

DELÅRSRAPPORT 1 JANUARI – 30 SEPTEMBER 2008

- Nettoomsättningen uppgick till **40 980 (41 102) MSEK**
- Resultat efter finansiella poster uppgick till **1 702 (2 001) MSEK**
- Periodens resultat efter skatt uppgick till **1 285 (1 709) MSEK**
- Resultat per aktie efter utspädning uppgick till **11,78 (15,73) SEK**

| | 2008 | 2007 | 2008 | 2007 | Okt 07- | 2007 |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | Jul-sep | Jul-sep | Jan-sep | Jan-sep | sep 08 | Jan-dec |
| MSEK | | | | | | |
| Orderingång | 12 794 | 16 782 | 42 195 | 47 097 | 58 442 | 63 344 |
| Nettoomsättning | 13 945 | 14 177 | 40 980 | 41 102 | 58 274 | 58 397 |
| Rörelseresultat | 787 | 866 | 1 925 | 2 128 | 2 587 | 2 790 |
| Resultat efter finansiella poster | 702 | 814 | 1 702 | 2 001 | 2 309 | 2 608 |
| Periodens resultat efter skatt | 520 | 747 | 1 285 | 1 709 | 1 828 | 2 252 |
| Resultat per aktie efter utspädning, SEK | 4,74 | 6,86 | 11,78 | 15,73 | 16,78 | 20,73 |
| Kassaflöde före finansiering | 1 333 | 815 | -1 677 | -264 | -248 | 1 165 |
| Avkastning på eget kapital efter skatt, % | | | 27 | 35 | 27 | 34 |
| Skuldsättningsgrad, ggr | 0,7 | 0,3 | 0,7 | 0,3 | 0,7 | 0,1 |
| Nettolåneskuld | 4 688 | 2 120 | 4 688 | 2 120 | 4 688 | 744 |

Kommentar från vd Olle Ehrlén

- Resultatet efter finansiella poster för årets första nio månader uppgick till 1 702 (2 001) MSEK, varav 702 (814) MSEK i det tredje kvartalet. Entreprenadverksamheten utvecklades väl medan däremot boendeverksamheten försvagades. Under tredje kvartalet uppgick antalet sålda bostäder till 548 (760) och antalet byggstartade till 389 (1 089).
- Kassaflödet före finansiering i tredje kvartalet var positivt och högre än föregående år. Nettolåneskulden minskade med 1 287 MSEK jämfört med halvårsskiftet och uppgick per den 30 september till 4 688 MSEK.
- Efterfrågan var god på den nordiska byggmarknaden under det första halvåret men försvagades under det tredje kvartalet. Marknaden för nya bostäder har till stor del avstannat i Norden och Baltikum som följd av den globala finanskrisen.
- För 2009 är marknadsbilden negativ. Anläggningsmarknaden förväntas visa en viss tillväxt men bedöms inte kunna uppväga en allt svagare marknad för övriga hus, bostäder och kommersiella fastigheter. Som följd av försämrade marknadsförutsättningar sker en successiv anpassning av organisation, verksamhet samt kostnader på alla koncernens marknader. I syfte att effektivisera och förstärka NCC:s boendeaffär i en vikande marknad samlas denna från och med 1 januari 2009 i ett eget affärsområde.
- Den vikande konjunkturen medför att NCC måste minska sin personal. Fram till och med oktober månad har NCC beslutat om personalneddragningar uppgående till 1 700 personer. Ytterligare neddragningar kommer att behöva genomföras det närmsta året, men omfattningen av dessa är svår att bedöma i rådande marknadsläge.

NCC AB

Postadress
170 80 Solna

Besöksadress
Vallgatan 3, Solna

Kontakt
Tel: 08-585 510 00
Fax: 08-85 77 75
www.ncc.se

Organisation
(publ) Org.nr 556034-5174
Solna
VAT.nr SE663000130001

Marknadsutveckling

Efterfrågan var god på den nordiska byggmarknaden under det första halvåret, men försvagades under det tredje kvartalet. Den från september accelererande globala finansiella krisen har påverkat och kommer att påverka byggmarknaden. Till exempel har den avmattning som NCC förväntade sig på bostadsmarknaden fördjupats. Det råder osäkerhet om hur mycket den finansiella krisen kommer att påverka den allmänna ekonomiska utvecklingen i Norden och Baltikum. Flera länder där NCC bedriver verksamhet har reviderat ner sina prognoser för den ekonomiska tillväxten 2009 och 2010.

NCC:s bedömning för 2008 är att bostadsmarknaden kommer vara fortsatt svag och att marknaden för övrig husproduktion försvagas.

Anläggningsmarknaden förväntas däremot vara god och förutsättningarna för asfalt, beläggning och vägservice bedöms också som gynnsamma. Krossmarknaden förväntas dock försvagas på grund av försämrad byggmarknad.

Hyresmarknaden för kommersiella fastigheter var lugnare under det tredje kvartalet än föregående kvartal. En viss avvaktande hållning finns på hyresmarknaden. Resten av 2008 bedöms ligga i linje med tredje kvartalet. Det finns fortsatt en efterfrågan på nyproducerade kommersiella fastigheter, men köparnas avkastningskrav har ökat och det tar längre tid att komma till avslut.

Sammantaget förväntas ingen tillväxt på den nordiska byggmarknaden för 2008. För 2009 ser förutsättningar sämre ut. Bostadsbyggandet och övrig husproduktion förväntas minska ytterligare, medan anläggningsmarknaden bedöms växa något.

Orderingång och orderstock

| MSEK | Orderingång | | | | | | Orderstock | | |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2008 Jul-sep | 2007 Jul-sep | 2008 Jan-sep | 2007 Jan-sep | Okt 07- sep 08 | 2007 Jan-dec | 2008 30 Sep | 2007 30 Sep | 2007 31 Dec |
| NCC Construction Sweden | 5 923 | 9 015 | 20 259 | 21 112 | 29 065 | 29 917 | 24 332 | 21 593 | 22 473 |
| NCC Construction Denmark | 702 | 728 | 2 982 | 3 878 | 4 075 | 4 971 | 3 855 | 4 391 | 3 848 |
| NCC Construction Finland | 1 363 | 2 518 | 4 911 | 7 149 | 6 824 | 9 062 | 5 759 | 6 587 | 6 423 |
| NCC Construction Norway | 831 | 1 241 | 3 093 | 5 611 | 4 601 | 7 118 | 4 805 | 7 355 | 6 871 |
| NCC Construction Germany | 842 | 765 | 1 974 | 1 921 | 2 817 | 2 764 | 2 781 | 2 225 | 2 374 |
| NCC Roads | 3 306 | 2 510 | 9 133 | 7 385 | 12 026 | 10 278 | 3 602 | 2 125 | 1 852 |
| Summa | 12 968 | 16 778 | 42 353 | 47 056 | 59 408 | 64 111 | 45 134 | 44 275 | 43 841 |
| <i>varav egen regi-projekt för boende- och fastighetsutveckling</i> | 1 148 | 3 451 | 5 524 | 9 660 | 9 278 | 13 415 | 11 965 | 13 262 | 13 683 |
| Övrigt och elimineringar | -174 | 5 | -158 | 41 | -966 | -767 | 154 | 1 324 | 900 |
| Koncernen | 12 794 | 16 782 | 42 195 | 47 097 | 58 442 | 63 344 | 45 288 | 45 599 | 44 740 |

Senaste kvartalet juli-september 2008

Orderingången uppgick till 12 794 (16 782) MSEK. NCC Construction Sweden och Finland minskade igångsättningen av bostadsprojekt på grund av sjunkande efterfrågan. I föregående års orderingång ingick ett flertal större projekt. Strategin att fokusera på lönsamhet före volym medförde en lägre orderingång för Construction Norway. Efterfrågan på asfalt och beläggning ökade.

Orderingången för bostadsprojekt i egen regi uppgick till 938 (3 016) MSEK och för fastighetsprojekt i egen regi uppgick orderingången till 210 (435) MSEK.

