

---

# Tillägg till Grundprospekt

---

avseende

## Medium Term Notes-program om 5 miljarder kronor för NCC Treasury AB (publ) med borgen utfärdad av NCC AB (publ)

**Tillägg till NCC Treasury AB (publ) grundprospekt, vilket godkänts och registrerats av Finansinspektionen den 22 oktober 2012 (diariernr. 12-10244) ("Grundprospektet").**

Detta tillägg har upprättats i enlighet med 2 kap. 34§ lag (1991:980) om handel med finansiella instrument och har godkänts och registrerats av Finansinspektionen den 5 november 2012 (diariernr. 12-11605). Tillägget har publicerats på [www.ncc.se](http://www.ncc.se) den 5 november 2012.

Detta tillägg är en del av Grundprospektet och skall läsas tillsammans med Grundprospektet och eventuella tilläggsprospekt.

Detta tillägg upprättas med anledning av att NCC AB (publ), borgensman under programmet, den 26 oktober 2012 offentliggjort sin delårsrapport för 1 januari – 30 september 2012.

Rätt att återkalla anmälan, samtycke till köp eller liknande med anledning av publiceringen av detta tillägg ska utnyttjas senast två dagar från publicering, sista dag för återkallelse är därmed den 7 november 2012.

# Delårsrapport

## 1 januari – 30 september 2012

### 1 juli – 30 september 2012

- Ordergång 13 160 (12 499) MSEK
- Nettoomsättning 13 765 (13 033) MSEK
- Resultat efter finansiella poster 734 (553) MSEK
- Periodens resultat efter skatt 563 (413) MSEK
- Resultat per aktie 5,20 (3,79) SEK

### 1 januari – 30 september 2012

- Ordergång 40 336 (42 935) MSEK
- Nettoomsättning 38 157 (34 416) MSEK
- Resultat efter finansiella poster 1 010 (729) MSEK
- Periodens resultat efter skatt 773 (544) MSEK
- Resultat per aktie 7,13 (5,00) SEK

MSEK	2012 Jul-sep	2011 Jul-sep	2012 Jan-sep	2011 Jan-sep	Okt 11 - sep 12	2011 Jan-dec
Ordergång	13 160	12 499	40 336	42 935	55 268	57 867
Nettoomsättning	13 765	13 033	38 157	34 416	56 276	52 535
Rörelseresultat	814	612	1 202	876	2 343	2 017
Resultat efter finansiella poster	734	553	1 010	729	2 089	1 808
Periodens resultat efter skatt	563	413	773	544	1 541	1 312
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	5,20	3,79	7,13	5,00	14,22	12,08
Kassaflöde före finansiering	-492	-403	-3 913	-3 110	-3 207	-2 404
Avkastning på eget kapital efter skatt, %					20	17
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	0,6	1,2	0,6	1,2	0,5
Nettolåneskuld	9 024	4 621	9 024	4 621	9 024	3 960



#### INNEHÅLL

VD-kommentar	2
Koncernens utveckling	3
NCC:s Construction-enheter	5
NCC Roads	7
NCC Housing	8
NCC Property Development	10
Räkenskaper, koncernen	12
Noter, koncernen	15
Räkenskaper, moderbolaget	17
Noter, moderbolaget	18
Redovisning per geografisk marknad och kvartalsöversikt	21
Nyckeltal	22
Kort om NCC	23

## Kommentar från vd Peter Wågström

### SVÅRBEDÖMDA MARKNADER

Under tredje kvartalet försvagades efterfrågan på den nordiska byggmarknaden när det gäller bostäder och övriga hus. Anläggningsmarknaden var dock stabil men med lokala variationer.

Vi förväntar oss en svag marknad i slutet på 2012 och inledningen av 2013. Men sett till helåret 2013 bedömer vi att bygginvesteringarna kommer att vara i nivå med 2012 eller öka något.

### NCC ÄR VÅL RUSTAT

Vi har haft en bra ordergång under 2012 även om den är något lägre än förra året. I tredje kvartalet ökade ordergången med 5 procent jämfört med förra året och orderboken är på en hög nivå. Av den totala orderstocken på 48,5 Mdr SEK ska drygt 80 procent upparbetas under fjärde kvartalet och 2013.

### BRA RESULTAT – I LINJE MED MINA FÖRVÄNTNINGAR

Vårt resultat efter finansiella poster för det tredje kvartalet förbättrades till 734 (553) MSEK. Även lönsamheten ökade jämfört med föregående år och rörelsemarginalen steg till 5,9 (4,7) procent.

### BÄTTRE LÖNSAMHET I BYGGVERKSAMHETEN

Det är glädjande att samtliga våra Construction-enheter har förbättrat lönsamheten. Byggverksamhetens rörelsemarginal steg till 3,8 (2,4) procent i det tredje kvartalet. Resultatjusteringar i projekt nära färdigställande bidrog till att resultatet förbättrades i Sverige. I Norge och Finland fortsätter resultatet successivt att förbättras och den danska byggverksamheten hade en rörelsemarginal på hela 7 procent.

### SKULDSÄTTNING ENLIGT PLAN

Vi har under de senaste åren startat fler utvecklingsprojekt vilket medfört en större projektportfölj, som i takt med upparbetning binder kapital. Skuldsättningen är också säsongsmässigt hög då vi har en hög aktivitet i vår byggverksamhet och NCC Roads. Nettolåneskulden kommer att minska under det fjärde kvartalet.

### BÄTTRE BOSTADSFÖRSÄLJNING

Vi har haft en bra bostadsförsäljning i det tredje kvartalet. Detta beror bland annat på ett bra produktutbud och att många projekt färdigställs 2012. Ett osäkert marknadsläge har medfört att vi har varit försiktiga med starter av nya bostadsprojekt 2012, vilket kommer att påverka vårt resultat 2013.

### RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER, MSEK



### STRATEGIN LIGGER FAST

Marknadsläget är svårbedömt men det är tydligt att vi nu går in i en tid med svag tillväxt. Det finns bra affärsmöjligheter även i en lågkonjunktur och vi ska utnyttja de möjligheter som ges.

Vi har en stark position på marknaden och en välfylld orderbok. Vår strategi med lönsam tillväxt ligger fast, men vi kommer att anpassa takten efter marknadsförutsättningarna. Med fokus på kassaflöde och lönsamhet fortsätter vi att bygga ett starkare NCC.

Peter Wågström, vd och koncernchef

Solna den 26 oktober 2012



## Koncernens utveckling

### SENASTE KVARTALET JULI – SEPTEMBER 2012

#### ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK

Orderingången uppgick till 13 160 (12 499) MSEK. I NCC Construction Norway ökade orderingången tack vare ett flertal större order. Den lägre orderingången för NCC Construction Sweden och NCC Construction Finland förklaras av färre stora projekt. NCC Housings orderingång var högre tack vare ett större antal orderanmälda projektstarter i Sverige och att flera paketaffärer har kontrakterats i Tyskland. Valutakurseffekter minskade orderingången med 411 MSEK jämfört med föregående år. Koncernens orderstock minskade med 568 MSEK till 48 548 MSEK. Valutakurseffekter minskade orderstocken med 714 MSEK jämfört med föregående år.

#### NETTOOMSÄTTNING

Nettoomsättningen uppgick till 13 765 (13 033) MSEK. NCC:s Construction-enheter hade en hög orderstock i början av året vilket medfört högre produktion och omsättning. NCC Housing bidrog till ökad omsättning tack vare högre intäkter från resultatavräknade bostäder till privatkunder. NCC Roads ökade sin omsättning till följd av högre priser på oljebaserade insatsvaror. Valutakurseffekter minskade omsättningen med 350 MSEK jämfört med föregående år.

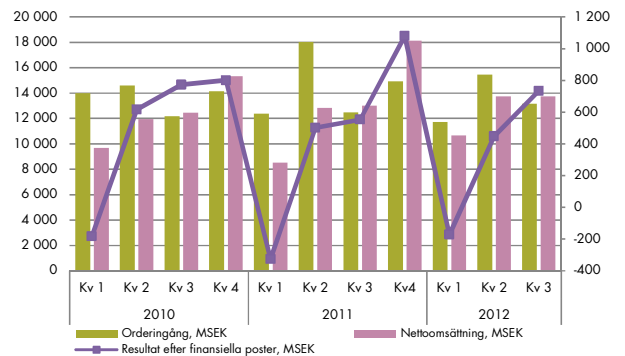
#### RESULTAT

NCC:s rörelseresultat uppgick till 814 (612) MSEK. NCC:s Construction-enheter förbättrade resultaten tack vare högre volymer och bättre marginaler. NCC Roads resultatökning förklaras främst av förbättringar i Finland. NCC Housings resultat var i nivå med föregående år om hänsyn tas till föregående års marknadskrivning om -102 MSEK. NCC Property Development redovisade ett negativt resultat till följd av färre projektförsäljningar samt nedskrivning i projekt och mark om 42 MSEK i Danmark. Finansnettot försämrades till följd av en högre nettolåneskuld och uppgick till -80 (-59) MSEK.

#### KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten var i nivå med föregående år. Resultatet efter finansiella poster förbättrades och justeringar för poster som inte påverkat kassaflödet är i allt väsentligt valutakursdifferenser. Investeringar i bostads- och fastighetsprojekt ökade samtidigt som försäljningarna av fastighetsprojekt var lägre. Kassaflödet från övrigt rörelsekapital förbättrades framförallt på grund av en ökad räntefri finansiering. NCC Construction Norway har förvärvat OKK Entreprenør AS vilket påverkade kassaflödet från investeringsverksamheten med 55 MSEK.

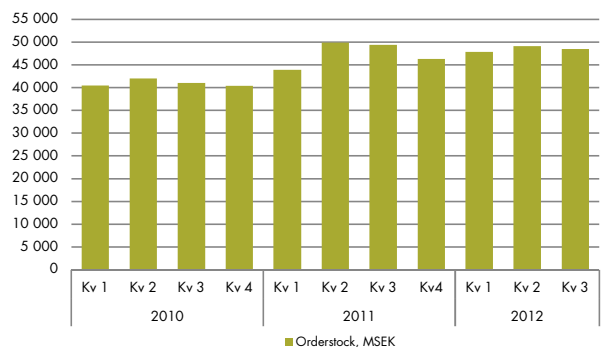
### KONCERNENS UTVECKLING



#### SÄSONGSEFFEKTER

Verksamheten inom NCC Roads och viss verksamhet inom NCC:s Construction-enheter påverkas av säsongsmissiga svängningar till följd av kall väderlek. Normalt är första kvartalet svagare jämfört med resten av året. I utvecklingsverksamheten färdigställs och överlämnas vanligtvis fler bostäder och fastigheter i det sista kvartalet, vilket påverkar omsättning och resultat. För perioden rullande tolv månader, 2012-09-30, var nettoomsättningen 56 276 (49 754) MSEK och rörelseresultatet 2 343 (1 725) MSEK.

### ORDERSTOCK



### NETTOLÅNESKULD

Nettolåneskulden (räntebärande skulder - likvida tillgångar - räntebärande fordringar) uppgick per den 30 september till 9 024 (4 621) MSEK, se även not 5, Specifikation nettolåneskuld. Per den 30 juni 2012 var nettolåneskulden 8 519 MSEK. De räntebärande skuldernas genomsnittliga löptid, exklusive lån i finländska bostadsaktiebolag och svenska bostadsrättsföreningar, uppgick till 33 (30) månader vid kvartalets utgång. NCC:s outnyttjade bindande kreditlöften uppgick vid kvartalets utgång till 3,7 (3,6) Mdr SEK med en återstående genomsnittlig löptid på 46 (20) månader.

