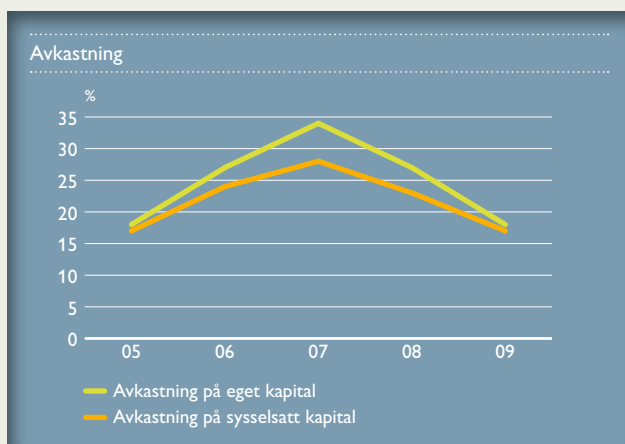
Solna, februari 2010

Olle Ehrlén  
Vd och koncernchef

## ÅRET I KORTHET

- 2009 präglades av lågkonjunktur och en lägre efterfrågan på den nordiska byggmarknaden. NCC:s ordergång minskade med 11 procent jämfört med 2008.
- Resultatet efter finansiella poster uppgick till 1 694 (2 385) MSEK. Det är lägre än föregående år, men ändå ett starkt resultat i ekonomisk motvind och på en hög nivå historiskt sett.
- Avkastningen på eget kapital efter skatt uppgick till 18 (27) procent, vilket är under NCC:s mål om minst 20 procent. Övriga finansiella mål uppnåddes.
- NCC har under 2009 genererat ett starkt kassaflöde, vilket resulterade i en låg nettolåneskuld, 754 (3 207) MSEK, vid årets slut.
- Styrelsen föreslår årsstämman en utdelning för 2009 på 6,00 (4,00) SEK per aktie.

## ”LÄGRE AVKASTNING MEN ÄNDÅ PÅ EN HÖG NIVÅ”



Avkastningen ökade fram till och med 2007 för att 2008 sjunka från en historiskt hög nivå beroende på lägre lönsamhet främst i NCC Housing. Avkastningen på eget kapital blev 18 procent 2009.



# STRATEGISKT FOKUS PÅ KUNDER, KOSTNADER OCH KOMPETENS

## STRATEGINS UTGÅNGSPUNKTER

### VISION

NCC:s vision är att vara det ledande företaget i utvecklingen av framtidens miljöer för arbete, boende och kommunikation.

### MÅL

NCC:s övergripande mål är att ha branschens högsta produktionseffektivitet och de bästa medarbetarna för att på så sätt kunna utveckla de mest attraktiva kunderbjudandena.

### AFFÄRSIDÉ

– ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

NCC utvecklar och bygger framtidens miljöer för arbete, boende och kommunikation. Med stöd i NCC:s värderingar – fokus, enkelhet och ansvarstagande – finner NCC tillsammans med kunderna behovsanpassade, kostnads-effektiva och kvalitativa lösningar som skapar mervärde för alla NCC:s intressenter och som bidrar till en hållbar samhällsutveckling.

## STRATEGINS TRE FOKUSOMRÅDEN

NCC:s strategiska inriktning är att fokusera på produkter och tjänster där koncernen har en styrka gentemot konkurrenterna. NCC:s geografiska fokus är Norden, Tyskland, Baltikum och S:t Petersburg. Strategins tre fokusområden är kunder, kostnader och kompetens.

### KUNDER

Det mest attraktiva  
kunderbjudandet

- NCC Partnering
- Funktionsentreprenader
- Hela värdekedjan
- Hållbar utveckling med fokus på energi
- Hälsosamma byggda miljöer

### KOSTNADER

Den högsta produktionseffektiviteten

- Inköp
- Plattformer
- Projektstyrning
- Virtuellt byggande

### KOMPETENS

Det bästa företaget  
att arbeta för

- Attraktiv arbetsgivare
- Ledarskap
- Värderingar – ansvarstagande



NCC:s konkurrensfördel är kompetens inom såväl utveckling som produktion och eftermarknad, storlek i kombination med stark lokal förankring och finansiell styrka. Genom att tänka globalt och agera lokalt stärker NCC sitt erbjudande, vilket skapar förutsättningar för fortsatt lönsam tillväxt.

#### KUNDER

NCC:s mål är att ha de mest attraktiva kunderbidandena på marknaden. En förutsättning för att lyckas i detta är förståelse för kundens behov, såväl före som under och efter produktionsfasen. Hälsosamma och attraktiva miljöer liksom kostnadseffektivitet, kvalitet och kompetens är självklara kundkrav, och på senare år har också efterfrågan på energieffektiva lösningar ökat. NCC har som övergripande miljömål att bidra till minskad klimatpåverkan och ett steg i detta är att vara ledande inom energieffektivt byggande.

NCC:s kunder är de som investerar i en ny bostad, en byggnad, ett fastighetsprojekt, ett köpcentrum eller olika typer av infrastruktur. Kundernas kunder påverkar också NCC:s affärer – till exempel hyresgäster i ett kommersiellt fastighetsprojekt eller trafikanter som nyttjar infrastrukturen i samhället. För att möta kundernas olika behov är NCC organiserat i olika verksamhetsområden med en stark lokal närvaro.

Inom bygg- och anläggningsverksamheten prioriterar NCC och allt fler kunder samverkansformen NCC Part-

nering. I partnering etablerar alla inblandade i projektet – kunden, byggherren, konsulterna och entreprenören – tidigt i processen ett öppet och förtroendefullt samarbete som baseras på gemensamma mål, gemensamma aktiviteter och gemensamma ekonomiska intressen i syfte att optimera projektet. Projektet i fokus helt enkelt. Partnering ger nöjdare kunder än vid traditionell entreprenad och en stabil lönsamhet för NCC.

Inom verksamheten för kross, asfalt, beläggning och vägservice sker samverkan med kunden i första hand genom funktionsentreprenader, vilka kan innehålla långa underhållskontrakt för exempelvis statliga och kommunala vägnät.

För NCC:s utvecklande verksamheter, boende och kommersiella fastigheter, skapas affärsmöjligheter redan innan marken är förvärvat. NCC är delaktigt från idé kring markexploatering till produktion och försäljning samt eftermarknad. Kunderna är såväl privatpersoner som fastighetsägare, och en nyckelfaktor är att förstå och anpassa erbjudandet efter kundernas behov och önskemål. Bland de viktigaste är att kunna erbjuda energieffektiva och hälsosamma byggda miljöer. NCC har en ledande position när det gäller att utveckla energieffektiva bostäder och kommersiella fastigheter. NCC strävar efter att vara boendekundens första val.

#### KOSTNADER

NCC:s mål är att ha den högsta produktionseffektiviteten i branschen. De viktigaste faktorerna för att öka produktivi-

UTVECKLING > PRODUKTION > EFTERMARKNAD

Bostäder

Kross, asfalt, beläggning, vägservice

Bygg och anläggning

Kommersiella fastigheter

NCC bedriver verksamhet från utveckling till produktion och eftermarknad. NCC:s olika verksamhetsområden finns i hela kedjan men har tyngdpunkter i olika faser. De utvecklande delarna finns främst inom NCC Housing och NCC Property Development, som utvecklar bostäder respektive kommersiella lokaler. Dessa verksamheter kännetecknas av att kapital investeras i ett tidigt skede – i till exempel mark – och är bundet i många år. Tiden från markinvestering till försäljning av ett färdigt projekt kan sträcka sig över flera år. De producerande delarna i NCC finns främst inom bygg- och anläggningsverksamheten. Denna verksamhet binder litet kapital och genererar goda kassaflöden. Inom eftermarknad har NCC främst drift- och underhållsverksamhet av vägnät.

teten är att ha en anpassad organisation, att göra effektiva inköp, utnyttja möjligheterna med industriellt byggande samt ha en god projektstyrning. Genom en hög produktions-effektivitet inom bygg- och anläggningsverksamheten skapas kostnadsfördelar, vilket stärker NCC:s konkurrenskraft inom de utvecklande verksamheterna.

#### INKÖP

Materialflödet i en byggprocess är stort och omkring 65 procent av NCC-koncernens kostnader är relaterade till olika inköp. NCC:s mål är att ha branschens lägsta inköpskostnader. Detta ska nås genom att fortsätta arbetet med att samordna inköpsvolymerna, öka andelen internationella inköp och utvecklas tillsammans med utvalda leverantörer. Hög kvalitet, miljöengagemang och socialt ansvarstagande är självklara parametrar som påverkar material- och leverantörsvälet.

#### INDUSTRIELLT BYGGANDE

NCC arbetar sedan flera år i en alltmer industrialiserad byggprocess. Den industriella processen börjar redan i projekteringsfasen genom design, planering och logistik – det vill säga plattformstänkande. Genom gemensam design kan skalfördelar uppnås, liksom volymer, vilket gynnar inköpspriserna. Planering är en förutsättning för en industrialiserad process och i stora projekt är till exempel logistiklösningar kritiska för att projektet över huvud taget ska kunna genomföras. Plattformstänkande används i olika delar av koncernen för flerbostadshus, småhus, kontor och logistikbyggnader. Specialiserade plattformar används även i produktion av broar, idrottshallar, badrum och installationsschakt. Tre-dimensionella, virtuella, byggmodeller används i allt större utsträckning och dessa kopplas till plattformarna. NCC har tagit en ledande position inom virtuellt byggande och fortsatt forskning, utveckling och användning sker inom detta område.

#### PROJEKTSTYRNING

NCC:s största möjligheter och risker finns i projektstyrningen. Framgången för såväl stora som små projekt ligger till stor del i planering, styrning, kontroll och uppföljning. Helt avgörande för ett projekts framgång är den mänskliga kompetensen, det vill säga ledarskapet. Erfarenhet visar att förlustprojekt ofta beror på bristande projektstyrning. NCC har utarbetat en egen modell för styrning och uppföljning av större projekt. Effektiva inköp, plattformar och kompetenscenter stärker projektstyrningen genom att det skapar en ökad kontroll över alla moment i byggprocessen. Därför är ständigt förbättringsarbete en prioriterad fråga.

#### KOMPETENS

För att kunna ha den högsta produktionseffektiviteten i branschen och de mest attraktiva kunderbidandena krävs att NCC har de bästa medarbetarna och rätt medarbetare på rätt plats. NCC:s ambition är därför att vara det bästa företaget att arbeta för och att i en lågkonjunktur agera ansvarsfullt gentemot de medarbetare som tvingas lämna företaget. NCC är en attraktiv arbetsgivare i flera avseenden enligt den årliga medarbetarundersökningen som från och med 2009 också jämför med konkurrerande företag. Trots stora personalneddragningar under 2009 visar den interna personalenkäten HKI (Humankapitalindex) fortsatt mycket goda värden. För att stärka NCC:s konkurrenskraft som arbetsgivare fokuseras arbetet inom Human Resources på fortsatt värderingsarbete, att stärka och utveckla ledarskapet, karriärplanering och kompensationsfrågor samt att attrahera och långsiktigt rekrytera medarbetare. De övergripande målen är att minimera antalet arbetsolyckor, hålla personalomsättningen på en låg nivå och arbeta med fortsatt kompetensutveckling.



# NCC:s GEOGRAFISKA MARKNADER

## NCC I SVERIGE



Sverige är NCC:s i särklass största marknad och NCC är ledande inom de flesta sektorer såsom anläggning, husbyggande, boendeutveckling, fastighetsutveckling samt kross, asfalt, beläggning och vägservice. Stora kundgrupper är stat, kommun, stora företag inom till exempel gruvindustrin samt privatpersoner som köper bostäder.

Nettoomsättning: 28 793 MSEK

Antal anställda: 10 043

Sysselsatt kapital: 4 686 MSEK

## NCC I NORGE



I Norge har NCC en stor anläggningsverksamhet som bygger vägar, tunnlar, broar och annan infrastruktur. Men NCC utvecklar och bygger också kontor, bostäder och övriga hus samt har en betydande verksamhet inom kross, asfalt, beläggning och vägservice. Stora kunder är norska staten, kommuner, fastighetsföretag och andra stora företag.

Nettoomsättning: 5 914 MSEK

Antal anställda: 1 790

Sysselsatt kapital: 2 415 MSEK

## NCC I FINLAND



Bostadsbyggande och husbyggande står i fokus för NCC i Finland. NCC är en ledande utvecklare av företagsparker, "Business Parks", med ett flertal projekt i Helsingforsområdet. NCC har på senare år ökat sin närvaro inom kross, asfalt, beläggning och vägservice.

Nettoomsättning: 7 521 MSEK

Antal anställda: 2 475

Sysselsatt kapital: 2 387 MSEK

## NCC I DANMARK



I Danmark är NCC en stor aktör inom husbyggande samt kross, asfalt, beläggning och vägservice. NCC har också utvecklat ett flertal fastighetsprojekt. Stora kunder är stat, kommun, olika investerare och privatpersoner.

Nettoomsättning: 6 159 MSEK

Antal anställda: 2 295

Sysselsatt kapital: 4 564 MSEK

## NCC I TYSKLAND



I Tyskland bygger NCC bostäder. NCC finns inom ett antal utvalda storstadsregioner i landet.

Nettoomsättning: 2 560 MSEK

Antal anställda: 692

Sysselsatt kapital: 1 223 MSEK

## NCC I BALTIKUM



I Baltikum bygger NCC bostäder och hus. En etablering har även gjorts inom fastighetsutveckling. Byggandet har koncentrerats till huvudstäderna Tallinn (Estland), Riga (Lettland) och Vilnius (Litauen).

## NCC I S:T PETERSBURG



NCC har investerat i markområden för framtida utveckling av bostäder i S:t Petersburg. NCC har också verksamhet inom asfalt och beläggning.

Nettoomsättning: 778 MSEK

Antal anställda: 415

Sysselsatt kapital: 1 147 MSEK

### VERKSAMHET / TECKENFÖRKLARING



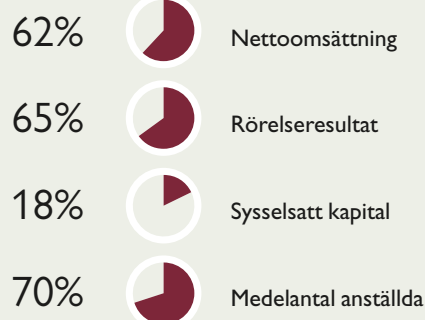
# VERKSAMHETSÖVERSIKT

## NCC:s FYRA VERKSAMHETSOMRÅDEN

## ANDEL AV NCC TOTALT

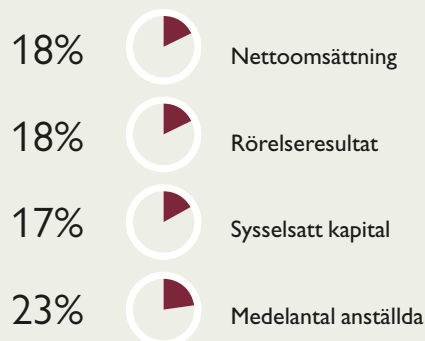
### BYGG OCH ANLÄGGNING

Verksamheten ansvarar för allt NCC:s byggande och är indelad i fyra affärsområden (NCC Construction Sweden, NCC Construction Denmark, NCC Construction Finland och NCC Construction Norway). Construction-enheterna bygger på uppdrag bostäder, kontor, övriga hus, industrilokaler, vägar, anläggningar och övrig infrastruktur. Den huvudsakliga verksamheten bedrivs i Norden och Baltikum.



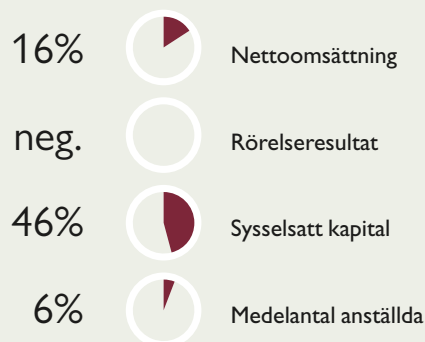
### KROSS, ASFALT, BELÄGGNING OCH VÄGSERVICE

Verksamheten bedrivs i affärsområdet NCC Roads och kärnaffären är produktion av krossprodukter och asfalt samt asfaltbeläggning och vägservice. De olika delarna bildar en naturlig förädlingskedja som är väl integrerad med NCC:s bygg- och anläggningsverksamhet. NCC är den ledande aktören på den nordiska marknaden.



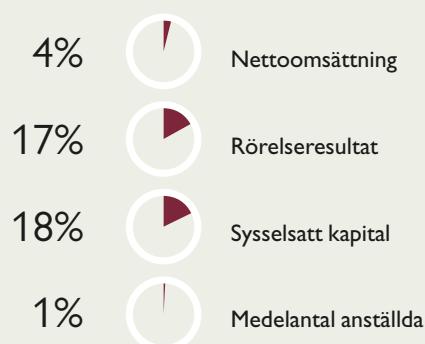
### BOENDEUTVECKLING

Verksamheten bedrivs i affärsområdet NCC Housing, som utvecklar och säljer permanentbostäder på utvalda marknader i Norden, Tyskland, Baltikum och St Petersburg. NCC är verksam i hela värdekedjan från idé och markförvärv till försäljning och eftermarknad. NCC är en ledande aktör på flera nordiska marknader.



### UTVECKLING AV KOMMERSIELLA FASTIGHETER

Verksamheten bedrivs i affärsområdet NCC Property Development, som utvecklar och säljer kommersiella fastigheter på definerade tillväxtmarknader i Norden och Baltikum. NCC kontrollerar hela värdekedjan från idé och affärsutveckling till uthyrning och försäljning. Kontorsfastigheter utgör huvudprodukten men handelsfastigheter och logistikfastigheter är viktiga komplement.

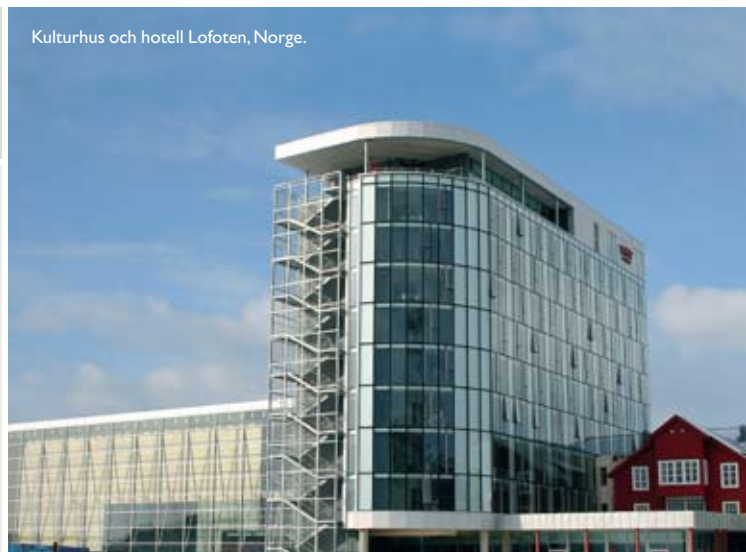


## GEOGRAFISKA MARKNADER

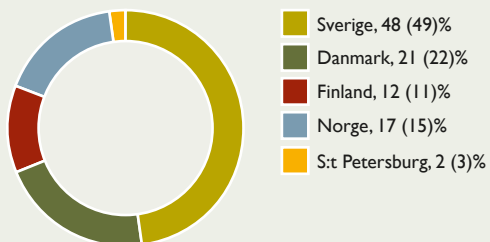
### Nettoomsättning, fördelning



Kulturhus och hotell Lofoten, Norge.



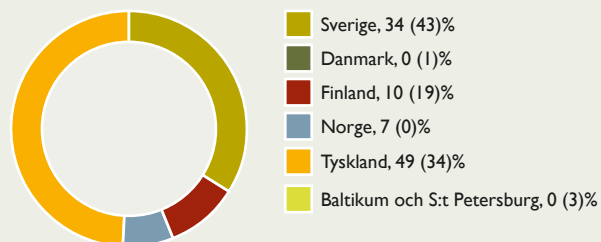
### Nettoomsättning, fördelning



Flygplats Billund, Danmark.



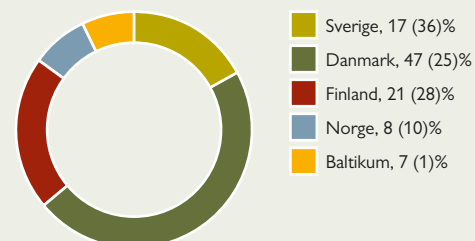
### Bostäder i pågående produktion



Bostäder Ursvik Sundbyberg, Sverige.



### Investeringsvärde och markinnehav



Konferenscenter, Europeiska kemikaliemyndigheten, (ECHA), Helsingfors, Finland.



# MARKNAD OCH KONKURRENTER – LÅGKONJUNKTUR OCH FALLANDE BYGGINVESTERINGAR

Den nordiska bygg- och fastighetsmarknaden präglades under 2009 av finansiell oro och lågkonjunktur. Framst påverkades byggmarknaden, där efterfrågan på bostäder, kontor och övriga hus var svag.

Bostadsmarknaden stärktes något under andra halvåret. Anläggningsmarknaden gynnades av ett starkt infrastrukturbyggande medan efterfrågan på exploateringsarbeten minskade. Efterfrågan på kommersiella fastighetsprojekt var svag 2009.

För 2010 är marknadsutsikterna fortsatt svaga – den nordiska bygg- och fastighetsmarknaden bedöms inte ha någon tillväxt. En viss tillväxt förväntas på anläggningsmarknaden som en följd av statliga infrastruktursatsningar. Även för fastighetsmarknaden bedöms marknadsförutsättningarna vara fortsatt utmanande.

Den generella byggkonjunkturen följer som regel den allmänna ekonomiska utvecklingen, dock med en eftersläpning på minst ett år. Bostadsmarknaden reagerar snabbast på konjunkturutvecklingen eftersom försäljning sker direkt till konsumenterna. Bostadsmarknaden är också särskilt känslig för ränte- och sysselsättningsförändringar. Efterfrågan på att hyra kommersiella lokaler påverkas av den ekonomiska utvecklingen och sysselsättningen. Efterfrågan på att köpa fastighetsprojekt styrs i hög grad av uthyrningsgrad, transparens i marknaden och kapitaltillgång i det ekonomiska systemet.

Övrig husproduktion (kontor, industrilokaler och offentliga lokaler) samt anläggningsmarknaden har en större eftersläpning, eftersom den är beroende av övriga branschers investeringsplaner. Detta resulterar även i att byggprojekt ofta handlas upp i en konjunkturcykel och produceras i en annan. Större projekt löper som regel också över en längre tid.

## FAKTA | MARKNAD OCH KONKURRENTER

### Större konkurrenter i Norden 2009

Nyckeltal och produkter	NCC	Skanska <sup>1)</sup>	Peab	MT Højgaard <sup>2)</sup>	Veidekke	YIT	Lemminkäinen	AF Gruppen	JM	Colas <sup>2)</sup>	CRH <sup>3)</sup>
Omsättning (Mdr SEK)	52	137	35	13	19	37	21	7	9	126	191
Antal anställda (tusental)	18	53	13	5	5	23	9	2	2	74	94
Bostäder	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
Hus	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
Anläggning	●	●	●	●	●	●	●	●			
Asfalt, kross, betong	●	●	●	●	●	●	●	●		●	●
Fastighetsutveckling	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
Maskinverksamhet		●	●	●			●	●			
Marknadsandel, Norden totalt (%)	6	6	4	2	2	4	2	1	1	-4)	-4)

<sup>1)</sup> Av Skanskas omsättning uppskattas cirka 50 Mdr SEK komma från nordisk byggverksamhet.

<sup>2)</sup> Avser perioden oktober 2008–september 2009.

<sup>3)</sup> Avser perioden juli 2008–juni 2009.

<sup>4)</sup> Uppgift saknas.

## MARKNADSUTVECKLING

Under 2009 minskade bygginvesteringarna i Norden totalt sett med cirka 8 procent. NCC:s bedömning är att marknaden kommer vara fortsatt svag 2010.

## KONKURRENTER

Den nordiska byggmarknaden är nationell, mycket fragmenterad och kännetecknas av hård lokal konkurrens. På de lokala marknaderna konkurrerar NCC med tusentals mindre entreprenadföretag. Större anläggningsprojekt i Norden upphandlas ofta i internationell konkurrens med Europas största byggföretag och de riktigt stora anläggningsprojekten drivs ofta i konsortier.

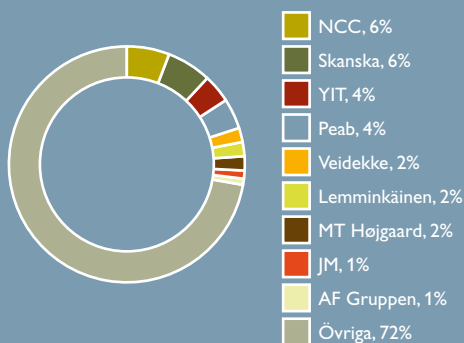
På nordisk basis är NCC:s främsta konkurrenter svenska Skanska och Peab, danska MT Højgaard, norska Veidekke samt finländska YIT och Lemminkäinen. I Sverige är JM en stor konkurrent när det gäller bostadsutveckling. Inom anläggningsprojekt och vägbyggande samt asfalt och beläggning i Norden är även statliga och kommunala produktionsenheter betydande konkurrenter, till exempel Svevia i Sverige, Mesta i Norge och Destia i Finland. I Danmark och Finland är även Colas och CRH konkurrenter inom asfalt och kross.

Inom fastighetsutveckling finns det utifrån ett nordiskt perspektiv ett fåtal stora aktörer där NCC är en av de dominerande. Övriga är svenska Skanska och danska Själso-gruppen. På den lokala marknaden kan även andra aktörer vara betydande konkurrenter, som finska YIT och ROM Utveckling i Norge.



Bostäder Saltsjöqvarn Stockholm, Sverige.

## Marknadsandelar 2009, procent



Den nordiska byggmarknaden är mycket fragmenterad. NCC är ett av de två största bolagen i Norden med en marknadsandel på 6 procent. Byggmarknaden i Norden omsatte 2009 cirka 883 Mdr SEK (exklusive renovering av bostäder).

(Källa: Euroconstruct.)

Lersögraven Köpenhamn, Danmark.



# BYGG OCH ANLÄGGNING

## – ALLT NCC:s BYGGANDE FRÅN BOSTÄDER TILL INFRASTRUKTUR

NCC är ett av de ledande byggföretagen i norra Europa med omfattande produktion av bostäder, hus, vägar och anläggningar.

NCC:s byggande verksamhet, Construction, möter varje dag kunder från både den privata och offentliga sektorn. Det är allt från kommuner, landsting, statliga verk och allmännyttiga bostadsbolag på den offentliga sidan till handels-, industri- och tjänsteföretag på den privata sidan.

Varje dag genomförs också interna samarbetsprojekt med NCC Property Development som utvecklar kommersiella fastigheter och NCC Housing som utvecklar bostäder. Affärsområdet NCC Roads, som producerar kross, asfalt och utför asfaltsbeläggning är en annan viktig intern samarbetspartner i till exempel markentreprenader och infrastrukturprojekt.

### BYGG OCH ANLÄGGNING RUNT ÖSTERSJÖN

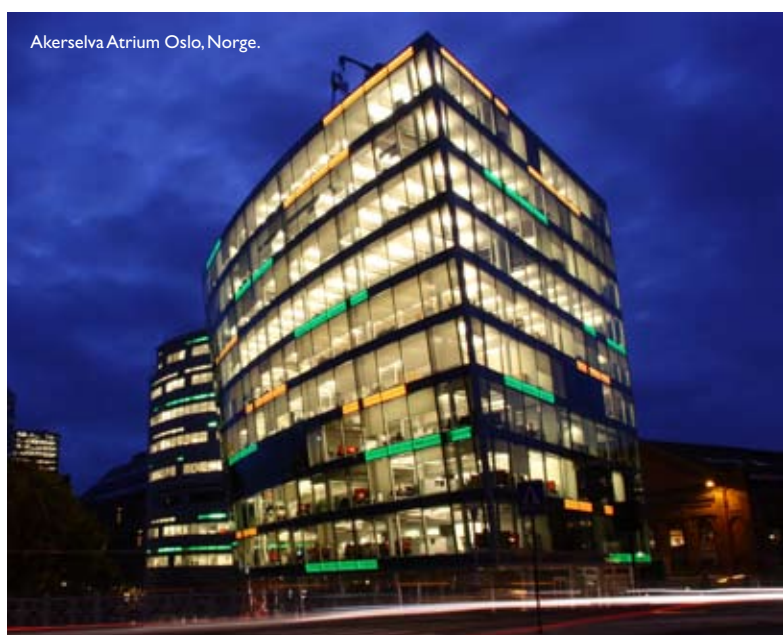
NCC:s bygg- och anläggningsverksamhet finns representerad i Danmark, Finland, Norge, Sverige, S:t Petersburg och i de baltiska länderna. Närvaron och NCC:s erbjudande skiftar en del mellan marknaderna.

I Sverige fördelas orderingen i regel jämnt mellan byggandet av bostäder, hus och anläggningar. Anläggningsprojekten ökade sin andel under 2009 till följd av nedgången för bostäder, kontor och andra husprojekt. NCC är en av de absolut största aktörerna på marknaden med stor geografisk spridning och stark lokal förankring.

I Finland dominerar bostadsproduktionen följd av kontorsbyggande. Andelen renoveringsarbeten ökade under 2009 och stod för 20 procent av omsättningen. NCC är också verksam i de baltiska länderna och S:t Petersburg, i huvudsak inom bostads- och kontorsbyggande. NCC bedriver ingen anläggningsverksamhet i Finland.

I Norge har NCC en lång tradition av anläggningsarbete, där vägar, tunnlar och infrastruktur bildar en stark bas. Men NCC har också en byggverksamhet som bland annat bygger bostäder, kommersiella lokaler och offentliga byggnader som skolor och sjukhus.

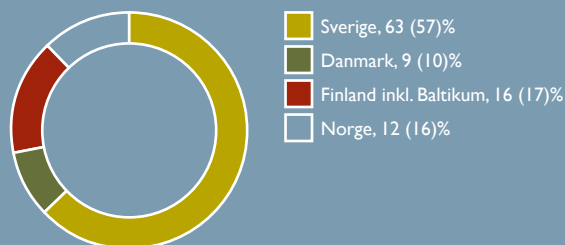
I Danmark har bostadsmarknaden gått kraftigt tillbaka sedan 2006, vilket medfört att NCC:s verksamhet krympt under flera års tid. Anläggningsverksamheten är stabil. NCC har en mindre marknadsandel av bygg- och anläggningsmarknaden i Danmark.



Akerselva Atrium Oslo, Norge.

### FAKTA | BYGG OCH ANLÄGGNING

#### Geografiska marknader, nettoomsättningens fördelning



Sverige är den största marknaden för NCC:s bygg- och anläggningsverksamhet och utgör 63 (57) procent av omsättningen. Ökningen jämfört med 2008 beror på en hög orderstock vid 2009 års ingång, som möjliggjort en hög upparbetning. I Norge sjönk omsättningen kraftigt under första halvåret.

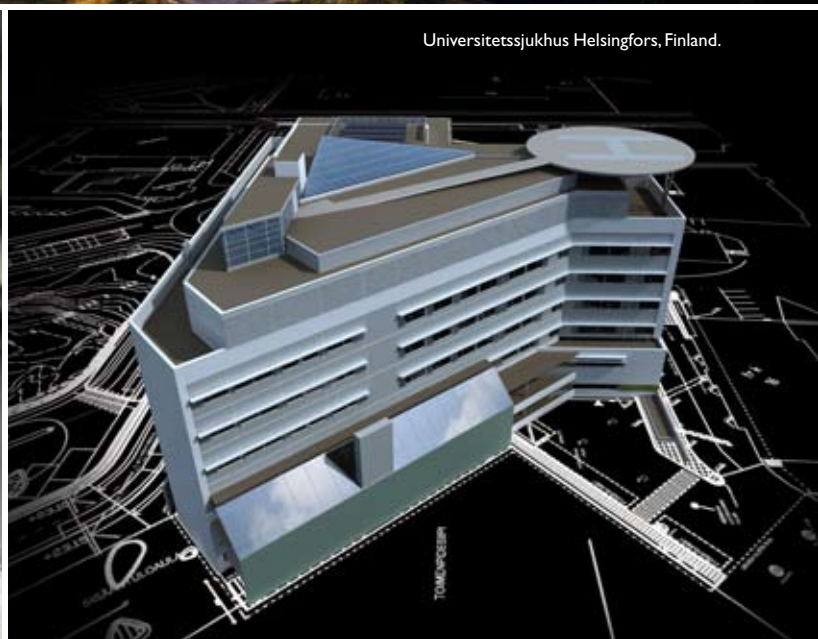




Bro över Hudälven Bohuslän, Sverige.



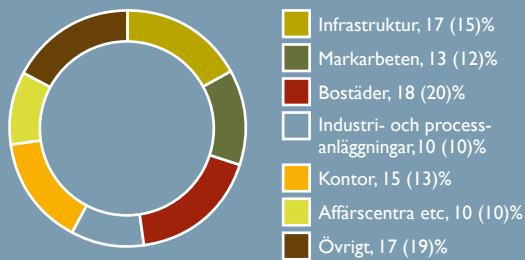
Tunnel Finnfast, Norge.



Universitetssjukhus Helsingfors, Finland.

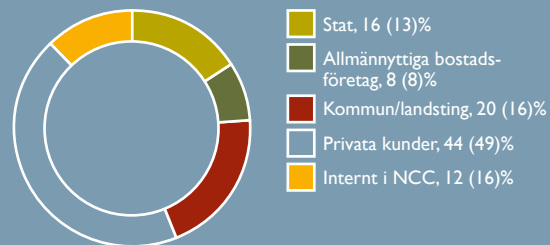
NETTOOMSÄTTNING 35 328 MSEK | ANTAL ANSTÄLLDA 12 423

Produktmix



NCC har en bred produktmix. Under 2009 minskade andelen bostäder medan infrastruktur ökade.

Kundmix



Efterfrågan från den offentliga sektorn påverkades inte i lika stor omfattning av lågkonjunkturen som den privata, och andelen offentliga kunder ökade. En lägre bostadsproduktion i egen regi medförde att andelen internt i NCC minskade.

## BYGGPROCESSENS LOGIK

Gemensamt för all byggproduktion, oavsett om det handlar om att bygga småhus, anlägga vägar eller uppföra idrottsanläggningar, är att projekten är väl avgränsade med start- och sluttider, binder förhållandevis lite kapital och genererar ett kontinuerligt kassaflöde till verksamheten.

Kassaflödet från byggverksamheten stödjer NCC:s möjligheter att även bedriva utveckling av kontor och bostäder, vilket är mer kapitalkrävande.

Kärnkompetensen för den byggande delen av NCC är att hantera den komplexitet som det innebär att organisera en mångfald av projekt, allt från stambyten i flerfamiljshus till stora nationella infrastrukturprojekt.

Kraven är i grunden desamma – projekten ska levereras i tid, med rätt kvalitet och till överenskommet pris.

NCC:s bygg- och anläggningsverksamhet driver cirka 4 000 projekt årligen i Norden. Projektens storlek varierar från några hundra tusen kronor i omsättning och genomförande på några dagar till projekt som löper över flera år och omsätter miljardbelopp.

Det som förenar projekten, oavsett storlek och marknad, är att de många gånger är unika utan möjligheter till repetitiva effekter. NCC:s kompetens när det gäller planering, logistik, resursallokering, tekniskt kunnande, flexibilitet och riskhantering är därför avgörande konkurrensmedel i en allt mer internationaliserad nordisk byggmarknad.

## STRATEGIN ÄR GRUNDEN

NCC:s strategi för att uppnå långsiktig lönsamhet och konkurrenskraft fokuserar kring kunder, kostnader och kompetens.

NCC Constructions fokusområden partnering, virtuellt byggande, plattformar och inköp hanterar kostnadsfrågorna och nyttan för kunderna. För att kunna erbjuda kunderna effektivare byggprocesser sker det i NCC en omfattande kompetensuppbyggnad inom kritiska områden såsom projektutveckling, plattformar och virtuellt byggande. NCC har också byggt upp mycket kunskap inom samarbetsformen partnering och är idag ledande på området.

## PARTNERING ÖKAR

Satsningen på samarbetsformen partnering, där kunden, NCC och andra deltagare i projektet tillsammans formulerar projektets mål och med ett gemensamt ansvar sedan genomför arbetet har fallit mycket väl ut.

Många kunder, både privata och offentliga, efterfrågar numera samarbetsformen och antalet partneringsprojekt ökade. 2009 bibehölls omsättningen inom partnering 10 (10) Mdr SEK trots en lägre total omsättning i koncernen.

Partneringsprojekt levereras i tid, till rätt kostnad och utan efterföljande tvister. NCC och kunden sparar därmed såväl tid som pengar.

## RISKHANTERING OCH LÖNSAMHET

För NCC:s byggverksamhet gäller det också att kunna hantera risker. En marginalhöjning på en procentenhet har en väsentlig större resultat effekt än en volymökning på 5–10 procent. Riskhanteringen grundar sig på väl fungerande gemensamma verksamhetssystem och utvecklade rutiner vid anbudslämning för nya projekt.

## OMVÄRLD OCH MARKNAD

Den nordiska byggmarknaden var svag under 2009 med en minskad efterfrågan på bostäder, kontor och övrigt husbyggande, främst från privata kunder. Den offentliga sektorns investeringar påverkades i mindre grad av lågkonjunkturen.

I slutet av året avtog dock nedgången och vissa ljusglimtar kunde skönjas inom både bostads- och anläggningssektorn. Låg ränta och expansiv finanspolitik gynnade bostadsmarknaden och NCC startade fler bostadsprojekt, efter en period av god bostadsförsäljning.

För anläggningsmarknaden ser det mer positivt ut med viss tillväxt 2010, men det beräknas inte kunna kompensera för den svaga marknaden för hus och kommersiella fastigheter.

### LÄGRE EFTERFRÅGAN I SVERIGE

Betydligt lägre efterfrågan kännetecknade den svenska bygg- och anläggningsmarknaden 2009. Efterfrågan av hus och bostäder backade ordentligt i början av året. I slutet av året ökade dock efterfrågan för nya bostäder, men från en låg nivå. Orsaken var lägre räntor och en minskad oro på bostadsmarknaden.

NCC bildade hösten 2008 en grupp speciellt inriktad mot infrastrukturprojekt i Sverige. Under 2009 ökade anläggning sin andel av orderstocken. En tydlig trend i Sverige var den ökade internationella konkurrensen på stora anläggnings- och infrastrukturprojekt.

### SVAG DANSK EKONOMI

De danska bygg- och anläggningsinvesteringarna backade 11 procent under 2009. Störst nedgång noterades i bostads- och kontorsbyggandet, medan renoverings- och anläggningsmarknaden hade en mindre tillbakagång. Avmattningen präglade också NCC Construction Danmarks omsättning och intjäning.

Dansk ekonomi förväntas vända till en svag ekonomisk tillväxt 2010 och byggnäringen får ett visst stöd av regeringens stimulanspaket. Tillbakagången på bostads- och kontorsmarknaden förväntas dock fortsätta.

### SVAG ÅTERHÄMTNING I FINLAND VÄNTAS

Byggbranschen i Finland försvagades 2009, främst till följd av minskat byggande av kommersiella lokaler och kontor. Statliga stimulansåtgärder hade en positiv effekt på både

## PROJEKTERING OCH PLATTFORMAR

NCC:s storlek som byggföretag i kombination med viljan att skapa en effektiv byggprocess skapar en god grund för att utveckla projekterings- och planeringsverktyg och plattformar. Det finns också skalfördelar i att kunna förhandla fram volymrabatter på inköp av varor och tjänster.

Gemensamma plattformar för respektive bostäder, hus och anläggningar har stor betydelse för kvalitetsarbetet och för möjligheterna att sänka kostnaderna. Det är NCC:s sätt att industrialisera byggprocessen där de gemensamma byggstenarna utgår från väl beprövade tekniska lösningar. Genom att i större utsträckning använda samma lösningar skapas också större inköpsvolymmer på enskilda varor, vilket bidrar till kostnadsänkningar.

NCC utvecklar plattformar inom samtliga verksamhetsområden och kan erbjuda allt från idrottshallar, vårdboenden, kontor, logistikanläggningar, vägar, till broar och bostäder som utgår från ett plattformstänkande.

## EFFEKTIVARE BYGGEN MED 3D

Virtuellt byggande är numera en naturlig del i många projekt och har, rätt använt, förmågan att förändra hela byggprocessen. Inom NCC används allt oftare 3D-modeller som stöd för kommunikationen mellan de olika processerna i ett byggprojekt. Med 3D-modeller får alla inblandade i projektet en gemensam bild av både byggprocessen och den färdiga byggnaden. Kvaliteten höjs och kostnaderna sjunker tack vare effektivare projektering och genomförande.



Hamnhuset, ett passivhus i Göteborg, Sverige.

bostadsproduktionen och renoveringsarbetena. Den värsta nedgången är över, men återhämtningen blir svag med stigande arbetslöshet, enligt prognoser från finska finansministeriet. Under 2010 förväntas efterfrågan på nya bostäder öka tack vare låga räntenivåer.

NCC förväntas starta fler bostadsprojekt 2010 men volymerna för kontorsprojekt bedöms minska. Den ökade efterfrågan på renoveringsarbeten har öppnat nya möjligheter för den finska verksamheten.

Byggverksamheten i de baltiska länderna drabbades hårt av den ekonomiska tillbakagången och situationen riskerar att bli fortsatt svår med förmodad nedgång av BNP även 2010. Svag efterfrågan och osäkra marknadsutsikter på bostadsmarknaden medförde minskade investeringar, men med lägre räntor kan efterfrågan på bostäder komma att stabiliseras något 2010.

## STABIL ANLÄGGNINGSMARKNAD I NORGE

Den norska marknaden kännetecknades av fallande investeringar för bostadsbyggande och kontorslokaler samtidigt som anläggningsmarknaden var förhållandevis stabil. För NCC:s del innebar det lägre omsättning på bostads- och kontors-

projekt och en stabil omsättning av anläggningsarbeten samt flera offentliga projekt. Bland annat fick NCC i slutet av 2009 flera bygguppdrag för skolor och undervisningslokaler.

Positiva signaler på den norska bostadsmarknaden i slutet av 2009 indikerade en förbättring av marknaden. NCC:s norska bygg- och anläggningsverksamhet anpassas successivt till de nya förutsättningarna.

### Byggmarknaden i Norden 2010

Segment	Sverige	Danmark	Finland	Norge
Bostäder	↗	→	↗	→
Hus	↘	→	↘	↘
Anläggning	→	↗	— <sup>1)</sup>	→
<b>Totalt</b>	↗	→	↘	→

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



Tulli Business Park Tammerfors, Finland.

Enkelt uttryckt, så byggs projektet i skala 1:1 i en tredimensionell datamodell innan det byggs fysiskt. Det ger en mer rationell byggprocess med effektivare planering, bättre logistik och mindre svinn.

Virtuellt byggande kan användas i alla byggprojekt från bostads- och husproduktion till anläggnings- och infrastrukturprojekt. NCC har redan påbörjat utvecklingen av både 4D och 5D vilket innebär att tids- och kostnadsaspekter tas med i modellen. NCC är en ledande aktör inom virtuellt byggande, inte bara i Norden, utan även globalt.

#### INKÖP AV MATERIAL OCH TJÄNSTER

Inköp av material och tjänster står för cirka 65 procent av NCC-koncernens kostnader och det är därför fortsatt stort fokus på de möjligheter som finns till kostnadsbesparingar.

Traditionellt har byggbranschen ofta handlat upp material och tjänster från lokala byggmaterialleverantörer och underentreprenörer, vilket gjort att konkurrensen varit mycket svag. Det har varit en bidragande orsak till att byggkostnaderna under lång tid ökat mer än konsumentprisindex.

I Norrköping i Sverige har NCC en armeringsfabrik som försåg den svenska byggverksamheten med 24 000 ton armeringsprodukter under 2009. All armering köps från utomnordiska leverantörer och förädlas sedan i Norrköping som också fungerar som logistiknav.





Sollentuna Centrum, Sverige.

NCC:s inköpsarbete följer två huvudspår. Det första är att samordna inköpen i Norden med syfte att åstadkomma volymfördelar. En annan positiv effekt av koordinerat inköp är att antalet leverantörer och olika artiklar minskar, vilket har en kostnadsbesparande effekt.

Det andra huvudspåret är att köpa varor och tjänster internationellt. NCC:s inköpskontor med ett 30-tal medarbetare finns i Ryssland, Baltikum, Polen, Tjeckien, Tyskland, Turkiet och Kina. Trots lägre omsättning, en svag svensk krona och finansiell oro låg de internationella inköpen i nivå med 2008 och kostnadsbesparingarna ökade under 2009 ytterligare. I genomsnitt låg kostnaden för inköpta varor internationellt drygt 20 procent lägre jämfört med om motsvarande inköp skulle gjorts i Norden. Ytterligare en positiv effekt av internationella inköp är den indirekta påverkan på den lokala prissättningen.

Inköpen av internationella underentreprenader är ett område som vuxit under 2009. Det blir vanligare med upphandlingar där NCC köper helhetslösningar som inkluderar material, transporter och montagetjänster och i vissa fall även projektering.

De vanligaste internationella inköpen är stommar, fasader i glas och aluminium samt stål- och betongprodukter.

De samordnade inköpen i Norden och internationella inköp har skapat en bättre konkurrenssituation på de nordiska byggmarknaderna och blivit en viktig del i NCC:s kontinuerliga strävan mot kostnadsbesparingar.

#### HÄLSA, MILJÖ OCH SÄKERHET

Ett effektivt och väl fungerande byggprojekt kännetecknas nästan alltid av låg sjukfrånvaro och få arbetsskador. Planering och kontroll av verksamheten innefattar bra styrning och uppföljning av arbetet med miljö, hälsa och säkerhet. NCC lägger mycket resurser på utbildning, stöd och uppföljning av arbetsmiljöåtgärder i alla de länder bolaget är verksamt. Alla i Sverige som arbetar med planering, kalkylering och projektering kommer att under 2009–2010 att ha genomgått arbetsmiljöutbildning för att redan på planeringsstadiet förebygga moment och situationer som kan ge förslitningsskador eller leda till olyckor.

Det är ett uppdrag utan slutdatum och där NCC under 2009 bildade en landsövergripande hälso- och säkerhetsgrupp för att hantera de viktigaste problemområdena såsom fallolyckor och lyft av tunga betongelement.

#### ALLT FRÅN GREENBUILDING TILL PASSIVHUS

NCC har utvecklat metoder för att kunna bygga lågenergi- och passivhus för att möta kundernas krav på mer energieffektiva byggnader. NCC är ett av de byggbolag i Norden som byggt flest passivhus, både i form av radhus och som flerfamiljshus.

NCC har också byggt ett flertal hus klassificerade enligt EU-initiativet GreenBuilding och har under 2009 uppfört både sjukhus, kontor, handels- och lagerlokaler som möter GreenBuildingkriterierna för energiförbrukning. Det betyder att byggnaderna använder 25 procent mindre energi än gällande norm för respektive land.

# PRODUKTION AV KROSS OCH ASFALT, BELÄGGNING OCH VÄGSERVICE

NCC Roads verksamhet är grunden för allt byggande. Basen är produktion av krossprodukter och asfalt samt asfaltbeläggning och vägservice. De olika delarna hänger ihop och bildar en naturlig förädlingskedja som är väl integrerad med NCC:s bygg- och anläggningsverksamhet.

Stenmaterial, som i huvudsak utvinns i egna täkter, används både som ingrediens i asfalt och som insatsmaterial i bygg och anläggningsprojekt. Asfalten tillverkas i egna asfaltverk och används sedan i vägbeläggningar. Vägnetet måste alltid underhållas och ofta tecknas fleråriga vägservicekontrakt.

Med högteknologiska tillverkningsprocesser levereras insatsmaterial och asfalt till allt från garageuppfarter och mindre vägar till komplexa infrastrukturprojekt. Leveranserna går även till övrig bygg- och anläggningsverksamhet. Stenmaterial används till exempel vid grundläggning av bostäder, kontor och industrier, men också i betongindustrin.

## ÖKAD ANDEL OFFENTLIGA KUNDER

Kundbasen för kross, asfalttillverkning, beläggning och vägservice är de kommunala och offentliga förvaltningarna och den privata sektorn. Med det försämrade konjunkturläget 2009 har kundbasen alltmer förskjutits från privata till offentliga kunder och då främst de statliga. Den privata marknaden för asfalt och leveranser av grus- och krossprodukter utgör dock den största delen av kundbasen.

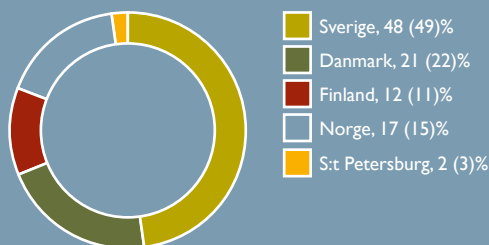
I allt högre grad erbjuder NCC de offentliga kunderna helhetsåtaganden, såsom funktionskontrakt, med långsiktig planläggning av resurser för beläggning, service och underhåll av vägnät under ett antal år.

## LOKALT MARKNADSLEDANDE

Marknadsnärvaren är koncentrerad till de nordiska länderna där bolaget är den ledande aktören i branschen. Sverige är den enskilt största marknaden med ungefär 50 procent av

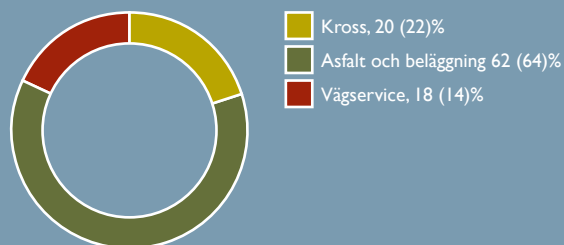
## FAKTA | KROSS, ASFALT, BELÄGGNING OCH VÄGSERVICE

Geografiska marknader, nettoomsättningens fördelning



Fördelningen mellan marknaderna är relativt konstant och samvarierar med marknadsutvecklingen på byggmarknaden. Sverige är den största marknaden och svarar för knappt hälften av omsättningen.

Produktmix



Asfalt och beläggning är den dominerande produkten för Roads. Tjänsten vägservice fortsatte att öka under 2009 och är snart lika stor som krossverksamheten.

omsättningen. Asfalt- och beläggningsverksamhet bedrivs även i S:t Petersburgområdet.

Under 2009 fortsatte NCC det strategiska arbetet med att vara lokalt marknadsledande, att säkra tillgången på stenmaterial från egna tätortsnära täkter samt att förstärka samordning inom affärsområdet.

Byggmarknaden i de nordiska länderna hade en negativ utveckling under året och det bidrog till en generell avmattning och minskade volymer av kross, asfalt och beläggningsarbeten. NCC Roads verksamhet är relativt konjunkturberoende, men de statliga insatserna att stimulera byggsektorn med infrastruktursatsningar dämpade nedgången 2009.

Till följd av ett minskat bostads- och husbyggande sjönk också efterfrågan på krossprodukter till betongindustrin.

Marknaden för vägservice var däremot stabil under 2009 och är inte speciellt konjunkturkänslig. Vägservice är ett viktigt utvecklingsområde med en god tillväxtpotential och under året tecknades ett antal strategiska kontrakt.

#### GRÖNA PRODUKTER, ÅTERVINNING OCH EFFEKTIVA TRANSPORTER

Kundernas miljömedvetenhet ökar och NCC satsar offensivt på energieffektivisering och återvinning.

En rad gröna produkter och produktionsmetoder har utvecklats. Investeringar i asfaltverk görs för att kunna öka kapaciteten och möta en ökad efterfrågan på gröna produkter.

Produkter och metoder som minskar den negativa påverkan på miljön har samlats under namnet NCC Green Concept och varumärkesskyddats. Mest känt är NCC Green Asphalt, en produktionsmetod där energiförbrukningen och koldioxidutsläppen är väsentligt lägre än vid tillverkning av traditionell varmasfalt.

Det är mer energieffektivt att återvinna asfalt och annat material än att nyproducera. Allt fler anläggningar inom

NCC har därför förbättrat kapaciteten för återvinning, vilket ger en mer kretsloppsanpassad verksamhet. 2009 bestod den totala mängden av den producerade varmasfalt av 11(8) procent återvunnen asfaltgranulat.

NCC:s återvinningscentral, Miljöfabriken, är ett exempel där använt material som kross, grus, sand och jordprodukter tas emot i en särskild anläggning, förädlas och säljs vidare som nya produkter.

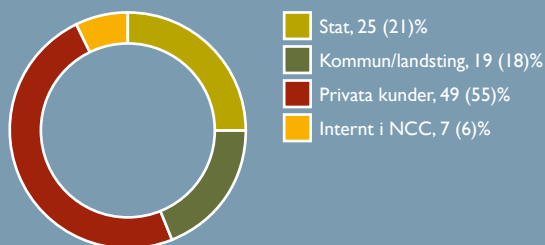
Återvinning av uppsopad vägsand, som rensas och sedan återanvänds både som halkstopp och i asfaltproduktionen istället för nyproducerat krossmaterial, är en metod som också minskar påverkan på miljön.

Effektiv transportplanering minskar energiåtgången i verksamheten. Genom logistikcenter, GPS-teknik och mobila kontor förbättras möjligheten att planera verksamheten och på så sätt minska ledtider, antalet transporter och sänka kostnaderna vid leveranser av kross och asfalt.



NETTOOMSÄTTNING 10 338 MSEK | ANTAL ANSTÄLLDA 4 040

#### Kundmix



Den största kundgruppen är privata. Andelen statliga kunder ökade under 2009 till följd av bland annat en större andel vägservice.



# BOENDE – UTVECKLING OCH FÖRSÄLJNING I EGEN REGI

NCC utvecklar och säljer permanentboende, allt från villor och radhus till lägenheter i flerfamiljshus. Kunderna är både privatpersoner som vill köpa sin egen bostad, kommunala bostadsbolag, privata fastighetsägare och finansiella investerare som ser värdet i att investera i bostadsprojekt.

Att utveckla bostadsområden är en kundstyrd process baserad på grundliga analyser av framtida bostadsbehov. NCC är verksam i alla delar av värdekedjan, från projektidé och analys till markförvärv, konceptutveckling, produktion, marknadsföring och försäljning fram till den avslutande fasen med eftermarknad och kundvård.

Hela utvecklingsprocessen sker i nära samarbete med kommuner, markägare, arkitekter och andra intressenter. Produktionen av bostäderna sköts av affärsområdena inom NCC:s bygg och anläggning.

NCC verkar i Norden, Tyskland, Baltikum och S:t Petersburg. Verksamheten är koncentrerad till storstadsregioner med tillväxt och med en stabil lokal arbetsmarknad som skapar efterfrågan på nya bostäder.

Med affärsområdet NCC Housing, som bildades den 1 januari 2009, samlas all kompetens inom boendeutveckling under ett tak. Det innebär ett lärande över landsgränserna och en kunskapsuppbyggnad i förmågan att driva utvecklingsprojekt.

Grunden i professionell boendeutveckling handlar om förmågan att köpa utvecklingsbar mark och bygggrätter och sedan förvandla dem till attraktiva boendemiljöer. Det är en kapitalintensiv verksamhet där NCC bedömer vilka markområden på de olika marknaderna som kan ge störst avkastning över tiden.

Det nya affärsområdet bidrar till ett ökat kundfokus och förstärkt kunskap kring kundernas behov och gör det möjligt att dra nytta av en rad synergier i allt från marknadsföring, försäljning och kapitalallokering till produktutveckling. Organisationen strävar efter att på sikt använda samma administrativa stödsystem och försäljningskanaler, där internet är det viktigaste verktyget, på samtliga marknader där NCC är verksam.

## FAKTA | BOENDEUTVECKLING

Byggrätter i NCC, byggstartade och sålda bostäder i egen regi

	Sverige		Danmark		Finland		Baltikum och S:t Petersburg		Norge		Tyskland		Koncernen totalt	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Byggrätter	15 200	14 200	1 145	1 086	5 338	5 895	6 542	5 992	1 949	2 089	1 698	1 920	31 872	31 182
Byggstartade bostäder	334	202	0	27	191	489	0	-64	131	0	482	914	1 138	1 568
Sålda bostäder	1 287	591	143	39	794	757	188	99	122	8	741	922	3 275	2 416
Bostäder i pågående produktion	657	1 753	0	13	191	785	0	131	131	0	959	1 383	1 938	4 065
Försäljningsgrad pågående produktion, %	84	39	0	100	35	36	0	14	79	0	81	69	77	48
Upparbetningsgrad pågående produktion, %	58	64	0	77	24	67	0	91	40	0	89	82	69	71
Osålda bostäder	80	137	51	194	92	295	125	133	1	20	42	52	391	831



## VIRTUELLA VISNINGAR

Internet blir allt viktigare som säljkanal. Nya visualiseringsverktyg gör det möjligt för kunder att virtuellt vandra runt i de bostäder de är intresserade av. Med webbaserade försäljningsverktyg ökar kundernas vilja att köpa sin nya bostad i ett tidigt skede – långt innan det finns visningslägenheter att besöka. Allt fler kunder hittar sitt nya boende via NCC:s webbplats.

