
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 2013 (diari.nr. 13-10894) ("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 31 oktober 2013 (diari.nr. 13-11923). Tillägget har publicerats på www.ncc.se den 31 oktober 2013.

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, har offentliggjort sin delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2013.

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 4 november 2013.

Daterat 31 oktober 2013

Delårsrapport

1 januari – 30 september 2013

1 juli – 30 september 2013

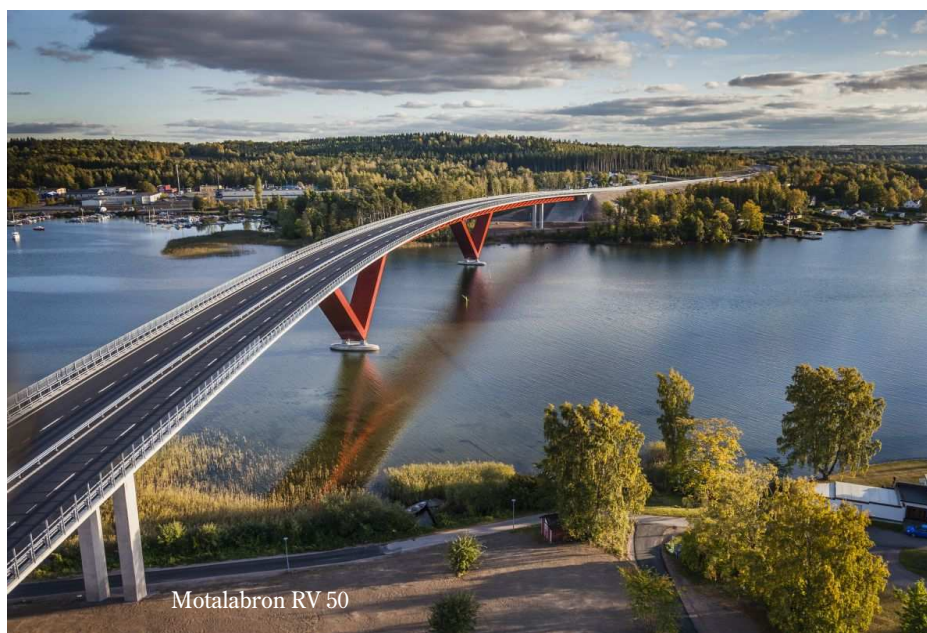
- Ordergång 13 143 (13 160) MSEK
- Nettoomsättning 13 129 (13 765) MSEK
- Resultat efter finansiella poster 748 (742) MSEK
- Periodens resultat efter skatt 614 (569) MSEK
- Resultat per aktie 5,67 (5,25) SEK

1 januari – 30 september 2013

- Ordergång 42 617 (40 336) MSEK
- Nettoomsättning 36 749 (38 157) MSEK
- Resultat efter finansiella poster 929 (1 020) MSEK
- Periodens resultat efter skatt 759 (781) MSEK
- Resultat per aktie 7,02 (7,20) SEK

MSEK	2013 Jul-sep	2012 Jul-sep	2013 Jan-sep	2012 Jan-sep	Okt 12 - sep 13	2012 Jan-dec
Ordergång	13 143	13 160	42 617	40 336	58 040	55 759
Nettoomsättning	13 129	13 765	36 749	38 157	55 818	57 227
Rörelseresultat	823	814	1 132	1 187	2 464	2 519
Resultat efter finansiella poster	748	742	929	1 020	2 187	2 277
Periodens resultat efter skatt	614	569	759	781	1 887	1 910
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	5,67	5,25	7,02	7,20	17,45	17,62
Kassaflöde före finansiering	-227	-492	-2 579	-3 913	402	-932
Avkastning på eget kapital efter skatt, %					26	28
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,4	1,3	1,4	1,3	0,8
Nettolåneskuld	9 893	9 430	9 893	9 430	9 893	6 467

Jämförelsetal är omräknade till följd av ny redovisningsprincip enligt IAS 19, se redovisningsprinciper s. 15.



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	19
Noter, moderbolaget	20
Redovisning per geografisk marknad och kvartalsöversikt	23
Nyckeltal	24
Kort om NCC	25

Kommentar från vd Peter Wågström

NCC:s resultat efter finansiella poster för det tredje kvartalet var i nivå med föregående år. Omsättningen var lägre, men rörelseresultatet och rörelsemarginalen förbättrades. Vår ordergång var i nivå med föregående år.

Under tredje kvartalet nådde vi ett av våra mål för strategiperioden 2012-2015; att ha minst 7 000 bostäder i pågående produktion. En bra bostadsförsäljning under 2013 har gjort det möjligt att starta fler bostäder och nå 7 368 bostäder i pågående produktion.

FÖRBÄTTRAT RESULTAT I INDUSTRIAFFÄREN

Vår asfaltsverksamhet hade ett bra tredje kvartal. Volymmässigt var den i nivå med föregående år, men högre effektivitet och en bättre produktmix gav ett betydligt bättre resultat. På stenmaterialsidan kompenserade högre priser en lägre volym medan vägservice påverkade resultatet negativt.

LÅNGSAM ÅTERHÄMTNING I BYGGVERKSAMHETEN

Årets ordergång har inte kunnat kompensera för en lägre ingående orderstock. Omsättningen var lägre än föregående år även i det tredje kvartalet och med lägre rörelsemarginal i Sverige, Norge och Finland minskade resultatet. Vår danska byggverksamhet fortsätter att leverera en hög rörelsemarginal. I Norge har vi slutfört vår översyn av organisationen. Vi har ett antal nya ledande befattningshavare på plats och vi har vidtagit åtgärder för att ytterligare förstärka system och processer.

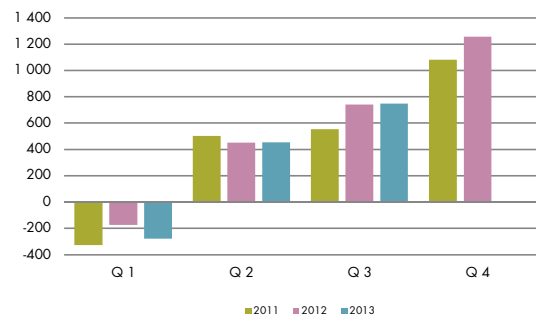
HÖG AKTIVITET INOM BOSTADSUTVECKLING

Bostadsförsäljningen var bättre än föregående år, vilket möjliggjorde att vi kunde byggstarta fler bostäder i det tredje kvartalet. Omsättningen var i nivå med föregående år medan resultatet försämrades främst till följd av ökade utvecklingskostnader samt nedskrivning av oprioriterad mark i Danmark. Vi har också tagit kostnader för att komma igång med utveckling och försäljning av hyresrätter i Sverige, bland annat genom att använda värdefullare mark avsedd för bostadsrätter.

BRA FÖRSÄLJNING INOM KOMMERSIELL FASTIGHETSUTVECKLING

Inga fastighetsprojekt resultatavräknades i kvartalet, men tre fastighetsförsäljningar genomfördes som kommer att resultatavräknas senare. Lokaluthyrningarna var lägre i kvartalet än föregående år men sett till hela 2013 har vår uthyrning varit mycket bra.

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER, MSEK



BÄTTRE MARKNADSUTSIKTER 2014

Efterfrågan på den nordiska byggmarknaden försvagades under första halvåret, men har därefter visat en långsam återhämtning och vi förväntar oss att bygginvesteringarna för helåret 2013 blir i nivå med 2012 eller ökar något. Vi bedömer att BNP för Norden ökar 2014, att denna ökning ger positiv effekt och att den nordiska byggmarknaden växer.

Peter Wågström, vd och koncernchef

Solna den 25 oktober 2013



Koncernens utveckling

SENASTE KVARTALET JULI – SEPTEMBER 2013

ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK

Orderingången var i nivå med föregående år och uppgick till 13 143 (13 160) MSEK. Orderingången av anläggningsprojekt var högre än föregående år. Under kvartalet orderregistrerades bland annat Riksväg 4 Gran-Jaren om 1,2 Mdr SEK. NCC Housing bidrog positivt till orderingången genom fler starter av projekt till privatkund i Danmark och Tyskland. För NCC Roads var orderingången högre inom framförallt asfaltverksamheten. Valutakurseffekter ökade orderingången med 48 MSEK jämfört med föregående år. Koncernens orderstock minskade med 1 014 MSEK jämfört med föregående kvartal och uppgick till 51 065 MSEK. Valutakurseffekter minskade orderstocken med 690 MSEK under kvartalet.

NETTOOMSÄTTNING

Nettoomsättningen var lägre än föregående år och uppgick till 13 129 (13 765) MSEK. Omsättningen var främst lägre för NCC Construction Sweden och NCC Property Development. Valutakurseffekter minskade omsättningen med 40 MSEK jämfört med föregående år.

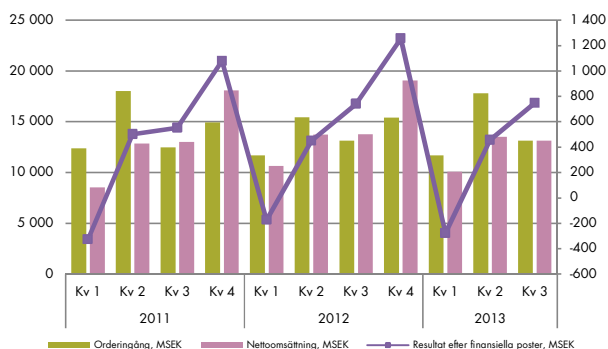
RESULTAT

NCC:s rörelseresultat var något högre än motsvarande period föregående år och uppgick till 823 (814) MSEK. NCC Roads resultat var bättre tack vare något högre volymer men framförallt högre marginaler inom asfaltverksamheten. NCC Property Development bidrog positivt till resultatet. Resultaten i Construction-enheterna och Housing var lägre.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten i kvartalet var fortsatt negativt på grund av kapitalbindning i bostads- och fastighetsprojekt och uppgick till -43 (-245) MSEK. Jämfört med föregående år ökade försäljningarna av bostads- och fastighetsprojekt samtidigt som investeringarna minskade. Kassaflödet från övriga förändringar i rörelsekapitalet var lägre jämfört med föregående år på grund av en lägre andel räntefri finansiering.

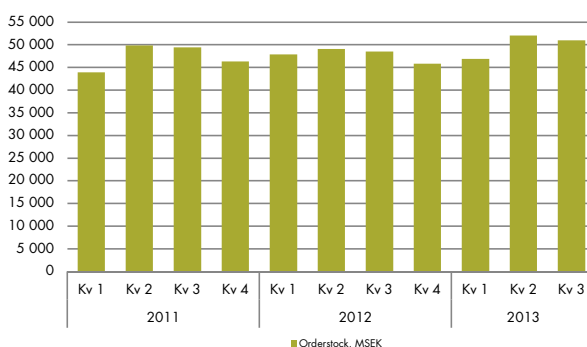
KONCERNENS UTVECKLING



SÄSONGSEFFEKTER

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

ORDERSTOCK



NETTOLÅNESKULD

Nettolåneskulden (räntebärande skulder - likvida tillgångar - räntebärande fordringar) uppgick per den 30 september till 9 893 (9 430) MSEK, se även not 5, Specifikation nettolåneskuld. Per den 30 juni 2013 var nettolåneskulden 9 722 MSEK. De räntebärande skuldernas genomsnittliga löptid, exklusive lån i finländska bostadsaktiebolag och svenska bostadsrättsföreningar samt pensionsskuld enligt IAS 19 uppgick till 36 (46) månader vid kvartalets utgång. NCC:s outnyttjade bindande kreditlöften uppgick vid kvartalets utgång till 3,8 (3,7) Mdr SEK med en återstående genomsnittlig löptid på 32 (33) månader, se även not 5, Specifikation nettolåneskuld.

