# NCC-KONCERNEN
# Bokslutskommuniké januari-december 2002

- **Resultat efter finansnetto 1 005 (-465) MSEK exklusive jämförelsestörande poster, vilket är i linje med tidigare lämnad prognos**
- **Stärkt finansiell ställning genom positivt kassaflöde. Nettolåneskulden minskade med 4,5 Mdr SEK till 5,8 (10,3) Mdr SEK och soliditeten ökade till 22 (19) procent**
- **Utdelning föreslås kontant med 2,75 (2,25) SEK per aktie**
- **Utöver kontantutdelning föreslås utdelning av samtliga aktier i Altima, där varje tiotal aktier i NCC AB ger 1 aktie i Altima**

| | Okt-dec | | Jan-dec | |
|---|---|---|---|---|
| | **2002** | 2001 (proforma) [1] | **2002** | 2001 (proforma) [1] |
| **Orderingång, MSEK** | **11 428** | 13 781 | **43 098** | 50 647 |
| **Nettoomsättning, MSEK** | **13 046** | 13 963 | **45 165** | 47 521 |
| **Rörelseresultat, MSEK** | **583** | -2 432 | **1 820** | -1 536 |
| **exkl. jämförelsestörande poster**[2] | **583** | -714 | **1 519** | 137 |
| **Resultat efter finansnetto, MSEK** | **437** | -2 581 | **1 306** | -2 130 |
| **exkl. jämförelsestörande poster**[2] | **437** | -866 | **1 005** | -465 |
| **Resultat per aktie, SEK** | **2,45** | -24,10 | **7,95** | -21,60 |
| **exkl. jämförelsestörande poster**[2] | **2,45** | -7,25 | **5,85** | -5,25 |
| **Avkastning på eget kapital, %** | | | **11** | Neg |
| **exkl. jämförelsestörande poster** | | | **8** | Neg |

*1) Information om proforma, se sidan 2.*
*2) Jämförelsestörande poster 2002 avser reavinst från försäljning av NVS 301 MSEK. För 2001 är NVS bidrag till koncernens resultat betraktat som jämförelsestörande post.*

**Kommentar från VD Alf Göransson:**
- Åtgärdsprogrammet ”Turnaround” har gett resultat under 2002. Rörelseresultatet har utvecklats tillfredsställande inom de flesta affärsområden. Negativt är utvecklingen i NCC Construction Norway. Resultatet efter finansnetto på 1 005 MSEK, exklusive reavinsten från försäljningen av NVS, är i linje med den prognos som lämnades i slutet av år 2001.

- Den finansiella ställningen har stärkts. Nettolåneskulden minskade under året med 4,5 Mdr SEK till 5,8 Mdr SEK och soliditeten ökade till 22 (19) procent. Kassaflödet för året var 5,1 (-0,7) Mdr SEK, beroende på positiva kassaflöden i rörelsen, försäljning av NVS och förvaltningsfastigheter.

- Under 2002 har NCC lyckats med det första steget mot uthållig lönsamhet, där målet är 15 procents avkastning på eget kapital. Konsolideringen, stabiliseringen och effektiviseringen kommer att prägla också innevarande år, inte minst mot bakgrund av NCCs bedömning att den nordiska byggmarknaden inte växer vare sig 2003 eller 2004. De försvagade marknadsutsikterna och höga vakansgraderna för kontorsprojekt har föranlett en åtstramning av NCCs fastighetsutveckling.

- Renodlingen av NCC fortsätter, och kring årsskiftet 2003/2004 kommer dotterbolaget Altima att delas ut till NCCs aktieägare – under förutsättning att bolagsstämman godkänner förslaget. Utdelningen innebär ytterligare fokusering på koncernens kärnverksamhet samtidigt som nettolåneskulden minskas. Jag är övertygad om att Altima har större förutsättningar att växa som fristående bolag.

## KONCERNEN
### Proforma
Från och med den 1 januari 2002 är NCC-koncernen organisatoriskt uppdelad i tio rapporterande affärsområden. Alla resultatsiffror som kommenteras är exklusive jämförelsestörande poster. Alla jämförelsesiffror på affärsområdesnivå är proforma. Kommentarer avser proforma enligt ny struktur samt förändrade redovisningsprinciper för NCC Property Development. Information om proforma och förändrade redovisningsprinciper återfinns i Delårsrapport Januari-mars 2002.

### Orderingång och orderstock
Orderingången för NCC-koncernen uppgick under året 2002 till 43,1 (50,6) Mdr SEK. Av orderingången hänförs 699 (2 388) MSEK till fastighetsutvecklingsprojekt i egen regi och 3 750 (2 931) MSEK till bostadsutvecklingsprojekt i egen regi. I orderingången för 2001 ingick NVS med 2,3 Mdr SEK. Exklusive NVS och projekt i egen regi minskade orderingången med 10 procent under 2002 jämfört med 2001.

Orderingången det fjärde kvartalet minskade med 1,8 Mdr SEK jämfört med motsvarande period föregående år exklusive NVS. Orderingången för såväl det fjärde kvartalet som för helåret minskade framför allt i NCC Construction Sweden och NCC Construction Denmark. Orsaken är att verksamheter avvecklats, en mer selektiv anbudspolicy, högre lönsamhetskrav samt att marknaden har försvagats. Orderstocken uppgick per den 31 december till 27,8 (30,6) Mdr SEK och är en konsekvens av den lägre orderingången.

### Nettoomsättning och resultat
Koncernens nettoomsättning uppgick för 2002 till 45 165 (47 521) MSEK. Exklusive försäljning av fastighetsprojekt var omsättningen 41 270 (45 532) MSEK.

