



Tänk om man kunde bygga hus på vattnet...

EKONOMISK INFORMATION 2000:

30 mars	Bolagsstämma
8 maj	Delårsrapport, januari–mars 2000
17 augusti	Halvårsrapport, januari–juni 2000
1 november	Delårsrapport, januari–september 2000

DELÅRSRAPPORT

JANUARI–MARS 2000

- Koncernens resultat efter finansnetto uppgick till –140 (–63) MSEK. I resultatet för första kvartalet 1999 ingår resultat från försäljning av Neptun Maritime på 95 MSEK. Exklusive Neptun-försäljningen ökade resultatet med 18 MSEK. Koncernens resultat efter full skatt uppgick till –96 (–47) MSEK.
- För rullande tolv månader uppgick resultatet efter finansnetto till 1 174 MSEK jämfört med 1 251 MSEK för helåret 1999. Vinst per aktie för rullande tolv månader blev 7,28 SEK jämfört med 7,70 för helåret 1999.
- Nettoomsättningen ökade med 7 procent till 7 656 (7 177) MSEK.
- Orderingången i byggverksamheten ökade med 13 procent till 9 150 (8 066) MSEK. NCC Bostad mer än fördubblade sin orderingång, med starkt ökad lönsamhet.
- NCC har under januari–mars 2000 sålt förvaltningsfastigheter till ett värde av 542 (133) MSEK. Dessutom har delägda förvaltningsfastigheter för 459 MSEK försålts. Resultatet från försäljningarna uppgick till 99 (34) MSEK. Det förvaltade beståndet uppgick per den 31 mars till 5 557 MSEK.
- Beslut om byggstart av Kista Science Tower, Sveriges mest spektakulära IT-fastighet. Total investering 1,5 Mdr SEK.

NETTOOMSÄTTNING

Koncernens nettoomsättning uppgick perioden januari–mars 2000 till 7 656 (7 177) MSEK, en ökning med 7 procent. Ökningen beror främst på ökat bostadsbyggande i egen regi.

För rullande tolv månader var nettoomsättningen 37 939 MSEK jämfört med 37 460 MSEK för helåret 1999.

RESULTAT

På grund av normalt starka säsongvariationer var resultatet efter finansnetto negativt och uppgick till –140 (–63) MSEK. I det jämförande resultatet från föregående år ingår försäljning av Neptun Maritime som gav ett resultat på 95 MSEK.

Från och med första kvartalet 2000 har NCC valt att särredovisa den under förra året inrättade BOT-enheten (Build-Operate and Transfer), som en separat enhet inom NCC Anläggning. Resultatet för BOT-verksamheten under

januari–mars var –40 MSEK, vilket främst förklaras av att A-train (Arlanda Express) befinner sig i en inkörningsfas. Inom övrig kärnverksamhet, byggverksamheten och fastighetsverksamheten var däremot resultatet bättre än föregående år och för rullande tolv månader var resultatet efter finansnetto 1 174 MSEK jämfört med 1 251 MSEK för helåret 1999.

RESULTAT PER AKTIE

Resultatet efter full skatt uppgick till –96 (–47) MSEK, vilket motsvarar –0,90 (–0,40) SEK per aktie. För rullande tolv månader var resultatet per aktie 7,28 SEK jämfört med 7,70 för helåret 1999.

RÄNTABILITET

Räntabiliteten på sysselsatt kapital var för rullande tolv månader 9 procent jämfört med 10 procent för helåret 1999.

Räntabiliteten på eget kapital var för rullande tolv månader 8 procent jämfört med 9 procent för helåret 1999.

INVESTERINGAR

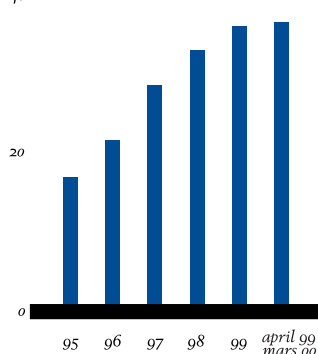
Koncernens bruttoinvesteringar i fastigheter uppgick till 1 142 (891) MSEK, varav utvecklingsprojekt svarade för 833 (625) MSEK. Koncernens övriga bruttoinvesteringar i anläggningstillgångar uppgick till 415 (1 441) MSEK. De minskade anläggningsinvesteringarna förklaras främst av förvärvet av Superfos Construction som gjordes första kvartalet 1999.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet, före finansiering, uppgick till –0,1 (–2,3) Mdr SEK. Förbättringen förklaras av lägre investeringar och ökad

NETTOOMSÄTTNING

MDR SEK

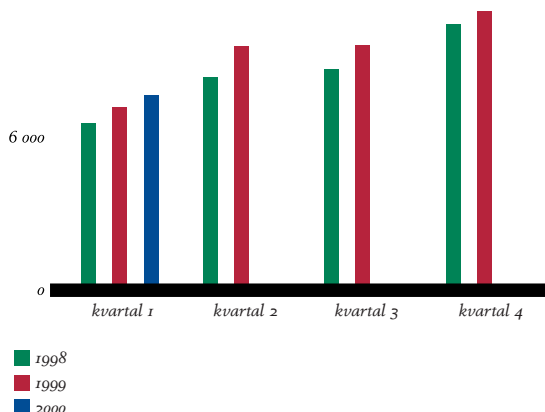


Tillväxten har i genomsnitt varit 20% per år. Dotterbolagen ingår från förvärvstidpunkten.