Orderstocken uppgick per den 30 september till 45 288 (45 599) MSEK, varav order för bostadsprojekt i egen regi uppgick till 10 255 (11 338) MSEK. Per den 30 juni var orderstocken 46 165 MSEK.

Bostäder i egen regi

Under tredje kvartalet byggstartades 389 (1 089) bostäder i egen regi och 548 (760) såldes. Antalet färdigställda osålda bostäder uppgick per 30 september till 532 (328). Per 30 juni var antalet färdigställda osålda bostäder 462. Under tredje kvartalet försämrades bostadsmarknaden i Sverige och Finland samtidigt som den danska och norska marknaden förblev svag. Både på den svenska och finska marknaden sjönk prisnivån. För att anpassa till den vikande efterfrågan minskades antalet byggstartade bostäder i koncernen och organisationen anpassas efter rådande marknadsförutsättningar. En sammanställning av bostäder i egen regi återfinns på sidan 15 i denna rapport.

Fastighetsprojekt i egen regi

Nedlagda kostnader i samtliga av NCC Property Development startade projekt var 1,5 (0,4) Mdr SEK, vilket motsvarar 61 (32) procent av den totala projektkostnaden om 2,5 (1,2) Mdr SEK. Uthyrningsgraden per den 30 september uppgick till 56 (47) procent. Per 30 juni var uthyrningsgraden i projekten 62 procent. Den lägre uthyrningsgraden beror på att NCC under tredje kvartalet sålt projekt med hög uthyrningsgrad.

Delårsperioden januari-september 2008

Orderingången uppgick till 42 195 (47 097) MSEK. Alla NCC:s Construction-enheter utom den tyska hade minskad orderingång under perioden. En fortsatt hög efterfrågan på asfalt och beläggning medförde ökad orderingång för NCC Roads.

Orderingången för bostadsprojekt i egen regi uppgick totalt i koncernen till 4 217 (8 347) MSEK. Under årets första nio månader byggstartades 1 569 (3 114) bostäder i egen regi och 2 058 (2 574) såldes.

Orderingången för fastighetsprojekt i egen regi uppgick till 1 307 (1 313) MSEK.

Nettoomsättning och resultat per rörelsegrän

| MSEK | Nettoomsättning | | | | | | Rörelseresultat | | | | | |
|---------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| | 2008 Jul-sep | 2007 Jul-sep | 2008 Jan-sep | 2007 Jan-sep | Okt 07- sep 08 | 2007 Jan-dec | 2008 Jul-sep | 2007 Jul-sep | 2008 Jan-sep | 2007 Jan-sep | Okt 07- sep 08 | 2007 Jan-dec |
| NCC Construction Sweden | 5 832 | 5 610 | 17 908 | 16 732 | 26 058 | 24 881 | 270 | 330 | 844 | 938 | 1 330 | 1 424 |
| NCC Construction Denmark | 961 | 1 287 | 3 106 | 4 175 | 4 841 | 5 910 | -3 | -17 | 24 | 19 | 42 | 36 |
| NCC Construction Finland | 1 716 | 1 742 | 5 717 | 5 195 | 7 955 | 7 432 | 38 | 99 | 212 | 338 | 308 | 434 |
| NCC Construction Norway | 1 550 | 1 528 | 5 135 | 4 422 | 7 047 | 6 335 | 33 | 55 | 105 | 60 | 121 | 76 |
| NCC Construction Germany | 540 | 655 | 1 667 | 1 546 | 2 422 | 2 301 | -71 | 23 | -61 | 52 | 4 | 117 |
| NCC Property Development | 292 | 658 | 1 063 | 3 441 | 1 206 | 3 583 | 92 | 102 | 395 | 502 | 673 | 780 |
| NCC Roads exklusive Polen | 3 762 | 3 171 | 8 275 | 6 597 | 11 444 | 9 766 | 389 | 411 | 406 | 298 | 452 | 344 |
| Roads Polen | | | | 125 | 2 | 127 | | | | 335 | 0 | 335 |
| NCC Roads | 3 762 | 3 171 | 8 275 | 6 722 | 11 446 | 9 893 | 389 | 411 | 406 | 633 | 452 | 679 |
| Summa | 14 653 | 14 651 | 42 872 | 42 233 | 60 975 | 60 335 | 748 | 1 003 | 1 925 | 2 542 | 2 930 | 3 547 |
| Övrigt och eliminerings | -709 | -474 | -1 892 | -1 131 | -2 700 | -1 938 | 39 | -138 | 0 | -414 | -342 | -757 |
| Koncernen | 13 945 | 14 177 | 40 980 | 41 102 | 58 274 | 58 397 | 787 | 866 | 1 925 | 2 128 | 2 587 | 2 790 |

Nettoomsättning

Senaste kvartalet juli-september 2008

Nettoomsättningen uppgick till 13 945 (14 177) MSEK. NCC Property Development sålde färre fastighetsprojekt jämfört med föregående år, vilket medförde lägre omsättning. Detta kompenseras dock av högre nettoomsättning i NCC Construction Sweden. NCC Roads ökade sin försäljning, främst på den svenska och finska marknaden.

Delårsperioden januari-september 2008

Nettoomsättningen uppgick till 40 980 (41 102) MSEK. Aktiviteten ökade i entreprenadverksamheten och även NCC Roads ökade omsättningen. NCC Property Developments omsättning minskade till följd av färre sålda fastighetsprojekt jämfört med föregående år.

Resultat

Senaste kvartalet juli-september 2008

Rörelseresultatet uppgick till 787 (866) MSEK. Föregående års resultat påverkades negativt av kostnader för utvecklingsprojektet NCC Komplet om 155 MSEK. Construction-enheternas entreprenadverksamheter hade en positiv resultatutveckling under det tredje kvartalet. I kvartalet avvecklade NCC Construction Sweden dotterbolaget Däldehog, vilket belastade resultatet med 25 MSEK.

Resultatminskningen jämfört med föregående år beror på lägre resultat från boendeverksamheterna i de olika Construction-enheterna. Den största försämringen skedde i NCC Construction Germany, där en fortsatt genomgång av pågående bostadsprojekt visade på behov av ytterligare projektredskrivningar som belastade kvartalets resultat. Resultatet minskade betydligt också i Finland och Sverige som följd av en lägre bostadsförsäljning. I Danmark skrevs goodwill samt maskiner och inventarier kopplade till boendeverksamheten ned med 31 MSEK.

Resultaten i NCC Property Development och NCC Roads var ungefär i nivå med föregående år. Under kvartalet sålde NCC Property Development två fastighetsprojekt jämfört med fyra föregående år, men resultatet påverkades positivt av uthyrningar som innebar upplösningar av reserver för ställda hyresgarantier samt i vissa fall tilläggsköpeskillingar. NCC Roads verksamhet för asfalt utvecklades väl med höga volymer medan försäljningen av kross i Danmark minskade.

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 702 (814) MSEK. Finansnettot försämrades främst beroende på en högre nettolåneskuld och räntenivå jämfört med föregående år.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 520 (747) MSEK. Skattesatsen i kvartalet var 26 (8) procent.

Delårsperioden januari-september 2008

Rörelseresultatet uppgick till 1 925 (2 128) MSEK. I resultatet föregående år ingick 383 MSEK från försäljningen av NCC Roads polska asfalt- och krossverksamhet och nedskrivning av goodwill i NCC Roads finska verksamhet om 90 MSEK. Dessutom belastades resultatet med kostnader för utvecklingsprojektet NCC Komplet med 343 MSEK, samt reservering för den tilldömda konkurrensskadeavgiften med 150 MSEK.

Entreprenadverksamheten utvecklades positivt, särskilt på den svenska marknaden. NCC Roads resultat översteg föregående år. Ökad verksamhet främst inom asfalt påverkade resultatet positivt.

Det försämrade resultatet jämfört med föregående år beror främst på en försämrad boendeverksamhet samt färre försäljningar av kommersiella fastigheter. Bostadsmarknaden försämrades under perioden men NCC har även gjort nedskrivningar, bland annat i Tyskland på grund av svag projektstyrning.

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 1 702 (2 001) MSEK. Finansnettot försämrades till följd av ökad nettolåneskuld och högre räntenivå.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 285 (1 709) MSEK.