Koncernens rörelseresultat för 2002 var 1 820 (-1 536) MSEK. I rörelseresultatet ingår en reavinst på 301 MSEK från försäljningen av NVS som gjordes under det första kvartalet 2002. I resultatet för 2001 ingick jämförelsestörande poster på sammanlagt -1 740 MSEK avseende omstruktureringskostnader, förändrade redovisningsmetoder och nedskrivningar av goodwill samt rörelseresultat för NVS om 67 MSEK. Exklusive jämförelsestörande poster var rörelseresultatet 1 519 (137) MSEK. Förbättringen beror främst på positiva effekter av åtgärdsprogrammet ”Turnaround” som genomförts i stort sett enligt plan under 2002 samt minskat behov av nedskrivningar och reserveringar.

Resultatet efter finansnetto (EBT) för helåret 2002 var 1 005 (-465) MSEK, exklusive jämförelsestörande poster. Finansnettot uppgick till -514 (-602) MSEK. Det förbättrade finansnettot beror främst på en minskad nettolåneskuld.

Resultatet efter skatt för helåret 2002 uppgick till 821 (-2 269) MSEK, motsvarande 7,95 (-21,60) SEK per aktie. Skattekostnaden för året har påverkats negativt av att förlustavdrag i framför allt den norska verksamheten av försiktighetsskäl inte har värderats fullt ut.

Rörelseresultatet (EBIT) för det fjärde kvartalet uppgick till 583 (-714) MSEK, exklusive jämförelsestörande poster. Kvartalsresultatet har påverkats positivt jämfört med föregående år tack vare åtgärdsprogrammet och minskat nedskrivningsbehov i projekt. Samtliga enheter visade positiva resultat för det fjärde kvartalet. De största resultatförbättringarna har uppnåtts i NCC Construction Sweden och NCC Construction Denmark samt NCC Roads, i vilka de mest genomgripande omstruktureringarna genomförts under 2002.

Resultatet efter finansnetto för det fjärde kvartalet var 437 (-866) MSEK, exklusive jämförelsestörande poster. Finansnettot uppgick till -146 (-152) MSEK. Den minskade nettolåneskulden har påverkat finansnettot positivt men detta motverkades i fjärde kvartalet av ökade räntekostnader i Tyskland och att räntekostnader kopplade till avsättningar för pågående skatteärenden belastat finansnettot i det fjärde kvartalet.

## Investeringar och finansiering

Kassaflödet före finansiering uppgick under året till 5 120 (-746) MSEK. Kassaflödet under året har påverkats negativt med cirka 1 Mdr SEK av de omstruktureringskostnader som belastade det fjärde kvartalet 2001.

Nettolåneskulden (räntebärande skulder - likvida tillgångar - räntebärande fordringar) uppgick den 31 december till 5 819 (10 306) MSEK, en minskning med 4 487 MSEK. Nettolåneskulden har främst påverkats av de fastighetsförsäljningar som genomfördes under det andra kvartalet. Ett starkt positivt kassaflöde från rörelsen samt minskad bindning i rörelsekapital framför allt under slutet av året har också påverkat kassaflödet positivt.

Soliditeten per den 31 december uppgick till 22 (19) procent.

Under 2002 har investeringstakten medvetet dämpats. Den successivt försvagade byggmarknaden i Norden under senare delen av året har inneburit ytterligare restriktivitet när det gäller investeringar.

**Bruttoinvesteringarna fördelade sig enligt följande:**

| MSEK | **Jan-Dec 2002** | Jan-Dec 2001 |
|---|---|---|
| Anläggningsfastigheter | **330** | 326 |
| Maskiner och inventarier | **999** | 1 334 |
| Övriga investeringar | **333** | 609 |
| Summa investeringar i anläggningstillgångar | **1 662** | 2 269 |
| Fastighetsutvecklingsprojekt | **1 439** | 2 819 |
| Bostadsprojekt | **1 525** | 860 |
| Summa utvecklingsprojekt | **2 964** | 3 679 |
| **Summa investeringar** | **4 626** | 5 948 |

## KOMMENTARER PER MARKNADER OCH SEGMENT

Marknaden för bygginvesteringar i Norden har de senaste åren visat en stabil men måttlig tillväxt. NCCs bedömning är att den nordiska byggmarknaden som helhet inte kommer att växa vare sig under 2003 eller 2004. Gemensamt för de nordiska länderna är att efterfrågan på kommersiella lokaler som kontor, butiksytor och hotell har minskat under 2002 och väntas vara fortsatt svag under 2003 och 2004. Vakansgraderna låg i början av 2003 på historiskt höga nivåer och som följd av det svagare intresset har NCC under 2002 iakttagit stor försiktighet när det gäller att starta nya fastighetsutvecklingsprojekt. Denna försiktiga hållning fortsätter under 2003. Den svagare ekonomiska utvecklingen i flera länder har ökat osäkerheten om efterfrågan på nya bostäder. Anläggningsmarknaden förväntas emellertid växa i flera länder under de kommande åren.

## NCC Construction

I Sverige har avmattningen i ekonomin påverkat efterfrågan i vissa segment. Efterfrågan på hus- och industribyggande minskade under året och osäkerheten ökade beträffande efterfrågan på bostäder. Däremot ökade infrastruktursatsningar och offentliga investeringar inom vård och skola under året. Den svagare byggmarknaden bidrog till att orderingången för **NCC Construction Sweden** minskade till 15 927 (21 333) MSEK. Under året minskade igångsättningen av projekt i egen regi till 2 343 (4 170) MSEK. Orderingången minskade också som följd av att enheter avvecklades under året samt att en mer selektiv anbudspolicy inneburit att NCC avstått från projekt där risknivån ansetts för hög i relation till förväntat resultat. Orderstocken per den 31 december uppgick till 9,5 (11,1) Mdr SEK.

Den omstrukturering som påbörjades inom NCC Construction Sweden under slutet av 2001 har genomförts enligt plan och inneburit lägre administrationskostnader samt lägre volymer som följd av att olönsamma verksamheter har avvecklats. Effekter av åtgärdsprogrammet är den huvudsakliga förklaringen till att rörelseresultatet (EBIT) för året förbättrades till 406 (125) MSEK. Resultatet i det fjärde kvartalet ökade till 197 (86) MSEK, främst beroende på lägre omkostnader och högre marginal i byggprojekten.