NETTOOMSÄTTNING

PER KVARTAL, MDR SEK

12 000



Nettoomsättningen ökade med 7 procent första kvartalet, i den svenska verksamheten var ökningen 9 procent.

försäljning av fastigheter. Den normalt negativa säsongsmässiga effekten i byggverksamheten under första kvartalet har blivit mindre.

FINANSIERING OCH LIKVIDITET

NCCs nettolåneskuld (räntebärande skulder – likvida tillgångar – räntebärande fordringar) uppgick den 31 mars till 5 331 (5 869) MSEK. Per 31 december 1999 uppgick nettolåneskulden till 5 296 MSEK.

Medelräntan i låneportföljen, exklusive pensionsskuld, uppgick den 31 mars till 5,3 (5,5) procent. Den genomsnittliga räntebindningstiden var den 31 mars 2,2 (1,7) år.

SOLIDITET OCH SKULDSÄTTNINGSGRAD

Soliditeten uppgick till 34 (34) procent. I början av år 2000 sänkte NCC soliditetsmålet från 35 till 30 procent. Efter den av bolagsstämman beslutade extra utdelningen är soliditeten cirka 30 procent, baserat på balansräkning 31 mars. Skuldsättningsgraden (nettolåneskuld dividerad med eget kapital inklusive minoritetsandelar) uppgick den 31 mars till 0,6 jämfört med 0,5 vid årsskiftet.

PERSONAL

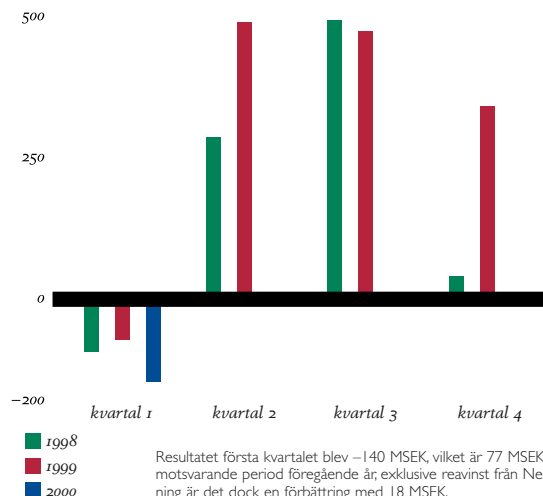
Medelantalet anställda i NCC-koncernen under januari–mars 2000 uppgick till 21 403 (20 898) personer.

BYGGMARKNADEN

Den nordiska byggmarknaden väntas bli något bättre under år 2000. De svenska och finska marknaderna uppvisar störst tillväxttakt, främst inom bostads- och övrigt husbyggande. NCC räknar med att öka produktionsvolymen mer än vad

RESULTAT EFTER FINANSNETTO

MSEK



Resultatet första kvartalet blev -140 MSEK, vilket är 77 MSEK sämre än motsvarande period föregående år, exklusive reavinst från Neptunförsäljning är det dock en förbättring med 18 MSEK.

marknaden växer under år 2000. Detta beror på att koncernens verksamhet har sin tyngdpunkt på de starkt växande svenska och finska marknaderna. NCC är väl positionerat inom den växande husmarknaden och har genom inrättandet av specialiserade bostadsenheter i Norge, Finland och Danmark stärkt marknadspositionerna på de växande bostadsmarknaderna.

NCCs BYGGVERKSAMHET

Orderingången för NCCs byggverksamhet (Affärsområdena Anläggning exklusive BOT, Bostad, Hus och Industri) ökade med 13 procent och uppgick till 9,2 (8,1) Mdr SEK. På rullande tolv månader uppgick orderingången till 37,2 jämfört med 36,2 Mdr SEK för helåret 1999.

I den svenska verksamheten minskade orderingången januari–mars med 3 procent. Förändringen förklaras främst av periodförskjutningen av igångsättning av projekt inom affärsområde Bostad och en nedgång för NCC Anläggning som hade ett starkt första kvartal 1999. Av den totala orderingången utgörs cirka 52 (44) procent av verksamhet utanför Sverige. Därmed har NCC för första gången mer än hälften av sin orderingång från utlandet. Detta återspeglar koncernens snabba expansion i övriga Norden och Östersjöområdet.

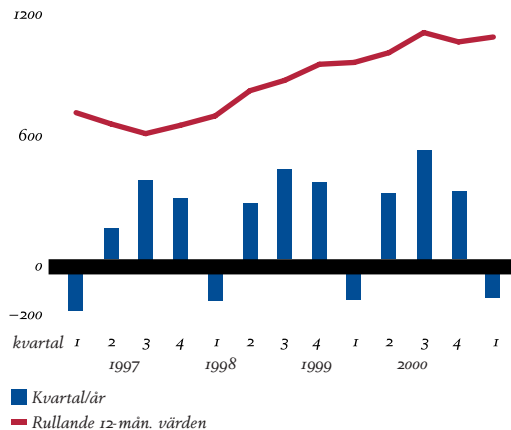
Nettoomsättningen ökade med 8 procent och uppgick till 7,2 (6,6) Mdr SEK, varav 44 (45) procent hänförs till verksamhet utanför Sverige.