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 och sista kvartalet svagare jämfört med resten av året.

Kassaflöde

| Koncernen | 2008 | 2007 | 2008 | 2007 | Okt 07- | 2007 |
|--|--------------|------------|---------------|--------------|--------------|--------------|
| MSEK | Jul-sep | Jul-sep | Jan-sep | Jan-sep | sep 08 | Jan-dec |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet | 663 | 966 | 1 532 | 1 691 | 2 179 | 2 338 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet | 762 | -27 | -2 732 | -2 280 | -1 759 | -1 307 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 1 426 | 939 | -1 200 | -589 | 420 | 1 031 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -93 | -124 | -477 | 325 | -668 | 134 |
| KASSAFLÖDE FÖRE FINANSIERING | 1 333 | 815 | -1 677 | -264 | -248 | 1 165 |

Senaste kvartalet juli-september 2008

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 663 (966) MSEK. Resultatet försämrades och effekten av poster vilka inte påverkar kassaflödet minskade.

Kassaflödet från förändringar i rörelsekapital uppgick 762 (-27) MSEK. Förbättringen av kassaflödet förklaras av att övrigt rörelsekapital minskade på grund av mindre fordringar samt bättre betalsaldon inom entreprenadverksamheten. Kassaflödet från fastighetsverksamheten försämrades under kvartalet beroende på att fordringar från tidigare försäljningar reglerades i mindre utsträckning än föregående år. Ökning av färdigställda osålda bostäder ledde till att även kassaflödet från boendeverksamheten sjönk.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -93 (-124) MSEK.

Kassaflödet före finansiering uppgick till 1 333 (815) MSEK.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -1 085 (-835) MSEK.

Delårsperioden januari-september 2008

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 1 532 (1 691) MSEK. Resultatet från försäljningen av NCC Roads polska asfalt- och krossverksamhet ingick i föregående års resultat efter finansiella poster för perioden januari-september och återlades i justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet. Kassaflödeseffekten från avyttringen redovisades under föregående års investeringsverksamhet. Betald skatt sjönk jämfört med samma period föregående år.

Kassaflödet från förändringar i rörelsekapital uppgick till -2 732 (-2 280) MSEK. Kassaflödet från försäljningen av fastighetsprojekt förbättrades då större belopp avseende fordringar reglerades jämfört med föregående år samtidigt som investeringarna i fastighetsprojekt ökade. Försäljningar av boendeprojekt var i princip oförändrade medan kassaflödet försämrades på grund av att färdigställda osålda bostäder ökar. Övrigt rörelsekapital minskade, främst beroende på bättre betalsaldon i entreprenadverksamheten.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -477 (325) MSEK. Föregående år påverkades positivt av försäljningen av NCC Roads polska asfalt- och krossverksamhet med 1,1 Mdr SEK, varav 0,4 Mdr SEK avsåg lån i såld fastighet, netto 0,7 Mdr SEK.

Kassaflödet före finansiering uppgick till -1 677 (-264) MSEK.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 996 (278) MSEK.

Totala likvida tillgångar inklusive kortfristiga placeringar med en löptid längre än tre månader uppgick till 1 335 (1 453) MSEK.

Nettolåneskuldens utveckling

| MSEK | 2008 | 2007 | 2008 | 2007 | Okt 07- | 2007 |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------|
| | Jul-sep | Jul-sep | Jan-sep | Jan-sep | sep 08 | Jan-dec |
| Nettolåneskuld ingående balans | -5 975 | -2 844 | -744 | -430 | -2 120 | -430 |
| Kassaflöde före finansiering | 1 333 | 815 | -1 677 | -264 | -248 | 1 165 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten Roads Polen | | | | 370 | | 370 |
| Försäljning egna aktier | | | | 22 | | 22 |
| Utdelning | | | -2 277 | -1 951 | -2 277 | -1 951 |
| Övriga förändringar nettolåneskuld | -47 | -91 | 10 | 134 | -43 | 81 |
| Nettolåneskuld utgående balans | -4 688 | -2 120 | -4 688 | -2 120 | -4 688 | -744 |

Nettolåneskulden (räntebärande skulder - likvida tillgångar - räntebärande fordringar) uppgick per den 30 september till 4 688 (2 120) MSEK, se även not 4, Specifikation nettolåneskuld. Den 30 juni var nettolåneskulden 5 975 MSEK och per den 31 december 2007 var den 744 MSEK.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernen

I årsredovisningen 2007 (sid. 42-44) lämnas en redogörelse för risker som NCC kan utsättas för. Den beskrivning av risker som då lämnades är fortfarande relevant. I tillägg har den senaste tidens oro på den globala finansiella marknaden lett till en ökad osäkerhet om den framtida konjunkturen, vilket i sin tur påverkar NCC:s marknader. Detta kan redan ses på boendeverksamheten medan entreprenadverksamheten fortfarande går bra.

Redovisningen av vissa poster baseras på uppskattningar och bedömningar och är därmed behäftade med osäkerhet, vilket i rådande marknadsläge särskilt gäller värden på exploateringsmark och pågående fastighetsutvecklings- och bostadsprojekt. Dessa redovisas baserat på nuvarande, i dagsläget svårbedömda, antaganden om markpriser, hyresnivåer, avkastningskrav samt tidpunkter för produktionsstart och/eller försäljning. NCC följer den löpande marknadsutvecklingen och prövar kontinuerligt gjorda antaganden.

Moderbolaget

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer för moderbolaget är desamma som för koncernen, vilka har beskrivits ovan.

Köp och försäljning av återköpta aktier

Inga återköp eller försäljningar av aktier har skett under 2008. Under de första nio månaderna 2007 såldes 330 251 av tidigare återköpta aktier. Efter försäljningen uppgår antalet återköpta aktier till 21 138 B-aktier. Antal utestående aktier uppgår till 108 414 684 aktier. Försäljningar av egna aktier gjordes 2007 för att täcka åtaganden för tidigare optionsprogram.

Övriga väsentliga händelser

NCC Construction Sweden fick i det tredje kvartalet uppdraget att bygga Norrströmstunneln, den delsträcka av Citybanan som sträcker sig mellan Riddarholmen och Gamla Brogatan i centrala Stockholm. I uppdraget ingår bland annat byggandet av en ny station under T-centralen. Ordervärdet uppgår till cirka 1 500 MSEK.

Håkan Broman utsågs till ny chefjurist i NCC AB efter Ulf Wallin. Han tillträder sin befattning den 1 januari 2009, rapporterar till koncernchef Olle Ehrlén och ingår i NCC:s koncernledning.

Årstämma 2009

NCC:s årsstämma hålls i Stockholm den 7 april 2009.

Valberedning

Till ledamöter i valberedningen valdes vid ordinarie bolagsstämma den 8 april 2008 Viveca Ax:son Johnson (styrelseordförande i Nordstjernan AB), Mats Lagerqvist (vd i Swedbank Robur AB) och Ulf Lundahl (vvd i L E Lundbergföretagen AB) med Viveca Ax:son Johnson som ordförande. Styrelsens ordförande Tomas Billing är adjungerad ledamot i valberedningen, dock utan rösträtt.

Händelser efter periodens utgång

Samordning av boendeutvecklingsaffären

NCC:s boendeverksamhet har sedan 2002 bedrivits inom ramen för Construction-enheterna i Sverige, Norge, Danmark, Finland och Tyskland. Under de senaste årens starka konjunktur har boendeffären vuxit i koncernen och NCC har utvecklats till en av de största bostadsbyggarna i Norden. NCC:s storlek och kompetens skapar möjligheter att utveckla affären ytterligare och NCC:s bedömning är att det kommer att ställas andra krav på framtidens utvecklare än på dem som lyckats under den senaste högkonjunkturen, inte bara i form av att hantera en svagare marknad. NCC behöver få större utväxling på synergier över landsgränserna i plattformar, teknik, marknadsföring och kapitalallokering men också dra nytta och utveckla den kompetens och erfarenhet som finns av att bedriva utvecklingsaffärer.