I Danmark minskade marknaden för husbyggande under året, medan anläggningsinvesteringarna ökade något. Ett lågt ränteläge i kombination med stort behov av bostäder medförde en ökad efterfrågan på boendeprojekt. Orderingången för **NCC Construction Denmark** uppgick till 5 377 (7 915) MSEK. Förbättringen av rörelseresultatet (EBIT) till 144 (-26) MSEK beror främst på lägre administrationskostnader till följd av det åtgärdsprogram som pågått under 2002, nedläggning av den olönsamma anläggningsverksamheten i västra Danmark samt en mer selektiv anbudspolicy. Rörelsemarginalen i det fjärde kvartalet påverkades positivt av att några stora projekt passerat gränsen för nollavräkning och därmed har upparbetningen resultatavräknats.

I Finland minskade kontorsbyggandet under året medan efterfrågan på bostäder var på en fortsatt hög nivå vilket påverkade **NCC Construction Finland** positivt. Orderingången ökade till 4 954 (4 255) MSEK och rörelseresultatet, (EBIT) förbättrades till 226 (149) MSEK som följd av den goda bostadsmarknaden.

I Norge mattades efterfrågan på kommersiella lokaler. Efterfrågan på anläggningsmarknaden ökade däremot något. Orderingången för **NCC Construction Norway** ökade till 4 658 (4 036) MSEK, vilket främst beror på att några större projekt kontrakterades under senare delen av året. Rörelseresultatet (EBIT) uppgick till -359 (-331) MSEK. Orsakerna till det negativa resultatet är att undermåliga kalkyler, dålig styrning av projekt och svagt ledarskap medfört nedskrivningar i entreprenad- och boendeprojekt vilket belastade det tredje kvartalet. Ny ledning har under året arbetat med att förbättra rutinerna för uppföljning av projekt, säkerställa realismen i slutlägesprognoserna och befästa att rutinerna för den mer selektiva anbudspolicyn följs. Två tredjedelar av den tidigare ledningen har under året lämnat bolaget. Därtill har antalet tjänstemän reducerats från cirka 850 till 650.

Den tyska marknaden var fortsatt svag under 2002, vilket påverkat **NCC Construction Germany.** Orderstocken minskade under året till 610 (807) MSEK, bland annat beroende på ökade lönsamhetskrav i kombination med koncernens fokus att minska kapitalbindningen i pågående projekt. Rörelseresultatet (EBIT) för 2002 var 47 (-263) MSEK. Det positiva resultatet beror på resultatavräkning av flera stora projekt i det fjärde kvartalet.

I **NCC Construction Poland** sker neddragning av verksamheten enligt plan. Från och med 1 januari ingår den kvarvarande verksamheten i NCC International Projects (se sid. 7). Orderingången för NCC Construction Poland 2002 avser dotterbolaget Hydrobudowa. Rörelseresultatet (EBIT) för året var 34 (-19) MSEK, vilket i all väsentlighet är hänförligt till Hydrobudowa.

## NCC International Projects

Orderingången i **NCC International Projects** ökade under året till 2 474 (1 885) MSEK. Under det fjärde kvartalet erhölls order för ytterligare utbyggnad av tunnelbanan i Singapore och en bergtunnel för järnväg i Trollhättan. Orderstocken uppgick per den 31 december till 4 726 (3 860) MSEK. Rörelseresultatet (EBIT) för 2002 var 66 (-191) MSEK.

## NCC Property Development

**NCC Property Developments** rörelseresultatet (EBIT) för året var 700 (714) MSEK. Resultatet är framför allt hänförligt till försäljningen av 40 fastigheter (förvaltningsfastigheter och projekt) till Whitehall Funds, fastighetsfonder förvaltade av Goldman Sachs International, som skedde under det andra kvartalet. Köpeskillingen var 3 950 MSEK med ett försäljningsresultat om 430 MSEK. Omsättningen inom Property Development uppgick för året till 4 150 (2 328) MSEK.

### *Fastighetsutveckling*

Försäljningsvolymen för året var 3 895 (1 989) MSEK med ett rörelseresultat på 351 (363) MSEK. Försäljningen till Whitehall Funds under det andra kvartalet omfattade en försäljningsvolym om drygt 1,2 Mdr SEK och ett försäljningsresultat om cirka 170 MSEK. Den enskilt största försäljningen under det fjärde kvartalet i år var projektet West Gate i Warszawa, med ett försäljningsbeloppet på 588 MSEK och en god utvecklingsvinst.

Byggstartade projekt vid rapportperiodens utgång uppgick till 4,6 (6,9) Mdr SEK i total projektkostnad. Nedlagda kostnader i samtliga startade projekt var 3,3 (4,2) Mdr SEK, motsvarande 72 (61) procent av den totala projektkostnaden. Uthyrningsgraden uppgick till 40 (45) procent, vilket innebär samma nivå som i föregående kvartal. Uthyrningsgraden har dock påverkats av försäljning av ett antal projekt med hög uthyrningsgrad i fjärde kvartalet. Detta motverkas bland annat av att en tredjedel av projektet Frösunda Front hyrts ut under perioden.

Den totala projektportföljen av byggstartade och planerade projekt uppgick per den 31 december till 16,8 Mdr SEK. De projekt som tillkommit sedan september ligger långt fram i tiden och stor restriktivitet råder att byggstarta nya projekt.

I slutet av 2002 kom NCC och Vasakronan överens om att färdigställandet av Kista Science Tower, som parterna äger till hälften var, senareläggs från mitten av 2003 till i februari 2004. Överenskommelsen innebär att den option som finns mellan parterna om att köpa respektive sälja projektets resterande andel tidigast kan påkallas den 1 juni 2004. Köpeskillingen kommer enligt avtalet att baseras på marknadsvärdering av projektet då optionen påkallas, och NCCs bedömning är att inget nedskrivningsbehov föreligger.