I Finland har ett affärsområde Bostad formats med egna produktionsresurser. Jämförelsesiffror för föregående år har ändrats med 0,1 Mdr SEK i nettoomsättning och 8 MSEK i resultat som flyttats från NCC Hus till NCC Bostad.

Resultatet efter finansnetto uppgick till -119 (-127)

RESULTAT EFTER FINANSNETTO

BYGGVERKSAMHETEN, PROFORMA INKL. SUPERFOS
MSEK



Resultatet efter finansnetto för rullande tolv månader i byggverksamheten uppgick till 1 093 MSEK jämfört med 1 085 MSEK för helåret 1999.

MSEK. Resultatet är bättre än föregående år beroende på bättre marginaler i den växande bostadsverksamheten.

Rörelsemarginalen i byggverksamheten (rörelseresultat efter avskrivningar i procent av nettoomsättning) var för rullande tolv månader 3,0 procent, jämfört med 2,9 procent för helåret 1999. Nettomarginalen (resultat efter finansnetto i procent av nettoomsättning) uppgick för rullande tolv månader till 3,0 procent, jämfört med 3,1 procent för helåret 1999.

NCC ANLÄGGNING

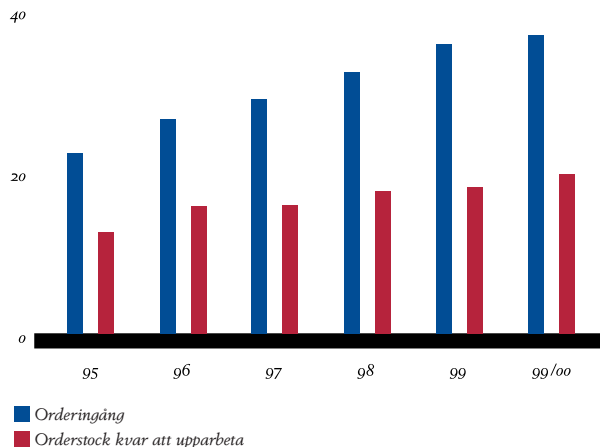
Orderingången för Affärsområde Anläggning uppgick till 2 389 (2 795) MSEK, en minskning med 15 procent. Förändringen beror främst på lägre orderingång i Sverige och Danmark.

Nettoomsättningen minskade med 10 procent till 1 883 (2 090) MSEK. Minskningen beror främst på nedgången på den norska anläggningsmarknaden.

Affärsområdets resultat efter finansnetto var -73 (-63) MSEK. Affärsområde Anläggning består av dels en byggverksamhet, dels en under förra året upprättad BOT-verksamhet (Build-Operate and Transfer).

ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK

BYGGVERKSAMHETEN, MDR SEK



Orderingången i Byggsamheten ökade med 13 procent under första kvartalet 2000 jämfört med motsvarande period föregående år.

Resultat efter finansnetto i byggverksamheten förbättrades till -33 (-63) MSEK. Resultatet i BOT-verksamheten var -40 MSEK.

NCC har valt att från och med det första kvartalet 2000 särredovisa BOT-enheten, som sedan årsskiftet har ansvaret för NCCs engagemang i A-train (Arlanda Express).

Snabbågsförbindelsen till Arlanda är ett av de största infrastrukturprojekten i Sverige i modern tid. NCC äger 44 procent i det bolag, A-train AB, som har koncession att driva trafiken de närmaste 44 åren. Förbindelsen invigdes hösten 1999 och antalet passagerare har vid vissa tidpunkter nått 9 000 per dygn. Passagerartillströmningen ökar successivt. Snittet per dygn ligger dock fortfarande under den nivå, cirka 10 000 passagerare per dygn, som krävs för att trafiken ska visa positivt resultat. A-train befinner sig i en inkörningsfas och verksamheten har under det första kvartalet belastat NCCs resultat med -35 MSEK.

Inledningen av driften bekräftar tendenser från liknande projekt (till exempel Heathrow Express i London) att det kan dröja något år innan resultatet blir positivt. NCCs bedömning är att Arlanda Express blir en mycket god affär.

BYGGVERKSAMHETEN

MSEK	Orderingång		Orderstock kvar att upparbeta		Nettoomsättning		Resultat efter finansnetto		Rörelsemarginal %		Nettomarginal %	
	jan-mar		31 mar		jan-mar		jan-mar		apr 99- jan-dec		apr 99- jan-dec	
	2000	1999	2000	1999	2000	1999	2000	1999	mar 00	1999	mar 00	1999
Anläggning	2 389	2 795	6 033	7 330	1 883	2 090	-33	-63	1,5	1,2	2,1	1,8
Bostad ¹⁾	1 789	826	4 776	2 786	1 105	647	32	-1	4,9	4,4	4,0	3,7
Hus ¹⁾	4 877	4 123	9 784	9 372	3 991	3 681	-9	31	1,1	1,3	1,4	1,7
Industri	678	686	55	118	652	567	-109	-94	10,2	10,6	8,9	9,4
Elimineringar	-583	-364			-469	-364						
Byggsamheten	9 150	8 066	20 648	19 606	7 162	6 621	-119	-127	3,0	2,9	3,0	3,1

1) Jämförelsesiffror för föregående år har ändrats med 0,1 Mdr SEK i nettoomsättning och 8 MSEK i resultat som flyttats från NCC Hus till NCC Bostad.