NCC har goda erfarenheter från NCC Property Development, som arbetar med utveckling av kommersiella fastigheter i Norden och Baltikum, när det gäller att samla en liknande utvecklingsaffär i ett separat affärsområde. I syfte att stärka förutsättningarna för och effektiviteten i boendeffären kommer därför NCC:s boendeverksamheter att från och med den 1 januari 2009 att samlas i ett eget affärsområde. Till chef för affärsområdet har Peter Wågström utsetts. Han är i dag chef för affärsområdet NCC Property Development och rekrytering av hans efterträdare kommer att påbörjas omgående.

Omorganisationen kommer att påverka NCC:s segmentsrapportering och proformaredovisning kommer publiceras före offentliggörandet av 2009 års första kvartalsrapport.

Personalneddragningar

Den internationella finanskrisen och den svagare konjunkturen har redan påverkat NCC och kommer att påverka NCC ännu mer under 2009. För att anpassa kostnader till det rådande marknadsläget har NCC redan vidtagit åtgärder. Fram till och med oktober 2008 har NCC beslutat om personalneddragningar uppgående till 1 700 tjänster, varav cirka 700 personer redan har slutat eller är uppsagda. Dessa personalneddragningar berör alla länder där NCC är verksamt. Ytterligare personalneddragningar kommer att behöva genomföras det närmsta året, men omfattningen av dessa är svår att bedöma i rådande marknadsläge.

Koncernens resultaträkning

| Koncernen | | 2008 | 2007 | 2008 | 2007 | Okt 07- sep 08 | 2007 Jan-dec |
|---|---------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------------|-----------------|
| MSEK | Not 1 | Jul-sep | Jul-sep | Jan-sep | Jan-sep | | |
| Nettoomsättning | | 13 945 | 14 177 | 40 980 | 41 102 | 58 274 | 58 397 |
| Kostnader för produktion | Not 2,3 | -12 421 | -12 724 | -36 696 | -37 008 | -52 260 | -52 572 |
| Bruttoresultat | | 1 524 | 1 453 | 4 284 | 4 094 | 6 014 | 5 825 |
| Försäljnings- och administrationskostnader | Not 2 | -719 | -638 | -2 351 | -2 174 | -3 236 | -3 059 |
| Resultat från försäljning av rörelsefastigheter | | 16 | 8 | 16 | 19 | 16 | 19 |
| Nedskrivning av anläggningstillgångar | Not 3 | -44 | | -44 | -90 | -199 | -245 |
| Resultat från försäljning av koncernföretag | | 4 | 36 | 15 | 418 | 11 | 415 |
| Konkurrensskadeavgift | | | | | -150 | -25 | -175 |
| Resultat från andelar i intresseföretag | | 6 | 7 | 4 | 10 | 5 | 11 |
| Rörelseresultat | | 787 | 866 | 1 925 | 2 128 | 2 587 | 2 790 |
| Finansiella intäkter | | 38 | 42 | 86 | 98 | 119 | 131 |
| Finansiella kostnader | | -123 | -94 | -309 | -225 | -397 | -313 |
| Finansnetto | | -85 | -52 | -223 | -127 | -278 | -182 |
| Resultat efter finansiella poster | | 702 | 814 | 1 702 | 2 001 | 2 309 | 2 608 |
| Skatt på periodens resultat | | -183 | -67 | -417 | -292 | -482 | -357 |
| Periodens resultat | | 520 | 747 | 1 285 | 1 709 | 1 828 | 2 252 |
| Hänförs till: | | | | | | | |
| NCC:s aktieägare | | 514 | 744 | 1 276 | 1 705 | 1 819 | 2 247 |
| Minoritetsintressen | | 6 | 3 | 8 | 4 | 9 | 4 |
| Periodens resultat | | 520 | 747 | 1 285 | 1 709 | 1 828 | 2 252 |
| Resultat per aktie | | | | | | | |
| <i>Före utspädning</i> | | | | | | | |
| Resultat efter skatt, SEK | | 4,74 | 6,86 | 11,78 | 15,75 | 16,78 | 20,75 |
| <i>Efter utspädning</i> | | | | | | | |
| Resultat efter skatt, SEK | | 4,74 | 6,86 | 11,78 | 15,73 | 16,78 | 20,73 |
| Antal aktier, miljoner | | | | | | | |
| Totalt antal utgivna aktier | | 108,4 | 108,4 | 108,4 | 108,4 | 108,4 | 108,4 |
| Återköpta aktier genomsnitt under perioden | | | | | 0,2 | | 0,2 |
| Genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning under perioden | | 108,4 | 108,4 | 108,4 | 108,3 | 108,4 | 108,3 |
| Genomsnittligt antal aktier efter utspädning | | 108,4 | 108,4 | 108,4 | 108,4 | 108,4 | 108,4 |
| Antal utestående aktier före utspädning vid periodens slut | | 108,4 | 108,4 | 108,4 | 108,4 | 108,4 | 108,4 |

Koncernens balansräkning

| Koncernen | | 2008 | 2007 | 2007 |
|---|-------|---------------|---------------|---------------|
| MSEK | Not 1 | 30 Sep | 30 Sep | 31 Dec |
| TILLGÅNGAR | | | | |
| <i>Anläggningstillgångar</i> | | | | |
| Goodwill | | 1 687 | 1 631 | 1 651 |
| Övriga immateriella tillgångar | | 110 | 110 | 96 |
| Förvaltningsfastigheter | | 12 | 21 | 21 |
| Rörelsefastigheter | | 665 | 701 | 640 |
| Maskiner och inventarier | | 1 922 | 1 767 | 1 774 |
| Andelar i intresseföretag | | 9 | 22 | 25 |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | | 245 | 240 | 250 |
| Långfristiga fordringar | Not 4 | 973 | 2 771 | 1 691 |
| Uppskjutna skattefordringar | | 196 | 250 | 277 |
| Summa anläggningstillgångar | | 5 820 | 7 514 | 6 424 |
| <i>Omsättningstillgångar</i> | | | | |
| Fastighetsprojekt | | 3 364 | 1 701 | 2 145 |
| Bostadsprojekt | | 8 284 | 6 041 | 6 662 |
| Material- och varulager | | 2 884 | 1 946 | 2 365 |
| Skattefordringar | | 143 | 207 | 44 |
| Kundfordringar | | 8 618 | 8 514 | 8 323 |
| Upparbetade ej fakturerade intäkter | | 2 953 | 3 770 | 2 956 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 1 221 | 983 | 1 048 |
| Övriga fordringar | Not 4 | 1 951 | 1 671 | 1 935 |
| Kortfristiga placeringar 1) | Not 4 | 319 | 174 | 483 |
| Likvida medel | Not 4 | 1 017 | 1 278 | 1 685 |
| Summa omsättningstillgångar | | 30 752 | 26 284 | 27 645 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 36 573 | 33 798 | 34 069 |
| EGET KAPITAL | | | | |
| Aktiekapital | | 867 | 867 | 867 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 1 844 | 1 844 | 1 844 |
| Reserver | | 131 | 31 | 73 |
| Balanserat resultat inkl årets resultat | | 3 423 | 3 881 | 4 423 |
| Aktieägarnas kapital | | 6 264 | 6 622 | 7 207 |
| Minoritetsintressen | | 24 | 30 | 30 |
| Summa eget kapital | | 6 288 | 6 652 | 7 237 |
| SKULDER | | | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | | |
| Långfristiga räntebärande skulder | Not 4 | 1 622 | 2 024 | 1 590 |
| Övriga långfristiga skulder | | 880 | 768 | 816 |
| Uppskjutna skatteskulder | | 617 | 565 | 431 |
| Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser | Not 4 | 97 | 117 | 112 |
| Övriga avsättningar | | 2 699 | 2 645 | 2 729 |
| Summa långfristiga skulder | | 5 916 | 6 118 | 5 678 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | | |
| Kortfristiga räntebärande skulder | Not 4 | 4 647 | 2 015 | 1 701 |
| Leverantörsskulder | | 4 582 | 4 680 | 4 974 |
| Skatteskulder | | 92 | 76 | 101 |
| Fakturerade ej upparbetade intäkter | | 6 356 | 6 085 | 4 971 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 4 510 | 4 887 | 5 177 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 4 182 | 3 285 | 4 231 |
| Summa kortfristiga skulder | | 24 369 | 21 027 | 21 154 |
| Summa skulder | | 30 284 | 27 146 | 26 832 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 36 573 | 33 798 | 34 069 |
| STÅLLDA SÄKERHETER | | 322 | 336 | 359 |
| EVENTUALFÖRPLIKTELSE | | 6 024 | 6 001 | 5 749 |