### *Förvaltningsfastigheter*

Under året såldes förvaltningsfastigheter för 3 025 (943) MSEK med ett sammanlagt resultat på 253 (161) MSEK. Merparten av försäljningarna utgörs av försäljningen till Whitehall Funds vilken omfattade en försäljningsvolym om cirka 2,7 Mdr SEK och genomfördes under det andra kvartalet. Under det fjärde kvartalet har försäljningen av förvaltningsfastigheter varit begränsad.

I samband med årsbokslutet har en extern värdering gjorts av NCCs svenska fastighetsbestånd. Vid årsskiftet uppgick marknadsvärdet på förvaltningsfastigheter i Sverige till 1,1 Mdr SEK, vilket är cirka 200 MSEK högre än det bokförda värdet. Föregående årsskifte var övervärdet 750 MSEK. Det försämrade marknadsläget och omfattande försäljningar under året har minskat övervärdena i det förvaltade beståndet.

Hyresintäkterna från förvaltningsfastigheter var för året 301 (522) MSEK. Driftnettot var 134 (301) MSEK. Det lägre driftnettot är en effekt av ett mindre förvaltat bestånd samt omfattande underhållsarbeten under det andra halvåret.

Vakansgraden i yta för det helägda fastighetsbeståndet vid rapportperiodens utgång var 8,5 (6,0) procent. Ökningen är en effekt av minskad uthyrning till Ericsson i Kista, och genomförda försäljningar av fullt uthyrda förvaltningsfastigheter. Merparten av vakansgraden är hänförlig till fastigheterna Borgarfjord 2:1 och 2:2 i Kista vilka får stort genomslag på grund av det minskade beståndet av förvaltningsfastigheter. Uthyrning under det fjärde kvartalet har dock gjort att vakansgraden minskat i Borgarfjordsfastigheterna sedan föregående kvartal.

## NCC Roads

Utvecklingen för **NCC Roads** var positiv under året jämfört med föregående år. Nettoomsättningen för året ökade som följd av tillväxt inom de flesta enheterna. Asfaltverksamheterna i Finland och New Markets (Polen och Baltikum) visade ökade volymer och dessa förklarar tillsammans med gynnsamma väderförhållanden under fjärde kvartalet i södra Sverige och i Danmark merparten av omsättningsökningen.

Rörelseresultatet (EBIT) för året uppgick till 373 (242) MSEK. Föregående år belastades resultatet av omstruktureringskostnader och nedskrivningar. För jämförbara enheter (justerat för engångsposter under föregående och innevarande år) var resultatförbättringen nästan 30 procent. Den förklaras främst av kostnadsbesparingar genom integration av asfaltproduktion och beläggning samt lägre omkostnader i den nya organisation som infördes från och med 2002. Resultaten i Finland och New Markets stärktes som följd av högre volymer inom asfaltverksamheterna. Den danska verksamhetens resultat förbättrades under det fjärde kvartalet.

## Altima
Det helägda dotterbolaget **Altima** omfattar NCC-koncernens samlade maskinuthyrningsverksamhet. Omsättningen i Altima minskade med 10 procent till 1 390 (1 545) MSEK. Nedgången är främst en konsekvens av den minskade omsättningen inom NCC Construction Sweden, som är Altimas största kund. Den minskade försäljningen till NCC motverkades delvis av ökad extern försäljning. Trots lägre omsättning var rörelseresultatet oförändrat jämfört med föregående år, 158 (158) MSEK. Styrelsen i NCC föreslår att Altima utdelas till NCCs aktieägare (se nedan).

## ÖVRIGT
### Moderbolaget
Faktureringen för året uppgick till 16 177 (18 936) MSEK. Resultatet efter finansnetto var 2 187 (-1 627) MSEK. Medelantalet anställda var 8 329 (11 607).

### Bildande av pensionsstiftelse (PRI-stiftelse)
Vid styrelsesammanträde den 19 december 2002 togs beslut om att bilda en gemensam pensionsstiftelse för NCC-koncernen i Sverige. Stiftelsens ändamål är att trygga såväl utfästelser om pension som ingår i allmän pensionsplan som övriga utfästelser om pension. Arbetsgivare och arbetstagare har utsett styrelseledamöter. Stiftelsen etableras före första kvartalets utgång.

### NCCs återköp av egna aktier
Vid bolagsstämman den 3 april 2002 gavs styrelsen ett förnyat mandat till återköp av högst 10 procent av bolagets aktier. Under juni månad 2002 återköptes 2 560 800 aktier. Inga återköp har gjorts efter juni månad 2002. Sedan det ursprungliga återköpsmandatet gavs vid bolagsstämman år 2000, har NCC återköpt 6 035 389 aktier av serie B till en snittkurs av 73,35 SEK, motsvarande 5,6 procent av det totala antalet aktier. Efter avdrag för återköpta aktier är antalet aktier 102 400 433. Styrelsen förslås få förnyat mandat att fram till nästa ordinarie bolagsstämma återköpa högst så många aktier av serie B så att bolagets innehav vid var tid inte överstiger 10 procent av samtliga aktier. Förvärv får ske på Stockholmsbörsen till ett pris per aktie inom det vid var tid registrerade kursintervallet. Återköpen syftar till att justera bolagets kapitalstruktur.

### Omvandling av A-aktier till B-aktier
Vid bolagsstämman 1996 togs beslut om att i bolagsordningen införa en paragraf som ger möjlighet för A-aktieägare att få sina A-aktier omvandlade till B-aktier. Under år 2002 har 860 383 (653 264) A-aktier omvandlats till B-aktier. Under januari månad har ytterligare 402 370 A-aktier omvandlats till B-aktier. Per den 11 februari uppgick antalet aktier i NCC till 108 435 822 varav 60 529 751 A-aktier och 47 906 071 B-aktier. Omvandlingen i januari innebar att NCC vid den tidpunkten blev dotterbolag till Nordstjernan AB.

### Förslag till utdelning
Styrelsen föreslår en kontantutdelning på 2,75 (2,25) SEK per aktie. Som avstämningsdag föreslås den 15 april 2003. Om bolagsstämman beslutar enligt förslaget, beräknas utdelning komma att utsändas genom VPCs försorg den 22 april 2003.