I december 1999 ingick NCC överenskommelse om att förvärva drygt 25 procent av Polens tredje största vägbyggnadsföretag, PRInz. Under det första kvartalet i år har NCC Polska uppnått överenskommelse om köp av ytterligare cirka 21 procent av aktierna och ambitionen är att ytterligare öka ägandet. Förvärvet är ett viktigt steg i strategin att utveckla NCCs anläggningsverksamhet i Polen.

Efter due diligence under våren genomförs nu förvärvet av norska Statkraft Anlegg AS. Förvärvet är strategiskt och innebär att NCC Anläggning ytterligare ökar sin specialisering med stärkt kompetens inom underjordsarbeten.

NCC BOSTAD

Orderingången i NCC Bostad mer än fördubblades och uppgick till 1 789 (826) MSEK. Ökningen hänförs främst till den tyska verksamheten, där ett antal större projekt inkommit under första kvartalet.

Per den 31 mars hade produktion av 420 (319) bostäder påbörjats. Samtidigt förfogade NCC Bostad över cirka 14 650 (13 630) byggrätter, en ökning med cirka 800 byggrätter från årsskiftet. Cirka 8 600 (9 000) av affärsområdets byggrätter finns i Sverige, varav 47 procent i Stockholmsområdet.

Nettoomsättningen ökade med 71 procent till 1 105 (647) MSEK. Volymökning har skett på samtliga marknader där affärsområdet finns representerat.

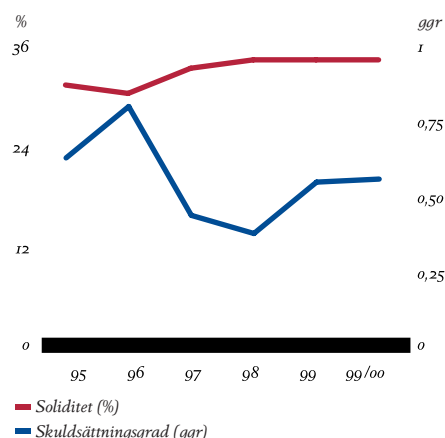
Affärsområdets resultat efter finansnetto förbättrades till 32 (–1) MSEK. Ökningen beror främst på den högre volym och bättre marginaler i den svenska verksamheten samt att verksamhet överflyttas från NCC Hus till NCC Bostad.

I Sverige har den nya regionorganisationen börjat få genomslag med ökande lönsamhet som följd. Det i Danmark förvärvade bolaget Bülow & Nielsen har under perioden januari–mars givit ett positivt resultattillskott före förvärvskostnader. Förvärvet utvecklas enligt förväntan.

NCC HUS

Orderingången för NCC Hus ökade med 18 procent till 4 877 (4 123) MSEK. Ökningen hänförs främst till den svenska verksamheten.

SKULDSÄTTNINGSGRAD OCH SOLIDITET



Soliditeten, summan av synligt eget kapital och minoritetsandelar i procent av eget kapital, uppgick till 34 procent, vilket är oförändrat jämfört med föregående år.

Nettoomsättningen ökade med 8 procent till 3 991 (3 681) MSEK, och steg främst i Sverige och i Danmark.

Resultatet efter finansnetto uppgick till –9 (31) MSEK. Förändringen beror främst på lägre marginaler i den svenska verksamheten.

Den nordiska husmarknaden väntas i år öka med cirka 3 procent. Den kraftfullaste ökningen förväntas på de svenska och finska marknaderna som står för cirka 75 procent av affärsområdets verksamhet.

NCC Hus arbetar med att fokusera verksamheten på segment med högre lönsamhet och en rad åtgärder har genomförts för att öka kostnadseffektiviteten. Ett led i ökad specialisering och effektivisering är den nya organisationsstruktur som införts. Den traditionella strukturen har ändrats så att olika yrkesroller i dag har tydligare ansvarsfördelning mellan produktion och marknad. Detta ökar kompetensen både i själva byggandet samt i att skapa och välja nya affärer. Åtgärdsprogrammet väntas få fullt genomslag under andra halvan av året.