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

Förändringar i eget kapital, koncernen

| Koncernen | 30 Sep 2008 | | | 30 Sep 2007 | | |
|---|----------------------|----------------------|---------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| | Aktieägarnas kapital | Minoritets-intressen | Totalt eget kapital | Aktieägarnas kapital | Minoritets-intressen | Totalt eget kapital |
| MSEK | | | | | | |
| Ingående eget kapital, 1 januari | 7 207 | 30 | 7 237 | 6 796 | 75 | 6 871 |
| Årets förändring av omräkningsreserv | 4 | | 4 | 7 | 1 | 8 |
| Årets förändring av säkringsreserv | -5 | | -5 | 14 | | 14 |
| Årets förändring av omvärderingsreserv 1) | 22 | | 22 | | | |
| Skatt redovisad direkt mot eget kapital | 37 | | 37 | 30 | | 30 |
| Förändring av minoritetsintressen | | -10 | -10 | | -46 | -46 |
| Summa förmögenhetsförändringar redovisade direkt mot eget kapital exkl. transaktioner med bolagets ägare | 7 264 | 20 | 7 285 | 6 847 | 30 | 6 877 |
| Periodens resultat | 1 276 | 8 | 1 285 | 1 705 | 4 | 1 709 |
| Summa förmögenhetsförändringar exkl. transaktioner med bolagets ägare | 8 541 | 28 | 8 569 | 8 552 | 34 | 8 585 |
| Utdelning | -2 277 | -4 | -2 281 | -1 951 | -4 | -1 955 |
| Försäljning av återköpta aktier | | | | 22 | | 22 |
| Utgående eget kapital | 6 264 | 24 | 6 288 | 6 622 | 30 | 6 652 |

1) Uppkommer i samband med stegvisa förvärv

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

| Koncernen | 2008 | | 2007 | 2008 | | 2007 | Okt 07- | 2007 |
|--|------|---------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------|
| | MSEK | Jul-sep | Jul-sep | Jan-sep | Jan-sep | Jan-sep | sep 08 | Jan-dec |
| DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN | | | | | | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | 702 | 814 | 1 702 | 2 001 | 2 309 | 2 608 | |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | -53 | 228 | 97 | 110 | 165 | 178 | |
| Betald skatt | | 14 | -77 | -267 | -419 | -296 | -448 | |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet | | 663 | 966 | 1 532 | 1 691 | 2 179 | 2 338 | |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet | | | | | | | | |
| Försäljningar av fastighetsprojekt | | 464 | 759 | 1 176 | 763 | 2 095 | 1 682 | |
| Investeringar i fastighetsprojekt | | -490 | -295 | -1 674 | -1 030 | -2 137 | -1 493 | |
| Försäljningar av bostadsprojekt | | 581 | 530 | 1 635 | 1 563 | 2 531 | 2 460 | |
| Investeringar i bostadsprojekt | | -1 200 | -877 | -3 002 | -2 561 | -4 419 | -3 978 | |
| Övriga förändringar i rörelsekapital | | 1 407 | -144 | -867 | -1 016 | 172 | 23 | |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet | | 762 | -27 | -2 732 | -2 280 | -1 759 | -1 307 | |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 1 426 | 939 | -1 200 | -589 | 420 | 1 031 | |
| INVESTERINGSVERKSAMHETEN | | | | | | | | |
| Försäljning av byggnader och mark | | 40 | 29 | 50 | 106 | 49 | 105 | |
| Ökning (-)/minskning (+) av investeringsverksamheten | | -132 | -152 | -527 | 219 | -717 | 28 | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -93 | -124 | -477 | 325 | -668 | 134 | |
| KASSAFLÖDE FÖRE FINANSIERING | | 1 333 | 815 | -1 677 | -264 | -248 | 1 165 | |
| FINANSIERINGSVERKSAMHETEN | | | | | | | | |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -1 085 | -835 | 996 | 278 | -45 | -763 | |
| PERIODENS KASSAFLÖDE | | 248 | -20 | -681 | 14 | -293 | 402 | |
| Likvida medel vid periodens/årets början | | 758 | 1 300 | 1 685 | 1 253 | 1 278 | 1 253 | |
| Kursdifferens i likvida medel | | 12 | -2 | 12 | 11 | 31 | 31 | |
| LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS/ÅRETS SLUT | | 1 017 | 1 278 | 1 017 | 1 278 | 1 017 | 1 685 | |
| Kortfristiga placeringar med en löptid längre än tre månader | | 319 | 174 | 319 | 174 | 319 | 483 | |
| Totalt likvida tillgångar | | 1 335 | 1 453 | 1 335 | 1 453 | 1 335 | 2 168 | |

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), de av EU antagna tolkningarna av gällande standards, International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC).

Delårsrapporten har upprättats enligt samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som Årsredovisningen för 2007 (Not 1 sid. 58-67).

Not 2. Avskrivningar

| MSEK | 2008 | 2007 | 2008 | 2007 | Okt 07- | 2007 |
|--------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | Jul-sep | Jul-sep | Jan-sep | Jan-sep | sep 08 | Jan-dec |
| Övriga immateriella tillgångar | -6 | -8 | -18 | -20 | -27 | -29 |
| Rörelsefastigheter | -9 | -11 | -33 | -33 | -43 | -43 |
| Maskiner och inventarier | -129 | -107 | -362 | -334 | -483 | -455 |
| Summa avskrivningar | -144 | -126 | -413 | -386 | -553 | -526 |

Not 3. Nedskrivningar

| MSEK | 2008 | 2007 | 2008 | 2007 | Okt 07- | 2007 |
|---|------------|---------|------------|------------|-------------|-------------|
| | Jul-sep | Jul-sep | Jan-sep | Jan-sep | sep 08 | Jan-dec |
| Bostadsprojekt | -4 | | -4 | | -13 | -9 |
| Fastighetsprojekt inom NCC Property Development | | | | -4 | | -4 |
| Rörelsefastigheter | -8 | | -8 | | -74 | -66 |
| Maskiner och inventarier | -5 | | -5 | | -71 | -66 |
| Goodwill inom NCC Roads 1) | | | | -90 | | -90 |
| Goodwill inom Construction-enheter | -31 | | -31 | | -31 | |
| Övriga immateriella tillgångar | | | | | -22 | -22 |
| Summa nedskrivningar | -49 | | -49 | -94 | -213 | -257 |

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

Not 4. Specifikation nettolåneskuld

| MSEK | 2008 | 2007 | 2007 |
|--|--------------|--------------|--------------|
| | 30 Sep | 30 Sep | 31 Dec |
| Långfristiga räntebärande fordringar | 260 | 401 | 411 |
| Kortfristiga räntebärande fordringar | 401 | 356 | 562 |
| Kortfristiga placeringar | 413 | 430 | 303 |
| Kassa och bank | 604 | 849 | 1 382 |
| Summa räntebärande fordringar och likvida medel | 1 677 | 2 036 | 2 658 |
| Långfristiga räntebärande skulder | 1 719 | 2 141 | 1 702 |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 4 647 | 2 015 | 1 701 |
| Summa räntebärande skulder | 6 365 | 4 156 | 3 402 |
| Nettolåneskuld | 4 688 | 2 120 | 744 |

Moderbolaget

Senaste kvartalet juli-september 2008

Faktureringen för moderbolaget uppgick till 5 308 (6 142) MSEK. Resultat efter finansiella poster var -36 (-152) MSEK. I moderbolaget vinstavräknas projekt när de är slutavräknade.

Delårsperioden januari-september 2008

Faktureringen för moderbolaget uppgick till 16 130 (16 997) MSEK. Resultat efter finansiella poster var 412 (1 505) MSEK. Medeltalet anställda var 7 487 (7 541).