DELÅRSPERIODEN JANUARI – SEPTEMBER 2013

ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK

Orderingången uppgick till 42 617 (40 336) MSEK. Ökningen jämfört med föregående år förklaras främst av fler startade bostadsprojekt. Valutakurseffekter minskade orderingången med 616 MSEK jämfört med föregående år. Orderstocken har ökat sedan årsskiftet och uppgick vid periodens slut till 51 065 MSEK. Valutakurseffekter minskade orderstocken med 801 MSEK.

NETTOOMSÄTTNING

Nettoomsättningen uppgick till 36 749 (38 157) MSEK. Förändringen förklaras främst av lägre omsättning i NCC Construction Sweden. Valutakurseffekter minskade omsättningen med 476 MSEK jämfört med föregående år.

RESULTAT

NCC:s rörelseresultat uppgick till 1 132 (1 187) MSEK. Högre resultat i NCC Property Development kompenserade för lägre resultat i NCC Construction Norway och NCC Housing. Finansnettot

försämrades till följd av högre genomsnittlig nettolåneskuld och uppgick till -204 (-167) MSEK. Den effektiva skattesatsen uppgick till 18 (23) procent.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten under perioden var negativt, -1 992 (-3 274) MSEK, på grund av kapitalbindning i bostads- och fastighetsprojekt. Jämfört med föregående år förbättrades dock kassaflödet från den löpande verksamheten tack vare ökad räntefri finansiering och genom högre försäljning och lägre investeringar i bostadsprojekt.

NETTOLÅNESKULDEN

Nettolåneskulden (räntebärande skulder - likvida tillgångar - räntebärande fordringar) uppgick per den 30 september till 9 893 (9 430) MSEK, se även not 5, Specifikation nettolåneskuld.

NETTOLÅNESKULD

	2013	2012	2013	2012	Okt 12 -	2012
MSEK	Jul-sep	Jul-sep	Jan-sep	Jan-sep	sep 13	Jan-dec
Nettolåneskuld ingående balans	-9 722	-8 979	-6 467	-4 274	-9 430	-4 274
Kassaflöde före finansiering	-227	-492	-2 579	-3 913	402	-932
Förvärv/Försäljning av egna aktier			-28	-56	-28	-56
Förändring av pensionsskuld	56	68	239	-45	242	-93
Utdelning			-1 080	-1 084	-1 080	-1 084
Övriga förändringar nettolåneskuld		-27	21	-58	1	-29
Nettolåneskuld utgående balans	-9 893	-9 430	-9 893	-9 430	-9 893	-6 467

Jämförelsetal är omräknade till följd av ny redovisningsprincip enligt IAS 19, se redovisningsprinciper s. 15.

ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK

MSEK	Orderingång						Orderstock		
	2013	2012	2013	2012	Okt 12 -	2012	2013	2012	2012
	Jul-sep	Jul-sep	Jan-sep	Jan-sep	sep 13	Jan-dec	30 sep	30 sep	31 dec
NCC Construction Sweden	4 715	4 471	15 143	14 716	21 910	21 483	17 334	18 001	17 378
NCC Construction Denmark	571	720	3 558	1 830	5 016	3 288	4 167	2 399	2 924
NCC Construction Finland	739	1 328	4 545	4 657	6 464	6 576	5 353	5 631	5 667
NCC Construction Norway	1 701	1 923	5 472	7 033	6 525	8 086	6 968	8 193	7 265
NCC Roads	3 784	3 299	9 310	8 970	12 147	11 807	5 003	4 719	4 250
NCC Housing	2 628	2 154	7 674	5 924	11 129	9 380	15 440	12 678	11 932
Summa	14 137	13 895	45 703	43 130	63 192	60 618	54 266	51 620	49 415
Övrigt och eliminerings	-994	-735	-3 086	-2 794	-5 152	-4 859	-3 201	-3 072	-3 582
Koncernen	13 143	13 160	42 617	40 336	58 040	55 759	51 065	48 548	45 833
<i>varav egen regi-projekt för boendutveckling till privatkund</i>	1 916	1 596	6 348	4 773	8 864	7 289	13 274	11 392	10 434
<i>fastighetsutveckling</i>	126	622	2 106	1 527	2 222	1 644	2 731	2 382	2 520

NETTOOMSÄTTNING OCH RÖRELSERESULTAT

MSEK	Nettoomsättning						Rörelseresultat					
	2013	2012	2013	2012	Okt 12 -	2012	2013	2012	2013	2012	Okt 12 -	2012
	Jul-sep	Jul-sep	Jan-sep	Jan-sep	sep 13	Jan-dec	Jul-sep	Jul-sep	Jan-sep	Jan-sep	sep 13	Jan-dec
NCC Construction Sweden	4 947	5 506	15 198	17 644	22 596	25 043	192	227	395	477	719	801
NCC Construction Denmark	784	819	2 350	2 422	3 324	3 396	55	58	141	141	189	189
NCC Construction Finland	1 698	1 702	4 872	4 704	6 878	6 709	38	48	82	48	134	101
NCC Construction Norway	1 671	1 507	5 155	3 938	7 287	6 070	28	30	-74	32	-32	74
NCC Roads	4 242	4 056	8 583	8 858	11 936	12 211	538	442	300	297	420	417
NCC Housing	1 506	1 530	4 359	4 179	8 792	8 612	15	77	122	262	695	835
NCC Property Development	102	318	1 367	1 752	2 462	2 847	8	-27	238	81	452	295
Summa	14 950	15 436	41 883	43 497	63 275	64 889	875	854	1 203	1 337	2 576	2 710
Övrigt och eliminerings	-1 821	-1 671	-5 135	-5 339	-7 458	-7 662	-51	-40	-72	-151	-114	-192
Koncernen	13 129	13 765	36 749	38 157	55 818	57 227	823	814	1 132	1 187	2 464	2 519

Jämförelsetal är omräknade till följd av ny redovisningsprincip enligt IAS 19, se redovisningsprinciper s. 15.

NCC:s Construction-enheter

MARKNADENS UTVECKLING

Efterfrågan på den nordiska byggmarknaden försvagades under första halvåret men i slutet av andra kvartalet påbörjades en långsam återhämtning. NCC förväntar sig en fortsatt återhämtning under fjärde kvartalet och att bygginvesteringarna för 2013 kommer ligga i nivå med 2012 eller något högre. För 2014 förväntar sig NCC att den nordiska byggmarknaden växer något. Den starkaste utvecklingen förväntas på den norska och svenska marknaden medan utvecklingen blir svagare i Finland där det finns en oro kring BNP-utvecklingen.

SENASTE KVARTALET JULI – SEPTEMBER 2013

ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK

Den sammantagna orderingen för Construction-enheterna uppgick till 7 726 (8 442) MSEK. NCC Construction Swedens ordergång var högre genom bättre ordergång inom anläggningsverksamheten och fler bostadsprojekt. Under kvartalet har bland annat Riksväg 4 Gran-Jaren i Norge till värdet 1,2 Mdr SEK orderanmälts. Det är ett samarbetsprojekt mellan NCC Construction i Norge och Sverige. Orderingen var lägre för NCC Construction i Danmark, Finland och Norge. Den sammantagna orderstocken minskade med 1 829 MSEK i kvartalet och uppgick till 33 823 MSEK. Valutakurseffekter minskade orderstocken med 455 MSEK under kvartalet.

NETTOOMSÄTTNING

Nettoomsättningen ökade för NCC Construction Norway medan den var något lägre för NCC Construction i Sverige, Danmark och Finland. Sammantaget minskade omsättningen för NCC:s Construction-enheter till 9 100 (9 534) MSEK.

RÖRELSERESULTAT

Norge och Danmarks resultat var i nivå med föregående år. Lägre volym i Sverige gav ett lägre resultat och i Finland var marginalen lägre. Sammantaget uppgick rörelseresultatet till 313 (363) MSEK för Construction-enheterna.

DELÅRSPERIODEN JANUARI – SEPTEMBER 2013

ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK

Orderingen för Construction-enheterna var högre än föregående år och uppgick till 28 719 (28 236) MSEK. NCC Construction Swedens ordergång var högre tack vare bättre ordergång inom främst anläggningsverksamheten. Till ökningen bidrog även ett stort projekt inom segmentet övriga hus i NCC Construction Denmark. NCC Construction Norways ordergång var lägre till följd av färre anläggningsprojekt.

NETTOOMSÄTTNING

Sammantaget uppgick Construction-enheternas omsättning till 27 575 (28 708) MSEK. Förändringen förklaras främst av lägre omsättning i NCC Construction Sweden, samtidigt som den var högre i NCC Construction Norway.

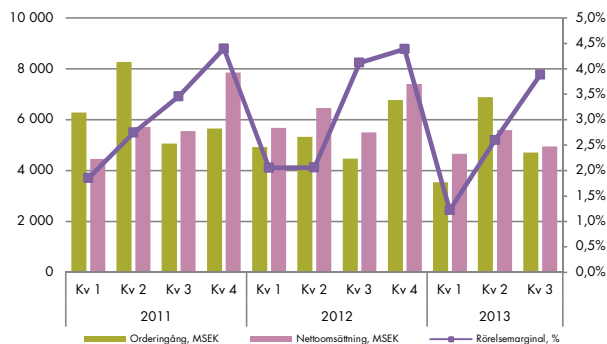
RÖRELSERESULTAT

Sammantaget uppgick rörelseresultatet till 544 (698) MSEK. Resultatförsämringen förklaras främst av resultatet i NCC Construction Norway, vars resultat belastades med tidigare i år genomförda projektredovisningar om 199 MSEK samtidigt som en förändrad pensionsordning hade en positiv effekt på 65 MSEK.

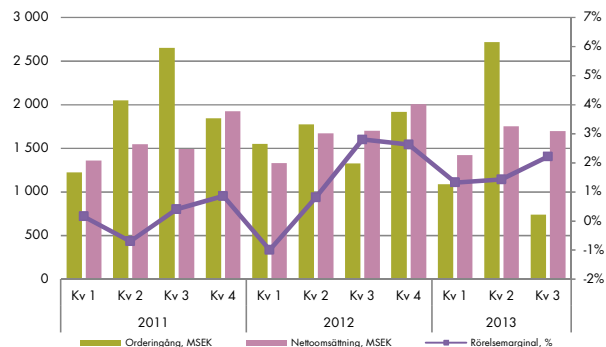
MSEK	2013 Jul-sep	2012 Jul-sep	2013 Jan-sep	2012 Jan-sep	Okt 12 - sep 13	2012 Jan-dec
NCC Construction Sweden						
Ordergång	4 715	4 471	15 143	14 716	21 910	21 483
Orderstock	17 334	18 001	17 334	18 001	17 334	17 378
Nettoomsättning	4 947	5 506	15 198	17 644	22 596	25 043
Rörelseresultat	192	227	395	477	719	801
Rörelsemarginal, %	3,9	4,1	2,6	2,7	3,2	3,2
NCC Construction Denmark						
Ordergång	571	720	3 558	1 830	5 016	3 288
Orderstock	4 167	2 399	4 167	2 399	4 167	2 924
Nettoomsättning	784	819	2 350	2 422	3 324	3 396
Rörelseresultat	55	58	141	141	189	189
Rörelsemarginal, %	7,1	7,0	6,0	5,8	5,7	5,6
NCC Construction Finland						
Ordergång	739	1 328	4 545	4 657	6 464	6 576
Orderstock	5 353	5 631	5 353	5 631	5 353	5 667
Nettoomsättning	1 698	1 702	4 872	4 704	6 878	6 709
Rörelseresultat	38	48	82	48	134	101
Rörelsemarginal, %	2,2	2,8	1,7	1,0	2,0	1,5
NCC Construction Norway						
Ordergång	1 701	1 923	5 472	7 033	6 525	8 086
Orderstock	6 968	8 193	6 968	8 193	6 968	7 265
Nettoomsättning	1 671	1 507	5 155	3 938	7 287	6 070
Rörelseresultat	28	30	-74	32	-32	74
Rörelsemarginal, %	1,7	2,0	-1,4	0,8	-0,4	1,2

Jämförelsetal är omräknade till följd av ny redovisningsprincip enligt IAS 19, se redovisningsprinciper s. 15.