## DELÅRSPERIODEN JANUARI – SEPTEMBER 2012

## ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK

Orderingången uppgick till 40 336 (42 935) MSEK. Orderingången var lägre i samtliga Construction-enheter förutom i Norge som till följd av flera stora projekt dubblade sin orderingång. Färre startade bostadsprojekt medförde en lägre orderingång för NCC Housing. Valutakurseffekter minskade orderingången med 282 MSEK jämfört med föregående år. Orderstocken ökade under perioden med 2 234 MSEK till 48 548 MSEK.

## NETTOOMSÄTTNING

Samtliga affärsområden redovisade en ökad omsättning och koncernens omsättning uppgick till 38 157 (34 416) MSEK. Valutakurseffekter minskade omsättningen med 297 MSEK jämfört med föregående år.

## RESULTAT

NCC:s rörelseresultat uppgick till 1 202 (876) MSEK. Resultatförbättringen förklaras av högre resultat för

samtliga affärsområden förutom NCC Roads. Störst förbättring stod NCC Housing för, där föregående år påverkades av marknedskrivningar i Danmark. Högre resultat från projekt- och markförsäljningar medförde ett högre resultat för NCC Property Development. Construction-enheternas resultat förbättrades till följd av högre produktion till förbättrade marginaler. Finansnettot försämrades till följd av en högre nettolåneskuld och uppgick till -192 (-148) MSEK.

## KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten blev, trots ett högre kassaflöde från resultatavräknade bostäder och fastigheter, lägre än föregående år på grund av ökad kapitalbindning i bostads- och fastighetsprojekt. Justeringar för poster som inte påverkat kassaflödet är i allt väsentligt valutakursdifferenser. Kapitalbindningen i övrigt rörelsekapital ökade då framför allt kortfristiga räntefria skulder minskade. Föregående år gjordes en större fyllnadsinbetalning av skatt i moderbolaget.

## NETTOLÅNESKULD

MSEK	2012 Jul-sep	2011 Jul-sep	2012 Jan-sep	2011 Jan-sep	Okt 11 - sep 12	2011 Jan-dec
<b>Nettolåneskuld ingående balans</b>	<b>-8 519</b>	<b>-4 302</b>	<b>-3 960</b>	<b>-431</b>	<b>-4 621</b>	<b>-431</b>
Kassaflöde före finansiering	-492	-403	-3 913	-3 110	-3 207	-2 404
Förvärv/Försäljning av egna aktier			-56	3	-56	3
Utdelning			-1 084	-1 084	-1 084	-1 084
Övriga förändringar nettolåneskuld	-13	84	-10	1	-55	-45
<b>Nettolåneskuld utgående balans</b>	<b>-9 024</b>	<b>-4 621</b>	<b>-9 024</b>	<b>-4 621</b>	<b>-9 024</b>	<b>-3 960</b>

## ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK

MSEK	Orderingång						Orderstock		
	2012 Jul-sep	2011 Jul-sep	2012 Jan-sep	2011 Jan-sep	Okt 11 - sep 12	2011 Jan-dec	2012 30 Sep	2011 30 Sep	2011 31 Dec
NCC Construction Sweden	4 471	5 061	14 716	19 624	20 365	25 274	18 001	23 068	20 860
NCC Construction Denmark	720	522	1 830	2 420	3 099	3 689	2 399	3 081	3 154
NCC Construction Finland	1 328	2 652	4 657	5 924	6 501	7 768	5 631	6 312	5 998
NCC Construction Norway	1 923	1 077	7 033	3 585	8 449	5 000	8 193	4 157	3 931
NCC Roads	3 299	2 865	8 970	8 401	12 400	11 830	4 719	4 111	4 705
NCC Housing	2 154	1 339	5 924	6 730	8 680	9 485	12 678	12 413	11 217
<b>Summa</b>	<b>13 895</b>	<b>13 516</b>	<b>43 130</b>	<b>46 683</b>	<b>59 494</b>	<b>63 047</b>	<b>51 620</b>	<b>53 141</b>	<b>49 865</b>
<i>varav egen regi-projekt för boendeutveckling till privatkund</i>	<i>1 596</i>	<i>1 252</i>	<i>4 773</i>	<i>6 133</i>	<i>6 946</i>	<i>8 306</i>	<i>11 392</i>	<i>11 608</i>	<i>10 550</i>
<i>fastighetsutveckling</i>	<i>622</i>	<i>1 343</i>	<i>1 527</i>	<i>1 923</i>	<i>2 406</i>	<i>2 803</i>	<i>2 382</i>	<i>2 592</i>	<i>2 901</i>
Övrigt och eliminerings	-735	-1 016	-2 794	-3 748	-4 226	-5 180	-3 072	-3 704	-3 551
<b>Koncernen</b>	<b>13 160</b>	<b>12 499</b>	<b>40 336</b>	<b>42 935</b>	<b>55 268</b>	<b>57 867</b>	<b>48 548</b>	<b>49 437</b>	<b>46 314</b>

## NETTOOMSÄTTNING OCH RÖRELSERESULTAT

MSEK	Nettoomsättning						Rörelseresultat					
	2012 Jul-sep	2011 Jul-sep	2012 Jan-sep	2011 Jan-sep	Okt 11 - sep 12	2011 Jan-dec	2012 Jul-sep	2011 Jul-sep	2012 Jan-sep	2011 Jan-sep	Okt 11 - sep 12	2011 Jan-dec
NCC Construction Sweden	5 506	5 548	17 644	15 717	25 501	23 574	227	193	477	432	821	777
NCC Construction Denmark	819	815	2 422	2 269	3 511	3 358	58	41	141	114	196	169
NCC Construction Finland	1 702	1 495	4 704	4 404	6 631	6 331	48	6	48	-3	65	14
NCC Construction Norway	1 507	1 158	3 938	3 337	5 488	4 887	31	-28	37	-17	60	6
NCC Roads	4 056	3 853	8 858	8 218	12 406	11 766	441	432	294	315	393	414
NCC Housing	1 530	1 289	4 179	3 751	7 970	7 542	77	-34	262	54	814	606
NCC Property Development	317	344	1 752	909	2 209	1 366	-27	-18	81	-41	149	28
<b>Summa</b>	<b>15 435</b>	<b>14 501</b>	<b>43 497</b>	<b>38 604</b>	<b>63 717</b>	<b>58 824</b>	<b>855</b>	<b>591</b>	<b>1 340</b>	<b>854</b>	<b>2 498</b>	<b>2 012</b>
Övrigt och eliminerings	-1 671	-1 467	-5 341	-4 187	-7 444	-6 290	-40	20	-138	23	-156	4
<b>Koncernen</b>	<b>13 765</b>	<b>13 033</b>	<b>38 157</b>	<b>34 416</b>	<b>56 276</b>	<b>52 535</b>	<b>814</b>	<b>612</b>	<b>1 202</b>	<b>876</b>	<b>2 343</b>	<b>2 017</b>

## NCC:s Construction-enheter

### MARKNADENS UTVECKLING

Skuldcris och svag tillväxt präglar den ekonomiska situationen i Europa. Efterfrågan på bostads- och övriga husentreprenader minskade under kvartalet. Efterfrågan på anläggningsmarknaden har inte påverkats i samma omfattning. NCC förväntar sig en svag marknadsinledning 2013 men att bygginvesteringarna för helåret kommer att vara i nivå med 2012 eller något högre. Den norska marknaden förväntas att utvecklas starkast medan efterfrågan på övriga av NCC:s marknader kommer att vara svagare, framförallt i Finland.

### SENASTE KVARTALET JULI – SEPTEMBER 2012

#### ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK

Den sammantagna orderingen för Construction-enheter uppgick till 8 442 (9 312) MSEK.

Orderingen i Sverige och Finland minskade till följd av färre stora projekt. I Danmark ökade orderingen från en låg nivå. Orderingen var hög i Norge tack vare flera stora projekt. Orderstocken uppgick sammantaget till 34 224 MSEK.

#### NETTOOMSÄTTNING

Nettoomsättningen ökade för Construction-enheter i Finland och Norge medan den var oförändrad i Sverige och Danmark. Sammantaget uppgick omsättningen för NCC:s Construction-enheter till 9 534 (9 016) MSEK. Ökningstakten var lägre än tidigare kvartal främst beroende på lägre orderstock i Sverige.

#### RÖRELSERESULTAT

Samtliga Construction-enheter förbättrade sina resultat

och rörelsemarginaler. I Sverige och Danmark förklaras förbättringen främst av höjda resultatprognoser i projekt som närmar sig färdigställande. Sammantaget uppgick rörelseresultatet till 364 (212) MSEK. Föregående års resultat påverkades av projektnedskrivningar i Finland och Norge.

### DELÅRSPERIODEN JANUARI – SEPTEMBER 2012

#### ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK

Den sammantagna orderingen för Construction-enheter uppgick till 28 236 (31 553) MSEK.

Orderingen minskade i Sverige, Danmark och Finland. I Norge ökade orderingen med 3,5 Mdr SEK. Under andra kvartalet erhöles en order avseende ett stort anläggningsprojekt med ett ordervärde om 1,2 Mdr SEK. Orderstocken i Norge ökade med 1,2 Mdr SEK genom förvärv av bolag. Orderstocken ökade med 281 MSEK under perioden och uppgick sammantaget till 34 224 MSEK.

#### NETTOOMSÄTTNING

Nettoomsättningen var högre än föregående år i samtliga enheter tack vare hög produktion. Sammantaget uppgick NCC:s Construction-enheters omsättning under årets första nio månader till 28 708 (25 727) MSEK.

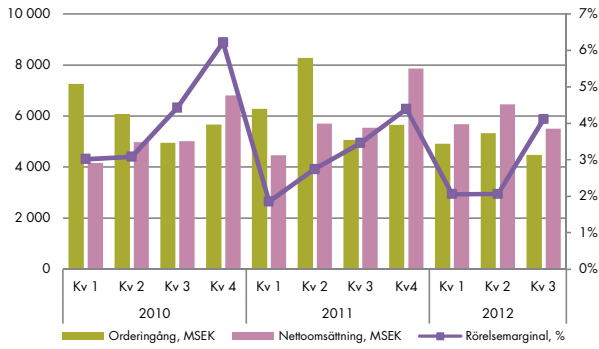
#### RÖRELSERESULTAT

Rörelseresultatet var högre än föregående år tack vare volymökningar och förbättrad lönsamhet. Årets resultat påverkades av projektnedskrivningar i Sverige och föregående år av projektnedskrivningar i Finland och Norge. Sammantaget uppgick rörelseresultatet till 703 (526) MSEK.