Utöver den föreslagna kontantutdelningen om 2,75 SEK per aktie, föreslår styrelsen att bolagsstämman beslutar om en sakutdelning i form av samtliga aktier i Altima Group AB enligt följande: För varje tiotal aktier i NCC AB erhålls en aktie i Altima Group AB. Samtliga aktier i Altima Group AB kommer att ha samma rösträtt. Genom utdelning av Altima Group minskar fritt eget kapital i NCC med högst 550 MSEK. Styrelsen föreslår även att bolagsstämman ger styrelsen mandat att besluta om de närmare villkoren för utdelningen av aktierna i Altima Group AB, innefattande bland annat fastställande av datum för avstämningsdag för utdelningen av aktierna. Utdelning beräknas ske kring årsskiftet 2003/2004. Styrelsen i Altima har för avsikt att ansöka om notering av Altima-aktierna på Stockholmsbörsen. Prospekt avseende notering av aktier i Altima kommer att offentliggöras i god tid före första noteringsdag.

Altima är ett av Nordens ledande uthyrningsföretag och erbjuder maskiner och utrustning till kunder inom bygg-, industri- och den offentliga sektorn. Företagets försäljning uppgick till 1 390 (1 545) MSEK under 2002 och rörelseresultatet till 158 (158) MSEK. Av den totala omsättningen stod NCC-bolag för cirka 70 procent. Altima finns etablerat via 59 kundcenter i Sverige, Danmark, Norge, Finland, de baltiska staterna samt i S:t Petersburg i Ryssland. Utöver ren uthyrning av maskiner och utrustning erbjuder Altima kompletterande tjänster med service, teknisk rådgivning och kundspecifika helhetsåtaganden. Företaget har 1 057 anställda och huvudkontoret ligger i Göteborg.

NCC har framgångsrikt utvecklat Altima till ett av de ledande uthyrningsföretagen på den nordiska marknaden. Genom en utdelning av Altima till NCCs aktieägare förbättras Altimas möjlighet att, som ett självständigt företag, utvecklas och expandera på uthyrningsmarknaden. För NCC innebär utdelningen att resurser frigörs till ytterligare fokus på kärnverksamheterna.

Ytterligare information om Altima och utdelningen kommer att distribueras i samband med kallelsen till bolagsstämman.

## Bolagsstämma

Bolagsstämma hålls den 10 april kl. 16.30 på Grand Hotel i Stockholm. Närmare information om anmälningsförfarandet lämnas i årsredovisningen som skickas till aktieägarna under andra hälften av mars månad. Informationen kommer också att finnas tillgänglig på NCC-koncernens hemsida, www.ncc.info.

## Nomineringsarbete

Nomineringar till NCCs styrelse sker inom ramen för valberedningens arbete. Valberedningen består av Viveca Ax:son Johnson, Johan Björkman och Erik Åsbrink som ordförande. Styrelsens ordförande Tomas Billing har varit adjungerad i valberedningen, dock utan rösträtt.

## Fastställd långsiktig strategisk inriktning

Sedan hösten 2001 är NCCs strategiska inriktning att fokusera verksamheten till de nordiska marknaderna, att prioritera lönsamhet framför volym, att koncentrera affären kring lönsamma kärnverksamheter samt att minska den finansiella risken. På lång sikt är tillväxt en förutsättning för stabil lönsamhet. Under 2002 har den valda strategiska inriktningen genomarbetats och fastställts av NCCs koncernledning och styrelse.

*Förstärkt fokus på Norden*

Den övergripande strategiska inriktningen är att fokusera på de marknader och segment där NCC har styrka och kompetens. Det innebär en fortsatt fokusering på den nordiska marknaden med några få undantag. Beslut har sedan tidigare tagits att lämna den polska hus- och bostadsmarknaden. Från och med 1 januari 2003 är all anläggningsverksamhet i Polen organiserad inom NCC International Projects, det vill säga främst dotterbolaget Hydrobudowa. NCCs aktieinnehav i det polska anläggningsföretaget Prinz avses avyttras. För NCC Roads är emellertid Polen och Baltikum (New Markets) potentiella tillväxtmarknader.

Också inom NCC International Projects sker en fokusering på den nordiska marknaden och Östersjöområdet, för att minska riskerna och stärka synergierna med övriga enheter. Det innebär att projekt på mer fjärran marknader relativt sett minskar i betydelse. Nya projekt utanför redan etablerade marknader är endast aktuella om det finns kopplingar till nordiskt bistånd eller spetskompetens inom anläggningssektorn.

Fastighetsutvecklingsprojekt utanför Norden avslutas och avyttras. NCC Property Developments framtida inriktning är de nordiska storstäderna, vilket innebär att avveckling kommer att ske av verksamheten i Polen, Ungern, Tyskland och Belgien. Marknadsutsikterna de kommande åren är emellertid svaga för fastighetsutveckling i hela Norden, varför en åtstramning inletts. En omorganisation av affärsområdet pågår i syfte att effektivisera och anpassa verksamheten till marknadsförutsättningarna.

*Fokusering på kärnverksamhet*
Koncentrationen till kärnverksamheter fortsätter. Under 2002 såldes installationsföretaget NVS. Ansträngningarna att åstadkomma en optimal struktur för betongverksamheten fortsätter. Maskinuthyrningsföretaget Altima kommer – om bolagsstämman godkänner förslaget – att utdelas till aktieägarna kring årsskiftet 2003/2004. En utdelning av Altima innebär en renodling av NCC samtidigt som värde skapas för aktieägarna.