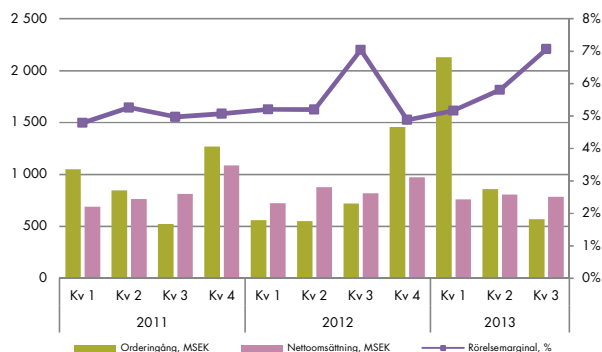
NCC CONSTRUCTION SWEDEN



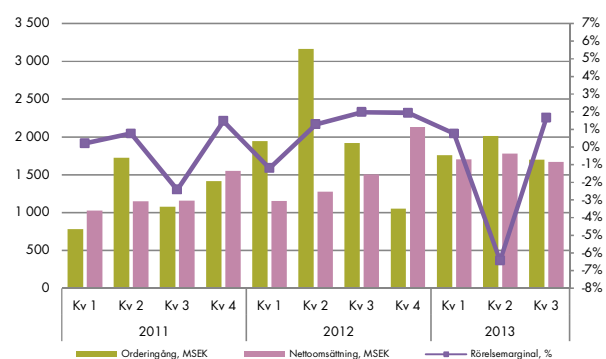
NCC CONSTRUCTION FINLAND



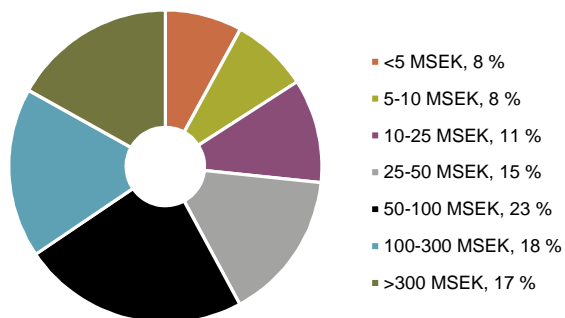
NCC CONSTRUCTION DENMARK



NCC CONSTRUCTION NORWAY



PROJEKTSTORLEK I ORDERINGÅNGEN UNDER KVARTAL 3 FÖR NCC:S CONSTRUCTION-ENHETER



ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK PER SEGMENT

MSEK	Orderingsgång						Orderstock		
	2013 Jul-sep	2012 Jul-sep	2013 Jan-sep	2012 Jan-sep	Okt 12 - sep 13	2012 Jan-dec	2013 30 sep	2012 30 sep	2012 31 dec
Anläggningsverksamhet	3 586	2 579	11 208	10 902	14 954	14 648	12 242	11 682	10 961
Bostäder	1 224	2 455	5 564	5 699	9 150	9 286	8 093	7 902	8 635
Övriga hus	2 960	3 385	11 921	11 638	15 621	15 338	13 473	14 542	13 542
Övrigt och eliminerings	-44	23	27	-3	192	162	16	96	96
Summa	7 726	8 442	28 719	28 236	39 916	39 433	33 823	34 223	33 234

NCC Roads

MARKNADENS UTVECKLING

Under tredje kvartalet ökade efterfrågan på asfalt och stenmaterial. NCC förväntar sig att efterfrågan på asfalt för helåret 2013 blir i nivå med 2012 medan efterfrågan på stenmaterial väntas bli lägre. För 2014 bedömer NCC att ett ökat generellt byggande men framförallt ett ökat bostadsbyggande kommer medföra högre efterfrågan på stenmaterial. Asfaltmarknaden har också förutsättningar för tillväxt 2014.

SENASTE KVARTALET JULI – SEPTEMBER 2013

NETTOOMSÄTTNING

Omsättningen ökade till följd av högre volymer inom vägservice och asfalt och uppgick till 4 242 (4 056) MSEK.

RÖRELSERESULTAT

Resultatet i kvartalet var högre än föregående år och uppgick till 538 (442) MSEK. Asfaltverksamheten hade ett bra kvartal. Höga volymer och förbättrad effektivitet gjorde att marginalen i asfaltverksamheten var hög. Stenmaterial utvecklades sammantaget bättre än förra året, men marknaden var svag i sydvästra Sverige och Finland. Vägserviceverksamheten gjorde förlust i kvartalet på grund av några problemprojekt i Sverige och Finland.

SYSSELSATT KAPITAL

Sysselsatt kapital var oförändrat under kvartalet och uppgick till 3,8 Mdr SEK.

DELÅRSPERIODEN JANUARI – SEPTEMBER 2013

NETTOOMSÄTTNING

Omsättningen minskade till följd av lägre volymer och uppgick till 8 583 (8 858) MSEK. Sen säsongsstart i och med den långa och kalla vintern medförde lägre volymer stenmaterial och asfalt. Omsättningen inom vägservice ökade jämfört med föregående år.



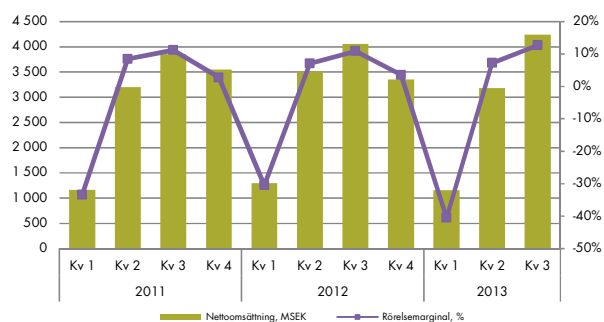
RÖRELSERESULTAT

Resultatet i perioden uppgick till 300 (297) MSEK och var i nivå med föregående år främst på grund av en stark återhämtning i asfaltverksamheten under det tredje kvartalet som kompenserade för den svaga utvecklingen under det första kvartalet. Inom stenmaterial minskade resultatet främst till följd av lägre volymer. Förlust i vägserviceverksamheten belastade resultatet.

SYSSELSATT KAPITAL

Sysselsatt kapital ökade med 0,8 Mdr SEK jämfört med årsskiftet och uppgick till 3,8 Mdr SEK.

KVARTALSDATA



	2013	2 012	2013	2 012	Okt 12 -	2012
MSEK	Jul-sep	Jul-sep	Jan-sep	Jan-sep	sep 13	Jan-dec
NCC Roads						
Orderingång	3 784	3 299	9 310	8 970	12 147	11 807
Orderstock	5 003	4 719	5 003	4 719	5 003	4 250
Nettoomsättning	4 242	4 056	8 583	8 858	11 936	12 211
Rörelseresultat	538	442	300	297	420	417
Rörelsemarginal, %	12,6	10,9	3,5	3,3	3,5	3,4
Sysselsatt kapital			3 806	3 594	3 806	3 049
Tusentals ton stenmaterial ¹⁾	8 218	8 343	20 108	21 948	27 817	29 657
Tusentals ton asfalt ¹⁾	2 728	2 719	4 647	4 881	6 228	6 462

¹⁾ Söld volym

Jämförelsetal är omräknade till följd av ny redovisningsprincip enligt IAS 19, se redovisningsprinciper s. 15.

NCC Housing

MARKNADENS UTVECKLING

Bäst marknadsförutsättningar finns för närvarande i Tyskland och S:t Petersburg. I Danmark och Baltikum sker en långsam återhämtning. Priserna ökade något i Sverige, men den svenska och finländska marknaden präglas av en viss försiktighet och av att köpbeslut tas närmare färdigställande. I Norge har priserna planat ut. NCC förväntar sig en stabil efterfrågan på alla marknader 2014 förutom i Finland som är mer ovisst. Prisnivåerna bedöms bli i stort oförändrade.

SENASTE KVARTALET JULI – SEPTEMBER 2013

BOSTADSFÖRSÄLJNING OCH BYGGSTARTER

Totalt såldes 943 (709) bostäder till privatkunder och 449 (460) bostäder till investerarmarknaden. Bostadsförsäljningen till privatkunder ökade främst i Tyskland, S:t Petersburg och Danmark. I kvartalet byggstartades totalt 700 (501) bostäder till privatkunder och 449 (350) bostäder till investerarmarknaden. God försäljning har möjliggjort ökat antal starter i Tyskland och S:t Petersburg. Under perioden nåddes det strategiska målet med över 7 000 bostäder i produktion.

NETTOOMSÄTTNING

Nettoomsättningen var något lägre än föregående år främst till följd av färre överlämnade och resultatavräknade bostäder till privatkund. I kvartalet resultatavräknades 510 (522) bostäder till privatkund och 0 (55) bostäder till investerarmarknaden.

RÖRELSERESULTAT

Resultatet uppgick till 15 (77) MSEK. NCC Housings resultat var lägre än föregående år främst till följd av ökade utvecklingskostnader och nedskrivning av oprioriterad mark i Danmark om 22 MSEK. Resultat från försäljning av hyresrätter i Sverige belastade också resultatet. Försäljningsvolymerna och marginalerna till privatkund är på en god nivå.

SYSSELSATT KAPITAL

Sysselsatt kapital minskade med 0,1 Mdr SEK i kvartalet och uppgick till 10,5 Mdr SEK.

DELÅRSPERIODEN JANUARI – SEPTEMBER 2013

BOSTADSFÖRSÄLJNING OCH BYGGSTARTER

Totalt såldes 2 635 (2 020) bostäder till privatkunder och 848 (744) bostäder till investerarmarknaden. Bostadsförsäljningen till privatkunder ökade på alla marknader förutom i Norge och Finland. Under året har totalt 2 636 (1 728) bostäder till privatkunder byggstartats och 848 (792) bostäder till investerarmarknaden. S:t Petersburg och Tyskland svarade för en stor del av ökningen av bostäder till privatkund.

NETTOOMSÄTTNING

Nettoomsättningen var högre än föregående år främst till följd av ökade intäkter från bostadsförsäljning till investerare samt markförsäljningar. Under perioden resultatavräknades 1 497 (1 458) bostäder till privatkund och 392 (315) bostäder till investerarmarknaden. I nästa kvartal kommer ett relativt stort antal bostäder att färdigställas, se diagram på nästa sida.