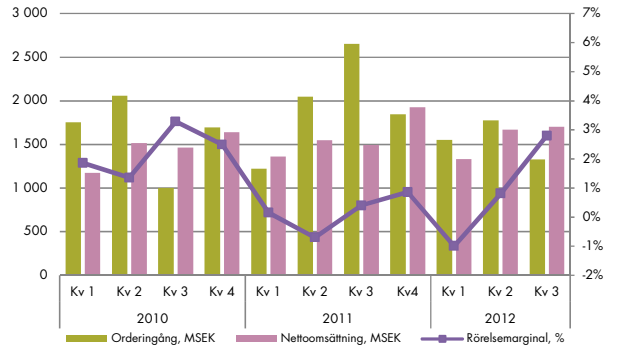
MSEK	2012 Jul-sep	2011 Jul-sep	2012 Jan-sep	2011 Jan-sep	Okt 11 - sep 12	2011 Jan-dec
<b>NCC Construction Sweden</b>						
Orderingång	4 471	5 061	14 716	19 624	20 365	25 274
Orderstock	18 001	23 068	18 001	23 068	18 001	20 860
Nettoomsättning	5 506	5 548	17 644	15 717	25 501	23 574
Rörelseresultat	227	193	477	432	821	777
Rörelsemarginal, %	4,1	3,5	2,7	2,7	3,2	3,3
<b>NCC Construction Denmark</b>						
Orderingång	720	522	1 830	2 420	3 099	3 689
Orderstock	2 399	3 081	2 399	3 081	2 399	3 154
Nettoomsättning	819	815	2 422	2 269	3 511	3 358
Rörelseresultat	58	41	141	114	196	169
Rörelsemarginal, %	7,0	5,0	5,8	5,0	5,6	5,0
<b>NCC Construction Finland</b>						
Orderingång	1 328	2 652	4 657	5 924	6 501	7 768
Orderstock	5 631	6 312	5 631	6 312	5 631	5 998
Nettoomsättning	1 702	1 495	4 704	4 404	6 631	6 331
Rörelseresultat	48	6	48	-3	65	14
Rörelsemarginal, %	2,7	0,4	1,0	-0,1	1,0	0,2
<b>NCC Construction Norway</b>						
Orderingång	1 923	1 077	7 033	3 585	8 449	5 000
Orderstock	8 193	4 157	8 193	4 157	8 193	3 931
Nettoomsättning	1 507	1 158	3 938	3 337	5 488	4 887
Rörelseresultat	31	-28	37	-17	60	6
Rörelsemarginal, %	2,1	-2,4	1,0	-0,5	1,1	0,1



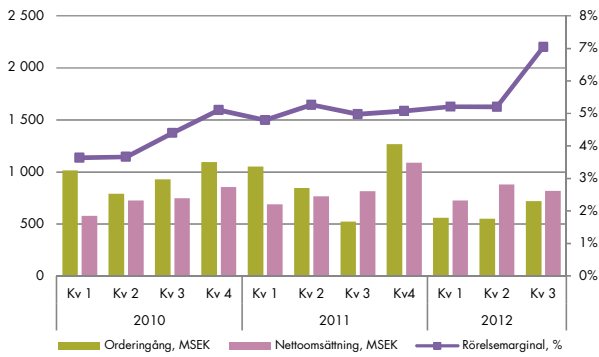
NCC CONSTRUCTION SWEDEN



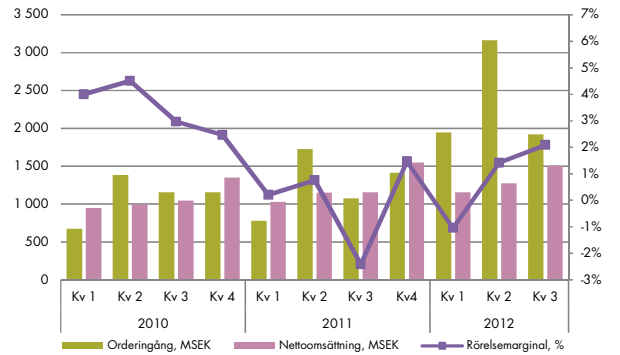
NCC CONSTRUCTION FINLAND



NCC CONSTRUCTION DENMARK



NCC CONSTRUCTION NORWAY



## NCC Roads

### MARKNADENS UTVECKLING

Efterfrågan på stenmaterial minskade i det tredje kvartalet medan efterfrågan på asfalt var oförändrad jämfört med föregående år. För 2013 förväntar sig NCC en stabil utveckling med en efterfrågan i nivå med 2012 för asfalt. Efterfrågan på stenmaterial förväntas minska något jämfört med 2012. Vägserviceverksamheten är förhållandevis okänslig för konjunkturen och möjligheterna att växa är relativt goda då fler kommunala kontrakt konkurransutsätts.

### SENASTE KVARTALET JULI – SEPTEMBER 2012

#### NETTOOMSÄTTNING

Omsättningen ökade till följd av högre priser på oljebaserade insatsvaror och uppgick till 4 056 (3 853) MSEK. Sålida volymer stenmaterial var något lägre än föregående år. Volymen asfalt och vägservice var i nivå med föregående år.

#### RÖRELSERESULTAT

Rörelseresultatet uppgick till 441 (432) MSEK. Det är främst ett högre resultat i asfaltverksamheten som bidrar till ökningen.

#### SYSSELSATT KAPITAL

Sysselsatt kapital förändrades inte under kvartalet och uppgick till 3,6 Mdr SEK.

### DELÅRSPERIODEN JANUARI – SEPTEMBER 2012

#### NETTOOMSÄTTNING

Omsättningen ökade till följd av högre priser på oljebaserade insatsvaror och uppgick till 8 858 (8 218) MSEK. Volymen för stenmaterial sjönk något medan volymen asfalt var i nivå med föregående år. Vägservice hade tack vare fler kontrakt en något högre volym än föregående år.



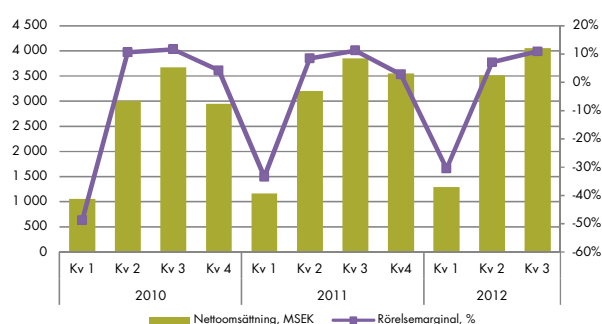
#### RÖRELSERESULTAT

Rörelseresultatet uppgick till 294 (315) MSEK. Resultatet blev lägre än föregående främst på grund av kostnader för strategiska tillväxtingsåtgärder.

#### SYSSELSATT KAPITAL

Sysselsatt kapital har ökat sedan årsskiftet till följd av en högre aktivitet i andra och tredje kvartalet och uppgick till 3,6 Mdr SEK.

#### KVARTALSDATA



MSEK	2012 Jul-sep	2011 Jul-sep	2012 Jan-sep	2011 Jan-sep	Okt 11 - sep 12	2011 Jan-dec
<b>NCC Roads</b>						
Orderingång	3 299	2 865	8 970	8 401	12 400	11 830
Orderstock	4 719	4 111	4 719	4 111	4 719	4 705
Nettoomsättning	4 056	3 853	8 858	8 218	12 406	11 766
Rörelseresultat	441	432	294	315	393	414
Rörelsemarginal, %	10,9	11,2	3,3	3,8	3,2	3,5
Sysselsatt kapital			3 629	3 820	3 629	3 223



## NCC Housing

### MARKNADENS UTVECKLING

Efterfrågan på NCC:s marknader har varit stabil under årets första nio månader. I Sverige och Finland tas köpbeslut närmare färdigställande. Marknadsförutsättningarna är svaga i Baltikum och Danmark samt stabila i Tyskland. Bäst efterfrågan finns i Norge och S:t Petersburg. Marknadsutvecklingen 2013 är svårbedömd. NCC förväntar sig en stabil efterfrågan 2013 med oförändrade prisnivåer.

### SENASTE KVARTALET JULI – SEPTEMBER 2012

#### BOSTADSFÖRSÄLJNING OCH BYGGSTARTER

Totalt såldes 709 (581) bostäder till privatkunder och 460 (0) bostäder till investerarmarknaden. Bostadsförsäljningen till privatkunder ökade på alla delmarknader förutom i Tyskland, där det istället såldes fler bostäder till investerarmarknaden. NCC har många bostadsprojekt som färdigställs i slutet på 2012 vilket påverkat bostadsförsäljning positivt då köparna tenderar att köpa närmare inflyttning. I kvartalet byggstartades totalt 501 (926) bostäder till privatkunder och 350 (61) bostäder till investerarmarknaden. Fortsatt avvaktande marknadsläge har medfört att starter sker beroende av försäljningsläget i den pågående projektportföljen.

#### NETTOOMSÄTTNING

Nettoomsättningen var högre än föregående år främst till följd av ett något högre snittpris per bostad. I kvartalet resultatavräknades 522 (546) bostäder till privatkund och 55 (0) bostäder till investerarmarknaden.

#### RÖRELSERESULTAT

Resultatet uppgick till 77 (-34) MSEK. Ökningen förklaras främst av att föregående år innehöll nedskrivning av mark i Danmark som påverkade med -102 MSEK.

#### SYSSELSATT KAPITAL

Sysselsatt kapital ökade med 0,4 Mdr SEK till följd av hög aktivitet i pågående projekt samt markförvärv och uppgick till 10,4 Mdr SEK.

### DELÅRSPERIODEN JANUARI – SEPTEMBER 2012

#### BOSTADSFÖRSÄLJNING OCH BYGGSTARTER

Försäljning av bostäder ökade jämfört med föregående år. Totalt såldes 2 020 (1 819) bostäder till privatkunder och 744 (332) bostäder till investerarmarknaden. Under årets första nio månader byggstartades totalt 1 728 (2 671) bostäder till privatkunder och 792 (415) bostäder till investerarmarknaden.

Antalet osålda färdigställda bostäder ökade med 35 enheter under perioden och uppgick till 233. Antalet bostäder till privatkunder i pågående produktion uppgick vid periodens slut till 4 470 (4 708) bostäder. Försäljningsgraden uppgick till 52 (51) procent och färdigställandegraden till 56 (45) procent. I kommande kvartal kommer ett relativt stort antal bostäder att färdigställas (se diagram på nästa sida).

#### NETTOOMSÄTTNING

Under årets första nio månader resultatavräknades 1 458 (1 477) bostäder till privatkunder och 315 (332) bostäder till investerarmarknaden. Omsättningen uppgick till 4 179 (3 751) MSEK.

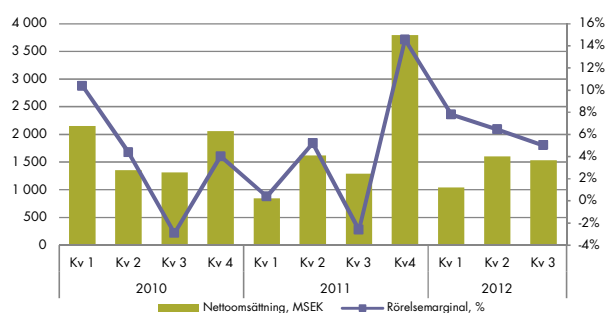
#### RÖRELSERESULTAT

Resultatet uppgick till 262 (54) MSEK. Föregående år innehöll nedskrivning av mark i Danmark om 102 MSEK. Årets resultatökning förklaras av högre intäkter från resultatavräknade bostäder till privatkund samt markförsäljningar.

#### SYSSELSATT KAPITAL

Sysselsatt kapital SEK ökade till följd av ökade investeringar i pågående projekt och uppgick till 10,4 Mdr SEK.