Moderbolagets resultaträkning

| MSEK | Not 1 | 2008 Jul-sep | 2007 Jul-sep | 2008 Jan-sep | 2007 Jan-sep | Okt 07- sep 08 | 2007 Jan-dec |
|--|-------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| Nettoomsättning | | 5 308 | 6 142 | 16 130 | 16 997 | 21 871 | 22 738 |
| Kostnader för produktion | | -4 984 | -6 066 | -14 554 | -15 540 | -19 471 | -20 457 |
| Bruttoresultat | | 324 | 76 | 1 576 | 1 457 | 2 400 | 2 281 |
| Försäljnings- och administrationskostnader | | -280 | -225 | -972 | -910 | -1 318 | -1 256 |
| Resultat från försäljning rörelsefastigheter | | 6 | | 6 | | 6 | |
| Rörelseresultat | | 49 | -148 | 610 | 547 | 1 088 | 1 025 |
| <i>Resultat från finansiella investeringar</i> | | | | | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | | | -1 | -63 | 1 020 | 632 | 1 715 |
| Resultat från andelar i intresseföretag | | | | 1 | 1 | -4 | -5 |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | | | 1 | | 1 | | 1 |
| Resultat från finansiella omsättningstillgångar | | 24 | 19 | 106 | 46 | 125 | 66 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -110 | -22 | -242 | -110 | -316 | -184 |
| Resultat efter finansiella poster | | -36 | -152 | 412 | 1 505 | 1 525 | 2 619 |
| Bokslutsdispositioner | | | | | | -59 | -59 |
| Skatt på årets resultat | | -27 | -30 | -129 | -227 | -68 | -165 |
| ÅRETS RESULTAT | | -63 | -182 | 282 | 1 278 | 1 399 | 2 395 |

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

| MSEK | Not 1 | 2008 30 Sep | 2007 30 Sep | 2007 31 Dec |
|---------------------------------------|-------|----------------|----------------|----------------|
| TILLGÅNGAR | | | | |
| Immateriella anläggningstillgångar | | | 1 | 1 |
| Materiella anläggningstillgångar | | 269 | 150 | 300 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | 6 131 | 6 379 | 6 559 |
| Summa anläggningstillgångar | | 6 400 | 6 530 | 6 861 |
| Bostadsprojekt | | 459 | 465 | 264 |
| Material- och varulager | | 18 | 1 | 1 |
| Kortfristiga fordringar | | 5 920 | 4 763 | 6 490 |
| Kortfristiga placeringar | | 400 | 1 776 | 1 100 |
| Kassa och bank | | 1 235 | 915 | 1 319 |
| Summa omsättningstillgångar | | 8 032 | 7 921 | 9 175 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 14 432 | 14 451 | 16 035 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | | |
| Eget kapital | | 1 730 | 3 222 | 3 724 |
| Obeskattade reserver | | 490 | 431 | 490 |
| Avsättningar | | 959 | 793 | 895 |
| Långfristiga skulder | | 2 952 | 2 813 | 2 967 |
| Kortfristiga skulder | | 8 301 | 7 192 | 7 960 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 14 432 | 14 451 | 16 035 |
| Ställda säkerheter | | 12 | 12 | 12 |
| Eventualförpliktelser | | 21 482 | 19 036 | 18 506 |

Transaktioner med närstående

Närstående till moderbolaget är Nordstjernangruppen, bolag i Lundberggruppen, Axel Johnson Gruppen, NCC:s dotterföretag samt intresseföretag och joint ventures. Moderbolagets transaktioner med närstående företag var av produktionskaraktär. Försäljning till närstående bolag för kvartalet juli-september uppgick till 29 (41) MSEK och inköp uppgick till 160 (150) MSEK. För delårsperioden januari-september uppgick försäljningen till 74 (100) MSEK och inköpen till 505 (497) MSEK. Transaktionerna skedde på marknadsmässiga villkor.

Noter till moderbolagets resultat- och balansräkningar

Not 1. Redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat delårsrapporten enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporteringens rekommendation RFR 2.1, Redovisning för juridiska personer. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats enligt samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som Årsredovisningen för 2007 (Not 1 sid. 58-67).

Rapporteringstillfällen

Bokslutskommuniké 2008

11 februari 2009

Solna den 10 november 2008

NCC AB

Olle Ehrlén

Verkställande direktör

Vid frågor angående delårsrapporten kontakta

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

Informationsdirektör Annica Gerentz, tel. +46 (0)70-398 42 09.

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

Ett informationsmöte med integrerad webb- och telefonkonferens hålls den 10 november kl 15.30 på Vallgatan 5 i Solna. Presentationen hålls på svenska. För att delta i telefonkonferensen, ring +46 (0)8 505 598 53, 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 2008. Informationen lämnades till medierna för offentliggörande måndagen den 10 november kl. 12.40.

Granskningsrapport

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag för NCC AB för perioden 1 januari - 30 september 2008. 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 Revisionsstandard i Sverige RS och god revisions sed 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 en revision har.

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att den finansiella delårsinformationen 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 10 november 2008

PricewaterhouseCoopers AB

Håkan Malmström
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Ulf Westerberg
Auktoriserad revisor

Bostäder i egen regi

| | Sverige | | | | | Danmark | | | | |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | Jul-sep 2008 | Jul-sep 2007 | Jan-sep 2008 | Jan-sep 2007 | Jan-dec 2007 | Jul-sep 2008 | Jul-sep 2007 | Jan-sep 2008 | Jan-sep 2007 | Jan-dec 2007 |
| Byggrätter, vid periodens slut | 14 000 | 11 500 | 14 000 | 11 500 | 11 300 | 1 088 | 1 052 | 1 088 | 1 052 | 1 115 |
| Byggrätter, förändring under perioden | -100 | 100 | 2 700 | 500 | 300 | -5 | 42 | -27 | 18 | 81 |
| Byggstartade bostäder, under perioden | 85 | 370 | 331 | 1 104 | 1 586 | 4 | -5 | 26 | 164 | 234 |
| Sålda bostäder, under perioden | 108 | 225 | 521 | 806 | 1 131 | 7 | 34 | 35 | 136 | 170 |
| Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut | 2 493 | 2 601 | 2 493 | 2 601 | 2 636 | 142 | 334 | 142 | 334 | 325 |
| Bostäder i pågående produktion, förändring under perioden | -200 | -35 | -143 | -84 | -49 | -64 | -107 | -183 | -145 | -154 |
| Osålda bostäder, vid periodens slut | 45 | 14 | 45 | 14 | 13 | 123 | 64 | 123 | 64 | 61 |
| Osålda bostäder, förändring under perioden | 17 | 8 | 32 | -3 | -4 | 35 | 30 | 62 | 58 | 55 |

| | Finland | | | | | Baltikum och S:t Peterburg | | | | |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------------------|-----------------|------------------|-----------------|-----------------|
| | Jul-sep 2008 | Jul-sep 2007 | Jan-sep 2008 | Jan-sep 2007 | Jan-dec 2007 | Jul-sep 2008 | Jul-sep 2007 | Jan-sep 2008 | Jan-sep 2007 | Jan-dec 2007 |
| Byggrätter, vid periodens slut | 5 950 | 5 872 | 5 950 | 5 872 | 6 130 | 5 961 | 3 845 | 5 961 | 3 845 | 3 762 |
| Byggrätter, förändring under perioden | 213 | -329 | -180 | -156 | 102 | 24 | 1 000 | 2 199 | 1 086 | 1 003 |
| Byggstartade bostäder, under perioden | 39 | 258 | 539 | 894 | 1 116 | | 222 | -33 ¹ | 302 | 307 |
| Sålda bostäder, under perioden | 145 | 267 | 703 | 803 | 1 029 | 40 | 24 | 74 | 258 | 292 |
| Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut | 980 | 1 433 | 980 | 1 433 | 1 311 | 232 | 603 | 232 | 603 | 475 |
| Bostäder i pågående produktion, förändring under perioden | -279 | 77 | -331 | 56 | -66 | | 110 | -243 | 69 | -59 |
| Osålda bostäder, vid periodens slut | 234 | 199 | 234 | 199 | 220 | 88 | 17 | 88 | 17 | 45 |
| Osålda bostäder, förändring under perioden | 53 | 1 | 14 | 46 | 67 | -40 | 15 | 43 | 15 | 43 |