*Förändrad och industrialiserad byggprocess*
NCC har påbörjat det strategiska arbetet med att reducera de totala byggkostnaderna, vilket bedöms vara den fundamentala förutsättningen för ökad konkurrenskraft och tillväxt. Hörnstenarna i koncernens långsiktiga förändring av byggprocessen kommer att vara:

- Att stärka kundfokus i verksamheten och utveckla projekt med bästa möjliga kvalitet.
- Att genom partnering skapa en samverkansform som gör att alla intressenter i ett projekt blir partners istället för parter. Att samverka med öppen redovisning och gemensamma incitament till att minska projektets totalkostnad.
- Att genom att industrialisera byggproduktionen minska byggkostnaderna och reducera byggtiden. Detta kommer att ske genom en väsentligt högre grad av prefabricerade och monteringsfärdiga enheter, vilket gör att framtidens byggarbetsplats i allt högre grad kommer att bli monteringsplats. NCCs vinnande bidrag, ”Det ljuva livet”, i den svenska allmännyttans (SABOs) tävling om att bygga bostäder för normala inkomster är ett första steg på vägen.
- Att genom förändrad planering, inköp och logistik bryta konservativa strukturer och därmed effektivisera flödena och antalet mellanled i byggprocessen.

## Utsikter för 2003
Marknaden för bygginvesteringar utvecklas långsiktigt ungefär i takt med den allmänna tillväxten, BNP. NCCs bedömning är dock att den nordiska byggmarknaden inte växer vare sig under 2003 eller 2004. I alla nordiska länder är efterfrågan på kontor och övriga hus vikande, medan osäkerheten om bostadsbyggande har ökat och varierar kraftigt mellan olika länder och regioner. En viss ökning väntas inom anläggningsinvesteringar. NCCs långsiktiga lönsamhetsmål är 15 procents avkastning på eget kapital efter skatt och 30 procents soliditet. NCC lämnar ingen prognos för resultatet 2003.

## REDOVISNINGSPRINCIPER
NCC följer gällande rekommendationer från Redovisningsrådet. Nya redovisningsrekommendationer gällande från 1 januari 2002 har inte haft någon effekt på redovisningen.

## Ändrade redovisningsprinciper i NCC Property Development
Från och med den 1 januari 2002 har rubricering av fastigheter inom NCC Property Development ändrats. Omrubriceringen har också påverkat resultaträkningens utformning. Redogörelse för de ändrade redovisningsprinciperna återfinns i Delårsrapport Januari-mars 2002.

Solna den 11 februari 2003

Alf Göransson
Verkställande direktör

*NCCs delårsrapport för de första kvartalet 2003 publiceras den 8 maj 2003.*

*Vid frågor kontakta Chief Financial Officer Björn Andersson, tel. 08-585 520 40, 070-627 65 92*
*eller IR-ansvarig Annica Gerentz, tel. 08-585 522 04, 070-398 42 09, annica.gerentz@ncc.se*
*Ett informationsmöte för media och kapitalmarknad hålls den 11 februari kl. 14.00-15.00 i NCCs hörsal*

*Inforum, Vallgatan 5 (bredvid NCCs huvudkontor på Vallgatan 3), Solna. Presentationen hålls på svenska och finns att följa i efterhand på NCCs koncernsajt www.ncc.info.*

*En telefonkonferens på engelska hålls den 11 februari kl. 16.00-16.30. För att delta i konferensen, ring +44 (0) 20 7165 0125, 5-10 minuter före konferensens start. Ange "NCC". Det går också att lyssna på en inspelad version av konferensen på tel. +44 (0) 20 8288 4459, accesskod 314812.*

*Telefonkonferensen går att avlyssna via Internet på NCCs koncernsajt www.ncc.info. För den som läser den här rapporten elektroniskt går det bra att klicka på länken: http://62.210.134.37/static/ncc/11022003*

*Presentationsmaterial till informationsmötet och till telefonkonferensen finns att hämta på NCCs hemsida www.ncc.info.*

**RESULTATRÄKNING**

| MSEK | Okt-dec 2002 | proforma Okt-dec 2001 | Jan-dec 2002 | proforma Jan-dec 2001 |
|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | **13 046** | 13 963 | **45 165** | 47 521 |
| Kostnader för produktion och förvaltning | **-11 624** | -13 492 | **-40 950** | -43 711 |
| **Bruttoresultat** | **1 422** | 471 | **4 215** | 3 810 |
| Försäljnings- och administrationskostnader | **-870** | -1 216 | **-3 157** | -4 004 |
| Resultat från fastighetsförvaltning | **24** | 102 | **103** | 254 |
| Resultat av fastighetsförsäljning | **-24** | 72 | **322** | 229 |
| Nedskrivning av fastigheter | **-8** | -140 | **-10** | -140 |
| Resultat från andelar i intresseföretag | **2** | 7 | **10** | 34 |
| Resultat vid försäljning av intresseföretag | **36** | -2 | **34** | 13 |
| Resultat vid försäljning av koncernföretag | **1** | 8 | **2** | 8 |
| Omvärdering av fastigheter | | 6 | | |
| *Jämförelsestörande poster* | | | | |
| Resultat vid försäljning av NVS | | | **301** | |
| Nedskrivning av goodwill | | -219 | | -219 |
| Förändrade redovisningsmetoder | | -329 | | -329 |
| Omstruktureringskostnader | | -1 192 | | -1 192 |
| **Rörelseresultat** | **583** | -2 432 | **1 820** | -1 536 |
| Resultat från finansiella anläggningstillgångar | **-3** | -72 | **58** | 295 |
| Resultat från finansiella omsättningstillgångar | **92** | 169 | **269** | 234 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | **-235** | -246 | **-841** | -1 123 |
| **Resultat efter finansiella poster** | **437** | -2 581 | **1 306** | -2 130 |
| Skatt på årets resultat | **-181** | 58 | **-461** | -121 |
| Minoritetsintressen | **-6** | -6 | **-24** | -18 |
| **Årets resultat** | **250** | -2 529 | **821** | -2 269 |