#### KVARTALSDATA



MSEK	2012 Jul-sep	2011 Jul-sep	2012 Jan-sep	2011 Jan-sep	Okt 11 - sep 12	2011 Jan-dec
<b>NCC Housing</b>						
Orderingång	2 154	1 339	5 924	6 730	8 680	9 485
Orderstock	12 678	12 413	12 678	12 413	12 678	11 217
Nettoomsättning	1 530	1 289	4 179	3 751	7 970	7 542
Rörelseresultat	77	-34	262	54	814	606
Rörelsemarginal, %	5,0	-2,6	6,3	1,4	10,2	8,0
Sysselsatt kapital			10 400	7 567	10 400	8 339

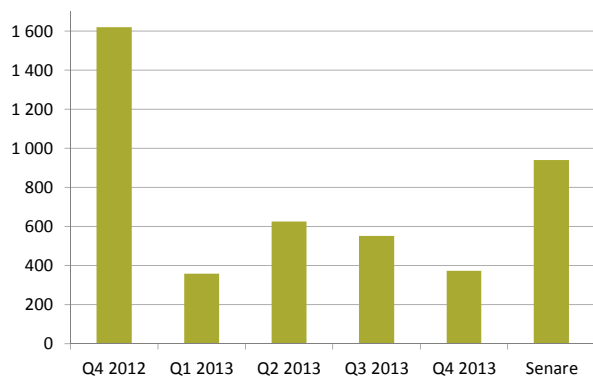
## BOSTADSUTVECKLING

	Sverige					Danmark					Finland					Baltikum				
	Jul-sep 2012	Jul-sep 2011	Jan-sep 2012	Jan-sep 2011	Jan-dec 2011	Jul-sep 2012	Jul-sep 2011	Jan-sep 2012	Jan-sep 2011	Jan-dec 2011	Jul-sep 2012	Jul-sep 2011	Jan-sep 2012	Jan-sep 2011	Jan-dec 2011	Jul-sep 2012	Jul-sep 2011	Jan-sep 2012	Jan-sep 2011	Jan-dec 2011
Byggrätter, vid periodens slut	13 100	13 800	13 100	13 800	13 500	1 400	1 300	1 400	1 300	1 400	8 900	7 000	8 900	7 000	8 000	2 400	2 700	2 400	2 700	2 700
varav byggrätter på option	3 500	3 600	3 500	3 600	3 600	0	0	0	0	0	5 900	4 300	5 900	4 300	5 000	0	0	0	0	0
<b>Bostadsutveckling till privatkunder</b>																				
Startade bostäder, under perioden	267	62	646	662	924	4	0	62	43	10	74	150	382	674	924	31	88	73	149	149
Sålda bostäder, under perioden	165	111	492	405	567	16	10	58	36	70	169	156	485	627	815	21	22	70	75	98
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	1625	1327	1625	1327	1315	106	188	106	188	106	930	1301	930	1301	1123	123	149	123	149	124
Försäljningsgrad pågående produktion, vid periodens slut %	43	48	43	48	41	37	49	37	49	33	57	61	57	61	52	0	11	0	11	5
Färdigställandegrad pågående produktion, vid periodens slut %	44	40	44	40	42	52	72	52	72	65	62	52	62	52	46	59	39	59	39	44
Resultatavräknade bostäder, under perioden	103	117	337	412	673	15	0	54	6	73	171	210	538	582	981	22	50	76	75	108
Osålda färdigställda bostäder, vid periodens slut	35	23	35	23	36	44	4	44	4	36	87	21	87	21	50	43	53	43	53	45
Bostäder till salu (pågående och färdigställda), vid periodens slut	964	710	964	710	810	111	74	111	74	107	490	531	490	531	593	166	166	166	166	163
<b>Bostadsutveckling till investerarmarknad</b>																				
Startade bostäder, under perioden	0	34	142	34	58	0	0	0	0	0	39	0	299	332	469	0	0	0	0	0
Sålda bostäder, under perioden	0	0	24	0	0	0	0	0	0	0	39	0	299	332	469	0	0	0	0	0
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut <sup>1)</sup>	200	34	200	34	58	0	0	0	0	0	528	905	528	905	736	0	0	0	0	0
Försäljningsgrad pågående produktion, vid periodens slut %	12	0	12	0	0	0	0	0	0	0	100	100	100	100	100	0	0	0	0	0
Färdigställandegrad pågående produktion, vid periodens slut %	24	0	24	0	0	0	0	0	0	0	61	68	61	68	64	0	0	0	0	0
Resultatavräknade bostäder, under perioden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	39	0	299	332	469	0	0	0	0	0
Osålda färdigställda bostäder, vid periodens slut	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

	St Petersburg					Norge					Tyskland					Koncernen				
	Jul-sep 2012	Jul-sep 2011	Jan-sep 2012	Jan-sep 2011	Jan-dec 2011	Jul-sep 2012	Jul-sep 2011	Jan-sep 2012	Jan-sep 2011	Jan-dec 2011	Jul-sep 2012	Jul-sep 2011	Jan-sep 2012	Jan-sep 2011	Jan-dec 2011	Jul-sep 2012	Jul-sep 2011	Jan-sep 2012	Jan-sep 2011	Jan-dec 2011
Byggrätter, vid periodens slut	5 300	4 300	5 300	4 300	4 100	1 700	2 000	1 700	2 000	2 000	2 600	1 800	2 600	1 800	2 500	35 400	32 900	35 400	32 900	34 200
varav byggrätter på option	0	0	0	0	0	600	700	600	700	800	1 000	500	1 000	500	1 300	11 000	9 100	11 000	9 100	10 700
<b>Bostadsutveckling till privatkunder</b>																				
Startade bostäder, under perioden	0	482	0	482	618	0	0	56	97	142	125	144	509	564	697	501	926	1 728	2 671	3 564
Sålda bostäder, under perioden	150	94	385	130	169	32	18	90	87	125	156	170	440	459	660	709	581	2 020	1 819	2 504
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	747	737	747	737	745	190	266	190	266	306	749	790	749	790	514	4 470	4 708	4 470	4 708	4 233
Försäljningsgrad pågående produktion, vid periodens slut %	64	24	64	24	14	59	61	59	61	65	65	67	65	67	61	52	51	52	51	42
Färdigställandegrad pågående produktion, vid periodens slut %	61	25	61	25	30	49	39	49	39	50	74	58	74	58	52	56	45	56	45	43
Resultatavräknade bostäder, under perioden	1	0	10	0	15	97	24	177	104	104	113	145	266	298	710	522	546	1 458	1 477	2 764
Osålda färdigställda bostäder, vid periodens slut	3	0	3	0	13	0	0	0	0	5	21	16	21	16	13	233	117	233	117	198
Bostäder till salu (pågående och färdigställda), vid periodens slut	273	559	273	559	656	78	105	78	105	112	281	280	281	280	212	2 363	2 445	2 363	2 445	2 653
<b>Bostadsutveckling till investerarmarknad</b>																				
Startade bostäder, under perioden	0	0	0	0	0	16	0	16	0	55	295	27	335	49	270	350	61	792	415	852
Sålda bostäder, under perioden	0	0	0	0	0	16	0	16	0	55	405	0	405	0	200	460	0	744	332	724
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut <sup>1)</sup>	66	66	66	66	66	0	0	0	0	0	605	260	605	260	270	1 399	1 265	1 399	1 265	1 180
Försäljningsgrad pågående produktion, vid periodens slut %	100	100	100	100	100	0	0	0	0	0	100	81	100	81	74	87	93	87	93	89
Färdigställandegrad pågående produktion, vid periodens slut %	88	44	88	44	64	0	0	0	0	0	42	76	42	76	14	49	67	49	67	49
Resultatavräknade bostäder, under perioden	0	0	0	0	0	16	0	16	0	55	0	0	0	0	211	55	0	315	332	735
Osålda färdigställda bostäder, vid periodens slut	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

<sup>1)</sup> Av totalt antal bostäder i pågående produktion till investerarmarknad, 1 399 (1 265), har 528 (905) resultatavräknats och 871 (360) återstår att resultatavräknas.



Diagrammet visar bedömd färdigställandetidpunkt för pågående produktion av bostäder till privatkunder (både sålda bostäder och de som är till salu). Resultatavräkning för sålda bostadsprojekt till privatkunder sker vid tidpunkten för överlämnande.

## NCC Property Development

### MARKNADENS UTVECKLING

Försiktighet präglar marknaden vilket resulterat i längre beslutsprocesser. Investeringarna efterfrågar moderna och "gröna" fastigheter med stabila hyresgäster i bra lägen medan efterfrågan för övriga fastigheter har försvagats. På hyresmarknaderna är läget stabilt både avseende hyror och vakanser. Marknadsutsikterna för 2013 är svårbedömda och mycket avgörs av hur den ekonomiska situationen i Europa utvecklas.

### SENASTE KVARTALET JULI– SEPTEMBER 2012

#### FASTIGHETSPROJEKT

Under kvartalet har en projektförsäljning resultatavräknats, kontorsprojektet CH Tegllholm i Danmark. Resultatavräkningen avseende kontorsprojektet Alberga B försköts till fjärde kvartalet 2012. Två nya projekt startades: kontorsprojektet Portlandsilos i Danmark och handelsplatsen Lielathi Center i Finland. Under kvartalet såldes kontorsprojektet Portlandsilos, vilket kommer att resultatavräknas under andra kvartalet 2014. För framtida resultatavräkningar av projekt, se tabell på nästa sida.

Vid kvartalets utgång var 27 projekt pågående eller färdigställda men ännu inte resultatavräknade. Nedlagda kostnader i samtliga projekt var 3,2 (2,0) Mdr SEK, vilket motsvarar en färdigställandegrad om 51 (37) procent. Uthyrningsgraden uppgick till 62 (45) procent. I kvartalet träffades hyresavtal om 26 000 (40 000) kvadratmeter.

#### NETTOOMSÄTTNING

Nettoomsättningen var något lägre än föregående år på grund av färre resultatavräknade projekt och uppgick till 317 (344) MSEK.

#### RÖRELSERESULTAT

Rörelseresultatet var lägre än föregående år och uppgick till -27 (-18) MSEK. Under kvartalet har 1 (2) projektförsäljning resultatavräknats, där resultatframtagning kommer att ske i takt med att uthyrningar genomförs. Resultat från tidigare försäljningar samt försäljning av mark bidrog till resultatet, men motverkades av nedskrivningar i projekt och mark i Danmark med 42 MSEK. Föregående år belastades resultatet av nedskrivning av mark i Lettland med 38 MSEK.



#### SYSSELSATT KAPITAL

Sysselsatt kapital ökade under kvartalet med 0,5 Mdr och uppgick till 5,1 Mdr SEK.

### DELÅRSPERIODEN JANUARI – SEPTEMBER 2012

#### FASTIGHETSPROJEKT

Totalt har fyra projektförsäljningar resultatavräknats; en i Sverige, en i Finland och två i Danmark. Åtta projekt har byggstartats, varav fem i Finland, två i Norge och en i Danmark. Under perioden träffades hyresavtal om 58 000 (61 000) kvadratmeter.

#### NETTOOMSÄTTNING

Nettoomsättningen var högre jämfört med föregående år och uppgick till 1 752 (909) MSEK. Den största delen av nettoomsättningen kom främst från de resultatavräknade projekten i första kvartalet.

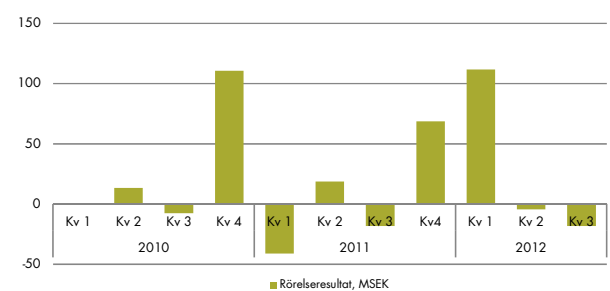
#### RÖRELSERESULTAT

Rörelseresultatet var högre än föregående år och uppgick till 81 (-41) MSEK. Under perioden resultatavräknades fyra projekt. Resultat från tidigare försäljningar samt försäljning av mark bidrog också till resultatet.

#### SYSSELSATT KAPITAL

Sysselsatt kapital ökade till följd av investeringar i pågående fastighetsprojekt och uppgick till 5,1 Mdr SEK.