1) I Baltikum har ett påbörjat projekt etappindelats. En del av projektet har tagits ur produktion och byggstarten senarelagts, vilket ger en negativ påverkan på byggstartade bostäder med 76 bostäder.

| | Norge | | | | | Tyskland | | | | |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | Jul-sep 2008 | Jul-sep 2007 | Jan-sep 2008 | Jan-sep 2007 | Jan-dec 2007 | Jul-sep 2008 | Jul-sep 2007 | Jan-sep 2008 | Jan-sep 2007 | Jan-dec 2007 |
| Byggrätter, vid periodens slut | 2 089 | 2 215 | 2 089 | 2 215 | 2 235 | 2 090 | 2 424 | 2 090 | 2 424 | 2 416 |
| Byggrätter, förändring under perioden | | 37 | -146 | 98 | 118 | -221 | 16 | -326 | 1 272 | 1 264 |
| Byggstartade bostäder, under perioden | | | | 78 | 78 | 261 | 244 | 706 | 572 | 1 107 |
| Sålda bostäder, under perioden | -1 | 25 | 5 | 76 | 84 | 249 | 185 | 720 | 495 | 1 002 |
| Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut | 52 | 245 | 52 | 245 | 223 | 1 504 | 1 091 | 1 504 | 1 091 | 1 300 |
| Bostäder i pågående produktion, förändring under perioden | -26 | -38 | -171 | 40 | 18 | 81 | 79 | 204 | 205 | 414 |
| Osålda bostäder, vid periodens slut | 7 | 1 | 7 | 1 | 1 | 35 | 33 | 35 | 33 | 31 |
| Osålda bostäder, förändring under perioden | 1 | | 6 | -2 | -2 | 4 | -4 | 4 | 10 | 8 |

| | Koncernen | | | | |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | Jul-sep 2008 | Jul-sep 2007 | Jan-sep 2008 | Jan-sep 2007 | Jan-dec 2007 |
| Byggrätter, vid periodens slut | 31 178 | 26 908 | 31 178 | 26 908 | 26 958 |
| Byggrätter, förändring under perioden | -89 | 866 | 4 220 | 2 818 | 2 868 |
| Byggstartade bostäder, under perioden | 389 | 1 089 | 1 569 | 3 114 | 4 428 |
| Sålda bostäder, under perioden | 548 | 760 | 2 058 | 2 574 | 3 708 |
| Bostäder i pågående produktion, vid periodens slut | 5 403 | 6 307 | 5 403 | 6 307 | 6 270 |
| Bostäder i pågående produktion, förändring under perioden | -488 | 86 | -867 | 141 | 104 |
| Osålda bostäder, vid periodens slut | 532 | 328 | 532 | 328 | 371 |
| Osålda bostäder, förändring under perioden | 70 | 50 | 161 | 124 | 167 |

Nyckeltal och flerårsöversikt

| MSEK | 2003 Jan-dec | 2004 Jan-dec | 2005 Jan-dec | 2006 Jan-dec | 2007 Jan-dec | Okt 07- sep 08 | 2007 Jan-sep | 2008 Jan-sep |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------|-----------------|-----------------|
| Räkenskaper | | | | | | | | |
| Nettoomsättning | 45 252 | 46 534 | 49 506 | 55 876 | 58 397 | 58 274 | 41 102 | 40 980 |
| Rörelseresultat | 5 | 1 147 | 1 748 | 2 392 | 2 790 | 2 587 | 2 128 | 1 925 |
| Resultat efter finansiella poster | -323 | 945 | 1 580 | 2 263 | 2 608 | 2 309 | 2 001 | 1 702 |
| Periodens resultat | -400 | 876 | 1 187 | 1 708 | 2 252 | 1 828 | 1 709 | 1 285 |
| Kassaflöde före finansiering | 762 | 5 244 | 2 115 | 1 657 | 1 165 | -248 | -264 | -1 677 |
| Avkastningsmått | | | | | | | | |
| Avkastning på eget kapital, % 1) | neg | 14 | 18 | 27 | 34 | 27 | 35 | 27 |
| Avkastning på sysselsatt kapital, % 1) | 1 | 9 | 17 | 24 | 28 | 23 | 28 | 23 |
| Finansiella mått vid periodens utgång | | | | | | | | |
| Räntetäckningsgrad, ggr 1) | 0,5 | 3,6 | 6,9 | 11,5 | 10,2 | 7,3 | 11,4 | 7,3 |
| Soliditet, % | 21 | 24 | 25 | 22 | 21 | 17 | 20 | 17 |
| Räntebärande skulder/balansomslutning, % | 28 | 17 | 12 | 9 | 10 | 17 | 12 | 17 |
| Nettolåneskuld | 4 891 | 1 149 | 496 | 430 | 744 | 4 688 | 2 120 | 4 688 |
| Skuldsättningsgrad, ggr | 0,8 | 0,2 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,7 | 0,3 | 0,7 |
| Sysselsatt kapital vid periodens slut | 14 678 | 11 503 | 10 032 | 9 565 | 10 639 | 12 654 | 10 809 | 12 654 |
| Sysselsatt kapital, snitt 1) | 17 770 | 14 054 | 10 930 | 10 198 | 10 521 | 11 661 | 10 591 | 11 661 |
| Kapitalomsättningshastighet, ggr 1) | 2,5 | 3,3 | 4,5 | 5,5 | 5,6 | 5,0 | 5,6 | 5,0 |
| Andel riskbärande kapital, % | 23 | 26 | 26 | 24 | 23 | 19 | 21 | 19 |
| Medelränta, % | 4,6 | 4,8 | 4,8 | 4,8 | 5,2 | | 4,7 | 5,5 |
| Genomsnittlig räntebindningstid, år | 0,9 | 1,3 | 1,1 | 2,6 | 1,8 | 1,2 | 1,2 | 0,7 |
| Orderläge | | | | | | | | |
| Orderingång | 40 941 | 45 624 | 52 413 | 57 213 | 63 344 | 58 442 | 47 097 | 42 195 |
| Orderstock | 23 752 | 27 429 | 32 607 | 36 292 | 44 740 | 45 288 | 45 599 | 45 288 |
| Aktiedata per aktie | | | | | | | | |
| Resultat efter skatt, före utspädningseffekt, SEK | -4,10 | 8,53 | 11,07 | 15,80 | 20,75 | 16,78 | 15,75 | 11,78 |
| Resultat efter skatt, efter utspädningseffekt, SEK | -4,10 | 8,05 | 10,86 | 15,74 | 20,73 | 16,78 | 15,73 | 11,78 |
| P/E tal 1) | neg | 10 | 13 | 12 | 7 | 4 | 8 | 4 |
| Utdelning ordinarie, SEK | 2,75 | 4,50 | 5,50 | 8,00 | 11,00 | | | |
| Extra utdelning, SEK 2) | 6,70 | 10,00 | 10,00 | 10,00 | 10,00 | | | |
| Direktavkastning, % | 17,0 | 16,5 | 10,9 | 9,6 | 15,1 | | | |
| Direktavkastning exkl. extra utdelning, % | 5,0 | 5,1 | 3,9 | 4,3 | 7,9 | | | |
| Eget kapital före utspädning, SEK | 60,45 | 65,58 | 63,30 | 62,86 | 66,48 | 57,79 | 61,09 | 57,79 |
| Eget kapital efter utspädning, SEK | 57,08 | 61,95 | 62,60 | 62,69 | 66,48 | 57,79 | 61,09 | 57,79 |
| Börskurs/eget kapital, % | 92 | 134 | 225 | 298 | 209 | 117 | 264 | 117 |
| Börskurs vid årets/periodens slut, NCC B, SEK | 55,50 | 88,00 | 142,50 | 187,50 | 139,00 | 67,50 | 161,50 | 67,50 |
| Antal aktier, miljoner | | | | | | | | |
| Totalt antal utgivna aktier 3) | 108,4 | 108,4 | 108,4 | 108,4 | 108,4 | 108,4 | 108,4 | 108,4 |
| Återköp av aktier vid periodens slut | 6,0 | 6,0 | 1,2 | 0,3 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Antal utestående aktier före utspädning vid periodens slut | 102,4 | 102,4 | 107,2 | 108,1 | 108,4 | 108,4 | 108,4 | 108,4 |
| Genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning under perioden | 102,4 | 102,4 | 106,4 | 108,0 | 108,3 | 108,4 | 108,3 | 108,4 |
| Börsvärde | 5 625 | 8 984 | 15 282 | 20 242 | 14 999 | 7 341 | 17 509 | 7 341 |
| Personal | | | | | | | | |
| Medeltal anställda | 24 076 | 22 375 | 21 001 | 21 784 | 21 047 | 20 073 | 20 625 | 19 651 |