NCC INDUSTRI

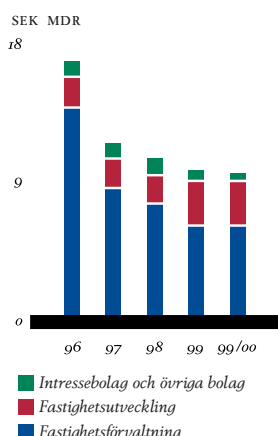
Nettoomsättningen ökade med 15 procent till 652 (567) MSEK. Volymökningen beror främst på uppgång i Danmark

BYGGINVESTERINGAR I NORDEN 1998, PROGNOSE FÖR 1999 OCH 2000

Utfall 1998 Mdr Prognos 1999, 2000	Sverige			Danmark			Finland			Norge			Norden		
	1998	1999	2000	1998	1999	2000	1998	1999	2000	1998	1999	2000	1998	1999	2000
Bostadsbyggande	26	20 %	15 %	44	–1 %	–4 %	39	7 %	7 %	33	–6 %	4 %	140	3 %	5 %
Övrigt husbyggande	46	5 %	6 %	38	–1 %	–2 %	39	5 %	4 %	48	–7 %	–1 %	171	0 %	2 %
Väg- och anläggning	32	–7 %	0 %	31	–12 %	–18 %	19	2 %	2 %	28	–8 %	–7 %	110	–5 %	–6 %
Summa	105	5 %	6 %	113	–4 %	–7 %	97	6 %	5 %	109	–7 %	0 %	421	0 %	1 %

Källa: Sveriges Byggindustrier november 1999/februari 2000

BOKFÖRT VÄRDE FASTIGHETSBESTÅND



som en följd av förvärvet av GH Beton samt etablering av industrikonceptet i Norge och Baltikum.

Resultatet efter finansnetto uppgick till -109 (-94) MSEK. Resultatförändringen beror främst på att föregående år innehöll vinster från avyttring av vissa mindre verksamheter på tillsammans 10 MSEK.

NCC Industri är det affärsområde i koncernen som i störst utsträckning påverkas av säsongsmässiga variationer. Genom förvärvet av Superfos Construction under 1999 har mönstret ytterligare förstärkts. Det första kvartalet präglas säsongsmässigt av låg aktivitet, vilket återspeglas i volym och resultat.

FASTIGHETSMARKNADEN

Den svenska ekonomin är för närvarande inne i en stark konjunktur med mycket goda förutsättningar för fastighetsutveckling. Fastighetsbranschen som helhet gynnas av det relativt låga ränteläget och uppsvinget på hyresmarknaden. I centrala Stockholm har hyresnivån stigit med i snitt 10 procent det senaste året. Det är i dag svårt att finna lediga lokaler i Stockholm City och vakanserna ligger på en mycket låg nivå, 1-3 procent.

Direktavkastningskraven på kommersiella fastigheter i bästa läge i Stockholm ligger i dag på cirka 6,0 procent eller strax under, medan motsvarande siffra för Göteborg och Malmö är 6,25 procent.

I övriga Norden är Helsingfors en snabbt växande region. Efterfrågan på kommersiella lokaler är stark och vakansgraden har successivt sjunkit till under 2 procent. Hyresnivåerna är stigande trots en omfattande nyproduktion.

I Köpenhamn råder stark efterfrågan på kontorslokaler vilket lett till omfattande nyproduktion. Vakansgraden för kontor i centrala Köpenhamn är i nuläget 2-3 procent. Direktavkastningen är cirka 6 procent.

NCC FASTIGHETER

MSEK	jan-mar 2000	jan-mar 1999	jan-dec 1999
Resultat efter finansnetto av			
- Fastighetsutveckling	-13	-1	99
- Försäljning förvaltningsfastigheter	99	34	98
- Fastighetsförvaltning	25	36	216
Summa NCC Fastigheter	111	69	413

I Oslo har en viss stagnation skett på hyresmarknaden även om hyrorna i absoluta topplägen fortsatt att öka.

I Polen har utbudet av moderna kontorslokaler ökat vilket inneburit att hyresnivåerna normaliserats. Fortfarande råder det dock brist på högkvalitativa kontorsfastigheter i landet.

I Bryssel, Berlin, Düsseldorf och Budapest har NCC Fastigheter pågående projekt. Marknadsförutsättningarna för fastighetsutveckling är för närvarande gynnsamma.

NCC FASTIGHETER

Omsättningen uppgick till 197 (245) MSEK.

Resultat efter finansnetto uppgick sammanlagt till 111 (69) MSEK. Förbättringen beror främst på försäljning av Vasaterminalen, som gav ett resultat på 114 MSEK.

Försäljningsvolymen inom *fastighetsutveckling* uppgick till 165 (95) MSEK, med ett resultat på -13 (-1) MSEK. Under första kvartalet har endast ett fåtal projekt sålts. Under resten av året väntas försäljningsaktiviteten öka och ge ett betydande positivt resultat.

Den pågående aktiviteten inom projektutvecklingen är stor. Byggstartade projekt uppgick per den 31 mars till 4,7 Mdr SEK och omfattar cirka 267 000 kvadratmeter. Nedlagda kostnader hittills i projekten uppgår till 41 procent samtidigt som uthyrningsgraden är 57 procent. Den totala projektportföljen av byggstartade och planerade projekt uppgår till 12,7 Mdr SEK.

NCC fortsätter att minska sitt förvaldade fastighetsbestånd. Anpassningen sker successivt i takt med marknadsförutsättningarna. NCCs framtida förvaldade fastighetsbestånd kommer att vara koncentrerat till ett fåtal stora expansiva orter i Sverige samt undantagsvis till de övriga tre nordiska huvudstäderna. Inriktningen är att ha en hög omsättningshastighet i beståndet.