I det nya affärsområdet koncentreras resurserna för att kunna vässa marknads- och försäljningsprocessen ytterligare. Samordning av marknadsföring och försäljning påbörjades under 2009.

## KONCEPTUTVECKLING

I konceptutvecklingsfasen förvandlas markområden till konkreta projekt. Det sker i samråd med kommuner i detaljplanarbetet och ibland även i samarbete med investorer som är intresserade av att förvärva hela projekt.

## PLATTFORMAR GER SKALFÖRDELAR

Utvecklingen av plattformar för bostäder är en central fråga. Målet är att skapa en gemensam plattform vilket ger stora skalfördelar med lägre kostnader, större inköpsvolym och förbättrad kvalitet samtidigt som energieffektiva lösningar slår igenom på bred front. Bostadskunderna kan dra nytta av lägre energiförbrukning när de egenskaperna byggs in redan på ritbordet. Med gemensamma plattformar kommer NCC, med bibehållen flexibilitet, kunna designa attraktiva bostäder och samtidigt hålla nere produktionskostnaderna.

## PAKETFÖRSÄLJNINGAR VANLIGARE

Privatkunderna står för 80 procent av alla bostadsköp. I de nordiska länderna utvecklas bostäder i mellanprissegmentet. I Tyskland är det istället de lägre prissegmenten som utgör basen för verksamheten.

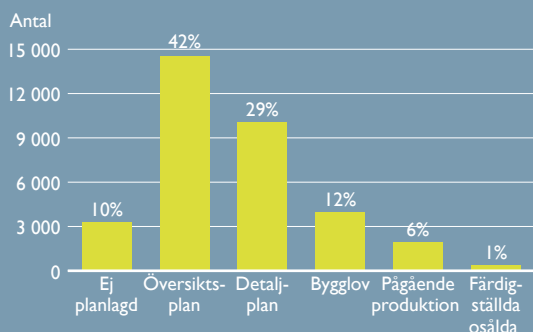
Investorer i form av bostads- och fastighetsbolag samt bostadsfonder står för 20 procent av försäljningen.

NCC är en erfaren boendeutvecklare med många attraktiva markområden i portföljen och arbetar kontinuerligt med att stärka kompetensen för att kunna växa mot professionella aktörer. Under 2009 genomfördes flera "paketförsäljningar" framför allt i Sverige och Finland där utvecklingsuppdrag innefattande både mark och entreprenad såldes till investerare. Även på den tyska marknaden genomförde NCC paketförsäljningar under 2009.



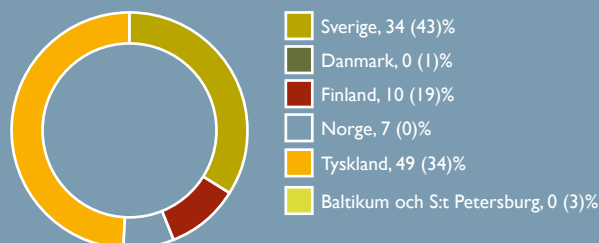
## NETTOOMSÄTTNING 8 996 MSEK | ANTAL ANSTÄLLDA 965

### Byggrättsportfölj, pågående och färdigställda bostäder



Av total portfölj på 31 872 byggrätter är cirka 14 000 långt fram i utvecklingsprocessen med färdigt bygglov eller detaljplan vilket ger en god potential för projektstarter de kommande åren. Av den resterande delen av byggrättsportföljen har den största delen en översiktsplan för bostadsbebyggelse. En stor del av värdeskapandet i boendeutveckling ligger i att framgångsrikt driva detaljplanarbetet och tillsammans med kommuner skapa attraktiva boendemiljöer. Procentsiffran anger andel av NCC:s totala byggrätter.

### Geografiska marknader, bostäder i pågående produktion



2009 byggstartade NCC bostäder i Tyskland, Sverige, Finland och Norge. En stor del av bostäderna i pågående produktion fanns vid årsskiftet i Tyskland och Sverige. Inga bostäder startades i Danmark, Baltikum och S:t Petersburg under 2009.

## MILJÖ OCH TRYGGHET I FOKUS

Bostadskunderna efterfrågar i allt högre grad bostäder med låg energiförbrukning. NCC:s uttalade mål är att minska byggnaders energianvändning i syfte att minska klimatpåverkan under hela dess livslängd. Alla NCC:s egenutvecklade bostäder, på samtliga marknader, ska ha en energiförbrukning som ligger under normen på respektive marknad. Till exempel ska energiförbrukningen för egenutvecklade bostäder i Sverige ligga 20 procent under normen.

NCC är ledande i Norden när det gäller passivhus och har färdigställt ett flertal radhus och flerbostadshus. På den svenska marknaden påbörjade NCC under 2009 bygget av det första egenutvecklade flerbostadshuset med passivhusstandard.

Klimatdeklarerade bostäder gör det enklare för kunden att göra ett miljöriktigt bostadsval. NCC klimatdeklarerar redan idag alla nyproducerade bostäder i Sverige och Danmark. Nästa steg blir att klimatdeklarerar samtliga bostäder som produceras i egen regi.

Under 2009 har trygghet varit viktigare än någonsin på bostadsmarknaden. NCC erbjuder trygghetspaket av olika slag som till exempel ger kunderna skydd mot dubbla boendekostnader, arbetslöshet och sjukdom.

Ägarlägenheter är vanligt i de flesta länder i Europa och infördes i Sverige under 2009. Fördelarna är många med ökad flexibilitet på bostadsmarknaden som den tydligaste positiva effekten. NCC utvecklar och säljer ägarlägenheter på alla övriga marknader idag och har stor kunskap och erfarenhet av denna ägandeform.



## OMVÄRLD OCH MARKNAD

Marknaden för bostäder var mycket avvaktande i början av 2009. Med skattesänkningar, låga räntor och en starkare framtidstro utvecklades efterfrågan i positiv riktning under årets andra halvår. Undantagen är Danmark och de baltiska länderna, där bostadsmarknaderna var fortsatt svaga.

NCC sålde under 2009 fler bostäder än vad som byggstartades. Med en allt starkare efterfrågan i kombination med förväntat låga räntor även under 2010 beslutade NCC att försäljningsstarta fler projekt i slutet av 2009.

I Sverige hade NCC många bostäder i produktion i början av året, men minskade antalet osålda enheter med hjälp av kampanjen "Ett rum på köpet". NCC hade ett fåtal osålda lägenheter kvar i slutet av 2009.

Den norska marknaden var ojämn. En god arbetsmarknad och sjunkande räntor bidrog till en uppåtgående marknad, som trots många osålda bostäder, upplevt en prisuppgång i storstadsregioner som Bergen, Oslo och Trondheim.

Den danska marknaden har varit näst intill stillastående sedan 2006. Under 2009 sålde NCC många bostäder, som varit färdigställda en tid, men startade inga nya projekt. En successiv prisjustering skedde under 2009.

I Finland hade en stigande arbetslöshet en negativ inverkan på efterfrågan samtidigt som sjunkande räntor verkade i motsatt riktning. NCC sålde bra i Finland, hade få bostäder på lager och kunde mot slutet av året skönja en viss prisuppgång. Det fanns, liksom i Sverige, ett stort intresse för "paketlösningar" och NCC sålde flera färdiga utvecklingsprojekt inklusive mark och entreprenad till bostadsbolag.

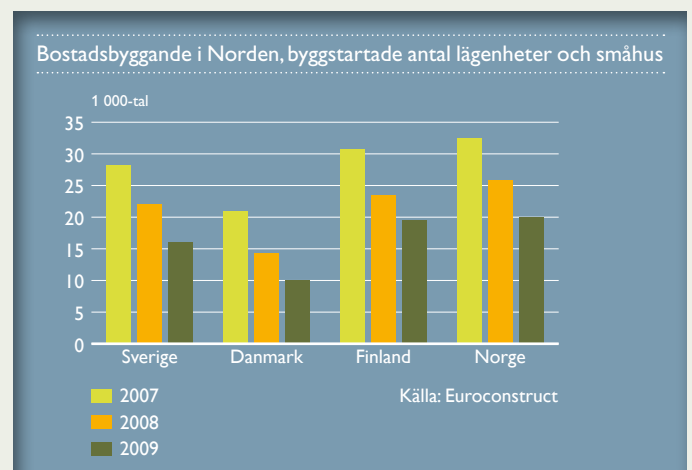


Radhus Beckomberga, Sverige.

Utvecklingen i de baltiska länderna präglades av fallande priser och låg efterfrågan till följd av finanskrisen. Efter prisjusteringar kom NCC Housings försäljning igång under hösten. Priserna föll i vissa delar av Baltikum med 50 procent.

Den tyska marknaden var under året stabil. NCC verkar i de lägre prissegmenten av marknaden som är mindre känslig för konjunktursvängningar. Den omstrukturering av den tyska verksamheten som påbörjades 2008 fortsatte under 2009 och innebar bland annat en marknadsnärvaro på färre orter än tidigare.

Bostadsmarknaderna i Norden upplevde en minskad efterfrågan 2009. Oron på de finansiella marknaderna innebar försiktighet från allmänheten att genomföra husköp och byggherrar att starta nya projekt. Nedgången var starkast i Danmark men minskade i alla de nordiska länderna. Under hösten ljusnade konjunkturbilden och efterfrågan ökade. Euroconstruct spår ökade antal starter de närmaste åren.



# KOMMERSIELLA FASTIGHETER

## – UTVECKLING OCH FÖRSÄLJNING I EGEN REGI

Allt börjar med en idé. En idé som analyseras, konkretiseras och utvecklas för att sedan förverkligas till ett nytt kontor, en ny handelsplats eller en ny logistikanläggning. NCC Property Developments verksamhet handlar om att utveckla och sälja kommersiella fastigheter till investerare.

NCC utvecklar fastigheter i alla nordiska länder och i Baltikum och kontrollerar hela värdekedjan från den första idén och affärsutvecklingen till uthyrning av den färdigställda och sålda fastigheten. Kärnan i verksamheten är affärsutvecklingsfasen, där värdetillväxten för såväl NCC som kunden sker. I de efterkommande stegen med projektering och produktion ligger fokus i högre grad på kostnads- och kvalitetskontroll. Värdekedjan avslutas med att projekten säljs och därigenom frigör pengar till nya utvecklingsprojekt. Kontorsutvecklingen dominerar, följt av handel och logistik.

### OLIKA KRAV OCH BEHOV

En nyckelfråga för att kunna erbjuda rätt produkter och lägen är att förstå hyresgästernas behov. Kundintervjuer och undersökningar/studier genomförs regelbundet för att kunna utveckla arbets- och handelsmiljöer för morgondagens krav. Kraven ser också annorlunda ut för kontor jämfört med handelsplatser och logistik.

Attraktiva kontor som ger de anställda en trivsam och effektiv arbetsmiljö står högt på hyresgästernas önskelista. Andra viktiga aspekter är att kontoret ska spegla och stärka hyresgästernas varumärke, och arbetsmiljön blir en allt viktigare konkurrensfaktor i rekryteringsarbetet av nya medarbetare.

Kraven på handelsfastigheter skiljer sig åt från kontor. Lokalerna och omgivande infrastruktur ska vara optimerade för att sälja hyresgästernas produkter och tjänster. Alla aspekter av upplevelsen måste beaktas. Det kan vara läget, trafikströmmar, parkeringsmöjligheter och hur de tunga transporterna hanteras.

## FAKTA | UTVECKLING AV KOMMERSIELLA FASTIGHETER

### Projekt

#### Färdigställda och byggstartade projekt per 2009-12-31

Land (antal)	Projektkostnad, MSEK	Färdigställande-grad, %	Uthyrningsbar area, m <sup>2</sup>	Uthyrnings-grad, %	Avkastning, %	Driftnetto MSEK <sup>(1)</sup>
Sverige (2)	206	65	15 467	100	8,7	18
Danmark (8)	621	81	31 493	82	6,9	43
Finland (4)	392	67	14 550	18	7,0	27
<b>Totalt (14)<sup>(2)</sup></b>	<b>1 219</b>	<b>74</b>	<b>61 510</b>	<b>65</b>	<b>7,2</b>	<b>88</b>

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

<sup>2)</sup> Av de färdigställda och byggstartade projekten vid årets utgång ingick 0 (5) projekt där försäljningsavtal tecknats men som ännu inte resultatavräknats.

Läget och kompetens att utforma effektiva varuflöden i lagerlokalerna är de två viktigaste beståndsdelarna i utvecklingen av logistikanläggningar. NCC har specialkompetens på området, vilket tillsammans med standardiserade bygglösningar för lagerbyggnader ger goda förutsättningar att sänka kundernas kostnader.

#### AVKASTNING – A OCH O FÖR INVESTERARNA

De potentiella investerarna är intresserade av att köpa utvecklade fastigheter med bra avkastning. Det är ofta stora nationella eller internationella aktörer som pensionsförvaltare, fastighetsfonder, fastighets- eller försäkringsbolag. NCC:s erbjudande om köp av utvecklade fastigheter konkurrerar ofta med andra placeringsalternativ som aktier och obligationer.

Det är i stort sett samma investerare som väljer att placera kapital i kontors-, handels- eller logistikfastigheter och de strävar många gånger efter en diversifiering i fastighetsportföljen för att uppnå en viss riskspridning.

#### LÅG AKTIVITET PÅ FASTIGHETSMARKNADEN 2009

Större internationella placerare gör den nordiska fastighetsmarknaden till en integrerad del av den globala finansindustrin. Det har på senare år bidragit till att marknaden för fastighetsutveckling har vuxit, men också att effekten av finanskrisen och den efterföljande lågkonjunkturen blivit kraftigare. 2009 kännetecknades av låg aktivitet på fastighetsmarknaden. Det har funnits en osäkerhet om prisnivån på fastigheter på grund av få genomförda affärer samtidigt som investerarnas krav på avkastning ökade. Bankerna var fortsatt återhållsamma med finansiering och de högre kreditkostnaderna bromsade nya affärer. Samtidigt uppvisade hyresmarknaden högre vakanser och lägre hyresnivåer.

#### TIDIG ANPASSNING AV PROJEKTPORTFÖLJEN

NCC har, genom att de senaste åren ha sålt många projekt med hyresgarantier i ett tidigt skede, optimerat resultatet då nedgången kom senare på hyresmarknaden jämfört med fastighetsmarknaden. NCC har också varit restriktivt med att starta nya projekt, vilket medfört en projektporfölj med låg risk. Vid slutet av 2009 hade NCC 14 pågående projekt till ett investeringsvärde på 0,9 Mdr SEK. Byggrättsportföljen innehöll vid samma tidpunkt cirka 1,3 miljoner kvadratmeter byggrätter samt ytterligare 0,8 miljoner kvadratmeter i markoptioner och markanvisningar. Det kontinuerliga arbetet med 40–50 utvecklingsprojekt runtom i Norden framskrider planenligt.

#### GRÖN FASTIGHETSUTVECKLING

Miljöarbetet intensifierades och NCC hade vid utgången av 2009 utvecklat 14 projekt som klassificerats enligt GreenBuilding. Alla nya projekt utvecklas enligt GreenBuilding och har därmed minst 25 procent lägre energiförbrukning än gällande norm.

NCC har beslutat att använda det världsledande miljöklassificeringssystemet BREEAM för alla utvecklingsprojekt i Norden och är också en av initiativtagarna till bildandet av Green Building Councils i samtliga nordiska länder.



Kungsbron Stockholm, Sverige.

## NETTOOMSÄTTNING 2 014 MSEK | ANTAL ANSTÄLLDA 103

#### Uthyrningar

Genomförda uthyrningar per segment, kvadratmeter					
	Sverige	Danmark	Finland	Norge	Totalt
Kontor	5 193	15 963	20 843	2 670	44 669
Handel	826		28 629		29 455
Logistik	7 200				7 200
Övrigt	163				163
<b>Totalt</b>	<b>13 382</b>	<b>15 963</b>	<b>49 472</b>	<b>2 670</b>	<b>81 487</b>

#### Kontorsmarknaden i Norden 2009–2010

	Vakansgrad, % <sup>1)</sup>	Hyra, m <sup>2</sup> /år <sup>2)</sup>	Direktavkastning, % <sup>2)</sup>
Stockholm	10 ↗	3 700 (SEK) ↘	5,55 ↗
Köpenhamn	9 ↗	1 900 (DKK) ↘	5,35 ↗
Helsingfors	11 ↗	280 (EUR) ↘	6,25 ↘
Oslo	8 →	3 000 (NOK) ↘	6,50 ↘

<sup>1)</sup> Avser huvudstadsregionen. <sup>2)</sup> Avser Central Business District. (Källa: NCC.)



Göteborgs nya domstol, Sverige.

# FINANSIELLA MÅL OCH UTDELNINGSPOLICY

NCC-koncernens strategi syftar till att skapa en god avkastning till aktieägarna under finansiell stabilitet. Strategin avspeglas i de finansiella målen, som för 2009 var en avkastning på eget kapital efter skatt på 20 procent, ett positivt kassaflöde före investeringar i omsättningsfastigheter och övriga investeringar, samt en nettolåneskuld som understiger eget kapital. För 2010 anpassas de finansiella målen till de nya redovisningsprinciper som kommer att börja tillämpas.

## GRUNDER FÖR DE FINANSIELLA MÅLEN

Nivån på avkastningsmålet har tagits fram utifrån de marginaler olika delar i koncernen bedöms kunna prestera uthålligt samt det kapitalbehov som krävs med rådande verksamhetsinriktning.

För att säkerställa att avkastningsmålet inte nås genom finansiellt risktagande ska nettolåneskuden, definierad som räntebärande skulder minus likvida medel och räntebärande fordringar, understiga det egna kapitalet. Som komplement till avkastningsmålet ska kassaflödet före investeringar i omsättningsfastigheter och övrig investeringsverksamhet vara positivt. Motivet är att säkerställa att det finns en bakomliggande verklig intjäning i koncernen så att avkastningen inte bygger på värderingsmässiga resultat- eller kapitaljusteringar i redovisningen.

Kapitalbehovet och därmed även finansieringsbehovet finns främst inom bostads- och fastighetsutvecklingsprojekt i egen regi samt inom det investeringstunga NCC Roads. Entreprenadverksamheten har ett begränsat kapitalbehov, men har stora säsongsmässiga och till viss del konjunktur-

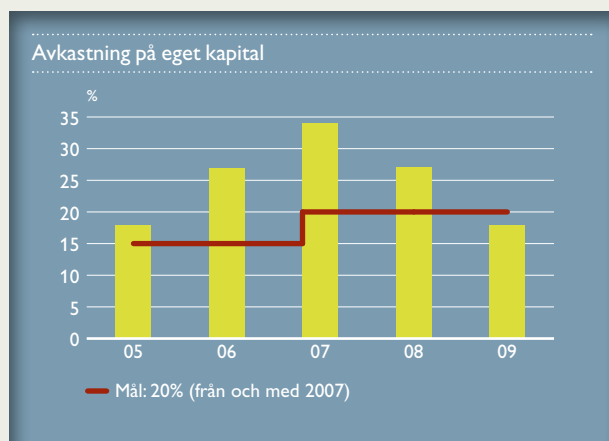
## AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

### Mål 2009

Avkastning på eget kapital efter skatt ska uppgå till 20 procent.

### Måluppfyllnad

Avkastningen på eget kapital efter skatt uppgick till 18 (27) procent, vilket är lägre än målet om 20 procent. Att målet inte nåddes förklaras främst av lägre resultat till följd av sjunkande volymer på byggmarknaden, och ett negativt resultatbidrag från boendeverksamheten. Avkastningen 2008 påverkades positivt av försäljningen av NCC:s andel i det polska koncessionsbolaget AWSA med 493 MSEK, vilket saknar motsvarighet 2009.



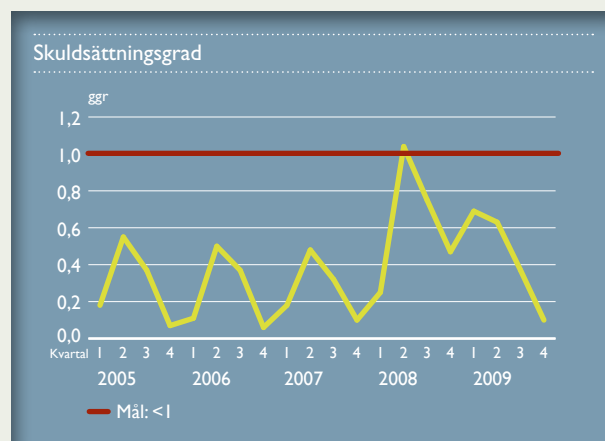
## SKULDSÄTTNINGSGRAD

### Mål 2009

Nettolåneskuden, definierad som räntebärande skulder minus likvida medel och räntebärande fordringar, ska understiga det egna kapitalet. Målet gäller vid varje kvartalsbokslut.

### Måluppfyllnad

Skuldsättningsgraden översteg inte NCC:s finansiella mål vid något kvartalsslut 2009 och uppgick vid årets utgång till 0,1 (0,5). Skuldsättningsgraden påverkas av säsongsmässiga variationer. Under andra och tredje kvartalet binds mer kapital på grund av hög verksamhet i asfalt- och anläggningsverksamheten.



beroende förändringar av rörelsekapitalet. För att ta hänsyn till dessa svängningar i stora delar av koncernens verksamhet ska avkastningsmålet nås per kalenderår. Målet att netto-skuldsättningen inte ska överstiga det egna kapitalet är satt att gälla vid varje kvartalsbokslut.

Den interna analys som ligger till grund för de finansiella målen ovan stäms löpande av mot jämförelser med övriga branschaktörer på de marknader där NCC är verksamt samt kapitalmarknadens avkastningskrav på NCC. Denna jämförelse säkerställer att målsättningen ligger på en, ur ägarnas perspektiv, rimlig nivå.

Inom de olika affärsområdena sker en lokal operativ verksamhetsuppföljning som syftar till att styra mot koncernens finansiella mål. De främsta operativa finansiella nyckeltalen är därför rörelsemarginal, avkastning på sysselsatt kapital och kassaflöde. Därutöver finns andra verksamhetsrelaterade mål av väsentlig karaktär som stöder NCC:s strategi. Dessa är relaterade till exempelvis arbetsmiljö, kundnöjdhet, produktkvalitet, miljöpåverkan samt inköp.

#### Finansiella mål och utdelning

	Mål	Utfall					Genomsnitt 5 år
		2005	2006	2007	2008	2009	
Avkastning på eget kapital, % <sup>1)</sup>	20%	18	27	34	27	18	25
Skuldsättningsgrad, ggr	<1	0,1	0,1	0,1	0,5	0,1	0,2
Kassaflöde före investeringar i omsättningsfastigheter och övrig investeringsverksamhet, MSEK <sup>2)</sup>	positivt	1 613	5 005	8 198	7 787	5 732	5 667
Utdelning ordinarie, %	>50%	51	51	53	24	52	46
Utdelning ordinarie, SEK		5,50	8,00	11,00	4,00	6,00 <sup>3)</sup>	6,90
Extra utdelning, SEK		10,00	10,00	10,00	–	–	6,00

<sup>1)</sup> Nytt mål från 2007; 20 procent, tidigare mål 15 procent.

<sup>2)</sup> Nytt mål från 2007; Kassaflödet ska vara positivt före bruttoinvesteringar i omsättningsfastigheter och övrig investeringsverksamhet. I tidigare rapporter har beloppen för 2007 och 2008 redovisats före nettoinvesteringar.

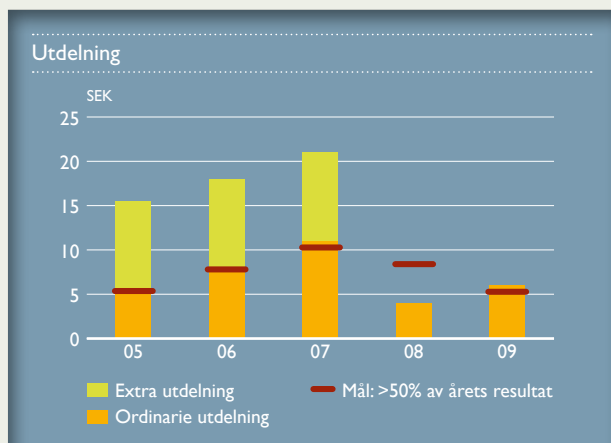
Mål före 2007; positivt före finansiering.

<sup>3)</sup> Föreslagen utdelning.

#### UTDELNING

##### Utdelningspolicy

NCC:s utdelningspolicy är att minst hälften av årets resultat efter skatt ska delas ut till aktieägarna. Denna nivå syftar till att dels ge NCC:s ägare en god direktavkastning, dels ge NCC förutsättningar att investera i kärnverksamheten och därmed skapa framtida tillväxt med bibehållen finansiell stabilitet. För 2009 är den föreslagna utdelningen 6,00 (4,00) SEK per aktie. Den föreslagna utdelningen för 2009 motsvarar 52 procent av resultatet efter skatt, vilket är i linje med utdelningspolicyen.



#### FINANSIELLA MÅL 2010

- Avkastning på eget kapital efter skatt ska uppgå till 20 procent.
- Nettolåneskulden ska aldrig vara högre än 1,5 gånger det egna kapitalet.

För 2010 justeras de finansiella målen i och med att nya redovisningsprinciper kommer att börja tillämpas. NCC kommer från och med 1 januari 2010 att tillämpa IFRIC 15, Avtal för uppförande av fastigheter. De nya redovisningsprinciperna påverkar framförallt boendeverksamheten, då försäljning av boendeprojekt från och med 2010 i huvudsak kommer att resultatredovisas först vid tidpunkten för överlämnandet till slutkund, till skillnad från 2009 och tidigare, då resultatet redovisats i takt med färdigställande och försäljning.

NCC:s tillgångar och skulder kommer också att påverkas i och med införandet av IFRIC 15. De räntebärande skulderna kommer att bli högre än tidigare, då pågående bostäder i svenska bostadsrättsföreningar och finländska bostadsaktiebolag ska redovisas i NCC:s balansräkning. Därmed kommer den redovisade nettolåneskulden att öka. NCC:s finansiella ställning och risk har dock inte förändrats. NCC:s finansiella mål avseende skuldsättningsgraden anpassas och ökas från 1,0 till 1,5, det vill säga nettolåneskulden ska aldrig vid något kvartalstillfälle vara högre än 1,5 av det egna kapitalet.

Målet vad gäller avkastningen på eget kapital 20 procent efter skatt bibehålls oförändrat. Det nuvarande målet vad gäller kassaflödet slopas, då begränsningen i skuldsättningsgraden finns.

# HÅLLBAR UTVECKLING OCH ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

NCC utvecklar och bygger framtidens miljöer för arbete, boende och kommunikation, vilket innebär att NCC är en samhällsbyggare i ordets verkliga bemärkelse. Det är ett stort ansvar som ger möjligheter att bidra till en hållbar samhällsutveckling.

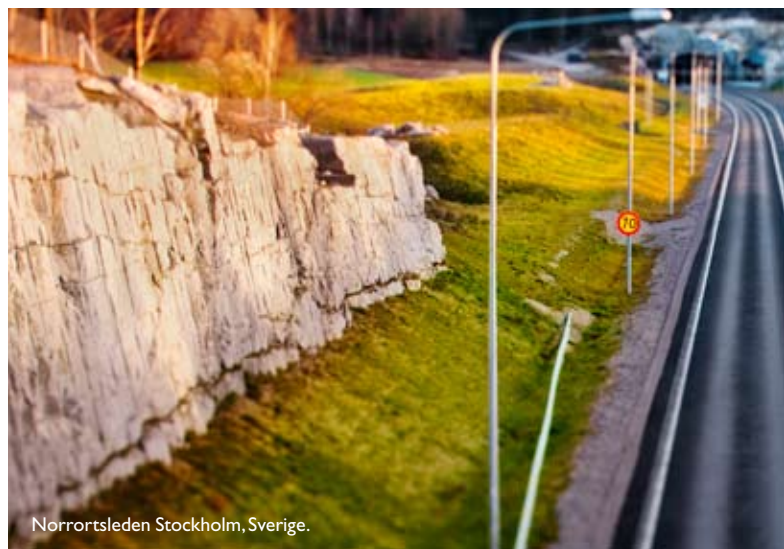
Ansvarstagande är ett av NCC:s kärnvärden och är grunden i det strategiska förhållningssättet att verka för en hållbar utveckling i alla dimensioner; ekonomiskt, miljömässigt och socialt. Mot bakgrund av NCC:s verksamheter och decentraliserade organisation är ansvarstagandet en naturlig del av vardagen för alla medarbetare. Inte minst det sociala ansvarstagandet är påtagligt för såväl medarbetare som företaget när det gäller arbetsmiljö.

Ett antal moment och arbetsuppgifter i byggprocessen är riskfyllda, tunga och svåra, vilket gör att förebyggande åtgärder för att förhindra arbetsskador och olyckor är oerhört centrala. Detta arbete hänger nära ihop med NCC:s värderingar – ärlighet, respekt och tillit samt fokus, enkelhet och ansvarstagande i det dagliga arbetet.

NCC:s verksamhet är ständigt närvarande i samhället och ger avtryck under lång tid genom de byggnader och anläggningar som uppförs. Därmed är det naturligt för NCC att fokusera hållbarhetsarbetet kring hälsosamma bebyggda miljöer, energieffektiva byggnader och effektiva produktionsprocesser. NCC bidrar till att förbättra samhället och i många av projekten involveras en mängd andra mindre företag som leverantörer och underentreprenörer. Därmed har NCC ett stort ansvar gentemot många intressenter i samhället – inte minst mot kunden och kundens kund, den som nyttjar den slutliga produkten antingen det är en trafikant, en hyresgäst eller en boende.

Som samhällsbyggare är NCC ständigt närvarande i intressentdialoger och de sker till stor del i den löpande kontakten under ett projekts utveckling samtidigt som koncernens webbplats är navet för den bredare kommunikationen. En utförlig intressentmodell finns på s. 36–37.

NCC:s uppförandekod, Code of Conduct, beskriver de krav som NCC har på sitt eget agerande och uppförande – styrelse, ledning och alla anställda – och som NCC tillika förutsätter att alla affärspartners respekterar. Uppförandekoden är också ramverket för NCC:s hållning avseende hållbar utveckling inom miljö- och socialt ansvarstagande och den är baserad på internationellt erkända riktlinjer såsom FN:s konventioner om mänskliga rättigheter, ILO:s konventioner, OECD:s riktlinjer och FN:s Global Compact. Sedan 2005 är



Norrortsleden Stockholm, Sverige.

NCC anslutet till World Economic Forum Partnering Against Corruption Initiative (PACI) och från och med 2010 har NCC skrivit under FN:s Global Compact.

Efterlevnaden av uppförandekoden följs upp som en naturlig del av den löpande verksamheten, det vill säga finns med i rutiner och uppföljningar liksom övriga styrande frågor. En whistle blower-rutin för rapportering av oegentligheter finns för att ge möjlighet för medarbetare att anonymt uppmärksamma högsta ledningen på avvikelser från uppförandekoden. Sedan 2002 har NCC ett omfattande utbildningsprogram för chefer i affärsetik och konkurrensrätt som cirka 3 000 chefer hittills har genomgått. Se även Bolagsstyrningsrapport s. 99.

Från och med 2010 har NCC börjat anpassa redovisningen av hållbarhetsarbetet efter Global Reporting Initiatives riktlinjer (GRI). Hantering och redovisning av hållbarhetsfrågor hanteras av representanter från funktionerna Kommunikation, Juridik, Miljö, Personal och Inköp.

## NCC:s MILJÖANSVAR

NCC har sedan flera år fyra övergripande miljömål som styr miljöarbetet:

- skapa hälsosamma bebyggda miljöer
- minska klimatpåverkan
- minska användningen av skadliga ämnen
- bidra till återvinning





## CODE OF CONDUCT

NCC:s uppförandekod/Code of Conduct beskriver de krav NCC har på det egna agerandet och uppförandet och omfattar styrelse, ledning och samtliga anställda. NCC förutsätter också att alla affärspartners respekterar koden.

Grunden i uppförandekoden är NCC:s värderingar, företagets värdegrund. Ärlighet, respekt och tillit är de krav som ställs på samtliga NCC-medarbetare och förväntas av alla dem som NCC har relationer med.

Uppförandekoden är ett övergripande policydokument som täcker följande områden:

- affärsprinciper som sammanfattar lagar, avtal konkurrensfrågor och intressekonflikter
- mänskliga rättigheter och arbetsprinciper
- miljöansvar
- efterlevnad och uppföljning

NCC:s verksamhet sätter stora avtryck i samhället under lång tid när det gäller miljöpåverkan och energianvändning. Miljöarbetet genomsyrar därför hela NCC:s verksamhet och är ofta en förutsättning för att NCC överhuvudtaget ska komma ifråga för många uppdrag. Miljöansvaret ligger i linjeorganisationen och stabsstödet är till stor del decentraliserat. Spetskompetens finns dessutom i interna teknikkonsulter.

## MATERIALANVÄNDNING

Byggnade tar naturresurser i anspråk men skapar också nya och hälsosamma miljöer för människan att leva i. NCC bryter sten ur berggrund som används i byggandet men efterbehandlar också uttjänta grustäckor och industriområden och omvandlar dessa till exempelvis boendemiljöer. I byggandet tas stor hänsyn till natur och miljö och ofta är en del av projektet att bevara den biologiska mångfalden. Exempel på detta är djurpassager vid vägbyggen. Varsam renovering av kulturhistoriska miljöer och byggnader är en vanligt förekommande uppgift för NCC.

Byggprocessen rymmer en mängd insatsmaterial och dessa varierar stort i olika projekt. Inom husbyggnade (till exempel bostäder, kommersiella lokaler och offentliga byggnader) används material som sten, betong, trä, stål, koppar, järn, plast, glas och porslin. I infrastrukturprojekt är stenmaterial som krossas i olika fraktioner ett viktigt insatsmaterial liksom oljeprodukten bitumen som används i asfalttillverkning. Vid

exempelvis underjordsarbeten är sprängämnen vanligt förekommande liksom olika material för att gjuta eller säkra berg- och landmassor. Drivmedel till entreprenadmaskiner och transporter är en betydande insatsvara i framför allt infrastruktur- och anläggningsprojekt.

Ett sätt att reducera materialanvändningen är att ha en effektiv byggprocess där industriellt byggande och virtuella byggmetoder (till exempel 3D- och 4D-ritningar) är viktiga ingredienser. Det ökar möjligheten till framtida återanvändning av byggprodukter när byggnaden/anläggningen tjänat ut eller behöver renoveras. Återvinning är en betydande faktor och i genomsnitt återvinns närmare 90 procent av byggavfallet. I asfaltproduktionen är återvinning av tidigare utlagd asfalt en viktig insatsvara liksom till viss del uppsopad vägsand. För att minska energiåtgången i produktionen används lägre temperaturer vid asfalttillverkning liksom alternativa bränslen som exempelvis fiskolja och naturgas. Genom effektivisering av transporter i byggprocessen kan drivmedelsförbrukningen minskas.

Byggprocessen inrymmer kemiska ämnen och NCC har som mål att minska användningen av skadliga ämnen. I Sverige samarbetar branschen inom BASTA som är ett system för produktval och som går längre än EU:s kemikalielagstiftning REACH när det gäller att fasa ut farliga ämnen. I Danmark används den nationella kemidatabasen medan Norge och Finland har avvecklingslistor.

## FOKUS PÅ MINSKAD KLIMATPÅVERKAN

NCC har som mål att minska klimatpåverkan och fokus ligger på energi och i att reducera koldioxidutsläppen. Under 2009 initierades en kartläggning av hur stor direkt påverkan på koldioxidutsläppen som NCC:s verksamhet har enligt mätmetoden Greenhouse Gas Protocol (Carbon Footprint). En stor del av den direkta påverkan från NCC kommer från uppvärmningen av lokaler och drivmedel för olika typer av fordon. NCC i Sverige köper enbart "grön el" ("Bra Miljöval" enligt Naturskyddsföreningen) och i NCC:s fordonspark prioriteras fordon med låg bränsleförbrukning.

NCC har också indirekt en stor möjlighet att påverka energianvändningen i samhället genom att erbjuda energieffektiva byggnader. Byggnader står för knappt 40 procent av den totala energianvändningen (enligt till exempel Energimyndigheten i Sverige) och merparten av energianvändningen sker i driftfasen. Beroende på energikälla för uppvärmning och kylning av byggnader varierar dessas koldioxidpåverkan. Energiframställningen i Sverige, Norge och Finland genereras till stor del med vattenkraft och kärnkraft som har låg koldioxidpåverkan, medan den i Danmark, Baltikum och Tyskland genereras med kolkraft som är mer koldioxidpåverkande.

Genom att vara med i de tidiga skedena i byggprocessen har NCC störst möjlighet att påverka produktens totala energibelastning. Plattformstänkande gör det möjligt att systematiskt bygga in goda miljöegenskaper i byggprojekten, precis som det också möjliggör hög kvalitet till låg kostnad. NCC:s plattformar bygger på standardiserade och väl beprövade lösningar som ger färre fel och långsiktigt hållbar kvalitet, vilket är en miljövinst i sig.

## ENERGIEFFEKTIVA BYGGNADER

NCC har stor erfarenhet av att bygga energieffektiva hus och anläggningar och de bostäder som byggs nya i Sverige har minst 20 procent lägre energianvändning än normkrav. Bostäder energieffektiviseras till exempel genom effektiv värmeåtervinning, energieffektiva fönster och vitvaror. För kontor är samtliga NCC:s projekt utarbetade efter EU:s energiklassning GreenBuilding, vilket innebär minst 25 procent lägre energianvändning än norm. NCC har hittills utvecklat 14 byggnader som är GreenBuilding-certifierade vilket gjort NCC till det första byggföretaget i Sverige att klassas som GreenBuilding-partner på företagsnivå samt en av de första i Europa. Partner blir det företag där 75 procent av nyproduktionen lever upp till kraven.

NCC är ett av de byggföretag som har byggt flest så kallade "passivhus", hus som kännetecknas av en välisolerad konstruktion och avsaknad av traditionellt värmesystem. Husen värms till största delen upp av de boendes kroppsvärme, solinstrålning och hushållsapparater, vilket minskar energianvändningen med 50–60 procent. NCC har hittills byggt sex bostadshus som passivhus i bland annat Göteborg, Värnamo, Växjö och Sundbyberg och två skolbyggnader med tekniken.

I syfte att synliggöra och dokumentera de energieffektiva husen arbetar NCC med att klimatdeklarera bostäder och klassificera kommersiella lokaler enligt miljöklassningssystemet BREEAM, som är det ledande i Europa med mer än 130 000 byggnader klassade. Till skillnad från andra miljöklassningssystem tar BREEAM även hänsyn till en fastighets många miljöpåverkande faktorer som exempelvis transporter, styrning och val av plats för byggnaden.

### NCC:s miljöarbete i praktiken, exempel

#### BOSTÄDER

- Energieffektiva bostäder – minst 20 procent lägre energianvändning än normen (Sverige)
- Inköp av endast förnyelsebar energi i egenutvecklade projekt
- Klimatdeklarering av bostäder (Sverige och Danmark)
- Passivhus
- Energiklockan – ett sätt att visualisera energianvändning i bostaden
- Green Living – utbildning av bostadsköpare i minskad energianvändning (Sverige och Finland)

#### KONTOR, LOKALER, BYGGNADER

- Energieffektiva byggnader – minst 25 procent lägre energianvändning än normen
- GreenBuilding-partner
- Green Working – utbildning av hyresgäster i minskad energianvändning
- Concept House – huset som drivs med sol, vind och vatten
- Egengenererad förnyelsebar energi i egenutvecklade projekt: lokala vindkraftverk, solcellspaneler
- Användning av BREEAM miljöklassificeringssystem för att mäta byggnadens miljöpåverkan

#### MATERIAL OCH SERVICE

- Alternativa bränslen i asfaltproduktion (t.ex. fiskolja och naturgas)
- NCC Green Concept® – samlingsnamn för miljövänliga satsningar inom kross och asfalt
- NCC Green Asphalt® – framställs med minst 20 procent lägre energiförbrukning och ger upp till 30 procent lägre koldioxidutsläpp
- Återvinning av asfalt
- Miljöfabriken – koncept för återvinning av avfall
- Effektivisering av transporter

## FOKUS PÅ ARBETSMILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET

NCC är en stor arbetsgivare med cirka 18 000 medarbetare där merparten är verksamma i produktionen samt i Sverige. Det i särklass högst prioriterade området inom socialt ansvarstagande är att värna om en trygg och säker arbetsmiljö på arbetsplatserna, såväl för egna medarbetare som för underentreprenörer. Visionen är noll olyckor och det sker ett kontinuerligt arbete med att minimera olycksrisker och öka säkerheten på arbetsplatserna. Förebyggande arbete, information, säkerhetsutrustning, projektstyrning och framför allt ett ledarskap som prioriterar arbetsmiljöarbetet är faktorer som bidrar till att minska antalet olyckstillfällen och minimera skador. Under 2009 uppgick antalet arbetsolyckor till tolv mätt per miljon arbetstimmar.

## BRANSCHENS MEST ATTRAKTIVA ARBETSGIVARE

Trots att byggarbetsplatsen kan vara en riskabel plats för medarbetarna är sjukfrånvaron låg och trivseln hög i NCC. Sjukfrånvaron var 3,4 procent under 2009. Den årliga medarbetarenkäten Humankapitalindex (HKI) visade på en fortsatt stor trivsel i att arbeta i företaget. Under 2009 har

metodikerna förbättrats inom HKI-mätningen, vilket försvårar jämförelse med tidigare år men å andra sidan skapar en jämförbarhet med byggbranschen samt arbetsmarknaden som helhet inom de länder NCC är verksamma i. Slutsatsen av mätningen 2009 är att medarbetartillfredsställelsen i NCC ligger på en hög nivå och dessutom högre än byggbranschen generellt.

## ARBETSPLATSRELATIONER

NCC uppmuntrar att arbetstagare organiserar sig i en arbetstagarorganisation och att förhandla kollektivt respekteras. En majoritet av medarbetarna är fackligt organiserade och en stor andel är organiserad inom Svenska Byggnadsarbetareförbundet.

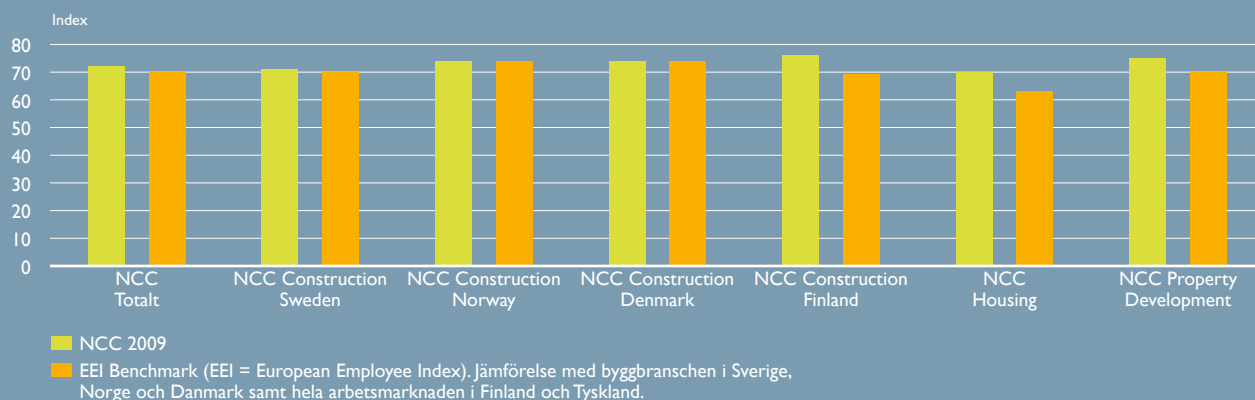
Under 2009 tvingades NCC att säga upp personal på grund av arbetsbrist. Sammanlagt lämnade 2 900 personer företaget 2009. Stort engagemang lades vid att medarbetare som fick lämna NCC kunde göra det på ett respektfullt sätt och med en fortsatt god relation till företaget. Utfallet i årets medarbetarenkät indikerar att neddragningarna gjorts med god förståelse hos medarbetarna.

### NCC:s värderingar – HKI 2009

	NCC Construction				NCC Roads
	Sweden	Denmark	Finland	Norway	
Ärlighet	↗	↗	↗	→	→
Respekt	↗	↗	↗	→	→
Tillit	↗	↗	↗	→	→
Fokus	↗	↗	↗	↘	→
Enkelhet	↗	↗	↗	↘	→
Ansvarstagande	↗	↗	↗	↘	↗
Stolt att arbeta på NCC	↗	→	→	↘	↗

NCC har i många år arbetat systematiskt med företagskulturen, företagets och de anställdas värderingar. Ärlighet, respekt och tillit är grundkrav som ställs på alla NCC-medarbetare och på dem som NCC har relationer med. NCC:s affärsverksamhet ska dessutom förknippas med fokus, enkelhet och ansvarstagande. NCC:s värderingar är väl etablerade och uppskattade bland de anställda och utvecklingen har sedan flera år legat på en hög nivå och dessutom haft en positiv trend. Nedgången i NCC Construction Norway under 2009 ska ses mot bakgrund av kraftigt vikande volymer. Ingen trend kring värderingar kan redovisas för NCC Property Development och NCC Housing då jämförbara siffror för 2008 saknas.

### Medarbetartillfredsställelsen är hög i NCC



Medarbetartillfredsställelse mäts utifrån modellen European Employee Index som gör det möjligt att mäta NCC:s resultat med andra liknande företag. Modellen ger en samlad beskrivning av medarbetarnas arbetsglädje och lojalitet och omfattar bland annat frågor kring trivsel, värderingar, den närmaste chefen, motivation och engagemang. NCC är bättre än, eller i nivå med, branschindex på varje marknad. NCC Roads har för 2009 inte ingått i undersökningen på grund av förändring i mätningen.

## LÖPANDE KOMPETENSUTVECKLING

Engagerade, lojala och skickliga medarbetare på rätt plats i organisationen är avgörande för NCC:s konkurrenskraft. Att behålla och rekrytera rätt medarbetare är därför strategiskt viktigt liksom kontinuerlig kompetensutveckling. Ett antal utbildningsprogram löper årligen inom olika områden.

Under 2009 har bland annat en större satsning inom arbetsmiljö samt värderingar genomförts i Sverige.

NCC är en lärande organisation och nya projekt innebär ständigt nya utmaningar. Erfarenhetsåterföring är väsentligt samtidigt som ny forskning behövs. NCC har årligen ett antal industridoktorander och under 2009 har sju varit verksamma med bland annat utveckling av energieffektiva byggnader och byggande på förorenade områden.

Många av de projekt NCC arbetar med är komplicerade och bygger på ett nära samarbete med alla som är delaktiga.

Gemensam kompetensutveckling med projektets bästa i fokus är därför angeläget vilket bland annat uppfylls inom ramen för samverkansformen NCC Partnering.

## MÅNGFALD OCH JÄMSTÄLLDHET

NCC är ett mansdominerat företag med 89 procent män. På högre chefsbefattningar är fördelningen något jämnare med 73 procent. NCC strävar efter såväl en ökad jämställdhet som en ökad mångfald avseende kön, ålder, religion, sexuell orientering och etnicitet. Bestraffningar, diskrimineringar eller trakasserier accepteras ej. Ett kvinnligt nätverk, Stella, finns i Sverige för att stötta kvinnliga akademiker i sin yrkesutövning.

### Sjukfrånvaro

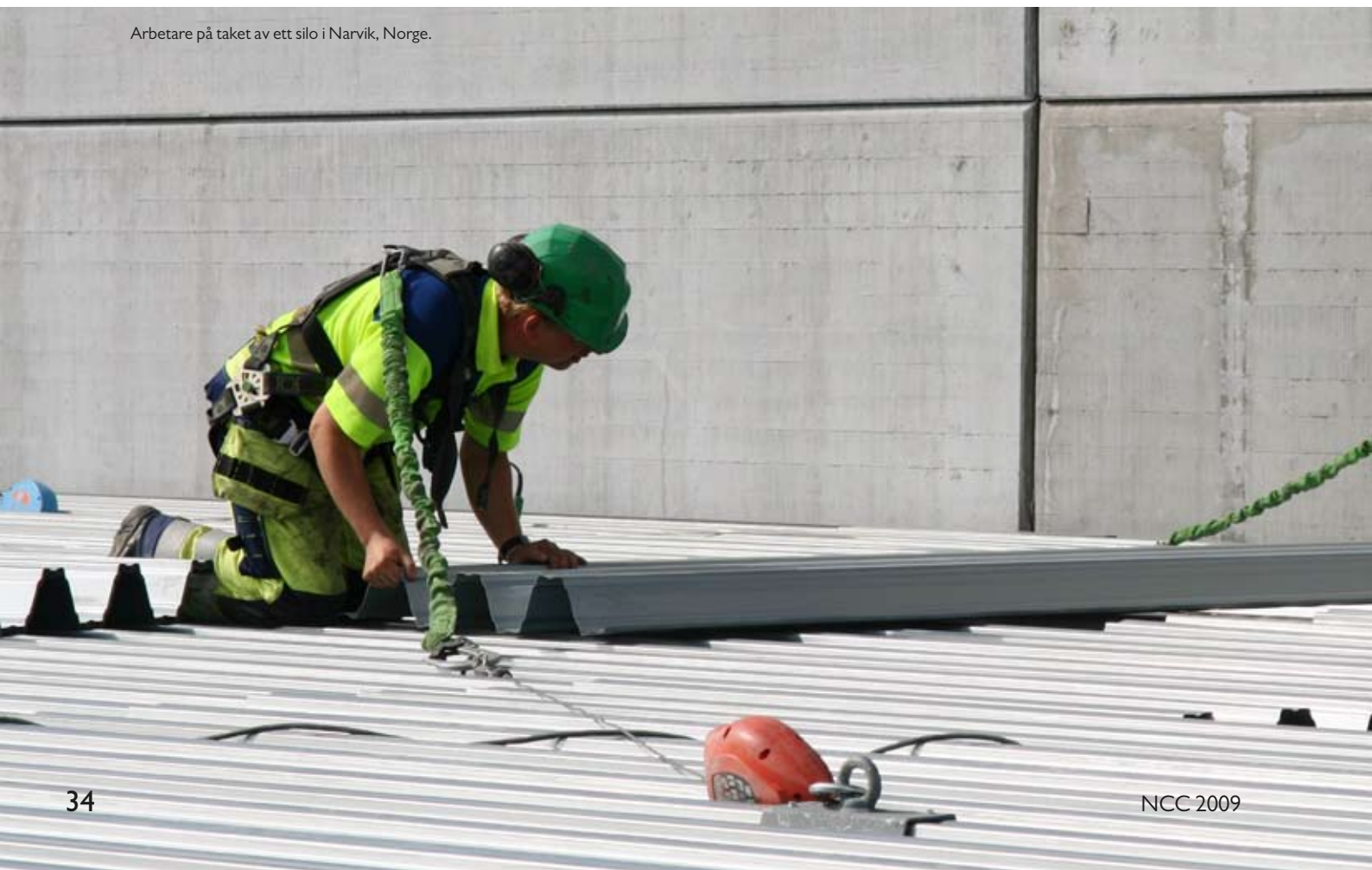
Total sjukfrånvaro som en andel av den ordinarie arbetstiden, %	2009
NCC Construction	3,7
NCC Roads	2,5
NCC Housing	4,8
NCC Property Development	0,8
<b>NCC Koncernen totalt</b>	<b>3,4</b>

Arbetsolyckor, antal per en miljon arbetade timmar	2009
NCC Construction	13,0
NCC Roads	9,0
NCC Housing	15,1
NCC Property Development	0
<b>NCC Koncernen totalt</b>	<b>12,0</b>

### Könsfördelning

Andel, %	2009	2008
<b>Koncernen</b>		
Styrelser; kvinnor	22,9	16,6
Övriga ledande befattningshavare, kvinnor	18,1	16,4
Andel kvinnor totalt	10,8	11,3

Arbetare på taket av ett silo i Narvik, Norge.



### MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

NCC stöder och respekterar internationella konventioner om mänskliga rättigheter. Risker relaterade till avsteg från sådana konventioner bedöms främst finnas inom området internationella inköp på marknader inom Östeuropa och Asien. För att i möjligaste mån säkerställa att leverantörer lever upp till NCC:s uppförandekod används organisationen BSCI, Business Social Compliance Initiative, som gör oberoende leverantörsbedömningar.

### AFFÄRSETIK OCH KORRUPTION

NCC respekterar och följer lagar och avtal samt stöder en korrekt och allsidig konkurrens vid anbud, offert, upphandling och inköp. NCC:s uppförandekod tydliggör bland annat att medarbetare inte får engagera sig i aktiviteter som kan leda till intressekonflikter, eller att ge och ta emot gåvor och representation över fastställd nivå samt att begära eller ge sådana löften. NCC har tyvärr varit delaktig i icke tillåtna affärsuppgörelser vilket lett till egna utredningar, att medarbetare fått sluta, stora utbildningsinsatser inom affärsetik och konkurrensrätt, långa processer och dryga böter. Under 2009 kom de slutliga domarna i de svenska och finska asfaltmålen avseende överträdelse av konkurrenslagstiftningen. NCC dömdes i Sverige att betala 200 MSEK i konkurrensskadeavgift och i Finland totalt cirka 70 MSEK. NCC arbetar kontinuerligt med utbildning av personal och har hittills utbildat cirka 3 000 chefer i konkurrensrätt. Utbildningsprogrammet är en del av anställningsavtalet, vilket innebär att om överträdelser sker är anställningen förverkad.



### ANSVAR FÖR PRODUKTER OCH TJÄNSTER

NCC har ett brett spektrum av produkter och tjänster som ofta är kopplade till garantier och ansvar för produkterna. Ett byggprojekt besiktigas i olika faser och garantier lämnas minst enligt gällande normer. I Sverige har NCC de senaste åren förlängt garantiåtaganden från två till tio år för kunder som köpt småhus med så kallade enstegstätade putsade fasader. Ett program har tagits fram för att undersöka och åtgärda hus som uppvisat problem med fukt i fasaden.

# NCC:s INTRESSENTER

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 NCC:s nyckel-frågor och exempel på insatser för varje intressentgrupp.

## KUNDER

### NYCKELFRÅGOR

- De mest attraktiva kunderbidandena.
- Långvariga och starka kundrelationer.
- Hög kompetens.
- Bidra till en hållbar samhällsutveckling.
- Branschens högsta produktionseffektivitet.
- NCC Partnering.
- Funktionskontrakt.
- Livscykelräkande.
- Engagerade medarbetare.
- Energieffektiva produkter och tjänster.
- Minskade koldioxidutsläpp.

### FOKUS 2009

- ✓ Plattformar.
- ✓ Energieffektiva produkter och tjänster.
- ✓ Klimatdeklaration av bostäder.
- ✓ GreenBuilding och BREEAM.
- ✓ Utökade garantiåtgärder.

### PRIORITERADE FRÅGOR 2010

- NCC Partnering.
- Funktionskontrakt.
- Fördjupade kundmätningar.
- Breddat livscykelräkande.
- Carbon Footprint.
- Energieffektiva produkter och tjänster.
- Långsiktiga satsningar på forskning och utveckling.

## ANVÄNDARE

### NYCKELFRÅGOR

- Skapa hälsosamma bebyggda miljöer.
- Minskad klimatpåverkan under användning av byggnader.
- Nöjda användare.
- Effektiva och ändamålsenliga bostäder, lokaler och anläggningar med låga livscykelkostnader.
- Genomtänkt design.
- Energieffektiva produkter och tjänster.

### FOKUS 2009

- ✓ Energieffektiva produkter och tjänster.
- ✓ Klimatdeklaration av bostäder.
- ✓ GreenBuilding och BREEAM.

### PRIORITERADE FRÅGOR 2010

- Erbjud miljöklassade byggnader.
- Fortsatta framtidsstudier.
- Klimatdeklarationer för alla typer av byggnader och anläggningar.

## ÄGARE

### NYCKELFRÅGOR

- Ökad värdetillväxt.
- 20 procent avkastning på eget kapital efter skatt.
- Finansiell stabilitet.
- Minst hälften av resultatet efter skatt delas ut till aktieägarna.
- Branschens högsta produktionseffektivitet.
- Tillväxtingsatser.
- Engagerade medarbetare.

### FOKUS 2009

- ✓ Anpassat organisation efter lägre volym.
- ✓ Finansiell stabilitet.
- ✓ Positivt kassaflöde.
- ✓ Lönsamhet före volym.
- ✓ Begränsad riskexponering.

### PRIORITERADE FRÅGOR 2010

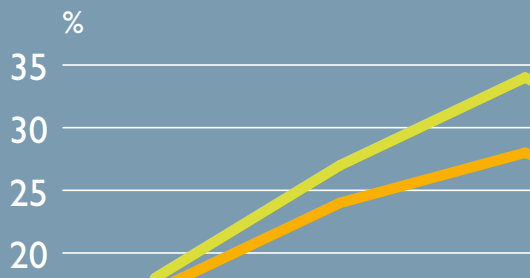
- Uthållig lönsamhet.
- Konkurrenskraft.



## MEDARBETARE

### NYCKELFRÅGOR

- Mest attraktiva arbetsgivaren.
- Låg sjukfrånvaro och inga arbetsolyckor.
- Engagerade medarbetare.
- Moderna medarbetarrelationer.
- Tydligt, värderingsstyrkt och stödjande ledarskap.
- Goda utvecklingsmöjligheter.
- Inflytande över det egna arbetet.
- Rekrytera och behålla de bästa medarbetarna.