**BALANSRÄKNING**

| MSEK | 31 dec 2002 | 31 dec 2001 |
|---|---|---|
| Goodwill | **2 538** | 2 787 |
| Förvaltningsfastigheter | **1 306** | 3 895 |
| Byggnader och mark | **1 190** | 1 071 |
| Materiella och immateriella anläggningstillgångar | **3 186** | 3 388 |
| Aktier och andelar | **1 137** | 1 228 |
| Fastighetsutvecklingsprojekt | **4 215** | 5 477 |
| Exploateringsfastigheter | **3 358** | 3 335 |
| Varulager | **727** | 669 |
| Räntebärande fordringar | **1 545** | 1 266 |
| Räntefria fordringar | **12 296** | 13 032 |
| Likvida medel | **3 717** | 3 164 |
| **Summa tillgångar** | **35 215** | 39 312 |
| Eget kapital | **7 597** | 7 322 |
| Minoritetsintressen | **83** | 94 |
| Räntebärande skulder och avsättningar | **11 078** | 14 736 |
| Räntefria skulder och avsättningar | **16 457** | 17 160 |
| **Summa eget kapital och skulder** | **35 215** | 39 312 |
| **Ställda panter** | **2 926** | 1 509 |
| **Ansvarsförbindelser** | **8 159** | 7 120 |

| KASSAFLÖDE<br>MSEK | Okt-dec<br>2002 | Okt-dec<br>2001 | Jan-dec<br>2002 | Jan-dec<br>2001 |
|---|---|---|---|---|
| Resultat efter finansnetto | **437** | -2 581 | **1 306** | -2 130 |
| Korrigeringar för icke kassaflödespåverkande poster | **110** | 2 883 | **176** | 1 546 |
| Från den löpande verksamheten | **547** | 302 | **1 482** | -584 |
| Förändring rörelsekapital | **1 164** | 3 134 | **1 330** | 1 500 |
| Netto från verksamheten | **1 711** | 3 436 | **2 812** | 916 |
| Investeringsverksamheten | **-413** | -1 906 | **2 308** | -1 662 |
| Kassaflöde före finansiering | **1 298** | 1 530 | **5 120** | -746 |
| Finansieringsverksamheten | **-864** | -915 | **-4 517** | 1 617 |
| Periodens kassaflöde | **434** | 615 | **603** | 871 |
| Likvida medel vid periodens/årets början | **3 270** | 2 557 | **3 164** | 2 207 |
| Kursdifferens i likvida medel | **13** | -8 | **-50** | 86 |
| **Likvida medel vid periodens slut** | **3 717** | 3 164 | **3 717** | 3 164 |

| **Avstämning eget kapital, MSEK** | **31 Dec 2002** | 31 Dec 2001 |
|---|---|---|
| Ingående balans | **7 322** | 9 971 |
| Justering till följd av ändrad redovisningsprincip | | -49 |
| Utdelning till aktieägare | **-236** | -472 |
| Återköp av aktier | **-202** | -47 |
| Omräkningsdifferenser | **-108** | 188 |
| Årets resultat | **821** | -2 269 |
| **Utgående balans** | **7 597** | 7 322 |

| **NYCKELTAL** | **Jan-dec 2002** | Jan-dec 2001 |
|---|---|---|
| **Aktiedata** 1) | | |
| Eget kapital, SEK per aktie | **74,20** | 69,75 |
| Resultat, SEK per aktie exkl. utspädningseffekt | **7,95** | -21,60 |
| Resultat exkl. jämförelsestörande poster, SEK per aktie | **5,85** | -5,25 |
| Resultat SEK per aktie inkl. utspädningseffekt 2) | **7,60** | -21,60 |
| Resultat exkl. Jämförelsestörande poster, SEK per aktie | **5,60** | -5,25 |
| Antal aktier, | | |
| Genomsnitt under perioden, miljoner | **103,6** | 105,0 |
| Vid periodens slut, miljoner | **102,4** | 105,0 |
| Börskurs vid årets slut | **53** | 70 |
| **Relationstal** | | |
| Räntabilitet på eget kapital, % | **11** | neg |
| Räntabilitet på sysselsatt kapital, % | **10** | neg |
| Soliditet, % | **22** | 19 |
| Andel riskbärande kapital, % | **24** | 20 |
| Medelränta, exklusive pensionskuld % | **5,3** | 5,6 |
| Genomsnittlig räntebindningstid, år | **1,3** | 1,2 |
| **Personal** | | |
| Medeltal anställda | **25 554** | 28 170 |
| **Fastighetsverksamheten** | | |
| Vakansgrad yta vid periodens slut, % | **8,5** | 6,0 |
| Direktavkastning, synlig exkl. administrationskostnader, % | **6,1** | 7,2 |

1) Nyckeltal är beräknade på det genomsnittliga antalet aktier under perioden.
Resultat och räntabilitetstal är beräknade med full skatt.
2) Utspädningseffekt med hänsyn tagen till optionsprogram. Antal aktier efter utspädning är 108,4 miljoner.

**Nettoomsättning och resultat per affärsområde**

| MSEK | Nettoomsättning Okt-dec 2002 | Okt-dec 2001 | Jan-dec 2002 | Jan-dec 2001 | Rörelseresultat (EBIT) Okt-dec 2002 | Okt-dec 2001 | Jan-dec 2002 | Jan-dec 2001 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Construction Sweden | **5 183** | 5 986 | **17 562** | 19 147 | **197** | 86 | **406** | 125 |
| Construction Denmark | **1 581** | 1 990 | **5 689** | 7 058 | **70** | -69 | **144** | -26 |
| Construction Finland | **1 437** | 1 340 | **4 696** | 4 960 | **42** | -4 | **226** | 149 |
| Construction Norway | **1 166** | 1 386 | **4 260** | 4 692 | **13** | -301 | **-359** | -331 |
| Construction Germany | **224** | 216 | **966** | 945 | **48** | -291 | **47** | -263 |
| Construction Poland | **82** | 320 | **433** | 612 | **11** | -9 | **34** | -19 |
| International Projects | **508** | 450 | **1 360** | 1 494 | **39** | -161 | **66** | -191 |
| Property Development | **1 229** | 905 | **4 150** | 2 328 | **155** | 55 | **700** | 714 |
| Roads | **2 259** | 2 381 | **8 341** | 8 106 | **25** | -41 | **373** | 242 |
| Altima | **367** | 401 | **1 390** | 1 545 | **49** | 0 | **158** | 158 |
| Summa | **14 036** | 15 375 | **48 847** | 50 887 | **649** | -735 | **1 795** | 558 |
| Övrigt och elimineringar | **-990** | -1 914 | **-3 682** | -5 347 | **-66** | 21 | **-276** | -421 |
| | **13 046** | 13 461 | **45 165** | 45 540 | **583** | -714 | **1 519** | 137 |
| Jämförelsestörande poster | | | | | | | | |
| NVS 1) | | 590 | | 2 069 | | 22 | **301** | 67 |
| Nedskrivning av goodwill | | | | | | -219 | | -219 |
| Förändrade redovisningsmetoder | | -88 | | -88 | | -329 | | -329 |
| Omstrukturerings-kostnader | | | | | | -1 192 | | -1 192 |
| **Koncernen** | **13 046** | 13 963 | **45 165** | 47 521 | **583** | -2 432 | **1 820** | -1 536 |