Omorienteringen enligt den nya strategin kan åskådliggöras genom förändring i bokfört värde av det förvaldade fastighetsbeståndet (se diagram). Kapital bundet i förvaltning har minskat och projektutveckling ökat.

Under januari-mars 2000 har hel- och delägda *förvaltningsfastigheter* för 1 001 MSEK sålts med ett resultat på sammanlagt 99 (34) MSEK. Det bokförda värdet på förvaltnings-

fastigheter var den 31 mars 5 557 MSEK. Efter rapporteringsperiodens utgång har förvaltningsfastigheter för ytterligare 311 MSEK sålts med ett resultat på 10 MSEK. Inklusive avtalade försäljningar, som ej är genomförda, blir det bokförda värdet på fastigheter i förvaltning cirka 5,3 Mdr SEK.

Hyresintäkterna minskade under januari–mars till 157 (187) MSEK. Driftnettot uppgick till 101 (122) MSEK, och den synliga direktavkastningen var 7,2 (6,6) procent. Resultat efter finansnetto av *fastighetsförvaltningen* minskade till 25 (36) MSEK. Förändringen beror främst på minskade hyresintäkter genom sålda fastigheter.

Vakansgraden i yta för fastighetsbeståndet uppgick per den 31 mars till 5 (6) procent.

OMFATTANDE IT-SATSNINGAR INOM NCC

Informationsteknologi blir en allt viktigare del i NCC-koncernen. De investeringar som gjorts i att tillämpa IT i den löpande verksamheten börjar ge resultat. Merparten av alla projekt är i dag integrerade i ett gemensamt nätverk med gemensam databas. Det skapar en obruten kedja från anbud till överlämnande där alla aktörer knyts samman. NCC arbetar även med att utveckla den elektroniska handeln.

Den interna effektiviteten höjs successivt genom ökad användning av IT i produktionen, till exempel styrning av entreprenadmaskiner. NCC bedriver även ett flertal IT-inriktade FoU-projekt med bland annat 3D-modellering i framför allt projekteringsfasen.

NCC har tillsammans med Ericsson utvecklat en systemlösning för intelligenta kontor och bostäder. LCS, Local Community System, är ett fastighetsnät som ger varje användare och fastighet fullständig flexibilitet för att lösa alla kommunikationsbehov. Varje användare har via bredband och individuella webbgöransnitt tillgång till höghastighetsinternet, trådlös skärm- och bildtelefoni, möjligheter till egna videokonferenser, Internet via mobiltelefon och mycket annat.

NCC Fastigheter har tillsammans med Fluidminds och Corporate Missions startat företaget Chaordia för att hyra ut flexibla arbetsplatser runt om i världen. Traditionella kontorshotell har funnits länge men detta är ett nytt svenskt koncept som riktar sig mot småföretagare som inser vikten av att arbeta i och tillhöra ett nätverk som Chaordia. Arbets-

MODERBOLAGET

Fakturerings i moderbolaget uppgick till 6 059 (5 607) MSEK. Resultat efter finansnetto uppgick till 115 (253) MSEK. Medelantalet anställda var 9 986 (9 213) personer.

NCCs ANDEL I SPPs ÖVERSKOTT

NCC-koncernens andel av SPP:s överskottsmedel är 1 020 MSEK. En stor del av tilldelningen kommer att påverka koncernens resultat under 2000. Omfattningen av effekten kommer att meddelas när slutlig instruktion lämnats av SPP.

NCC ABs ÅTERKÖP AV EGNA AKTIER

Under april månad har NCC återköpt 253 892 aktier av Serie B.

platserna fylls med den senast tekniken och den bästa servicen så att kunder som hyr kan fokusera på sin verksamhet. Chaordia ska erbjuda maximal flexibilitet i sina hyresavtal på ett sätt som den traditionella fastighetsbranschen haft svårt att göra. Kunden erbjuds ett smartcard som ger inträde till alla kontorshotell som Chaordia driver. En gemensam portal ska utvecklas som kan användas till erfarenhetsutbyte mellan företag inom Chaordia. Bolagets vision är att starta upp till 200 nya kontorshotell i ett 60-tal länder.

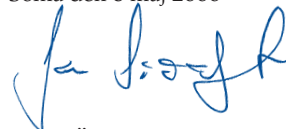
NCCs styrelse gav den 8 maj klartecken för start av Sveriges mest spektakulära IT-fastighet – Kista Science Tower. Projektet består av sex byggnader på totalt cirka 50 000 kvm där det högsta huset på runt 150 meter blir ett naturligt landmärke och symbol för vitaliteten hos hightech-företagen i Kista. Investeringen för NCCs del uppgår totalt till 1,5 Mdr SEK och utbyggnaden sker successivt efter marknadsförutsättningarna. Intresset från hyresgäster inom IT-sektorn är mycket stort. Totalt kommer 2 500 personer att ha sin arbetsplats i fastigheten.

Kista Science Tower är ett av flera projekt där NCCs strategiska samarbete med Ericsson visar på byggandet av det NCC kallar för "intelligenta hus". I Kista Science Tower ska Ericsson förse huset med ett fastighetsnät som NCC kommer att äga och driva. NCC blir på så vis både fastighetsägare och nätägare vilket innebär en roll som "service provider", det vill säga den som utvecklar, paketerar, levererar och administrerar kommunikationslösningen.