#### FOKUS 2009

- ✓ Ledarskapsutbildningar.
- ✓ Vidareutvecklad humankapitalmätning (HKI).
- ✓ Minskad sjukfrånvaro.
- ✓ Värderingsdialog.
- ✓ Arbetsmiljöutbildningar.

#### PRIORITERADE FRÅGOR 2010

- Kompetensutveckling.
- Ökad mångfald.
- Stärka ledarskapet.

## EKONOMISK REDOVISNING S. 38 – 95



### LEVERANTÖRER

#### NYCKELFRÅGOR

- Lägsta inköpskostnaden i branschen.
- Sänkta totala inköpskostnader varje år.
- Internationella inköp.
- Samordning.
- Utvecklad logistik.
- Samverkan med de kostnadseffektivaste leverantörerna.
- Industriellt byggande.
- Förbättrad projektstyrning.
- Förändringstakt.

#### FOKUS 2009

- ✓ Ökad inköpsamordning.
- ✓ Utveckling av internationella inköpskontor.
- ✓ Optimerade och fokuserade inköpsresurser för internationella inköp.
- ✓ Ökad inköpspecialisering och kunskap om värdekedjor.
- ✓ Strategiska partnerskap med de globalt sett mest kostnadseffektiva leverantörerna.

#### PRIORITERADE FRÅGOR 2010

- Utveckla effektiv trading och logistik.
- Fortsatt strategisk utveckling.
- Implementering av process för produktgodkännande.
- Ledarskap för att driva förändring.

### MYNDIGHETER

#### NYCKELFRÅGOR

- Leverera bästa möjliga informationsunderlag inför politiska beslut.
- Delta i samhällsdebatten i byggfrågor.
- Långsiktig samarbetspartner.
- Förståelse för myndigheternas roll.
- Kontinuerlig dialog.
- Djup kompetens.
- Energieffektiva produkter och tjänster.

#### FOKUS 2009

- ✓ Dialog med kommunledningar, statliga myndigheter, departement och andra beslutsfattare.
- ✓ Diskussioner om nya upphandlingsformer och om byggkostnader.

#### PRIORITERADE FRÅGOR 2010

- Hög produktionseffektivitet.
- Reducerade byggkostnader.
- Carbon Footprint.
- Bredda möjligheterna för NCC Partnering och funktionskontrakt.
- Dialog om minskade koldioxidutsläpp i branschen.

### INDIREKTA INTRESSETER

#### NYCKELFRÅGOR

- Ökad kännedom och kunskap om NCC.
- Uppfattas som ett ansvarstagande företag.
- Referensföretaget i branschen.
- Deltagande i samhällsdebatten.
- Dialog med kringboende.
- Dialog med media.
- Energieffektiva produkter och tjänster.

#### FOKUS 2009

- ✓ Debattartiklar i viktiga och strategiska frågor.
- ✓ Samverkan i medlems- och branschorganisationer.
- ✓ Synliggjort socialt ansvarstagande, bland annat genom förebyggande av arbetsskador och olyckor.

#### PRIORITERADE FRÅGOR 2010

- Långsiktigt och systematiskt varumärkesbyggande.
- Carbon Footprint.
- Fördjupad dialog med olika intressentgrupper.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för NCC AB (publ), organisationsnummer 556034-5174, med säte i Solna, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2009.

## KONCERNFÖRHÅLLANDE

NCC AB är sedan januari 2003 ett dotterföretag till Nordstjernan AB, organisationsnummer 556000-1421.

## VERKSAMHET

NCC är ett av Nordens ledande bygg- och fastighetsutvecklingsföretag. NCC utvecklar och bygger bostäder, kommersiella fastigheter, industrilokaler och offentliga byggnader, vägar och anläggningar samt övrig infrastruktur. NCC erbjuder även insatsvaror för byggproduktion, såsom kross och asfalt, samt svarar för beläggning och vägservice. NCC:s huvudsakliga verksamhet bedrivs i Norden. I Baltikum bygger NCC bostäder och hus och i Tyskland bygger NCC främst bostäder.

## VERKSAMHETEN UNDER ÅRET

Den nordiska byggmarknaden var svag 2009 med en låg efterfrågan på bostäder, kontor och övrigt husbyggande från framför allt privata kunder. Efterfrågan från den offentliga sektorn påverkades inte i lika stor omfattning av den försämrade konjunkturen. Intresset för att bygga hyresrätter ökade. Efterfrågan på kross och asfalt var under 2009 lägre jämfört med föregående år. Efter den kraftiga nedgången under slutet av 2008 och början av 2009 stabiliserades bostadsmarknaden

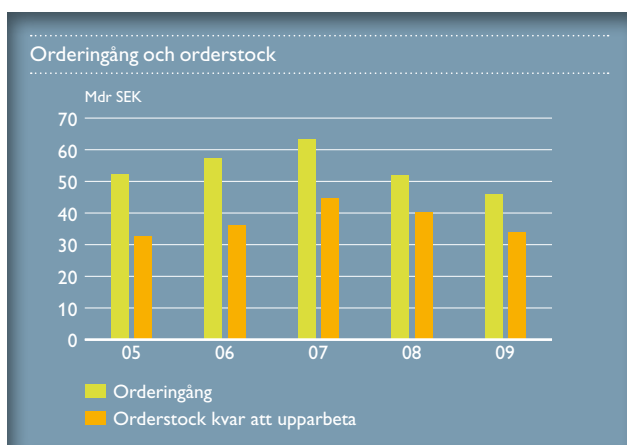
under det andra kvartalet. Den positiva utvecklingen fortsatte under andra halvåret och vissa marknader som exempelvis Norge och storstadsregioner i Sverige uppvisade prisökningar. Marknadstrenden för kommersiella fastigheter var negativ 2009. Hyresmarknaden noterade stigande vakanser och fallande hyror. Antalet fastighetstransaktioner ökade under andra halvåret, men från en låg nivå. Avkastningskraven stabiliserades under andra halvåret.

Avkastningen på eget kapital efter skatt uppgick till 18 (27) procent. Kassaflödet före investeringar i omsättningsfastigheter och övrig investeringsverksamhet brutto var positivt, 5,7 (7,8) Mdr SEK. Nettolåneskulden uppgick vid årsskiftet till 0,7 (3,2) Mdr SEK och skuldsättningsgraden var 0,1 (0,5). Under året fick aktieägare i NCC en utdelning på 0,4 Mdr SEK, vilken beslutades på årsstämman 2009.

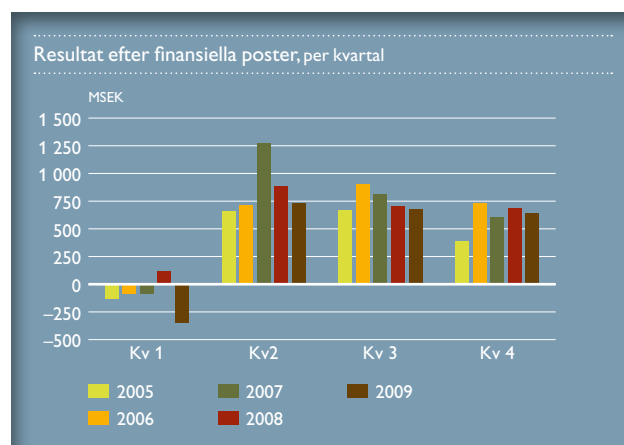
## Orderingång

Orderingången uppgick till 45 957 (51 864) MSEK. Minskningen kan till stor del hänföras till NCC Construction Sweden, som erhöll färre stora order (d.v.s. order överstigande 100 MSEK) för hus- och anläggningsprojekt jämfört med föregående år. NCC Construction Norway, som fick ett flertal stora order i fjärde kvartalet, ökade 2009 orderingången med 32 procent. Även NCC Construction Finland och NCC Housing redovisade ökad orderingång.

Orderingången ökade med 1 670 MSEK jämfört med föregående år på grund av valutakursförändringar. Orderingången för bostadsprojekt i egen regi uppgick



Orderingången minskade med 11 procent och orderstocken uppgick vid årets slut till 34,1 Mdr SEK. Lågkonjunkturen 2009 medförde sjunkande orderingång i framför allt den svenska entreprenadverksamheten med nedgång för såväl anläggningsprojekt som kommersiella husprojekt. Bostadsmarknaden återhämtade sig under andra halvåret. De pågående projekten producerades i fortsatt hög takt, vilket medförde sjunkande orderstock.



Resultatet 2009 blev bra trots det svaga första kvartalet då den tröga bostadsmarknaden och dåliga förutsättningar för fastighetsförsäljningar samt svag inledning för NCC Roads påverkade resultatet negativt. Volymen inom entreprenadverksamheten sjönk men resultatet blev ändå tillfredsställande tack vare marginaler på en historiskt hög nivå.



till 3 027 (3 347) MSEK. Under året byggstartades 1 138 (1 568) bostäder i egen regi och 3 275 (2 416) såldes. Dessutom startades 1 574 (284) bostäder i projekt som sålts till investorer. Ordergången för fastighetsprojekt i egen regi uppgick till 422 (1 779) MSEK.

#### Nettoomsättning

Nettoomsättningen minskade med 10 procent till 51 817 (57 465) MSEK och var lägre än föregående år under samtliga kvartal. Den lägre omsättningen berodde främst på lågkonjunkturen och en lägre efterfrågan på den nordiska byggmarknaden. Nedgången var något större under andra halvåret. Valutakursförändringar ökade omsättningen med 1 837 MSEK jämfört med föregående år.

#### Rörelseresultat

Rörelseresultatet uppgick till 2 150 (2 219) MSEK. I föregående års resultat ingick nedskrivningar av mark och färdigställda osålda bostäder samt omstruktureringskostnader om sammanlagt 741 MSEK. 2009 uppgick nedskrivningar av mark och färdigställda osålda bostäder till 192 (537) MSEK. Valutakursförändringar påverkade resultatet marginellt jämfört med föregående år.

Resultatförsämringen jämfört med föregående år berodde till stor del på första kvartalet. Resultatet i första kvartalet påverkades av sämre förutsättningar på bostadsmarknaden, lägre resultat från fastighetsförsäljningar och en svag inledning för NCC Roads.

NCC Construction Swedens resultat var lägre till följd av minskad omsättning, men rörelsemarginalen var i nivå med föregående år. NCC Construction Denmark hade till följd av minskad omsättning ett lägre rörelseresultat. NCC Construction Finlands resultat försämrades till följd av lägre omsättning samt en svag marknad i Baltikum. NCC Construction Norways rörelseresultat minskade jämfört med föregående år till följd av lägre omsättning men rörelsemarginalen ökade.

NCC Roads resultat minskade till följd av den lägre volymen jämfört med föregående år och konkurrensskadeavgift i Finland om 45 MSEK.

Trots en bra bostadsförsäljning redovisade NCC Housing ett negativt resultat för 2009. Resultatet påverkades av prissänkningar på bostäder, vilka gjordes för att stimulera försäljningen av bostäder på de mest konkurrensutsatta delmarknaderna.

NCC Property Developments resultat var lägre än föregående år, vilket beror på färre fastighetsförsäljningar och lägre resultat från tilläggsköpeskillningar samt upplösningar av hyresgarantier.

Övrigt och elimineringar uppgick till 116 (-53) MSEK. Resultatökningen förklaras främst av ökad bostads- och

fastighetsförsäljning, vilket medförde att försäljningsgrads-elimineringar och internvinster löstes upp med 133 (-91) MSEK. I posten ingår även kostnaden för konkurrensskadeavgift i Sverige om 50 MSEK och resultat från uppgörelse i ett projekt från det tidigare affärsområdet NCC International Projects om 70 MSEK.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 1 694 (2 386) MSEK. I föregående års resultat ingick 493 MSEK från försäljningen av NCC:s andel i det polska koncessionsbolaget AWSA. Exklusive intäkten från AWSA försämrades finansnettot jämfört med föregående år, vilket berodde på en högre genomsnittlig nettolåneskuld under första halvåret och ett högre ränteläge i Baltikum och Ryssland under årets tre första kvartal.

#### Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 262 (1 820) MSEK. Skattesatsen för NCC var under året 25 (24) procent.

#### FINANSIELL STÄLLNING

##### Avkastning

Avkastningen på eget kapital efter skatt var 18 (27) procent och påverkades av att resultatet sjönk jämfört med 2008.

##### Kassaflöde

Kassaflödet före finansiering uppgick till 2 837 (-178) MSEK. Högre försäljningar av främst bostadsprojekt ledde till ett positivt kassaflöde från förändringar i rörelsekapital. Lägre räntefri finansiering inom NCC Housing påverkade kassaflödet negativt.

Bostadsprojekt startades i mindre utsträckning än föregående år medan antalet färdigställda osålda bostäder minskade. Betalda kundfordringar och ökade leverantörsskulder bidrog till ett bra kassaflöde jämfört med föregående år. 2008 års kassaflöde påverkades positivt av försäljningen av NCC:s andel i det polska koncessionsbolaget AWSA med 493 MSEK. Se vidare Kassaflödesanalyser, s. 54.

##### Soliditet och skuldsättningsgrad

Soliditeten den 31 december uppgick till 26 (19) procent. Skuldsättningsgraden uppgick till 0,1 (0,5).

##### Säsongeffekter

Verksamheten inom NCC Roads och viss verksamhet inom NCC:s Construction-enheter påverkas av säsongsmässiga svängningar till följd av kall väderlek. Normalt är därför första och sista kvartalet svagare än resten av året.

## AFFÄRSOMRÅDEN

## NCC Construction Sweden

Orderingången för NCC Construction Sweden sjönk med 25 procent till 18 842 (25 056) MSEK, en nedgång som var markant i början av året men som återhämtades något i slutet av året. Lågkonjunkturen slog hårt mot stora kommersiella hus- och anläggningsprojekt på grund av finansieringsproblem hos kunderna i kombination med osäkra framtidsutsikter. NCC Construction Sweden inledde året med en god orderstock som innebar hög produktion men ändå 10 procent lägre än föregående år. Trots minskad volym uppgick rörelseresultatet till 1 031 (1 154) MSEK. Årets resultat är en effekt av god riskhantering med få förlustprojekt och anpassning av organisationen och kostnaderna i takt med volymnedgången.

## NCC Construction Denmark

Orderingången för NCC Construction Denmark uppgick till 3 194 (3 253) MSEK. Rörelseresultatet uppgick till 72 (119) MSEK. Resultatförsämringen berodde på minskad volym och omstruktureringskostnader för anpassning av organisationen.

## NCC Construction Finland

I NCC Construction Finland ökade orderingången till 5 662 (5 411) MSEK. Det var främst renoveringsprojekt och det statsstödda allmännyttiga husbyggandet som ökade. Rörelseresultatet minskade till 172 (254) MSEK. Verksamheten i Finland levererade högre lönsamhet i projekten. Resultatminskningen förklaras främst av nedskrivningar och omstruktureringskostnader i Baltikum.

## NCC Construction Norway

Orderingången för NCC Construction Norway uppgick till 4 681 (3 546) MSEK. Ökningen berodde på att efterfrågan ökade och projekt kunde därmed startas. Kunder med finansiering på plats och ökad framtidstro medförde order på kommersiella husprojekt. Statliga satsningar bidrog till att den största delen av order i fjärde kvartalet var inom anläggningsverksamheten. En svag orderstock i början av året medförde fallande produktionsvolym, vilket påverkade rörelseresultatet negativt. Rörelseresultatet uppgick till 140 (224) MSEK.

## NCC Roads

Nettoomsättningen för NCC Roads uppgick till 10 338 (11 317) MSEK. Den svaga byggkonjunkturen ledde till sänkta volymer både för kross, asfalt och beläggning. Marginalen var i linje med föregående år. Asfalt och beläggning kunde tack vare lägre priser på insatsvaror bibehålla goda marginaler. Kross påverkades mer av det minskade bostads- och husbyggandet och efterfrågan från betongindustrin. Vägservice var det område som påverkades minst av lågkonjunkturen. Rörelseresultatet för året uppgick till 387 (446) MSEK. I resultatet ingick 45 MSEK i konkurrens-skadeavgifter i Finland.

## NCC Housing

Från och med 2009 organiserades boendeutveckling i ett separat affärsområde. Året inleddes med fallande efterfrågan och prisreduktioner som följde. Under året såldes betydligt fler bostäder än vad som startades. Organisation, verksamheten och kostnaderna anpassades till marknadsförutsättningarna. Försäljningen uppgick till 3 275 (2 416) bostäder i egen regi och 1 574 (284) bostäder som sålts till investerare. I början av året var starter av nya projekt i egen regi ovanligt lågt men under sista kvartalet ökade efterfrågan vilket möjliggjorde start av nya projekt. Antalet startade bostäder uppgick till 1 138 (1 568), främst i Tyskland och Sverige men också i Finland och Norge. Marknaderna i Danmark respektive Baltikum och S:t Petersburg var fortsatt svaga och medgav inte igångsättning av några projekt under året.

Den höga försäljningen medförde att färdigställda osålda bostäder minskade till 391 (831) bostäder vid årets slut. Pågående bostäder i produktion uppgick till 1 938 (4 065) stycken med en upparbetningsgrad på 69 (71) procent och en försäljningsgrad på 77 (48) procent.

Antalet byggrätter uppgick till 31 872 (31 182), varav 15 200 (14 200) i Sverige.

Kapitalbindningen i bostadsprojekt minskade till 8 363 (11 377) MSEK främst till följd av försäljning av såväl osålda färdigställda som pågående bostäder.

## NCC Property Development

Omsättningen för NCC Property Development uppgick till 2 014 (2 133) MSEK.

## Orderingång, nettoomsättning och resultat per affärsområde

MSEK	Orderingång		Nettoomsättning		Rörelseresultat	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
NCC Construction Sweden	18 842	25 056	22 225	24 612	1 031	1 154
NCC Construction Denmark	3 194	3 253	3 321	4 079	72	119
NCC Construction Finland	5 662	5 411	5 718	7 087	172	254
NCC Construction Norway	4 681	3 546	4 065	6 936	140	224
NCC Roads	11 001	11 989	10 338	11 317	387	446
NCC Housing	5 128	4 827	8 996	8 773	-126	-660
NCC Property Development			2 014	2 133	359	735
<b>Summa</b>	<b>48 508</b>	<b>54 081</b>	<b>56 676</b>	<b>64 937</b>	<b>2 035</b>	<b>2 272</b>
Övrigt och elimineringar	-2 551	-2 217	-4 859	-7 474	116	-53
<b>Koncernen</b>	<b>45 957</b>	<b>51 864</b>	<b>51 817</b>	<b>57 463</b>	<b>2 150</b>	<b>2 219</b>

Fastighetsförsäljningar för helåret 2009 uppgick till 1 966 (2 052) MSEK. Resultat från försäljningar uppgick till 556 (986) MSEK. Hyresnivåerna för kommersiella fastigheter var på en låg nivå och det var trögt att få till ett avslut i fastighetsaffärer. Rörelseresultatet minskade till 359 (735) MSEK.

Färdigställda eller byggstartade fastighetsprojekt uppgick vid årets slut till 1,2 (2,3) Mdr SEK i total projektkostnad. Nedlagda kostnader i samtliga startade projekt var 0,9 (1,5) Mdr SEK, vilket motsvarar 74 (67) procent av den totala projektkostnaden. Vid årets utgång uppgick uthyrningsgraden till 65 (56) procent.

#### FILIALER I UTLANDET

Affärsområdet NCC Construction Sweden bedriver verksamhet via filial i Norge. NCC har även en filial i Danmark samt filialer kopplade till enstaka projekt som är under slutförande i Singapore och i Zambia.

#### MILJÖPÅVERKAN

Koncernen bedriver tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken i det svenska moderbolaget och i dotterföretagen. Koncernens tillstånds- och anmälningspliktiga verksamhet påverkar den yttre miljön huvudsakligen inom NCC Roads som bland annat bedriver asfalt- och täktverksamhet. Den yttre miljön påverkas i huvudsak genom utsläpp i luft och genom buller.

#### VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Den globala oron på den finansiella marknaden som inledde 2009 avtog under året och i början av 2010 syntes tecken på återhämtning i världsekonomin.

#### Riskhantering

I NCC:s verksamhet finns flera olika typer av risker, operationella och finansiella. De operationella riskerna har att göra med den dagliga verksamheten. Dessa kan vara rent operativa, gälla anbud eller projektutveckling, säsongsexponering eller bedömning av projektens vinstförmåga.

Operationella risker hanteras i den interna affärsområdesstyrning som NCC har upprättat. Affärsområdena bedömer och hanterar risker genom verksamhetssystem och utvecklade rutiner.

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

Kundkreditriskerna hanteras i respektive affärsområde. En centraliserad försäkringsfunktion ansvarar för koncerngemensamma försäkringar inom sak- och ansvarsförsäkringar, huvudsakligen egendom och entreprenad. Funktionen bedriver även förebyggande riskhanteringsarbete tillsammans med affärsområdena. Genom detta uppnås kostnadseffektivitet och samordning av försäkringsbara risker.

#### MARKNADSRISKER

##### Prisrisker

Under ett flertal år har prisstegringarna för byggvaror kraftigt överstigit inflationen men har i rådande konjunktur avstannat. Vid ett konjunkturskifte finns en risk för att priserna på insatsvaror och tjänster ökar och att dessa inte kan kompenseras av högre priser för NCC:s produkter och tjänster.

Inköp av material och tjänster står för 65 procent av NCC:s kostnader. NCC:s Construction-enheter har under ett antal år arbetat med att effektivisera byggprocessen, bland annat genom plattformar vilket skapar större inköpsvolym på enskilda varor och att samordna inköp av material och tjänster i Norden och köpa internationellt. I detta arbete är inköpsfunktionen, bland annat med utomnordiska inköp, en viktig faktor och den ekonomiskt mest centrala för att få kontroll över prisutvecklingen. Gemensamma plattformar är även en förutsättning för att NCC Housing och NCC Property Development ska kunna ha kontroll över produktionskostnaderna.

Av priset på utlagd asfalt för NCC Roads utgör råvarukostnaderna ungefär en tredjedel. Största insatsvaran är oljeprodukten bitumen följt av krossprodukter. NCC Roads köper bitumen av ett flertal internationella leverantörer. Samordning av inköp och logistik på bitumenområdet sker mellan Sverige, Danmark och Norge. Längre avtal mot kund innehåller normalt prisklausuler som reducerar NCC Roads risktagande. NCC Roads är självförsörjande på flertalet marknader gällande krossprodukter, bland annat genom förvärv av strategiskt belägna täkter.

#### Resultatutveckling per affärsområde

Resultat före finansnetto, MSEK	2009	2008	2007	2006	2005
NCC Construction Sweden	1 031	1 154	936	1 235	779
NCC Construction Danmark	72	119	-25	-35	209
NCC Construction Finland	172	254	265	390	320
NCC Construction Norge	140	224	5	179	202
NCC Construction Germany				85	0
NCC Roads	387	446	679	415	313
NCC Housing	-126	-660	946		
NCC Property Development	359	735	780	472	200

I jämförelsetalen för 2005 och 2006 ingår resultatet för NCC Housing i de olika Constructionenheterna. Jämförelsetalen för 2007 och 2008 är proforma på grund av ny organisationsstruktur där NCC Construction Germany i sin helhet ingår i NCC Housing från och med 2007.

**Säsongrisker**

Affärsområdet NCC Roads men även anläggningsverksamheten inom NCC:s Construction-enheter har en stor säsongvariation. Inom asfaltverksamheten sker upphandlingar i stor utsträckning 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 beläggningsverksamheten över året.

**Utvecklingsrisker**

Projektutveckling i egen regi, såväl inom bostäder som kommersiella fastigheter, innehåller förutom en entreprenadrisk, vilken hanteras av NCC:s Construction-enheter, också en utvecklings- och försäljningsrisk. Varje projekttidé 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. I affärsområdet NCC Housing, som bildades 1 januari 2009, samlades kompetens inom boendeutveckling.

NCC har successivt begränsat de marknader koncernen verkar och expanderar på. Boende- och fastighetsprojekt i egen regi utvecklas främst på de stora tillväxtorterna i Norden, men även i Tyskland, Baltikum och S:t Petersburg. 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 inneburit. Riskbegränsning sker genom krav på en hög uthyrningsgrad för kommersiella fastigheter och hög nivå förförsäljning av boende innan projektstart. Kapitalbindning reduceras genom tidiga betalningar.

**OPERATIVA RISKER**

Den viktigaste operativa riskbegränsningen i en entreprenadverksamhet sker normalt i anbudsförhandlingen. NCC har en selektiv anbudspolitik. Detta är extra viktigt i en situation med vikande marknad då det kan vara lockande att ta projekt med låg marginal eller med hög risk för att hålla uppe sysselsättningen. I en växande marknad är det å andra sidan viktigt att vara selektiv då en för stor anbudsvolym kan ge upphov till resursbrist internt och externt för att hantera alla projekt, vilket kan leda till såväl försämrade intern kontroll som ökade kostnader. 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. Olika typer av samverkansformer, som till exempel NCC Partnering, är ett sätt att hantera risker. Styrningen av projekten är avgörande för att minimera problem och därmed kostnader. Ett flertal av koncernens enheter är kvalitets- och miljöcertifierade.

**FINANSIELLT RISKTAGANDE OCH RISKER**

Koncernen är genom sin verksamhet utsatt för finansiella risker.

Det finansiella risktagandet ska ses mot bakgrund av det kapitalbehov de olika verksamheterna i NCC har. Entreprenadverksamheten har vanligen ett positivt kassaflöde i början av ett projekt medan det är neutralt, eller negativt, i slutskedet. Den kassa som på detta vis skapas i en konjunkturuppgång kan behövas när orderingången mattas av i en konjunkturedgång och av denna anledning bör entreprenadverksamheten ha finansiella tillgångar överstigande skulderna – det vill säga ingen nettolåneskuld.

**Känslighetsanalys**

	Förändring	Resultateffekt efter finansnetto, MSEK (årsbasis)	Påverkan räntabilitet på eget kapital, %-enheter	Påverkan räntabilitet på sysselsatt kapital, %-enheter
<b>NCC:s Construction-enheter</b>				
Volym	+/- 5%	165	1,7	1,3
Rörelsemarginal	+/- 1%-enhet	353	3,6	2,8
<b>NCC Roads</b>				
Volym	+/- 5%	43	0,4	0,3
Rörelsemarginal	+/- 1%-enhet	103	1,1	0,8
Kapitalrationalisering	+/- 10%	13	0,1	0,4
<b>NCC Housing</b>				
Volym	+/- 10%	36	0,4	0,3
Rörelsemarginal	+/- 1%-enhet	90	0,9	0,7
<b>NCC Property Development</b>				
Försäljningsvolym, projekt	+/- 10%	56	0,6	0,4
Försäljningsmarginal, projekt	+/- 1%-enhet	20	0,2	0,2
<b>Koncernen</b>				
Låneränta	+/- 1%-enhet	8	0,1	
Ändrad nettolåneskuld	500 miljoner SEK	23	0,2	0,7
Ändrad soliditet	-5%-enheter	-67	4,0	

NCC Roads binder främst kapital i anläggningstillgångar, täkter, krossar, asfaltverk, maskiner för utläggning och vägservice med mera. I den mån det är möjligt eftersträvas investeringar med maximal utnyttjandegrad. Investeringarna i dessa anläggningstillgångar kan i stor utsträckning lånefinansieras, men begränsas av bland annat konjunktur- och säsongrisker. Detta styrs bland annat av finansiella mål.

Bostads- och fastighetsutveckling i egen regi binder kapital under hela projektets gång; först genom investering i mark, därefter under utveckling och slutligen under försäljning av projektet. Finansieringen av dessa projekt varierar med tiden. I ett inledande skede är osäkerheten stor och belåningen bör vara låg, medan ett färdiguthyrat fastighetsprojekt kan belånas i betydligt högre utsträckning.

Med finansiella risker avses ränterisk, valutarisk, refinansieringsrisk, likviditetsrisk och kreditrisk. NCC:s finanspolicy för hantering av finansiella risker har beslutats av NCC AB:s styrelse och bildar ett ramverk av riktlinjer och regler i form av riskmandat och limiter för finansverksamheten. Inom NCC-koncernens organisation är finansverksamheten centraliserad till NCC Koncernstab Finans, dels för att kunna bevaka koncernens sammanlagda finansiella riskpositioner, dels för att kunna uppnå kostnadseffektivitet, stordriftsfördelar, kompetensuppbyggnad och tillvarata koncerngemensamma intressen. Koncernens finansiella risker hanteras genom koncernens internbank. Kundkreditriskerna hanteras i respektive affärsområde. För en utförligare redogörelse av finansiella instrument och finansiell riskhantering se not 39, Finansiella instrument och finansiell riskhantering.

## RISK FÖR FEL I FINANSIELL RAPPORTERING

### Risk för fel vid successiv vinstavräkning

I entreprenadprojekt tillämpar NCC 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 begränsas genom NCC:s modell för projektstyrning. Projektstyrningsmodellen innebär att det för samtliga entreprenadprojekt görs uppföljningar som ligger till grund för resultatavräkning. Om det slutliga resultatet för projektet då bedöms bli negativt, måste projektets resultat omedelbart

belastas med hela förlusten, oavsett hur färdigställt projektet är. För boendeprojekt i egen regi avräknas resultatet efter uppberedningsgrad (nedlagda kostnader i relation till slutlägesprognos) multiplicerat med försäljningsgrad (andel sålda lägenheter), vilket innebär en försiktigare resultatavräkning.

### Övriga riskbedömningar

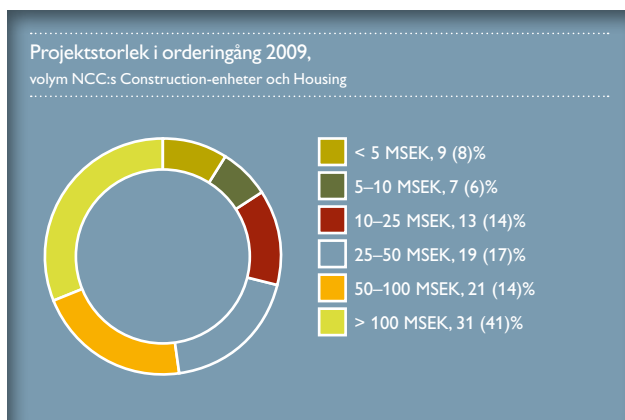
Redovisningen av vissa poster baseras på uppskattningar och bedömningar och är därmed behäftade med osäkerhet. Marknadsläget, som i början av 2009 var mycket osäkert, stärktes under året något men påverkar särskilt värden på exploateringsmark och pågående fastighetsutvecklings- och bostadsprojekt. Dessa redovisas baserade på nuvarande, vid bokslutstillfället svårbedömda, antaganden såsom till exempel försäljningspriser, produktionskostnader, markpriser, hyresnivåer, avkastningskrav samt tidpunkter för produktionsstart och/eller försäljning. NCC följer löpande marknadsutvecklingen och prövar kontinuerligt gjorda antaganden.

## KÄNSLIGHETS- OCH RISKANALYS

För NCC:s Construction-enheter har en marginalhöjning på 1 procentenhet en väsentligt mycket större resultat effekt än en volymökning på 5–10 procent. Det speglar vikten av en selektiv anbudspolitik och riskhantering i tidiga skeden.

### Större pågående projekt

Projekt >300 MSEK	NCC:s andel av ordervärde	Färdigställandegrad per 31 dec 2009, %	Beräknat färdigställande
Norrströmstunneln, Stockholm	SE	1 598	8 2015
Berg- och Byggarbeten, Kiruna/Malmberget	SE	1 459	56 2012
Raisebörning, Kiruna	SE	1 371	32 2012
Köpcentrum, Sollentuna	SE	1 338	90 2010
Köpcentrum, Norrköping	SE	843	74 2010
E6, motorväg, Trondheim	NO	674	0 2013
Riksväg 45 – E12, E13, Västsverige	SE	670	71 2012
Väg E-18, Björvika, Oslo	NO	556	79 2011
Clarion Hotell, Arlanda	SE	545	0 2012
Spårväg Fantoft-Nesttun, Bergen	NO	535	91 2010
Tvårbana, etapp 3, Stockholm	SE	525	0 2013
Kongresshotell, Bella center, Amager	DK	503	49 2011
Väg, E4 Enånger-Hudiksvall, Hudiksvall	SE	502	64 2011
Järnvägstunnel, Fossveien, Oslo	NO	500	81 2010
Köpcentrum, Örebro	SE	495	99 2010
Sjukhus, Kolmiosairaala, Helsingfors	FI	495	61 2010
Tunnel, E400, Malmö	SE	478	79 2010
Kontor, Hellerup	DK	454	82 2010
Lokalväg, Ulven-Sinsen, Oslo	NO	450	79 2010
Arena Skövde, Skövde	SE	449	97 2010
Underhåll gaslager, Hammerfest LNG, Melkøya	NO	426	50 2012
Bostäder, Själland	DK	419	87 2010
Vård- och bassängbyggnad, Västerås	SE	413	48 2010
Lindholmospiren 3, Göteborg	SE	387	59 2010
Arena, Halmstad	SE	386	94 2010
Tvårbana, etapp 2, Stockholm	SE	379	4 2012
Väg E6 Solhem – Pälen, Västsverige	SE	353	75 2011
Tingsrätt, Ullevi Park, Göteborg	SE	304	97 2010
Resecentrum, Uppsala	SE	301	69 2011



En minskad andel av ordergången utgjordes av projekt större än 100 MSEK. Igångsättningen av projekt i egen regi har sjunkit väsentligt under 2009 jämfört med föregående år. De många små och medelstora projekten blev återigen relativt mer betydelsefulla efter några år där stora projekt dominerat.

NCC Roads verksamhet påverkas av bland annat prisnivåer samt producerad och utlagd asfaltvolym. En längre säsong till följd av gynnsam väderlek ger ökad volym, och då andelen fasta kostnader är stor är marginaleffekten betydande.

För boendeprojekt i egen regi inom NCC Housing är den stora utmaningen att ha rätt produkt och driva projekten genom planprocessen till marknaden i rätt tid.

NCC Property Developments resultat styrs till allra största delen av försäljningar. Huruvida ett fastighetsprojekt kan säljas beror till stor del på de hyresavtal som träffats med hyresgästerna. Ökad uthyrningstakt möjliggör en ökad försäljningsvolym. Värdet på en fastighet styrs dessutom av skillnaden mellan driftskostnader och hyresnivåer, vilket innebär att ändrade hyresnivåer eller driftsekonomi i pågående projekt kan ge en värdeförändring.

NCC-koncernen hade under 2009 en god finansiell ställning där skuldsättningen minskade väsentligt. En ränteförändring, en amortering av kvarvarande skuld med tillgänglig kassa eller ökad finansiering av byggprojekt ger inte någon större resultatpåverkan. En fortsatt reduktion av nettolåneskulden skulle ha en fortsatt positiv påverkan på lönsamheten medan en ökad lånefinansiering och utdelning/utskiftning till aktieägarna – och därmed minskad soliditet – skulle påverka resultatet negativt, men öka avkastningen på eget kapital.

#### KARTELLÄRENDEN

Marknadsdomstolens dom den 28 maj 2009 innebar att NCC ålades en konkurrensskadeavgift i Sverige om 200 MSEK. NCC reserverade 150 MSEK i bokslutet 2007. Den höjda avgiften innebar att 50 MSEK belastade resultatet i det andra kvartalet 2009. Domen i Marknadsdomstolen kan inte överklagas.

Högsta förvaltningsdomstolen i Finland, motsvarande svenska regeringsrätten, dömde i september NCC Roads Oy och NCC:s hälftenägda bolag VLT Trading Oy, tidigare Valtatie Oy, att betala en administrativ avgift om totalt motsvarande 70 MSEK, för överträdelse av den finska konkurrenslagen. Avgifterna för NCC och det hälftenägda bolaget VLT belastade NCC:s resultat redan i det fjärde kvartalet 2007 med 25 MSEK. Resterande avgift om cirka 45 MSEK belastade resultatet i det tredje kvartalet 2009. Domen i Högsta förvaltningsdomstolen kan inte överklagas.

NCC och andra byggbolag har mottagit skadeståndskrav från ett antal kommuner i Sverige och Finland samt från finska Vägverket. Dessa krav behandlas i allmän domstol.

#### PERSONAL

##### Antal anställda

Medelantalet anställda i NCC-koncernen var under året 17 745 (19 942). NCC anpassar löpande organisationen till marknadsförutsättningarna och under 2009 har drygt 2 900 (1 200) övertaliga lämnat verksamheten. Bedömningen i

februari 2010 är att ytterligare större personalneddragningar inte är nödvändiga. Däremot kan det vara aktuellt med fortsatta lokala anpassningar, såväl uppsägningar som nyanställningar. NCC:s långsiktiga arbete med arbetsmiljö och hälsofrågor har fortsatt.

#### NCC-AKTIE

Per den 31 december 2009 omfattade det registrerade aktiekapitalet 42 396 448 aktier av serie A och 66 039 374 aktier av serie B. Aktierna har ett kvotvärde på 8,00 SEK. NCC innehar 21 138 återköpta B-aktier i eget förvar. NCC har förvärvat dessa aktier till en genomsnittlig kurs om 73,35 kronor per aktie. Dessa aktier utgör 0,02 procent av aktiekapitalet. A-aktierna berättigar till tio röster och B-aktierna till en röst vardera. Alla aktier ger samma rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst och berättigar till lika stor utdelning.

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 Euroclear Sweden AB för registrering. Omvandlingen är verkställd när registrering skett.

Antalet aktieägare i NCC var vid årsskiftet 32 317 (32 730) med Nordstjernen AB som största enskilda ägare med 23 (27) procent av kapitalet och 51 (55) procent av rösterna. Näst största ägare var L E Lundbergföretagen AB med 10 (10) procent av kapitalet och 22 (21) procent av rösterna. De tio största ägarna svarade tillsammans för 53 (54) procent av kapitalet och 83 (85) procent av rösterna.

Vid årsstämman den 7 april 2009 gavs styrelsen ett förnyat mandat till återköp av högst 10 procent av bolagets aktier. Inga återköp av aktier har skett under 2009. Styrelsen föreslår årsstämman 2010 att erhålla mandat att fram till nästa årsstämma återköpa högst så många aktier av serie A eller serie B att bolagets innehav vid var tid inte överstiger 10 procent av samtliga aktier. Förvärv ska ske på Nasdaq OMX Stockholm till ett pris per aktie inom det vid var tid registrerade kursintervallet. Återköpen syftar till att justera bolagets kapitalstruktur.

I det fall som större förändringar sker av ägarstrukturen i NCC AB, det vill säga att mer än 30 procent av rösträtten i NCC AB övergår till annan ägare, förutom L E Lundbergföretagen AB eller Nordstjernen AB, kan den syndikerade kreditfaciliteten sägas upp av långivarna.

#### NOMINERINGSARBETE

Till ledamöter i valberedningen valdes vid årsstämman den 7 april 2009 Viveca Ax:son Johnson (styrelseordförande i Nordstjernen AB), Ulf Lundahl (vice vd i L E Lundbergföretagen AB) och Mats Lagerqvist (f.d. vd i Swedbank Robur AB), med Viveca Ax:son Johnson som ordförande. Styrelsens ordförande Tomas Billing är adjungerad ledamot i valberedningen, dock utan rösträtt.

## RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNINGAR TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Styrelsens förslag till riktlinjer att föreläggas årsstämman i april 2010, omfattar bolagets vd och koncernledning, sammanlagt elva (tio) personer (Koncernledningen). Målsättningen med riktlinjerna för lön och ersättning till Koncernledningen är att NCC ska erbjuda en marknadsmässig ersättning som möjliggör att personer med högsta möjliga kompetens kan såväl rekryteras som behållas inom NCC-koncernen. Ersättningen till Koncernledningen består av fast lön, rörlig ersättning, pension och övriga förmåner.

**Fast lön.** Vid fastställandet av den fasta lönen ska beaktas den enskilda befattningshavarens ansvarsområden, erfarenhet och uppnådda resultat. Den fasta lönen revideras antingen varje eller vartannat år.

**Rörlig ersättning.** Den rörliga ersättningen ska vara maximerad och relaterad till den fasta lönen samt baserad på utfallet i förhållande till uppsatta mål, varav den absoluta huvuddelen motsvarar ekonomiska mål. För vd är den rörliga ersättningen maximerad till 50 procent av den fasta lönen och för övriga i Koncernledningen maximerad till 40–50 procent av den fasta lönen. Den rörliga ersättningen revideras årligen. Bolagets åtaganden gentemot berörda personer kan vid fullt utfall beräknas kosta bolaget högst 22,5 (20,9) MSEK.

**Pensioner.** NCC eftersträvar en successiv övergång till premiebaserade lösningar, vilket innebär att NCC betalar premier som utgör en viss procent av den anställdes lön. Medlem i Koncernledningen, som är verksam i Sverige, har utöver grundpension, som i normalfallet är ITP-pension, rätt till en premiebestämd tilläggspension för lönedelar överstigande 30 inkomstbelopp. Inkomstbasbeloppet för 2010 är 51 100 kronor. Medlem i Koncernledningen, som är verksam i annat land, har pensionslösning i överensstämmelse med lokal praxis.

NCC eftersträvar en harmonisering av pensionsåldern för medlemmar i Koncernledningen till 65 år.

**Övriga förmåner.** NCC tillhandahåller övriga förmåner till medlem i Koncernledningen i enlighet med lokal praxis. Det samlade värdet av dessa förmåner ska i förhållande till den totala ersättningen utgöra ett begränsat värde och motsvara vad som i princip är sedvanligt på marknaden.

**Uppsägningstider och avgångsvederlag.** Medlem av Koncernledningen som avslutar sin anställning på NCC:s initiativ äger i normalfallet rätt till 12 månaders uppsägningstid med avgångsvederlag på motsvarande 12 månaders fast lön. Avgångsvederlag ska avräknas mot ersättning som under nämnda 12 månader utbetalas från ny arbetsgivare. Uppsägningstiden uppgår i normalfallet till 6 månader vid uppsägning på initiativ av den anställde.

Dessa riktlinjer får frångås av styrelsen om det i det enskilda fallet finns särskilda skäl härför.

Ovanstående förslag till riktlinjer överensstämmer i allt väsentligt med de som tillämpats under 2009.

## MODERBOLAGET

### Kommissionärsförhållanden

NCC Construction Sverige AB och NCC Boende AB driver sedan den 1 januari 2002 respektive 1 januari 2009 sina rörelser i kommission för NCC AB:s räkning.

### Nettoomsättning och resultat

Nettoomsättningen för moderbolaget uppgick till 21 784 (21 239) MSEK. Resultat efter finansiella poster var 3 202 (1 305) MSEK. I moderbolaget vinstavräknas projekt när de är slutavräknade. Ökningen av resultatet är i huvudsak hänförligt till utdelningar från dotterföretag. Medelantalet anställda var 7 259 (7 821).

### FRAMTIDSUTSIKTER

För 2010 förväntas ingen tillväxt av bygginvesteringar i bostäder, kontor och övrigt husbyggnad. Förutsättningarna för anläggningsmarknaden ser däremot ljusare ut, bland annat tack vare statliga infrastruktursatsningar.

Den förväntade lägre aktiviteten på byggmarknaden 2010 kommer även att påverka efterfrågan på kross och asfalt. Däremot gynnas efterfrågan positivt av en växande anläggningsmarknad.

NCC bedömer att efterfrågan på bostäder 2010 kommer att vara stabil eller svagt stigande på samtliga av NCC:s delmarknader förutom i Baltikum.

NCC bedömer att marknadsförutsättningarna för kommersiella fastigheter kommer att vara utmanande 2010.

### FÖRSLAG TILL UTDELNING

Styrelsen föreslår en utdelning på 6,00 (4,00) kronor per aktie. Förslag till avstämningsdag är den 19 april 2010. Utdelningen är i linje med NCC utdelningspolicy att minst 50 procent av resultatet ska utdelas. Om årsstämman beslutar enligt förslaget, beräknas utdelningen utbetalas via Euroclear Sweden AB den 22 april 2010.

Styrelsens yttrande till utdelningsförslag och förvärv av egna aktier kommer att återfinnas på bolagets webbplats och delas ut på årsstämman.

### 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.

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING

## MED KOMMENTARER

MSEK	Not	2009	2008
Nettoomsättning	1, 8, 26	51 817	57 465
Kostnader för produktion	2, 3	–46 544	–52 005
<b>Bruttoresultat</b>	4, 5, 6, 10	<b>5 273</b>	<b>5 460</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	4, 5, 6, 7	–3 035	–3 197
Resultat från försäljning av rörelsefastigheter	9	10	15
Nedskrivningar av anläggningstillgångar	10	–7	–76
Resultat från försäljning av koncernföretag	11	5	8
Konkurrensskadeavgift		–95	
Resultat från andelar i intresseföretag	12	–1	9
<b>Rörelseresultat</b>	3, 13	<b>2 150</b>	<b>2 220</b>
Finansiella intäkter		70	615 <sup>1)</sup>
Finansiella kostnader	10	–526	–449
<b>Finansnetto</b>	17	<b>–456</b>	<b>166</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 694</b>	<b>2 386</b>
Skatt på årets resultat	31	–432	–565
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	18, 44	<b>1 262</b>	<b>1 820</b>
<b>Hänförs till:</b>			
NCC:s aktieägare		1 261	1 809
Minoritetsintressen		1	11
<b>Årets resultat</b>		<b>1 262</b>	<b>1 820</b>
<b>Resultat per aktie</b>	19		
<i>Före utspädning</i>			
Resultat efter skatt, SEK		11,63	16,69
<i>Efter utspädning</i>			
Resultat efter skatt, SEK		11,63	16,69

<sup>1)</sup> Inklusive försäljning av NCC:s andel i AWSA om 493 MSEK.

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

MSEK	Not	2009	2008
<b>Årets resultat</b>	1	<b>1 262</b>	<b>1 820</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>			
Årets omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter		–64	481
Vinst/förlust på säkring av valutarisk i utlandsverksamhet		118	–521
Skatt hänförlig till säkring av valutarisk i utlandsverksamhet		–31	146
Omräkningsdifferenser överfört till årets resultat		–3	3
Årets förändringar i verkligt värde på finansiella tillgångar som kan säljas			1
Årets förändringar i verkligt värde på kassaflödessäkringar		–34	–57
Förändringar i verkligt värde på kassaflödessäkringar överfört till årets resultat	4	28	
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar		8	7
Årets omvärdering av materiella tillgångar i samband med successiva förvärv		14	
<b>Årets övrigt totalresultat</b>		<b>–1</b>	<b>102</b>
<b>Årets summa totalresultat</b>		<b>1 262</b>	<b>1 922</b>
<b>Hänförs till:</b>			
NCC:s aktieägare		1 261	1 910
Minoritetsintressen		1	12
<b>ÅRETS SUMMA TOTALRESULTAT</b>		<b>1 262</b>	<b>1 922</b>



### Nettoomsättningen

Nettoomsättningen minskade med 10 procent till 51 817 (57 465) MSEK. Den lägre omsättningen beror främst på lågkonjunkturen och en minskad efterfrågan på den nordiska byggmarknaden. Detta påverkade entreprenadverksamheten i de nordiska Construction-enheterna men även NCC Roads försäljning genom minskad volym. Däremot har bostadsförsäljningen varit god men dock till lägre priser.

### Bruttoresultatet

#### Nedskrivningar

I bruttoresultatet ingår nedskrivningar av mark och färdigställda osålda bostäder med sammanlagt 192 (537) MSEK, varav nedskrivningar i mark 60 (285) MSEK och färdigställda osålda bostäder 132 (252) MSEK. Se även not 10, Nedskrivningar och återförda nedskrivningar.

#### Specifikation totala nedskrivningar och återförda nedskrivningar

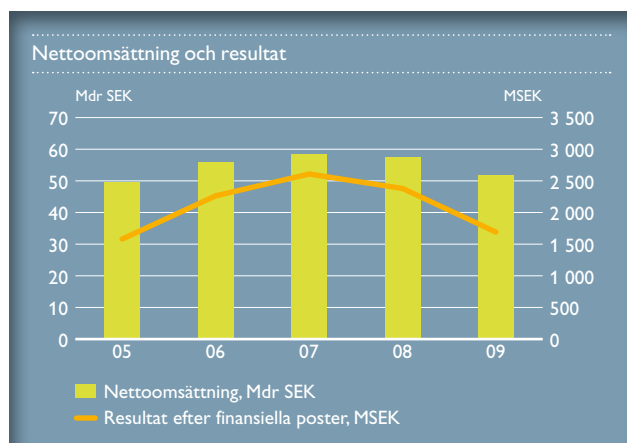
MSEK	2009	2008
Bostadsprojekt	-192	-537
Förvaltningsfastigheter		-8
Rörelsefastigheter	-6	-33
Maskiner och inventarier	-1	-31)
Finansiella anläggningstillgångar	-2	-1
Goodwill inom NCC:s Housing-enheter <sup>2)</sup>		-32
<b>Summa nedskrivningar</b>	<b>-200</b>	<b>-614</b>

<sup>1)</sup> Nedskrivningar är ett redovisat nettobelopp av nedskrivningar och återförda nedskrivningar.

<sup>2)</sup> Nedskrivning av goodwill har skett för dotterföretag, som efter prövning har haft ett lägre återvinningsvärde än redovisat värde. Goodwillens restvärde prövas årligen och när indikation på värdeförändring finns. Skälen till nedskrivning kan vara förändrade marknadsförutsättningar eller avkastningskrav vilka leder till ett lägre återvinningsvärde.

### Konkurrensskadeavgift

NCC har under 2009 betalat konkurrensskadeavgift i Sverige om 50 MSEK och i Finland om 45 MSEK, totalt 95 MSEK. Marknadsdomstolen i Sverige dömde NCC i maj att betala 200 MSEK varav 150 MSEK belastade resultatet redan 2007. Högsta förvaltningsdomstolen i Finland dömde



Efter två års försämrade byggkonjunktur har nettoomsättningen sjunkit i framför allt entreprenadverksamheten. Marknadsanpassade priser har medfört ökad försäljning av bostäder men till negativt resultat efter finansnetto. Marginalerna i entreprenadverksamheten har legat på en fortsatt historiskt hög nivå men volymnedgången medförde ett lägre resultat.

i september NCC Roads Oy och NCC:s hälftenägda bolaget, VLT Trading Oy, tidigare Valtatie Oy, att betala totalt 70 MSEK varav 25 MSEK belastade 2007.

### Rörelseresultatet

Försämringen jämfört med föregående år beror till stor del på ett svagt första kvartal med den svaga bostadsmarknaden, lägre antal fastighetsförsäljningar och svag inledning för NCC Roads. Volymnedgången påverkade resultatet negativt men rörelsemarginalen var på en fortsatt god nivå för NCC:s Construction-enheter. Bostadsförsäljningen var god för helåret men skedde till lägre priser vilket ledde till negativt resultat.

I resultatet ingår ovan nämnda nedskrivningar av mark och färdigställda osålda bostäder samt 2008 även omstruktureringkostnader. Dessa motsvarar sammanlagt 192 (741) MSEK. Konkurrensskadeavgifter påverkade resultatet 2009 negativt med 95 MSEK. Resultat från projektuppgörelser i det tidigare affärsområdet NCC International medförde ett resultat på 70 MSEK.

### Försäljnings- och administrationskostnader

Kostnaderna har sjunkit till följd av en anpassning av organisationen och översyn av kostnaderna.

### Finansiella intäkter

I föregående års finansiella intäkter ingick försäljningen av NCC:s andel i det polska koncessionsbolaget AWSA med ett slutligt resultat på 493 MSEK.

### Skatt

Skattesatsen för NCC var under året 25 (24) procent. Se även not 31, Skatt på årets resultat, uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder.

### Övrigt totalresultat

Förändringen av totalresultatet består i huvudsak av årets nettoresultat, omräkningsdifferenser och effekter av IAS 39. Eventuella skatteeffekter av ovanstående transaktioner redovisas separat, se även not 31, Skatt på årets resultat.

# KONCERNENS BALANSRÄKNING

## MED KOMMENTARER

MSEK	Not	2009	2008
	1,8,26		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Goodwill	21	1 750	1 772
Övriga immateriella tillgångar	21	120	122
Förvaltningsfastigheter	23		12
Rörelsefastigheter	22	647	682
Maskiner och inventarier	22	1 910	1 975
Andelar i intresseföretag	25	9	10
Andra långfristiga värdepappersinnehav	28	203	227
Långfristiga fordringar	30	1 261	1 135
Uppskjutna skattefordringar	31	117	203
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>39</b>	<b>6 016</b>	<b>6 139</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Fastighetsprojekt	32	2 835	3 439
Bostadsprojekt	32	8 363	11 377
Material- och varulager	33	514	624
Skattefordringar	31	200	164
Kundfordringar		6 355	7 820
Upparbetade ej fakturerade intäkter	34	1 459	1 854
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		844	1 169
Övriga fordringar	30	1 272	1 613
Kortfristiga placeringar	28	286	215
Likvida medel	46	1 831	1 832
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>39</b>	<b>23 959</b>	<b>30 108</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>44</b>	<b>29 976</b>	<b>36 247</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
Aktiekapital	35	867	867
Övrigt tillskjutet kapital		1 844	1 844
Reserver		170	173
Balanserat resultat inklusive årets resultat		4 786	3 955
<b>Aktieägarnas kapital</b>		<b>7 667</b>	<b>6 840</b>
Minoritetsintressen		18	25
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 685</b>	<b>6 865</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Långfristiga räntebärande skulder	36	2 941	2 620
Övriga långfristiga skulder	40	558	837
Uppskjutna skatteskulder	31,37	710	492
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	37,38	18	42
Övriga avsättningar	37	3 023	3 190
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>39,43</b>	<b>7 250</b>	<b>7 180</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga räntebärande skulder	36	391	2 929
Leverantörsskulder		3 545	4 356
Skatteskulder		38	140
Fakturerade ej upparbetade intäkter	34	4 516	5 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	42	3 539	4 249
Avsättningar	37	59	122
Övriga kortfristiga skulder	40	2 954	5 106
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>39</b>	<b>15 041</b>	<b>22 202</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>22 291</b>	<b>29 382</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>44</b>	<b>29 976</b>	<b>36 247</b>
<b>Ställda säkerheter</b>	<b>45</b>		
<b>Borgens- och garantiförpliktelser</b>	<b>45</b>		

### Anläggningstillgångar

#### Goodwill

NCC genomför årligen bedömningar av det bokförda värdet eller oftare när indikation till värdeförändring finns. Balansposten minskade 2009 främst på grund av valutakursförändringar. Se även not 21, Immateriella tillgångar.

### Omsättningstillgångar

#### Fastighetsprojekt

Minskade investeringar och få nystartade projekt samt fortsatta avyttringar av tidigare startade projekt ledde till att värdet av fastighetsprojekt minskade jämfört med 2008. Se även not 32, Omsättningsfastigheter.

#### Bostadsprojekt

Färre investeringar i exploateringsfastigheter och hög försäljning minskade värdet. Antalet osålda färdigställda bostäder minskade beroende på att försäljningen översteg årets produktion. Se även not 32, Omsättningsfastigheter.

#### Kundfordringar

Lägre omsättning och ett aktivt arbete med att få kundfordringar betalda ledde till minskade kundfordringar jämfört med föregående år.

#### Upparbetade ej fakturerade intäkter

Den minskade verksamheten för främst NCC:s entreprenadprojekt minskade upparbetningen i projekten.

#### Övriga fordringar

Minskningen av övriga fordringar beror på att fordringar avseende sålda fastighetsprojekt reglerades under året.

### Långfristiga skulder

#### Långfristiga räntebärande skulder

Andelen långfristiga skulder ökade något under 2009 i NCC till följd av den längre räntebindningstid som eftersträvs. Se även not 36, Räntebärande skulder.

### Kortfristiga skulder

#### Kortfristiga räntebärande skulder

Det goda kassaflödet har använts för att amortera ned de räntebärande skulderna.

#### Fakturerade ej upparbetade intäkter

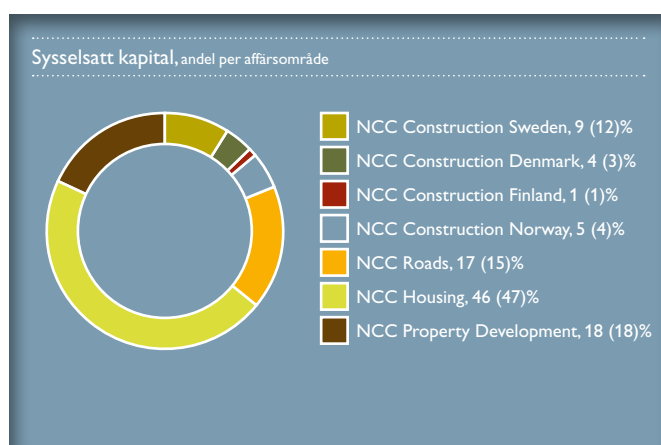
Den minskade verksamheten för främst NCC:s entreprenadprojekt har minskat förskotts faktureringen i projekten.

#### Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

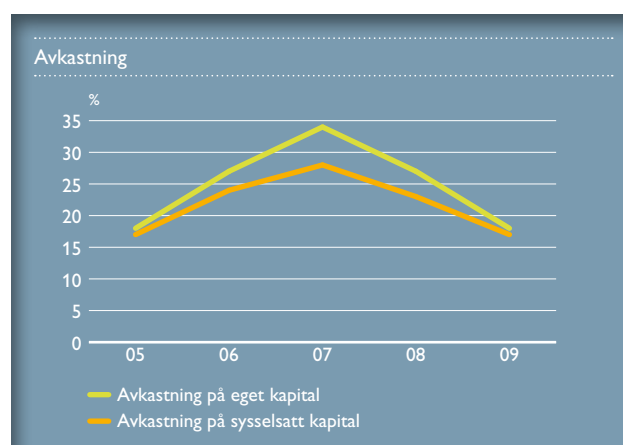
Den minskade verksamheten ledde till att förutbetalda kostnader och upplupna intäkter beträffande främst NCC:s entreprenadprojekt sjönk. Se även not 42, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter.

#### Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder sjönk främst tack vare att boendeverksamheten minskade och skulder relaterade till produktionen minskade. Minskad verksamhet i NCC:s Construction-enheter bidrog till sänkningen, se även not 40, Övriga skulder.



I NCC-koncernen är det främst NCC Housing, NCC Property Development och NCC Roads som binder kapital. NCC Housing och NCC Property Development binder kapital i både mark och osålda hus/byggnader. NCC Roads verksamhet kräver kapital för att upprätthålla täkter, asfaltsverk och maskinpark.



Avkastningen ökade fram till och med 2007 för att 2008 sjunka från en historiskt hög nivå beroende på lägre lönsamhet främst i NCC Housing. Avkastningen på eget kapital blev 18 procent 2009.

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

## MED KOMMENTARER

MSEK	Not	2009	2008
	1		
Nettoomsättning	2,41	21 784	21 239
Kostnader för produktion	4,5,6,10	-20 053	-19 612
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1 732</b>	<b>1 627</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	4,5,6,7	-1 283	-1 321
Resultat från försäljning rörelsefastigheter	9	3	6
<b>Rörelseresultat</b>		<b>452</b>	<b>312</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	10,11	2 851	1 356
Resultat från andelar i intresseföretag	10,12	24	-5
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	14	1	
Resultat från finansiella omsättningstillgångar	15	223	48
Räntekostnader och liknande resultatposter	16	-348	-405
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 202</b>	<b>1 305</b>
Bokslutsdispositioner	20	50	-73
Skatt på årets resultat	31	-106	45
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>3 147</b>	<b>1 278</b>

Moderbolagets och koncernens resultaträkning skiljer sig bland annat åt i sin uppställningsform och benämningen av vissa poster, då moderbolagets resultaträkning är upprättad enligt Årsredovisningslagen medan koncernen följer IFRS.

Moderbolaget består av verksamheterna i NCC AB samt NCC Construction Sverige AB och NCC Boende AB som driver sin verksamhet i kommission för NCC AB:s räkning.

Faktureringen för moderbolaget uppgick till 21 784 (21 239) MSEK. Resultat efter finansiella poster var 3 202 (1 305) MSEK. I moderbolaget vinstavräknas projekt när de är slutavräknade. Förändringen i resultatet är delvis en effekt av bra marginaler från entreprenadverksamheten men främst en effekt av ökade utdelningar från dotterföretag jämfört med föregående år.

Medelantalet anställda var 7 259 (7 821).

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

## MED KOMMENTARER

MSEK	Not	2009	2008
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Rörelsefastigheter och pågående nyanläggningar		112	113
Maskiner och inventarier		171	175
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	22	<b>283</b>	<b>288</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	24	5 421	5 559
Fordringar hos koncernföretag		145	157
Andelar i intresseföretag	27	139	139
Fordringar hos intresseföretag		130	46
Andra långfristiga värdepappersinnehav		6	7
Uppskjutna skattefordringar	31	240	301
Andra långfristiga fordringar		64	76
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	29,39	<b>6 144</b>	<b>6 284</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 426</b>	<b>6 572</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Omsättningsfastigheter</i>			
Bostadsprojekt		358	549
<b>Summa omsättningsfastigheter</b>	32	<b>358</b>	<b>549</b>
<i>Varulager m.m.</i>			
Material- och varulager	33	13	17
<b>Summa varulager m.m.</b>		<b>13</b>	<b>17</b>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 179	3 077
Fordringar hos koncernföretag		1 965	1 825
Fordringar hos intresseföretag		34	45
Övriga kortfristiga fordringar		3 079	1 606
Skattefordringar	31	28	129
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		422	308
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>8 705</b>	<b>6 991</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>	46	<b>3 526</b>	<b>500</b>
<b>Kassa och bank</b>	46	<b>1 348</b>	<b>1 966</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	39	<b>13 951</b>	<b>10 023</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	44	<b>20 377</b>	<b>16 595</b>

MSEK	Not	2009	2008
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	35	867	867
Reservfond		174	174
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 041</b>	<b>1 041</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 338	332
Årets resultat		3 147	1 278
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 485</b>	<b>1 610</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 526</b>	<b>2 651</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	20	<b>513</b>	<b>563</b>
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	38	3	9
Övriga avsättningar		1 299	1 103
<b>Summa avsättningar</b>	37	<b>1 301</b>	<b>1 112</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		1 200	1 200
Skulder till koncernföretag		1 987	1 547
Övriga skulder		291	382
<b>Summa långfristiga skulder</b>	36,39	<b>3 478</b>	<b>3 130</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		367	137
Pågående arbeten för annans räkning	41	3 331	3 379
Leverantörsskulder		1 808	1 657
Skulder till koncernföretag		2 066	1 715
Skulder till intresseföretag		6	5
Övriga skulder		460	814
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	42	1 521	1 433
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	36,39	<b>9 559</b>	<b>9 139</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	44	<b>20 377</b>	<b>16 595</b>
<b>Ställda säkerheter</b>	45	<b>13</b>	<b>14</b>
<b>Borgens- och garantiförpliktelser</b>	45	<b>16 217</b>	<b>18 769</b>

Moderbolagets och koncernens balansräkning skiljer sig åt, både vad gäller uppställningsform och vissa benämningar av poster, då moderbolagets balansräkning är uppräddad enligt Årsredovisningslagen medan koncernen följer IFRS.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

## MED KOMMENTARER

KONCERNEN MSEK	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare					Minoritets- intressen	Summa eget kapital
	Aktie- kapital	Övrigt till- skjutet kapital	Reserver	Balanserat resultat	Summa		
Ingående eget kapital 2008-01-01	867	1 844	73	4 423	7 207	30	7 237
Årets summa totalresultat			101	1 809	1 910	12	1 922
Transaktioner med minoritetsintressen						-15	-15
Utdelning				-2 277	-2 277	-2	-2 279
<b>Utgående eget kapital 2008-12-31</b>	<b>867</b>	<b>1 844</b>	<b>174</b>	<b>3 955</b>	<b>6 840</b>	<b>25</b>	<b>6 865</b>
Årets summa totalresultat			-1	1 262	1 261	1	1 262
Omföring av avskrivningar på tidigare omvärderade tillgångar			-3	3			
Transaktioner med minoritetsintressen						-2	-2
Utdelning				-434	-434	-7	-440
<b>Utgående eget kapital 2009-12-31</b>	<b>867</b>	<b>1 844</b>	<b>170</b>	<b>4 786</b>	<b>7 667</b>	<b>18</b>	<b>7 685</b>

**Redovisning av eget kapital enligt IFRS och Aktiebolagslagen**  
Eget kapital fördelas på kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare samt minoritetsintressen. Värdeöverföringar i form av bland annat utdelningar från moderbolaget och koncernen ska grunda sig på av styrelsen upprättat yttrande över utdelningsförslaget. Detta yttrande har att ta hänsyn till den försiktighetsregel som finns i lagen för att undvika att större utdelning sker än vad det finns täckning för.

**Förändring av eget kapital**

Förändringen av eget kapital i koncernen består i huvudsak av årets totalresultat, transaktioner med minoritetsintressen och utdelning till aktieägarna.

I moderbolaget är förändringarna hänförliga till årets resultat, koncernbidrag samt utdelning till aktieägare.

**Aktiekapital**

Per den 31 december 2009 omfattade det registrerade aktiekapitalet 42 396 448 A-aktier och 66 039 374 B-aktier. Aktierna har ett kvotvärde på 8,00 SEK. A-aktien berättigar till 10 röster och B-aktien 1 röst.

**Övrigt tillskjutet kapital**

Avser eget kapital som är tillskjutet från ägarna.

Nedsättningen av aktiekapital 2004 ligger i denna post.

**Reserver**

Omräkningsreserv

Omräkningsreserven innefattar alla valutakursdifferenser som uppstår vid omräkning av finansiella rapporter från utländska verksamheter som har upprättat sina finansiella

rapporter i en annan valuta än den valuta som koncernens finansiella rapporter presenteras, i NCC:s fall SEK. Vidare består omräkningsreserven av valutakursdifferenser som uppstår vid omvärdering av skulder och valutaterminer som upptagits som säkringsinstrument för en nettoinvestering i en utländsk verksamhet.

Verkligt värdereserv

Verkligt värdereserven inkluderar den ackumulerade nettoförändringen av verkligt värde på finansiella tillgångar som kan säljas fram till dess att tillgången bokas bort från balansräkningen.

Säkringsreserv

Säkringsreserven innefattar den effektiva andelen av den ackumulerade nettoförändringen av verkligt värde på ett kassaflyodessäkringsinstrument hänförligt till säkringstransaktioner som ännu inte har inträffat.

Omvärderingsreserv

Omvärderingsreserven uppkommer i samband med successiva förvärv, förvärv i flera steg, ökning av verkligt värde på redan tidigare ägd andel av nettotillgångar i samband med successivt förvärv.

Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat

I denna post ingår intjänade vinstmedel i moderbolaget och dess dotterföretag, intresseföretag och joint ventures.

MODERBOLAGET	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
MSEK					
Ingående eget kapital 2008-01-01	867	174	288	2 395	3 724
Vinstdisposition			2 395	-2 395	
Koncernbidrag, lämnat <sup>1)</sup>			-74		-74
<b>Summa förmögenhetsförändringar redovisade direkt mot eget kapital exkl. transaktioner med bolagets ägare</b>	<b>867</b>	<b>174</b>	<b>2 609</b>		<b>3 650</b>
Årets resultat				1 278	1 278
<b>Summa förmögenhetsförändringar exkl. transaktioner med bolagets ägare</b>	<b>867</b>	<b>174</b>	<b>2 609</b>	<b>1 278</b>	<b>4 928</b>
Utdelning			-2 277		-2 277
<b>Utgående eget kapital 2008-12-31</b>	<b>867</b>	<b>174</b>	<b>332</b>	<b>1 278</b>	<b>2 651</b>
Vinstdisposition			1 278	-1 278	
Koncernbidrag, erhållet <sup>1)</sup>			162		162
<b>Summa förmögenhetsförändringar redovisade direkt mot eget kapital exkl. transaktioner med bolagets ägare</b>	<b>867</b>	<b>174</b>	<b>1 772</b>		<b>2 813</b>
Årets resultat				3 147	3 147
<b>Summa förmögenhetsförändringar exkl. transaktioner med bolagets ägare</b>	<b>867</b>	<b>174</b>	<b>1 772</b>	<b>3 147</b>	<b>5 960</b>
Utdelning			-434		-434
<b>Utgående eget kapital 2009-12-31</b>	<b>867</b>	<b>174</b>	<b>1 338</b>	<b>3 147</b>	<b>5 526</b>

<sup>1)</sup> Enligt uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 2. Se Redovisningsprinciper, avsnitt Redovisning av koncernbidrag och aktieägartillskott, s. 62.

#### Specifikation av posten Reserver i eget kapital

	2009	2008
<b>Omräkningsreserv</b>		
Ingående omräkningsreserv	158	50
Årets omräkningsdifferenser vid omräkning av utländska verksamheter	-64	483
Vinst/förlust på säkring av valutarisk i utlandsverksamhet	118	-521
Skatt hänförlig till säkring av valutarisk i utlandsverksamhet	-31	146
Omräkningsdifferenser överfört till årets resultat	-3	
<b>Utgående omräkningsreserv</b>	<b>178</b>	<b>158</b>
<b>Verkligt värdereserv</b>		
Ingående verkligt värdereserv	4	3
Årets förändring i verkligt värde på finansiella tillgångar som kan säljas		1
<b>Utgående verkligt värdereserv</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
<b>Säkringsreserv</b>		
Ingående säkringsreserv	-2	20
Årets förändringar i verkligt värde på kassaflödessäkringar	-34	-57
Förändringar i verkligt värde på kassaflödessäkringar överfört till årets resultat	4	28
Skatt hänförlig till kassaflödessäkringar	8	7
<b>Utgående säkringsreserv</b>	<b>-24</b>	<b>-2</b>
<b>Omvärderingsreserv</b>		
Ingående omvärderingsreserv	14	
Värdering uppkommen vid stegvisa förvärv		19
Omföring till balanserade vinstmedel	-3	-5
<b>Utgående omvärderingsreserv</b>	<b>11</b>	<b>14</b>
<b>Summa reserver</b>		
Ingående reserver	174	73
Årets förändring av reserver:		
- Omräkningsreserv	20	108
- Verkligt värdereserv		1
- Säkringsreserv	-22	-22
- Omvärderingsreserv	-3	14
<b>Utgående reserver</b>	<b>170</b>	<b>174</b>

#### Kapitalhantering

NCC-koncernens strategi syftar till att skapa en god avkastning till aktieägarna under finansiell stabilitet. Strategin avspeglas i de finansiella målen, som under 2009 var:

- En avkastning på eget kapital efter skatt på 20 procent. År 2009 var avkastningen på eget kapital 18 procent.
- Ett positivt kassaflöde före bruttoinvesteringar i omsättningsfastigheter och övrig investeringsverksamhet brutto, vilket uppfylldes under 2009.
- En nettolåneskuld som understiger eget kapital. Per den 31 december 2009 var nettolåneskulden cirka 10 procent av eget kapital.

NCC:s dotterbolag NCC Försäkrings AB samt NCC Re AG måste, i egenskap av försäkringsbolag, ha placeringstillgångar som täcker försäkringstekniska skulder för egen räkning. Båda bolagen har under 2008 och 2009 uppfyllt dessa krav. I övrigt har inga bolag inom koncernen några externa kapitalkrav.

För ytterligare information om NCC-koncernens finansiella mål och utdelningspolicy, se s. 28.

## KASSAFLÖDESANALYSER

## MED KOMMENTARER

MSEK	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2009	2008	2009	2008
<b>DEN LÖPANDEVERKSAMHETEN</b>					
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 694</b>	<b>2 385</b>	<b>3 202</b>	<b>1 305</b>
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:					
– Avskrivningar		506	497	75	65
– Nedskrivningar och återförda nedskrivningar		200	614	67	359
– Kursdifferenser		408	-771		
– Resultat sålda anläggningstillgångar		-23	-541	-9	-13
– Resultat sålda dotterföretag		-49	-16	1	-24
– Resultat från intresseföretag			12		
– Förändringar avsättningar		-72	-129	230	167
– Omstruktureringsteknoder			256		50
– Anticiperad utdelning				-2 381	-1 492
– Övrigt		52	21		
<b>Summa poster som inte ingår i kassaflödet</b>		<b>1 023</b>	<b>-57</b>	<b>-2 017</b>	<b>-887</b>
Betald skatt		-218	-472	57	-42
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet</b>		<b>2 499</b>	<b>1 856</b>	<b>1 243</b>	<b>377</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>					
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager		88	-81	-5	-16
Ökning(-)/Minskning(+) av fordringar		2 110	1 339	-1 351	-126
Ökning(+)/Minskning(-) av skulder		-4 801	-995	-246	-455
Ökning(+)/Minskning(-) saldo pågående arbeten				-48	1 012
Ökning(-)/Minskning(+) i omsättningsfastigheter netto		3 422	-1 990	150	-381
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		<b>819</b>	<b>-1 728</b>	<b>-1 500</b>	<b>35</b>
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDEVERKSAMHETEN</b>		<b>3 318</b>	<b>128</b>	<b>-257</b>	<b>412</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Förvärv av dotterföretag	46		-149	-190	-15
Försäljning av dotterföretag	46	-9	86	143	119
Förvärv av byggnader och mark	46	-41	-117	-5	
Försäljning av byggnader och mark		37	65	4	6
Förvärv av övriga finansiella anläggningstillgångar		-92	-220	12	-31
Försäljning av övriga finansiella anläggningstillgångar		25	532	1	
Förvärv av övriga anläggningstillgångar	46	-446	-592	-67	-66
Försäljning av övriga anläggningstillgångar		45	90	7	21
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-481</b>	<b>-306</b>	<b>-95</b>	<b>34</b>
<b>KASSAFLÖDE FÖRE FINANSIERING</b>		<b>2 837</b>	<b>-178</b>	<b>-352</b>	<b>446</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>					
Utbetald utdelning		-434	-2 277	-434	-2 277
Koncernbidrag				162	-74
Upptagna lån		1 657	3 906	3 519	2 243
Amortering av lån		-3 820	-1 822	-116	34
Ökning(-)/Minskning(+) av långfristiga räntebärande fordringar		-29	174	63	38
Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga räntebärande fordringar		-193	319	-434	-363
Ökning(+)/Minskning(-) av minoritet m.m.		-8	-2		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-2 827</b>	<b>298</b>	<b>2 759</b>	<b>-399</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		<b>11</b>	<b>121</b>	<b>2 408</b>	<b>47</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>					
Likvida medel vid årets början	46	1 832	1 685	2 466	2 419
Kursdifferens i likvida medel		-12	27		
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	46	<b>1 831</b>	<b>1 832</b>	<b>4 874</b>	<b>2 466</b>



### Kassaflödet från förändringar i rörelsekapital

Kassaflödet från förändringar i rörelsekapital uppgick till 819 (–1 728) MSEK. Lägre investeringar i främst bostadsprojekt ledde till ett positivt kassaflöde från förändringar i rörelsekapital. Lägre räntefri finansiering inom NCC Housing påverkade kassaflödet negativt.

### Kassaflödet från investeringsverksamheten

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till –481 (–306) MSEK. Föregående års kassaflöde påverkades positivt av försäljningen av NCC:s andel i det polska koncessionsbolaget AWSA.

### Kassaflödet från finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till –2 827 (298) MSEK. Det positiva kassaflödet från verksamheten har använts för att amortera ned de räntebärande skulderna.

Totala likvida tillgångar inklusive kortfristiga placeringar med en löptid längre än tre månader uppgick till 2 117 (2 047) MSEK.

#### Likvida medel och kortfristiga placeringar

Koncernen	2009	2008
<b>Kortfristiga placeringar</b>	<b>286</b>	<b>215</b>
Kassa och bank	1 093	1 085
Placeringar kortare än tre månader	738	747
<b>Likvida medel</b>	<b>1 831</b>	<b>1 832</b>
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>2 117</b>	<b>2 047</b>

Koncernens outnyttjade bindande krediter uppgick vid årets slut till 4 (5) Mdr SEK.

### Upplysningar om transaktioner som ej medfört kassaflöde

Kassaflödet har påverkats av kursdifferenser i likvida medel som beräknats till:

Koncernen	2009	2008
Kursdifferenser i likvida medel	–12	27
Varav kursdifferenser i likvida medel hänförliga till likvida medel vid årets början	–1	11
<b>Kursdifferenser i årets kassaflöde</b>	<b>–11</b>	<b>16</b>

Se vidare not 46, kassaflödesanalys

### Nettolåneskulden

Nettolåneskulden (räntebärande skulder – likvida tillgångar – räntebärande fordringar) uppgick per den 31 december till 754 (3 207) MSEK. Kassaflödet från den löpande verksamheten var positivt och minskad kapitalbindning i fastighets- och bostadsprojekt bidrog positivt till en minskad nettolåneskuld. De räntebärande skuldernas kapitalbindning uppgick till 47 (24) månader vid årsskiftet. NCC:s outnyttjade bindande kreditlöften uppgick vid årets slut till 4 307 (4 884) MSEK med en återstående genomsnittlig löptid på 26 (32) månader.

#### Nettolåneskuldens utveckling

	2009 Jan–dec	2008 Jan–dec
<b>Koncernen</b>		
Nettolåneskuld ingående balans	–3 207	–744
Kassaflöde före finansiering	2 837	–178
Utdelning	–434	–2 277
Övriga förändringar nettolåneskuld	49	–8
<b>Nettolåneskuld utgående balans</b>	<b>–754</b>	<b>–3 207</b>

#### Finansiellt mål kassaflöde

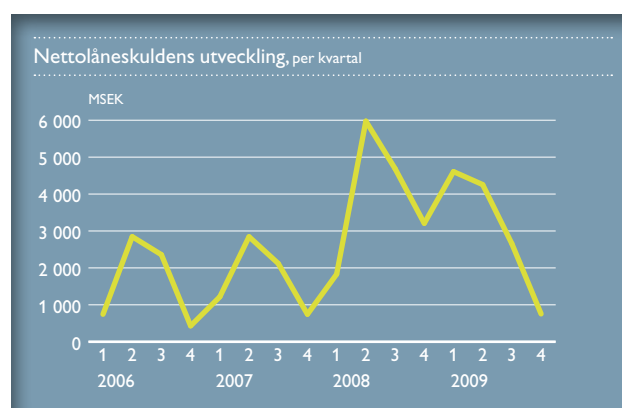
	2009	2008
<b>Koncernen</b>		
Kassaflöde före finansiering	2 837	–178
Återläggning av bruttoinvesteringar i omsättningsfastigheter samt övriga investeringar brutto	2 895	7 965
<b>Kassaflöde före investeringar i omsättningsfastigheter</b>	<b>5 732</b>	<b>7 787</b>

#### Förändring omsättningsfastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Investeringar i fastighetsprojekt	–1 054	–2 210		
Försäljning av fastighetsprojekt	1 992	2 332		
Investeringar i bostadsprojekt	–1 262	–5 010	–236	–405
Försäljning av bostadsprojekt	3 747	2 898	386	24
<b>Ökning (–)/Minskning (+) i omsättningsfastigheter netto</b>	<b>3 422</b>	<b>–1 990</b>	<b>150</b>	<b>–381</b>

### Moderbolaget

Moderbolagets kassaflöde var högre än föregående år. Kassaflödet före förändringar i rörelsekapitalet ökade på grund av förbättrat resultat som främst beror på högre utdelningar från dotterföretag vilka delvis har betalats ut 2009. De anteciperade utdelningarna betalas ut 2010. Rörelsekapitalbindningen blev högre. Delar av utdelningarna har ej utbetalats utan ökar rörelsekapitalet.



Nettolåneskulden påverkas av säsongsmässiga variationer. Utdelningen till NCC:s aktieägare sker under det andra kvartalet, och mer kapital binds under det andra och tredje kvartalet på grund av hög verksamhet i NCC Roads asfalt- och anläggningsverksamhet, men även i delar av NCC:s Construction-enheter. 2008 påverkades av ökad kapitalbindning för främst NCC Housing vilken delvis skedde med räntebärande skulder. Under 2009 minskades kapitalbindningen framför allt i boendeverksamheten, men även i fastighetsverksamheten.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING NOTER	SIDAN
Not 1 Redovisningsprinciper	56
Not 2 Nettoomsättningens fördelning	64
Not 3 Rörelsesegment	64
Not 4 Medelantal anställda	65
Not 5 Personalkostnader	65
Not 6 Avskrivningar	67
Not 7 Arvoden och kostnadsersättningar till revisorer och revisionsföretag	67
Not 8 Resultat från fastighetsförvaltning	67
Not 9 Resultat från fastighetsförsäljning	67
Not 10 Nedskrivningar och återförda nedskrivningar	67
Not 11 Resultat från andelar i koncernföretag	67
Not 12 Resultat från andelar i intresseföretag	67
Not 13 Rörelsens kostnader	68
Not 14 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	68
Not 15 Resultat från finansiella omsättningstillgångar	68
Not 16 Räntekostnader och liknande resultatposter	68
Not 17 Finansnetto	68
Not 18 Effekter av valutaförändring i resultaträkningen	68
Not 19 Resultat per aktie	69
Not 20 Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver	69
Not 21 Immateriella tillgångar	69
Not 22 Materiella anläggningstillgångar	71
Not 23 Förvaltningsfastigheter	72
Not 24 Andelar i koncernföretag	73
Not 25 Andelar i intresseföretag som konsolideras enligt kapitalandelsmetoden	74
Not 26 Andelar i joint ventures som konsolideras enligt klyvningsmetoden	74
Not 27 Andelar i intresseföretag	74
Not 28 Finansiella placeringar	74
Not 29 Finansiella anläggningstillgångar	75
Not 30 Långfristiga fordringar och övriga fordringar	75
Not 31 Skatt på årets resultat, uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder	75
Not 32 Omsättningsfastigheter	77
Not 33 Material- och varulager	78
Not 34 Entreprenadavtal	78
Not 35 Aktiekapital	78
Not 36 Räntebärande skulder	79
Not 37 Avsättningar	79
Not 38 Pensioner	80
Not 39 Finansiella instrument och finansiell riskhantering	81
Not 40 Övriga skulder	87
Not 41 Pågående arbeten för annans räkning och nettoomsättning	87
Not 42 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	87
Not 43 Leasing	87
Not 44 Transaktioner med närstående	88
Not 45 Ställda säkerheter, borgens- och garanti-förpliktelser	88
Not 46 Kassaflödesanalys	89
Not 47 Uppgifter om moderbolaget	89

## NOTER

### NOT 1 | REDOVISNINGSPRINCIPER

NCC-koncernen tillämpar de av EU fastställda International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar utgivna av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). Koncernen tillämpar dessutom rekommendation RFR 1.2 och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 9 februari 2010. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 14 april 2010.

### NY IFRS, ÄNDRINGAR I IFRS OCH TOLKNINGSUTTALANDEN SOM TILLÄMPAS FRÅN 2009

IFRS 8, Rörelsesegment, anger att segment ska presenteras utifrån den högste verkställande beslutsfattarens, i NCC:s fall vd:s, horisont. För NCC:s del sammanfaller segmentindelningen enligt IFRS 8 med de som presenterades enligt tidigare gällande standard, IAS 14, med tillägg att det nybildade affärsområdet NCC Housing utgör ett separat segment. IFRS 8 anger vilka upplysningar som ska lämnas för varje segment, och i enlighet med övergångsreglerna har jämförelseårets uppgifter anpassats till de nya kraven.

Ändringar i IAS 1, Utformning av finansiella rapporter (2007), medför att rapporten över förändringar i eget kapital endast innehåller förändringar hänförliga till transaktioner med ägarna. Övriga intäkter och kostnader som tidigare presenterades i rapporten över förändringar i eget kapital ingår nu i stället i övrigt totalresultat. NCC presenterar detta i en separat resultatrapport benämnd Rapport över totalresultat i direkt anslutning till resultaträkningen. Ändringen i IAS 1 ger även möjlighet till att ändra benämningarna på de finansiella rapporterna. NCC har valt att inte ändra dessa. Jämförelseperioden har genomgående ändrats så att den följer den nya utformningen.

Ändringar i IFRS 7, Finansiella instrument: Upplysningar, påverkar NCC:s finansiella rapportering från och med årsredovisningen för 2009. Ändringen medför i huvudsak att finansiella instrument värderade till verkligt värde delas in i tre nivåer beroende på kvaliteten på indata i värderingen. Därutöver klargörs och utökas befintliga krav på upplysningar om likviditetsrisk. Dessa upplysningskrav har påverkat not 39 nedan. Enligt övergångsreglerna behöver det under första tillämpningsåret inte lämnas jämförande upplysningar.

Ändringar i IAS 23, Låneutgifter, medför att NCC aktiverar låneutgifter i anskaffningsvärdet för kvalificerade tillgångar som påbörjas efter den 1 januari 2009. För vidare beskrivning av redovisningsprincipen, se avsnittet Lånekostnader nedan. För 2009 har ändringen medfört att räntekostnader är 7 MSEK lägre.

Under året har även följande ändringar i befintliga standards blivit tillämpliga:

- Tillägg till IFRS 1 och IAS 27, Cost of an Investment in a Subsidiary, Jointly Controlled Entity or Associate
- Tillägg till IAS 32 och IAS 1, Puttable Financial Instruments and Obligations Arising on Liquidation
- Tillägg till IFRS 2, Vesting conditions and Cancellations

Inget av dessa tillägg har haft någon påverkan på NCC:s finansiella rapportering.

Under 2009 har tolkningen IFRIC 13, Kundlojalitetsprogram, blivit tillämplig. Inte heller denna tolkning har haft någon påverkan på NCC:s finansiella rapportering.

### NYA IFRS, ÄNDRINGAR I IFRS SAMT TOLKNINGSUTTALANDEN SOM ÄNNU INTE BÖRJAT TILLÄMPAS

Nedanstående, av EU godkända ändringar av IFRS samt tolkningsuttalanden från IFRIC träder i kraft först från och med räkenskapsåret 2010 och har inte tillämpats vid upprättandet av dessa finansiella rapporter.

Omarbetat IFRS 3, Rörelseförvärv, och ändrad IAS 27, Koncernredovisning och separata finansiella rapporter, medför bland annat att definitionen av rörelse ändras, transaktionsutgifter vid rörelseförvärv ska kostnadsföras, villkorad köpeskilling ska fastställas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten och effekter av omvärdering av skulder relaterade till villkorad köpeskilling redovisas i resultaträkningen. Andra nyheter är att det kommer att finnas två alternativa sätt att vid rörelseförvärv redovisa innehav utan bestämmande inflytande (tidigare benämnt minoritet) och goodwill. Innehav utan bestämmande

inflytande kan värderas antingen till verkligt värde eller till den proportionella andelen av rörelsens nettotillgångar. Valet mellan dessa metoder kan göras individuellt för varje förvärv. Vidare kräver ändringar i IAS 27, Koncernredovisning och separata finansiella rapporter, att effekterna av transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande redovisas i eget kapital om de inte medför någon ändring i det bestämmande inflytande och dessa transaktioner ger inte längre upphov till goodwill eller vinster och förluster. När ett moderbolag mister det bestämmande inflytandet ska eventuell kvarvarande andel omvärderas till verkligt värde och resultatet redovisas i resultaträkningen. Ändringarna i både IFRS 3 samt IAS 27 kommer endast att ha framåtriktade effekter för NCC.

IFRIC 12, Koncessioner för samhällsservice, behandlar frågeställningen hur en privat aktör ska redovisa en anläggning samt de rättigheter och skyldigheter som följer av avtal med stat, landsting eller kommun om t.ex. finansiering, drift och utveckling av anläggningen. Tolkningsuttalandet kommer att få effekt på NCC:s rapportering av projekt som innehåller både konstruktion och därpå följande underhåll av anläggningar. Tolkningsuttalandet ska tillämpas retroaktivt.

IFRIC 15, Avtal om uppförande av fastigheter

Från och med 1 januari 2010 kommer NCC att tillämpa IFRIC 15, Avtal om uppförande av fastigheter. Detta innebär att försäljningen av boendeprojekt från och med 2010 i huvudsak kommer att resultatredovisas först vid tidpunkten för överlämnandet av bostaden till slutkund, till skillnad mot idag, då resultatet redovisas i takt med färdigställande och försäljning. Förändringen kommer att medföra att intäkter och resultat vid försäljning av boendeprojekt förskjuts i normalfallet cirka ett till två år jämfört med nuvarande principer.

NCC:s tillgångar och skulder kommer likaså att påverkas i och med införandet av IFRIC 15. Den största förändringen består i att osålda bostäder i svenska bostadsrättsföreningar och finska bostadsaktiebolag till skillnad från tidigare kommer att redovisas i NCC:s balansräkning, vilket påverkar framförallt räntebärande skulder. Detta innebär också att NCC:s nyckeltal kommer att förändras, framförallt sysselsatt kapital, soliditet samt skuldsättning. NCC:s finansiella mål kommer därför att revideras.

NCC Housing är det segment i NCC:s redovisning som främst kommer att påverkas av denna förändring, men mindre förändringar kommer också att ske i NCC Property Development samt Construction-enheterna.

Effekterna av IFRIC 15 kommer att publiceras före offentliggörandet av 2010 års delårsrapport för det första kvartalet. 2009 års jämförelsesiffror kommer att räknas om enligt IFRIC 15 (Proforma).

Följande tillägg till IFRS och tolkningsuttalanden från IFRIC har för närvarande ingen inverkan på NCC:s finansiella rapportering:

- Tillägg till IFRS 2 Group Cash-settled Sharebase Payments Transactions
- Tillägg till IAS 39, Poster berättigade för säkringsredovisning
- Tillägg till IAS 32, Klassificering av nyemissioner
- Tillägg till IFRIC 9 och IAS 39, Inbäddade derivat
- IFRIC 16, Säkringar av nettoinvesteringar i en utlandsverksamhet
- IFRIC 17, Värdeöverföring av icke-kontanta tillgångar genom utdelning till ägare
- IFRIC 18, Överföring av tillgångar från kunder

## MODERBOLAGETS REDOVISNING JÄMFÖRD MED KONCERNREDOVISNINGEN

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och rekommendation RFR 2.2 från Rådet för finansiell rapportering, Redovisning för juridiska personer. Även uttalanden utgivna av Rådet för finansiell rapportering till noterade företag tillämpas. I RFR 2.1 har Rådet för finansiell rapportering, på grund av skatteskal, medgivit undantag från kravet att noterade moderbolag måste redovisa vissa finansiella instrument till verkligt värde. NCC tillämpar undantagsreglerna och har därmed avstått från att redovisa vissa finansiella instrument till verkligt värde.

Nedanstående redovisningsprinciper i moderbolaget skiljer sig från koncernredovisningen:

- Dotterföretag
- Intresseföretag
- Inkomstskatter
- Finansiella instrument
- Leasing
- Entreprenader och liknande uppdrag
- Pensioner
- Lånekostnader

Skillnaderna framgår av respektive rubrik nedan.

## KONCERNREDOVISNING

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget samt de företag och verksamheter i vilka moderbolaget, direkt eller indirekt, har ett bestämmande inflytande samt joint ventures och intresseföretag.

### Förvärvsmetod

Rörelseförvärv hanteras enligt förvärvsmetoden, vilken kännetecknas av att förvärvade tillgångar, skulder och eventalförpliktelser upptas till marknadsvärde efter beaktande av uppskjuten skatt vid förvärvstillfället. Överstiger anskaffningsvärdet för dotterföretaget marknadsvärdet på företagets nettotillgångar med beaktande av eventalförpliktelser, upptas skillnaden som koncernmässig goodwill. När skillnaden är negativ redovisas denna direkt i resultaträkningen.

Uppkommen goodwill skrivs inte av utan nedskrivningsbehovet prövas vid behov, dock minst en gång per år. Övriga förvärvade immateriella tillgångar skrivs av under sin beräknade nyttjandeperiod. Förvärvade och avyttrade företag ingår i koncernens resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys under innehavstiden.

När ett förvärv sker i flera steg, s.k. successiva förvärv, sker en omvärdering av NCC:s tidigare innehav i samband med att kontroll erhålles. Denna omvärdering rapporteras som omvärderingsreserv inom eget kapital och upplöses i takt med att det konstaterade övervärdet förbrukas.

### 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. Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Nedskrivning av aktier i dotterföretag sker vid varaktigt värdenedgång. Som intäkt redovisas erhållen utdelning. För dotterföretag inom NCC, se not 24, Andelar i koncernföretag.

### Minoritetsintressen

I ej helägda dotterföretag redovisas minoritetsintresset som utomstående aktieägares andel av dotterföretagets eget kapital. Denna post ingår som en del i koncernens eget kapital. I resultaträkningen ingår minoritetens andel. Upplysning om minoritetens andel av resultatet redovisas i anslutning till koncernens resultaträkning.

### Intresseföretag

Med intresseföretag avses företag där koncernen kontrollerar 20–50 procent av rösterna. Som intresseföretag räknas även samtliga företag där koncernen har ett betydande inflytande även om innehavet är lägre än 20 procent av rösterna. För andelar i intresseföretag i koncernen se not 25, för andelar i intresseföretag i moderbolaget se not 27.

Vid konsolidering av andelar i intresseföretag tillämpas kapitalandelsmetoden.

Kapitalandelsmetoden innebär att det redovisade 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. Anläggningstillgångar värderas till verkligt värde och eventuella övervärden skrivs av under sin beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningarna påverkar det redovisade värdet på intresseföretaget. Eventuell goodwill skrivs ej av utan prövas för eventuellt nedskrivningsbehov vid behov, dock minst en gång per år. NCC:s innehav i intresseföretag är av rörelsekaraktär, och andelen av intresseföretagets resultat redovisas i resultaträkningen som resultat från andelar i intresseföretag, vilken är en del av rörelseresultatet. Beloppen redovisas netto efter skatt.

I moderbolaget redovisas intresseföretag till anskaffningsvärde minus eventuella nedskrivningar. Som intäkt redovisas erhållen utdelning. För resultat från andelar i intresseföretag se not 12, Resultat från andelar i intresseföretag. För information om intressebolag se även not 25, Andelar i intresseföretag som konsolideras enligt kapitalandelsmetoden samt not 27, Andelar i intresseföretag.

### Joint ventures

Joint ventures definieras inom NCC som ett projekt i en konsortieliknande form, där det finns ett gemensamt bestämmande inflytande. Detta kan till exempel ske via samägda bolag med en gemensam styrning. NCC konsoliderar joint ventures enligt klyvningsmetoden. Det innebär att NCC:s del av det samägda bolagets resultat- och balansräkning läggs ihop med respektive motsvarande rad i NCC:s redovisning på samma sätt som vid redovisning av ett dotterföretag. För information se vidare not 26, Andelar i joint ventures som konsolideras enligt klyvningsmetoden.

### Eliminering av transaktioner inom koncernen

Fordringar, skulder, intäkter och kostnader samt realiserade vinster och förluster som uppstår när ett koncernföretag säljer en vara eller tjänst till ett annat koncernföretag elimineras i sin helhet. Realiserade förluster elimineras på samma sätt som realiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns något nedskrivningsbehov. Detsamma gäller för joint ventures och intresseföretag till den del som motsvaras av koncernens ägarandel. Se not 44, Transaktioner med närstående.

### Intern prissättning

Marknadsbaserad prissättning tillämpas vid transaktioner mellan enheter inom koncernen.

### Utländska dotterföretag och joint ventures

Utländska dotterföretag tas in med funktionell valuta och räknas om till rapporteringsvaluta. Med funktionell valuta avses, för NCC:s del, den lokala valutatan för den rapporterade enhetens redovisning. Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor. Med rapporteringsvaluta förstås den valuta i vilken koncernens sammanlagda redovisning offentliggörs, i NCC:s fall svenska kronor. Samtliga tillgångar och skulder i dotterföretagens balansräkningar, inklusive goodwill, har omräknats till balansdagens kurs och samtliga poster i resultaträkningarna till en beräknad genomsnittskurs av de valutakurser som förelåg vid respektive transaktions tillfälle. Den omräkningsdifferens som uppstår förs direkt till det egna kapitalet. Vid försäljningar av dotterföretag redovisas den ackumulerade omräkningsdifferensen i det koncernmässiga resultatet.

### INTÄKTER

Koncernen tillämpar, med undantag för entreprenaduppdrag, redovisning av intäkter i resultaträkningen när bland annat väsentliga risker och förmåner som är förknippade med ägande har överförts till köparen.

### Entreprenader och liknande uppdrag

Successiv vinstavräkning av entreprenadprojekt

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 (upparbetningsgrad) – Bokförda 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.

Effekten 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.

För projekt som är svåra att prognosticera redovisas intäkten till motsvarande belopp som den upparbetade kostnaden, det vill säga resultatet tas upp till noll kronor i avvaktan på att resultatbestämning kan göras. Så snart det är möjligt sker övergång till successiv vinstavräkning.

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

Balansräkningsposterna, upparbetade ej fakturerade intäkter och fakturerade ej upparbetade intäkter, bruttoredo visas 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 34, Entreprenadavtal.

Följande exempel illustrerar hur successiv vinstavräkning tillämpas. NCC tecknar den 1/1 år 1 ett kontrakt om uppförande av en byggnad. Projektet beräknas ta två år att färdigställa. Kontraktbeloppet är 100 och den beräknade vinsten från projektet 5. Den 31/12 år 1 är NCC:s kostnader för projektet 47,5, 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 det vill säga 2,5, 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	5
Enligt successiv vinstavräkning	2,5	2,5

Bostadsprojekt i egen regi

Vid resultatframtagning för bostadsprojekt i egen regi, beräknas resultatet från projektet genom att färdigställandegraden multipliceras med försäljningsgraden. Med försäljningsgrad avses såld del av projektet.

Exempel: Försäljningsgrad 50 procent  
Färdigställandegrad 50 procent

I ovanstående exempel blir resultatet enligt successiv vinstavräkning år 1, 1,25 i stället för 2,5 enligt färdigställandegraden.

Pågående arbeten i moderbolaget

NCC tillämpar inte successiv vinstavräkning i moderbolaget. Oavslutade projekt 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 skillnaden 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 gå med förlust, görs en reservering av denna förlust. För detaljer se not 41, Pågående arbeten för annans räkning och nettoomsättning.

Resultat från försäljning av utvecklingsfastigheter

I NCC:s nettoomsättning ingår intäkter från försäljning av fastigheter som redovisas som omsättningstillgång. I nettoomsättningen ingår även hyresintäkter från omsättningsfastigheter.

Fastighetsförsäljningar redovisas per den tidpunkt då väsentliga risker och förmåner överförts till köparen, vilket normalt sammanfaller med äganderättens övergång.

Fastighetsprojekt som säljs innan byggnationen är färdigställd resultatavräknas i två separata transaktioner när fastigheten (mark eller mark med pågående byggnation) säljs och det samtidigt träffas ett separat avtal med köparen om att uppföra en byggnad eller färdigställa den pågående byggnationen. 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. Denna värdeupbyggnad bekräftas slutligen genom försäljningen. Den andra transaktionen är en entreprenad, det vill säga genomförande av byggnadsarbeten på den sålda fastigheten. Den första transaktionen resultatavräknas, givet att väsentliga risker och förmåner bedöms ha överförts, enligt ovanstående och den andra resultatavräknas successivt i takt med färdigställandet.

Det förekommer att fastighetsprojekt säljs med garantier om viss uthyrning eller med en klausul om att tilläggsköpeskilling faller ut vid viss uthyrningsgrad. Vid försäljningstidpunkten görs avsättning för hyresgarantier. Tilläggsköpeskilling intäktsredovisas när avtalad uthyrningsgrad uppnått.

Resultat från fastighetsförvaltning

Resultat från fastighetsförvaltning består av förvaltningsfastigheternas driftnetto och omvärderingar till verkligt värde (nedskrivningar och återföring av tidigare nedskrivningar). Hyresintäkter fördelas jämnt över hyresperioden. Se vidare not 8, Resultat från fastighetsförvaltning.

Resultat av förvaltningsfastighets- och rörelsefastighetsförsäljning  
I dessa poster ingår realiserat resultat för 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 9, Resultat från fastighetsförsäljning.

#### AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar enligt plan sker linjärt efter beräknad nyttjandeperiod med beaktande av eventuellt restvärde vid periodens slut eller efter konstaterad substansvärdeinsänkning i de fall tillgången inte har en obestämbar livslängd. Goodwill och andra tillgångar som har en obestämbar livslängd skrivs inte av utan prövas systematiskt för eventuellt nedskrivningsbehov. NCC tillämpar så kallad komponentavskrivning där varje tillgång med större värde fördelas på ett antal komponenter och dessa skrivs av utifrån respektive nyttjandeperiod. Avskrivningssatserna varierar enligt tabellen nedan:

Nyttjanderätter	I takt med konstaterad substansvärdeinsänkning
Programvaror	20–33 procent
Andra immateriella tillgångar	10–33 procent
Rörelsefastigheter	1,4–10 procent
Markanläggningar	3,7–5 procent
Materielltäcker	I takt med konstaterad substansvärdeinsänkning
Inredning i förhyrda lokaler	14–20 procent
Maskiner och inventarier	5–33 procent

Fördelningen av avskrivningar i resultat- och balansräkning finns i kommentar till resultaträkningen, not 6, Avskrivningar, not 21, Immateriella tillgångar och not 22, Materiella anläggningstillgångar.

#### NEDSKRIVNINGAR

Detta avsnitt är inte tillämpligt på nedskrivningar av varulager, tillgångar som uppkommer då entreprenaduppdrag utförs, uppskjutna skattefordringar, finansiella instrument, tillgångar som har koppling till pensioner eller tillgångar som klassificeras som att de innehas för försäljning, eftersom befintliga standarder för dessa typer av tillgångar innehåller specifika krav avseende redovisning och värdering.

Nedskrivningsbehov föreligger när återvinningsvärdet är lägre än redovisat värde. Fördelning av nedskrivning i resultat- och balansräkningarna finns i kommentarer till resultaträkningen, not 10, Nedskrivningar och återförda nedskrivningar, not 21, Immateriella tillgångar samt not 22, Materiella anläggningstillgångar.

NCC prövar vid behov, dock minst en gång 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. Goodwillens redovisade restvärde prövas en gång per år eller om indikation finns på att värdet har ändrats. I de fall goodwillens nyttjandevärde understiger redovisat värde görs en nedskrivning. Återföring av tidigare nedskrivna goodwill görs inte.

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

#### 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 de är lokala, nationella eller internationella. Bidrag relaterade till tillgångar redovisas som en minskning av tillgångarnas redovisade värde. Bidrag relaterade till resultatet redovisas som en minskning av de kostnader som bidraget avser.

#### 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. Som leasegivare redovisas tillgången enligt ett finansiellt leasingavtal som fordran i balansräkningen. Operationell leasing redovisas i resultaträkningen. Leasingavgiften fördelas med utgångspunkt från utnyttjandet, vilket kan skilja sig från erlagd leasingavgift under innevarande år. För uppgifter om leasing, se not 43. I moderbolaget redovisas samtliga leasingavtal enligt reglerna för operationell leasing.

#### SKATTER

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen förutom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som belöper på det aktuella året. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt redovisas för temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder och som ska betalas i framtiden. Uppskjutna skattefordringar representerar en reduktion av framtida skatt som hänför sig till avdragsgilla temporära skillnader, skattemässiga underskottsavdrag samt andra utnyttjade skatteavdrag. Temporära skillnader beaktas inte för skillnader som uppkommit vid redovisningen av goodwill och inte heller vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotterföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid.

Uppskjuten skatteskuld och -fordran beräknas med utgångspunkt från den beslutade skattesatsen för närmast påföljande år i respektive land. Vid ändring av skattesatser redovisas förändringen över koncernens resultaträkning. Avdragsgilla temporära skillnader och 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.

I moderbolaget redovisas obeskattade reserver vilket är en skattepliktig temporär skillnad på grund av det samband som finns mellan redovisning och beskattning i juridisk person. Obeskattade reserver redovisas brutto i balansräkningen och förändringen brutto i resultaträkningen, som bokslutsdisposition.

#### RAPPORTERING FÖR RÖRELSESEGMENT

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den genererar intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Ett rörelsesegments resultat följs vidare upp av den högste verkställande beslutsfattaren, i NCC:s fall verkställande direktören för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmentet. Rapporteringen av rörelsesegment överensstämmer med den rapportering som lämnas till verkställande direktören. Se vidare not 3, Rörelsesegment.

#### RESULTAT PER AKTIE

Beräkning av resultat per aktie baseras på årets resultat i koncernen hänförligt till moderbolagets aktieägare och på det vägda genomsnittliga antalet aktier utestående under året. Beräkningen av resultat per aktie påverkas ej av preferensaktier eller konvertibla skuldebrev, då sådana saknas. Det finns ett smärre antal B-aktier i eget förvar, se Återköp av aktier s. 62.

#### IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

Immateriella tillgångar redovisas till anskaffningskostnader minus ackumulerade av- och nedskrivningar.

Goodwill uppkommer som en del vid förvärv av företag och verksamheter. Planenlig avskrivning på goodwill sker inte. Goodwill i utländska verksamheter värderas i respektive funktionell valuta och räknas om från den funktionella valutan till koncernens rapporteringsvaluta med balansdagens valutakurs.

Nyttjanderätter består främst av rätten att utnyttja berg- och grustäcker. Dessa skrivs av i takt med konstaterad substansvärdeinsänkning, baserat på volym uttaget berg och grus. För fördelning av värden se även not 21, Immateriella tillgångar.

**MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

NCC:s fastighetsinnehav redovisas med uppdelning på:

- Rörelsefastigheter
- Förvaltningsfastigheter
- Omsättningsfastigheter

Omsättningsfastigheter innehas för utveckling och försäljning i rörelsen. Principer för rubricering, värdering och resultatredovisning av omsättningsfastigheter framgår av avsnittet Omsättningstillgångar nedan.

**Rörelsefastigheter**

Rörelsefastigheter innehas för att användas i den egna verksamheten såsom produktion, tillhandahållande av tjänster eller administration.

Rörelsefastigheter redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell ackumulerad nedskrivning. Se även not 22, Materiella anläggningstillgångar.

**Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa. De värderas och redovisas enligt verkligt värde-metoden i IAS 40, Förvaltningsfastigheter. En förvaltningsfastighets verkliga värde är det pris till vilken fastigheten skulle kunna säljas i en transaktion mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. NCC har under 2009 avyttrat den sista kvarvarande förvaltningsfastigheten.

**Maskiner och inventarier**

Maskiner och inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår, förutom inköpspriset, även kostnader hänförliga till att bringa den på plats och i skick att användas på det sätt som var avsikten med anskaffningen.

**FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

Finansiella anläggningstillgångar upptas till verkligt värde eller upplupet anskaffningsvärde. Nedskrivning sker om verkligt värde understiger anskaffningskostnaden. Se vidare avsnittet Finansiella instrument s. 61. För uppgifter om värde och typ av tillgång se not 29, Finansiella anläggningstillgångar. För värdering av andelar i intressebolag, joint ventures samt finansiella instrument se respektive rubrik. Hos moderbolaget är andelar i dotterföretag upptagna till anskaffningskostnad, i förekommande fall med avdrag för nedskrivningar.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR****Omsättningsfastigheter**

Koncernens fastighetsinnehav som rubriceras som fastighets- respektive bostadsprojekt värderas som varulager då avsikten är att sälja fastigheterna efter färdigställandet. Fastighetsinnehaven värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Fastighetsprojekt avser innehav av fastigheter för utveckling och försäljning inom NCC Property Development. Bostadsprojekt avser osålda bostäder, osåld andel av pågående bostadsprojekt med äganderätt, råmark och exploateringsfastigheter för framtida exploatering i NCC Housing.

**Fastighetsprojekt**

Fastighetsprojekt inom NCC Property Development redovisas med uppdelning på:

- Exploateringsfastigheter
- Pågående fastighetsprojekt
- Färdigställda fastighetsprojekt

För fördelning av värden se not 32, Omsättningsfastigheter.

**Exploateringsfastigheter; fastighetsutveckling**

Exploateringsfastigheter är NCC:s innehav av mark- och byggrätter för framtida fastighetsutveckling och försäljning. En 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 att färdigställa fastighetsprojektet har påbörjats. Faktisk byggstart behöver inte ha skett.

Pågående fastighetsprojekt omfattar fastigheter som är föremål för ny-, till- eller ombyggnation.

Pågående fastighetsprojekt omrubriceras till färdigställda fastighetsprojekt när fastigheten är klar för inflyttning, exklusive hyresgäst Anpassningar i de fall lokalerna inte är fullt uthyrda. Omrubricering sker senast vid godkänd slutbesiktning. 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.

**Färdigställda fastighetsprojekt**

Färdigställda fastighetsprojekt kan endast tas bort ur balansräkningen vid en försäljning eller i de fall de förblir osålda, genom en omklassificering till förvaltningsfastigheter. Detta sker endast i smärre omfattning i NCC.

**Värdering av fastighetsprojekt**

I anskaffningsvärdet för fastighetsprojekt ingår utgifter för markanskaffning och projektering/fastighetsutveckling samt utgifter för ny-, till- eller ombyggnation. Utgifter för lånekostnader ingår när den kapitaliserade räntan under projektets löptid uppgår till väsentliga belopp. Övriga lånekostnader kostnadsförs löpande. Fastighetsutveckling innebär att utvecklarens, NCC Property Developments, insatser är koncentrerade till de aktiviteter som inte avser själva byggnationen. Dessa aktiviteter avser utvärdering av projektidéer, markanskaffning, detaljplanarbete, projektutveckling, uthyrning och försäljning. Aktiviteterna genomförs av egna anställda och utomstående arkitekter och andra tekniska konsulter. Utgifter för egna anställda i projektutvecklingsorganisationen och för konsulter aktiveras efter att projektet rubriceras som ett pågående projekt i balansräkningen, dessförinnan kostnadsförs utgifterna löpande.

Fastighetsprojekt redovisas fortlöpande i balansräkningen till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet, det vill säga försäljningsvärdet (marknadsvärdet) efter avdrag för beräknade kostnader för färdigställande och direkta försäljningskostnader.

Marknadsvärdet för färdigställda fastighetsprojekt beräknas enligt direktavkastningsmetoden, vilket innebär att fastighetens löpande avkastning (driftnetto) vid full uthyrning divideras med projektets bedömda direktavkastningskrav. Outhyrd area utöver normalvakans beaktas i form av ett avdrag på värdet beräknat utifrån en antagen uthyrningstakt.

Marknadsvärdet för pågående fastighetsprojekt beräknas som värdet i färdigställt skick, enligt ovan, med avdrag för beräknade återstående kostnader för att färdigställa projektet.

Exploateringsfastigheter som ingår i projektportföljen, det vill säga innehas för utveckling och försäljning, värderas normalt på samma sätt som ett pågående projekt enligt ovan. Exploateringsfastigheter i övrigt värderas med utgångspunkt från ett värde per kvadratmeter byggrätt eller till ett värde per kvadratmeter mark.

**Bostadsprojekt**

Bostadsprojekt inom NCC Housing redovisas med uppdelning på:

- Exploateringsfastigheter, bostäder
- Osåld andel av pågående bostadsprojekt i egen regi
- Osålda färdigställda bostäder

För fördelning av värden se not 32, Omsättningsfastigheter. Pågående bostadsprojekt redovisas som entreprenader. Omrubricering från exploateringsfastighet till pågående projekt sker när beslut om byggstart har fattats.

**Exploateringsfastigheter; bostäder**

Exploateringsfastigheter är NCC:s innehav av mark- och byggrätter för framtida boendeutveckling. Fastighet med uthyrda byggnader rubriceras som exploateringsfastighet om avsikten är att byggnaden ska rivras eller byggas om.

Exploateringsfastigheter värderas med hänsyn tagen till om utveckling ska ske eller om de alternativt säljs vidare. Till grund för värdering av mark och byggrätter som ska utvecklas finns en investeringskalkyl. Denna kalkyl uppdateras avseende bedömt försäljningspris och kostnadsutveckling när marknaden och andra omständigheter så kräver. I de fall som ett positivt täckningsbidrag från utvecklingen inte kan erhållas med hänsyn till en normal entreprenadvinst sker nedskrivning. I de fall som vidareförsäljning ska ske värderas innehaven till bedömt marknadsvärde.

Osäld andel av pågående bostadsprojekt i egen regi  
Osäld andel i bostadsprojekt där köparen vid förvärv direkt äger sin andel i projektet, så kallade äganderätter, redovisas som bostadsprojekt.

Osälda färdigställda bostäder  
Projektkostnader för färdigställda osälda bostäder omrubriceras från pågående bostadsprojekt till osälda bostäder vid slutbesiktning.  
Omsättningsfastigheter samt färdigställda osälda bostäder värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

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.

#### VARULAGER

Varulagret värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. För fördelning av lagervärde se not 33, Material- och varulager.

#### FINANSIELLA INSTRUMENT

Förvärv och avyttringar av finansiella instrument redovisas på affärsdagen, som utgör den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, lånefordringar, kundfordringar, finansiella placeringar samt derivat. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder, låneskulder samt derivat. Som finansiellt instrument räknas även finansiella garantier som borgensförbindelser med mera.

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 fullgjorts eller på annat sätt utsläckt. Detsamma gäller för del av finansiell skuld.

Finansiella instrument klassificeras i följande kategorier för värdering: Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen, Investeringar som hålles till förfall, Lånefordringar och kundfordringar, Finansiella tillgångar som kan säljas, Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen samt Övriga finansiella skulder. Ett finansiellt instrument klassificeras vid första redovisningen utifrån i vilket syfte instrumentet förvärvades. Klassificeringen avgör hur det finansiella instrumentet värderas efter första redovisningstillfället såsom beskrivs nedan.

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga placeringar med en löptid understigande tre månader vid anskaffningstidpunkten, vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuation.

#### Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen

I denna grupp ingår koncernens derivat med positivt verkligt värde samt kortfristiga placeringar. Förändringar i verkligt värde redovisas i resultaträkningens finansnetto. Samtliga finansiella instrument som ingår i denna kategori är avsedda för handel. Ett derivat som är ett identifierat och effektivt säkringsinstrument ingår inte i denna grupp. För redovisning av säkringsinstrument se Säkringsredovisning nedan.