Finansiella mål och utdelning

| | Mål | 2003 Jan-dec | 2004 Jan-dec | 2005 Jan-dec | 2006 Jan-dec | 2007 Jan-dec | Okt 07- sep 08 |
|--|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------|
| Avkastning på eget kapital,% 4) | 20 | neg | 14 | 18 | 27 | 34 | 27 |
| Skuldsättningsgrad, ggr | <1 | 0,8 | 0,2 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,7 |
| Kassaflöde före investeringar i omsättningsfastigheter positivt och övrig investeringsverksamhet | | 1 218 | 2 063 | 1 442 | 4 442 | 2 361 | 2 351 |
| Utdelning ordinarie, SEK | Policy: Från 2005 minst 50% av resultatet efter skatt | 2,75 | 4,50 | 5,50 | 8,00 | 11,00 | |
| Extra utdelning, SEK 2) | | 6,70 | 10,00 | 10,00 | 10,00 | 10,00 | |

1) Siffror för september är beräknade på rullande 12 månader.

2) Extra utdelning 2003 avser samtliga aktier i Altima.

3) Samtliga utgivna aktier i NCC är stamaktier.

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

Siffrorna för 2003 är ej justerade för IFRS.

Siffrorna för 2004 är ej justerade för IAS 39, Finansiella instrument.

Definitioner av nyckeltal se Årsredovisningen 2007, sid. 95.

Rörelsegrenar

| MSEK | 2008 Jul-sep | 2007 Jul-sep | 2008 Jan-sep | 2007 Jan-sep | Okt 07- sep 08 | 2007 Jan-dec |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| Koncernen | | | | | | |
| Orderingång | 12 794 | 16 782 | 42 195 | 47 097 | 58 442 | 63 344 |
| Orderstock | 45 288 | 45 599 | 45 288 | 45 599 | 45 288 | 44 740 |
| Nettoomsättning | 13 945 | 14 177 | 40 980 | 41 102 | 58 274 | 58 397 |
| Rörelseresultat | 787 | 866 | 1 925 | 2 128 | 2 587 | 2 790 |
| Rörelsemarginal, % | 5,6 | 6,1 | 4,7 | 5,2 | 4,4 | 4,8 |
| Resultat efter finansiella poster | 702 | 814 | 1 702 | 2 001 | 2 309 | 2 608 |
| Periodens resultat | 520 | 747 | 1 285 | 1 709 | 1 828 | 2 252 |
| Resultat per aktie efter utspädning, SEK | 4,74 | 6,86 | 11,78 | 15,73 | 16,78 | 20,73 |
| Genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning under perioden | 108,4 | 108,4 | 108,4 | 108,4 | 108,4 | 108,4 |
| NCC Construction Sweden | | | | | | |
| Orderingång | 5 923 | 9 015 | 20 259 | 21 112 | 29 065 | 29 917 |
| Orderstock | 24 332 | 21 593 | 24 332 | 21 593 | 24 332 | 22 473 |
| Nettoomsättning | 5 832 | 5 610 | 17 908 | 16 732 | 26 058 | 24 881 |
| Rörelseresultat | 270 | 330 | 844 | 938 | 1 330 | 1 424 |
| Rörelsemarginal, % | 4,6 | 5,9 | 4,7 | 5,6 | 5,1 | 5,7 |
| NCC Construction Denmark | | | | | | |
| Orderingång | 702 | 728 | 2 982 | 3 878 | 4 075 | 4 971 |
| Orderstock | 3 855 | 4 391 | 3 855 | 4 391 | 3 855 | 3 848 |
| Nettoomsättning | 961 | 1 287 | 3 106 | 4 175 | 4 841 | 5 910 |
| Rörelseresultat | -3 | -17 | 24 | 19 | 42 | 36 |
| Rörelsemarginal, % | -0,3 | -1,3 | 0,8 | 0,5 | 0,9 | 0,6 |
| NCC Construction Finland | | | | | | |
| Orderingång | 1 363 | 2 518 | 4 911 | 7 149 | 6 824 | 9 062 |
| Orderstock | 5 759 | 6 587 | 5 759 | 6 587 | 5 759 | 6 423 |
| Nettoomsättning | 1 716 | 1 742 | 5 717 | 5 195 | 7 955 | 7 432 |
| Rörelseresultat | 38 | 99 | 212 | 338 | 308 | 434 |
| Rörelsemarginal, % | 2,2 | 5,7 | 3,7 | 6,5 | 3,9 | 5,8 |
| NCC Construction Norway | | | | | | |
| Orderingång | 831 | 1 241 | 3 093 | 5 611 | 4 601 | 7 118 |
| Orderstock | 4 805 | 7 355 | 4 805 | 7 355 | 4 805 | 6 871 |
| Nettoomsättning | 1 550 | 1 528 | 5 135 | 4 422 | 7 047 | 6 335 |
| Rörelseresultat | 33 | 55 | 105 | 60 | 121 | 76 |
| Rörelsemarginal, % | 2,2 | 3,6 | 2,0 | 1,4 | 1,7 | 1,2 |
| NCC Construction Germany | | | | | | |
| Orderingång | 842 | 765 | 1 974 | 1 921 | 2 817 | 2 764 |
| Orderstock | 2 781 | 2 225 | 2 781 | 2 225 | 2 781 | 2 374 |
| Nettoomsättning | 540 | 655 | 1 667 | 1 546 | 2 422 | 2 301 |
| Rörelseresultat | -71 | 23 | -61 | 52 | 4 | 117 |
| Rörelsemarginal, % | -13,2 | 3,4 | -3,7 | 3,4 | 0,2 | 5,1 |
| NCC Property Development | | | | | | |
| Nettoomsättning | 292 | 658 | 1 063 | 3 441 | 1 206 | 3 583 |
| Rörelseresultat | 92 | 102 | 395 | 502 | 673 | 780 |
| NCC Roads | | | | | | |
| Orderingång | 3 306 | 2 510 | 9 133 | 7 385 | 12 026 | 10 278 |
| Orderstock | 3 602 | 2 125 | 3 602 | 2 125 | 3 602 | 1 852 |
| Nettoomsättning | 3 762 | 3 171 | 8 275 | 6 722 | 11 446 | 9 893 |
| Rörelseresultat | 389 | 411 | 406 | 633 | 452 | 679 |
| Rörelsemarginal, % | 10,4 | 13,0 | 4,9 | 9,4 | 3,9 | 6,9 |
| NCC Roads exklusive den polska asfalt- och krossverksamheten | | | | | | |
| Orderingång | 3 306 | 2 510 | 9 133 | 7 260 | 12 024 | 10 151 |
| Orderstock | 3 602 | 2 125 | 3 602 | 2 125 | 3 602 | 1 852 |
| Nettoomsättning | 3 762 | 3 171 | 8 275 | 6 597 | 11 444 | 9 766 |
| Rörelseresultat | 389 | 411 | 406 | 298 | 452 | 344 |
| Rörelsemarginal, % | 10,4 | 13,0 | 4,9 | 4,5 | 3,9 | 3,5 |

Avrundningsdifferenser kan förekomma i samtliga tabeller.