Denna rapport har inte varit föremål för särskild granskning av bolagets revisorer.

NCCs halvårsrapport publiceras den 17 augusti 2000.

Solna den 8 maj 2000



JAN SJÖQVIST

Verkställande direktör

RESULTATRÄKNING, MSEK	jan-mar 2000	jan-mar 1999	apr 99- mar 00	jan-dec 1999
Nettoomsättning ¹⁾	7 656	7 177	37 939	37 460
Kostnader för produktion och förvaltning	-7 050	-6 659	-33 837	-33 446
Bruttoresultat	606	518	4 102	4 014
Försäljnings- och administrationskostnader	-766	-665	-3 163	-3 062
Resultat av fastighetsförsäljning	2	28	137	163
Resultat från andelar i intresseföretag	-27	3	36	66
Resultat vid försäljning av koncernföretag		2	5	7
Resultat vid försäljning av intresseföretag	117	110	152	145
Omvärdering av fastigheter			31	31
Rörelseresultat	-68	-4	1 300	1 364
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	-9	17	125	151
Resultat från finansiella omsättningstillgångar	-4	34	174	212
Räntekostnader och liknande resultatposter	-59	-110	-425	-476
Resultat efter finansiella poster	-140	-63	1 174	1 251
Skatt på årets resultat ²⁾	42	16	-382	-408
Minoritetsintressen	2		-3	-5
Periodens resultat	-96	-47	789	838

1) Nettoomsättningen inom entreprenadrörelsen redovisas enligt principen för successiv vinstavräkning och motsvaras av årets upparbetade intäkter. Dessa intäkter redovisas i takt med att entreprenadprojekten inom bolaget successivt färdigställs. Inom fastighetsrörelsen motsvaras nettoomsättningen av hyresintäkter, räntebidrag mm. Inom övrig verksamhet motsvaras nettoomsättningen av årets fakturering.

2) I bokslutet beaktas beräknad full skatt.

BALANSRÄKNING, MSEK	31 mar 2000	31 mar 1999	31 dec 1999
Byggnader och mark	7 945	9 637	7 991
Pågående investeringar	2 124	1 025	1 958
Materiella och immateriella anläggningstillgångar	4 192	3 993	4 195
Aktier och andelar	969	1 776	1 354
Exploateringsfastigheter	1 817	1 169	1 870
Räntebärande fordringar	1 038	1 574	1 138
Räntefria fordringar	7 732	7 230	8 153
Likvida medel	2 453	2 343	2 371
Summa tillgångar	28 270	28 747	29 030
Eget kapital ¹⁾	9 668	9 645	9 795
Minoritetsintressen	15	24	30
Räntebärande skulder och avsättningar	8 822	9 786	8 803
Räntefria skulder och avsättningar	8 058	7 763	8 936
Ej upparbetad projektfakturerings	1 707	1 529	1 466
Summa eget kapital och skulder	28 270	28 747	29 030

1) Före beslutad utdelning om MSEK 1 193.

KASSAFLÖDEANALYS ENLIGT RR7 INDIREKT METOD, MSEK	jan-mar 2000	jan-mar 1999	jan-dec 1999
Från den löpande verksamheten	-69	285	1 511
Förändringar i rörelsekapital	-68	-901	-1 574
Investeringsverksamheten	23	-1 649	-542
Kassaflöde före finansiering	-114	-2 265	-605
Finansieringsverksamheten	196	1 473	-159
Periodens kassaflöde	82	-792	-764
Likvida tillgångar vid årets början	2 371	3 135	3 135
Likvida medel vid periodens slut	2 453	2 343	2 371

NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT PER AFFÄRS- OMRÅDE, MSEK	Nettoomsättning				Resultat efter finansnetto			
	jan-mar 2000	jan-mar 1999	apr 99- mar 00	jan-dec 1999	jan-mar 2000	jan-mar 1999	apr 99- mar 00	jan-dec 1999
Anläggning	1 883	2 090	12 082	12 289	-33	-63	246	216
Bostad ¹⁾	1 105	647	4 702	4 244	32	-1	190	157
Hus ¹⁾	3 991	3 681	17 239	16 929	-9	31	249	289
Industri	652	567	4 593	4 508	-109	-94	408	423
Elimineringar	-469	-364	-2 552	-2 447				
<i>Byggverksamheten</i>	<i>7 162</i>	<i>6 621</i>	<i>36 064</i>	<i>35 523</i>	<i>-119</i>	<i>-127</i>	<i>1 093</i>	<i>1 085</i>
Anläggning, BOT ²⁾					-40		-56	-16
Fastigheter	197	245	929	977	111	69	455	413
NVS (1999 avser Invest)	379	373	1 649	1 643	5	93	148	236
Förvärvskostnader ³⁾					-63	-52	-243	-232
Övrigt och elimineringar	-82	-62	-703	-683	-34	-46	-223	-235
<i>Koncernen</i>	<i>7 656</i>	<i>7 177</i>	<i>37 939</i>	<i>37 460</i>	<i>-140</i>	<i>-63</i>	<i>1 174</i>	<i>1 251</i>

1) Helårssiffror för 1999 har ändrats med 447 MSEK i nettoomsättning och 43 MSEK i resultat på grund av överflyttning av verksamhet från NCC Hus till NCC Bostad.