#### Investeringar som hålles till förfall

Investeringar med syfte att innehas till förfall omfattar räntebärande värdepapper med fasta eller uppskattningsbara betalningar och fastställd löptid som anskaffats med avsikt samt möjlighet att innehas till förfall. Investeringar med syfte att innehas till förfall värderas till upplupet anskaffningsvärde. Tillgångar med en återstående löptid överstigande tolv månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar. Övriga tillgångar redovisas som omsättnings-tillgångar.

#### Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar och kundfordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde,

det vill säga 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.

Kundfordringar värderas löpande. Så snart det är osäkert om en faktura kommer att betalas reserveras beloppet. Varje faktura värderas individuellt, men fakturor som varit förfallna mer än 60 dagar reserveras om inte särskilda omständigheter föreligger. Samtliga fakturor förfallna mer än 150 dagar reserveras om betalning inte är säkerad.

#### Finansiella tillgångar som kan säljas

Finansiella tillgångar som kan säljas är tillgångar som inte kan klassificeras i någon annan kategori eller är klassificerade i denna kategori. Innehav i aktier och andelar som inte redovisas som dotterföretag, intresseföretag eller joint ventures redovisas här. Tillgångarna värderas till upplupet anskaffningsvärde. Nedskrivning görs då det finns objektiva belegg för att ett nedskrivningsbehov föreligger.

#### Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

I denna grupp ingår koncernens derivat med negativt verkligt värde med undantag för derivat som är ett identifierat och effektivt säkringsinstrument. Förändringar i verkligt värde redovisas i finansnettot.

#### Övriga finansiella skulder

Lån samt övriga finansiella skulder, till exempel leverantörsskulder, ingår i denna kategori. Skulderna värderas till upplupet anskaffningsvärde.

#### Säkringsredovisning

NCC tillämpar säkringsredovisning inom följande kategorier: Säkring av valutarisk i transaktionsflöden, Säkring av nettoinvesteringar samt Säkring av koncernens räntebindning.

#### Säkring av valutarisk i transaktionsflöden

Valutaexponering avseende framtida flöden säkras genom valutatermiskontrakt. Valutaterminen som skyddar detta kassaflöde redovisas i balansräkningen till verkligt värde. Förändringen i verkligt värde hänförlig till valutakursförändringar på valutaterminen redovisas, efter beaktande av skatteeffekt, i övrigt totalresultat då säkringsredovisning tillämpas. Eventuell ineffektivitet redovisas i resultaträkningen. När det säkrade flödet redovisas i resultaträkningen flyttas värdeförändringen på termiskontraktet från övrigt totalresultat till rörelseresultatet i resultaträkningen där det möter valutaeffekten för det säkrade flödet. De säkrade flödena kan vara både kontrakterade och prognostiserade transaktioner.

#### Säkring av nettoinvesteringar

Koncernföretag har valutasäkrat nettoinvesteringar i vissa utländska dotterföretag, intresseföretag samt joint ventures. I koncernredovisningen förs valutakursdifferenserna på dessa säkringspositioner, efter beaktande av skatteeffekt, direkt till övrigt totalresultat till den del de motsvaras av årets omräkningsdifferenser i övrigt totalresultat. Eventuell överskjutande del, så kallad ineffektivitet, redovisas i finansnettot. NCC använder valutalån samt valutaterminer för säkring av nettoinvesteringar.

#### Säkring av koncernens räntebindning

För hantering av ränterisk används räntederivat. Säkringsredovisning sker där effektiva säkrings samband kan bevisas. Värdeförändringar redovisas, efter beaktande av skatteeffekt, i övrigt totalresultat. Eventuell ineffektivitet redovisas i finansnettot. Med säkringen av ränta uppnår NCC att rörlig ränta på delar av NCC:s finansiering blir fast ränta.

#### Inbäddade derivat

Ett inbäddat derivat är en del av antingen ett finansiellt avtal eller ett kommersiellt sälj- och köpavtal som är jämförbart med ett finansiellt derivatinstrument. Ett inbäddat derivat ska separateredovisas endast om:

- det inbäddade derivatets ekonomiska egenskaper och risk inte är kopplat till egenskap och risk i värdekontraktets kassaflöde, och
- ett separat "stand alone"-derivat med samma egenskaper som det inbyggda hade uppfyllt kriterierna för att vara ett derivat, och
- det kombinerade avtalet inte redovisas till verkligt värde i balansräkningen, där förändringar i detta värde redovisas i resultaträkningen.

I de fall som avtalsvillkor uppfyller kriterierna för inbäddade derivat värderas detta i likhet med övriga finansiella derivat till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen.

#### Fordringar och skulder i utländsk valuta

Fordringar och skulder i utländsk valuta omvärderas till balansdagens kurs. Valutakursdifferenser som uppstår vid omräkning av fordringar och skulder gällande den operativa verksamheten redovisas i rörelseresultatet medan valutakursdifferenser som uppstår vid omräkning av finansiella tillgångar och skulder redovisas i finansnettot.

#### Finansiella instrument i moderbolaget

För finansiella instrument i moderbolaget sker redovisning till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med hänsyn tagen till upplupna resultat effekter vid bokslutstillfället. Då koncernen tillämpar gemensam riskhantering hänvisas, vad beträffar kvalitativ och kvantitativ riskinformation, till de upplysningar som lämnas för koncernen ovan.

#### LIKVIDA MEDEL

Likvida medel består av kassa, bank och kortfristiga placeringar med en löptid understigande tre månader vid förvärvstillfället.

#### EGET KAPITAL

##### Redovisning av koncernbidrag och aktieägartillskott

Redovisning av koncernbidrag och aktieägartillskott i moderbolaget sker efter sin ekonomiska innebörd, för NCC normalt direkt mot eget kapital, med hänsyn tagen till skatteeffekter.

##### Återköp av aktier

Återköp av aktier har förts direkt mot balanserade vinstmedel, inklusive de kostnader som återköpet medfört. Avyttring av dessa aktier har på motsvarande sätt medfört en ökning av balanserade vinstmedel. För återköpta aktier se även not 35, Aktiekapital.

#### ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

NCC gör 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.

Land	Förmånsbestämda pensionsåtaganden	Avgiftsbestämda pensionsåtaganden
Sverige	X	X
Danmark		X
Finland		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. När det finns en skillnad mellan hur pensionskostnaden fastställs i juridisk person och koncernen redovisas en avsättning eller fordran, vilken inte nuvärdeberäknas, avseende särskild löneskatt baserat på denna skillnad. Den förmånsbestämda skulden värderas därvid till nuvärdet av förväntade framtida utbetalningar med användande av en diskonteringsränta, som motsvarar räntan vilken anges i not 38, Pensioner. Räntan har en återstående löptid som motsvarar pensionsförpliktelsen.

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

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

Moderbolaget omfattas av ITP-planen som inte förutsätter några inbetalningar från de anställda. Skillnaden jämfört med koncernens principer för redovisning av pensionskund är främst hur diskonteringsräntan fastställs, att beräkningen av den förmånsbestämda förpliktelsen sker utifrån nuvarande lönenivå utan antagande om framtida löneökningar samt att alla aktuariella vinster och förluster redovisas i resultaträkningen när de uppstår.

#### Ersättning vid uppsägning

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 uppsägning längre än tolv månader efter räkenskapsårets utgång diskonteras dessa.

#### AVSÄTTNINGAR

Avsättningar skiljer sig från andra skulder genom att det råder osäkerhet om när betalning sker eller beloppets storlek för att reglera avsättningen. En avsättning redovisas i balansräkningen när det finns en legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt att en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Avsättningar görs med det belopp som är den bästa uppskattningen av det som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentligt, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet.

#### 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 tåkt och uppförande av anläggning vid materialtåkt och dels löpande när det är kopplat till ytterligare utvinning av materialtåkt.

En avsättning för omstrukturering redovisas när det finns en fastställd utförlig och formell omstruktureringsplan, och omstruktureringen har antingen påbörjats eller blivit offentligt tillkännagiven. Ingen avsättning görs för framtida rörelsekostnader.

#### LÅNEKOSTNADER

Lånekostnader som är hänförliga till s.k. kvalificerade tillgångar aktiveras som en del av den aktiverade tillgångens anskaffningsvärde när den totala lånekostnaden uppgår till väsentliga belopp. En kvalificerad tillgång är en tillgång som med nödvändighet tar en betydande tid, i NCC:s fall över ett år, i anspråk att färdigställa. Inom NCC är aktivering av lånekostnader främst aktuell vid uppförande av fastighets- och bostadsprojekt. Övriga lånekostnader kostnadsförs löpande i den period de uppstår.

I moderbolaget kostnadsförs lånekostnader i sin helhet i den period som de uppkommer.



## STÄLLDA SÄKERHETER

Som ställd säkerhet redovisas vad NCC ställt som säkerhet för bolagets 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 45, Ställda säkerheter, borgens- och garantiförpliktelser.

## BORGENS- OCH GARANTIFÖRPLIKTELSER

En förpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas. För fördelning och storlek av ansvarsförbindelser se not 45, Ställda säkerheter, borgens- och garantiförpliktelser.

## KASSAFLÖDESANALYS

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys i enlighet med IAS 7, Kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar. För effekter på kassaflödet av förvävade och sålda dotterföretag se not 46, Kassaflödesanalys.

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR SOM INNEHAS FÖR FÖRSÄLJNING OCH AVVECKLADE VERKSAMHETER

För att redovisas som anläggningstillgångar som innehas för försäljning måste dessa vara tillgängliga för omedelbar försäljning och det måste vara mycket sannolikt att försäljning kommer att ske inom ett år från omklassificeringen. Med verksamhet under avveckling avses en del av ett företag som avvecklas i enlighet med en sammanhållen plan och kan anses utgöra en självständig rörelsegren eller väsentlig verksamhet inom ett geografiskt område. För verksamheten 2009 och 2008 har inga anläggningstillgångar eller verksamheter identifierats som omfattats av ovanstående standard.

## HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

NCC beaktar händelser som bekräftar ett förhållande som förelåg på balansdagen.

Om det efter balansdagen inträffar händelser som inte är av sådan karaktär att de ska beaktas när resultaträkningen och balansräkningen 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 att lämna upplysningar för varje händelse, i not samt i förvaltningsberättelse.

## KRITISKA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Uppskattningar och bedömningar som påverkar koncernens räkenskaper har gjorts utifrån vad som är känt vid årsredovisningens avgivande. Uppskattningar och bedömningar kan vid senare tidpunkt komma att ändras bland annat på grund av ändrade omvärldsfaktorer. Detta måste speciellt beaktas i den konjunktur som nu råder med stor osäkerhet både när det gäller byggmarknaden och den globala finansmarknaden. De för NCC mest väsentliga bedömningarna redovisas nedan.

### Successiv vinstavräkning av projekt

Ett grundläggande villkor för att kunna bedöma den successiva vinstavräkningen är att projektintäkter och projektkostnader kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Tillförlitligheten bygger bland annat på att NCC:s system för projektstyrning följs och att projektledningen har nödvändiga kunskaper.

Bedömningen av projektintäkter och projektkostnader baseras på ett antal uppskattningar och bedömningar som är beroende av projektledningens erfarenheter och kunskaper om projektstyrning, utbildning, och tidigare ledning av projekt. Risk kan finnas att det slutliga resultatet kan komma att avvika från det successivt upparbetade resultatet. Redovisade intäkter per bokslutsdagen uppgår till 38,5 (46,8) Mdr SEK, se not 34, Entreprenadavtal.

### Resultatavräkning av fastighetsutvecklingsprojekt

Fastighetsförsäljningar redovisas per den tidpunkt då väsentliga risker och förväntade intäkter överförs till köparen. Tidpunkten för resultatavräkning är avhängigt avtalet med köparen och kan vara vid avtalstecknande, viss uthyrningsgrad, färdigställande, övergång av äganderätt eller en kombination av dessa variabler. Detta avgörs från avtal till avtal och innehåller inslag av uppskattningar och bedömningar samt gäller både vid direktförsäljning av fastighet och vid indirekt försäljning via försäljning av bolag.

### Värdering av omsättningsfastigheter

NCC:s omsättningsfastigheter redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. År 2009 har omsättningsfastigheter skrivits ned med 0,2 (0,5) Mdr SEK och bokfört värde vid årets utgång motsvarar 11,2 (14,8) Mdr SEK.

Bedömningen av nettoförsäljningsvärdet baserat på en rad, i rådande marknadsläget svårbedömda, antaganden såsom till exempel försäljningspriser, produktionskostnader, markpriser, hyresnivåer, avkastningskrav samt möjliga tidpunkter för produktionsstart och/eller försäljning. NCC följer löpande marknadsutvecklingen och prövar kontinuerligt gjorda antaganden.

Skilnaden mellan bokfört värde och bedömt nettoförsäljningsvärde är i vissa fall små. En förändring i gjorda antaganden kan leda till ytterligare nedskrivningsbehov.

### Värderingen av goodwill

Goodwill värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och återvinningsvärdet. Goodwill värderas i koncernen till 1,8 (1,8) Mdr SEK.

Flera antaganden och uppskattningar görs om framtida förhållanden vilka beaktas vid beräkning av det diskonterade kassaflöde som ligger till grund för bedömt återvinningsvärde. Viktiga antaganden är förväntad tillväxt, marginaler och diskonteringsränta. Om dessa antaganden ändras kan värdet på kvarvarande goodwill påverkas, se not 21, Immateriella tillgångar, för antaganden och uppskattningar.

### Värdering av fordringar

NCC:s kundfordringar inklusive fordringar för sålda fastighetsprojekt uppgår till 6,8 (8,7) Mdr SEK, se not 39, Finansiella instrument och finansiell riskhantering.

Fordringarna värderas till verkligt värde. Verkligt värde påverkas av flera bedömningar varav den för NCC enskilt viktigaste är kreditrisk och därmed eventuellt behov av reservering för osäker fordran. Varje fordran ska värderas individuellt, men som regel krävs särskilda omständigheter för att fordringar som varit förfallna mer än 60 dagar inte ska reserveras, helt eller delvis.

### Garantiåtagande

Vid årets utgång uppgick garantiavsättningarna till 2,1 (1,9) Mdr SEK, se not 37, Avsättningar. 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.

### Pensionsförpliktelser

NCC:s pensionsförpliktelse netto är 0,5 (0,6) Mdr SEK, vilket med hänsyn tagen till aktuariell förlust inneburit en nettotillgång om 1,0 (0,8) Mdr SEK, se not 38, Pensioner.

Redovisade värden påverkas av förändringar i de aktuariella antaganden som ligger till grund för beräkningarna av förvaltningstillgångarna och pensionsförpliktelser. I not 38, Pensioner, anges de aktuariella antagandena.

### Borgens- och garantiförpliktelser, rättstvister med mera

Inom ramen för NCC:s ordinarie affärsverksamhet är NCC från tid till annan part i rättstvister. I dessa fall görs en bedömning av NCC:s åtaganden och sannolikheten för ett för NCC negativt utfall. NCC:s bedömning görs utifrån den information och kunskap NCC har i dagsläget. Bedömningar är i flera fall svåra och slutligt utfall kan bli annat än nu bedömt.

**NOT 2** | NETTOOMSÄTTNINGENS FÖRDELNING

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Entreprenaduppdrag	31 056	35 979	16 974	18 206
Bostadsprojekt	8 996	8 773	4 782	2 998
Kross-, asfalt-, beläggings- och vägserviceverksamhet	9 600	10 529		
Fastighetsprojekt	1 966	2 054		
Hysesintäkter	48	76		
Övrig försäljning	151	54	29	35
<b>Summa</b>	<b>51 817</b>	<b>57 465</b>	<b>21 784</b>	<b>21 239</b>
<b>Omsättningen fördelad per rörelsegren<sup>1)</sup></b>				
NCC Construction Sweden			17 002	18 241
NCC Housing			4 782	2 998
<b>Summa</b>			<b>21 784</b>	<b>21 239</b>

<sup>1)</sup> För koncernens fördelning se not 3.

**NOT 3** | RÖRELSESEGMENT

KONCERNEN, 2009	NCC Construction				NCC Roads	NCC Housing	Property Development	Summa segment	Övrigt och eliminerings <sup>1)</sup>	Koncernen
	Sweden	Denmark	Finland	Norway						
Extern nettoomsättning	20 387	3 121	3 745	3 906	9 600	8 995	2 013	51 768	49	51 817
Intern nettoomsättning	1 837	199	1 972	159	738	1	2	4 908	-4 908	
Total nettoomsättning	22 225	3 321	5 718	4 065	10 338	8 996	2 014	56 676	-4 859	51 817
Avskrivningar	-160	-27	-22	-25	-308	-10	-3	-554	-19	-573
Nedskrivningar		-2	-14		-1	-184		-200		-200
Andel i intresseföretags resultat					-3	1		-2	1	-1
Rörelseresultat	1 031	72	172	140	387	-126	359	2 035	116	2 150
Finansiella poster										-456
Resultat efter finansiella poster										1 694
Kassaflöde före finansiering	1 494	-405	337	-6	263	940	374	2 997	-160	2 837
Tillgångar	8 777	2 101	1 104	2 702	5 213	11 254	3 495	34 646	-4 670	29 976
Sysselsatt kapital	1 434	617	103	859	2 788	7 653	2 965	16 420	-5 386	11 034

KONCERNEN, 2008	NCC Construction				NCC Roads	NCC Housing	Property Development	Summa segment	Övrigt och eliminerings <sup>1)</sup>	Koncernen
	Sweden	Denmark	Finland	Norway						
Extern nettoomsättning	21 446	3 335	4 378	6 435	10 529	8 773	2 130	57 026	439	57 465
Intern nettoomsättning	3 166	744	2 709	501	789	1	2	7 911	-7 911	
Total nettoomsättning	24 612	4 079	7 087	6 936	11 317	8 773	2 133	64 937	-7 472	57 465
Avskrivningar	-151	-34	-21	-28	-299	-9	-3	-544	-25	-568
Nedskrivningar	-1				-26	-520		-546	-68	-614
Andel i intresseföretags resultat					5		4	9		9
Rörelseresultat	1 154	119	254	224	446	-660	735	2 272	-53	2 220
Finansiella poster										166
Resultat efter finansiella poster										2 386
Kassaflöde före finansiering	1 477	300	67	34	-289	-1 512	-295	-218	40	-178
Tillgångar	9 845	2 262	1 632	3 120	5 430	14 175	4 625	41 090	-4 843	36 247
Sysselsatt kapital	2 101	583	141	778	2 695	8 698	3 200	18 197	-5 741	12 456

<sup>1)</sup> Under denna rubrik ingår:

	2009		2008	
	Extern nettoomsättning	Rörelseresultat	Extern nettoomsättning	Rörelseresultat
NCC:s huvudkontor; resultat från mindre dotter- och intresseföretag, resterande del av NCC International	49	-134 <sup>2)</sup>	439	-158
Elimineringar av internvinster samt försäljningsgradselimineringar		133		-91
Övriga koncernjusteringar (i allt väsentligt bestående av skillnad i redovisningsprincip mellan segment och koncern avseende svenska pensioner)		117		196
<b>Summa</b>	<b>49</b>	<b>116</b>	<b>439</b>	<b>-53</b>

<sup>2)</sup> I detta belopp ingår konkurrensskadeavgift -50 MSEK och resultat från uppgörelse i ett projekt från det avvecklade affärsområdet NCC International Projects med 70 MSEK.

**Geografiska områden**

	Extern nettoomsättning		Anläggnings-tillgångar <sup>1)</sup>	
	2009	2008	2009	2008
Sverige	28 793	29 844	1 802	1 799
Finland	7 521	8 317	289	316
Norge	5 914	8 378	761	677
Danmark	6 159	6 808	1 452	1 613
Övriga länder	3 430	4 118	122	159
<b>Totalt</b>	<b>51 817</b>	<b>57 465</b>	<b>4 426</b>	<b>4 564</b>

<sup>1)</sup> Avser anläggningstillgångar som inte är finansiella instrument, uppskjutna skattefordringar, tillgångar avseende ersättningar efter avslutad anställning och rättigheter som uppkommer enligt försäkringsavtal.

NCC:s verksamhet delas upp i sju rörelsesegment baserat på vilka delar av verksamheten som vd och koncernchefen, den högste verkställande beslutsfattaren, följer upp. Varje rörelsesegment har en chef som är ansvarig för den dagliga verksamheten och som regelbundet rapporterar utfallet av rörelsesegmentets prestationer till koncernledningen. Det är utifrån denna interna rapportering som följande segment har identifierats:

NCC Construction Sweden, Danmark, Finland (ej anläggningsverksamhet) och Norway bygger bostäder, kontor, övriga hus, industrilokaler, vägar och övrig infrastruktur.

NCC Housing utvecklar och säljer bostäder på utvalda marknader i Norden, Tyskland, Baltikum och St Petersburg.

NCC Property Development utvecklar och säljer kommersiella fastigheter på definierade tillväxtmarknader i Norden och Baltikum.

NCC Roads kärnaffär är produktion av krossprodukter och asfalt samt asfaltbeläggning och vägservice.

Samtliga transaktioner mellan de olika segmenten sker på marknadsmässiga villkor. Med undantag för svenska pensionskostnader upprättas segmentrapporteringen med tillämpning av samma redovisningsprinciper som i koncernredovisningen.

**Investeringar och försäljningar**

	2009	2008
	<b>NCC Housing</b>	
Investeringar i anläggningstillgångar	17	7
Investeringar i bostadsprojekt	1 262	5 010
Bostadsprojekt	8 363	11 377
<b>NCC Property Development</b>		
Fastighetsinvesteringar	1 054	2 210
Fastighetsförsäljningar	1 992	2 332

## NOT 4 | MEDELANTAL ANSTÄLLDA

	2009		2008	
	Antal anställda	varav män	Antal anställda	varav män
<b>Moderbolaget</b>				
Sverige	7 259	6 690	7 821	7 166
<b>Dotterföretag</b>				
Sverige	2 784	2 596	2 930	2 601
Danmark	2 295	1 951	2 878	2 491
Estland	46	39	58	49
Finland	2 475	2 025	2 849	2 414
Lettland	87	75	160	138
Litauen	84	67	133	107
Norge	1 790	1 645	2 032	1 849
Polen	2	1	46	40
Ryssland	198	143	190	133
Tyskland	692	566	774	630
Övriga länder	33	29	71	61
<b>Totalt i dotterföretag</b>	<b>10 486</b>	<b>9 137</b>	<b>12 121</b>	<b>10 513</b>
<b>Koncernen totalt</b>	<b>17 745</b>	<b>15 827</b>	<b>19 942</b>	<b>17 679</b>

Andel kvinnor, %	2009	2008
<b>Könsfördelning i företagsledning</b>		
<i>Koncernen totalt inklusive dotterföretag</i>		
– Styrelser	22,9	16,6
– Övriga ledande befattningshavare	18,1	16,4
<i>Moderbolaget</i>		
– Styrelse	22,2	22,2
– Övriga ledande befattningshavare	16,7	23,1

## NOT 5 | PERSONALKOSTNADER

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelse och ledande befattningshavare samt övriga anställda

	2009			2008		
	Styrelse och ledande befattningshavare (varav tantiem o.d.)	Övriga anställda	Totalt	Styrelse och ledande befattningshavare (varav tantiem o.d.)	Övriga anställda	Totalt
<b>Moderbolaget</b>						
Sverige	30	3 012	3 042	20	3 153	3 173
<b>Totalt i moderbolag</b>	<b>30</b>	<b>3 012</b>	<b>3 042</b>	<b>20</b>	<b>3 153</b>	<b>3 173</b>
	(8,0)			(0,5)		
Sociala kostnader			1 468			1 501
– varav pensionskostnad	12	336	348	9	349	358
Pensionsåtagande	51			50		
<b>Koncernen totalt</b>	<b>223</b>	<b>8 316</b>	<b>8 539</b>	<b>226</b>	<b>8 818</b>	<b>9 044</b>
	(33,2)			(34,5)		
Sociala kostnader			2 631			2 574
– varav pensionskostnad			833			804
Pensionsåtagande	81			74		

Gruppen Styrelse och ledande befattningshavare avser 13 (13) personer i moderbolaget och 171 (168) personer i koncernen.

### Sjukfrånvaro

Nedanstående uppgifter om sjukfrånvaro avser NCC-koncernens svenska verksamhet.

%	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Total sjukfrånvaro som en andel av den ordinarie arbetstiden	3,4	3,6	3,7	3,8
Andel av den totala sjukfrånvaron som avser en sammanhängande sjukfrånvaro på 60 dagar eller mer	44,7	45,5	44,1	44,4
<b>Sjukfrånvaro fördelad efter kön:</b>				
Män	3,6	3,8	3,8	3,9
Kvinnor	2,3	2,3	2,3	2,2
<b>Sjukfrånvaro fördelad efter ålderskategori:</b>				
29 år eller yngre	3,5	3,3	3,6	3,3
Mellan 30 och 49 år	2,5	2,6	2,6	2,7
50 år eller äldre	4,5	4,9	4,7	5,0

### Ledande befattningshavares villkor och ersättningar

Till styrelsens ordförande och övriga årsstämmovalda ledamöter utgår arvode endast enligt årsstämman beslut. Inga pensioner utgår till styrelsen. Något arvode för valberedningen utgår ej.

Verkställande direktörens ersättningar föreslås av ordföranden och fastställs av styrelsen. Ersättningar till övriga befattningshavare i koncernledningen föreslås av verkställande direktören och godkänns av styrelsens ordförande.

Ersättning till verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare utgörs av fast lön, rörlig ersättning, övriga förmåner samt pension. Med övriga ledande befattningshavare avses de personer som tillsammans med verkställande direktören utgör koncernledningen samt de personer vilka inte är medlemmar i koncernledningen, men som rapporterar direkt till verkställande direktören. Vid ingången av 2009 var antalet tolv personer, vid utgången elva. Av dessa var sex anställda i moderbolaget och fem anställda i dotterföretag.

### Rörlig ersättning

För verkställande direktören Olle Ehrlén var den rörliga ersättningen för 2009 maximerad till 50 procent av den fasta lönen. Den rörliga ersättningen baserades på ekonomiska mål uppsatta av styrelsen. Kostnadsfört belopp avseende verksamhetsåret 2009 motsvarade 50 procent av den fasta årslönen, det vill säga 3 090 000 (0) SEK. För andra ledande befattningshavare baserades den rörliga ersättningen för 2009 till 35–50 procent av fast lön på ekonomiska mål. Avsatt belopp under 2009 för andra ledande befattningshavare motsvarade 26–50 (0–45) procent av den fasta lönen.

**NOT 5** | forts. PERSONALKOSTNADER

## Ersättningar och övriga förmåner under 2009

TSEK	Summa lön, ersättningar och förmåner	varav förmåner	varav rörlig ersättning	Pensions- kostnad	Pensions- åtagande
Styrelsens ordförande Tomas Billing	575				
Styrelsens vice ordförande Fredrik Lundberg	460				
Styrelseledamot Ulf Holmlund	375				
Styrelseledamot Antonia Ax:son Johnson	375				
Styrelseledamot Ulla Litzén	375				
Styrelseledamot Marcus Storch	375				
Verkställande direktören Olle Ehrlén	9 417	65	3 090	7 980	23 053
Övriga ledande befattningshavare (7 personer) <sup>1)</sup>	18 356	166	4 940	4 448	7 771
<b>Summa moderbolaget</b>	<b>30 308</b>	<b>231</b>	<b>8 030</b>	<b>12 428</b>	<b>30 824</b>
Övriga ledande befattningshavare anställda i dotterföretag (5 personer)	21 619	596	5 364	3 809	6 058
<b>Totalt ledande befattningshavare</b>	<b>51 927</b>	<b>827</b>	<b>13 394</b>	<b>16 237</b>	<b>36 882</b>

## Ersättningar och övriga förmåner under 2008

TSEK	Summa lön, ersättningar och förmåner <sup>3)</sup>	varav förmåner	varav rörlig ersättning	Pensions- kostnad	Pensions- åtagande
Styrelsens ordförande Tomas Billing	555				
Styrelsens vice ordförande Fredrik Lundberg	444				
Styrelseledamot Ulf Holmlund	362				
Styrelseledamot Antonia Ax:son Johnson	362				
Styrelseledamot Ulla Litzén <sup>2)</sup>	275				
Styrelseledamot Anders Rydin <sup>2)</sup>	87				
Styrelseledamot Marcus Storch	362				
Verkställande direktören Olle Ehrlén	6 743	66		4 356	15 891
Övriga ledande befattningshavare (6 personer)	11 244	131	516	4 991	11 248
<b>Summa moderbolaget</b>	<b>20 434</b>	<b>197</b>	<b>516</b>	<b>9 347</b>	<b>27 139</b>
Övriga ledande befattningshavare anställda i dotterföretag (6 personer)	20 348	399	2 818	4 400	2 488
<b>Totalt ledande befattningshavare</b>	<b>40 782</b>	<b>596</b>	<b>3 334</b>	<b>13 747</b>	<b>29 627</b>

<sup>1)</sup> Antalet ledande befattningshavare anställda i moderbolaget 2009 var sju t.o.m. september, därefter sex personer.

<sup>2)</sup> Ulla Litzén invaldes och Anders Rydin avgick vid årsstämman den 8 april 2008.

<sup>3)</sup> Styrelsens arvode höjdes efter beslut av årsstämman 2008. Beloppen i tabellen är periodiserade.

Ersättningar och förmåner avser semesterersättning, arbetstidsförkortning och tjänstebilar. Rörlig ersättning avser för respektive verksamhetsår kostnadsförda belopp.

**Pensionsvillkor för verkställande direktör**

Verkställande direktören Olle Ehrlén omfattas av förmånsbestämd ITP med avtalad pensionsålder 65 år. Därutöver har Olle Ehrlén förmånsbestämda pensionsavtal från tiden innan han blev verkställande direktör. I samband med att Olle Ehrlén tillträdde som verkställande direktör slöts ett kompletterande avtal enligt vilka återstående kostnader för dessa tidigare avtal begränsades till ett visst belopp.

Detta innebär att Olle Ehrlén erhåller en ålderspension mellan 60 och 65 års ålder motsvarande cirka 50 procent av 2009 års fasta lön och – exklusive ITP – från 65 års ålder motsvarande cirka 10 procent av denna lön. Under 2009 har slutlig avsättning skett för dessa åtaganden, vilket medfört en hög pensionskostnad 2009 jämfört med 2008. Åtagandena är tryggade i NCC:s pensionsstiftelse.

Från 60 års ålder, november 2009, betalar företaget en avgiftsbestämd pensionspremie motsvarande 30 procent av fast lön. Till detta kommer avgifter för ITP, vilka vid avgång ur tjänst före 65 års ålder slutbetalas vid ett tillfälle, samt uppräknings för värdesäkring med mera av de förmånsbaserade pensionerna ovan.

**Pensionsvillkor för övriga ledande befattningshavare**

Övriga ledande befattningshavare som är anställda i Sverige omfattas av förmånsbestämd ITP med 65 års pensionsålder. Därutöver omfattas fem ledande befattningshavare av en kompletterande pensionsplan med 60 eller 62 års

pensionsålder. Den kompletterande pensionsplanen utbetalas intill 65 års ålder, och har en målpension på 70 procent av pensionsmedförande lön.

Pensionsmedförande lön definieras som genomsnittet av befattningshavarens fasta lön under en intjäningsperiod som är minst tio år. Intjänad förmån är oantastbar och tryggad i pensionsstiftelse. Bolaget har utfäst att slutbeta ITP under förutsättning att den ledande befattningshavaren kvarstår i tjänst fram till avtalad pensionsålder. Två ledande befattningshavare, som inte ingår i ovanstående kompletterande pensionsplan, omfattas av ett avgiftsbestämt pensionsåtagande på 30 procent av fast lön, med avräkning för pensionskostnaderna för förmånsbestämd ITP. För övriga ledande befattningshavare med anställning i andra länder gäller olika pensionsvillkor beroende på anställningsland.

**Avgångsvederlag**

NCC och Olle Ehrlén har sex månaders ömsesidig uppsägningstid. Avgångsvederlag utgår ej för Olle Ehrlén. Övriga ledande befattningshavare har normalt tolv månaders uppsägningstid från NCC, alternativt sex månaders uppsägningstid vid uppsägning på befattningshavarens egen begäran. Avgångsvederlag utgår efter uppsägning från NCC med i normalfallet tolv månader, i ett fall 18 månader. Avgångsvederlaget ska reduceras med eventuell ersättning från ny arbetsgivare eller inkomst från egen verksamhet. Ledande befattningshavare får ej tillträda en befattning hos annan arbetsgivare eller bedriva egen verksamhet utan skriftligt tillstånd från NCC under uppsägningstiden.

**NOT 6 | AVSKRIVNINGAR**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Övriga immateriella tillgångar	-21	-25		-1
Rörelsefastigheter	-34	-43	-7	-7
Maskiner och inventarier <sup>1)</sup>	-519	-500	-69	-58
<b>Summa avskrivningar</b>	<b>-573</b>	<b>-568</b>	<b>-75</b>	<b>-65</b>

<sup>1)</sup> Varav avskrivning för leasad utrustning i koncernen 67 (71).

**NOT 7 | ARVODEN OCH KOSTNADERSÄTTNINGAR TILL REVISORER OCH REVISIONSFÖRETAG**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
<b>Revisionsföretag</b>				
<i>PricewaterhouseCoopers</i>				
Revisionsuppdrag	15	13	5	3
Andra uppdrag	3	2	1	1
Övriga revisorer				
Revisionsuppdrag	1	1		
Andra uppdrag		3		
<b>Summa arvoden och kostnadsersättningar till revisorer och revisionsföretag</b>	<b>20</b>	<b>19</b>	<b>6</b>	<b>4</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.

**NOT 8 | RESULTAT FRÅN FASTIGHETSFÖRVALTNING**

KONCERNEN	2009	2008
Hysesintäkter	1	1
Drifts- och underhållskostnader		-1
<b>Driftnetto</b>	<b>1</b>	<b>0</b>

**NOT 9 | RESULTAT FRÅN FASTIGHETSFÖRSÄLJNING**

KONCERNEN	Rörelsefastigheter	
	2009	2008
Försäljningsvärden	17	56
Redovisade värden	-7	-41
<b>Summa</b>	<b>10</b>	<b>15</b>

MODERBOLAGET	Rörelsefastigheter	
	2009	2008
Försäljningsvärden	3	17
Redovisade värden		-11
<b>Summa</b>	<b>3</b>	<b>6</b>

**NOT 10 | NEDSKRIVNINGAR OCH ÅTERFÖRDA NEDSKRIVNINGAR**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
<b>Kostnader för produktion</b>				
Bostadsprojekt	-192	-537	-18	-98
<b>Resultat från andelar i intresseföretag</b>				
Intresseföretag				-1
<b>Finansiella kostnader</b>				
Övriga värdepapper	-2	-1		
<b>Resultat från andelar i dotterföretag</b>				
Aktier i dotterföretag			-49	-260
<b>Nedskrivningar och återförda nedskrivningar</b>				
<b>av anläggningstillgångar</b>				
Förvaltningsfastigheter		-8		
Rörelsefastigheter	-6	-33		
Maskiner och inventarier	-1	-3 <sup>1)</sup>		
Goodwill inom NCC Housing <sup>2)</sup>		-32		
<b>Summa</b>	<b>-200</b>	<b>-614</b>	<b>-67</b>	<b>-359</b>

Nedskrivningar har redovisats under följande rubriker i resultaträkningen

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Kostnader för produktion	-192	-537	-18	-98
Nedskrivning av anläggningstillgångar	-7	-76		
Resultat från andelar i intresseföretag				-1
Finansiella kostnader	-2	-1		
Resultat från andelar i koncernföretag			-49	-260
<b>Summa</b>	<b>-200</b>	<b>-614</b>	<b>-67</b>	<b>-359</b>

<sup>1)</sup> Nedskrivningar är ett redovisat nettobelopp av nedskrivningar och återförda nedskrivningar.

<sup>2)</sup> Nedskrivning av goodwill, se även not 21.

**NOT 11 | RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Utdelning			2 901	1 593
Realisationsresultat vid försäljning	5	8	-1	23
Nedskrivningar			-49	-266
Återföring av nedskrivningar				6
<b>Summa</b>	<b>5</b>	<b>8</b>	<b>2 851</b>	<b>1 356</b>

**NOT 12 | RESULTAT FRÅN ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG**

KONCERNEN	2009	2008		
	Övriga	Fastighetsrörelse	Övriga	Summa
Andel i intresseföretags resultat efter skatt	4	3	3	6
Realisationsresultat vid försäljning	-5	1	2	3
<b>Summa</b>	<b>-1</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>9</b>

MODERBOLAGET	2009	2008
Utdelningar från intresseföretag samt resultatandel i HB/KB	24	-4
Nedskrivningar		-1
<b>Summa</b>	<b>24</b>	<b>-5</b>

**NOT 13** | RÖRELSENS KOSTNADER

KONCERNEN	2009	2008
Lagerförändringar	110	-150
Personalkostnader	11 183	11 619
Avskrivningar	573	568
Nedskrivningar	200	614
Återföring av nedskrivningar		-1
<b>Summa</b>	<b>12 066</b>	<b>12 652</b>

Inköp av produktionsrelaterade varor och tjänster samt råvaror och förnödenheter redovisas som produktionskostnader.

**NOT 14** | RESULTAT FRÅN ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

MODERBOLAGET	2009	2008
Realisationsresultat vid försäljning	1	
<b>Summa</b>	<b>1</b>	<b>0</b>

**NOT 15** | RESULTAT FRÅN FINANSIELLA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

MODERBOLAGET	2009	2008
Räntetäckter koncernföretag	57	103
Räntetäckter övriga	11	10
Premieintäkt	140	
Kursdifferenser	15	-65
<b>Summa</b>	<b>223</b>	<b>48</b>

**NOT 16** | RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

MODERBOLAGET	2009	2008
Räntekostnader koncernföretag	-92	-72
Räntekostnader övriga	-276	-135
Kursdifferenser	17	-201
Andra finansiella poster	3	3
<b>Summa</b>	<b>-348</b>	<b>-405</b>

**NOT 17** | FINANSNETTO

KONCERNEN	2009	2008
Räntetäckter på finansiella tillgångar som innehas för handelsändamål	34	55
Räntetäckter på ej nedskrivna investeringar som hålles till förfall	11	12
Räntetäckter på ej nedskrivna låne- och kundfordringar	11	17
Räntetäckter på banktillgodohavanden	6	17
Nettovinst på finansiella tillgångar som kan säljas <sup>1)</sup>	2	493
Nettovinst på finansiella tillgångar/skulder som innehas för handelsändamål		8
Netto valutakursförändringar		5
Övriga finansiella intäkter	7	8
<b>Finansiella intäkter</b>	<b>70</b>	<b>615</b>
Räntekostnader på finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	-468	-420
Räntekostnader på finansiella skulder som innehas för handelsändamål	-5	
Nettoförlust på finansiella tillgångar/skulder som innehas för handelsändamål	-7	-2
Nedskrivningar på finansiella placeringar	-2	-1
Netto valutakursförändringar	-5	
Övriga finansiella kostnader	-39	-26
<b>Finansiella kostnader</b>	<b>-526</b>	<b>-449</b>
<b>Finansnetto</b>	<b>-456</b>	<b>166</b>
Varav värdeförändringar uppskattade med hjälp av värderingsteknik	-7	11

<sup>1)</sup> Vinst vid försäljning av NCC:s andel i AWSA 2008.

Räntekostnader har under året aktiverats med 7 MSEK varvid en räntesats om 2,6 procent har använts för att fastställa beloppet.

**NOT 18** | EFFEKTER AV VALUTAFÖRÄNDRING I RESULTATRÄKNINGEN

KONCERNEN	2009 valutakurser 2008 <sup>1)</sup>	2009	Valuta- effekt
Nettoomsättning	49 980	51 817	1 837
Rörelseresultat	2 117	2 150	33
Resultat efter finansiella poster	1 693	1 694	1
Periodens nettoresultat	1 270	1 262	-8

<sup>1)</sup> 2009 års siffror omräknade till 2008 års kurser.

Land	SEK	Valuta	Genomsnittskurs Jan-dec		Balanskurs 31 dec	
			2009	2008	2009	2008
Danmark	100	DKK	142,65	128,95	138,72	146,73
EU	1	EUR	10,62	9,61	10,32	10,93
Norge	100	NOK	121,61	117,04	123,88	110,56
Polen	1	PLN	2,46	2,74	2,50	2,64
USA	1	USD	7,65	6,59	7,19	7,70

**NOT 19** | RESULTAT PER AKTIE

KONCERNEN, SEK	2009		2008	
	Före utspädning	Efter utspädning	Före utspädning	Efter utspädning
Resultat per aktie	11,63	11,63	16,69	16,69

Beräkningen av de täljare och nämnare som använts i ovanstående beräkningar av resultat per aktie anges nedan.

MSEK	2009		2008	
	Före utspädning	Efter utspädning	Före utspädning	Efter utspädning
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 261	1 261	1 809	1 809
<b>Vägt genomsnittligt antal utestående aktier</b> <i>Tusental aktier</i>				
Totalt antal aktier 1 januari	108 415	108 436	108 415	108 436
Totalt antal aktier 31 december	108 415	108 436	108 415	108 436
Vägt genomsnittligt antal aktier under året	108 415	108 436	108 415	108 436

**NOT 20** | BOKSLUTSDISPOSITIONER OCH OBESKATTADE RESERVER

MODERBOLAGET	Bokslutsdispositioner		Obeskattade reserver	
	2009	2008	2009	2008
Akkumulerade avskrivningar utöver plan				
– maskiner och inventarier	4	–6	32	36
Reserv i pågående arbeten	46	–67	481	527
<b>Summa</b>	<b>50</b>	<b>–73</b>	<b>513</b>	<b>563</b>

**NOT 21** | IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

2009	Koncernen				Moderbolaget	
	Förvärvade immateriella tillgångar			Internt utvecklade immateriella tillgångar	Summa övriga	Övrigt
	Goodwill	Nyttjanderätter	Övrigt			
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets början</b>	<b>2 134</b>	<b>170</b>	<b>92</b>	<b>23</b>	<b>284</b>	<b>4</b>
Investeringar		5	16		21	
Utrangeringar och avyttringar		–1	–30		–32	
Omklassificeringar	–1					
Årets omräkningsdifferens	–28	–2	–5		–7	
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>2 105</b>	<b>171</b>	<b>73</b>	<b>23</b>	<b>267</b>	<b>4</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar vid årets början</b>	<b>0</b>	<b>–68</b>	<b>–60</b>	<b>–21</b>	<b>–150</b>	<b>–4</b>
Utrangeringar och avyttringar		1	23		24	
Omklassificeringar			–5		–5	
Årets omräkningsdifferens		1	3		5	
Årets avskrivning enligt plan		–12	–7	–2	–21	
<b>Akkumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>–77</b>	<b>–46</b>	<b>–23</b>	<b>–145</b>	<b>–4</b>
<b>Akkumulerade nedskrivningar vid årets början</b>	<b>–361</b>	<b>–2</b>	<b>–12</b>		<b>–13</b>	
Utrangeringar och avyttringar			8		8	
Omklassificeringar			5		5	
Årets omräkningsdifferens	5					
<b>Akkumulerade nedskrivningar vid årets slut</b>	<b>–355</b>	<b>–2</b>	<b>–12</b>		<b>–1</b>	
<b>Restvärde vid årets början</b>	<b>1 772</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>2</b>	<b>122</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde vid årets slut</b>	<b>1 750</b>	<b>92</b>	<b>28</b>	<b>0</b>	<b>120</b>	<b>0</b>

**NOT 21** | forts. IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

2008	Koncernen			Moderbolaget		
	Förvärvade immateriella tillgångar			Summa övriga	Övrigt	
	Goodwill	Nyttjanderätter	Övrigt			Internt utvecklade immateriella tillgångar
Redovisat anskaffningsvärde vid årets början	1 954	130	69	28	227	4
Investeringar	40	37	9		47	
Utrangeringar och avyttringar		-6	3	-5	-8	
Årets omräkningsdifferens	140	9	11		20	
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>2 134</b>	<b>170</b>	<b>92</b>	<b>23</b>	<b>284</b>	<b>4</b>
Akkumulerade avskrivningar vid årets början	0	-52	-40	-15	-107	-3
Utrangeringar och avyttringar		2			2	
Genom sålda bolag			2		2	
Omklassificeringar		1	-10		-9	
Årets omräkningsdifferens		-5	-8		-13	
Årets avskrivning enligt plan		-14	-5	-6	-25	-1
<b>Akkumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>-68</b>	<b>-60</b>	<b>-21</b>	<b>-150</b>	<b>-4</b>
Akkumulerade nedskrivningar vid årets början	-303	-2	-22		-24	
Omklassificeringar			10		10	
Årets omräkningsdifferens	-25					
Årets nedskrivningar	-32					
<b>Akkumulerade nedskrivningar vid årets slut</b>	<b>-361</b>	<b>-2</b>	<b>-12</b>		<b>-13</b>	
Restvärde vid årets början	1 651	76	7	13	96	1
Restvärde vid årets slut	1 772	100	20	2	122	0

Nedskrivningsprövning för goodwill i kassagenererande enheter  
I NCC:s balansräkning ingår goodwill med totalt 1 750 MSEK. Posten fördelar sig på NCC:s affärsområden enligt följande:

Enhet	2009	2008
NCC Construction	610	619
NCC Roads	1 118	1 132
NCC Housing	22	22
<b>NCC-koncernen</b>	<b>1 750</b>	<b>1 772</b>

Nedskrivningsprövningen har gjorts genom att diskontera framtida kassaflöden efter skatt och därmed beräkna ett nyttjandevärde. De framtida kassaflödena har tagits fram med följande metod:

Om inte annat framkommit i diskussioner med ledningen för respektive kassagenererande enhet har en femårsprognos gjorts. Denna prognos grundas på antagandet att omsättningen växer i långsiktigt uthållig takt 1,5 (1,5) procent från 2009 års nivå, rörelsekapitalbindningen är densamma som 2009 och de framtida marginalerna antas till genomsnittet för de senaste tre åren.

I vissa fall bedöms dock marknadsförutsättningarna framgent ej desamma som historiskt. I dessa fall har omsättning, marginal och kapitalbehov justerats i enlighet med en femårig affärsplan framtagen av den lokala ledningen för den kassagenererande enheten.

**Viktiga variabler:**

**Omsättning:** Samhällsekonomisk utveckling i stort, övriga branschens investeringsplaner, offentliga finanser och investeringsplaner, penningpolitik och ränteutveckling, lokala marknadsförutsättningar och prisutveckling.

**Rörelsens kostnader:** Förväntad löneutveckling, kostnadsutveckling inom byggmaterial och underentreprenörsledet (gäller främst NCC:s Construction-enheter), bitumen- och energipriser (gäller främst NCC Roads) samt pågående interna åtgärdsprogram för att öka rörelsens effektivitet.

**Kapitalbehov:** NCC:s Construction-enheter har ofta så kallad förfakturerings som innebär att en ökad omsättning inte leder till ett ökat behov av rörelsekapital. Inom NCC Housing som utvecklar bostäder finns ett rörelsekapitalbehov som styrs av den kommande produktions- och försäljningstakten av nya projekt. Konstant produktionstakt och minskad försäljning ökar kapitalbehovet. Verksamheten i NCC Roads binder främst kapital i tåktar, asfaltverk och maskiner. Behovet av återinvesteringar för att bibehålla kapaciteten styrs till stor del av framtida utnyttjandegrad.

De kassaflödena som prognostiserats efter fem år är baserade på en långsiktigt uthållig tillväxttakt i såväl intäkter som kostnader och en konstant kapitalomsättning.

Kassaflödena har sedan diskonterats med en vägd kapitalkostnad där avkastningskravet på eget kapital är framtaget enligt Capital Asset Pricing Model och räntan på nettoskuldssättningen är i enlighet med NCC:s marknadsmässiga lånekostnad.



**NOT 21** | forts. IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

Antaganden avseende avkastningskrav:

*Risikfri ränta:* Tioårig statsskuldväxel eller motsvarande finansiell placering med lägsta möjliga risk.

*Marknadens riskpremie:* 4,5 (4,5) procent.

*Betavärde:* Byggbranschens utveckling följer den samhällsekonomiska utvecklingen i stort och därför har det framtida betavärdet satts till ett 1 (1).

*Räntekostnad:* Enligt NCC:s kostnad för nyupplåning med en femårig löptid.

*Skattesats:* Enligt respektive lands skattesats.

*Skuldsättningsgrad:* Företagsledningens bedömning av en rimlig belåning baserat på en balansräkning rensad från goodwill. Detta är i enlighet med NCC:s interna styrning gällande belåning av enheterna.

Avkastningskravet efter skatt varierar mellan kassagenererande enhet med dessa antaganden beroende på belåningsgrad och totalt nyttjandevärde men för NCC-koncernen motsvarar avkastningskravet 7,8 procent.

Övriga immateriella tillgångar

I nyttjanderätter ingår rätten att nyttja grus- och bergtäkter under en bestämd period. Perioderna varierar, men rätterna avser oftast längre perioder.

Avskrivning sker i takt med konstaterad substansvärdeminskning, baserat på volym uttaget berg och grus.

Övrigt består till största delen av programvaror och licenser. Nyttjandeperioden är mellan tre och fem år och avskrivning sker linjärt.

Avskrivningar ingår i följande rader i resultaträkning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Kostnader för produktion	-14	-17		
Försäljnings- och administrationskostnader	-7	-8		-1
<b>Summa</b>	<b>-21</b>	<b>-25</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>

Nedskrivningar ingår i följande rader i resultaträkning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Totalt på raden Nedskrivningar av anläggningstillgångar	-7	-76		
Varav nedskrivning av goodwill enligt ovan		-32		

**NOT 22** | MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

2009	Koncernen				Moderbolaget		
	Rörelsefastigheter	Pågående nyanläggningar	Maskiner och inventarier	Summa	Rörelsefastigheter	Maskiner och inventarier	Summa
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets början</b>	<b>1 384</b>	<b>6</b>	<b>6 185</b>	<b>7 575</b>	<b>178</b>	<b>478</b>	<b>656</b>
Investeringar	35	4	517	556	5	82	87
Ökning genom förvärv	2			2			
Överföring inom NCC-koncernen						-22	-22
Utrangeringar och avyttringar	-36		-421	-457		-33	-33
Minskning genom försäljning av företag			-6	-6			
Omklassificeringar	7	-7	31	32			
Årets omräkningsdifferens	-21		-16	-37			
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 370</b>	<b>3</b>	<b>6 291</b>	<b>7 664</b>	<b>183</b>	<b>504</b>	<b>687</b>
<b>Akkumulerade ned- och avskrivningar vid årets början</b>	<b>-708</b>		<b>-4 210</b>	<b>-4 919</b>	<b>-65</b>	<b>-303</b>	<b>-368</b>
Överföring inom NCC-koncernen						7	7
Utrangeringar och avyttringar	10		351	360		31	31
Minskning genom försäljning av företag			2	2			
Omklassificeringar	-1		-22	-23			
Årets omräkningsdifferens	13		18	31			
Årets nedskrivningar <sup>1)</sup>	-6		-1	-7			
Årets avskrivningar	-34		-519	-553	-7	-69	-75
<b>Akkumulerade ned- och avskrivningar vid årets slut<sup>2)</sup></b>	<b>-726</b>		<b>-4 381</b>	<b>-5 108</b>	<b>-71</b>	<b>-333</b>	<b>-404</b>
<b>Restvärde vid årets början</b>	<b>676</b>	<b>6</b>	<b>1 975</b>	<b>2 657</b>	<b>113</b>	<b>175</b>	<b>288</b>
<b>Restvärde vid årets slut</b>	<b>644</b>	<b>3</b>	<b>1 910</b>	<b>2 556</b>	<b>112</b>	<b>171</b>	<b>283</b>
<b>Redovisat värde för finansiell lease</b>			<b>209</b>	<b>209</b>			
<b>Taxeringsvärde för anläggningar i Sverige</b>							
- Byggnader	198			198	41		41
- Mark	187			187	16		16
<b>Redovisade värden på anläggningar i Sverige som har taxeringsvärden</b>	<b>241</b>			<b>241</b>	<b>112</b>		<b>112</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> Akkumulerade nedskrivningar vid årets utgång -121 -100 -221

**NOT 22** | forts. MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

2008	Koncernen				Moderbolaget		
	Rörelsefastigheter	Pågående ny-anläggningar	Maskiner och inventarier	Summa	Rörelsefastigheter	Maskiner och inventarier	Summa
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets början</b>	<b>1 226</b>	<b>1</b>	<b>5 970</b>	<b>7 198</b>	<b>177</b>	<b>469</b>	<b>646</b>
Investeringar	99	2	766	867		96	96
Ökning genom förvärv	5		13	18			
Överföring inom NCC-koncernen						-65	-65
Utrangeringar och avyttringar	-32		-599	-631		-22	-22
Minskning genom försäljning av företag	-10			-10			
Omklassificeringar	11	3	-197	-183			
Årets omräkningsdifferens	86		231	317			
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 385</b>	<b>6</b>	<b>6 185</b>	<b>7 576</b>	<b>178</b>	<b>478</b>	<b>656</b>
<b>Akkumulerade ned- och avskrivningar vid årets början</b>	<b>-587</b>		<b>-4 196</b>	<b>-4 783</b>	<b>-58</b>	<b>-288</b>	<b>-346</b>
Överföring inom NCC-koncernen						35	35
Utrangeringar och avyttringar	2		481	483		8	8
Minskning genom försäljning av företag			-2	-2			
Omklassificeringar	-4		178	174			
Årets omräkningsdifferens	-43		-168	-211			
Återföring nedskrivning	1			1			
Årets nedskrivningar <sup>1)</sup>	-34		-3	-37			
Årets avskrivningar	-43		-500	-543	-7	-58	-65
<b>Akkumulerade ned- och avskrivningar vid årets slut<sup>2)</sup></b>	<b>-708</b>		<b>-4 210</b>	<b>-4 919</b>	<b>-65</b>	<b>-303</b>	<b>-368</b>
<b>Restvärde vid årets början</b>	<b>640</b>	<b>1</b>	<b>1 774</b>	<b>2 415</b>	<b>119</b>	<b>181</b>	<b>300</b>
<b>Restvärde vid årets slut</b>	<b>676</b>	<b>6</b>	<b>1 975</b>	<b>2 657</b>	<b>113</b>	<b>175</b>	<b>288</b>
<b>Redovisat värde för finansiell lease</b>			<b>232</b>	<b>232</b>			
<b>Taxeringsvärde för anläggningar i Sverige</b>							
– Byggnader	168			168	14		14
– Mark	180			180	12		12
<b>Redovisade värden på anläggningar i Sverige som har taxeringsvärden</b>	<b>239</b>			<b>239</b>	<b>113</b>		<b>113</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> Akkumulerade nedskrivningar vid årets utgång. -125 -112 -238

Avskrivningar fördelar sig på nedanstående rader i resultaträkningen:

Moderbolaget	2009	2008
Kostnader för produktion	53	42
Försäljnings- och administrationskostnad	23	23
<b>Totala avskrivningar i resultaträkningen</b>	<b>75</b>	<b>65</b>

**NOT 23** | FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

KONCERNEN	2009	2008
<b>Ingående verkligt värde</b>	<b>12</b>	<b>21</b>
Investeringar i fastigheter		11
Omklassificeringar	-1	
Årets effekt av omvärdering		-8
Realisationsresultat vid försäljning	-12	6
Försäljningsintäkt sålda fastigheter		-17
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>0</b>	<b>12</b>
<b>Taxeringsvärde – Förvaltningsfastigheter i Sverige</b>		
– Byggnader		6
– Mark		1

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värdemetoden. Vid slutet av 2009 förekom inga förvaltningsfastigheter. För förvaltningsfastigheternas påverkan på periodens resultat, se not 8 och 9.