#### KVARTALSDATA



MSEK	2012 Jul-sep	2011 Jul-sep	2012 Jan-sep	2011 Jan-sep	Okt 11 - sep 12	2011 Jan-dec
<b>NCC Property Development</b>						
Nettoomsättning	317	344	1 752	909	2 209	1 366
Rörelseresultat	-27	-18	81	-41	149	28
Sysselsatt kapital			5 125	3 289	5 125	3 697

FASTIGHETSUTVECKLINGSPROJEKT PER 2012-09-30 <sup>1)</sup>

Projekt	Typ	Stad	Såld, beräknas resultatavräknas	Färdig- ställande- grad, %	Uthyrnings- bar, area, kvm	Uthyrnings- grad, %
Arendal II	Logistik	Göteborg	Kv 4, 2012	81	26 100	100
Birsta etapp 1	Handel	Sundsvall		87	4 900	100
Eslöv etapp 1	Handel	Eslöv		92	3 900	100
Koggen 2	Kontor	Malmö	Kv 4, 2012	71	8 100	47
Tornby etapp 1	Handel	Linköping	Kv 4, 2012	84	11 300	100
Torsplan	Handel/Kontor	Stockholm		25	30 600	53
Triangeln 2)	Handel/Kontor	Malmö		63	16 300	75
Ullevi Park II	Kontor	Göteborg		73	14 600	91
<b>Totalt Sverige</b>				<b>58</b>	<b>115 800</b>	<b>72</b>
CH Tangen	Kontor	Århus		78	10 500	100
Herredscentret I	Handel	Hilleröd		99	1 300	100
Herredscentret II	Handel	Hilleröd		100	5 700	100
Kolding Retailpark II	Handel	Kolding		76	5 600	23
Lyngby Hovedgade	Handel	Lyngby		93	2 300	96
Roskildevej	Handel	Taastrup		90	4 000	51
Viborg Retail II + III	Handel	Viborg		96	3 200	72
Portlandsilos	Kontor	Köpenhamn	Kv 2, 2014	30	12 800	50
<b>Totalt Danmark</b>				<b>63</b>	<b>45 400</b>	<b>69</b>
Aitio 1 Vivaldi	Kontor	Helsingfors		52	6 000	25
Alberga B	Kontor	Esbo	Kv 4, 2012	90	5 600	70
Alberga C	Kontor	Esbo		46	5 400	6
Lohja 4a	Handel	Lohja	Kv 4, 2012	76	2 100	94
Plaza Loiste	Kontor	Vanda		75	6 800	89
Plaza Halo	Kontor	Vanda		20	5 800	60
Plaza Tuike	Kontor	Vanda		53	5 200	25
Tavastehus Centrum	Handel	Tavastehus	Kv 4, 2014	19	26 400	54
Lielhti Center	Handel	Tammerfors		17	13 400	42
<b>Totalt Finland</b>				<b>37</b>	<b>76 700</b>	<b>49</b>
Stavanger Business Park 2	Kontor	Stavanger		50	9 200	12
Østensjøveien 28	Kontor	Oslo		39	14 700	71
<b>Totalt Norge</b>				<b>43</b>	<b>23 900</b>	<b>48</b>
<b>Totalt</b>				<b>51</b>	<b>261 800</b>	<b>62</b>

<sup>1)</sup> Tabellen avser pågående eller färdigställda fastighetsprojekt som ännu inte har resultatavräknats. Utöver dessa arbetar NCC med uthyrning (hyresgarantier/tilläggsköpeskilling) i fyra tidigare sålda och resultatavräknade fastighetsprojekt, varav det största projektet utgörs av en kontorsfastighet i Frederiksberg, Danmark.

<sup>2)</sup> Projektet drivs i samverkan mellan affärområdena NCC Property Development och NCC Housing med en fördelning på 70 respektive 30 procent. Uthyrningsbar area avser all kommersiell area i projektet.

## Koncernens resultaträkning

MSEK	Not 1	2012 Jul-sep	2011 Jul-sep	2012 Jan-sep	2011 Jan-sep	Okt 11 - sep 12	2011 Jan-dec
Nettoomsättning		13 765	13 033	38 157	34 416	56 276	52 535
Kostnader för produktion	Not 2,3	-12 349	-11 813	-34 863	-31 567	-51 016	-47 721
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1 416</b>	<b>1 220</b>	<b>3 295</b>	<b>2 849</b>	<b>5 260</b>	<b>4 814</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	Not 2	-603	-608	-2 098	-1 976	-2 897	-2 774
Resultat från försäljning av rörelsefastigheter					2	5	7
Nedskrivning av anläggningstillgångar	Not 3	-1	-4	-1	-4	-35	-38
Resultat från försäljning av koncernföretag				5	2	6	3
Resultat från andelar i intresseföretag		2	2	2	3	4	5
<b>Rörelseresultat</b>		<b>814</b>	<b>612</b>	<b>1 202</b>	<b>876</b>	<b>2 343</b>	<b>2 017</b>
Finansiella intäkter		36	25	96	77	94	76
Finansiella kostnader		-116	-84	-288	-225	-346	-284
<b>Finansnetto</b>		<b>-80</b>	<b>-59</b>	<b>-192</b>	<b>-148</b>	<b>-252</b>	<b>-208</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>734</b>	<b>553</b>	<b>1 010</b>	<b>729</b>	<b>2 089</b>	<b>1 808</b>
Skatt på periodens resultat		-171	-140	-236	-185	-547	-496
<b>Periodens resultat</b>		<b>563</b>	<b>413</b>	<b>773</b>	<b>544</b>	<b>1 541</b>	<b>1 312</b>
<b>Hänförs till:</b>							
NCC:s aktieägare		562	411	771	542	1 540	1 310
Innehav utan bestämmande inflytande		1	1	2	2	2	2
<b>Periodens resultat</b>		<b>563</b>	<b>413</b>	<b>773</b>	<b>544</b>	<b>1 541</b>	<b>1 312</b>
<b>Resultat per aktie</b>							
<i>Före utspädning</i>							
Resultat efter skatt, SEK		5,20	3,79	7,13	5,00	14,22	12,08
<i>Efter utspädning</i>							
Resultat efter skatt, SEK		5,20	3,79	7,13	5,00	14,22	12,08
<b>Antal aktier, miljoner</b>							
Totalt antal utgivna aktier		108,4	108,4	108,4	108,4	108,4	108,4
Genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning under perioden		108,0	108,4	108,2	108,4	108,3	108,4
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning		108,0	108,4	108,2	108,4	108,3	108,4
Antal utestående aktier före utspädning vid periodens slut		108,0	108,4	108,0	108,4	108,0	108,4

## Koncernens rapport över totalresultat

MSEK	Not 1	2012 Jul-sep	2011 Jul-sep	2012 Jan-sep	2011 Jan-sep	Okt 11 - sep 12	2011 Jan-dec
<b>Periodens resultat</b>		<b>563</b>	<b>413</b>	<b>773</b>	<b>544</b>	<b>1 541</b>	<b>1 312</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>							
Periodens omräkningsdifferenser		-113	13	-142	62	-242	-38
Säkring av valutarisk i utlandsverksamhet		48	-15	64	-38	112	10
Kassafördessäkringar		-17	-19	-20	-13	-42	-34
Skatt hänförlig till övrigt totalresultat		-8	9	-12	13	-17	7
<b>Periodens övrigt totalresultat</b>		<b>-90</b>	<b>-12</b>	<b>-110</b>	<b>25</b>	<b>-191</b>	<b>-56</b>
<b>Periodens summa totalresultat</b>		<b>473</b>	<b>401</b>	<b>664</b>	<b>568</b>	<b>1 352</b>	<b>1 257</b>
<b>Hänförs till:</b>							
NCC:s aktieägare		472	400	662	566	1 350	1 255
Innehav utan bestämmande inflytande		1	1	2	2	2	2
<b>Periodens summa totalresultat</b>		<b>473</b>	<b>401</b>	<b>664</b>	<b>568</b>	<b>1 352</b>	<b>1 257</b>

## Koncernens balansräkning

MSEK	Not 1	2012 30 Sep	2011 30 Sep	2011 31 Dec
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<i>Anläggningstillgångar</i>				
Goodwill		1 786	1 674	1 607
Övriga immateriella tillgångar		185	153	167
Rörelsefastigheter		639	612	596
Maskiner och inventarier		2 289	2 039	2 209
Långfristiga värdepappersinnehav		170	236	181
Långfristiga fordringar	Not 5	1 593	1 435	1 559
Uppskjutna skattefordringar		151	93	191
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 814</b>	<b>6 241</b>	<b>6 511</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>				
Fastighetsprojekt	Not 4	5 323	3 859	4 475
Bostadsprojekt	Not 4	12 510	10 559	9 860
Material- och varulager		716	643	557
Skattefordringar		179	254	23
Kundfordringar		8 210	7 339	7 265
Upparbetade ej fakturerade intäkter		1 315	1 496	910
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 360	1 385	1 114
Övriga fordringar	Not 5	1 453	1 305	1 127
Kortfristiga placeringar <sup>1)</sup>	Not 5	115	243	285
Likvida medel	Not 5	1 103	1 047	796
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>32 284</b>	<b>28 132</b>	<b>26 414</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>39 098</b>	<b>34 373</b>	<b>32 924</b>
<b>EGET KAPITAL</b>				
Aktiekapital		867	867	867
Övrigt tillskjutet kapital		1 844	1 844	1 844
Reserver		-247	-55	-135
Balanserat resultat inkl årets resultat		5 345	4 941	5 710
<b>Aktieägarnas kapital</b>		<b>7 809</b>	<b>7 597</b>	<b>8 286</b>
Innehav utan bestämmande inflytande		12	11	11
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 822</b>	<b>7 608</b>	<b>8 297</b>
<b>SKULDER</b>				
<i>Långfristiga skulder</i>				
Långfristiga räntebärande skulder	Not 5	6 125	2 824	3 850
Övriga långfristiga skulder		1 172	641	643
Uppskjutna skatteskulder		734	562	669
Övriga avsättningar	Not 5	2 260	2 589	2 625
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 292</b>	<b>6 616</b>	<b>7 788</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Kortfristiga räntebärande skulder	Not 5	4 469	3 461	1 585
Leverantörsskulder		4 741	4 064	4 131
Skatteskulder		48	13	60
Fakturerade ej upparbetade intäkter		5 012	4 747	4 176
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 976	3 096	3 274
Avsättningar			3	3
Övriga kortfristiga skulder		3 739	4 765	3 611
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>20 985</b>	<b>20 149</b>	<b>16 839</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>31 276</b>	<b>26 765</b>	<b>24 627</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>39 098</b>	<b>34 373</b>	<b>32 924</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>		<b>1 511</b>	1 893	1 522
<b>BORGENS- OCH GARANTIFÖRPLIKTELSE</b>		<b>1 300</b>	1 903	1 353

1) Kortfristiga placeringar med en löptid längre än tre månader vid förvärvstidpunkten ingår, se kassaflödesanalysen.



## Förändringar i eget kapital i sammandrag, koncernen

MSEK	30 Sep 2012			30 Sep 2011		
	Aktieägarnas kapital	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital	Aktieägarnas kapital	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital, 1 januari</b>	<b>8 286</b>	<b>11</b>	<b>8 297</b>	<b>8 111</b>	<b>21</b>	<b>8 132</b>
Transaktioner hänförliga till innehav utan bestämmande inflytande					-11	-11
Periodens totalresultat	662	2	664	566	2	568
Utdelning	-1 084	-1	-1 085	-1 084		-1 084
Förvärv/försäljning av egna aktier	-56		-56	3		3
Prestationsbaserat incitamentsprogram	2		2			
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>7 809</b>	<b>12</b>	<b>7 822</b>	<b>7 597</b>	<b>11</b>	<b>7 608</b>

## Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

MSEK	2012	2011	2012	2011	Okt 11 -	2011
	Jul-sep	Jul-sep	Jan-sep	Jan-sep	sep 12	Jan-dec
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>						
Resultat efter finansiella poster	734	553	1 010	729	2 089	1 808
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	295	121	271	126	570	425
Betald skatt	-87	-95	-299	-749	-326	-777
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet</b>	<b>941</b>	<b>578</b>	<b>982</b>	<b>105</b>	<b>2 333</b>	<b>1 456</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>						
Försäljningar av fastighetsprojekt	12	202	1 039	682	1 217	861
Investeringar i fastighetsprojekt	-690	-370	-1 978	-1 329	-2 982	-2 333
Försäljningar av bostadsprojekt <sup>1)</sup>	1 158	956	3 351	3 199	6 416	6 264
Investeringar i bostadsprojekt <sup>1)</sup>	-2 258	-1 773	-6 321	-5 147	-8 704	-7 529
Övriga förändringar i rörelsekapital	591	157	-346	-10	-603	-266
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>	<b>-1 187</b>	<b>-829</b>	<b>-4 256</b>	<b>-2 604</b>	<b>-4 655</b>	<b>-3 003</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-246</b>	<b>-250</b>	<b>-3 274</b>	<b>-2 499</b>	<b>-2 322</b>	<b>-1 547</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>						
Försäljning av byggnader och mark	17	6	22	17	18	14
Ökning (-) av investeringsverksamheten	-264	-159	-660	-628	-903	-871
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-247</b>	<b>-153</b>	<b>-639</b>	<b>-611</b>	<b>-885</b>	<b>-857</b>
<b>KASSAFLÖDE FÖRE FINANSIERING</b>	<b>-492</b>	<b>-403</b>	<b>-3 913</b>	<b>-3 110</b>	<b>-3 207</b>	<b>-2 404</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>						
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>477</b>	<b>713</b>	<b>4 228</b>	<b>1 440</b>	<b>3 280</b>	<b>491</b>
<b>PERIODENS KASSAFLÖDE</b>	<b>-15</b>	<b>310</b>	<b>315</b>	<b>-1 670</b>	<b>73</b>	<b>-1 913</b>
<b>Likvida medel vid periodens/årets början</b>	<b>1 126</b>	<b>740</b>	<b>797</b>	<b>2 713</b>	<b>1 045</b>	<b>2 713</b>
Kursdifferens i likvida medel	-8	-3	-9	2	-15	-4
<b>LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS/ÅRETS SLUT</b>	<b>1 103</b>	<b>1 047</b>	<b>1 103</b>	<b>1 045</b>	<b>1 103</b>	<b>796</b>
Kortfristiga placeringar med en löptid längre än tre månader	115	243	115	243	115	285
<b>Totalt likvida tillgångar vid periodens slut</b>	<b>1 218</b>	<b>1 290</b>	<b>1 218</b>	<b>1 288</b>	<b>1 218</b>	<b>1 081</b>

<sup>1)</sup> I kvartal 3 2011 har justeringar skett av tidigare perioders kassaflöden.

## Noter

### NOT 1. REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34, Delårsrapportering. Delårsrapporten är upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av gällande standards,

International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) såsom de är antagna av EU. Delårsrapporten har upprättats enligt samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som i Årsredovisningen för 2011 (Not 1 sid 60-67).

### NOT 2. AVSKRIVNINGAR

	2012	2011	2012	2011	Okt 11 -	2011
MSEK	Jul-sep	Jul-sep	Jan-sep	Jan-sep	sep 12	Jan-dec
Övriga immateriella tillgångar	-3	-6	-16	-12	-21	-17
Rörelsefastigheter	-9	-5	-21	-19	-31	-29
Maskiner och inventarier	-145	-134	-423	-382	-557	-516
<b>Summa avskrivningar</b>	<b>-158</b>	<b>-145</b>	<b>-460</b>	<b>-413</b>	<b>-609</b>	<b>-562</b>

### NOT 3. NEDSKRIVNINGAR

	2012	2011	2012	2011	Okt 11 -	2011
MSEK	Jul-sep	Jul-sep	Jan-sep	Jan-sep	sep 12	Jan-dec
Bostadsprojekt		-102		-102	0	-103
Fastighetsprojekt	-42	-38	-42	-38	-42	-38
Rörelsefastigheter		-4		-4	-1	-5
Maskiner och inventarier	-1		-1		-1	-1
Finansiella anläggningstillgångar					-7	-7
Goodwill inom NCC Roads					-32	-32
<b>Summa nedskrivningar</b>	<b>-43</b>	<b>-144</b>	<b>-43</b>	<b>-145</b>	<b>-84</b>	<b>-186</b>

### NOT 4. SPECIFIKATION AV FASTIGHETSPROJEKT OCH BOSTADSPROJEKT

	2012	2011	2011
MSEK	30 Sep	30 Sep	31 Dec
Exploateringsfastigheter	2 250	1 933	2 325
Pågående fastighetsprojekt	2 680	1 647	1 622
Färdigställda fastighetsprojekt	393	279	529
<b>Summa fastighetsprojekt</b>	<b>5 323</b>	<b>3 859</b>	<b>4 475</b>
Exploateringsfastigheter bostäder	5 564	4 728	4 818
Aktiverade projektutvecklingskostnader	1 321	959	916
Pågående bostadsprojekt i egen regi	5 176	4 651	3 748
Färdigställda bostäder	449	221	377
<b>Summa bostadsprojekt</b>	<b>12 510</b>	<b>10 559</b>	<b>9 860</b>

### NOT 5. SPECIFIKATION NETTOLÅNESKULD

	2012	2011	2011
MSEK	30 Sep	30 Sep	31 Dec
Långfristiga räntebärande fordringar	268	291	290
Kortfristiga räntebärande fordringar	210	327	395
Kortfristiga placeringar	294	263	94
Kassa och bank	809	784	702
<b>Summa räntebärande fordringar och likvida medel</b>	<b>1 581</b>	<b>1 665</b>	<b>1 481</b>
Långfristiga räntebärande skulder	6 136	2 824	3 857
Kortfristiga räntebärande skulder	4 469	3 461	1 585
<b>Summa räntebärande skulder</b>	<b>10 605</b>	<b>6 286</b>	<b>5 442</b>
<b>Nettolåneskuld</b>	<b>9 024</b>	<b>4 621</b>	<b>3 960</b>

varav nettolåneskuld i pågående projekt i svenska bostadsrättsföreningar och finländska bostadsaktiebolag

Räntebärande skulder	2 634	1 975	1 494
Likvida medel	84	88	37
<b>Nettolåneskuld</b>	<b>2 550</b>	<b>1 887</b>	<b>1 457</b>

## NOT 6. SEGMENTREDOVISNING

MSEK	NCC Construction				NCC			Summa segment	Övrigt och eliminerings <sup>1)</sup>	Koncernen
	Sweden	Denmark	Finland	Norway	Roads	Housing	Property Development			
<b>Januari - september 2012</b>										
Extern nettoomsättning	15 527	1 993	2 819	3 551	8 379	4 177	1 706	38 151	6	38 157
Intern nettoomsättning	2 118	429	1 885	387	479	2	47	5 347	-5 347	
Total nettoomsättning	17 644	2 422	4 704	3 938	8 858	4 179	1 752	43 497	-5 341	38 157
Rörelseresultat	477	141	48	37	294	262	81	1 340	-138	1 202
Finansiella poster										-192
Resultat efter finansiella poster										1 010
	NCC Construction				NCC					
	Sweden	Denmark	Finland	Norway	Roads	Housing	Property Development	Summa segment	Övrigt och eliminerings <sup>2)</sup>	Koncernen
<b>Juli - september 2012</b>										
Extern nettoomsättning	4 898	748	1 059	1 379	3 849	1 529	303	13 765		13 765
Intern nettoomsättning	607	71	643	128	207	1	14	1 671	-1 671	
Total nettoomsättning	5 506	819	1 702	1 507	4 056	1 530	317	15 435	-1 671	13 765
Rörelseresultat	227	58	48	31	441	77	-27	855	-40	814
Finansiella poster										-80
Resultat efter finansiella poster										734
	NCC Construction				NCC					
	Sweden	Denmark	Finland	Norway	Roads	Housing	Property Development	Summa segment	Övrigt och eliminerings <sup>1)</sup>	Koncernen
<b>Januari - september 2011</b>										
Extern nettoomsättning	14 559	1 762	2 574	3 170	7 686	3 749	907	34 407	8	34 416
Intern nettoomsättning	1 158	507	1 830	167	531	2	2	4 197	-4 197	
Total nettoomsättning	15 717	2 269	4 404	3 337	8 218	3 751	909	38 604	-4 187	34 416
Rörelseresultat	432	114	-3	-17	315	54	-41	854	23	876
Finansiella poster										-148
Resultat efter finansiella poster										729
	NCC Construction				NCC					
	Sweden	Denmark	Finland	Norway	Roads	Housing	Property Development	Summa segment	Övrigt och eliminerings <sup>2)</sup>	Koncernen
<b>Juli - september 2011</b>										
Extern nettoomsättning	5 128	626	916	1 101	3 603	1 288	343	13 006	28	13 033
Intern nettoomsättning	419	189	578	57	250	1	1	1 496	-1 496	
Total nettoomsättning	5 548	815	1 495	1 158	3 853	1 289	344	14 501	-1 467	13 033
Rörelseresultat	193	41	6	-28	432	-34	-18	591	20	612
Finansiella poster										-59
Resultat efter finansiella poster										553

<sup>1)</sup> Under årets första nio månader ingår bland annat NCC:s huvudkontor, resultat från mindre dotter- och intresseföretag och resterande delar av NCC International Projects, totalt -114 (-35) MSEK. Vidare ingår eliminerings av internvinster om -57 (-48) MSEK och övriga koncernjusteringar, i allt väsentligt bestående av skillnad i redovisningsprincip mellan segment och koncern (pensioner) om 33 (106) MSEK.

<sup>2)</sup> I kvartalet ingår bland annat NCC:s huvudkontor, resultat från mindre dotter- och intresseföretag och resterande delar av NCC International Projects med -19 (-9). Vidare ingår internvinster med -37 (-17) samt övriga koncernjusteringar, i allt väsentligt bestående av skillnad i redovisningsprincip mellan segment och koncern (pensioner) med 16 (47).

**NOT 7. FÖRVÄRV AV RÖRELSE**

Två företag, OKK Entreprenør A/S och Murerfirma Jan E. Engebretsen A/S, förvärvades under augusti 2012 av NCC Construction Norway. Anskaffningsvärdet var 237 MSEK och netto kassautflöde 58 MSEK. Goodwill uppgick till 178 MSEK och förklaras av att OKK Entreprenør A/S stärker NCC:s byggverksamhet på östlandet där de har en stark position i Oslo, Asker/Bærum, Buskerud och Vestfold. Förvärvet kompletterar också NCC:s befintliga kompetens inom bostadsproduktion, renovering och byggservice. Jan E. Engebretsen har hög kompetens på murverk, puts och kakel i Fredrikstad och bidrar till att stärka NCC i Østfold. Totalt anskaffningsvärde och verkliga värden fastställdes tillfälligt då de baseras på preliminära värderingar. Förvärvsredovisningen kan därför komma att justeras.

**Moderbolaget****SENASTE KVARTALET JULI – SEPTEMBER 2012**

Faktureringen för moderbolaget uppgick till 7 484 (4 966) MSEK. Ökad slutavräkning av projekt leder till ökat resultat. Resultat efter finansiella poster var 495 (427) MSEK. I moderbolaget vinstavräknas projekt när de är slutavräknade

**DELÅRSPERIODEN JANUARI – SEPTEMBER 2012**

Faktureringen för moderbolaget uppgick till 20 937 (16 678) MSEK. Ökad fakturering i entreprenadverksamheten, d.v.s. ökad mängd projekt som slutavräknas samt högre utdelning från dotterföretag förbättrade periodens resultat. Resultat efter finansiella poster var 1 192 (940) MSEK. I moderbolaget vinstavräknas projekt när de är slutavräknade. Medelantalet anställda var 7 036 (6 917).