1) EBIT 2002, avser försäljningsresultat NVS.

| Affärsområden | Okt-dec 2002 | Okt-dec 2001 | Jan-dec 2002 | Jan-dec 2001 |
|---|---|---|---|---|
| **Construction Sweden** | | | | |
| Orderingång, MSEK | **3 981** | 5 817 | **15 927** | 21 333 |
| Orderstock, MSEK | **9 532** | 11 142 | **9 532** | 11 142 |
| Nettoomsättning, MSEK | **5 183** | 5 986 | **17 562** | 19 147 |
| Rörelseresultat (EBIT), MSEK | **197** | 86 | **406** | 125 |
| Rörelsemarginal (EBIT), % | **3,8** | 1,4 | **2,3** | 0,7 |
| **Construction Denmark** | | | | |
| Orderingång, MSEK | **1 464** | 2 710 | **5 377** | 7 915 |
| Orderstock, MSEK | **4 348** | 4 820 | **4 348** | 4 820 |
| Nettoomsättning, MSEK | **1 581** | 1 990 | **5 689** | 7 058 |
| Rörelseresultat (EBIT), MSEK | **70** | -69 | **144** | -26 |
| Rörelsemarginal (EBIT), % | **4,4** | -3,5 | **2,5** | -0,4 |
| **Construction Finland** | | | | |
| Orderingång, MSEK | **1 210** | 1 060 | **4 954** | 4 255 |
| Orderstock, MSEK | **2 888** | 2 667 | **2 888** | 2 667 |
| Nettoomsättning, MSEK | **1 437** | 1 340 | **4 696** | 4 960 |
| Rörelseresultat (EBIT), MSEK | **42** | -4 | **226** | 149 |
| Rörelsemarginal (EBIT), % | **2,9** | -0,3 | **4,8** | 3,0 |
| **Construction Norway** | | | | |
| Orderingång, MSEK | **1 425** | -9 | **4 658** | 4 036 |
| Orderstock, MSEK | **4 115** | 3 670 | **4 115** | 3 670 |
| Nettoomsättning, MSEK | **1 166** | 1 386 | **4 260** | 4 692 |
| Rörelseresultat (EBIT), MSEK | **13** | -301 | **-359** | -331 |
| Rörelsemarginal (EBIT), % | **1,1** | -21,7 | **-8,4** | -7,1 |
| **Construction Germany** | | | | |
| Orderingång, MSEK | **112** | -290 | **806** | 341 |
| Orderstock, MSEK | **610** | 807 | **610** | 807 |
| Nettoomsättning, MSEK | **224** | 216 | **966** | 945 |
| Rörelseresultat (EBIT), MSEK | **48** | -291 | **47** | -263 |
| Rörelsemarginal (EBIT), % | **21,4** | -134,7 | **4,9** | -27,8 |
| **Construction Poland** | | | | |
| Orderingång, MSEK | **364** | 13 | **833** | 547 |
| Orderstock, MSEK | **860** | 758 | **860** | 758 |
| Nettoomsättning, MSEK | **82** | 320 | **433** | 612 |
| Rörelseresultat (EBIT), MSEK | **11** | -9 | **34** | -19 |
| Rörelsemarginal (EBIT), % | **13,4** | -2,8 | **7,9** | -3,1 |
| **International Projects** | | | | |
| Orderingång, MSEK | **1 215** | 977 | **2 474** | 1 885 |
| Orderstock, MSEK | **4 726** | 3 860 | **4 726** | 3 860 |
| Nettoomsättning, MSEK | **508** | 450 | **1 360** | 1 494 |
| Rörelseresultat (EBIT), MSEK | **39** | -161 | **66** | -191 |
| Rörelsemarginal (EBIT), % | **7,7** | -35,8 | **4,9** | -12,8 |
| **Property Development** | | | | |
| Nettoomsättning, MSEK | **1 229** | 905 | **4 150** | 2 328 |
| Rörelseresultat (EBIT), MSEK | **155** | 55 | **700** | 714 |
| **Roads** | | | | |
| Orderingång, MSEK | **1 754** | 2 232 | **8 429** | 8 331 |
| Orderstock, MSEK | **908** | 839 | **908** | 839 |
| Nettoomsättning, MSEK | **2 259** | 2 381 | **8 341** | 8 106 |
| Rörelseresultat (EBIT), MSEK | **25** | -41 | **373** | 242 |
| Rörelsemarginal (EBIT), % | **1,1** | -1,7 | **4,5** | 3,0 |
| **Altima** | | | | |
| Orderingång, MSEK | **367** | 401 | **1 390** | 1 545 |
| Nettoomsättning, MSEK | **367** | 401 | **1 390** | 1 545 |
| Rörelseresultat (EBIT), MSEK | **49** | 0 | **158** | 158 |
| Rörelsemarginal (EBIT), % | **13,4** | 0,0 | **11,4** | 10,2 |