MODERBOLAGET Namn, Organisationsnummer, Säte	Kapitalandel, % <sup>1)</sup>	Antal andelar <sup>2)</sup>	Redovisat värde	
			2009	2008
<b>Fastighetsföretag:</b>				
NCC Property Development BV, 33.213.877, Nederländerna	93		4	4
NCC Property Development Nordic AB, 556743-6232, Solna	100	1	960	960
<b>Summa andelar fastighetsföretag</b>			<b>964</b>	<b>964</b>
<b>Övriga företag</b>				
Allmänna El Motala AB, 556145-1856, Solna	100	1		
Alsike Utvecklings AB, 556245-9452, Uppsala	100	16	2	2
Anjo Bygg AB, 556317-8515, Halmstad	100	9	43	33
Bergnäsets Ställningsmontage i Luleå AB, 556393-2838, Luleå	100	1	2	2
Boendeutveckling i Ursvik AB, 556718-5961, Solna				135
Däldehög AB, 556268-5700, Göteborg	100	9	41	41
Eeg-Henriksen AB, 556399-2642, Stockholm	100	5	1	1
Ekängens Handelsträdgård AB, 556188-6903, Linköping	100	1	4	4
Elpolema i Malmö AB, 556720-5934, Malmö	80	1		
Frösunda Exploaterings AB, 556430-1876, Solna	100	1		
Frösunda Exploaterings KB, 916636-6451, Stockholm	98 <sup>3)</sup>		1	1
Fågelbro Mark AB, 556234-0868, Stockholm	100	200	30	34
Förseglet Fastighets AB, 556681-8935, Stockholm				2
Hercules Grundläggning AB, 556129-9800, Stockholm	100	196	59	59
JCC Johnson Construction Company AB, 556113-5251, Solna	100	1		
Kungsplattan AB, 556713-0850, Solna	100	1	1	2
Kvarmtorget Bostad AB, 556729-8541, Uppsala	100	1		
Lava Leasing AB, 556308-2139, Solna				2
Luzern AB, 556336-4727, Lund	100	1	3	3
Marielund 1:7 AB, 556522-7369, Stockholm	100	1	6	6
Mälärstadens Exploaterings AB, 556336-2135, Södertälje	100	1		
NCC Bau & Holding GmbH, FB-nr 201178a, Österrike	100			
NCC Beckomberg nr 1 AB, 556617-6243, Stockholm	100	1	1	1
NCC Boende AB, 556726-4121, Solna	100			
NCC Boende Holding 1 AB, 556761-3459, Solna	100	1		
NCC Boende Holding 2 AB, 556795-2089, Solna	100	1		
NCC Bolig AS, 980 390 020, Norge	100		45	
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 Deutschland GmbH, HRB 8906 FF, Tyskland	100		410	410
NCC Försäkrings AB, 516401-8151, Solna	100	500	78	78
NCC Industries AB, 556001-8276, Stockholm	100	15	22	22

MODERBOLAGET Namn, Organisationsnummer, Säte	Kapitalandel, % <sup>1)</sup>	Antal andelar <sup>2)</sup>	Redovisat värde	
			2009	2008
NCC International AB, 556033-5100, Solna	100	1 000	258	258
NCC International Danmark A/S, 26 70 86 21, Danmark	100	300		
NCC Knallen Stockholm AB, 556716-8637, Stockholm	100	1		
NCC Komponent AB, 556627-4360, Solna	100	1	4	4
NCC Leasing Alfa AB, 556522-7724, Solna	100	1		
NCC Nordic Construction Company AB, 556065-8949, Solna	100	3 809	1 018	1 018
NCC Polska Sp. Z.o.o., KRS20513, Polen	100	665		
NCC Purchasing Group AB, 556104-9932, Stockholm	100	2	1	1
NCC Rakennus Oy, 1765514-2, Finland	100	4	391	391
NCC Reinsurance AG, CH-0203003243-9, Schweiz	100	3	35	78
NCC Roads Holding AB, 556144-6732, Solna	100	275	1 633	1 633
NCC Seminariet i Uppsala AB, 556698-6823, Solna				4
NCC Södra Ekkällan AB, 556679-8780, Solna	100	1	1	1
NCC Treasury AB, 556030-7091, Solna	100	120	16	17
NCC Zinkensdamm AB, 556716-8652, Stockholm	100	1		
Nils P Lundh AB, 556062-7795, Solna	100	1		
Norrströmstunneln AB, 556733-7034, Solna	100	1		
Nybergs Entreprenad AB, 556222-1845, Gotland	100	10	11	11
Portalgatan Förvaltnings AB, 556385-9296, Uppsala	100		3	3
Siab Investment AB, 556495-9079, Stockholm	100	1		
Sinraberg Holding AB, 556498-1248, Stockholm	100	3		
Ställningsmontage och Industritjänst i Södra Norrland AB, 556195-2226, Solna	100	2	1	1
Svelali AB, 556622-7517, Halmstad	100	1		
Svenska Industribyggen AB, 556087-2508, Stockholm	100	1		
Söderby Park Fastigheter HB, 916630-4817, Stockholm	100		10	10
Södertäljebyggare Exploaterings KB, 916635-5900, Södertälje	100	1	1	1
Tipton Ylva AB, 556617-6326, Stockholm	100	1	1	1
Ursvik Sopsug AB, 556764-2334, Sundbyberg	57	1		
<b>Summa andelar övriga företag</b>			<b>4 458</b>	<b>4 595</b>
<b>Summa andelar i koncernföretag</b>			<b>5 421</b>	<b>5 559</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.

Bolag där kapitalandel och antal andelar inte anges har avyttrats, fusionerats eller likviderats under året.

Endast direkt ägda dotterbolag specificeras. Antalet indirekt ägda dotterbolag uppgår till 150 (153) stycken. En fullständig specifikation finns på NCC:s hemsida [www.ncc.info](http://www.ncc.info) eller kan erhållas från NCC AB.

## NOT 25 | ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG SOM KONSO- LIDERAS ENLIGT KAPITALANDELSMETODEN

KONCERNEN	2009	2008
Redovisat värde vid årets ingång	10	25
Förvärv av intresseföretag		1
Avyttring av intresseföretag	-1	-5
Andel i intresseföretagets resultat <sup>1)</sup>		-11
Omklassificering		-1
Omräkningsdifferens		1
<b>Redovisat värde vid årets utgång</b>	<b>9</b>	<b>10</b>

<sup>1)</sup> Andel i intresseföretagets resultat efter skatt och minoritetsintresse i intresseföretaget.

KONCERNEN Namn, Organisationsnummer, Säte	Kapitalandel, % <sup>1)</sup>	Antal andelar <sup>2)</sup>	Redovisat värde	
			2009	2008
Aggder Bygg-Gjennvinning AS, 880 704 532, Norge	50		1	
Asfalt & Maskin, 960 585 593, Norge	50		2	2
Glysisvallen AB, 556315-5125, Hudiksvall	50	1	1	1
Återvinnarna i Sverige AB, 556560-7883, Stockholm	50	10	2	2
Östhammarkrossen KB, 916673-1365, Uppsala	50		2	2
Övriga NCC-ägda intressebolag 18 st (f g år 20 st)			1	3
<b>Summa</b>			<b>9</b>	<b>10</b>

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

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

## NOT 26 | ANDELAR I JOINT VENTURES SOM KONSO- LIDERAS ENLIGT KLYVNINGSMETODEN

I koncernens finansiella rapporter ingår nedanstående poster som utgör koncernens ägarandel i joint venture-företagets intäkter, kostnader, tillgångar och skulder.

KONCERNEN	2009	2008
Intäkter	151	544
Kostnader	-139	-467
<b>Resultat</b>	<b>12</b>	<b>77</b>
Anläggningstillgångar	26	17
Omsättningstillgångar	653	940
<b>Summa tillgångar</b>	<b>679</b>	<b>957</b>
Långfristiga skulder	187	213
Kortfristiga skulder	347	562
<b>Summa skulder</b>	<b>534</b>	<b>775</b>
<b>Nettotillgångar</b>	<b>145</b>	<b>182</b>

Till joint venture-företag räknas även så kallade delägda entreprenader där NCC har ett, i avtal, reglerat gemensamt inflytande med övriga delägare.

### Förteckning över joint venture-företag

KONCERNEN	Ägd andel, %
A2 Bau Development GmbH	50
Arandur OY	33
Bergbyggarna HB i Norr	50
Björnö Mark, KB	50
Bolig Interessentskabet Tuborg Nord	50
C825 Circle Line Project	35
Entreprise 23 konsortiet	50
Eurogate, HB	50
Fastighets AB Strömstaden	32
Granitsoppen AB	50
Granitsoppen, KB	50
Hercules-Trevi Foundations AB	50
Isle of Grain, AF	50
Korsnäs, konsortie	50
Koy Polaris Parkki	30
Koy Polarisontti 2	50
Koy Polarisontti 3	50

forts.

### forts. Förteckning över joint venture-företag

KONCERNEN	Ägd andel, %
Koy Polarisontti 7	50
Langebrokonsortiet - 2 I/S	50
NVB Beckomberg KB	25
NCC Boende Elinegård AB	50
NCC-MJEkonsortie I/S	50
Oraser AB	50
Polaris Business Park Oy	50
PULS Planerad Underhållservice AB	50
Scania II, konsortie	50
Scanpile AB	50
Skattkärrs Byggnads AB	50
Stora Ursvik KB	50
SWTP Construction OY	33
Tipton Brown AB	33
Ullevi Park 4 i Gbg AB	50
Ullevi Park Holding 4 i Göteborg AB	50
Valtatie OY	50
Vänerbyggen Skattkärrs Byggnads AB & Co KB	50
Öhusen, KB	50

## NOT 27 | ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

### Andelar i intresseföretag ingående i finansiella anläggningstillgångar

MODERBOLAGET Namn, Organisationsnummer, Säte	Kapitalandel, % <sup>1)</sup>	Antal andelar <sup>2)</sup>	Redovisat värde	
			2009	2008
Björnö Mark, KB, 916638-1419, Norrtälje	50		2	2
Fastighets AB Strömstaden, 556051-7202, Norrköping	32	2	2	2
PULS Planerad Underhålls Service AB, 556379-1259, Malmö	50	15	8	8
Stora Ursvik KB, 969679-3172, Stockholm	50		110	110
Tipton Brown AB, 556615-8159, Stockholm	33	125	15	15
Återvinnarna i Sverige AB, 556560-7883, Stockholm	50	10	2	2
Övriga 16 (16)				
<b>Summa</b>			<b>139</b>	<b>139</b>

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

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

## NOT 28 | FINANSIELLA PLACERINGAR

KONCERNEN	2009	2008
<b>Finansiella placeringar som är anläggningstillgångar</b>		
Finansiella tillgångar som kan säljas		
Aktier och andelar	29	28
Investeringar som hålles till förfall		
Räntebärande värdepapper	174	199
<b>Summa</b>	<b>203</b>	<b>227</b>
<b>Kortfristiga placeringar som är omsättningstillgångar</b>		
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen		
Räntebärande värdepapper	227	122
Investeringar som hålles till förfall		
Räntebärande värdepapper	58	93
<b>Summa</b>	<b>286</b>	<b>215</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>I andra långfristiga värdepapper ingår:</b>		
Ej börsnoterade värdepapper		
Övriga, ej börsnoterade	29	28
<b>Summa</b>	<b>29</b>	<b>28</b>

Investeringar som hålles till förfall har en fastställd ränta mellan 1,0 procent och 5,8 procent samt har en förfallotidpunkt mellan 0,5 och 4,3 år.

## NOT 29 | FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

MODERBOLAGET, 2009	Andelar koncern- företag	Fordringar koncern- företag	Andelar intresseföretag och joint ventures	Fordringar intresseföretag och joint ventures	Andra långfristiga värdepapper	Andra långfristiga fordringar	Summa
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets början</b>	<b>14 235</b>	<b>157</b>	<b>436</b>	<b>47</b>	<b>14</b>	<b>380</b>	<b>15 269</b>
Tillkommande tillgångar		135		99		3	237
Överfört inom koncernen	56						56
Avgående tillgångar	-403	-147		-16	-1	-76	-643
Årets omräkningsdifferens	17						17
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>13 904</b>	<b>145</b>	<b>436</b>	<b>130</b>	<b>14</b>	<b>307</b>	<b>14 935</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>-8 945</b>		<b>-297</b>	<b>-1</b>	<b>-7</b>	<b>-2</b>	<b>-9 252</b>
Överfört inom koncernen	-16						-16
Avgående tillgångar	259						259
Omklassificeringar	-1						-1
Årets nedskrivningar	-49						-49
<b>Akkumulerade nedskrivningar vid årets slut</b>	<b>-8 752</b>		<b>-297</b>	<b>-1</b>	<b>-7</b>	<b>-2</b>	<b>-9 059</b>
<b>Restvärde vid årets slut</b>	<b>5 421</b>	<b>145</b>	<b>139</b>	<b>130</b>	<b>6</b>	<b>304</b>	<b>6 144</b>

MODERBOLAGET, 2008	Andelar koncern- företag	Fordringar koncern- företag	Andelar intresseföretag och joint ventures	Fordringar intresseföretag och joint ventures	Andra långfristiga värdepapper	Andra långfristiga fordringar	Summa
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets början</b>	<b>14 380</b>	<b>193</b>	<b>443</b>	<b>44</b>	<b>6</b>	<b>281</b>	<b>15 347</b>
Tillkommande tillgångar	197	147		3	2	101	450
Överfört inom koncernen	-243						-243
Omklassificeringar		-183	-7		7		-183
Avgående tillgångar	-98					-2	-100
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>14 235</b>	<b>157</b>	<b>436</b>	<b>47</b>	<b>14</b>	<b>380</b>	<b>15 269</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>-8 749</b>		<b>-303</b>	<b>-1</b>		<b>-2</b>	<b>-9 056</b>
Överfört inom koncernen	61						61
Avgående tillgångar	3						3
Återföring av nedskrivningar	6						6
Omklassificeringar			7		-7		
Årets nedskrivningar	-266		-1				-267
<b>Akkumulerade nedskrivningar vid årets slut</b>	<b>-8 945</b>		<b>-297</b>	<b>-1</b>	<b>-7</b>	<b>-2</b>	<b>-9 252</b>
<b>Restvärde vid årets slut</b>	<b>5 559</b>	<b>157</b>	<b>139</b>	<b>46</b>	<b>7</b>	<b>377</b>	<b>6 284</b>

## NOT 30 | LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR OCH ÖVRIGA FORDRINGAR

KONCERNEN	2009	2008
<b>Långfristiga fordringar som är anläggningstillgångar</b>		
Fordringar på intresseföretag och joint ventures	67	31
Pensionsfordran, netto <sup>1)</sup>	965	870
Derivat som innehas för säkring	1	1
Övriga långfristiga fordringar	229	233
<b>Långfristiga fordringar som är anläggningstillgångar</b>	<b>1 261</b>	<b>1 135</b>
<b>Övriga fordringar som är omsättningstillgångar</b>		
Fordringar på intresseföretag och joint ventures	22	33
Fordringar för försäljning av fastighets- och bostadsprojekt	428	849
Förskott till leverantörer	16	13
Derivat som innehas för säkring	75	85
Övriga kortfristiga fordringar	731	634
<b>Övriga fordringar som är omsättningstillgångar</b>	<b>1 272</b>	<b>1 613</b>

<sup>1)</sup> Se vidare not 38, Pensioner.

## NOT 31 | SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT, UPPSKJUTNA SKATTEFORDRINGAR OCH UPPSKJUTNA SKATTESKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
<b>Skatt på årets resultat</b>				
Aktuell skattekostnad	-112	-442	-44	-29
Uppskjuten skattekostnad	-320	-123	-62	74
<b>Totalt redovisad skatt på årets resultat</b>	<b>-432</b>	<b>-565</b>	<b>-106</b>	<b>45</b>

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

Effektiv skatt	Koncernen				Moderbolaget			
	2009		2008		2009		2008	
	Skatt %	Resultat	Skatt %	Resultat	Skatt %	Resultat	Skatt %	Resultat
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 694</b>		<b>2 385</b>		<b>3 253</b>		<b>1 232</b>
Skatt enligt gällande skattesats för bolaget	-26	-446	-28	-671	-26	-855	-28	-345
Effekt av andra skattesatser för utländska bolag	-4	-61	1	14				
Andra icke avdragsgilla kostnader	-3	-52	-6	-146	-1	-40	-5	-62
Ej skattepliktiga intäkter	12	206	10	240	25	806	39	477
Skatteeffekt till följd av ej aktiverade underskottsavdrag	-4	-76	-1	-28		-2		-20
Skatt hänförlig till tidigare år		1		-10		-5		-2
Ändrad skattesatts			2	42				-4
Övrigt		-4		-5		-11		
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-25</b>	<b>-432</b>	<b>-24</b>	<b>-565</b>	<b>-3</b>	<b>-106</b>	<b>4</b>	<b>45</b>

Aktuell skatt har beräknas utifrån den nominella skatt som råder i respektive land. I det fall som skattesatsen ändrats för kommande år används den för uppskjuten skatt. I Sverige har skattesatsen ändrats från 28,0 procent 2008 till att för 2009 vara 26,3 procent.

## Skatteposter som redovisas direkt i övrigt totalresultat eller eget kapital

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Aktuell skatt erhållna/lämnade koncembidrag			-59	9
Aktuell skatt på säkringsinstrument	-31	117		
Övrigt	8	36		
<b>Totalt</b>	<b>-23</b>	<b>153</b>	<b>-59</b>	<b>9</b>

## Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
<b>Ingående anskaffningsvärde</b>	<b>-289</b>	<b>-155</b>	<b>301</b>	<b>227</b>
Förvärv dotterföretag	4	-23		
Totalt redovisad skatt på årets resultat	-320	-123	-62	74
Skatteposter som redovisas direkt mot övrigt totalresultat	3	36		
Omräkningsdifferenser	5	1		
Övrigt	4	-24		
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>-592</b>	<b>-289</b>	<b>240</b>	<b>301</b>

KONCERNEN	Tillgångar		Skulder		Netto	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Materiella anläggningstillgångar	54	62			54	62
Finansiella anläggningstillgångar			-1	-1	-1	-1
Ej avslutade projekt			-742	-845	-742	-845
Exploateringsfastigheter			-111	-135	-111	-135
Kundfordringar						
Avsättningar	571	634			571	634
Personalförmåner/Pensionsavsättningar	10	15	-253	-229	-244	-214
Underskottsavdrag	54	275			54	275
Övrigt	99	148	-272	-213	-173	-65
<b>Uppskjuten skattefordran /uppskjuten skatteskuld</b>	<b>788</b>	<b>1 134</b>	<b>-1 379</b>	<b>-1 423</b>	<b>-592</b>	<b>-289</b>
Kvittning	-671	-931	671	931		
<b>Netto skattefordran /uppskjuten skatteskuld</b>	<b>117</b>	<b>203</b>	<b>-710</b>	<b>-492</b>	<b>-592</b>	<b>-289</b>

MODERBOLAGET	Tillgångar		Skulder		Netto	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Avsättningar	238	230			238	230
Personalförmåner/Pensionsavsättningar	5	7			5	7
Övrigt		50	-4		-4	50
Underskottsavdrag		14				14
<b>Uppskjuten skattefordran /uppskjuten skatteskuld</b>	<b>244</b>	<b>301</b>	<b>-4</b>		<b>240</b>	<b>301</b>
Kvittning	-4		4			
<b>Netto skattefordran /uppskjuten skatteskuld</b>	<b>240</b>	<b>301</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>240</b>	<b>301</b>

Temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på direktägda andelar uppkommer normalt ej för näringsbetingade ägda av svenska bolag. Detta är ej heller aktuellt för andra andelar som ägs av NCC bolag i andra länder.

I koncernen finns vidare ej aktiverade underskottsavdrag motsvarande 0,5 (0,4) Mdr SEK. Dessa är i huvudsak hänförliga till den verksamhet som bedrivits utomlands, främst i Tyskland.

KONCERNEN, 2009	Exploaterings- fastigheter	Pågående fastighets- projekt	Färdigställda fastighets- projekt	Summa fastighets- projekt <sup>2)</sup>	Exploaterings- fastigheter bostäder	Osålda pågående bostäder i egen regi	Osålda färdigställda bostäder	Summa bostads- projekt <sup>3)</sup>	Summa
<b>Redovisat anskaffningsvärde värde vid årets början</b>	<b>1 981</b>	<b>1 296</b>	<b>234</b>	<b>3 511</b>	<b>7 626</b>	<b>1 891</b>	<b>2 474</b>	<b>11 991</b>	<b>15 502</b>
Investeringar	176	785	17	978	887	358	126	1 371	2 349
Utrangeringar och avyttringar	-27	-1 157	-210	-1 394	-1 407	-1 299	-1 119	-3 825	-5 219
Minskning genom försäljning av företag					-149			-149	-149
Omklassificeringar	-35	-482	420	-97	465	-291	-165	9	-88
Årets omräkningsdifferens	-52	-36	-19	-107	-201	-50	-81	-332	-439
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>2 043</b>	<b>406</b>	<b>442</b>	<b>2 891</b>	<b>7 221</b>	<b>609</b>	<b>1 235</b>	<b>9 065</b>	<b>11 956</b>
<b>Akkumulerade ned- och avskrivningar vid årets början</b>	<b>-72</b>			<b>-72</b>	<b>-342</b>		<b>-273</b>	<b>-615</b>	<b>-687</b>
Utrangeringar och avyttringar	-1			-1	4		99	103	102
Omklassificeringar	15			15			-18	-13	-3
Årets omräkningsdifferens	2			2	10		11	21	23
Årets nedskrivningar <sup>4)</sup>					-60		-132	-192	-192
<b>Akkumulerade ned- och avskrivningar vid årets slut<sup>1)</sup></b>	<b>-56</b>			<b>-56</b>	<b>-388</b>		<b>-313</b>	<b>-701</b>	<b>-757</b>
<b>Restvärde vid årets början</b>	<b>1 909</b>	<b>1 296</b>	<b>234</b>	<b>3 439</b>	<b>7 284</b>	<b>1 891</b>	<b>2 201</b>	<b>11 377</b>	<b>14 816</b>
<b>Restvärde vid årets slut</b>	<b>1 987</b>	<b>406</b>	<b>442</b>	<b>2 835</b>	<b>6 833</b>	<b>609</b>	<b>922</b>	<b>8 363</b>	<b>11 198</b>
<sup>1)</sup> Akkumulerade nedskrivningar vid årets utgång	-13			-13	-320		-242	-562	-575
<sup>2)</sup> Avser omsättningsfastigheter redovisade i NCC Property Development.									
<sup>3)</sup> Avser omsättningsfastigheter redovisade i NCC Housing.									
<sup>4)</sup> Nedskrivningar ingår i raden Kostnader för produktion i resultaträkningen.									

KONCERNEN, 2008	Exploaterings- fastigheter	Pågående fastighets- projekt	Färdigställda fastighets- projekt	Summa fastighets- projekt <sup>2)</sup>	Exploaterings- fastigheter bostäder	Osålda pågående bostäder i egen regi	Osålda färdigställda bostäder	Summa bostads- projekt <sup>3)</sup>	Summa
<b>Redovisat anskaffningsvärde värde vid årets början</b>	<b>1 434</b>	<b>766</b>	<b>10</b>	<b>2 210</b>	<b>6 152</b>	<b>1 891</b>	<b>731</b>	<b>8 774</b>	<b>10 984</b>
Investeringar	454	1 404	286	2 144	2 919	1 582	107	4 608	6 752
Ökning genom förvärvade företag					51			51	51
Utrangeringar och avyttringar	-59	-891	-280	-1 230	-1 578	-835	-106	-2 519	-3 749
Minskning genom försäljning av företag					-67			-67	-67
Omklassificeringar	-23	-115	190	52	-361	-919	1 490	210	262
Årets omräkningsdifferens	175	132	28	335	510	172	252	934	1 269
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 981</b>	<b>1 296</b>	<b>234</b>	<b>3 511</b>	<b>7 626</b>	<b>1 891</b>	<b>2 474</b>	<b>11 991</b>	<b>15 502</b>
<b>Akkumulerade ned- och avskrivningar vid årets början</b>	<b>-65</b>			<b>-65</b>	<b>-32</b>		<b>-1</b>	<b>-32</b>	<b>-98</b>
Omklassificeringar					-7			-7	-7
Årets omräkningsdifferens	-7			-7	-18		-21	-39	-46
Årets nedskrivningar <sup>4)</sup>					-285		-252	-537	-537
<b>Akkumulerade ned- och avskrivningar vid årets slut<sup>1)</sup></b>	<b>-72</b>			<b>-72</b>	<b>-342</b>		<b>-273</b>	<b>-615</b>	<b>-687</b>
<b>Restvärde vid årets början</b>	<b>1 369</b>	<b>766</b>	<b>10</b>	<b>2 145</b>	<b>6 120</b>	<b>1 891</b>	<b>730</b>	<b>8 742</b>	<b>10 887</b>
<b>Restvärde vid årets slut</b>	<b>1 909</b>	<b>1 296</b>	<b>234</b>	<b>3 439</b>	<b>7 284</b>	<b>1 891</b>	<b>2 201</b>	<b>11 377</b>	<b>14 815</b>
<sup>1)</sup> Akkumulerade nedskrivningar vid årets utgång	-28			-28	-342		-273	-615	-642
<sup>2)</sup> Avser omsättningsfastigheter redovisade i NCC Property Development.									
<sup>3)</sup> Avser omsättningsfastigheter redovisade i NCC Housing.									
<sup>4)</sup> Nedskrivningar ingår i raden Kostnader för produktion i resultaträkningen.									

**NOT 32** | forts. OMSÄTTNINGSFÄSTIGHETER

	2009			2008		
	Exploaterings- fastigheter	Osålda färdigställda bostäder	Summa bostads- projekt	Exploaterings- fastigheter	Osålda färdigställda bostäder	Summa bostads- projekt
<b>MODERBOLAGET</b>						
Redovisat anskaffningsvärde vid årets början	243	398	639	259	20	279
Investeringar	42	68	110	19	106	125
Överfört inom koncernen				1		1
Utrangeringar och avyttringar	-61	-352	-413	-11	-11	-22
Omklassificeringar	8	72	80	-25	283	258
<b>Redovisat anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>232</b>	<b>186</b>	<b>418</b>	<b>243</b>	<b>398</b>	<b>639</b>
Akkumulerade nedskrivningar vid årets början	-41	-48	-89	-13	-1	-13
Utrangeringar och avyttringar	5	57	62			
Omklassificeringar		-13	-13			
Årets nedskrivningar		-18	-18	-28	-48	-76
<b>Akkumulerade nedskrivningar vid årets slut</b>	<b>-37</b>	<b>-22</b>	<b>-59</b>	<b>-41</b>	<b>-48</b>	<b>-89</b>
Restvärde vid årets början	201	350	549	246	19	264
Restvärde vid årets slut	195	163	358	201	350	549

**NOT 33** | MATERIAL- OCH VARULAGER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Krossprodukter	351	394		
Byggmaterial	81	103	13	17
Övrigt	82	127		
<b>Summa</b>	<b>514</b>	<b>624</b>	<b>13</b>	<b>17</b>

**NOT 34** | ENTREPRENADAVTAL

## Upparbetade ej fakturerade intäkter

KONCERNEN	2009	2008
	Upparbetade intäkter pågående entreprenader	4 597
Fakturerade pågående entreprenader	-3 137	-8 809
<b>Summa</b>	<b>1 459</b>	<b>1 854</b>

## Fakturerade ej upparbetade intäkter

KONCERNEN	2009	2008
	Fakturerade pågående entreprenader	38 403
Upparbetade intäkter pågående entreprenader	-33 887	-36 182
<b>Summa</b>	<b>4 516</b>	<b>5 300</b>

Upparbetade intäkter i pågående projekt inklusive redovisade vinster med avdrag för redovisade förlustreservationer uppgår till 38 484 (46 845) MSEK. Erhållna förskott uppgick till 401 (265) MSEK. Av beställaren innehållna belopp uppgick till 564 (597) MSEK.

**NOT 35** | 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>2009 Vid årets slut</b>	<b>108 435 822</b>	<b>867</b>

<sup>1)</sup> Kvotvärdet ändrades från 25,00 SEK till 8,00 SEK.

B-aktier i eget förvar	Antal aktier
2000 Återköp	2 775 289
2001 Återköp	699 300
2002 Återköp	2 560 800
2003 Återköp	3
2005 Försäljning	-4 840 998
2006 Försäljning	-843 005
2007 Försäljning	-330 251
<b>2009 Vid årets slut</b>	<b>21 138</b>

Aktiekapitalet är fördelat på 108 435 822 aktier med ett kvotvärde av 8 SEK per aktie. Under året har 4 000 000 (518 400) A-aktier omvandlats till B-aktier.

## Uppdelningen på de olika aktieslagen är följande:

	A-aktier	B-aktier	Summa
Antal	42 396 448	66 039 374	108 435 822

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

En specifikation av förändringen i eget kapital finns på s. 52. Styrelsen föreslår en ordinarie utdelning om 6,00 kronor per aktie, totalt 650 488 104 kronor.



**NOT 35** | forts. AKTIEKAPITAL

## A- och B-aktier

	A-aktier	B-aktier	Totalt A- och B-aktier
Antal aktier per 31/12 1999	63 111 682	45 324 140	108 435 822
Omvandling av A-aktier till B-aktier 2000–2008	-16 715 234	16 715 234	
Återköpta aktier 2000–2003		-6 035 392	-6 035 392
Försäljning av återköpta aktier 2005–2007		6 014 254	6 014 254
<b>Antal aktier per 31/12 2008<sup>1)</sup></b>	<b>46 396 448</b>	<b>62 018 236</b>	<b>108 414 684</b>
Omvandling av A-aktier till B-aktier 2009	-4 000 000	4 000 000	
<b>Antal aktier per 31/12 2009</b>	<b>42 396 448</b>	<b>66 018 236</b>	<b>108 414 684</b>
Antal röster	423 964 480	66 018 236	489 982 716
Procent av röster	87	13	100
Procent av kapital	39	61	100
Slutkurs 31/12 2009	118,00	118,25	
<b>Börsvärde, MSEK</b>	<b>5 003</b>	<b>7 807</b>	<b>12 809</b>

<sup>1)</sup> Optionsprogrammet som löpte 1999–2001 avslutades 28 februari 2007.

**NOT 36** | RÄNTEBÄRANDE SKULDER

KONCERNEN	2009	2008
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	2 187	1 978
Finansiella leasingsskulder	209	232
Övriga långfristiga lån	544	409
<b>Summa</b>	<b>2 941</b>	<b>2 620</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	106	2 715
Övriga kortfristiga skulder	285	214
<b>Summa</b>	<b>391</b>	<b>2 929</b>
<b>Totalt räntebärande skulder</b>	<b>3 331</b>	<b>5 548</b>

För återbetalningstider och villkor se not 39, Finansiella instrument.

För information om hur finansiella leasingsskulder förfaller till betalning se vidare not 43, Leasing.

MODERBOLAGET	2009	2008
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	1 200	1 200
Koncernföretag	869	457
<b>Summa</b>	<b>2 069</b>	<b>1 657</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Intrassebolag	2	2
Koncernföretag	1 946	1 252
Övriga kortfristiga skulder	8	29
<b>Summa</b>	<b>1 956</b>	<b>1 283</b>
<b>Totalt räntebärande skulder</b>	<b>4 025</b>	<b>2 940</b>

För återbetalningstider och villkor se not 39, Finansiella instrument.

**NOT 37** | AVSÄTTNINGAR

KONCERNEN, 2009	Pensioner	Skatter	Garantier	Övriga	Totalt
<b>Ingående balans</b>	<b>42</b>	<b>492</b>	<b>1 925</b>	<b>1 387</b>	<b>3 846</b>
Årets avsättning	7	257	739	254	1 257
Årets utnyttjande	-28	-42	-503	-567	-1 140
Återförd, ej utnyttjad avsättning	-6	-2	-56	-49	-113
Via sålda företag		-9		-20	-29
Omklassificering		4	52	-114	-58
Omräkningsdifferenser	3	11	-19	52	47
<b>Utgående balans</b>	<b>18</b>	<b>710</b>	<b>2 138</b>	<b>944</b>	<b>3 810</b>

KONCERNEN, 2008	Pensioner	Skatter	Garantier	Övriga	Totalt
<b>Ingående balans</b>	<b>112</b>	<b>431</b>	<b>1 860</b>	<b>1 223</b>	<b>3 627</b>
Årets avsättning		263	431	308	1 002
Årets utnyttjande	-68	-170	-309	-310	-857
Återförd, ej utnyttjad avsättning		-7	-117	-28	-152
Via förvärvade företag				2	2
Omklassificering		-31	-2	194	161
Omräkningsdifferenser	-3	6	62	-3	62
<b>Utgående balans</b>	<b>42</b>	<b>492</b>	<b>1 925</b>	<b>1 387</b>	<b>3 846</b>

MODERBOLAGET, 2009	Pensioner	Garantier	Övrigt	Totalt
<b>Ingående balans</b>	<b>9</b>	<b>1 003</b>	<b>100</b>	<b>1 112</b>
Årets avsättning		473	8	482
Årets utnyttjande		-241	-44	-286
Återförd, ej utnyttjad reserv	-6			-6
<b>Utgående balans</b>	<b>3</b>	<b>1 235</b>	<b>64</b>	<b>1 301</b>

MODERBOLAGET, 2008	Pensioner	Garantier	Övrigt	Totalt
<b>Ingående balans</b>	<b>12</b>	<b>840</b>	<b>43</b>	<b>895</b>
Årets avsättning		314	9	323
Årets utnyttjande	-3	-151	-2	-156
Omklassificering			50	50
<b>Utgående balans</b>	<b>9</b>	<b>1 003</b>	<b>100</b>	<b>1 112</b>

## Specifikation övriga avsättningar och garantier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Avsättning för bostadsprojekt i egen regi, avräknad vinst	10	375		
Återställningsreserv	158	151		
Övrigt	777	861	64	100
<b>Övriga avsättningar</b>	<b>944</b>	<b>1 387</b>	<b>64</b>	<b>100</b>
Garantiättaganden	2 047	1 764	1 235	1 003
Hyresgarantier	91	161		
<b>Summa</b>	<b>3 082</b>	<b>3 312</b>	<b>1 299</b>	<b>1 103</b>

## Garantiättaganden

Garantiavsättningarna avser förmodade utgifter i framtiden. För att beräkna en framtida garantikostnad görs en individuell bedömning från projekt till projekt. Schablonmässiga procentsatser används för beräkningen av den framtida kostnadens storlek, där schablonen är varierande beroende på projektets karaktär. För att eliminera risker görs avsättning för garantianspråk i den takt de beräknas uppkomma efter att de identifierats. Garantikostnaden avsätts initialt för varje projekt. Detta innebär att kostnaden avräknas och redovisas successivt för varje projekt. Den längsta löptiden på garantiavsättning är tio år medan majoriteten löper cirka två till tre år. Som garantiättaganden redovisas även hyresgarantier vilka utfärdas som en del av de fastighetsaffärer som genomförs av NCC Property Development.

Avsättning har gjorts för bedömda konsekvenser av brister i utförandet vid byggnation av bostäder med s.k. enstegstättad putsad fasad. NCC har tidigare lämnat en tioårig garanti för fuktskador i fasadkonstruktionen i fråga. Vidare har NCC, utifrån egna studier och slutsatser från studier utförda av Svenska Byggbranschens Utvecklingsfond och SP Sveriges Tekniska Forskningsinstitut, utvecklat och testat ett program för undersökning och åtgärdande av brister i enstegstättade putsade fasader. Programmet har erbjudits fastighetsägare i ett antal bostadsområden där NCC, i dialog med berörda fastighetsägare, har

anledning befara att brister kan förekomma. Undersökningar samt åtgärder i enlighet med programmet har genomförts under 2009 och kommer att fortgå även under 2010. Ett antal fastighetsägare, vilka erbjudits men avböjt programmet, har valt att stämma NCC och har bland annat krävt att befintlig fasad rivs och ersätts med annan fasadkonstruktion. NCC delar inte den uppfattning som dessa fastighetsägare anför.

#### Avsättning för bostadsprojekt i egen regi, avräknad vinst

För bostadsprojekt som byggs av NCC:s Construction-enheter för NCC Housing görs avsättning för skillnaden mellan färdigställandemetoden och metoden för successiv vinstavräkning. Endast vinsten motsvarande färdigställandegrad multiplicerat med försäljningsgrad redovisas.

#### Återställningsreserv

Återställningsreserven är hänförlig till NCC Roads. Avsättningarna är ämnade för framtida kostnader gällande återställning av täkter inom grus- och bergmaterial. Avsättningarna görs kontinuerligt efter det att framtida kostnader har identifierats. Således upplöses reserven i samma takt som iordningställandet sker.

#### Övrigt

Avsättningarna består av tillkommande kostnader samt avser osäkerheter i projekt liksom utestående tvister och rättsärenden. En del av avsättningarna är för förluster i verksamheten och löses upp efter hand som projektet upparbetas. Även framtida omstrukturingskostnader innefattas under "övrigt".

## NOT 38 | PENSIONER

#### Pensionskostnad

KONCERNEN	2009	2008
<b>Förmånsbestämda planer:</b>		
Kostnader avseende tjänstgöring under innevarande period	163	153
Kostnader avseende tjänstgöring under tidigare period	15	13
Räntekostnad	134	130
Förväntad avkastning på förvaltningstillgångar	-200	-194
Aktuariella vinster (-) och förluster (+) som redovisats under året	84	32
Förluster (+) eller vinster (-) på reduceringar och regleringar	11	
<b>Summa kostnad förmånsbestämda planer</b>	<b>207</b>	<b>134</b>
<b>Summa kostnad avgiftsbestämda planer</b>	<b>626</b>	<b>562</b>
<b>Löneskatt och avkastningsskatt</b>	<b>93</b>	<b>96</b>
<b>Total kostnad för ersättningar efter avslutad anställning</b>	<b>926</b>	<b>792</b>

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

Åtaganden för sjukpension och familjepension för tjänstemän i Sverige tryggs hos NCC genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 3, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2009 har NCC inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa dessa planer som förmånsbestämda. Pensionsplanen enligt ITP som tryggs genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. 2009 års avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 64 (45) MSEK.

Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2009 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 141 (112) procent. Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

#### Förmånsbestämda förpliktelser och värdet av förvaltningstillgångar

KONCERNEN	2009	2008
<b>Helt eller delvis fonderade förpliktelser:</b>		
Nuvärdet av förmånsbestämda förpliktelser	4 493	3 946
Förvaltningstillgångarnas verkliga värde	4 013	3 392
<b>Netto helt eller delvis fonderade förpliktelser</b>	<b>480</b>	<b>554</b>
<b>Justeringar:</b>		
Akkumulerade oredovisade aktuariella vinster (+) och förluster (-)	-1 391	-1 336
<b>Nettoförpliktelse</b>	<b>-912</b>	<b>-782</b>
<b>Särskild löneskatt/Arbetsgivaravgifter</b>	<b>-50</b>	<b>-46</b>
<b>Nettobelopp i balansräkningen (förpliktelse +, tillgång -)</b>	<b>-962</b>	<b>-829</b>

#### Nettobeloppet redovisas i följande poster i balansräkningen:

KONCERNEN	2009	2008
Finansiella anläggningstillgångar	-965	-870
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	3	42
<b>Nettobeloppet i balansräkningen (förpliktelse -, tillgång +)</b>	<b>-962</b>	<b>-829</b>
<b>Nettobeloppet fördelar sig på planer i följande länder:</b>		
Sverige	-948	-855
Norge	-13	27
<b>Nettobelopp i balansräkningen (förpliktelse +, tillgång -)</b>	<b>-962</b>	<b>-829</b>

#### Förändring av förpliktelse för förmånsbestämda planer

KONCERNEN	2009	2008
<b>Förpliktelse för förmånsbestämda planer den 1 januari</b>	<b>3 946</b>	<b>3 632</b>
Utbetalda ersättningar	-78	-53
Kostnad för tjänstgöring innevarande år samt räntekostnad	251	243
Minskning genom försäljning av företaget	8	
Reduceringar	1	36
Aktuariella vinster och förluster	261	147
Valutakursdifferenser	103	-59
<b>Förpliktelse för förmånsbestämda planer den 31 december</b>	<b>4 493</b>	<b>3 946</b>

#### Förändring av förvaltningstillgångar

KONCERNEN	2009	2008
<b>Förvaltningstillgångarnas verkliga värde den 1 januari</b>	<b>3 392</b>	<b>3 349</b>
Avgifter från arbetsgivaren	276	352
Utbetalda ersättningar	-23	-22
Gottgörelse		-25
Reduceringar		-1
Förväntad avkastning	200	194
Aktuariella vinster och förluster	77	-404
Valutakursdifferenser	91	-51
<b>Förvaltningstillgångarnas verkliga värde den 31 december</b>	<b>4 013</b>	<b>3 392</b>
<b>Förvaltningstillgångarna består av:</b>		
Aktier	1 224	824
Fonder	283	279
Fastigheter	152	129
Räntebärande värdepapper	2 323	2 134
Övrigt	31	27
<b>Förvaltningstillgångarnas verkliga värde den 31 december</b>	<b>4 013</b>	<b>3 392</b>

#### Avkastning förvaltningstillgångar

KONCERNEN	2009	2008
Verklig avkastning på förvaltningstillgångar	277	-210
Förväntad avkastning på förvaltningstillgångar	200	194
<b>Oredovisat aktuariellt resultat för förvaltningstillgångar under perioden (vinst +)</b>	<b>77</b>	<b>-404</b>

#### Historiska värden

KONCERNEN	2009	2008	2007	2006	2005
Nuvärde av förmånsbestämda förpliktelser	4 493	3 946	3 632	3 070	2 920
Verkligt värde på förvaltningstillgångar	4 013	3 392	3 349	3 059	2 631
<b>Överskott (-)/underskott (+) i planen</b>	<b>480</b>	<b>554</b>	<b>283</b>	<b>11</b>	<b>289</b>
Erfarenhetsbaserad justering avseende förvaltningstillgångar	111	-403	-86	15	-49
Erfarenhetsbaserad justering avseende pensionsförpliktelser	260	45	96	45	51

#### Aktuariella antaganden, vägda snittvärde

KONCERNEN	2009	2008
Diskonteringsränta	4,1	4,1
Förväntad avkastning på förvaltningstillgångarna	5,5	5,6
Framtida löneökningar	3,2	3,3
Framtida öknings av pensioner	2,0	2,0
Förväntad inflation	2,0	2,0

**NOT 38** | forts. PENSIONER

## Pensionsskuld enligt balansräkningen

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Avsatt till pensioner; övriga	18	42	3	9

## Kostnad avseende pensionering

MODERBOLAGET	2009	2008
<i>Pensionering i egen regi</i>		
Kostnader exklusive räntekostnad i egen regi	184	222
Räntekostnad	7	9
Kostnader för pensionering i egen regi	191	231
<i>Pensionering genom försäkring</i>		
Försäkringspremier	133	114
<b>Delsumma</b>	<b>324</b>	<b>345</b>
Särskild löneskatt på pensionskostnader	81	87
<b>Årets pensionskostnad</b>	<b>405</b>	<b>432</b>

## Kapitalvärde av pensionsförpliktelser

MODERBOLAGET	2009	2008
Kapitalvärde av pensionsförpliktelser som avser pensionering i företagets egen regi vid ingången av året	2 149	1 933
Kostnad exkl räntekostnad som belastar resultatet	184	222
Räntekostnad	7	9
Utbetalning av pensioner	-33	-15
Kapitalvärde av pensionsförpliktelser som avser pensionering i företagets egen regi vid utgången av året	2 307	2 149

## Verkligt värde avseende särskilt avskiljda tillgångar

MODERBOLAGET	2009	2008
Verkligt värde vid ingången av året avseende särskilt avskiljda tillgångar	2 345	2 386
Avkastning på särskilt avskiljda tillgångar	308	-229
Betalning till pensionsstiftelserna	126	188
Verkligt värde vid utgången av året avseende särskilt avskiljda tillgångar	2 779	2 345
Verkligt värde avseende särskilt avskiljda tillgångar fördelar sig på:		
Aktier	994	624
Fonder	258	257
Räntebärande fordringar	1 527	1 464
Verkligt värde vid utgången av året avseende särskilt avskiljda tillgångar	2 779	2 345

Pensionsstiftelserna har en räntebärande fordran på NCC AB om 1 200 (1 200) MSEK. I övrigt innehar stiftelserna inga finansiella instrument utgivna av företaget eller tillgångar som används av företaget.

## Netto pensionsförpliktelse

MODERBOLAGET	2009	2008
Kapitalvärde av pensionsförpliktelser som avser pensionering i företagets egen regi vid utgången av året	2 307	2 149
Verkligt värde vid utgången av året avseende särskilt avskiljda tillgångar	2 779	2 345
Överskott i särskilt avskiljda tillgångar	475	205
<b>Netto redovisat avseende pensionsförpliktelsen</b>	<b>3</b>	<b>9</b>

## Antaganden för förmånsbestämda förpliktelser

MODERBOLAGET	2009	2008
Diskonteringsränta per 31 december	3,84	3,84

Pensionsberäkningarna bygger i övrigt på löne- och pensionsnivån på balansdagen.

**NOT 39** | FINANSIELLA INSTRUMENT OCH FINANSIELL RISKHANTERING

## Finanspolicy

Koncernen är genom sin verksamhet utsatt för finansiella risker. Med finansiella risker avses refinansieringsrisker, likviditetsrisker, ränterisker, valutarisker, kreditrisker och motpartsrisker. NCC:s finanspolicy för hantering av finansiella risker har beslutats av NCC AB:s styrelse och bildar ett ramverk av riktlinjer och regler i form av riskmandat och limiter för finansverksamheten.

Inom NCC-koncernens decentraliserade organisation är finansverksamheten centraliserad till NCC Koncernstab Finans, 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 ränte-, valuta-, kredit-, refinansierings-, motparts- och likviditetsrisk genom koncernens internt bank, NCC Treasury AB. Kundkreditriskerna hanteras i respektive affärsområde.

## Avtalsvillkor

NCC har en finansiell nyckeltalsrestriktion i form av skuldsättningsgrad knuten till den syndikerade kreditfaciliteten som tecknats med en grupp banker om 275 MEUR med en kvarvarande löptid på cirka tre år. NCC uppfyller kraven för den finansiella nyckeltalsrestriktionen.

## Refinansieringsrisk

Refinansieringsrisk definieras som risken att NCC inte ska kunna erhålla finansiering vid en given tidpunkt eller att kreditgivarna ska få svårigheter att infria sina utfästelser. NCC eftersträvar en riskspridning mellan olika finansieringskällor (marknadsfinansieringsprogram, banklån och andra låneformer) för att trygga koncernens långsiktiga försörjning av lånat kapital.

NCC:s policy för refinansieringsrisk är att låneportföljen ska ha en förfallostruktur som minimerar koncernens exponering ur perspektivet refinansieringsrisk. Skuldportföljens förfall ska vara spridd över tiden. Fördelningsnormen innebär att den vägda genomsnittliga återstående löptiden ska vara minst 18 månader. Per 31 december uppgick kapitalbindningen till 47 (24) månader.

## Förfallostruktur kapitalbindning 2009-12-31

Förfallotid	Räntebärande skulder	
	Belopp	Andel %
2010	391	12
2011	96	3
2012	852	25
2013	69	2
2014*	1 696	51
2015–	245	7
<b>Totalt</b>	<b>3 349</b>	<b>100</b>

\*Varav återlån från NCC-koncernens pensionsstiftelse 1 200 MSEK.

NCC har upprättat följande investorerrelaterade marknadsfinansieringsprogram:

## Marknadsfinansieringsprogram

	Ram	Utnyttjat MSEK
Commercial paper (CP) program i Finland	300 MEUR	
Commercial paper (CP) program i Sverige	4 000 MSEK	17
Medium Term Note (MTN) i Sverige	3 000 MSEK	619
<b>Totalt</b>		<b>636</b>

Av NCC:s totala räntebärande skuld utgjordes 19 (43) procent av investorerrelaterade lån.

**Likviditetsrisker**

För att erhålla god flexibilitet och kostnadseffektivitet samt säkerställa tillgången på framtida finansieringsbehov har koncernens betalningsberedskap koncentrerats till bindande kreditlöften. NCC:s finanspolicy anger att koncernens betalningsberedskap ska uppgå till minst 7 procent av koncernens årsomsättning, varav minst 5 procent ska bestå av outnyttjade bindande kreditlöften. Betalningsberedskapen definieras som koncernens likvida medel, kortfristiga placeringar och outnyttjade bekräftade kreditfaciliteter minskat med förfallande marknadsfinansieringsprogram som har en kvarvarande löptid kortare än tre månader. Volymen outnyttjade bindande kreditlöften uppgick

vid årsskiftet till 4,3 (4,9) Mdr SEK med en återstående genomsnittlig löptid på 2,1 (2,7) år. Tillgängliga likvida medel placeras i bank eller räntebärande instrument med god kreditvärdighet och likvid andrahandsmarknad. Koncernens likvida medel samt kortfristiga placeringar per den 31 december uppgick till 2,1 (2,0) Mdr SEK. Betalningsberedskapen uppgick per den 31 december till 12 (9) procent av omsättningen.

Nedanstående tabell visar koncernens finansiella skulder (inklusive räntebetalningar) samt derivat som utgör finansiella skulder. Finansiella instrument med rörlig ränta har beräknats med den ränta som förelåg på balansdagen. Belopp i utländsk valuta har omräknats till SEK med balansdagens kurs.

**Löptidsanalys (belopp inklusive ränta)**

	2009						2008					
	Totalt	<3 mån	3 mån -1 år	1-3 år	3-5 år	>5 år	Totalt	<3 mån	3 mån -1 år	1-3 år	3-5 år	>5 år
Återlån från pensionsstiftelsen	1 530		66	132	1 332		1 515		63	126	1 326	
Räntebärande skulder	1 420	111	287	174	587	261	1 789	425	154	862	114	234
MTN lån	679	6	18	655			102	1	101			
Företagscertifikat	17		17				2 355	1 753	602			
Finansiella leasingkulder	211		7	204			256			256		
Pensionskulder	22		1	2	19		51		2	4	45	
Ränteswappar	135	10	23	44	26	32	45	4	4	16	5	16
Valutaterminer	21		21				523	523				
Finansiella garantiavtal*	1 365	518	847									
Leverantörsskulder	3 545	3 545					4 356	4 356				
<b>Totalt</b>	<b>8 945</b>	<b>4 190</b>	<b>1 287</b>	<b>1 211</b>	<b>1 964</b>	<b>293</b>	<b>10 992</b>	<b>7 062</b>	<b>926</b>	<b>1 264</b>	<b>1 490</b>	<b>250</b>

\* Finansiella garantiavtal inkluderar från och med 2009 i löptidsanalysen medan motsvarande jämförelsesiffror för 2008 inte är redovisade.

**Ränterisker**

Ränterisk utgör risken för att förändringar i marknadsräntor påverkar NCC:s kassaflöden eller det verkliga värdet på finansiella tillgångar och skulder negativt. NCC:s finansieringskällor utgörs i huvudsak av eget kapital, kassaflöde från den operativa verksamheten samt upplåning. Upplåningen som är räntebärande medför att koncernen exponeras för ränterisk. NCC:s policy för ränterisk är att den vägda genomsnittliga återstående räntebindningen för skuldportföljen när exponeringen reducerats med räntebindningen för likvida medel i normalfallet ska vara 12 månader med ett avvikelsemandat på +/- 6 månader samt att skuldportföljens ränteomsättningsstruktur ska vara spridd över tiden. I de fall tillgänglig upplåningsform räntemässigt inte motsvarar önskvärd struktur på låneportföljen används i huvudsak ränteswappar för att anpassa strukturen. I redovisningen tillämpas säkringsredovisning när en effektiv koppling finns mellan säkrat lån och ränteswappen.

Per årsskiftet uppgick NCC:s räntebärande bruttoskuld till 3 349 (5 591) MSEK och den genomsnittliga räntebindningstiden var 22 (12) månader inklusive ränteswappar knutna till skuldportföljen. Kortfristiga placeringar samt likvida medel uppgick till 2 117 (2 048) MSEK och den genomsnittliga räntebindningstiden på dessa tillgångar var 2 (2) månader. Den genomsnittliga räntebindningstiden reducerad med räntexponeringen i likvida medel var 21 (11) månader inklusive ränteswappar knutna till skuldportföljen.

Per den 31 december 2009 hade NCC ränteswappar knutna till skuldportföljen med ett nominellt värde på 1 811 (415) MSEK. Övriga ränteswappar, avsedda för säkring av ränterisken i ett leasingkontrakt, hade ett nominellt värde på 516 (547) MSEK. Ränteswapparna (knutna till skuldportföljen) verkliga värde uppgick per den 31 december 2009 netto till -10 (-2) MSEK bestående av tillgångar om 1 (3) MSEK och skulder om 11 (5) MSEK. Övriga ränteswappars verkliga värde uppgick netto till -32 (-24) MSEK bestående av skulder om 32 (24) MSEK. Ränteswapparna knutna till skuldportföljen har en förfallotidpunkt på mellan 0,4 (0,2) och 3,2 (2,5) år. Övriga ränteswappars förfallotidpunkt ligger mellan 1,5 (2,5) och 7,6 (8,6) år.

**Förfallostruktur räntebindning 2009-12-31**

Förfallotid	Räntebärande skulder inkl. ränteswappar	
	Belopp	Andel %
2010	1 611	48
2011	483	15
2012	566	17
2013	179	5
2014	173	5
2015-	337	10
<b>Totalt</b>	<b>3 349</b>	<b>100</b>

**Valutarisker**

Valutarisker utgör risken att förändringar i valutakursen negativt påverkar koncernens resultaträkning, balansräkning och kassaflöden. I enlighet med finanspolicyn ska transaktionsexponeringen elimineras så snart den är känd. Säkring sker av kontrakterade samt sannolika prognostiserade flöden. Detta sker huvudsakligen via valutaterminskontrakt. Kontrakterade nettoexponering i respektive valuta kurssäkras till 100 procent. Prognostiserad nettoexponering säkras successivt över tiden, vilket innebär att de kvartal som ligger närmast i tiden säkras i högre grad än efterföljande kvartal. Varje kvartal säkras därmed vid flera tillfällen och omfattas av flera säkringsavtal som har ingåtts vid olika tidpunkter. Riktvärdet är att säkra 90 procent av prognos för innevarande kvartal, 70 procent av prognos för nästkommande kvartal, följt av 50 procent, 30 procent samt 10 procent. I redovisningen tillämpas säkringsredovisning när kraven för säkringsredovisning är uppfyllda.

För finansiella flöden som lån och placeringar skyddas exponeringen huvudsakligen via valutawappar. NCC:s finanspolicy reviderades den 7 april 2009 och den nya huvudregeln innebär att koncernens omräkningsexponering inte ska valutakurssäkras.

Undantag görs för utvecklingsverksamheter som NCC Property Development samt NCC Housing, där valutakurssäkring görs. I de fall säkring sker ska maximalt 90 procent av de utländska nettotillgångarna säkras utan hänsyn tagen till skatteeffekt. Vd kan besluta om säkring av utländska nettotillgångar i utvalda bolag utöver ovan angivna riktlinjer.

Upplåning i NCC-koncernen sker främst genom den centrala treasuryenheten och överförs sedan till affärsområden och dotterbolag i form av interna lån. Utlåningen sker i lokal valuta, medan finansieringen till stor del sker i SEK och EUR. Den valutarisk som därigenom uppkommer hanteras med valutawappar. Följande tabeller visar NCC:s finansiering samt finansieringsvalutawappar. Angivna värden inkluderar underliggande kapitalbelopp.

**Räntebärande skulder 2009-12-31**

Motvärde i MSEK	Belopp	Andel %
DKK	90	3
EUR	1 661	49
SEK	1 598	48
<b>Totalt</b>	<b>3 349</b>	<b>100</b>

Finansiering via valutaswappar, 2009-12-31

Motvärde i MSEK	
Köp CHF	28
Sälj DKK	-1 738
Sälj EEK	-125
Köp EUR	429
Sälj LTL	-1
Sälj LVL	-347
Köp NOK	175
Sälj RUB	-505
Köp SGD	56
<b>Netto</b>	<b>-2 028</b>

Transaktionsexponering

Nedanstående tabell visar koncernens nettoutflöden i olika valutor samt säkrad andel under året.

Motvärde i MSEK

Valuta	2009			2008		
	Netto- utflöde	varav säkrat	säkrad andel %	Netto- utflöde	varav säkrat	säkrad andel %
DKK	43	15	35	94	91	97
EUR	425	444	104	927	557	60
NOK	31	1	3	12		
PLN	25	23	92	51	34	67
USD	18	10	56	52	46	88
Övriga	10			14	13	93
<b>Totalt</b>	<b>552</b>	<b>493</b>	<b>89</b>	<b>1 150</b>	<b>741</b>	<b>64</b>

Under 2009 var det inga kassaflödessäkringar som avslutades på grund av att det förväntade kassaflödet ej längre var sannolikt att inträffa. Transaktionsexponeringen har säkrats genom valutaterminer. Terminkontrakten som används för säkring av kontrakterade samt prognostiserade transaktioner är klassificerade som kassaflödessäkringar. Det verkliga värdet på valutaterminer som använts för säkring av transaktionsexponering uppgick till netto -1 (32) MSEK. Härav är i balansräkningen redovisat som tillgångar 4 (33) MSEK och som skulder 5 (1) MSEK.

Nedanstående tabell visar de prognostiserade valutaflödena under 2010-2011, utestående säkringsposition vid årsskiftet samt säkrad andel.

I säkringspositionen för första kvartalet ingår även kvarvarande banksaldo på förfallna valutaterminer avsedda för säkring av prognostiserade flöden.

Motvärde i MSEK

Valuta	1-3 mån			3-6 mån			6-9 mån			9-12 mån			>12 mån			Totalt		
	Netto- utflöde	Säkrings- position	Säkrad andel %	Netto- utflöde	Säkrings- position	Säkrad andel %	Netto- utflöde	Säkrings- position	Säkrad andel %	Netto- utflöde	Säkrings- position	Säkrad andel %	Netto- utflöde	Säkrings- position	Säkrad andel %	Netto- utflöde	Säkrings- position	Säkrad andel %
EUR	99	123	124	100	45	45	116	27	23	96	11	11	86	2	2	497	208	42
<b>Riktvärde %</b>			<b>90</b>			<b>70</b>			<b>50</b>			<b>30</b>			<b>10</b>			<b>50</b>

Den utestående säkringspositionen vid årsskiftet avseende kontrakterade valutaflöden uppgick till 35 MSEK, varav 19 MSEK förfaller inom tre månader.

Omräkningsexponering

Nedanstående tabeller visar koncernens säkrade nettoinvesteringar och säkringspositioner per valuta samt säkrad andel utan respektive med hänsyn tagen till skatteeffekt. Tabellerna per 31 december 2009 visar nettoinvesteringar som även fortsättningsvis ska säkras (NCC Property Development och NCC Housing) samt övriga bolag där säkringarna är under avveckling, medan tabellen per 31 december 2008 visar de totala säkringarna, d.v.s. NCC Property Development, NCC Housing samt övriga bolag.