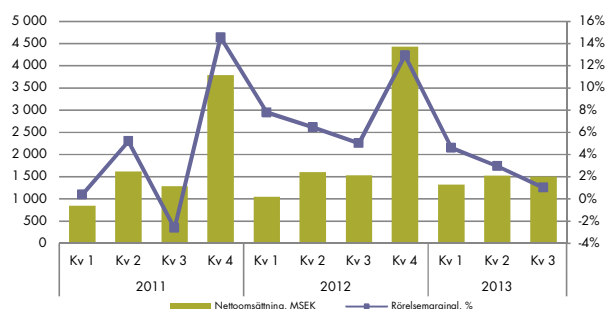
RÖRELSERESULTAT

Resultatet uppgick till 122 (262) MSEK. Marginalen i försäljning till privatkund har förbättrats jämfört med föregående år. Resultatförsämringen förklaras främst av ett negativt resultat från försäljning av hyresrätter och mark, nedskrivning av mark, omstruktureringskostnader i Sverige samt högre omkostnader till följd av ökad projektvolym.

SYSSELSATT KAPITAL

Sysselsatt kapital uppgick till 10,5 Mdr SEK, en ökning med 0,6 Mdr SEK jämfört med årsskiftet främst beroende på fler pågående bostäder.

KVARTALSDATA



	2013 Jul-sep	2012 Jul-sep	2013 Jan-sep	2012 Jan-sep	Okt 12 - sep 13	2012 Jan-dec
MSEK						
NCC Housing						
Orderingång	2 628	2 154	7 674	5 924	11 129	9 380
Orderstock	15 440	12 678	15 440	12 678	15 440	11 932
Nettoomsättning	1 506	1 530	4 359	4 179	8 792	8 612
Rörelseresultat	15	77	122	262	695	835
Rörelsemarginal, %	1,0	5,0	2,8	6,3	7,9	9,7
Sysselsatt kapital			10 537	10 401	10 537	9 976

Jämförelsetal är omräknade till följd av ny redovisningsprincip enligt IAS 19, se redovisningsprinciper s. 15.

BOSTADSUTVECKLING

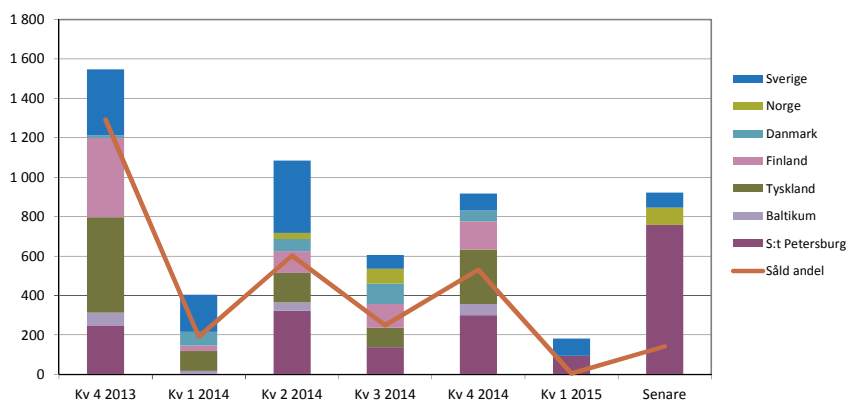
	Sverige					Danmark					Finland					Baltikum				
	Jul-sep	Jul-sep	Jan-sep	Jan-sep	Jan-dec	Jul-sep	Jul-sep	Jan-sep	Jan-sep	Jan-dec	Jul-sep	Jul-sep	Jan-sep	Jan-sep	Jan-dec	Jul-sep	Jul-sep	Jan-sep	Jan-sep	Jan-dec
	2013	2012	2013	2012	2012	2013	2012	2013	2012	2012	2013	2012	2013	2012	2012	2013	2012	2013	2012	2012
Byggrätter, vid periodens slut	11900	13100	11900	13100	12800	1100	1400	1100	1400	1400	9600	8900	9600	8900	9200	2200	2400	2200	2400	2300
varav byggrätter på option	3300	3500	3300	3500	3500	0	0	0	0	0	6300	5900	6300	5900	6000	0	0	0	0	0
Bostadsutveckling till privatkunder																				
Startade bostäder, under perioden	106	267	375	646	690	86	4	203	62	167	116	74	399	382	728	0	31	137	73	118
Sålda bostäder, under perioden	142	165	557	492	702	77	16	191	58	121	110	169	476	485	736	47	21	125	70	103
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	1208	1625	1208	1625	1263	307	106	307	106	169	801	930	801	930	810	162	123	162	123	118
Försäljningsgrad pågående produktion, vid periodens slut %	54	43	54	43	43	56	37	56	37	29	48	57	48	57	47	11	0	11	0	13
Färdigställandegrad pågående produktion, vid periodens slut %	44	44	44	44	44	47	52	47	52	33	58	62	58	62	44	46	59	46	59	47
Resultatavräknade bostäder, under perioden	144	103	446	337	701	34	15	71	54	110	128	171	471	538	939	45	22	120	76	94
Färdigställda, ej resultatavräknade bostäder, vid periodens slut ¹⁾	61	35	61	35	77	27	44	27	44	40	89	87	89	87	152	28	43	28	43	75
Bostäder till salu (pågående och färdigställda), vid periodens slut	617	964	617	964	799	162	111	162	111	153	508	490	508	490	585	190	166	190	166	178
Bostadsutveckling till investerarmarknad																				
Startade bostäder, under perioden	294	0	294	142	142	0	0	0	0	0	0	39	264	299	594	0	0	0	0	0
Sålda bostäder, under perioden	294	0	294	24	139	0	0	0	0	0	0	39	264	299	594	0	0	0	0	0
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut ²⁾	321	200	321	200	85	0	0	0	0	0	559	528	559	528	653	0	0	0	0	0
Försäljningsgrad pågående produktion, vid periodens slut %	92	12	92	12	28	0	0	0	0	0	100	100	100	100	100	0	0	0	0	0
Färdigställandegrad pågående produktion, vid periodens slut %	12	24	12	24	80	0	0	0	0	0	53	61	53	61	43	0	0	0	0	0
Resultatavräknade bostäder, under perioden	0	0	24	0	115	0	0	0	0	0	0	39	264	299	594	0	0	0	0	0
Färdigställda, ej resultatavräknade bostäder, vid periodens slut ³⁾	34	0	34	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

	S:t Petersburg					Norge					Tyskland					Koncernen				
	Jul-sep	Jul-sep	Jan-sep	Jan-sep	Jan-dec	Jul-sep	Jul-sep	Jan-sep	Jan-sep	Jan-dec	Jul-sep	Jul-sep	Jan-sep	Jan-sep	Jan-dec	Jul-sep	Jul-sep	Jan-sep	Jan-sep	Jan-dec
	2013	2012	2013	2012	2012	2013	2012	2013	2012	2012	2013	2012	2013	2012	2012	2013	2012	2013	2012	2012
Byggrätter, vid periodens slut	4200	5300	4200	5300	4700	1900	1700	1900	1700	1600	2500	2600	2500	2600	3000	33400	35400	33400	35400	35000
varav byggrätter på option	0	0	0	0	0	1100	600	1100	600	500	1000	1000	1000	1000	1300	11700	11000	11700	11000	11300
Bostadsutveckling till privatkunder																				
Startade bostäder, under perioden	95	0	640	0	651	2	0	25	56	174	295	125	857	509	668	700	501	2636	1728	3196
Sålda bostäder, under perioden	279	150	563	385	496	15	32	57	90	144	273	156	666	440	635	943	709	2635	2020	2937
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut	1863	747	1863	747	1302	192	190	192	190	262	1110	749	1110	749	477	5663	4470	5663	4470	4391
Försäljningsgrad pågående produktion, vid periodens slut %	53	64	53	64	38	52	59	52	59	52	63	65	63	65	53	53	52	53	52	43
Färdigställandegrad pågående produktion, vid periodens slut %	55	61	55	61	49	66	49	66	49	43	57	74	57	74	58	53	56	53	56	47
Resultatavräknade bostäder, under perioden	44	1	78	10	98	22	97	93	177	207	93	113	218	266	696	510	522	1497	1458	2845
Färdigställda, ej resultatavräknade bostäder, vid periodens slut ¹⁾	12	3	12	3	11	18	0	18	0	16	28	21	28	21	22	263	233	263	233	393
Bostäder till salu (pågående och färdigställda), vid periodens slut	890	273	890	273	813	110	78	110	78	142	436	281	436	281	245	2913	2363	2913	2363	2915
Bostadsutveckling till investerarmarknad																				
Startade bostäder, under perioden	0	0	0	0	0	0	16	0	16	16	15	295	290	335	576	449	350	848	792	1328
Sålda bostäder, under perioden	0	0	0	0	0	0	16	0	16	16	15	405	290	405	646	449	460	848	744	1395
Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut ²⁾	0	66	0	66	7	0	0	0	0	0	825	605	825	605	632	1705	1399	1705	1399	1377
Försäljningsgrad pågående produktion, vid periodens slut %	0	100	0	100	100	0	0	0	0	0	100	100	100	100	100	98	87	98	87	96
Färdigställandegrad pågående produktion, vid periodens slut %	0	88	0	88	100	0	0	0	0	0	45	42	45	42	31	41	49	41	49	40
Resultatavräknade bostäder, under perioden	0	0	7	0	59	0	16	0	16	16	0	0	97	0	214	0	55	392	315	998
Färdigställda, ej resultatavräknade bostäder, vid periodens slut ³⁾	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	34	0	34	0	0

1) Av färdigställda, ej resultatavräknade vid periodens slut till privatkunder var 19 (12) sålda.

2) Av totalt antal bostäder i pågående produktion till investerarmarknad, 1705 (1399), har 559 (528) resultatavräknats och 1146 (871) återstår att resultatavräknas.

3) Av färdigställda, ej resultatavräknade vid periodens slut till investerarmarknaden var 34 (0) sålda.



Diagrammet visar bedömd färdigställandetidpunkt och såld andel 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

Låga transaktionsvolymerna har präglat fastighetsmarknaden 2013. Det finns en efterfrågan på moderna och "gröna" fastigheter med stabila hyresgäster i bra lägen. På hyresmarknaden är efterfrågan god och vakanserna stabila förutom i Finland där efterfrågan på kontorshyresmarknaden är svagare. NCC bedömer att den förväntade ökningen av BNP kommer ha en positiv effekt på den nordiska fastighetsmarknaden 2014

SENASTE KVARTALET JULI - SEPTEMBER 2013

FASTIGHETSPROJEKT

Under kvartalet har tre försäljningar genomförts vilka kommer att resultatavräknas under senare kvartal; handelsplatsen Birsta etapp 1 i Sverige, kontors- och handelsfastigheten Torsplan i Sverige samt kontorsprojektet Gladsaxe Company House i Danmark. Det sistnämnda, Gladsaxe, byggstartades också under kvartalet. För framtida resultatavräkningar av projekt, se tabell på nästa sida. Vid kvartalets utgång var 25 (27) projekt pågående eller färdigställda men ännu inte resultatavräknade. Av dessa är åtta sålda. Nedlagda kostnader i samtliga projekt var 4,8 (3,2) Mdr SEK, vilket motsvarar en färdigställandegrad om 62 (51) procent. Uthyrningen i kvartalet uppgick till 15 900 (26 400) kvadratmeter. Uthyrningsgraden uppgick till 72 (62) procent.