**Moderbolagets resultaträkning**

MSEK	Not 1	2012	2011	2012	2011	Okt 11-	2011
		Jul-sep	Jul-sep	Jan-sep	Jan-sep	sep 12	Jan-dec
Nettoomsättning		7 484	4 966	20 937	16 678	23 129	18 870
Kostnader för produktion		-6 728	-4 287	-19 170	-14 984	-21 100	-16 915
<b>Bruttoresultat</b>		<b>756</b>	<b>679</b>	<b>1 767</b>	<b>1 693</b>	<b>2 029</b>	<b>1 956</b>
Försäljnings- och administrationskostnader		-293	-273	-1 032	-967	-1 396	-1 331
Resultat från försäljning rörelsefastigheter					2		2
<b>Rörelseresultat</b>		<b>463</b>	<b>406</b>	<b>735</b>	<b>729</b>	<b>633</b>	<b>627</b>
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>							
Resultat från andelar i koncernföretag			39	455	252	191	-11
Resultat från andelar i intresseföretag		-1		-1		-10	-9
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar						-7	-7
Resultat från finansiella omsättningstillgångar		44	50	151	140	203	192
Räntekostnader och liknande resultatposter		-41	-69	-147	-181	-179	-213
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>464</b>	<b>427</b>	<b>1 192</b>	<b>940</b>	<b>831</b>	<b>579</b>
Bokslutsdispositioner						-4	-4
Skatt på periodens resultat		-130	-122	-259	-202	-282	-225
<b>PERIODENS RESULTAT</b>		<b>334</b>	<b>304</b>	<b>934</b>	<b>738</b>	<b>546</b>	<b>350</b>

**Moderbolagets rapport över totalresultat**

MSEK	Not 1	2012	2011	2012	2011	Okt 11-	2011
		Jul-sep	Jul-sep	Jan-sep	Jan-sep	sep 12	Jan-dec
<b>Periodens resultat</b>		<b>334</b>	<b>304</b>	<b>934</b>	<b>738</b>	<b>546</b>	<b>350</b>
<b>Periodens summa totalresultat</b>		<b>334</b>	<b>304</b>	<b>934</b>	<b>738</b>	<b>546</b>	<b>350</b>

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

MSEK	Not 1	2012 30 Sep	2011 30 Sep	2011 31 Dec
<b>TILLGÅNGAR</b>				
Immateriella anläggningstillgångar		27	14	18
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>27</b>	<b>14</b>	<b>18</b>
Materiella anläggningstillgångar		102	113	117
Finansiella anläggningstillgångar		6 681	6 774	6 651
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 809</b>	<b>6 901</b>	<b>6 786</b>
Bostadsprojekt		136	168	180
Material- och varulager		33	32	23
Kortfristiga fordringar		5 320	4 932	6 015
Kortfristiga placeringar		5 725	5 950	6 450
Kassa och bank		859	1 235	806
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>12 073</b>	<b>12 317</b>	<b>13 474</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 883</b>	<b>19 218</b>	<b>20 259</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
Eget kapital		6 089	6 681	6 293
Obeskattade reserver		334	331	334
Avsättningar		879	1 140	1 124
Långfristiga skulder		2 855	2 918	3 011
Kortfristiga skulder		8 726	8 149	9 497
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 883</b>	<b>19 218</b>	<b>20 259</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		<b>12</b>	<b>12</b>	<b>12</b>
<b>Borgens- och garantiförpliktelser</b>		<b>19 013</b>	<b>15 450</b>	<b>13 886</b>

## Noter till moderbolagets resultat- och balansräkningar

### NOT 1. REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget har upprättat delårsrapporten enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats enligt samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som Årsredovisningen för 2011 (Not 1 sid. 60-67).

## Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

### KONCERNEN

I årsredovisningen 2011 (sid 46-48) lämnas en redogörelse för risker som NCC kan utsättas för. Denna beskrivning är fortfarande relevant.

### MODERBOLAGET

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer för moderbolaget är desamma som för koncernen.

## Transaktioner med närstående

Närstående till moderbolaget är Nordstjernangruppen, Axel Johnson Gruppen, NCC:s dotterföretag samt intresseföretag och joint ventures. Moderbolagets transaktioner med närstående företag har varit av produktionskaraktär. Försäljning till närstående bolag har för kvartalet juli-september uppgått till 26 (32) MSEK och inköp har uppgått till 114 (126) MSEK. För delårsperioden januari-september har försäljningen uppgått till 49 (140) MSEK och inköpen har uppgått till 400 (397) MSEK. Transaktionerna har skett på marknadsmässiga villkor.

## Information till aktieägare

### OMVANDLING AV AKTIER

Under september 2012 har på aktieägares begäran 40 aktier av serie A omvandlats till serie B. Det totala antalet röster i bolaget uppgår därefter till 382 339 887. Det totala antalet registrerade aktier i bolaget uppgår till 108 435 822, varav 30 433 785 aktier av serie A och 78 002 037 aktier av serie B.

## Övriga väsentliga händelser

LÅNGSIKTIGT PRESTATIONSBASERAT INCITAMENTSPROGRAM  
NCC:s årsstämma 2012 beslutade på styrelsens förslag att införa ett långsiktigt prestationsbaserat incitamentsprogram (LTI 2012) för ledande befattningshavare och nyckelpersoner inom koncernen. Programmet beskrevs i halvårsrapporten. Därefter har de danska deltagarna av arbetsrättsliga skäl lyfts ur det aktierelaterade programmet och de kommer i stället att få ett motsvarande kontantbaserat incitamentsprogram. Därefter omfattar LTI 2012 106 personer.

### NY AFFÄRSOMRÅDESCHEF FÖR NCC CONSTRUCTION SWEDEN

Svante Hagman har utsetts till ny affärsområdeschef för NCC Construction Sweden när den nuvarande chefen Tomas Carlsson lämnar NCC för tjänsten som koncernchef på teknikkonsultföretaget Sweco den 1 december. Svante Hagman, som för närvarande är chef för affärsområdet NCC Housing, är civilekonom med en Executive MBA och har varit anställd i NCC sedan 1987.

### NY KOMMUNIKATIONSDIREKTÖR FÖR NCC

Ann Lindell Saeby är ny kommunikationsdirektör för NCC AB. Hon kommer närmast från Fortum där hon är kommunikationsdirektör med ansvar för extern kommunikation och varumärke för koncernen. Hon börjar som kommunikationsdirektör för NCC AB den 1 november och kommer att ingå i koncernledningen. Ann Lindell Saeby är civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm. Tillförordnad kommunikationsdirektör Ulf Thorné återgår den 1 november till ordinarie befattning som kommunikationschef för affärsområdet NCC Construction Sweden.

### EVENTUELL SÄNKT BOLAGSSKATT

Regeringen har förslagit en sänkning av bolagsskatten från 26,3 % till 22 % med verkan från och med 1 januari 2013. Om denna sänkning införs kommer det att medföra en positiv effekt för NCC. Det betyder en sänkt uppskjuten skatteskuld med ett belopp överstigande 100 MSEK i det fjärde kvartalet.

## Händelser efter kvartalets utgång

### NY AFFÄRSOMRÅDESCHEF FÖR NCC HOUSING

Joachim Hallengren har utsetts till ny affärsområdeschef för NCC:s bostadsutveckling, NCC Housing. Han tillträder den 1 november och kommer närmast från tjänsten som affärsområdeschef för NCC Property Development. Joachim Hallengren är civilingenjör och har varit anställd i NCC sedan 1995. Joachim Hallengren ersätter Svante Hagman som den 1 november övergår till tjänsten som affärsområdeschef för NCC Construction Sverige. Rekryteringen av ny chef för NCC Property Development har påbörjats och Joachim Hallengren kommer att kvarstå i den rollen fram till dess en efterträdare är på plats.

### TILLÄGG I PÅGÅENDE RÄTTSPROCESS

Inom ramen för pågående rättsprocesser i kölvattnet av tidigare konkurrensfall i Finland, som ett fåtal kommuner och finländska vägverket driver mot de involverade bolagen, har finländska vägverket i dagarna aviserat att myndigheten avser utöka sina skadeståndsyrkanden gentemot de involverade bolagen. Detta innebär att myndigheten avser anförda utökade krav mot NCC Roads finska dotterbolag NCC Roads Oy, om drygt 24 MEUR.

## Rapporteringstillfällen

Bokslutskommuniké 2012	30 januari 2013
Årsstämma	9 april 2013
Delårsrapport jan – mar 2013	3 maj 2013
Delårsrapport jan – jun 2013	16 augusti 2013
Delårsrapport jan – sep 2013	25 oktober 2013

## Undertecknande

Solna den 26 oktober 2012  
NCC AB

Peter Wågström  
*Verkställande direktör*



## Granskningsrapport

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag för NCC AB för perioden 1 januari – 30 september 2012. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna finansiella delårsinformation grundad på vår översiktliga granskning.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning (SÖG) 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på revision har.

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att den finansiella delårsinformationen i sammandrag inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Solna den 26 oktober 2012

PricewaterhouseCoopers AB

Håkan Malmström  
Huvudansvarig revisor  
Auktoriserad revisor

Ulf Westerberg  
Auktoriserad revisor

## Redovisning per geografisk marknad

Januari - september MSEK	Orderingång		Orderstock		Nettoomsättning		Rörelseresultat		Antal anställda		Syssestätt kapital	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Sverige	20 160	23 797	24 665	27 878	20 747	19 287	766	912	9 594	9 325	8 389	5 460
Danmark	3 528	4 223	3 182	4 040	5 010	3 932	248	-11	2 112	2 023	3 689	3 473
Finland	5 792	7 302	7 656	7 929	5 444	5 270	128	30	2 875	2 666	2 796	2 359
Norge	8 715	5 331	9 172	6 021	5 981	4 889	83	-6	2 236	1 732	3 561	2 493
Tyskland	1 832	1 642	2 901	2 697	733	781	-21	-24	652	635	1 154	707
S:t Petersburg	254	549	899	753	181	211	4	10	302	248	806	588
Baltikum	55	92	73	119	60	46	-9	-35	11	11	517	613

De baltiska Construction-enheterna rapporteras i Construction Finland

## Kvartalsöversikt

	2012 Jul-Sep	2012 Apr-jun	2011 Jan-mar	2011 Okt-dec	2011 Jul-sep	2011 Apr-jun	2010 Jan-mar	2010 Okt-dec	2010 Jul-sep
<b>Räkenskaper, MSEK</b>									
Nettoomsättning	13 765	13 733	10 659	18 119	13 033	12 851	8 533	15 338	12 448
Rörelseresultat	814	517	-130	1 140	612	545	-281	848	850
Resultat efter finansiella poster	734	447	-171	1 080	553	502	-326	801	773
Periodens resultat	563	341	-131	768	413	369	-238	590	618
<b>Kassaflöde, MSEK</b>									
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-246	-1 928	-1 100	952	-250	-1 137	-1 111	1 322	241
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-247	-251	-141	-246	-153	-297	-161	-115	-169
Kassaflöde före finansiering	-492	-2 179	-1 242	706	-403	-1 435	-1 272	1 207	72
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	477	2 046	1 706	-948	713	311	416	-1 171	99
Nettolåneskulden	9 024	8 519	5 201	3 960	4 621	4 302	1 700	431	1 610
<b>Orderläge, MSEK</b>									
Orderingång	13 160	15 453	11 723	14 932	12 499	18 038	12 398	14 154	12 183
Orderstock	48 548	49 116	47 899	46 314	49 437	49 882	43 947	40 426	41 024
<b>Personal</b>									
Medeltal anställda	17 950	16 844	16 240	17 459	16 799	16 050	15 147	16 731	16 314