Motvärde i MSEK

Valuta	NCC Property Development och NCC Housing					NCC Property Development, NCC Housing samt övriga bolag				
	2009-12-31					2008-12-31				
	Netto- investering	Säkrings- position före skatt	Säkrad andel före skatt %	Säkrings- position efter skatt	Säkrad andel efter skatt %	Netto- investering	Säkrings- position före skatt	Säkrad andel före skatt %	Säkrings- position efter skatt	Säkrad andel efter skatt %
DKK	490	458	93	338	69	2 008	1 912	95	1 377	69
EUR	1 821	1 401	77	1 033	57	2 685	2 379	89	1 713	64
NOK	394	319	81	236	60	1 189	966	81	696	59
RUB	-64	-62	97	-46	72					
LTL	-9	-19	211	-14	156					
LVL	-61	-50	82	-37	61					
EEK	-78	-63	81	-46	59					
<b>Totalt</b>	<b>2 493</b>	<b>1 984</b>	<b>80</b>	<b>1 464</b>	<b>59</b>	<b>5 882</b>	<b>5 257</b>	<b>89</b>	<b>3 786</b>	<b>64</b>

**NOT 39** | forts. FINANSIELLA INSTRUMENT OCH FINANSIELL RISKHANTERING

Övriga bolag

Motvärde i MSEK, 2009-12-31

Valuta	Netto-investering	Säkringsposition före skatt	Säkrad andel före skatt %	Säkringsposition efter skatt	Säkrad andel efter skatt %
DKK	1 748	757	43	559	32
EUR	1 244	62	5	46	4
NOK	1 007	404	40	298	30
<b>Totalt</b>	<b>3 999</b>	<b>1 223</b>	<b>31</b>	<b>903</b>	<b>23</b>

Säkring av nettotillgångarna sker både genom upptagande av lån samt genom valutaterminer. Det redovisade värdet på valutaterminer (inklusive underliggande kapitalbelopp) som använts som säkringsinstrument per 31 december var 3 207 (5 257) MSEK. Säkringsredovisning tillämpas då kriterierna för säkringsredovisning är uppfyllda. En valutakursdifferens på 118 (-521) MSEK före skatt har redovisats i övrigt totalresultat i samband med omräkning av valutaterminerna till SEK. Avseende säkringsredovisning, se vidare not 1 Redovisningsprinciper, Säkring av nettoinvesteringar.

Säkringarna uppfyller kraven för effektivitet (förutom säkringen i LTL) vilket innebär att samtliga förändringar på grund av ändrad valutakurs redovisas i övrigt totalresultat.

**Kreditrisk**

Kreditrisk i finansiell verksamhet

NCC:s placeringsreglemente för finansiella kreditrisker revideras kontinuerligt och karaktäriseras av försiktighet. Transaktioner sker endast med kreditvärdiga motparter med lägst rating A (Standard & Poor's) eller motsvarande internationell rating. ISDA:s (International Swaps and Derivatives Association) ramavtal om netting med alla motparter avseende derivathandel används. I placeringsreglementet anges maximal kreditexponering samt löptid för olika motparter.

Den sammanlagda motpartsexponeringen avseende derivat, beräknad som nettofordran per motpart, uppgick till 144 (131) MSEK vid utgången av 2009. Nettofordran per motpart beräknas enligt marknadsvärderingsmetoden (FFFS 2007:1). Beräknad bruttoexponering för motpartsrisker avseende likvida medel och kortfristiga placeringar uppgick till 2 117 (2 048) MSEK.

Kreditrisk i kundfordringar

Risken att koncernens kunder inte uppfyller sina åtaganden, d.v.s. att betalning inte erhålls från kunderna, utgör en kreditrisk. Koncernens kunder kreditkontrolleras varvid information om kundernas finansiella ställning inhämtas från olika kreditupplysningsföretag. För större kundfordringar begränsas risken för kreditförluster genom olika typer av säkerheter. Dessa kan till exempel vara bankgarantier, spärr i byggnadskreditiv, moderbolagsgarantier samt övriga betalningsgarantier.

NCC:s exponering avseende kreditrisk i kundfordringar följs upp löpande i koncernen. På balansdagen föreligger ingen signifikant koncentration för kreditriskexponering. Den maximala exponeringen för kreditrisk framgår av det redovisade värdet i balansräkningen.

Åldersanalys kundfordringar inklusive fordringar för sålda fastighetsprojekt

	2009		2008	
	Brutto	Reserv för osäkra fordringar	Brutto	Reserv för osäkra fordringar
Ej förfallna kundfordringar	5 893	5	7 035	
Förfallna kundfordringar 1-30 dagar	256	4	839	4
Förfallna kundfordringar 31-60 dagar	75	4	158	3
Förfallna kundfordringar 61-180 dagar	110	7	186	15
Förfallna kundfordringar > 180 dagar	861	393	764	291
<b>Summa</b>	<b>7 195</b>	<b>413</b>	<b>8 981</b>	<b>313</b>

Säkerheter för kundfordringar har erhållits till ett belopp av 187 (832) MSEK.

Reserv för osäkra fordringar

	2009	2008
Ingående balans	313	264
Årets reservering	318	179
Återföring av tidigare gjorda nedskrivningar	-221	-140
Omräkningsdifferenser	2	10
<b>Utgående balans</b>	<b>413</b>	<b>313</b>

Redovisat värde och verkligt värde för finansiella instrument

Följande tabell visar redovisat värde och verkligt värde för finansiella instrument. För finansiella tillgångar har verkligt värde fastställts genom diskontering av framtida betalningsflöden till aktuell marknadsränta på balansdagen. Det redovisade värdet för kundfordringar och leverantörsskulder anses överensstämma med det verkliga värdet.

Verkligt värde på valutaderivat beräknas genom en diskontering av skillnaden mellan den avtalade terminskursen och den terminskurs som kan tecknas på balansdagen för den återstående kontraktperioden. Verkligt värde på ränteswappar beräknas genom en diskontering av framtida kassaflöden. Diskonteringsräntan är marknadsbaserad ränta på liknande instrument på balansdagen.

KLASSIFICERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT, Verkligt värde och redovisat värde

KONCERNEN, 2009	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultat-räkningen*	Derivat som används i säkrings-redovisning	Kund- och låne-fordringar	Investeringar som hålles till förfall	Finansiella tillgångar som kan säljas	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultat-räkningen*	övriga skulder	Summa redovisat värde	Summa verkligt värde
Andra långfristiga värdepappersinnehav				174	29			203	213
Långfristiga fordringar	1		111					112	112
Kundfordringar			6 355					6 355	6 355
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			4					4	4
övriga fordringar	30	45	664					739	739
Korfristiga placeringar	227			58				285	286
<b>Summa tillgångar</b>	<b>258</b>	<b>45</b>	<b>7 134</b>	<b>232</b>	<b>29</b>			<b>7 698</b>	<b>7 709</b>
Långfristiga räntebärande skulder <sup>1)</sup>							2 941	2 941	2 941
övriga långfristiga skulder		31				6	520	557	557
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser							18	18	18
Kortfristiga räntebärande skulder							391	391	391
Leverantörsskulder							3 545	3 545	3 545
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter							1	4	4
övriga kortfristiga skulder		15				36	1	52	52
<b>Summa skulder</b>		<b>46</b>				<b>45</b>	<b>7 417</b>	<b>7 508</b>	<b>7 508</b>
<b>KONCERNEN 2008</b>									
Andra långfristiga värdepappersinnehav				199	28			227	237
Långfristiga fordringar	1		71					72	72
Kundfordringar			7 820					7 820	7 820
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1		11					12	12
övriga fordringar	19	66	955					1 040	1 040
Korfristiga placeringar	122			93				215	216
<b>Summa tillgångar</b>	<b>143</b>	<b>66</b>	<b>8 857</b>	<b>292</b>	<b>28</b>			<b>9 386</b>	<b>9 397</b>
Långfristiga räntebärande skulder <sup>1)</sup>							2 620	2 620	2 620
övriga långfristiga skulder		29				3	806	837	837
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser							42	42	42
Kortfristiga räntebärande skulder							2 929	2 929	2 929
Leverantörsskulder							4 356	4 356	4 356
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter							25	27	27
övriga kortfristiga skulder		407				169	3	578	578
<b>Summa skulder</b>		<b>436</b>				<b>174</b>	<b>10 781</b>	<b>11 390</b>	<b>11 390</b>

<sup>1)</sup>  aterl aning från NCC:s Pensionsstiftelse ingår om 1 200 (1 200) MSEK. <sup>\*)</sup> Innehas för handelsändamål

## NOT 39 | forts. FINANSIELLA INSTRUMENT OCH FINANSIELL RISKHANTERING

## KLASSIFICERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT, Verkligt värde och redovisat värde

	Derivat som används i säkrings- redovisning	Kund- och låne- fordringar	Finansiella tillgångar som kan säljas	Övriga skulder	Summa redovisat värde	Summa verkligt värde
<b>MODERBOLAGET, 2009</b>						
Fordringar hos intresseföretag		130			130	130
Andra långfristiga värdepappersinnehav			6		6	6
Andra långfristiga fordringar		37			37	37
Kundfordringar		3 179			3 179	3 179
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	23	1 942			1 965	1 965
Kortfristiga fordringar hos intresseföretag		34			34	34
Övriga kortfristiga fordringar		2 591			2 591	2 591
Kortfristiga placeringar		3 526			3 526	3 526
<b>Summa tillgångar</b>	<b>23</b>	<b>11 439</b>	<b>6</b>		<b>11 468</b>	<b>11 468</b>
Långfristiga skulder till kreditinstitut <sup>1)</sup>				1 491	1 491	1 491
Långfristiga skulder till koncernföretag				1 987	1 987	1 987
Leverantörsskulder				1 808	1 808	1 808
Kortfristiga skulder till koncernföretag	7			2 059	2 066	2 066
Kortfristiga skulder till intresseföretag				6	6	6
Övriga kortfristiga skulder				8	8	8
<b>Summa skulder</b>	<b>7</b>			<b>7 359</b>	<b>7 366</b>	<b>7 366</b>
<b>MODERBOLAGET 2008</b>						
Fordringar hos koncernföretag		147			147	147
Fordringar hos intresseföretag		46			46	46
Andra långfristiga värdepappersinnehav			7		7	7
Andra långfristiga fordringar		39			39	39
Kundfordringar		3 077			3 077	3 077
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	28	3 289			3 317	3 339
Kortfristiga fordringar hos intresseföretag		45			45	45
Övriga kortfristiga fordringar		48			48	48
Kortfristiga placeringar		500			500	500
<b>Summa tillgångar</b>	<b>28</b>	<b>7 191</b>	<b>7</b>		<b>7 226</b>	<b>7 248</b>
Långfristiga skulder till kreditinstitut <sup>1)</sup>				1 582	1 582	1 582
Långfristiga skulder till koncernföretag				1 547	1 547	1 547
Leverantörsskulder				1 657	1 657	1 657
Kortfristiga skulder till koncernföretag	221			1 494	1 715	1 715
Kortfristiga skulder till intresseföretag				5	5	5
Övriga kortfristiga skulder				29	29	29
<b>Summa skulder</b>	<b>221</b>			<b>6 314</b>	<b>6 535</b>	<b>6 535</b>

<sup>1)</sup> Återlåning från NCC:s Pensionsstiftelse ingår om 1 200 (1 200) MSEK.

Klassificeringskategorierna Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen, Investeringar som hålles till förfall och Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen är ej tillämpliga för moderbolaget. Inga omklassificeringar av finansiella tillgångar och skulder mellan ovanstående kategorier har gjorts under året.

I nedanstående tabeller lämnas upplysningar om hur verkligt värde bestämts för de finansiella instrument som värderats till verkligt värde i balansräkningen.

Uppdelning av hur verkligt värde bestäms görs utifrån följande tre nivåer.

Nivå 1: enligt priser noterade på en aktiv marknad för samma instrument.

Nivå 2: utifrån direkt eller indirekt observerbar marknadsdata som inte inkluderas i nivå 1.

Nivå 3: utifrån indata som inte är observerbara på marknaden (vilket inte är tillämpligt för NCC).

KONCERNEN, 2009	Nivå 1	Nivå 2	Summa
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen			
– Derivatinstrument som innehas för handel		31	31
– Värdepapper som innehas för handel	227		227
Derivatinstrument som används för säkringsändamål		45	45
<b>Summa tillgångar</b>	<b>227</b>	<b>76</b>	<b>303</b>
Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen			
– Derivatinstrument som innehas för handel		45	45
Derivatinstrument som används för säkringsändamål		46	46
<b>Summa skulder</b>		<b>91</b>	<b>91</b>
<b>MODERBOLAGET, 2009</b>			
Derivatinstrument som används för säkringsändamål		23	23
<b>Summa tillgångar</b>		<b>23</b>	<b>23</b>
Derivatinstrument som används för säkringsändamål		7	7
<b>Summa skulder</b>		<b>7</b>	<b>7</b>



**NOT 40** | ÖVRIGA SKULDER

KONCERNEN	2009	2008
<b>Övriga långfristiga skulder</b>		
Skulder till intresseföretag	21	21
Derivat som innehas för säkring	38	32
Övriga långfristiga skulder	499	784
<b>Summa</b>	<b>558</b>	<b>837</b>
<b>Övriga kortfristiga skulder</b>		
Förskott från kunder	401	266
Skulder till intresseföretag	1	3
Derivat som innehas för säkring	51	576
Övriga kortfristiga skulder	2 501	4 261
<b>Summa</b>	<b>2 954</b>	<b>5 106</b>

**NOT 41** | PÅGÅENDE ARBETEN FÖR ANNANS RÄKNING OCH NETTOOMSÄTTNING

MODERBOLAGET	2009	2008
Fakturering exklusive innehållna belopp	22 649	22 248
Innehållna belopp	312	301
<b>Summa fakturering</b>	<b>22 961</b>	<b>22 549</b>
Nedlagda kostnader exklusive förlustreservering	-19 690	-19 307
Förlustreservering	61	137
<b>Summa nedlagda kostnader</b>	<b>-19 629</b>	<b>-19 170</b>
<b>Summa pågående arbeten för annans räkning</b>	<b>3 331</b>	<b>3 379</b>
<b>Resultatavräknad fakturering</b>		
Årets fakturering	22 196	24 608
Fakturerat men ej resultatavräknat per 1/1	22 549	19 180
Avgår: Fakturerat men ej resultatavräknat per 31/12	-22 961	-22 549
<b>Summa intäkter</b>	<b>21 784</b>	<b>21 239</b>

**NOT 42** | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Lönerelaterade kostnader	1 950	1 919	937	954
Finansiella kostnader	5	27		
Förutbetalda hyresintäkter	5	4	1	1
Projekterelaterade kostnader	1 117	1 892	538	439
Administrationskostnader	32	51	2	
Garantikostnader	1	56		
Drifts- och försäljningskostnader	118	167		
Övriga kostnader	312	133	44	39
<b>Summa</b>	<b>3 539</b>	<b>4 249</b>	<b>1 521</b>	<b>1 433</b>

**NOT 43** | LEASING

I Finland, Norge och Danmark finns 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. 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 finns ramavtal för operationell leasing av produktionsutrustning för vägunderhåll. Avtalen baseras på rörlig ränta och avser Sverige, Norge, Danmark och Finland. Under 2005 övertog NCC AB ett operationellt leasingavtal som löper till och med 2011-12-31 för en fastighet i Norge. Fastigheten hyrs ut till ett antal hyresgäster på operationella leasingkontrakt.

Under 2006 tecknades ett sale-leaseback-avtal med den tyska finansgruppen HSH Nordbank och dess intressebolag AGV avseende fastigheter i området Sonnengarten, Berlin. Samtidigt tecknades ett 18-årigt hyresavtal. Avtalet redovisas som en operationell lease.

KONCERNEN	2009	2008
<b>Finansiell leasegivare</b>		
<i>Leasingkontrakt som löper ut:</i>		
Inom 1 år	7	
Inom mer än 1 men mindre än 5 år		14
<b>Finansiell leasetagare</b>		
<i>Leasingkontrakt som löper ut:</i>		
Inom 1 år	38	46
Inom mer än 1 men mindre än 5 år	175	194
<i>Framtida minimileaseavgifter</i>		
Inom 1 år	66	77
Inom mer än 1 men mindre än 5 år	126	166
<i>Nuvärde av framtida minimileaseavgifter</i>		
Inom 1 år	64	64
Inom mer än 1 men mindre än 5 år	124	154
<i>Avstämning framtida leaseavgifter och deras nuvärden</i>		
Framtida minimileaseavgifter	192	243
Avgår räntebelastning	-4	-25
<b>Nuvärde av framtida minimileaseavgifter</b>	<b>188</b>	<b>218</b>
<i>Variabla utgifter som ingår i periodens resultat:</i>		
<i>Ränta</i>		
Leasade maskiner och inventarier	4	2
Leasade byggnader		1
<b>Totalt</b>	<b>4</b>	<b>3</b>

**Operationell leasing**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
<b>Operationell leasegivare</b>				
<b>Framtida minimileaseavgifter – leasegivare (uthyrda lokaler)</b>				
<i>Fördelade på förfalloperioder:</i>				
Inom 1 år	8	2		
Inom mer än 1 men mindre än 5 år	16	26	13	25
<b>Operationell leasetagare</b>				
<b>Framtida minimileaseavgifter – leasetagare</b>				
<i>Leasingkontrakt som löper ut:</i>				
Inom 1 år	465	572		
Inom mer än 1 men mindre än 5 år	630	848	20	19
Senare än 5 år	474	602		
Årets kostnad för operationell leasing uppgår till	546	729	8	9

**NOT 44** | TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Som närstående till NCC-koncernen rubriceras i första hand Nordstjernangruppen, bolag ingående i Axel Johnson Gruppen och Lundberggruppen samt intresseföretag och joint ventures. Moderbolaget har en närståenderelation med sina dotterföretag, se not 24, Andelar i koncernföretag. För NCC:s ledande befattningshavare, se not 5, Personalkostnader. Transaktioner som genomförts med NCC:s intressebolag och joint ventures har varit av produktionskaraktär. Transaktionerna har skett på marknadsmässiga villkor.

KONCERNEN	2009	2008
<b>Transaktioner med intresseföretag och joint ventures</b>		
Försäljning till intresseföretag och joint ventures	143	128
Inköp från intresseföretag och joint ventures	51	63
Utdelning från intresseföretag	3	3
Långfristiga fordringar hos intresseföretag och joint ventures	67	31
Kortfristiga fordringar hos intresseföretag och joint ventures	36	50
Räntebärande skulder till intresseföretag och joint ventures	72	30
Rörelseskulder till intresseföretag och joint ventures	26	28
Eventualförpliktelser för intresseföretag och joint ventures	29	105
<b>Transaktioner med Nordstjernangruppen</b>		
Försäljning till Nordstjernangruppen	18	10
Inköp från Nordstjernangruppen	790	1 011
Kortfristiga fordringar hos Nordstjernangruppen	6	3
Rörelseskulder till Nordstjernangruppen	50	90
<b>Transaktioner med Axel Johnson Gruppen</b>		
Försäljning till Axel Johnson Gruppen	72	52
Inköp från Axel Johnson Gruppen	12	7
Kortfristiga fordringar hos Axel Johnson Gruppen	1	26
<b>Transaktioner med Lundberggruppen</b>		
Försäljning till Lundberggruppen	184	51
Inköp från Lundberggruppen	2	3
Kortfristiga fordringar hos Lundberggruppen	24	10

MODERBOLAGET	2009	2008
<b>Transaktioner med koncernföretag</b>		
Försäljning till koncernföretag	242	322
Inköp från koncernföretag	1004	1 189
Räntebärande intäkter från koncernföretag	57	103
Räntekostnader till koncernföretag	92	72
Utdelning från koncernföretag	2 901	1 593
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	145	157
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	6 806	4 251
Räntebärande skulder till koncernföretag	2 815	1 708
Rörelseskulder till koncernföretag	1 238	1 553
Eventualförpliktelser för koncernföretag	11 817	12 961
<b>Transaktioner med intresseföretag och joint ventures</b>		
Försäljning till intresseföretag och joint ventures	93	73
Inköp från intresseföretag och joint ventures	42	43
Utdelning från intresseföretag och joint ventures	1	
Långfristiga fordringar hos intresseföretag och joint ventures	130	46
Kortfristiga fordringar hos intresseföretag och joint ventures	34	45
Räntebärande skulder till intresseföretag och joint ventures	2	2
Rörelseskulder till intresseföretag och joint ventures	4	3
Eventualförpliktelser för intresseföretag och joint ventures	29	105
<b>Transaktioner med Nordstjernangruppen</b>		
Försäljning till Nordstjernangruppen	9	6
Inköp från Nordstjernangruppen	510	650
Kortfristiga fordringar hos Nordstjernangruppen	6	2
Rörelseskulder till Nordstjernangruppen	42	70
<b>Transaktioner med Axel Johnsongruppen</b>		
Försäljning till Axel Johnson Gruppen	72	52
Inköp från Axel Johnson Gruppen	9	5
Kortfristiga fordringar hos Axel Johnsongruppen	1	26
<b>Transaktioner med Lundberggruppen</b>		
Försäljning till Lundberggruppen	149	50
Inköp från Lundberggruppen	1	1
Kortfristiga fordringar hos Lundberggruppen	15	10

**NOT 45** | STÄLLDA SÄKERHETER, BORGENS- OCH GARANTIFÖRPLIKTELSE

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
<b>Ställda säkerheter</b>				
<i>För egna skulder:</i>				
Fastighetsinteckningar	26	27		
Företagsinteckningar	6	8		
Tillgångar belastade med äganderättsförbehåll, m m.	209	232		
Spärrade bankmedel	57	60	13	14
<b>Summa</b>	<b>298</b>	<b>327</b>	<b>13</b>	<b>14</b>
<b>Övriga ställda säkerheter:</b>				
Pantförskrivning till Nasdaq OMX Stockholm AB	20			
<b>Summa</b>	<b>20</b>			
<b>Totalt ställda säkerheter</b>	<b>319</b>	<b>327</b>	<b>13</b>	<b>14</b>
<b>Borgens- och garantiförpliktelser</b>				
<i>Egna förbindelser:</i>				
Borgensförbindelser för koncernbolags räkning			11 817	12 961
Insatser och upplåtelseavgifter	2 958	3 049	2 958	3 049
Byggnadskreditiv	1 365	2 575	1 365	2 575
Övriga borgens- och ansvarsförbindelser	72	175	72	174
<i>Solidariskt med andra företag:</i>				
Skulder i konsortier, handels- och kommanditbolag	205	194	5	10
<b>Summa borgens- och garantiförpliktelser</b>	<b>4 600</b>	<b>5 993</b>	<b>16 217</b>	<b>18 769</b>

**Tillgångar belastade med äganderättsförbehåll**

Avser leasad utrustning i form av bilar.

**Borgensförbindelser för koncernbolags räkning**

Borgensförbindelser för dotterbolags räkning har i huvudsak utfärdats som säkerhet för utnyttjade garantilimiten hos banker och försäkringsbolag, NCC Treasury AB:s upplåning och fullgörande av entreprenadavtal.

**Insatser och upplåtelseavgifter**

Insatsgaranti utgör säkerhet för insatser och upplåtelseavgifter inbetalda till av NCC bildade bostadsrättsföreningar. Sådan garanti ska återställas sedan ett år förflutit efter det att den slutliga anskaffningskostnaden för bostadsrättsföreningens hus fastställts.

**Byggnadskreditiv**

Borgen, utgörande säkerhet för av bostadsrättsförening upptaget byggnadskreditiv, gäller till dess att avlyft sker mot avtalad långfristig finansiering.

**NOT 46** | KASSAFLÖDESANALYS

## Likvida medel

KONCERNEN	2009	2008
Kassa och bank	1 093	1 085
Kortfristiga placeringar	738	747
<b>Summa enligt balansräkning och kassaflödesanalys</b>	<b>1 831</b>	<b>1 832</b>
<hr/>		
MODERBOLAGET	2009	2008
Kassa och bank	1 348	1 966
Kortfristiga placeringar	3 526	500
<b>Summa enligt kassaflödesanalys</b>	<b>4 874</b>	<b>2 466</b>

Kortfristiga placeringar har klassificerats som likvida medel med följande utgångspunkt:

- De har obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst tre månader vid anskaffningstidpunkten.

## Förvärv av dotterföretag

Värdet av förvärvade tillgångar och skulder var enligt förvärvsanalyserna följande:

KONCERNEN	2009	2008
Immateriella anläggningstillgångar		-54
Byggnader och mark		-14
Materiella anläggningstillgångar		-109
Omsättningsfastigheter		
Varulager		-42
Kundfordringar och övriga kortfristiga fordringar		-25
Likvida medel		-4
Långfristiga skulder		5
Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder		52
Kortfristiga räntebärande skulder		26
Minoritetsintressen		
Uppskjuten skatteskuld		12
<b>Utbetald köpeskilling</b>		<b>-153</b>
Förvärvade likvida medel		4
<b>Påverkan på koncernens likvida medel</b>		<b>-149</b>

Inga förvärv genomfördes 2009.

## Försäljning av dotterföretag

KONCERNEN	2009	2008
Immateriella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark		12
Materiella anläggningstillgångar	5	40
Finansiella anläggningstillgångar		15
Omsättningsfastigheter		13
Varulager		15
Kundfordringar och övriga omsättningstillgångar	38	211
Likvida medel	5	71
Långfristiga skulder		-27
Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder	-45	-185
Kortfristiga räntebärande skulder	-1	-13
Minoritetsintressen		-3
Uppskjuten skatteskuld	-4	-5
Realisationsresultat	-2	13
<b>Köpeskilling</b>	<b>-4</b>	<b>157</b>
Sålda likvida medel	-5	-71
<b>Påverkan på koncernens likvida medel</b>	<b>-9</b>	<b>86</b>

## Förvärv av materiella anläggningstillgångar

Koncernen

Under året förvärvades materiella anläggningstillgångar för 466 (677) MSEK varav 0 (0) MSEK har lånefinansierats.

Förvärv av dotterföretag om 0 (153) MSEK har gjorts, varav 0 (4) MSEK ej medfört kassaflöde. Försäljning av dotterföretag har skett med -4 (157) MSEK varav 5 (71) MSEK ej medfört kassaflöde.

Moderbolaget

Under året förvärvades materiella anläggningstillgångar för 72 (66) MSEK, varav 0 (0) lånefinansierats.

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 57 (89) MSEK. Under perioden betald ränta uppgick till 419 (351) MSEK.

Moderbolaget

Under perioden erhållen ränta uppgick till 68 (113) MSEK. Under perioden betald ränta uppgick till 208 (164) MSEK.

## Kassaflöde hänförligt från joint ventures som konsolideras enligt klyvningsmetoden.

KONCERNEN	2009	2008
Löpande verksamhet	102	10
Förändring av rörelsekapital	-56	197
Investeringsverksamhet	-8	14
Finansieringsverksamhet		-436
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>38</b>	<b>-215</b>

## Likvida medel som inte är tillgängliga för användning

KONCERNEN	2009	2008
Spärrade bankmedel	57	60
Likvida medel i joint ventures	60	86
<b>Summa likvida medel som inte är tillgängliga för användning</b>	<b>117</b>	<b>146</b>

## Transaktioner som inte medför betalningar

KONCERNEN	2009	2008
Försäljning av tillgång genom att en säljarrevers erhållits	1	12
Förvärv av en tillgång genom finansiell lease	86	119

**NOT 47** | UPPGIFTER OM MODERBOLAGET

NCC AB, org nr 556034-5174 är ett svensktregistrerat aktiebolag och har sitt säte i Solna. NCC AB:s aktier är marknadsnoterade på Stockholmsbörsen (Nasdaq OMX Stockholm/Stora bolag).

Huvudkontorets adress är:

NCC AB  
Vallgatan 3  
170 80 Solna

Koncernredovisningen för år 2009 består av moderbolag och dess dotterföretag, tillsammans benämnd koncernen. I koncernen ingår även andel av innehaven i intresseföretag och joint venture-företag.

NCC AB konsolideras som dotterbolag i Nordstjärnan AB:s koncernredovisning. Ägarandelen för Nordstjärnan AB uppgår till 23,1 procent av kapitalet och 51,0 procent av rösterna i NCC AB. Nordstjärnan AB, org nr 556000-1421, har sitt säte i Stockholm.

## VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att	
till förfogande stående vinstmedel	4 484 906 073
Disponeras enligt följande:	
Ordinarie utdelning till aktieägarna 6,00 SEK per aktie	650 488 104
I ny räkning balanseras	3 834 417 969
<b>Summa SEK</b>	<b>4 484 906 073</b>

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar härmed att årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för koncernen respektive moderbolaget ger en rättvisande översikt över koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 9 februari 2010. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 14 april 2010.

Solna den 9 februari 2010

Tomas Billing <i>Styrelseordförande</i>	Antonia Ax:son Johnson <i>Styrelseledamot</i>	Ulf Holmlund <i>Styrelseledamot</i>
Ulla Litzén <i>Styrelseledamot</i>	Fredrik Lundberg <i>Styrelseledamot</i>	Marcus Storch <i>Styrelseledamot</i>
Lars Bergqvist <i>Styrelseledamot arbetstagarrepresentant</i>	Sven Frisk <i>Styrelseledamot arbetstagarrepresentant</i>	Karl G Sivertsson <i>Styrelseledamot arbetstagarrepresentant</i>
Olle Ehrlén <i>Verkställande direktör</i>		

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 februari 2010

PricewaterhouseCoopers AB

Håkan Malmström <i>Auktoriserad revisor Huvudansvarig revisor</i>	Ulf Westerberg <i>Auktoriserad revisor</i>
--	---

# REVISIONSBERÄTTELSE

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i NCC AB för år 2009. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 38–90. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen samt för att internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av 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 med hög men inte absolut säkerhet 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 informa-

tionen i årsredovisningen 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 ersättningsskyldig 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 har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av koncernens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsstämman 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.

Stockholm den 19 februari 2010  
PricewaterhouseCoopers AB

Håkan Malmström  
*Auktoriserad revisor*  
*Huvudansvarig revisor*

Ulf Westerberg  
*Auktoriserad revisor*

## TIOÅRSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNING, MSEK	2000	2001	2002	2003	2004	IFRS 2004	2005	2006	2007	2008	2009
Nettoomsättning	38 728	47 521	45 165	45 252	45 437	46 534	49 506	55 876	58 397	57 465	51 817
Kostnader för produktion	-34 641	-45 232	-40 950	-41 739	-41 809	-42 749	-45 158	-50 729	-52 572	-52 005	-46 544
<b>Bruttoresultat</b>	<b>4 087</b>	<b>2 289</b>	<b>4 215</b>	<b>3 513</b>	<b>3 628</b>	<b>3 785</b>	<b>4 347</b>	<b>5 147</b>	<b>5 825</b>	<b>5 460</b>	<b>5 273</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-2 545	-4 004	-3 157	-2 717	-2 523	-2 577	-2 677	-2 795	-3 059	-3 197	-3 035
Resultat från fastighetsförvaltning		254	103	50	29	45	17	-5			
Resultat från försäljning av förvaltningsfastigheter	640	229	322	-26	51	-60	92	9			
Resultat från försäljning av rörelsefastigheter				16	6	6	19	22	19	15	10
Nedskrivningar av anläggningstillgångar	-16	-282	-6	-64	-138	-149	-94	-22	-245	-76	-7
Nedskrivning/återföring av nedskrivningar av fastigheter, NCC Property Development <sup>1)</sup>	-44	-77	-4	-782	-69						
Resultat från försäljning av koncernföretag	-1	8	303	4	73	64	-5	7	415	8	5
Konkurrensskadeavgift									-175		-95
Resultat från andelar i intresseföretag	294	47	44	11	60	33	49	29	11	9	-1
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2 415</b>	<b>-1 536</b>	<b>1 820</b>	<b>5</b>	<b>1 117</b>	<b>1 147</b>	<b>1 748</b>	<b>2 392</b>	<b>2 790</b>	<b>2 219</b>	<b>2 150</b>
Finansiella intäkter	503	529	327	219	148	209	116	116	131	615	70
Finansiella kostnader	-765	-1 123	-841	-547	-310	-412	-284	-245	-313	-449	-526
<b>Finansnetto</b>	<b>-262</b>	<b>-595</b>	<b>-514</b>	<b>-328</b>	<b>-162</b>	<b>-203</b>	<b>-168</b>	<b>-129</b>	<b>-182</b>	<b>166</b>	<b>-456</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>2 153</b>	<b>-2 130</b>	<b>1 306</b>	<b>-323</b>	<b>955</b>	<b>945</b>	<b>1 580</b>	<b>2 263</b>	<b>2 608</b>	<b>2 385</b>	<b>1 694</b>
Skatt på periodens resultat	-655	-121	-461	-77	-96	-68	-393	-555	-357	-565	-432
<b>Periodens resultat</b>	<b>1 498</b>	<b>-2 251</b>	<b>844</b>	<b>-400</b>	<b>859</b>	<b>876</b>	<b>1 187</b>	<b>1 708</b>	<b>2 252</b>	<b>1 820</b>	<b>1 262</b>
<b>Hänförs till:</b>											
NCC:s aktieägare	1 494	-2 269	821	-421	856	873	1 178	1 706	2 247	1 809	1 261
Minoritetsintressen	4	18	24	21	3	3	9	1	4	11	1
<b>Periodens resultat</b>	<b>1 498</b>	<b>-2 251</b>	<b>844</b>	<b>-400</b>	<b>859</b>	<b>876</b>	<b>1 187</b>	<b>1 708</b>	<b>2 252</b>	<b>1 820</b>	<b>1 262</b>

<sup>1)</sup> Nedskrivningar/återföring av nedskrivningar inom NCC Property Development redovisas från och med 2004 som Kostnader för produktion.

**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 asfalt- och krossverksamheten från Rieber & Søn.

**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 fastighetsprojekt 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 med 195 MSEK inom NCC Roads, inklusive omstruktureringar. Dotterföretaget Altima delades ut. Altimas resultat ingår hela året 2003.

**2004:** Fastighetsförsäljningar på närmare 5 Mdr SEK genomfördes och nettoskulden minskade med 3,7 Mdr SEK till 1,1 Mdr SEK.

**2005:** Resultatet ökade framför allt beroende på en stark bostadsmarknad i Norden men också på ökad lönsamhet i de nordiska entreprenadverksamheterna. Nedskrivningar gjordes bland annat av goodwill, fastighetsprojekt och intresseföretag om cirka 220 MSEK. Samtliga finansiella mål nåddes och nettolåneskulden minskade till 0,5 Mdr SEK.

**2006:** Högkonjunkturen i Norden innebar hög aktivitet med stigande omsättning och resultat som följd. Framför allt bidrog bostadsförsäljningen till resultatet, men även entreprenadverksamheten visade ökad lönsamhet. Kostnader för utvecklingsprojektet NCC Komplette ingick med 186 MSEK. Samtliga finansiella mål nåddes och nettolåneskulden minskade till 0,4 Mdr SEK.

**2007:** Högkonjunkturen i kombination med starkt resultat inom fastighetsutvecklingsverksamheten bidrog till det högsta resultatet i NCC:s historia och samtliga finansiella mål nåddes. Kostnader för utvecklingsprojektet NCC Komplette belastade

resultatet med 645 MSEK liksom konkurrensskadeavgifter om 175 MSEK. I rörelseresultatet ingick 383 MSEK från försäljning av den polska asfalt- och krossverksamheten.

**2008:** Resultatet blev det näst högsta i NCC:s historia och alla finansiella mål nåddes. 2008 var också året då bostadsmarknaden tvärbromsade och en lågkonjunktur inleddes som förstärktes av en global finanskris. Resultatet belastades med nedskrivningar och omstruktureringskostnader om sammanlagt 741 MSEK. Försäljningen av NCC:s andel i det polska koncessionsbolaget AWSA bidrog till resultatet med 493 MSEK.

**2009:** Året präglades av lågkonjunktur och en lägre efterfrågan på den nordiska byggmarknaden. Volymerna gick ned men marginalerna hölls på en god nivå. Bostadsförsäljningen var bra men gav ett negativt resultat till följd av prissänkningar. Nedskrivningar av mark och osålda bostäder belastade resultatet med 192 MSEK.

BALANSRÄKNING, MSEK	2000	2001	2002	2003	2004	IFRS 2004	2005	2006	2007	2008	2009
<b>TILLGÅNGAR</b>											
<b>Anläggningstillgångar</b>											
Goodwill	3 210	2 787	2 538	2 045	1 597	1 790	1 772	1 700	1 651	1 772	1 750
Övriga immateriella tillgångar	87	146	130	82	31	31	61	113	96	122	120
Förvaltningsfastigheter	4 570	3 895	1 306	897	41	449	71	65	21	12	
Rörelsefastigheter och pågående nyanläggningar	1 057	1 072	1 190	868	821	830	865	796	640	682	647
Maskiner och inventarier	3 218	3 242	3 055	1 926	1 803	1 848	1 937	1 940	1 774	1 975	1 910
Andelar i intresseföretag	833	872	805	694	609	200	44	47	25	10	9
Andra långfristiga värdepappersinnehav	384	236	201	167	311	311	265	242	250	227	203
Långfristiga fordringar	1 203	670	1 253	1 217	1 392	1 363	1 246	2 739	1 968	1 338	1 378
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>14 562</b>	<b>12 920</b>	<b>10 478</b>	<b>7 896</b>	<b>6 605</b>	<b>6 822</b>	<b>6 263</b>	<b>7 642</b>	<b>6 424</b>	<b>6 139</b>	<b>6 016</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>											
Fastighetsprojekt	4 036	5 477	4 215	3 755	2 002	2 105	2 005	1 955	2 145	3 439	2 835
Bostadsprojekt	3 152	3 335	3 358	3 510	3 495	4 345	4 395	5 979	8 553	11 377	8 363
Material- och varulager	721	669	727	575	604	609	502	443	474	624	514
Andelar i intresseföretag		120	132	116	53						
Kundfordringar	7 140	6 880	6 401	6 167	6 185	6 476	7 137	7 934	8 323	7 820	6 355
Upparbetade ej fakturerade intäkter	1 135	3 507	2 683	2 420	2 696	2 998	2 737	2 840	2 956	1 854	1 459
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	909	689	884	692	582	587	638	852	1 048	1 169	844
Övriga fordringar	2 831	2 551	2 620	2 399	1 912	1 819	1 361	1 532	1 979	1 778	1 472
Kortfristiga placeringar	1			2	32	113	153	173	483	215	286
Likvida medel	2 206	3 164	3 717	2 463	2 574	2 514	1 919	1 253	1 685	1 832	1 831
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>22 131</b>	<b>26 392</b>	<b>24 737</b>	<b>22 101</b>	<b>20 133</b>	<b>21 567</b>	<b>20 848</b>	<b>22 961</b>	<b>27 645</b>	<b>30 108</b>	<b>23 959</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>36 693</b>	<b>39 312</b>	<b>35 215</b>	<b>29 997</b>	<b>26 738</b>	<b>28 389</b>	<b>27 110</b>	<b>30 603</b>	<b>34 069</b>	<b>36 247</b>	<b>29 976</b>
<b>EGET KAPITAL</b>											
Aktieägarnas kapital	9 971	7 322	7 597	6 188	6 728	6 715	6 785	6 796	7 207	6 840	7 667
Minoritetsintressen	20	94	83	78	84	84	94	75	30	25	18
<b>Summa eget kapital</b>	<b>9 991</b>	<b>7 416</b>	<b>7 680</b>	<b>6 266</b>	<b>6 812</b>	<b>6 799</b>	<b>6 879</b>	<b>6 870</b>	<b>7 237</b>	<b>6 865</b>	<b>7 685</b>
<b>SKULDER</b>											
<b>Långfristiga skulder</b>											
Långfristiga räntebärande skulder	4 757	4 826	4 924	4 267	3 148	3 485	2 004	2 023	1 590	2 620	2 941
Övriga långfristiga skulder	2 212	24	20	38	34	343	392	561	816	837	558
Uppskjutna skatteskulder	858	504	687	659	502	481	199	461	431	492	710
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	884	1 022	1 168	20	180	180	143	119	112	42	18
Övriga avsättningar	714	1 370	1 475	1 472	1 641	1 683	1 611	2 157	2 729	3 190	3 023
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>9 425</b>	<b>7 746</b>	<b>8 274</b>	<b>6 456</b>	<b>5 506</b>	<b>6 172</b>	<b>4 348</b>	<b>5 321</b>	<b>5 678</b>	<b>7 180</b>	<b>7 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>											
Kortfristiga räntebärande skulder	6 073	8 904	4 987	4 125	1 107	1 187	1 052	552	1 701	2 929	391
Leverantörsskulder	4 463	4 890	4 460	3 855	3 891	3 908	4 520	4 874	4 974	4 356	3 545
Skatteskulder	333	398	292	118	261	260	137	170	101	140	38
Fakturerade ej upparbetade intäkter	2 632	3 468	3 486	3 521	3 563	4 375	4 367	4 823	4 971	5 300	4 516
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 472	3 548	3 003	3 161	3 231	3 305	3 271	4 592	5 177	4 371	3 598
Övriga kortfristiga skulder	1 304	2 942	3 033	2 497	2 368	2 383	2 535	3 400	4 231	5 106	2 954
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>17 277</b>	<b>24 150</b>	<b>19 261</b>	<b>17 276</b>	<b>14 421</b>	<b>15 418</b>	<b>15 883</b>	<b>18 411</b>	<b>21 154</b>	<b>22 202</b>	<b>15 041</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>26 702</b>	<b>31 896</b>	<b>27 535</b>	<b>23 732</b>	<b>19 926</b>	<b>21 590</b>	<b>20 231</b>	<b>23 732</b>	<b>26 832</b>	<b>29 382</b>	<b>22 291</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>36 693</b>	<b>39 312</b>	<b>35 215</b>	<b>29 997</b>	<b>26 738</b>	<b>28 389</b>	<b>27 110</b>	<b>30 603</b>	<b>34 069</b>	<b>36 247</b>	<b>29 976</b>

**2004:** Balansomslutningen minskade huvudsakligen tack vare hög försäljning av förvaltningsfastigheter inom NCC Property Development och av att ett antal dotterföretag avyttrades. Vidare minskade även fastighetsutvecklingsprojekt genom försäljningar.

**2005:** NCC Property Development fortsatte att avyttra förvaltningsfastigheter och fick betalt från försäljningar genomförda tidigare år vilket ledde till en minskad balansomslutning.

**2006:** Ytterligare försäljningar av fastighetsprojekt inom NCC Property Development gjorde att långfristiga fordringar från sålda fastighetsprojekt steg. Investeringar i mark för boendeprojekt ökade.

**2007:** Ökad kapitalbindning i fastighetsprojekt inom NCC Property Development samt boendeprojekt inom NCC:s Construction-enheter i Sverige, Danmark och Finland.

**2008:** Kapitalbindningen fortsatte att öka främst i boendeverksamheten.

**2009:** Balansomslutningen minskade tack vare ett ökat fokus på kassaflöde och kapitalbindning vilket bland annat lett till lägre investeringar i fastighets- och boendeprojekt. En ökad försäljning av bostäder har också bidragit till lägre kapitalbindning.

## TIOÅRSÖVERSIKT, forts.

NYCKELTAL	2000	2001	2002	2003	2004	IFRS 2004	2005	2006	2007	2008	2009
<b>MSEK</b>											
Nettoomsättning	38 728	47 521	45 165	45 252	45 437	46 534	49 506	55 876	58 397	57 465	51 817
Rörelseresultat	2 415	-1 536	1 820	5	1 117	1 147	1 748	2 392	2 790	2 219	2 150
Resultat efter finansiella poster	2 153	-2 130	1 306	-323	955	945	1 580	2 263	2 608	2 385	1 694
Periodens resultat	1 498	-2 251	844	-400	859	876	1 187	1 708	2 252	1 820	1 262
Investeringar i anläggningstillgångar	4 298	2 269	1 662	1 102	850	866	901	798	780	983	584
Investeringar i fastighetsprojekt	2 738	2 819	1 439	1 334	413	438	626	1 049	1 493	2 210	1 054
Investeringar i bostadsprojekt <sup>1)</sup>	2 276	860	1 525	1 667	1 921	1 920	2 140	3 908	5 392	5 010	1 262
<b>Kassaflöde, MSEK</b>											
Kassaflöde från den löpande verksamheten	279	916	2 747	959	3 399	4 161	2 046	2 171	1 031	128	3 318
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 635	-1 662	2 308	-196	1 097	1 083	69	-514	134	-306	-481
Kassaflöde före finansiering	-2 356	-746	5 055	762	4 517	5 244	2 115	1 657	1 165	-178	2 837
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 161	1 617	-4 452	-1 962	-4 380	-5 264	-2 745	-2 307	-763	298	-2 827
Förändring av likvida medel	-195	871	603	-1 199	115	-20	-596	-666	432	147	-1
<b>Avkastningsmätt</b>											
Avkastning på eget kapital, %	15	neg	11	neg	14	14	18	27	34	27	18
Avkastning på sysselsatt kapital, %	13	neg	10	1	10	9	17	24	28	23	17
<b>Finansiella mått vid periodens utgång, MSEK</b>											
Räntetäckningsgrad, %	4,8	-1,1	2,4	0,5	3,6	3,6	6,9	11,5	10,2	7,0	4,5
Soliditet, %	27	19	22	21	25	24	25	22	21	19	26
Räntebärande skulder/balansomslutning, %	32	37	31	28	16	17	12	9	10	15	11
Nettolåneskuld	8 118	10 306	5 816	4 891	679	1 149	496	430	744	3 207	754
Skuldsättningsgrad, ggr	0,8	1,4	0,8	0,8	0,1	0,2	0,1	0,1	0,1	0,5	0,1
Sysselsatt kapital vid periodens slut	21 705	22 153	18 759	14 678	11 098	11 503	10 032	9 565	10 639	12 456	11 034
Sysselsatt kapital, snitt	19 797	22 999	20 770	17 770	13 152	14 054	10 930	10 198	10 521	11 990	12 659
Kapitalomsättningshastighet, ggr	1,8	2,1	2,2	2,5	3,5	3,3	4,5	5,5	5,6	4,8	4,1
Andel riskbärande kapital, %	30	20	24	23	27	26	26	24	23	20	28
Medelränta, %	5,5	5,6	5,3	4,6	4,8	4,8	4,8	4,8	5,2	5,9	4,5
Genomsnittlig räntebindningstid, år	1,6	1,2	1,3	0,9	1,3	1,3	1,1	2,6	1,8	1,6	1,8
<b>Orderläge, MSEK</b>											
Ordergång	46 316	50 647	43 098	40 941	45 362	45 624	52 413	57 213	63 344	51 864	45 957
Orderstock	25 835	30 750	23 788	23 752	27 077	27 429	32 607	36 292	44 740	40 426	34 084
<b>Aktiedata per aktie, SEK</b>											
Resultat efter skatt, före utspädning	14,00	-21,60	7,95	-4,10	8,36	8,53	11,07	15,80	20,75	16,69	11,63
Resultat efter skatt, efter utspädning	13,80	-21,60	7,55	-4,10	7,89	8,05	10,86	15,74	20,73	16,69	11,63
Kassaflöde från den löpande verksamheten, efter utspädning	2,57	8,45	25,34	8,84	31,35	38,39	18,88	20,03	9,51	1,18	30,60
Kassaflöde före finansiering, efter utspädning	-21,73	-6,88	46,63	7,03	41,67	48,38	19,52	15,29	10,75	-1,64	26,17
P/E tal, före utspädning	5	neg	7	neg	10	10	13	12	7	3	10
Utdelning	4,50	2,25	2,75	2,75	4,50	4,50	5,50	8,00	11,00	4,00	6,00 <sup>2)</sup>
Extra utdelning				6,70 <sup>3)</sup>	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00		
Direktavkastning, %	6,5	3,2	5,2	17,0	16,5	16,5	10,9	9,6	15,1	8,1	5,1
Direktavkastning exkl. extra utdelning, %	6,5	3,2	5,2	5,0	5,1	5,1	3,9	4,3	7,9	8,1	5,1
Eget kapital, före utspädning	93,90	69,75	74,20	60,45	65,70	65,58	63,30	62,86	66,48	63,10	70,72
Eget kapital, efter utspädning	91,98	67,55	70,08	57,08	62,07	61,95	62,60	62,69	66,48	63,10	70,70
Börskurs/eget kapital, %	73	100	71	92	134	134	225	298	209	78	167
Börskurs vid årets/periodens slut, NCC B	69,00	70,00	53,00	55,50	88,00	88,00	142,50	187,50	139,00	49,50	118,25
<b>Antal aktier, miljoner</b>											
Totalt antal utgivna aktier <sup>4)</sup>	108,4	108,4	108,4	108,4	108,4	108,4	108,4	108,4	108,4	108,4	108,4
Återköp av aktier vid periodens slut	2,7	3,4	6,0	6,0	6,0	6,0	1,2	0,3			
Antal utestående aktier före utspädning vid periodens slut	105,7	105,0	102,4	102,4	102,4	102,4	107,2	108,1	108,4	108,4	108,4
Genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning under perioden	107,0	105,0	103,6	102,4	102,4	102,4	106,4	108,0	108,3	108,4	108,4
Börsvärde, före utspädning, MSEK	7 353	7 347	5 366	5 625	8 984	8 984	15 282	20 242	14 999	5 209	12 809
<b>Personal</b>											
Medelantal anställda	25 192	28 170	25 554	24 076	22 214	22 375	21 001	21 784	21 047	19 942	17 745

<sup>1)</sup> Från och med 2007 ingår investeringar i osälad andel pågående bostadsprojekt i egen regi.  
Från 2008 ingår nedlagda kostnader före projektstart.

<sup>2)</sup> Styrelsens förslag till årsstämman.

<sup>3)</sup> Extra utdelning 2003 avser samtliga aktier i Altima.

<sup>4)</sup> Samtliga utgivna aktier i NCC är stamaktier.

Siffrorna för 2000 till 2004 är ej justerade för IFRS.

Siffrorna för 2004 är ej justerade för IAS 39, Finansiella instrument.

Definitioner av nyckeltal se s. 109.



## KVARTALSDATA

MSEK	Kvartalsvärden, 2009				Helår 2009	Kvartalsvärden, 2008				Helår 2008
	Kv 1	Kv 2	Kv 3	Kv 4		Kv 1	Kv 2	Kv 3	Kv 4	
<b>Koncernen</b>										
Orderingång	8 166	11 931	11 644	14 216	45 957	11 993	17 408	12 794	9 670	51 864
Orderstock	38 318	35 096	33 721	34 084	34 084	45 123	46 165	45 288	40 426	40 426
Nettoomsättning	11 065	13 992	12 211	14 549	51 817	11 412	15 623	13 945	16 485	57 465
Rörelseresultat	-234	858	792	735	2 150	169	968	787	294	2 219
Rörelsemarginal, %	-2,1	6,1	6,5	5,1	4,1	1,5	6,2	5,6	1,8	3,9
Resultat efter finansiella poster	-352	729	676	642	1 694	117	883	702	684	2 385
Periodens resultat hänförligt till NCC:s aktieägare	-257	551	505	463	1 261	93	670	514	532	1 809
Kassaflöde före finansiering	-1 356	746	1 552	1 896	2 837	-1 122	-1 888	1 333	1 500	-178
Nettolåneskuld	-4 608	-4 256	-2 654	-754	-754	-1 830	-5 975	-4 688	-3 207	-3 207
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	-2,37	5,08	4,66	4,27	11,63	0,86	6,18	4,74	4,91	16,69
Genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning under perioden, miljoner	108,4	108,4	108,4	108,4	108,4	108,4	108,4	108,4	108,4	108,4
<b>NCC Construction Sweden</b>										
Orderingång	3 767	5 107	4 143	5 826	18 842	6 599	7 337	5 888	5 232	25 056
Orderstock	18 320	17 533	16 799	16 247	16 247	20 541	21 553	21 771	19 638	19 638
Nettoomsättning	5 082	5 806	4 967	6 369	22 225	5 228	6 330	5 700	7 354	24 612
Rörelseresultat	221	212	267	330	1 031	198	279	291	385	1 154
Rörelsemarginal, %	4,4	3,7	5,4	5,2	4,6	3,8	4,4	5,1	5,2	4,7
<b>NCC Construction Denmark</b>										
Orderingång	554	800	720	1 119	3 194	1 113	765	768	606	3 253
Orderstock	2 224	2 165	2 011	2 263	2 263	3 218	2 933	2 882	2 525	2 525
Nettoomsättning	866	828	748	878	3 321	869	1 068	917	1 225	4 079
Rörelseresultat	9	24	17	23	72	27	26	34	32	119
Rörelsemarginal, %	1,0	2,8	2,3	2,6	2,2	3,1	2,4	3,7	2,6	2,9
<b>NCC Construction Finland</b>										
Orderingång	799	1 344	1 840	1 679	5 662	1 035	2 175	1 220	981	5 411
Orderstock	4 109	3 880	4 205	4 498	4 498	4 960	5 301	5 135	4 686	4 686
Nettoomsättning	1 546	1 541	1 125	1 506	5 718	1 730	1 864	1 538	1 955	7 087
Rörelseresultat	73	34	23	42	172	78	88	60	28	254
Rörelsemarginal, %	4,7	2,2	2,1	2,8	3,0	4,5	4,7	3,9	1,4	3,6
<b>NCC Construction Norway</b>										
Orderingång	646	1 077	833	2 125	4 681	635	1 600	822	489	3 546
Orderstock	2 911	2 932	3 000	4 124	4 124	5 674	5 438	4 701	3 120	3 120
Nettoomsättning	1 199	985	776	1 104	4 065	1 604	1 937	1 554	1 841	6 936
Rörelseresultat	45	27	29	39	140	14	53	40	117	224
Rörelsemarginal, %	3,8	2,7	3,7	3,5	3,4	0,9	2,7	2,6	6,4	3,2
<b>NCC Roads</b>										
Orderingång	1 901	3 404	3 035	2 661	11 001	1 824	4 003	3 306	2 855	11 989
Orderstock	4 304	4 721	4 216	4 159	4 159	3 280	4 025	3 602	3 460	3 460
Nettoomsättning	1 147	2 939	3 484	2 768	10 338	1 243	3 270	3 762	3 042	11 317
Rörelseresultat	-412	367	413	19	387	-289	305	389	41	446
Rörelsemarginal, %	-35,9	12,5	11,9	0,7	3,7	-23,2	9,3	10,4	1,3	3,9
<b>NCC Housing</b>										
Orderingång	717	519	2 207	1 685	5 128	1 571	2 082	1 610	-436	4 827
Orderstock	6 711	4 878	4 732	4 147	4 147	11 206	10 683	10 670	8 559	8 559
Nettoomsättning	1 851	2 530	2 034	2 581	8 996	1 961	2 763	1 899	2 149	8 773
Rörelseresultat	-175	3	-33	79	-126	39	109	-176	-633	-660
Rörelsemarginal, %	-9,5	0,1	-1,6	3,1	-1,4	2,0	4,0	-9,3	-29,4	-7,5
<b>NCC Property Development</b>										
Nettoomsättning	530	898	96	489	2 014	441	331	292	1 071	2 133
Rörelseresultat	34	134	7	184	359	181	122	92	340	735

Till följd av att asfalt- och anläggningsverksamhet påverkas av kallt väder har NCC Roads men även delar av NCC:s Construction-enheter säsongsmässiga variationer i sin produktion. Normalt är första och sista kvartalet svagare.

# BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

NCC AB är ett svenskt publikt aktiebolag vars aktier är noterade på börsen Nasdaq OMX Stockholm. NCC AB styrs i enlighet med svensk bolagsrättslig lagstiftning. NCC följer även andra svenska och utländska lagar och regler. NCC har också förbundit sig att följa börsens regelverk, som bland annat innefattar Svensk kod för bolagsstyrning. NCC har tillämpat koden sedan den infördes 2005. Denna rapport utgör inte en del av de formella årsredovisningshandlingarna och är ej granskad av bolagets revisorer.

## BOLAGSSTÄMMA

Kallelseförfarandet till bolagsstämma anges i bolagsordningen. Kallelse ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt i Dagens Nyheter. Kallelse till årsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till extra bolagsstämma där fråga om ändring av bolagsordning kommer att behandlas ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före stämman. Bolagsstämma kan hållas i Stockholm, Solna eller Sigtuna kommun. Aktieägare får vid bolagsstämma medföra högst två biträden, om aktieägaren gjort föregående anmälan om detta.

Årsstämma 2009 hölls i Stockholm den 7 april. 283 aktieägare närvarade och representerade 52 procent av aktiekapitalet och 86 procent av det totala antalet röster.