NETTOOMSÄTTNING

Nettoomsättningen minskade jämfört med föregående år. Inget (ett) projekt resultatavräknades.

RÖRELSERESULTAT

Rörelseresultatet var högre än föregående år och uppgick till 8 (-27) MSEK. Resultat från försäljning av mark samt resultat från tidigare försäljningar bidrog till resultatet. Under kvartalet har inget (ett) projekt resultatavräknats. Föregående år belastades resultatet av nedskrivningar i projekt och mark i Danmark med 42 MSEK. Driftnettot uppgick till 33 (5) MSEK.

SYSSELSATT KAPITAL

Sysselsatt kapital ökade under kvartalet med 0,5 Mdr SEK främst till följd av ökad produktion i pågående projekt och uppgick till 6,1 Mdr SEK.



DELÅRSPERIODEN JANUARI - SEPTEMBER 2013

FASTIGHETSPROJEKT

Totalt har tre (fyra) projekt resultatavräknats; ett i Finland, ett i Danmark och ett i Sverige. Fem projekt har byggstartats, varav två i Finland, ett i Norge, ett i Sverige och ett i Danmark. Under perioden tecknades hyresavtal om 84 200 (57 600) kvadratmeter.

NETTOOMSÄTTNING

Nettoomsättningen var lägre jämfört med föregående år och uppgick till 1 367 (1 752) MSEK. Den största delen av nettoomsättningen i perioden kom från det resultatavräknade projektet i andra kvartalet.

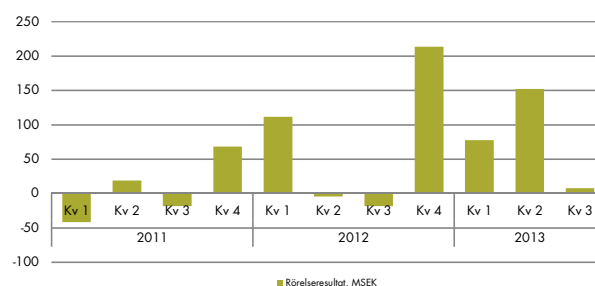
RÖRELSERESULTAT

Rörelseresultatet var högre än föregående år och uppgick till 238 (81) MSEK. Under perioden resultatavräknades tre projekt. Resultat från försäljning av mark samt resultat från tidigare försäljningar bidrog också till ett positivt resultat. Driftnettot för perioden uppgick till 57 (18) MSEK.

SYSSELSATT KAPITAL

Sysselsatt kapital ökade med 1,1 Mdr SEK och uppgick till 6,1 Mdr SEK.

KVARTALSDATA



	2013 Jul-sep	2012 Jul-sep	2013 Jan-sep	2012 Jan-sep	Okt 12 - sep 13	2012 Jan-dec
MSEK						
NCC Property Development						
Nettoomsättning	102	318	1 367	1 752	2 462	2 847
Rörelseresultat	8	-27	238	81	452	295
Sysselsatt kapital			6 085	5 125	6 085	4 989

Jämförelsetal är omräknade till följd av ny redovisningsprincip enligt IAS 19, se redovisningsprinciper s. 15.

FASTIGHETSUTVECKLINGSPROJEKT PER 2013-09-30 ¹⁾

Projekt	Typ	Stad	Såld, beräknas resultatavräknas	Färdig- ställande- grad, %	Uthyrnings- bar, area, kvm	Uthyrnings- grad, %
Birsta etapp 1	Handel	Sundsvall	Kv 4, 2013	99	4 900	100
Eslöv etapp 1 ²⁾	Handel	Eslöv	Kv 4, 2013	100	3 900	100
Torsplan	Handel/Kontor	Stockholm	Kv 4, 2013	81	30 800	84
Triangeln ³⁾	Handel/Kontor	Malmö	Kv 4, 2013	92	16 300	74
Ullevi Park 4	Kontor	Göteborg		13	20 100	86
Totalt Sverige				71	76 000	81
CH Zenit 4.1	Kontor	Århus		61	3 100	19
Herredsentret I	Handel	Hilleröd		100	1 400	100
Herredsentret II	Handel	Hilleröd		100	5 700	100
Kolding Retailpark II	Handel	Kolding		81	5 600	40
Lyngby	Handel	Lyngby		96	2 300	100
Portlandsilos	Kontor	Köpenhamn	Kv 3, 2014	61	12 800	50
Roskildevej	Handel	Taastrup		95	4 000	51
Viborg Retail II + III	Handel	Viborg		92	3 200	72
Gladsaxe Company House	Kontor	Köpenhamn	Kv 1, 2015	20	14 800	71
Totalt Danmark				62	52 900	64
Aitio 1 Vivaldi	Kontor	Helsingfors		94	6 200	61
Alberga C	Kontor	Esbo		93	5 400	16
Lielhti Center	Handel	Tammerfors	Kv 2, 2014	52	13 300	60
Mattby ⁴⁾	Handel/Kontor	Esbo		22	12 000	7
Plaza Halo	Kontor	Vanda		70	5 900	85
Plaza Tuike	Kontor	Vanda		89	5 200	69
Tavastehus Centrum	Handel	Tavastehus	Kv 4, 2014	55	26 200	80
Vallila	Handel/Kontor	Helsingfors		54	5 000	100
Totalt Finland				56	79 200	58
Lysaker Polaris 1	Kontor	Oslo		28	19 500	72
Stavanger Business Park 1	Kontor	Stavanger		94	9 200	100
Östensjøveien 27	Kontor	Oslo		84	14 700	90
Totalt Norge				58	43 400	83
Totalt				62	251 500	72

¹⁾ Tabellen avser pågående eller färdigställda fastighetsprojekt som ännu inte har resultatavräknats. Utöver dessa arbetar NCC med uthyrning (hyresgarantier/tilläggsköpeskilling) i fem tidigare sålda och resultatavräknade fastighetsprojekt.

²⁾ Projektet har sålts efter kvartalets utgång och resultatpåverkan sker i fjärde kvartalet 2013.

³⁾ 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.

⁴⁾ Projektet omfattar cirka 25 000 kvm uthyrningsbar area och genomförs tillsammans med Citycon, ett i Finland noterat fastighetsbolag, i ett hälftenägt bolag. Uppgifterna i tabellen avser NCC:s andel av projektet.

Koncernens resultaträkning

MSEK	Not 1	2013	2012	2013	2012	Okt 12 -	2012
		Jul-sep	Jul-sep	Jan-sep	Jan-sep	sep 13	Jan-dec
Nettoomsättning		13 129	13 765	36 749	38 157	55 818	57 227
Kostnader för produktion	Not 2,3	-11 649	-12 346	-33 353	-34 868	-50 215	-51 731
Bruttoresultat		1 481	1 419	3 396	3 289	5 603	5 495
Försäljnings- och administrationskostnader	Not 2	-670	-605	-2 279	-2 107	-3 160	-2 988
Resultat från försäljning av rörelsefastigheter		1	-1	2	-1	5	3
Nedskrivningar och återförda nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 3	7		7		6	-2
Resultat från försäljning av koncernföretag					5	1	6
Resultat från andelar i intresseföretag		5	2	6	2	9	5
Rörelseresultat		823	814	1 132	1 187	2 464	2 519
Finansiella intäkter		31	36	102	96	148	141
Finansiella kostnader		-106	-108	-306	-263	-425	-382
Finansnetto		-75	-72	-204	-167	-278	-241
Resultat efter finansiella poster		748	742	929	1 020	2 187	2 277
Skatt på periodens resultat		-134	-173	-170	-239	-298	-367
Periodens resultat		614	569	759	781	1 887	1 910
Hänförs till:							
NCC:s aktieägare		611	568	757	779	1 884	1 905
Innehav utan bestämmande inflytande		2	1	1	2	4	5
Periodens resultat		614	569	759	781	1 887	1 910
Resultat per aktie							
<i>Före utspädning</i>							
Resultat efter skatt, SEK		5,67	5,25	7,02	7,20	17,45	17,62
<i>Efter utspädning</i>							
Resultat efter skatt, SEK		5,67	5,25	7,02	7,20	17,45	17,62
Antal aktier, miljoner							
Totalt antal utgivna aktier		108,4	108,4	108,4	108,4	108,4	108,4
Genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning under perioden		107,8	108,0	107,9	108,2	107,9	108,2
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning		107,8	108,0	107,9	108,2	107,9	108,2
Antal utestående aktier före utspädning vid periodens slut		107,8	108,0	107,8	108,0	107,8	108,0

Jämförelsetal är omräknade till följd av ny redovisningsprincip enligt IAS 19, se redovisningsprinciper s. 15.

Koncernens rapport över totalresultat

MSEK	Not 1	2013	2012	2013	2012	Okt 12 -	2012
		Jul-sep	Jul-sep	Jan-sep	Jan-sep	sep 13	Jan-dec
Periodens resultat		614	569	759	781	1 887	1 910
Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat							
Periodens omräkningsdifferenser		-63	-111	-61	-140	1	-79
Säkring av valutarisk i utlandsverksamhet		28	48	10	64	-17	37
Kassaflödessäkringar		-3	-16	29	-20	30	-20
Skatt hänförlig till poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat		-6	-9	-9	-12	-3	-7
		-45	-89	-30	-108	10	-69
Poster som inte kan omföras till periodens resultat							
Omvärdering av förmånsbestämda pensionsplaner		74	33	151	-124	139	-137
Skatt hänförlig till poster som inte kan omföras till periodens resultat		-15	-8	-32	35	-94	-27
		59	24	119	-89	46	-164
Periodens övrigt totalresultat		14	-64	89	-197	56	-233
Periodens totalresultat		628	504	848	584	1 944	1 677
Hänförs till:							
NCC:s aktieägare		625	503	847	582	1 939	1 672
Innehav utan bestämmande inflytande		2	1	1	2	4	5
Periodens summa totalresultat		628	504	848	584	1 944	1 677

Jämförelsetal är omräknade till följd av ny redovisningsprincip enligt IAS 19, se redovisningsprinciper s. 15.