2) Från och med kvartal I 2000 särredovisas Anläggning BOT, som sedan årsskiftet 99/00 har ansvar för NCCs engagemang i A-train.

3) I förvärvskostnader ingår goodwillavskrivningar på förvärven av nordenbolagen och Siab samt ränta på köpeskillingen för nordenbolagen. Superfos ingår från 990101. Goodwillbeloppet per 000331 uppgår sammanlagt till 1 833 MSEK. Köpeskillingen för förvärven av nordenbolagen uppgick till 2 451 MSEK.

NYCKELTAL	jan-mar 2000	jan-mar 1999	apr 99- mar 00	jan-dec 1999
AKTIEDATA				
Synligt eget kapital, SEK per aktie	89,75	89,00	89,16	90,30
Resultat efter full skatt, SEK per aktie	-0,90	-0,40	7,28	7,70
Utdelning, SEK per aktie				11,00
Antal aktier vid periodens slut, milj	108,4	108,4	108,4	108,4
RELATIONSTAL				
Räntabilitet på synligt eget kapital efter full skatt, %			8	9
Räntabilitet på sysselsatt kapital %			9	10
Soliditet, %	34	34	34	34
Andel riskbärande kapital, %	36	35	36	36
BYGGVERKSAMHETEN				
Rörelsemarginal, %			3,0	2,9
Nettomarginal, %			3,0	3,1
FASTIGHETSVIRKSAMHETEN				
Vakansgrad yta vid periodens slut, %	5	6	5	6
Direktavkastning, synlig exkl. administrationskostnader, %	7,2	6,6		6,9

RESULTATRÄKNING, MSEK	för Byggverksamheten				för Fastighetsverksamheten			
	jan-mar 2000	jan-mar 1999	apr 99- mar 00	jan-dec 1999	jan-mar 2000	jan-mar 1999	apr 99- mar 00	jan-dec 1999
Nettoomsättning	7 162	6 621	36 064	35 523	197	245	929	977
Kostnader för produktion och förvaltning	-6 655	-6 204	-32 476	-32 025	-108	-133	-428	-453
Bruttoresultat	507	417	3 588	3 498	89	112	501	524
Försäljnings- och administrationskostnader	-627	-564	-2 585	-2 522	-42	-28	-167	-153
Resultat av fastighetsförsäljning	3		15	12	-3	28	120	151
Resultat från andelar i intresseföretag	4	1	66	63	4	10	11	17
Resultat vid försäljning av intresseföretag			-15	-15	117	16	149	48
Resultat vid försäljning av koncernföretag		2	3	5				
Omvärdering av fastigheter							31	31
Rörelseresultat	-113	-144	1 072	1 041	165	138	645	618
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	3	4	4	5	-17	7	-7	17
Resultat från finansiella omsättningstillgångar	43	46	243	246	6	8	28	30
Räntekostnader och liknande resultatposter	-52	-33	-226	-207	-43	-84	-211	-252
Resultat efter finansiella poster	-119	-127	1 093	1 085	111	69	455	413

BALANSRÄKNING, MSEK	för Byggverksamheten			för Fastighetsverksamheten		
	31 mar 2000	31 mar 1999	31 dec 1999	31 mar 2000	31 mar 1999	31 dec 1999
Förvaltningsfastigheter				5 557	7 428	5 834
Byggnader och mark	1 033	661	798	1 316	1 532	1 334
Pågående investeringar	74	36	90	2 047	989	1 892
Materiella och immateriella anläggningstillgångar	2 015	1 753	2 110	18	20	20
Aktier och andelar	220	244	289	373	1 227	720
Exploateringsfastigheter	1 823	1 169	1 850			
Räntebärande fordringar	997	748	379	241	90	136
Räntefria fordringar	6 907	6 154	7 821	924	1 066	737
Likvida medel	3 156	4 027	4 749	164	300	407
Summa tillgångar	16 225	14 792	18 086	10 640	12 652	11 080
Eget kapital	4 124	3 915	4 080	3 546	5 765	3 476
Minoritetsintressen	14	13	30		11	
Räntebärande skulder och avsättningar	3 564	3 353	4 381	6 027	5 749	6 335
Räntefria skulder och avsättningar	6 954	6 106	8 228	1 067	1 127	1 269
Ej upparbetad projektfakturering	1 569	1 405	1 367			
Summa eget kapital och skulder	16 225	14 792	18 086	10 640	12 652	11 080

B

SVERIGE
PORTO
BETALT

"Jag har alltid drömt om att kunna ta båten till jobbet direkt från min egen brygga. Det kan jag nästa sommar när jag flyttar till Gåshaga på Lidingö. Det blir visserligen lite längre, men vad gör det när jag kan fiska abborre från balkongen."



NCC AB, 170 80 Solna. Tfn 08-655 20 00. Fax 08-85 77 75
www.ncc.se