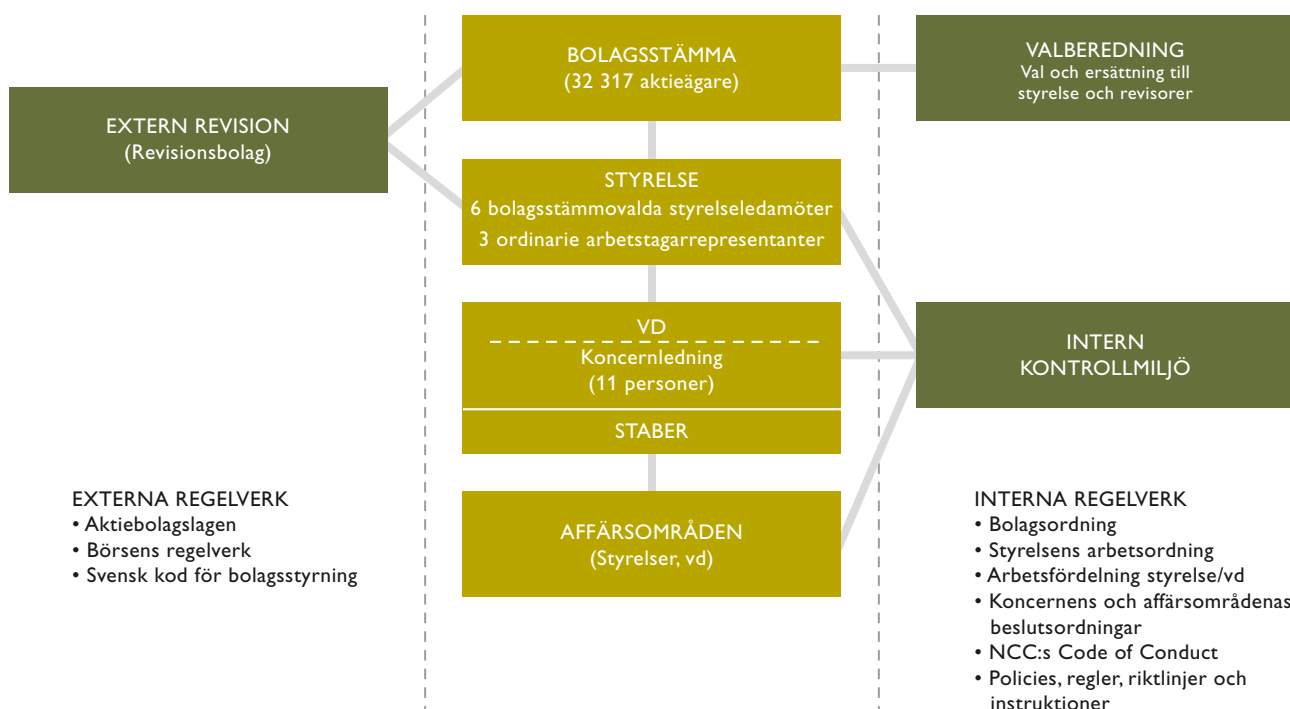
## AKTIESTRUKTUR OCH RÖSTRÄTT

Aktier i NCC utges i två serier, serie A och serie B. 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 samt aktieägarstruktur, se s. 106–107. 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 Euroclear Sweden AB för registrering. Omvandlingen är verkställd när registrering skett.

## STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Styrelsen ska bestå av lägst fem och högst tio ledamöter som utses av årsstämman. De anställda är representerade i styrelsen. Styrelseledamöterna väljs för en period av ett år. Under 2009 var antalet styrelseledamöter valda av årsstämman sex. Dessutom ingick tre ordinarie representanter med två suppleanter för de anställda. Tre av styrelseledamöterna har beroendeställning gentemot den största aktieägaren Nordstjernan (Antonia Ax:son Johnson, Tomas Billing och Marcus Storch) och en av ledamöterna har beroendeställning gentemot den näst största aktieägaren L E Lundbergföretagen (Fredrik Lundberg). Ulf Holmlund och Ulla Litzén är oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. Samtliga leda-

## NCC:s styrningsstruktur 2009



möter är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. För information om enskilda styrelseledamöter, se s. 102–103.

#### NOMINERINGSARBETE

Årsstämman utser en valberedning som har till uppgift att föreslå årsstämmans val av styrelseledamöter och arvoden till dessa samt förslag till revisorer och arvode till dessa. Till ledamöter i valberedningen omvaldes vid årsstämman den 7 april 2009 Viveca Ax:son Johnson (styrelseordförande i Nordstjernan AB), Ulf Lundahl (vice vd i L E Lundbergföretagen AB) samt Mats Lagerqvist (f.d. vd i Swedbank Robur AB) med Viveca Ax:son Johnson som ordförande. Styrelsens ordförande Tomas Billing var adjungerad ledamot i valberedningen, dock utan rösträtt. Ersättning har ej utgått till valberedningens ledamöter.

Valberedningen i NCC föreslår årsstämman 2010 omval av nuvarande styrelseledamöterna Tomas Billing, som även föreslås omvald som ordförande i styrelsen, Antonia Ax:son Johnson, Ulf Holmlund, Ulla Litzén och Marcus Storch. Fredrik Lundberg, vice ordförande, har avböjt omval.

Valberedningen föreslår vidare årsstämman att Christoph Vitzthum väljs till ny styrelseledamot. Christoph Vitzthum, född 1969 och ekonomie magister, ingår i direktionen för den finländska industrikoncernen Wärtsilä Oyj Abp och är direktör i affärsområdet Wärtsilä Services. Christoph Vitzthum har haft olika befattningar i Wärtsilä-koncernen sedan 1995.

En redogörelse för valberedningens arbete och övriga förslag inför årsstämman 2010 finns på NCC:s webbplats [www.ncc.se/bolagsstyrning](http://www.ncc.se/bolagsstyrning).

#### STYRELSENS ARBETE

Styrelsen hade under år 2009 sex ordinarie sammanträden, ett extra sammanträde samt ett konstituerande sammanträde i anslutning till årsstämman, det vill säga totalt åtta sammanträden. 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 i anslutning till styrelsesammanträden ett flertal arbetsplatsbesök. Andra befattningshavare i NCC har deltagit vid sammanträden som föredragande. NCC:s chefsjurist har varit sekreterare.

Styrelsen har vid olika tillfällen utvärderat frågan om att etablera utskott i frågor om ersättning och revision. Styrelsen har valt att ej etablera sådana utskott, utan istället har styrelsen hanterat revisionsfrågor och ersättningsfrågor inom ramen för det ordinarie styrelsearbetet (se även stycket ”Arbete med revision, finansiell rapportering och intern kontroll” nedan).

#### STYRELSENS ORDFÖRANDE

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

#### ARBETE MED REVISION, FINANSIELL RAPPORTERING OCH INTERN KONTROLL

Enligt Svensk kod för bolagsstyrning ska styrelsen dokumentera och lämna upplysningar om det sätt på vilket styrelsen säkerställer kvaliteten i den finansiella rapporteringen samt kommunicerar med bolagets revisorer. Denna information återfinns i ”Styrelsens rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen för räkenskapsåret 2009”, se s. 100–101.

Vd ansvarar för att styrelsen löpande erhåller rapportering och information som är av sådan beskaffenhet att styrelsen kan göra välgrundade bedömningar. Ekonomisk och finan-

#### Styrelsesammanträden och närvaro 2009

	11 feb.	7 april	7 april <sup>3)</sup>	12 maj	24 jun. <sup>4)</sup>	19 aug.	3 nov.	2 dec.
<b>Bolagsstämmovalda ledamöter</b>								
Tomas Billing	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Antonia Ax:son Johnson	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Ulla Litzén	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Ulf Holmlund	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Fredrik Lundberg	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Marcus Storch	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
<b>Ordinarie arbetstagarrepresentanter</b>								
Lars Bergqvist	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Sven Frisk	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Karl G Sievertsson <sup>1)</sup>			✓	✓	✓	✓	✓	✓
Ruben Åkerman <sup>2)</sup>	✓	✓	✓					

<sup>1)</sup> Utsedd från årsstämman 7 april 2009.

<sup>2)</sup> Utsedd till årsstämman 7 april 2009.

<sup>3)</sup> Konstituerande sammanträde.

<sup>4)</sup> Extra sammanträde.

siell rapportering framläggs vid varje ordinarie styrelsesammanträde. Kvartalsrapportering och bokslutskommuniké utgör den grundläggande rapporteringen och denna kompletteras med affärsområdesinformation från NCC:s interna rapportering. Dessutom tas frågor av principiell eller stor ekonomisk betydelse upp vid varje ordinarie sammanträde.

Enligt aktiebolagslagen ska styrelsen inrätta ett revisionsutskott. Om styrelsen, som i NCC:s fall, finner det mer ändamålsenligt kan hela styrelsen fullgöra revisionsutskottets uppgifter då oberoende styrelseledamot besitter redovisningskompetens. Att styrelsen är relativt liten underlättar arbetet. Styrelsen träffar revisorerna två gånger per år, varav en gång utan närvaro av den verkställande ledningen. Därutöver har styrelsens ordförande direktkontakt med revisorerna vid ett antal tillfällen under året.

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 även utgör en del av valberedningens utvärdering. För granskning av bolagets årsredovisning, koncernredovisning, bokföring samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning ska på årsstämma utses högst tre auktoriserade revisorer med högst tre suppleanter. Registrerat revisionsbolag kan även utses till revisor i bolaget. Valberedningen utvärderar revisionsarbetet och nominerar revisorer. Mandattiden för revisorer är fyra år. Sedan den 8 april 2008 fram till slutet av den årsstämma som hålls under 2012 är det registrerade revisionsbolaget PricewaterhouseCoopers AB NCC:s revisorer. Som huvudansvarig revisor från PricewaterhouseCoopers AB har auktoriserade revisorn Håkan Malmström utsetts. För mer information om valda revisorer, se s. 103.

#### ERSÄTTNING TILL STYRELSEN

Valberedningen föreslår ersättning till styrelsen. Vid årsstämman den 7 april 2009 beslutades om ersättningar för styrelsearbetet 2009 på sammanlagt 2 535 000 SEK att fördelas på de av årsstämman valda ledamöterna. Ordföranden erhöll 575 000 SEK, vice ordföranden 460 000 SEK och de fyra övriga ledamöterna 375 000 SEK vardera. Arbetstagarrepresentanter uppbär inget styrelsearvode.

#### ERSÄTTNING TILL BOLAGSLEDNING

Enligt Svensk kod för bolagsstyrning ska styrelsen inrätta ett ersättningsutskott med uppgift att bereda frågor om ersättning och andra anställningsvillkor för bolagsledningen. Om styrelsen, som i NCC:s fall, finner det mer ändamålsenligt kan hela styrelsen fullgöra ersättningsutskottets uppgifter. Riktlinjer för lön och annan ersättning till bolagets ledande befattningshavare beslutas av årsstämman. Vd:s ersättning föreslås av ordförande och fastställs av styrelsen. Vd deltar ej i detta beslut. Övriga ledande befattningshavares ersättningar föreslås av vd och godkänns av styrelsens ordförande. Ersättning till vd och andra ledande befattningshavare utgörs av fast lön, rörlig ersättning samt pension och övriga förmåner. 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 styrelse, vd och ledande befattningshavare finns i not 5, Personalkostnader.

#### VD

Styrelsen har upprättat instruktioner dels för arbetsfördelningen mellan styrelsen och vd, dels för den ekonomiska rapporteringen till styrelsen (se även "Arbete med revision, finansiell rapportering och intern kontroll" se s. 97).

#### VICE VD

Bolaget har ingen utsedd vice vd.

#### KONCERNLEDNING

Under 2009 bestod NCC:s koncernledning av vd, cheferna för NCC Construction Sweden, NCC Construction Denmark, NCC Construction Finland, NCC Construction Norway, NCC Property Development, NCC Housing och NCC Roads, samt Chief Financial Officer, kommunikationsdirektör och chefsjurist. För information om ledamöter i koncernledningen se s. 104–105.

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

#### INTERN STYRNING

NCC:s 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. 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 Chief Financial Officer. 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 AB:s styrelse. Bostads- och fastighetsprojekt i egen regi som överstiger en investering på 20 MSEK ska godkännas av vd och investering avseende projekt i egen regi överstigande 100 MSEK ska godkännas av NCC AB:s styrelse.

#### AFFÄRSOMRÅDENAS STYRNING

Koncernen är sammansatt av affärsområden som utgör separata dotterföretag. Dessa dotterföretag leds av respektive affärsområdeschef som tillika är utsedd vd i dotterföretag. Varje affärsområde har en styrelse där bland annat NCC AB:s vd, Chief Financial Officer och chefsjurist ingår. För vissa beslut krävs godkännande av koncernchef, styrelseord-

förande 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:s Construction-enhet i respektive land) 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 synergier, enhetliga system för löner, ekonomi, redovisning och IT samt samordnande av lönesättning och personalpolicies.

#### CODE OF CONDUCT/UPPFÖRANDEKOD

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. Regelverket sammanfattas i en Code of Conduct /Uppförandekod. Code of Conduct beskriver de krav som NCC har på sitt eget agerande och uppförande – styrelse, ledning och alla anställda – och som NCC tillika förutsätter att alla affärspartners respekterar.

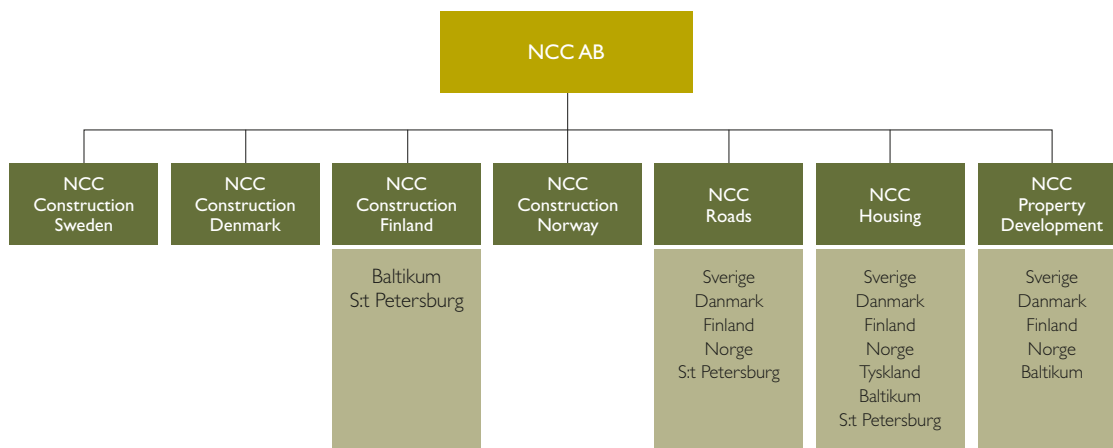
Varje chef är inom sitt ansvarsområde skyldig att säkerställa att både medarbetare och affärspartners är informerade om innehållet i Code of Conduct och kraven på dess efterlevnad. Chefer inom NCC ska alltid föregå med gott exempel. Code of Conduct följs upp som en naturlig del av den löpande verksamheten. NCC har en så kallad "Whistle blower"-rutin, innebärande tydliga rapporteringsvägar avseende eventuella överträdelser av Code of Conduct.

Upprepade och allvarliga överträdelser leder till korrigerande åtgärder. Om någon av NCC:s affärspartners upprepat och allvarligt bryter mot NCC:s riktlinjer avvecklas affärs-samarbetet.

År 2002 inrättades ett omfattande utbildningsprogram ("Compliance Program") för affäretik och konkurrensrätt. Utbildningen ingår numera i NCC:s ordinarie utbildning för nytillträdda chefer och sedan 2002 har mer än 3 000 chefer i koncernen utbildats. Programmet är en del av anställningsförhållandet.

För mer information om kontroll och styrning i NCC, se koncernens webbplats [www.ncc.se](http://www.ncc.se). Där återfinns bolagsordning och Code of Conduct/Uppförandekod.

#### NCC:s organisation 2009



# INTERNKONTROLLRAPPORT

## STYRELSENS RAPPORT OM INTERN KONTROLL AVSEENDE DEN FINANSIELLA RAPPORTERINGEN FÖR RÅKENSKAPSÅRET 2009

Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning för den interna kontrollen. Denna rapport har upprättats med anledning av Svensk kod för bolagsstyrning, regel 10.5, och är därmed avgränsad till intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen.

Denna rapport utgör inte en del av de formella årsredovisningshandlingarna.

NCC-koncernen är en decentraliserad internationell organisation med affärsområden i bolagsform med grund i bolagsrättsliga regler för styrning av företag. Styrelsen fastställer årligen en arbetsordning för styrelsens arbete och instruktion för arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören. Den operativa ledningen i koncernen baseras på den beslutsordning i NCC-koncernen som styrelsen årligen lägger fast. Beslutsordningen anger vilka ärenden som kräver styrelsens godkännande eller bekräftelse. Detta återspeglas i sin tur i dotterföretagens beslutsordningar och attestregler. Vid styrelsesammanträden är verkställande direktören och, i förekommande fall, dotterföretagschefer, föredragande i ärenden som kräver styrelsens behandling.

Verkställande direktören ska tillse att styrelsen får ett sakligt, utförligt och relevant informationsunderlag för att styrelsen ska kunna fatta väl underbyggda beslut samt att styrelsen hålls löpande informerad om utvecklingen av bolagets verksamhet och finansiella ställning.

Därutöver redovisar NCC:s revisor, PricewaterhouseCoopers AB, resultatet av sin granskning och sina förslag på åtgärder till styrelsen i NCC vid två tillfällen per år, varav ett tillfälle utan närvaro av bolagets ledning. Inför dessa möten har synpunkter från revisionen av affärsområden och dotterföretag föredragits på styrelsemöten i respektive affärsområde eller för respektive affärsområdesledning. De synpunkter som framkommer åtgärdas och följs upp på ett systematiskt sätt i respektive enhet.

Basen för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen utgörs av kontrollmiljön organisation, beslutsvägar, befogenheter och ansvar som dokumenterats och kommunicerats i styrande dokument såsom interna policies, riktlinjer och manualer.

Information och kommunikation av interna policies, riktlinjer, manualer och koder som gäller den finansiella rapporteringen återfinns på NCC Starnet Ekonomi (NCC:s intranät). Starnet Ekonomi är ett levande regelverk, som regelbundet uppdateras med till exempel nya regelverk avseende IFRS och Nasdaq OMX Stockholm. Det är Chief Financial Officer i NCC som är huvudansvarig för Starnet Ekonomi. Starnet Ekonomi innehåller bland annat:

- Policies och regler för värdering och rubricering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader.
- Definitioner av de begrepp som används inom NCC.
- Redovisnings- och rapporteringsinstruktioner.
- Ramverk för självutvärdering av intern kontroll.
- Organisation av ekonomifunktionen.
- Tidplaner för bland annat revision och rapporteringstillfällen.
- Beslutsordning.
- Attestinstruktioner.

All finansiell rapportering ska följa regelverket på Starnet Ekonomi.

Finansiell rapportering sker dels med siffror i ett koncerngemensamt rapporteringssystem, dels med skriftliga kommentarer enligt särskild fastställd mall. Instruktioner och regelverk kring både skriftlig och siffermässig rapportering återfinns på Starnet Ekonomi. Regelverket uppdateras regelbundet genom Chief Financial Officers försorg. Dessutom hålls regelbundna utbildningsprogram och konferenser för ledning och ekonomipersonal avseende gemensamma principer rörande krav som ställs på den interna kontrollen. Detta ligger inom ansvarsområdet för Chief Financial Officer.

NCC tillämpar en metod för **riskbedömning och riskhantering** för att säkerställa att de risker som bolaget är utsatt för

hanteras inom de ramar som fastställts. Väsentliga risker som beaktas är operativa risker, utvecklingsrisker, säsongsrisker, risk för fel vid vinstavräkning, finansiella risker samt försäkringsrisker.

I NCC görs detta på flera olika sätt:

- **Månadsmöten** med respektive affärsområdes vd och ekonomichef. Från NCC AB deltar alltid vd och Chief Financial Officer. På månadsmötena genomgår bland annat orderingång, resultat, större pågående och problematiska projekt, kassaflöde, utestående kundfordringar med mera. Vid dessa möten avhandlas även anbud och större investeringar i enlighet med beslutsordningen.
- **Styrelsemöten** minst fem gånger per år med respektive affärsområde. Styrelsemötena protokollförs. I respektive affärsområdes styrelse ingår NCC AB:s vd och Chief Financial Officer samt chefsjurist. Vid dessa möten genomgår fullständigt resultat, ställning och kassaflöde både för utfall och även prognos alternativt budget. Även vid dessa möten avhandlas anbud och investeringar i enlighet med beslutsordningen. Investeringar och försäljningar av fast egendom över 100 MSEK ska godkännas av NCC AB:s styrelse. Alla investeringar över 20 MSEK ska godkännas av NCC AB:s vd.
- **Större anbud** som lämnas från affärsområdet (över 300 MSEK) ska godkännas av NCC AB:s vd. Anbud över 500 MSEK ska bekräftas av NCC AB:s styrelse.
- NCC AB:s styrelse får månatliga **ekonomiska rapporter** och vid varje styrelsesammanträde presenteras NCC:s ekonomiska situation.

Hanteringen av finansiella riskpositioner såsom ränte-, kredit-, likviditets-, valuta- och refinansieringsrisker görs inom specialistfunktionen NCC Koncernstab Finans. NCC:s **finanspolicy** innebär att NCC Koncernstab Finans alltid ska konsulteras och där staben bedömer det lämpligt, handlägga finansiella ärenden.

NCC:s finansiella rapportering och hantering av risker bygger på att ett antal **kontrollaktiviteter** sker på olika nivåer

för bolag och affärsområden. Detta sker dels i de IT-system som stödjer olika processer i verksamheten och dels med ändamålsenligt utformade manuella kontroller för att förebygga, upptäcka och korrigera fel och avvikelser. Stor vikt läggs vid att affärstransaktioner som inkluderas i den finansiella rapporteringen är korrekta. NCC lägger vidare stor vikt vid uppföljning av projekt.

**Uppföljning** för att säkerställa kvaliteten på den interna kontrollen sker inom NCC på olika sätt. Sedan införandet av Svensk kod för bolagsstyrning har NCC utvecklat ett system (ramverk) för dokumenterad självutvärdering av intern kontroll. Självutvärderingen genomförs regelbundet för NCC:s affärsområden och koncernkontor och är en del av underlaget för styrelsens bedömning av den interna kontrollen.

Att kontrollen av projekt fungerar väl utvärderas genom verksamhetsrevisionerna, vilket leder till en löpande utvärdering och uppföljning för att se till att eventuella brister åtgärdas. Den interna kontrollen följs också via styrelsearbetet i de olika affärsområdena och där punktinsatser anses erforderliga utnyttjas ekonomi- och controllerorganisationen.

NCC:s revisor PricewaterhouseCoopers AB granskar även som ett led i sin revision ett urval av NCC:s kontroller.

Mot bakgrund av de uppföljningar som sker via verksamhetsrevisionerna och genom ekonomi- och controllerorganisationen anser styrelsen inte att det finns något behov av en särskild interngranskningsfunktion.

Mot bakgrund av ovanstående anser styrelsen att NCC har en väl avvägd intern kontrollstruktur.

Denna rapport är ej granskad av bolagets revisorer.

# STYRELSE OCH REVISORER

## UTSEDDA AV ÅRSSTÄMMAN



### TOMAS BILLING

Ordförande. Född 1963. Civ.ek.  
Ordinarie ledamot sedan 1999 och ordförande sedan 2001. Vd i Nordstjernen AB.  
Ordförande i Nordstjernen Industriutveckling AB och Välinge Flooring Technology AB.  
Ledamot i Konecranes Oy. Tidigare erfarenheter bland annat vd i Hufvudstaden AB och i Monark Bodyguard AB.  
Aktieinnehav i NCC AB: 20 600 A-aktier och 55 400 B-aktier.

### FREDRIK LUNDBERG

Vice ordförande. Född 1951. Civ.ing., civ.ek., ekon.dr.hc. och tekn.dr.hc.  
Ordinarie ledamot och vice ordförande sedan 1997. Vd och koncernchef i L E Lundberg-företagen AB. Styrelseordförande i Cardo AB, Holmen AB och Hufvudstaden AB. Vice ordförande i Svenska Handelsbanken AB. Styrelseledamot i L E Lundbergföretagen AB, Sandvik AB och Industrivärden AB.  
Aktieinnehav i NCC AB: 0.



### ANTONIA AX:SON JOHNSON

Född 1943. Fil.kand.  
Ordinarie ledamot sedan 1999. Ordförande i Axel Johnson AB, Axel Johnson Inc. samt Axel och Margaret Ax:son Johnsons Stiftelse. Vice ordförande i Nordstjernen AB. Ledamot i Axfast AB, Axfood AB, Mekonomen AB, Axel och Margaret Ax:son Johnsons stiftelse för allmännyttiga ändamål samt World Childhood Foundation.  
Aktieinnehav i NCC AB: 167 400 A-aktier och 72 400 B-aktier via privat bolag.

### ULF HOLMLUND

Född 1947. Civ.ing., Master of Management.  
Ordinarie ledamot sedan 2004. Styrelseledamot i Atrium Ljungberg AB, Anticimex Holding AB och Nordstjernen Industriutveckling AB. Tidigare erfarenheter bland annat vd i LjungbergGruppen AB 1983–2003 och vd i Fastighets AB Celtica 1993–2003.  
Aktieinnehav i NCC AB: 10 000 B-aktier.



### ULLA LITZÉN

Född 1956. Civ.ek. och MBA.  
Ordinarie ledamot sedan 8 april 2008. Styrelseledamot i Alfa Laval AB, Atlas Copco AB, Boliden AB, Rezidor Hotel Group AB och AB SKF. Tidigare erfarenheter bland annat vd i VV Capital Management AB 2001–2005 och direktör Investor AB 1996–2001.  
Aktieinnehav i NCC AB: 3 400 B-aktier.

### MARCUS STORCH

Född 1942. Civ.ing. och med.dr.hc.  
Ordinarie ledamot sedan 1998. Ordförande i Nobelstiftelsen. Vice ordförande i Axel Johnson AB, Axfood AB och Mekonomen AB. Styrelseledamot i AB Hannells Industrier och Nordstjernen AB. Ledamot av Kungl. Vetenskapsakademien och Kungl. Ingenjörsvetenskapsakademien. Tidigare erfarenheter bland annat vd i AGA AB 1981–1997.  
Aktieinnehav i NCC AB: 20 000 B-aktier via privat bolag.



Uppgifterna om aktieinnehav i NCC avser direktägda och via bolag ägda aktier per 31/12 2009. För uppdaterade aktieinnehav se koncernens webbplats [www.ncc.se](http://www.ncc.se) under Investor Relations/NCC-aktien, där information finns från Finansinspektionens insiderregister.



## REVISORER

PRICEWATERHOUSECOOPERS AB

## HÅKAN MALMSTRÖM

Huvudansvarig revisor. Född 1965. Övriga väsentliga uppdrag: revisor i Gambro AB, Karo Bio AB, Nordstjärnan AB och TeliaSonera AB.

## ULFWESTERBERG

Född 1959. Övriga väsentliga uppdrag: revisor i Brio AB, Home Properties AB, Malmbergs Elektriska AB och SBAB.

## ARBETSTAGARREPRESENTANTER

### LARS BERGQVIST

Född 1951. Byggnadsingenjör.  
Ordinarie ledamot sedan 1991. Anställd sedan 1975. Facklig förtroendeman i NCC.  
Arbetstagarrepresentant för Ledarna. Övriga uppdrag: Ordförande Byggcheferna.  
Aktieinnehav i NCC AB: 200 B-aktier.



### SVEN FRISK

Född 1946. Snickare.  
Ordinarie ledamot sedan 1999. Anställd sedan 1978. Byggnadssnickare och facklig förtroendeman i NCC. Arbetstagarrepresentant för Svenska Byggnadsarbetareförbundet.  
Övriga uppdrag: Klubbordförande i Byggnads lokala fackklubb i Göteborg.  
Aktieinnehav i NCC AB: 0.



### KARL G SIVERTSSON

Född 1961. Snickare.  
Ordinarie ledamot sedan 2009. Anställd sedan 1986. Facklig förtroendeman i NCC.  
Arbetstagarrepresentant för Svenska Byggnadsarbetareförbundet. Övriga uppdrag: Avdelningsordförande i Byggnads Jämtland-Härjedalen.  
Aktieinnehav i NCC AB: 0.



### KARL-JOHAN ANDERSSON

Född 1964. Beläggningsarbetare.  
Suppleant sedan 2007. Anställd sedan 1984. Beläggningsarbetare och facklig förtroendeman i NCC. Arbetstagarrepresentant för SEKO. Övriga uppdrag: Ersättare SEKO förbundsstyrelse.  
Ledamot SEKO Väg och Ban Skåne. Ordförande beläggningssektion Skåne.  
Aktieinnehav i NCC AB: 0.



### LIS KARLEHEM

Född 1963. Systemförvaltare.  
Suppleant sedan 2009. Anställd sedan 1999. Arbetstagarrepresentant för Unionen (f.d. Svenska Industritjänstemannaförbundet). Systemförvaltare på IT Sverige.  
Aktieinnehav i NCC AB: 0.



## SEKRETERARE

### HÅKAN BROMAN

Född 1962. Fil.kand. och jur.kand. Chefsjurist i NCC AB. Styrelsens sekreterare i NCC AB sedan 2009.  
Aktieinnehav i NCC AB: 500 B-aktier.



## KONCERNLEDNING

**OLLE EHLÉN**

Född 1949. Civ.ing. Vd och koncernchef sedan 2007. Tidigare vice vd och chef NCC Construction Sweden sedan 2001. Anställd i NCC sedan 1973. Tidigare erfarenheter bland annat regionchef Hus Stockholm, byggstabschef anläggningsverksamhet, chef affärs- och teknikutveckling inom byggverksamhet, avdelningschef ombyggnad. Aktieinnehav i NCC AB: 10 900 B-aktier.

**TOMAS CARLSSON**

Född 1965. Civ.ing. och MBA. Chef NCC Construction Sweden sedan 2007. Anställd i NCC sedan 1991. Tidigare erfarenheter bland annat regionchef Väst NCC Construction Sweden 2005–2006, chef NCC Roads Nya Marknader (Polen, Baltikum och S:t Petersburg) 2000–2005, produktionschef Skanska 1999–2000 (Södra Länken), arbetschef NCC Industri (Ballast) 1997–1999, olika befattningar inom NCC:s anläggningsverksamhet 1991–1996.

Aktieinnehav i NCC AB: 4 000 B-aktier.

**TORBEN BIILMANN**

Född 1956. Byggnadsingenjör. Chef NCC Construction Denmark sedan 2006. Anställd i NCC sedan 1984 (i dåvarande Rasmussen & Schiøtz som förvärvades av NCC 1996), Tidigare erfarenheter bland annat vice vd i NCC Construction Denmark med ansvar för bland annat strategi, verksamhetsutveckling och boendeinvesteringar 2005–2006, olika chefsbefattningar i NCC Construction Denmark sedan 1990.

Aktieinnehav i NCC AB: 0.

**TIMO U. KORHONEN**

Född 1952. Civ.ing. Chef NCC Construction Finland sedan 2001. Anställd i NCC 1988–1993 och från 1998. Tidigare erfarenheter bland annat regionchef Puolimatka, affärsområdeschef Lemminkäinen Construction, vd i NCC International. Övriga uppdrag: Ordförande i Byggnadsindustri RT rf, Ömsesidiga Pensionsförsäkringsbolaget Etera.

Aktieinnehav i NCC AB: 0.

**PETER GJÖRUP**

Född 1959. Civ.ing. Chef NCC Construction Norway sedan 2007. Anställd i NCC sedan 1984. Tidigare erfarenheter bland annat chef Region Norrland inom NCC Construction Sweden, olika befattningar inom såväl anläggning som husbyggande.

Aktieinnehav i NCC AB: 53 A-aktier.

**JOACHIM HALLENGREN**

Född 1964. Civ.ing. Chef NCC Property Development sedan 2009. Anställd i NCC sedan 1995. Tidigare erfarenhet bland annat Sverigechef NCC Property Development 2007–2009, regionchef Väst NCC Property Development 2004–2007, regionchef Syd NCC Property Development 2003–2004, olika befattningar inom NCC:s fastighetsutvecklingsverksamhet 1995–2003.

Aktieinnehav i NCC AB: 2 000 B-aktier.



**PETER WÅGSTRÖM**

Född 1964. Civ.ing. Chef NCC Housing sedan 1 januari 2009 och chef NCC Property Development till och med 31 mars 2009. Anställd i NCC sedan 2004. Tidigare erfarenheter bland annat Sverigechef NCC Property Development 2004–2006, olika chefsbefattningar inom Drott (sedermera Fabege) 1998–2004 och ingick i Drotts koncernledning 2000–2004, olika befattningar inom Skanskas fastighetsverksamhet 1991–1998. Övriga uppdrag: Ordförande för ASPECT (Association for Chartered Surveying, Property Evaluation and Transactions).  
Aktieinnehav i NCCAB: 2 000 B-aktier.

**GÖRAN LANDGREN**

Född 1956. Civ.ing. Chef NCC Roads sedan 2006. Anställd i NCC sedan 1981. Tidigare erfarenheter bland annat vice vd NCC Construction Sweden med ansvar för marknad, affärsutveckling och dotterbolag 2004–2006, olika befattningar inom såväl anläggnings- som husbyggande 1981–2001. Anställd i Peab som Chef Division Anläggning 2001–2003.  
Aktieinnehav i NCC AB: 0.

**HÅKAN BROMAN**

Född 1962. Fil.kand. och jur.kand. Chefsjurist NCC AB sedan 2009. Anställd i NCC sedan 2000. Tidigare erfarenheter bland annat bolagsjurist NCC International Projects och NCC Property Development 2000–2008, bolagsjurist ABB/Daimler Chrysler Transportation 1996–2000, Ekelunds advokatbyrå 1993–1996, domstolsväsendet 1991–1993, verksam inom European International Contractors (EIC) sedan 2001.  
Aktieinnehav i NCC AB: 500 B-aktier.

**ANN-SOFIE DANIELSSON**

Född 1959. Civ.ek. Chief Financial Officer sedan 2007 och ekonomidirektör sedan 2003. Anställd i NCC sedan 1996. Tidigare erfarenheter bland annat ekonomichef och koncerncontroller NCC AB 1999–2003, koncernredovisningschef NCC AB 1996–1999, koncernredovisningschef Nynäs AB 1993–1995. Auktoriserad revisor Tönnerviksgruppen och KPMG 1984–1992. Övriga uppdrag: Ledamot i Svenska Kraftnät.  
Aktieinnehav i NCC AB: 1 000 B-aktier.

**ANNICA GERENTZ**

Född 1960. Civ.ek. Kommunikationsdirektör sedan 2004. Anställd i NCC sedan 2000. Tidigare erfarenheter bland annat chef investerarrelationer NCC AB sedan 2000, vd och skribent tidningen Börsveckan 1998–2000, redaktör Nyhetsbrevet Risk & Försäkring 1996–1998, journalist Nyhetsbyrån Direkt 1989–1996, bland annat som redaktionschef, journalist Dagens Industri 1987–1989, Expressen 1983–1987. Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Sveriges Informationsförening.  
Aktieinnehav i NCC AB: 0.

**ÖVRIG LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE\*****MATS PETERSSON**

Född 1961. Fil.kand. Personaldirektör sedan 2007, personalchef NCC Construction Sweden sedan 2005. Anställd i NCC sedan 2005. Tidigare erfarenheter bland annat personalchef Manpower AB 1999–2005, personalchef SSP Restaurants samt Eurest 1993–1999, chef kabinavdelningen, utbildningschef, säljare och steward Scanair 1985–1993, reseledare, platsansvarig samt säljare Fritidsresor 1981–1985.  
Aktieinnehav i NCC AB: 0.

\* Direktrapporterande till koncernchefen.

## NCC-AKTIE

Det svaga börsåret 2008 följdes av ett lika exceptionellt starkt 2009. Stockholmsbörsen återhämtade hela nedgången från föregående år och NCC:s aktie steg med 139 procent. Totalavkastningen (kursutvecklingen plus utdelning) uppgick till 147 procent. Kursen på NCC:s aktier vid årets slut motsvarade ett börsvärde på 12,8 Mdr SEK.

NCC:s aktier introducerades på Stockholmsbörsen 1988 under namnet Nordstjärnan. Aktien är noterad på Nasdaq OMX Stockholm/Large Cap (Stora bolag).

### KURSUUTVECKLING OCH HANDEL

Efter den globala finanskrisen vände världens börser kraftigt uppåt under 2009. Det ska dock ses mot bakgrund av de generellt stora nedgångarna under 2008. Stockholmsbörsen steg med 47 procent. NCC:s B-aktie noterade en ökning med 139 procent. Det kan jämföras med OMX branschindex som steg med 73 procent.

Under året omsattes totalt cirka 141 miljoner NCC-aktier, varav 87 procent på Nasdaq OMX Stockholm och 13 procent på andra marknadsplatser.<sup>1)</sup> Omsättningshastigheten för A-aktien på Stockholmsbörsen var 2 (4) procent och för B-aktien 185 (204) procent. Omsättningshastigheten på Large Cap listan var 126 procent och på Stockholmsbörsen totalt 119 procent.

### ÄGARSTRUKTUR

Största enskilda aktieägare i NCC är Nordstjärnan AB. Swedbank Robur fonder samt SEB fonder ökade sina innehav under året medan AMF Pension och Alelecta minskade. Andelen utländska aktieägare ökade till 21 procent av kapitalet med de största ägarandelarna i USA och Storbritannien. Norska staten kom in som ny bland de tio största ägarna. Den vid årsskiftet näst största ägaren L E Lundbergföretagen AB sålde hela sitt innehav i början av 2010. Aktuell ägar- tabell finns på [www.ncc.se](http://www.ncc.se).

<sup>1)</sup> Med införandet av EU:s MIFID direktiv, har strukturen för aktiehandel i Europa förändrats. Nu kan en aktie handlas på andra marknadsplatser än de börser där den är noterad, och handeln har därmed blivit mer fragmenterad.

### ÅTERKÖP OCH OMVANDLING AV AKTIER

Vid årsskiftet fanns 21 138 återköpta aktier i eget förvar, vilka härrör från ett sedan 2007 avslutat optionsprogram.

År 1996 infördes möjlighet för ägare av A-aktier att omvandla dessa till B-aktier. Under 2009 omvandlades 4 miljoner (518 400) aktier och sedan 1996 har totalt 21,4 miljoner aktier omvandlats. Ytterligare 10,8 miljoner aktier omvandlades i februari 2010. Begäran om omvandling görs skriftligt till styrelsen.

### UTDELNING OCH UTDELNINGSPOLICY

NCC:s utdelningspolicy är att minst hälften av resultatet efter skatt ska delas ut. För 2009 föreslår styrelsen en utdelning om 6,00 (4,00) SEK per aktie. Den föreslagna utdelningen uppgår till 650 (434) MSEK, vilket motsvarar 52 procent av årets resultat efter skatt.

Den totala avkastningen (beräknad som kursutveckling och utbetald utdelning i förhållande till värdet på NCC:s aktie vid årets början) var 2009 cirka 147 (-49) procent för NCC B. Genomsnittet för Stockholmsbörsen, räknat enligt Six Return Index, var 53 (-39) procent.

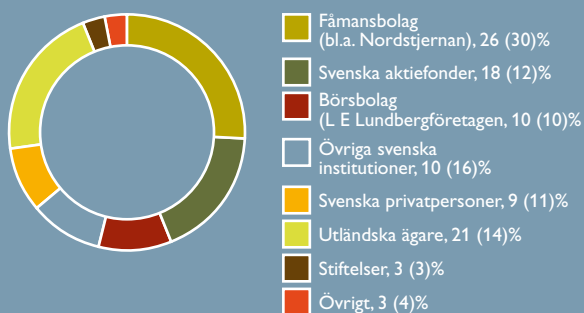
### NCC-aktien på Stockholmsbörsen 2009

	A-aktien	B-aktien
Totalt antal aktier; st <sup>1)</sup>	42 396 448	66 018 236
Röstvärde	10 röster	1 röst
Omsatt antal totalt inkl efteranmälda	1 025 388	122 074 668
Omsatt antal genomsnitt/dag	4 085	486 353
Omsättningshastighet, %	2	185
Kurs vid årets början, SEK	46,10	49,50
Kurs vid årets slut, SEK	118,00	118,25
Högst betalt, SEK	121,50	121,25
Lägst betalt, SEK	43,90	43,50
Betavärde <sup>2)</sup>	1,23	1,54
Utbetald utdelning, SEK	4,00	4,00
Total avkastning, %	165	147

<sup>1)</sup> Exklusive återköpta aktier.

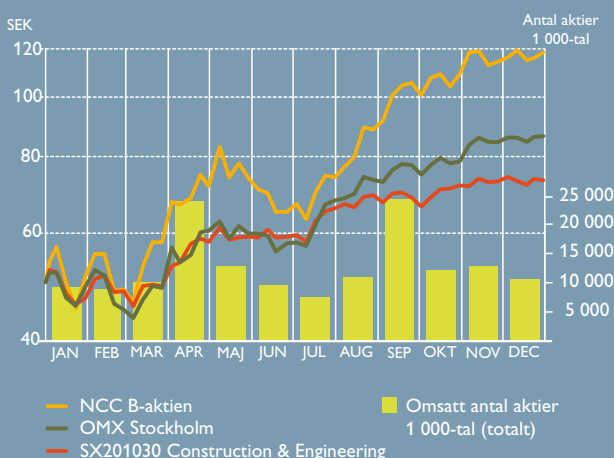
<sup>2)</sup> Mätt på 250 dagar per den sista december.

### Ägarkategorier, andel av kapital



Det utländska ägandet i NCC ökade under 2009 från 14 till 21 procent. Även svenska aktiefonder ökade sitt ägande medan övriga svenska institutioner minskade.

### Kursutveckling 2009



## NCC-aktien under 5 år

	2005	2006	2007	2008	2009
Börskurs vid årets utgång, NCC B, SEK	142,50	187,50	139,00	49,50	118,25
Börsvärde, MSEK	15 282	20 242	14 999	5 209	12 809
Resultat per aktie, SEK <sup>1)</sup>	10,86	15,74	20,73	16,69	11,63
Ordinarie utdelning, SEK	5,50	8,00	11,00	4,00	6,00 <sup>2)</sup>
Extra utdelning, SEK	10,00	10,00	10,00	–	–
Direktavkastning, %	10,9	9,6	15,1	8,1	5,1
Total avkastning, % <sup>3)</sup>	78	42	–16	–49	147
Antal aktier vid årets utgång (miljoner)	107,2	108,1	108,4	108,4	108,4

Nyckeltal per aktie finns i Tioårsöversikten på s. 94.

<sup>1)</sup> Efter skatt och full utspädning.

<sup>2)</sup> Förelagda utdelning.

<sup>3)</sup> Kursutveckling och utbetald utdelning i förhållande till värdet på NCC:s aktie vid årets början.

## A- och B-aktier

	A-aktier	B-aktier	Totalt A- och B-aktier
Antal aktier per 31/12 1999	63 111 682	45 324 140	108 435 822
Omvandling av A-aktier till B-aktier 2000–2008	–16 715 234	16 715 234	
Återköpta aktier 2000–2003		–6 035 392	–6 035 392
Försäljning av återköpta aktier 2005–2007		6 014 254	6 014 254
<b>Antal aktier per 31/12 2008</b>	<b>46 396 448</b>	<b>62 018 236</b>	<b>108 414 684</b>
Omvandling av A-aktier till B-aktier 2009	–4 000 000	4 000 000	
<b>Antal aktier per 31/12 2009<sup>1)</sup></b>	<b>42 396 448</b>	<b>66 018 236</b>	<b>108 414 684</b>
Antal röster	423 964 480	66 018 236	489 982 716
Procent av röster	87	13	100
Procent av kapital	39	61	100
Slutkurs 31/12 2009	118,00	118,25	
Börsvärde, MSEK	5 003	7 807	12 809

<sup>1)</sup> Under perioden 1 januari–28 februari 2010 omvandlades i 10 850 000 A-aktier till B-aktier.

 Fördelning efter aktieinnehav per den 31 december 2009<sup>1)</sup>

Aktieinnehav	Antal aktieägare	Procent av antal ägare	Antal aktier	Procent av aktiekapital
1–500	23 817	73,7	4 297 422	3,9
501–1 000	4 649	14,4	3 937 840	3,6
1 001–10 000	3 405	10,5	9 602 835	8,8
10 001–100 000	327	1,0	9 860 802	9,1
100 001–1 000 000	108	0,3	33 498 837	31,0
1 000 001–	10	0,1	47 216 948	43,6
<b>Totalt</b>	<b>32 317</b>	<b>100,0</b>	<b>108 414 684</b>	<b>100,0</b>

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

(Källa: Euroclear Sweden AB)

## Ägarstruktur per den 31 december 2009

Ägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Procentandel <sup>1)</sup>	
			Kapital	Röster
Nordstjernan AB	25 000 000		23,1	51,0
L E Lundbergföretagen AB <sup>2)</sup>	10 850 000		10,0	22,1
Swedbank Robur fonder	2 219 417	6 378 471	7,9	5,8
SEB fonder		3 096 611	2,9	0,6
Nordea fonder		2 620 062	2,4	0,5
Skandia Liv	988 175	743 072	1,6	2,2
Unionen		1 472 028	1,4	0,3
DFA fonder (USA)	27 992	1 395 949	1,3	0,3
Catella fonder		1 217 654	1,1	0,2
Norska staten		1 190 918	1,1	0,2
<b>Summa 10 största ägare</b>	<b>39 085 584</b>	<b>18 114 765</b>	<b>52,8</b>	<b>83,2</b>
Övriga aktieägare i Sverige	3 146 266	28 463 857	29,1	12,4
Övriga aktieägare i utlandet	164 598	19 439 614	18,1	4,4
<b>Totalt</b>	<b>42 396 448</b>	<b>66 018 236</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Återköpta aktier		21 138		
<b>Totalt antal aktier</b>	<b>42 396 448</b>	<b>66 039 374</b>		

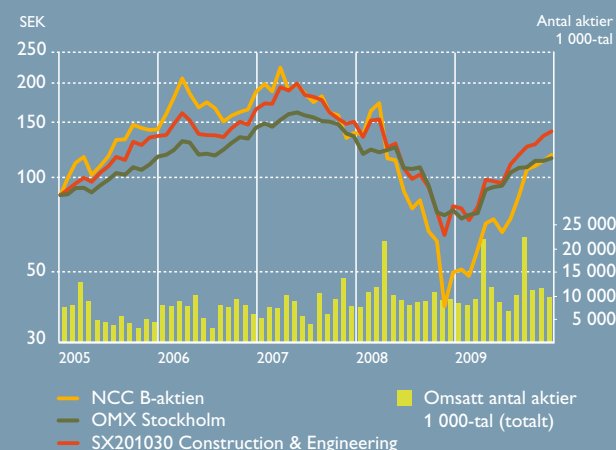
<sup>1)</sup> Efter avdrag för återköpta aktier.

<sup>2)</sup> L E Lundbergföretagen AB sålde hela sitt innehav i februari 2010.

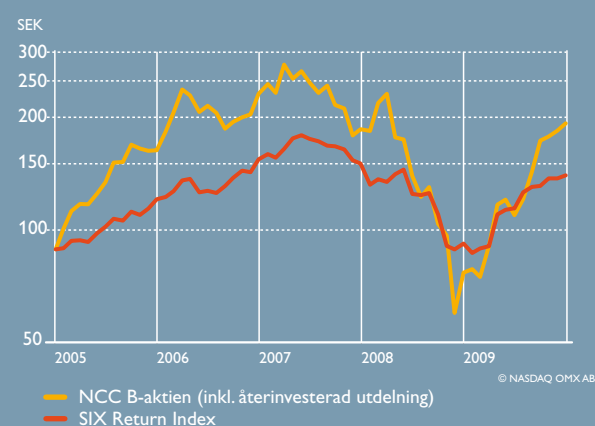
I samband med försäljningen omvandlades A-aktierna till B-aktier.

(Källa: SIS Ägarservice och Euroclear Sweden AB)

## Kursutveckling och omsättning 2005–2009



## Totalavkastning 2005–2009



# EKONOMISK INFORMATION/KONTAKT

NCC lämnar ekonomisk information för verksamhetsåret 2010 vid följande tillfällen:

14 april	Årsstämma
10 maj	Delårsrapport januari–mars
19 augusti	Halvårsrapport januari–juni
9 november	Delårsrapport januari–september
Februari 2011	Bokslutskommuniké 2010

NCC:s delårsrapporter finns att hämta på NCC:s webbplats, [www.ncc.se](http://www.ncc.se), där all information om NCC-koncernen finns samlad på svenska och engelska. Länkar finns till kortfattade beskrivningar även på andra språk som franska, kinesiska och ryska. På webbplatsen 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 NCC:s A- och B-aktie med uppdatering var 15 minut varje handelsdag samt relevanta nyckeltal. På webbplatsen återfinns pressmeddelanden dels från koncernen, NCC AB, dels lokala pressmeddelanden från respektive land. De är sorterade årsvis och med en sökbar funktion.

Den som vill beställa ekonomisk information från NCC kan antingen använda beställningsformuläret på webb-

platsen [www.ncc.se](http://www.ncc.se), skicka e-post till [ir@ncc.se](mailto:ir@ncc.se), skriva till NCC AB, 170 80 Solna, ringa till NCC AB på telefon 08-585 510 00 eller skicka fax till nummer 08-85 77 75.

Ansvarig för aktieägarfrågor och finansiell information för NCC-koncernen är Johan Bergman, telefon 08-585 523 53, e-post: [ir@ncc.se](mailto:ir@ncc.se).

## ÅRSSTÄMMA

Årsstämma hålls den 14 april 2010 kl. 16.30.

Plats: Grand Hôtel, Vinterträdgården, Royals entré, Stallgatan 6, Stockholm. Anmälan kan ske per post under adress NCC AB, att: Lisbeth Karlsson, 170 80 Solna, via koncernens webbplats [www.ncc.se](http://www.ncc.se), per telefon 08-585 522 61, telefax 08-585 517 56 eller per e-post: [lisbeth.m.karlsson@ncc.se](mailto:lisbeth.m.karlsson@ncc.se). Vid anmälan ska uppges namn, person- eller organisationsnummer, adress och telefonnummer samt registrerat aktieinnehav.

Inregistrering till årsstämman börjar kl. 15.30. Kallelse till årsstämman finns på NCC:s webbplats, [www.ncc.se](http://www.ncc.se) och var införd i svenska dagstidningar i mitten av mars.

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

Adresser till bolagen i NCC-koncernen finns på [www.ncc.se](http://www.ncc.se).

## AKTIEÄGARINFORMATION PÅ NCC.SE

På NCC:s hemsida under fliken Investor Relations hittar du all finansiell information kring NCC-koncernen och det som rör dig som är aktieägare i NCC.

**KURSINFORMATION.** Kursinformation finns med 15 minuters fördröjning och du har även möjlighet att se totalavkastning (inklusive återinvesterade utdelningar) och jämföra NCC-aktiens utveckling med nordiska konkurrenter.

**ANALYTIKERLISTA.** Här finns en lista över de analytiker som löpande följer NCC.

**AKTIEÄGARSERVICE.** På vår Aktieägarservice kan du prenumerera på den information du önskar få, och även bestämma i vilken form du vill ha den – på papper eller via e-post.

The screenshot shows the NCC Investor Relations website. At the top, there is a navigation menu with links for NCC-koncernen, NCC i efter, Aktieägarservice, Delårsrapporter, Finansiella rapporter, Årsredovisningar, Finansiella nyheter och värdepapper, Låntagarprogram (IFN), Årsredovisning, and Kapitalmarknadsbolag. The main content area is titled "INVESTOR RELATIONS" and includes a "NCC KALENDER 2010" section with the following events:

14 april	Årsstämma i Stockholm
18 april	Finansiella konferensdag
23 april	Finansiella konferensdag
19 maj	Delårsrapport januari–mars 2010
19 aug	Delårsrapport januari 2010
9 nov	Delårsrapport januari 2010

Below the calendar, there are sections for "FINANSIELLA NYHETER" and "PRESSMEDDELANDEN".

**MER INFORMATION/  
KONTAKTPERSON.**  
Johan Bergman  
IR-ansvarig  
Tel: 08-585 523 53  
E-post: [ir@ncc.se](mailto:ir@ncc.se)

# DEFINITIONER/ORDLISTA

## FINANSIELLA NYCKELTAL

**Andel riskbärande kapital:** Summan av eget kapital och uppskjutna skatteskulder i procent av summa tillgångar.

**Avkastning på eget kapital:** Årets resultat enligt resultaträkningen exklusive minoritetens andel, i procent av genomsnittligt eget kapital.

**Avkastning på sysselsatt kapital:** Resultatet efter finansnetto inklusive resultat från andelar i intressebolag med återläggning av räntekostnader, i procent av genomsnittligt sysselsatt kapital.

**Avkastning på totalt kapital:** Resultat efter finansnetto inklusive resultat från andelar i intresseföretag plus finansiella kostnader, i procent av genomsnittlig balansomslutning.

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

**Driftnetto:** Resultat från fastighetsförvaltning före avskrivningar.

**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 balansdagens utestående räntebärande skulder.

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

**Nettolåneskuld:** Räntebärande skulder och avsättningar minus finansiella tillgångar inklusive likvida medel.

**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 resultatavräknad fakturering på avslutade projekt.

**Ordergång:** 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 igångsättning fattats samt sålda färdigställda bostäder från lager.

**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 hänförligt till NCC:s aktieägare dividerat med ett vägt genomsnitt av antal aktier under året.

**Räntetäckningsgrad:** Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader.

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

**Skuldsättningsgrad:** Nettolåneskuld dividerad med eget kapital.

**Soliditet:** Summan av eget kapital 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.

**Total avkastning:** Kursutveckling under året plus utbetald utdelning dividerat med aktiekursen vid årets ingång.

**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 finansiella poster i procent av årets nettoomsättning.

## BRANSCHRELATERADE DEFINITIONER

**Ballast:** Vanlig benämning på grus och sönderdelat material, främst bergmaterial, som används för bygg- och anläggningsändamål.

**Byggbkostnad:** Kostnad för uppförande av byggnad inklusive byggnadstillbehör, anslutningsavgifter, övriga byggherrekostnader och moms. I byggbkostnader ingår inte kostnad för mark.

**Byggrätt:** Bedömd möjlighet att bebygga ett markområde. För bostäder motsvarar en byggrätt antingen en lägenhet, radhus eller fristående småhus. För att förfoga över en byggrätt krävs antingen ägande av marken eller option på att äga marken. För kommersiella fastigheter mäts byggrätter i kvadratmeter.

**Direktavkastningskrav:** Avkastningskravet från NCC Property Developments och NCC Housings beställare på investeringen som ska uppnås genom hyresgarantier. Driftsintäkter minus driftskostnader dividerat med investeringsvärdet, även kallat yield.

**Egen regi:** När NCC för egen utveckling anskaffar mark, projekterar och bygger, samt därefter säljer. Avser både boendeprojekt och kommersiella fastighetsprojekt.

### 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.

**Funktionskontrakt:** Ett avtal där kunden ställer funktionskrav i stället för detaljerade material- och utförandekrav och som ofta löper över flera år.

**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 samverkansform i bygg- och anläggningsbranschen där byggherren, konsulterna och entreprenören tidigt i processen etablerar ett öppet och förtroendefullt samarbete, baserat på gemensamma mål, gemensamma aktiviteter och gemensamma ekonomiska intressen, i syfte att optimera projektet.

**Plattformer:** Gemensamma standardiserade tekniska lösningar. Finns för allt från idrottshallar, kontor, logistikanläggningar, till broar, småhus och flerbostadshus.

**Uthyrningsgrad:** Hur stor andel av förväntade hyresintäkter som motsvaras av tecknade hyreskontrakt (även kallad ekonomisk uthyrningsgrad).

Produktion: NCC och Hallvarsson & Halvarsson.

Fotografer: Søren Witt Andersen s. 13. Kenneth Bengtsson s. 31. Bruno Ehms omslag, s. 17, s. 19, s. 30, s. 36. Thomas Fahlander insida omslag, s. 6, s. 21, s. 31. Jenny Gaultz s. 1, s. 35. Getty Images s. 37. Carl Magnus Hegde Naess s. 14. Sten Jansin insida omslag, s. 1, s. 3, s. 5, s. 13, s. 18, s. 25, s. 27, s. 36. Anne-Beth Jensen/Byggeindustrien s. 11. Tom Jersø s. 8. Knut Koivisto s. 102 – 105. Mikael Lindén s. 11. Niklas Lundberg s. 21. Anna Emilia Lundgren s. 23. Cato A. Mørk s. 1, s. 15, s. 34, s. 37. Henrik Ottosson s. 37. Paatela-Paatela & Co Oy s. 15. Per Petersson (www.perpixel.se) s. 15. Mikael Röhr s. 1, s. 11. Jørgen Strohbach s. 11. Kimmo Torkkeli s. 18. Jørgen True s. 2. Anders Wejrot s. 27

Tryck: Elanders i Falköping, 2010.

NCC är ett av de ledande nordiska bygg- och fastighetsutvecklingsföretagen med en omsättning på 52 Mdr SEK och 18 000 anställda. Med Norden som hemmamarknad är NCC verksamt inom hela värdekedjan – utvecklar och bygger bostäder, kommersiella fastigheter, industrilokaler och offentliga byggnader, vägar och anläggningar samt övrig infrastruktur. NCC erbjuder även insatsvaror för byggproduktion samt ansvarar för beläggning och vägservice. NCC skapar framtidens miljöer för arbete, boende och kommunikation med ett ansvarsfullt byggande som ger hållbart samspel mellan människa och miljö.