Koncernens balansräkning

MSEK	Not 1	2013 30 sep	2012 30 sep	2012 31 dec
TILLGÅNGAR				
<i>Anläggningstillgångar</i>				
Goodwill		1 786	1 786	1 827
Övriga immateriella tillgångar		247	185	204
Rörelsefastigheter		677	639	662
Maskiner och inventarier		2 428	2 289	2 395
Långfristiga värdepappersinnehav		141	170	167
Långfristiga fordringar	Not 5	249	256	230
Uppskjutna skattefordringar		262	290	385
Summa anläggningstillgångar	Not 7	5 789	5 616	5 870
<i>Omsättningstillgångar</i>				
Fastighetsprojekt	Not 4	6 763	5 323	5 321
Bostadsprojekt	Not 4	13 603	12 510	11 738
Material- och varulager		738	716	655
Skattefordringar		263	179	54
Kundfordringar		7 789	8 210	7 725
Upparbetade ej fakturerade intäkter		1 768	1 315	782
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 311	1 360	1 544
Övriga fordringar	Not 5	1 109	1 453	1 223
Kortfristiga placeringar ¹⁾	Not 5	208	115	168
Likvida medel	Not 5	1 422	1 103	2 634
Summa omsättningstillgångar	Not 7	34 973	32 284	31 844
SUMMA TILLGÅNGAR		40 762	37 900	37 713
EGET KAPITAL				
Aktiekapital		867	867	867
Övrigt tillskjutet kapital		1 844	1 844	1 844
Reserver		-237	-231	-207
Balanserat resultat inkl årets resultat		4 896	4 063	5 130
Aktieägarnas kapital		7 369	6 543	7 634
Innehav utan bestämmande inflytande		15	12	15
Summa eget kapital		7 385	6 556	7 649
SKULDER				
<i>Långfristiga skulder</i>				
Långfristiga räntebärande skulder	Not 5	7 966	6 125	7 102
Övriga långfristiga skulder		761	1 173	841
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		154	396	393
Uppskjutna skatteskulder		399	417	436
Övriga avsättningar	Not 5	2 050	2 249	2 435
Summa långfristiga skulder	Not 7	11 330	10 360	11 208
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Kortfristiga räntebärande skulder	Not 5	3 692	4 469	2 141
Leverantörsskulder		4 866	4 741	4 659
Skatteskulder		56	48	122
Fakturerade ej upparbetade intäkter		4 986	5 012	4 241
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 077	2 976	3 748
Övriga kortfristiga skulder		5 371	3 739	3 945
Summa kortfristiga skulder	Not 7	22 048	20 985	18 856
Summa skulder		33 378	31 344	30 063
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 762	37 900	37 713
STÄLLDA SÄKERHETER		1 541	1 511	1 344
BORGENS- OCH GARANTIFÖRPLIKTELSE		2 463	1 300	1 446

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

Jämförelsetal är omräknade till följd av ny redovisningsprincip enligt IAS 19, se redovisningsprinciper s. 15.

Förändringar i eget kapital i sammandrag, koncernen

MSEK	30 Sep 2013			30 Sep 2012		
	Aktieägarnas kapital	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital	Aktieägarnas kapital	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital, 1 januari	7 634	15	7 649	8 286	11	8 297
Justering för ändrad redovisningsprincip				-1 186		-1 186
Justerat eget kapital	7 634	15	7 649	7 100	11	7 111
Periodens totalresultat	847	1	848	582	2	584
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	-7		-7			
Utdelning	-1 080	-1	-1 081	-1 084	-1	-1 085
Förvärv/försäljning av egna aktier	-28		-28	-56		-56
Prestationsbaserat incitamentsprogram	4		4	2		2
Utgående eget kapital	7 369	15	7 385	6 543	12	6 556

Jämförelsetal är omräknade till följd av ny redovisningsprincip enligt IAS 19, se redovisningsprinciper s. 15.

Om tidigare principer för redovisning av pensioner enligt IAS 19 hade tillämpats, skulle eget kapital ha varit 1 090 MSEK högre och nettolåneskulden 154 MSEK lägre per 30 september 2013.

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

MSEK	2013 Jul-sep	2012 Jul-sep	2013 Jan-sep	2012 Jan-sep	Okt 12 - sep 13	2012 Jan-dec
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN						
Resultat efter finansiella poster	748	742	929	1 020	2 187	2 277
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	194	287	162	261	449	548
Betald skatt	-111	-87	-400	-299	-468	-367
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	830	942	690	982	2 166	2 458
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet						
Försäljningar av fastighetsprojekt	143	12	1 020	1 039	1 745	1 764
Investeringar i fastighetsprojekt	-635	-690	-2 344	-1 978	-3 058	-2 692
Försäljningar av bostadsprojekt	1 211	1 158	3 462	3 351	7 063	6 951
Investeringar i bostadsprojekt	-1 986	-2 258	-5 507	-6 321	-8 182	-8 997
Övriga förändringar i rörelsekapital	394	591	687	-346	1 523	489
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet	-873	-1 187	-2 682	-4 256	-910	-2 484
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-43	-245	-1 992	-3 274	1 256	-26
INVESTERINGSVERKSAMHETEN						
Försäljning av byggnader och mark	2	17	4	22	12	30
Ökning (-) av investeringsverksamheten	-186	-264	-591	-660	-866	-936
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-185	-247	-587	-639	-854	-906
KASSAFLÖDE FÖRE FINANSIERING	-227	-492	-2 579	-3 913	402	-932
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN						
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	460	476	1 377	4 228	-77	2 774
PERIODENS KASSAFLÖDE	232	-15	-1 201	315	326	1 842
Likvida medel vid periodens/årets början	1 198	1 126	2 634	796	1 103	796
Kursdifferens i likvida medel	-8	-8	-11	-9	-6	-4
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS/ÅRETS SLUT	1 422	1 103	1 422	1 103	1 422	2 634
Kortfristiga placeringar med en löptid längre än tre månader	208	115	208	115	208	168
Totalt likvida tillgångar vid periodens slut	1 630	1 218	1 630	1 218	1 630	2 802

Jämförelsetal är omräknade till följd av ny redovisningsprincip enligt IAS 19, se redovisningsprinciper s. 15.

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. Förändring har skett i redovisningen av ersättningar till anställda, för vilka den reviderade IAS 19 tillämpas fr o m den 1 januari 2013. Jämförelsetal för 2012 har justerats. Förändringen av IAS 19 innebär i korthet att möjligheten att använda den så kallade korridor metoden tas bort vilket betyder att uppkomna aktuariella vinster och förluster ska redovisas direkt mot övrigt totalresultat i den period de

uppkommer. Vidare ska avkastningen på förvaltnings-tillgångar beräknas med samma räntesats som diskonteringsräntan för pensionsåtagandet. Räntekomponenten i pensionsåtagandet samt den förväntade avkastningen på förvaltningstillgångar redovisas numer i finansnettot. För effekter av den nya redovisningsprincipen hänvisas till pro forma-redovisning på NCC:s hemsida.

Vissa ändringar har även skett i presentationen av övrigt totalresultat.

I övrigt har delårsrapporten upprättats enligt samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som i Årsredovisningen för 2012 (Not 1 sid 60-67).

NOT 2. AVSKRIVNINGAR

MSEK	2013	2012	2013	2012	Okt 12 -	2012
	Jul-sep	Jul-sep	Jan-sep	Jan-sep	sep 13	Jan-dec
Övriga immateriella tillgångar	-9	-3	-25	-16	-32	-24
Rörelsefastigheter	-6	-9	-17	-21	-24	-28
Maskiner och inventarier	-158	-145	-462	-423	-619	-579
Summa avskrivningar	-172	-157	-504	-460	-675	-631

NOT 3. NEDSKRIVNINGAR OCH ÅTERFÖRDA NEDSKRIVNINGAR

MSEK	2013	2012	2013	2012	Okt 12 -	2012
	Jul-sep	Jul-sep	Jan-sep	Jan-sep	sep 13	Jan-dec
Bostadsprojekt	-22		-22		-23	-1
Fastighetsprojekt		-42		-42		-41
Rörelsefastigheter	7		7		6	-1
Maskiner och inventarier		-1		-1		-1
Summa nedskrivningar	-15	-43	-15	-43	-17	-44

Nedskrivningar av bostads- respektive fastighetsprojekt redovisas i bruttoresultatet.

NOT 4. SPECIFIKATION AV FASTIGHETSPROJEKT OCH BOSTADSPROJEKT

MSEK	2013	2012	2012
	30 sep	30 sep	31 dec
Exploateringsfastigheter	2 197	2 250	2 183
Pågående fastighetsprojekt	3 382	2 680	2 675
Färdigställda fastighetsprojekt	1 184	393	462
Summa fastighetsprojekt	6 763	5 323	5 321
Exploateringsfastigheter bostäder	5 197	5 564	5 453
Aktiverade projektutvecklingskostnader	1 356	1 321	1 265
Pågående bostadsprojekt i egen regi	6 354	5 176	4 180
Färdigställda bostäder	696	449	840
Summa bostadsprojekt	13 603	12 510	11 738

NOT 5. SPECIFIKATION NETTOLÅNESKULD

MSEK	2013 30 sep	2012 30 sep	2012 31 dec
Långfristiga räntebärande fordringar	226	247	263
Kortfristiga räntebärande fordringar	271	210	272
Likvida medel	1 422	1 103	2 634
Summa räntebärande fordringar och likvida medel	1 919	1 559	3 169
Långfristiga räntebärande skulder	7 966	6 125	7 102
Pensioner och liknande förpliktelser	154	396	393
Kortfristiga räntebärande skulder	3 692	4 469	2 141
Summa räntebärande skulder	11 812	10 989	9 636
Nettolåneskuld	9 893	9 430	6 467
<i>varav nettolåneskuld i pågående projekt i svenska bostadsrättsföreningar och finländska bostadsaktiebolag</i>			
Räntebärande skulder	2 753	2 634	2 232
Likvida medel	205	84	51
Nettolåneskuld	2 548	2 550	2 181

Jämförelsetal är omräknade till följd av ny redovisningsprincip enligt IAS 19, se redovisningsprinciper s. 15.

NOT 6. SEGMENTREDOVISNING

MSEK	NCC Construction				NCC Roads	NCC Housing	NCC Property Development	Summa segment	Övrigt och elimineringar ¹⁾	Koncernen
	Sweden	Denmark	Finland	Norway						
Januari - september 2013										
Extern nettoomsättning	13 444	1 943	2 961	4 678	8 046	4 357	1 320	36 749		36 749
Intern nettoomsättning	1 753	407	1 912	477	537	2	47	5 134	-5 135	
Total nettoomsättning	15 198	2 350	4 872	5 155	8 583	4 359	1 367	41 883	-5 135	36 749
Rörelseresultat	395	141	82	-74	300	122	238	1 203	-72	1 132
Finansiella poster										-204
Resultat efter finansiella poster										929
	NCC Construction									
	Sweden	Denmark	Finland	Norway	NCC Roads	NCC Housing	NCC Property Development	Summa segment	Övrigt och elimineringar ²⁾	Koncernen
Juli - september 2013										
Extern nettoomsättning	4 430	633	1 018	1 491	3 965	1 505	87	13 129		13 129
Intern nettoomsättning	516	151	679	180	276	1	15	1 821	-1 821	
Total nettoomsättning	4 947	784	1 698	1 671	4 242	1 506	102	14 950	-1 821	13 129
Rörelseresultat	192	55	38	28	538	15	8	875	-51	823
Finansiella poster										-75
Resultat efter finansiella poster										748
	NCC Construction									
	Sweden	Denmark	Finland	Norway	NCC Roads	NCC Housing	NCC Property Development	Summa segment	Övrigt och elimineringar ¹⁾	Koncernen
Januari - september 2012										
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	46	5 346	-5 346	
Total nettoomsättning	17 644	2 422	4 704	3 938	8 858	4 179	1 752	43 497	-5 339	38 157
Rörelseresultat	477	141	48	32	297	262	81	1 337	-151	1 187
Finansiella poster										-167
Resultat efter finansiella poster										1 020
	NCC Construction									
	Sweden	Denmark	Finland	Norway	NCC Roads	NCC Housing	NCC Property Development	Summa segment	Övrigt och elimineringar ²⁾	Koncernen
Juli - september 2012										
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	318	15 436	-1 671	13 765
Rörelseresultat	227	58	48	30	442	77	-27	854	-40	814
Finansiella poster										-72
Resultat efter finansiella poster										742

1) 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 -60 (-72) MSEK. Vidare ingår elimineringar av internvinster om -21 (-57) MSEK och övriga koncernjusteringar, i allt väsentligt bestående av skillnad i redovisningsprincip mellan segment och koncern (bl.a. pensioner) om 10 (-22) MSEK.