## Nyckeltalsöversikt

	2012 Jul-Sep	2011 Jul-sep	Okt 11- sep 12	Okt 10- sep 11	2011 Jan-dec	2010 Jan-dec	2009 Jan-dec	2008 <sup>3)</sup> Jan-dec	2007 <sup>3)</sup> Jan-dec
<b>Avkastningsmåt</b>									
Avkastning på eget kapital, % <sup>1)</sup>	20	15	20	15	17	20	25	27	34
Avkastning på sysselsatt kapital, % <sup>1)</sup>	15	14	15	14	16	19	17	23	28
<b>Finansiella mått vid periodens utgång</b>									
Räntetäckningsgrad, ggr <sup>1)</sup>	7,0	6,1	7,0	6,1	7,4	5,3	5,0	7,0	10,2
Soliditet, %	20	22	20	22	25	26	23	19	21
Räntebärande skulder/balansomslutning, %	27	18	27	18	17	14	15	15	10
Nettolåneskuld, MSEK	9 024	4 621	9 024	4 621	3 960	431	1 784	3 207	744
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	0,6	1,2	0,6	0,5	0,1	0,2	0,5	0,1
Sysselsatt kapital vid periodens slut, MSEK	18 427	13 894	18 427	13 894	13 739	12 390	12 217	12 456	10 639
Sysselsatt kapital, snitt	15 763	12 878	15 763	12 878	13 101	12 033	15 389	11 990	10 521
Kapitalomsättningshastighet, ggr	3,6	3,9	3,6	3,9	4,0	4,1	3,6	4,8	5,6
Andel riskbärande kapital, %	22	24	22	24	27	28	25	20	23
Medelränta, % <sup>6)</sup>	3,6	4,4	3,6	4,4	4,2	4,6	4,5	5,9	5,2
Genomsnittlig räntebindningstid, år <sup>6)</sup>	0,8	1,0	0,8	1,0	0,8	1,5	1,8	1,6	1,8
Medelränta, % <sup>7)</sup>	2,3	2,9	2,3	2,9	2,7	2,3			
Genomsnittlig räntebindningstid, år <sup>7)</sup>	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1			
<b>Aktiedata per aktie</b>									
Resultat efter skatt, före utspädning, SEK	5,20	3,79	14,22	10,45	12,08	14,05	15,26	16,69	20,75
Resultat efter skatt, efter utspädning, SEK	5,20	3,79	14,22	10,45	12,08	14,05	15,26	16,69	20,73
Kassaflöde från den löpande verksamheten, efter utspädning, SEK	-2,27	-2,31	-21,44	-10,85	-14,27	22,35	59,39	1,18	9,51
Kassaflöde före finansiering, efter utspädning, SEK	-4,54	-3,72	-29,61	-17,55	-22,17	17,84	54,96	-1,64	10,75
P/E tal <sup>1)</sup>	9	11	9	11	10	11	8	3	7
Utdelning ordinarie, SEK					10,00	10,00	6,00	4,00	11,00
Extra utdelning, SEK									10,00
Direktavkastning, %					8,3	6,8	5,1	8,1	15,1
Direktavkastning exkl. extra utdelning, %					8,3	6,8	5,1	8,1	7,9
Eget kapital före utspädning, SEK	72,17	70,06	72,17	70,06	76,41	74,81	68,91	63,10	66,48
Eget kapital efter utspädning, SEK	72,17	70,06	72,17	70,06	76,41	74,80	68,90	63,10	66,48
Börskurs/eget kapital, %	173	161	173	161	158	198	172	78	209
Börskurs vid periodens slut, NCC B, SEK	125,10	113,00	125,10	113,00	121,00	147,80	118,25	49,50	139,00
<b>Antal aktier, miljoner</b>									
Totalt antal utgivna aktier <sup>2)</sup>	108,4	108,4	108,4	108,4	108,4	108,4	108,4	108,4	108,4
Återköp av aktier vid periodens slut	0,4	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Antal utestående aktier före utspädning vid periodens slut	108,0	108,4	108,0	108,4	108,4	108,4	108,4	108,4	108,4
Genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning under perioden	108,0	108,4	108,3	108,4	108,4	108,4	108,4	108,4	108,4
Börsvärde, före utspädning, MSEK	13 541	12 222	13 541	12 222	13 136	16 005	12 809	5 209	14 999
<b>Finansiella mål och utdelning</b>									
Avkastning på eget kapital, <sup>4)</sup>	17	20	25	18	27	34			
Skuldsättningsgrad, ggr <sup>5)</sup>	0,5	0,1	0,2	0,1	0,5	0,1			
Utdelning ordinarie, SEK	10,00	10,00	6,00	6,00	4,00	11,00			
Extra utdelning, SEK						10,00			

1) Siffrorna är beräknade på rullande tolv månader.

2) Samtliga utgivna aktier i NCC är stamaktier.

3) Kolumnerna är inte omräknade enligt IFRIC 15.

4) Nytt mål från 2007 är 20%, tidigare 15%.

5) Nytt mål från 2010: Skuldsättningsgrad lägre än 15, tidigare mål skuldsättningsgrad lägre än 10.

6) Exklusive skulder hänförliga till svenska bostadsrättsföreningar och finländska bostadsaktiebolag.

7) Avser skulder hänförliga till svenska bostadsrättsföreningar och finländska bostadsaktiebolag.

Definitioner av nyckeltal se sid. 24 samt Årsredovisningen 2011, sid.113.

## Kort om NCC

### VISION

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

### AFFÄRSIDÉ – ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

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

### MÅL

NCC:s övergripande mål är att skapa värde för kunder och aktieägare. NCC ska vara en ledande aktör på de marknader som bolaget verkar på, erbjuda hållbara lösningar och vara kundens första val.

### FINANSIELLA MÅL OCH UTDELNINGSPOLICY

NCC ska ge en god avkastning till aktieägarna under finansiell stabilitet. Avkastning på eget kapital efter skatt ska uppgå till 20 procent. 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 nettolåneskulden, definierad som räntebärande skulder minus likvida medel och räntebärande fordringar, aldrig vid något kvartalstillfälle vara högre än 1,5 av det egna kapitalet.

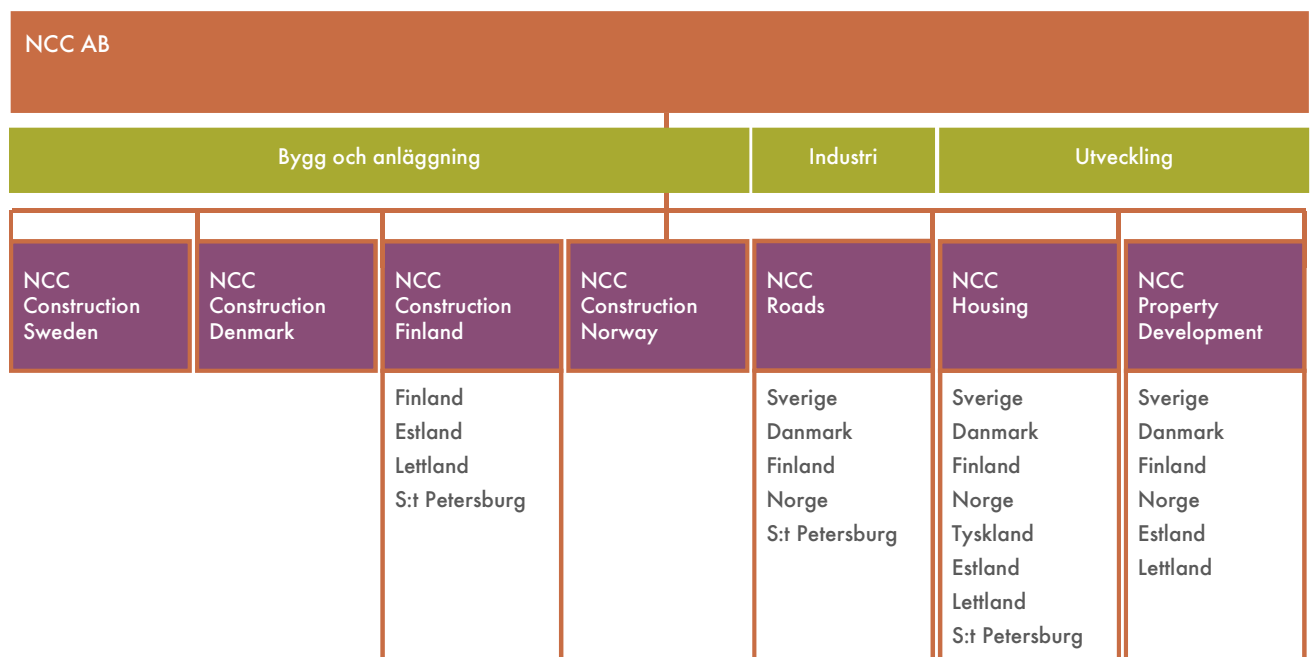
NCC:s utdelningspolicy är att minst hälften av årets resultat efter skatt ska delas ut till aktieägarna. Policyn syftar till att dels ge NCC:s ägare en god direktavkastning, dels ge NCC förutsättningar att investera i verksamheten och därmed skapa framtida tillväxt med bibehållen finansiell stabilitet.

### ORGANISATION

NCC bedriver en integrerad bygg- och utvecklingsverksamhet i Norden, Tyskland, Estland, Lettland och S:t Petersburg. Bolaget har tre affärer; industri, bygg och anläggning samt utveckling. Det finns både operativa som finansiella synergier mellan affärerna. Verksamheten är organiserad i sju affärsområden.

### STRATEGI 2012 – 2015

NCC ska växa med lönsamhet och vara en ledande aktör på de marknader bolaget verkar på. Med ledande aktör menas att vara bland de tre främsta avseende såväl lönsamhet som volym. Tre marknader och områden prioriteras; tillväxt i Norge inom alla affärsområden, etablering på anläggningsmarknaden i Finland och expansion av bostadsutvecklingsaffären på samtliga marknader. Tillväxtmål har satts för NCC:s olika verksamheter för strategiperioden.



## Kontaktinformation

Chief Financial Officer Ann-Sofie Danielsson  
Tel. +46 (0)70-674 07 20

Tf Kommunikationsdirektör Ulf Thorné  
Tel. +46 (0)70-214 77 27

IR-ansvarig Johan Bergman  
Tel. +46 (0)8-585 523 53, +46 (0)70-354 80 35

## Informationsmöte

Ett informationsmöte med integrerad webb- och telefonkonferens hålls den 26 oktober kl. 15.00 på Vallgatan 5 i Solna. Presentationen hålls på svenska. För att delta i telefonkonferensen, ring +46 (0)8 506 307 79, fem minuter före konferensens start. Ange "NCC".

I egenskap av utgivare offentliggör NCC AB enligt 17 kap. lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden informationen i denna delårsrapport för perioden januari – september 2012. Informationen lämnades till medierna för offentliggörande fredagen den 26 oktober kl. 12.25.

## Definitioner

BRANCHSPECIFIK ORDLISTA

**Byggekostnad:** Kostnad för uppförande av byggnad inklusive byggnadstillbehör, anslutningsavgifter, övriga byggherrekostnader och moms. I byggekostnader ingår inte kostnad för mark.

**Direktavkastningskrav:** Köparens krav på avkastning vid förvärv av fastighets- och bostadsprojekt. Driftsintäkter minus drifts- och underhållskostnader (=driftnetto) 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.

**Uthyrningsgrad:** Hur stor andel av förväntade hyresintäkter som motsvaras av tecknade hyreskontrakt (även kallad ekonomisk uthyrningsgrad).

## FINANSIELLA NYCKELTAL

**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.

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

**Nettolåneskuld:** Räntebärande skulder och avsättningar minus finansiella tillgångar inklusive likvida medel.

**Nettoomsättning:** Inom entreprenadrörelsen redovisas nettoomsättningen enligt principen för successiv vinstavräkning. Dessa intäkter redovisas i takt med att entreprenadprojekten inom bolaget successivt färdigställts. För NCC Housing redovisas nettoomsättningen vid tidpunkt för överlämnande av bostaden till slutkund. Fastighetsförsäljningar redovisas per den tidpunkt då väsentliga risker och förmåner överförs till köparen, vilket normalt sammanfaller med ägandets övergång. 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 inneliggande uppdrag, inklusive ej avslutade projekt i egen regi för försäljning.

**Sysselsatt kapital:** Balansomslutningen minskad med icke räntebärande skulder och uppskjutna skatteskulder. Genomsnittligt kapital beräknas som medeltalet av värdena per kvartal.

Avrundningsdifferenser kan förekomma i samtliga tabell.