2) I kvartalet ingår bland annat NCC:s huvudkontor, resultat från mindre dotter- och intresseföretag och resterande delar av NCC International Projects med -13 (-26) MSEK. Vidare ingår internvinster med -23 (-37) MSEK samt övriga koncernjusteringar, i allt väsentligt bestående av skillnad i redovisningsprincip mellan segment och koncern (bl.a. pensioner) med -15 (23) MSEK.

Jämförelsetal är omräknade till följd av ny redovisningsprincip enligt IAS 19, se redovisningsprinciper s. 15.

NOT 7. VERKLIGT VÄRDE FÖR FINANSIELLA INSTRUMENT

I nedanstående tabeller lämnas upplysningar om hur verkligt värde bestämts för de finansiella instrument som löpande värderas till verkligt värde i NCC:s balansräkning. Uppdelning av hur verkligt värde bestäms ska göras utifrån tre nivåer. Under perioden har inga förflyttningar gjorts mellan nivåerna.

I nivå 1 sker värdering enligt priser noterade på en aktiv marknad för samma instrument. Derivat i nivå 2 består av

valutaterminer, cross-currency swappar och ränteswappar som används för både handel och säkringsändamål. Värderingen till verkligt värde för valutaterminer och cross-currency swappar baseras på publicerade terminkurser på en aktiv marknad. Värderingen av ränteswappar baseras på terminsräntor framtagna utifrån observerbara yieldkurvor. Diskonteringen ger inte någon väsentlig påverkan på värderingen av derivat i nivå 2. NCC har inga finansiella instrument i nivå 3.

MSEK	30 sep 2013			30 sep 2012			31 dec 2012		
	Nivå 1	Nivå 2	Summa	Nivå 1	Nivå 2	Summa	Nivå 1	Nivå 2	Summa
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen									
Värdepapper som innehas för handel	85		85	20		20	84		84
Derivatinstrument som innehas för handel		81	81		38	38		26	26
Derivatinstrument som används för säkringsändamål		13	13		8	8		11	11
Summa tillgångar	85	94	179	20	46	66	84	37	121
Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen									
Derivatinstrument som innehas för handel		6	6		33	33		41	41
Derivatinstrument som används för säkringsändamål		47	47		81	81		69	69
Summa skulder	0	53	53	0	114	114	0	110	110

MSEK	30 sep 2013		30 sep 2012		31 dec 2012	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Långfristiga värdepappersinnehav som hålles till förfall	109	112	136	139	136	142
Kortfristiga placeringar som hålles till förfall	123	124	95	96	84	85
Långfristiga räntebärande skulder	7 966	8 014	6 125	6 125	7 102	7 121
Kortfristiga räntebärande skulder	3 692	3 692	4 469	4 469	2 141	2 141

Verkligt värde på nedanstående finansiella tillgångar och skulder uppskattas vara lika med dess bokförda värden:

Kundfordringar och andra fordringar

Övriga kortfristiga fordringar

Kassa och övriga likvida medel

Leverantörsskulder och andra skulder

Övriga tillgångar och skulder som redovisas som till försäljning.

NOT 8. KVITTNING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

NCC har bindande ramavtal (ISDA-avtal) om netting med alla motparter avseende derivathandel, vilket innebär att NCC kan kvitta fordringar och skulder i händelse av

motpartens obestånd eller annan händelse. Nedanstående tabell visar redovisade finansiella tillgångar och skulder brutto samt belopp som är möjliga att kvitta.

MSEK	30 sep 2013		30 sep 2012		31 dec 2012	
	Finansiella tillgångar	Finansiella skulder	Finansiella tillgångar	Finansiella skulder	Finansiella tillgångar	Finansiella skulder
Redovisade bruttobelopp	94	53	46	114	37	110
Belopp som omfattas av avtal om netting	-25	-25	-42	-42	-17	-17
Nettobelopp efter avtal om netting	69	28	4	72	20	93

Moderbolaget**SENASTE KVARTALET JULI – SEPTEMBER 2013**

Faktureringen för moderbolaget uppgick till 6 734 (7 484) MSEK. Kvartalets vinstavräkning var under föregående år betydligt högre. Resultat efter finansiella poster uppgick till 115 (495) MSEK. I moderbolaget vinstavräknas projekt när de är avslutade.

DELÅRSPERIODEN JANUARI – SEPTEMBER 2013

Faktureringen för moderbolaget uppgick till 20 114 (20 937) MSEK. Resultat efter finansiella poster uppgick till 1 371 (1 192) MSEK. Vinstavräkningen har varit lägre och utdelningar från dotterföretag har varit högre under perioden. I moderbolaget vinstavräknas projekt när de är avslutade.

Medelantalet anställda var 6 426 (7 036).

Moderbolagets resultaträkning

MSEK	Not 1	2013	2012	2013	2012	Okt 12-	2012
		Jul-sep	Jul-sep	Jan-sep	Jan-sep	sep13	Jan-dec
Nettoomsättning		6 734	7 484	20 114	20 937	24 940	25 763
Kostnader för produktion		-6 383	-6 697	-18 801	-19 170	-22 927	-23 296
Bruttoresultat		351	787	1 313	1 767	2 013	2 467
Försäljnings- och administrationskostnader		-285	-293	-1 072	-1 032	-1 452	-1 412
Rörelseresultat		66	494	241	735	561	1 055
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>							
Resultat från andelar i koncernföretag		75		1 213	455	1 641	883
Resultat från andelar i intresseföretag		1	-1	1	-1	15	13
Resultat från finansiella omsättningsstillgångar		22	44	94	151	131	188
Räntekostnader och liknande resultatposter		-49	-41	-179	-147	-255	-223
Resultat efter finansiella poster		115	495	1 371	1 192	2 094	1 915
Bokslutsdispositioner						-405	-405
Skatt på periodens resultat		-54	-130	-65	-259	-96	-289
PERIODENS RESULTAT		61	365	1 306	934	1 593	1 221

Moderbolagets rapport över totalresultat

MSEK	Not 1	2013	2012	2013	2012	Okt 12-	2012
		Jul-sep	Jul-sep	Jan-sep	Jan-sep	sep13	Jan-dec
Periodens resultat		61	365	1 306	934	1 593	1 221
Periodens summa totalresultat		61	365	1 306	934	1 593	1 221

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

MSEK	Not 1	2013 30 Sep	2012 30 Sep	2012 31 Dec
TILLGÅNGAR				
Immateriella anläggningstillgångar		69	27	35
Summa immateriella anläggningstillgångar		69	27	35
Materiella anläggningstillgångar		105	102	109
Finansiella anläggningstillgångar		6 529	6 681	6 487
Summa anläggningstillgångar		6 702	6 809	6 631
Bostadsprojekt		167	136	315
Material- och varulager		46	33	35
Kortfristiga fordringar		4 719	5 320	6 194
Kortfristiga placeringar		7 050	5 725	5 725
Kassa och bank		891	859	1 259
Summa omsättningstillgångar		12 872	12 073	13 529
SUMMA TILLGÅNGAR		19 575	18 883	20 160
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital		6 580	6 089	6 376
Obeskattade reserver		739	334	739
Avsättningar		718	879	876
Långfristiga skulder		2 568	2 855	2 701
Kortfristiga skulder		8 970	8 726	9 467
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 575	18 883	20 160
Ställda säkerheter		0	12	12
Borgens- och garantiförpliktelser		25 480	19 013	19 032

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 2012 (Not 1 sid. 60-67).

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

KONCERNEN

I årsredovisningen 2012 (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 2 (26) MSEK och inköp har uppgått till 93 (114) MSEK. För delårsperioden januari-september har försäljningen uppgått till 9 (49) MSEK och inköpen har uppgått till 317 (400) MSEK. Transaktionerna har skett på marknadsmässiga villkor.

Information till aktieägare

ÅTERKÖPTA AKTIER

NCC AB innehar 592 500 återköpta B-aktier för att täcka åtaganden enligt LTI 2012 och LTI 2013.

Övriga väsentliga händelser

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

NCC sålde kontors- och handelsfastigheten Torsplan i Hagastaden i Stockholm för 1 618 MSEK.

Köpare är KLP Fastigheter AB med preliminärt tillträde i slutet av fjärde kvartalet 2013. Försäljningen ger en positiv resultatpåverkan vid tillträdet och i takt med hyresgästernas inflyttning. Affären genomfördes som bolagsförsäljning med ett underliggande fastighetsvärde om 1 618 MSEK efter avdrag för uppskjuten skatt. NCC ansvarar för uthyrning av kvarvarande ytor i ytterligare tre år.

NCC sålde miljöcertifierade hyresrätter utvecklade i egen regi till KPA för 667 MSEK. Affären omfattade tre fastigheter och en tomträtt med totalt 328 hyreslägenheter i Stockholm, Sundbyberg och Järfällas kommun. Försäljningen är en del i NCC:s långsiktiga satsning på att utveckla och bygga hyresrätter.

NCC sålde Gladsaxe Company House, ett kontorsprojekt nära Köpenhamn, för 353 MSEK. Köpare är den danska pensionsfonden PensionDanmark.

NCC sålde två egenutvecklade bostadsprojekt till en tysk fastighetsfond som förvaltas av Aberdeen Asset Management, för 321 MSEK. Bostadsprojekten är belägna i Hamburg och Köln och består av sammanlagt 155 lägenheter.

Händelser efter kvartalets utgång

NY ORGANISATION I NCC ROADS

NCC inför nordisk organisation med ökat kundfokus för affärsområdet NCC Roads. En tvärnordisk organisation med NCC:s kunderbjudanden i fokus. Den nya organisationen som träder i kraft 1 januari 2014 grupperas kring tre nya nordiska divisioner; stenmaterial, asfalt och vägservice

NY ORGANISATION I NCC CONSTRUCTION SWEDEN

Tydligare specialisering och stark lokal närvaro ska göra NCC:s affärsområde NCC Construction Sweden effektivare inom specifika segment på marknaden. Affärsområdet genomför en organisationsförändring för att effektivisera marknads- och produktionsutvecklingen. I den nya organisationen ersätts de geografiska regionerna med segmenten Hus, Bostad, Anläggning, Allbygg och Mark och industribygg. Den nya organisationen träder i kraft den 1 januari 2014.

Rapporteringsstillfällen 2014

Bokslutskommuniké 2013	30 januari 2014
Årsstämma	2 april 2014
Delårsrapport jan – mar 2014	29 april 2014
Delårsrapport jan – jun 2014	18 juli 2014
Delårsrapport jan – sep 2014	24 oktober 2014

Undertecknande

Solna den 25 oktober 2013

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 2013. 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 25 oktober 2013

PricewaterhouseCoopers AB

Håkan Malmström
Auktoriserad revisor

Redovisning per geografisk marknad

Januari - september MSEK	Orderingång		Orderstock		Nettoomsättning		Rörelseresultat		Antal anställda		Syssestätt kapital	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Sverige	19 873	20 160	23 911	24 665	19 245	20 747	805	753	9 037	9 761	9 329	8 389
Danmark	6 060	3 528	6 002	3 182	3 879	5 010	160	248	2 043	2 112	3 903	3 689
Finland	5 408	5 792	6 739	7 656	5 502	5 444	111	128	2 774	2 875	3 228	2 796
Norge	7 737	8 715	8 412	9 172	6 962	5 981	40	80	2 372	2 236	3 629	3 529
Tyskland	2 711	1 832	4 397	2 901	757	733	-22	-21	681	652	1 055	1 154
S:t Petersburg	703	254	1 522	899	328	181	41	4	355	302	731	806
Baltikum	124	55	126	73	76	60	-2	-9	12	11	515	517

De baltiska Construction-enheterna rapporteras i Construction Finland.

Jämförelsetal är omräknade till följd av ny redovisningsprincip enligt IAS 19, se redovisningsprinciper s. 15.

Kvartalsöversikt

	2013 Jul-sep	2013 Apr-jun	2013 Jan-mar	2012 Okt-dec	2012 Jul-sep	2012 Apr-jun	2012 Jan-mar	2011 Okt-dec	2011 Jul-sep
Räkenskaper, MSEK									
Nettoomsättning	13 129	13 535	10 084	19 069	13 765	13 733	10 659	18 119	13 033
Rörelseresultat	823	526	-217	1 332	814	512	-139	1 140	612
Resultat efter finansiella poster	748	457	-276	1 258	742	451	-173	1 080	553
Periodens resultat hänförligt till NCC AB:s aktieägare	611	362	-215	1 126	569	343	-131	768	413
Kassaflöde, MSEK									
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-43	-1 191	-758	3 248	-245	-1 928	-1 100	952	-250
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-185	-211	-192	-267	-247	-251	-141	-246	-153
Kassaflöde före finansiering	-227	-1 402	-950	2 981	-492	-2 179	-1 242	706	-403
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	460	812	105	-1 454	476	2 046	1 706	-948	713
Nettoläneskulden	9 893	9 722	7 250	6 467	9 430	8 979	5 493	3 960	4 621
Orderläge, MSEK									
Orderingång	13 143	17 798	11 675	15 423	13 160	15 453	11 723	14 932	12 499
Orderstock	51 065	52 079	46 917	45 833	48 548	49 116	47 899	46 314	49 437
Personal									
Medeltal anställda	17 274	16 706	15 861	18 175	17 950	16 844	16 240	17 459	16 799

Jämförelsetal för 2012 är omräknade till följd av ny redovisningsprincip enligt IAS 19, se redovisningsprinciper s. 15.

Nyckeltalsöversikt

	2013	2012	Okt 12- ⁷⁾	Okt 11- ⁷⁾	2012 ⁷⁾	2012	2011	2010	2009	2008 ³⁾
	Jul-sep	Jul-sep	sep 13	sep 12	Jan-dec	Jan-dec	Jan-dec	Jan-dec	Jan-dec	Jan-dec
Avkastningsmåt										
Avkastning på eget kapital, % ¹⁾	26	20	26	20	28	23	17	20	25	27
Avkastning på sysselsatt kapital, % ¹⁾	14	15	14	15	17	15	16	19	17	23
Finansiella mått vid periodens utgång										
Räntetäckningsgrad, ggr ¹⁾	6,1	7,0	6,1	7,0	7,0	6,5	7,4	5,3	5,0	7,0
Soliditet, %	18	17	η	18	17	η	20	23	25	23
Räntebärande skulder/balansomslutning, %	29	29	η	29	29	η	26	24	17	15
Nettolåneskuld, MSEK	9 893	9 430	η	9 893	9 430	η	6 467	6 061	3 960	431
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,4	η	1,3	1,4	η	0,8	0,7	0,5	0,1
Sysselsatt kapital vid periodens slut, MSEK	19 197	17 545	η	19 197	17 545	η	17 285	18 241	13 739	12 390
Sysselsatt kapital, snitt	17 845	15 763	η	17 845	15 763	η	15 755	16 632	13 101	12 033
Kapitalomsättningshastighet, ggr	3,1	3,7	η	3,1	3,7	η	3,6	3,4	4,0	4,1
Andel riskbärande kapital, %	19	18	η	19	18	η	21	25	27	28
Medelränta, % ⁵⁾	3,2	3,6	η	3,2	3,6	η	3,6	3,6	4,2	4,6
Genomsnittlig räntebindningstid, år ⁵⁾	1,0	0,8	η	1,0	0,8	η	1,1	1,1	0,8	1,5
Medelränta, % ⁴⁾	2,7	2,3	η	2,7	2,3	η	2,4	2,4	2,7	2,3
Genomsnittlig räntebindningstid, år ⁴⁾	0,1	0,1	η	0,1	0,1	η	0,1	0,1	0,1	0,1
Aktiedata per aktie										
Resultat efter skatt, före utspädning, SEK	5,67	5,25	η	17,45	14,22	η	17,62	17,51	12,08	14,05
Resultat efter skatt, efter utspädning, SEK	5,67	5,25	η	17,45	14,22	η	17,62	17,51	12,08	14,05
Kassaflöde från den löpande verksamheten, efter utspädning, SEK	-0,40	-2,27	η	11,64	-21,44	η	-0,24	-0,24	-14,27	22,35
Kassaflöde före finansiering, efter utspädning, SEK	-2,11	-4,55	η	3,73	-29,61	η	-8,61	-8,61	-22,17	17,84
P/E tal ¹⁾	11	9	η	11	9	η	8	8	10	11
Utdelning ordinarie, SEK							10,00	10,00	10,00	10,00
Direktavkastning, %							7,3	7,3	8,3	6,8
Eget kapital före utspädning, SEK	68,33	60,57	η	68,33	60,57	η	70,58	82,97	76,41	74,81
Eget kapital efter utspädning, SEK	68,33	60,57	η	68,33	60,57	η	70,58	82,97	76,41	74,80
Börskurs/eget kapital, %	280	207	η	280	207	η	193	164	158	198
Börskurs vid periodens slut, NCC B, SEK	191,30	125,10	η	191,30	125,10	η	136,20	136,20	121,00	147,80
Antal aktier, miljoner										
Totalt antal utgivna aktier ²⁾	108,4	108,4	η	108,4	108,4	η	108,4	108,4	108,4	108,4
Återköp av aktier vid periodens slut	0,6	0,4	η	0,6	0,4	η	0,4	0,4	0,0	0,0
Antal utestående aktier före utspädning vid periodens slut	107,8	108,0	η	107,8	108,0	η	108,0	108,0	108,4	108,4
Genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning under perioden	107,8	108,0	η	107,9	108,3	η	108,2	108,2	108,4	108,4
Börsvärde, före utspädning, MSEK	20 656	13 541	η	20 656	13 541	η	14 706	14 706	13 136	16 005
Finansiella mål och utdelning										
Avkastning på eget kapital, % ⁴⁾		28	η	23	17	η	20	25	18	27
Skuldsättningsgrad, ggr ⁴⁾		0,8	η	0,7	0,5	η	0,1	0,5	0,1	0,5
Utdelning ordinarie, SEK		10,00	η	10,00	10,00	η	10,00	6,00	6,00	4,00

1) Siffrorna är beräknade på rullande tolv månader.

2) Samtliga utgivna aktier i NCC är stamaktier.

3) Kolumnen är inte omräknade enligt IFRIC 5.

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

5) Exklusive skulder hänförliga till svenska bostadsrättsföreningar och finländska bostadsaktiebolag samt pensionsskuld enligt IAS 19.

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

7) Beloppen är justerade för ändrad redovisningsprincip avseende IAS 19, se redovisningsprinciper, s. 16.

Definitioner av nyckeltal se sid. 24 samt Årsredovisningen 2012, sid.13.

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 gånger det egna kapitalet.

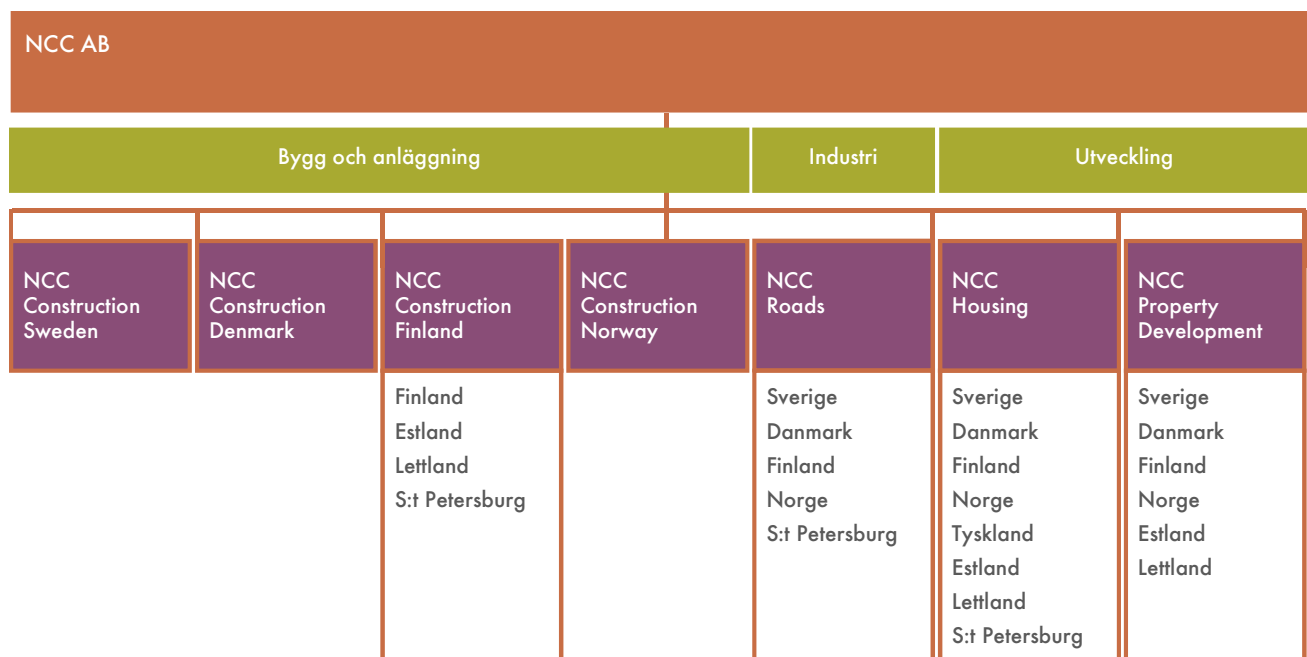
NCC:s utdelningspolicy är att minst hälften av årets resultat efter skatt ska delas ut till aktieägarna. Policyn syftar till att dels ge NCC:s ägare en god direktavkastning, dels ge NCC förutsättningar att investera i verksamheten och därmed skapa framtida tillväxt med bibehållen finansiell stabilitet.

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 såväl 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

Kommunikationsdirektör Ann Lindell Saeby
Tel. +46 (0)76-899 98 48

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 25 oktober kl. 10.00 i hörsal New York på Grand Hotel i Stockholm. Presentationen hålls på svenska. För att delta i telefonkonferensen, ring +46 (0)8 505 564 74, fem minuter före konferensens start.

I egenskap av utgivare offentliggör NCC AB enligt 17 kap. lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden informationen i denna delårsrapport. Informationen lämnades till medierna för offentliggörande fredagen den 25 oktober kl. 08.00.

Definitioner

BRANSCHSPECIFIK 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. Driftintäkter 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: Den 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 färdigställs. 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.

Orderingång: Värdet av erhållna projekt och förändringar på befintliga projekt under den aktuella perioden. Som erhållna uppdrag räknas även projekt i egen regi för försäljning för vilka beslut om 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 sysselsatt kapital beräknas som medeltalet av värdena per kvartal.

Avrundningsdifferenser kan förekomma i samtliga tabeller.