

Förslag till utdelning av aktierna i HoldCo Residential 1 AB (publ) ("Housing") till aktieägarna i NCC Aktiebolag (publ) ("NCC")

Informationsbroschyr till NCC:s aktieägare inför beslut om utdelning av aktierna i Housing på årsstämman den 12 april 2016

Denna informationsbroschyr är inte ett prospekt utan ett beslutsunderlag till NCC:s aktieägare avseende styrelsens föreslagna utdelning av aktierna i det helägda dotterbolaget Housing till aktieägarna i NCC. Förutsatt att beslut fattas om utdelning i enlighet med styrelsens förslag på årsstämman i NCC den 12 april 2016 behöver du som aktieägare i NCC inte vidta några åtgärder för att erhålla aktier i Housing, utöver att vara registrerad som aktieägare (direktregistrerad eller genom förvaltare) på avstämningsdagen för utdelningen. Ett prospekt kommer att offentliggöras innan Housings aktier noteras på Nasdaq Stockholm, förutsatt att årsstämman beslutat om utdelning i enlighet med styrelsens förslag.

VIKTIG INFORMATION

NCC:s styrelse har föreslagit att aktieägarna vid årsstämman den 12 april 2016 fattar beslut att genom utdelning överföra samtliga aktier i Housing till aktieägarna i NCC. Denna informationsbroschyr är inte ett prospekt utan utgör enbart ett beslutsunderlag inför detta beslut. Informationsbroschyren tillhandahålls på svenska och engelska på NCC:s hemsida, www.ncc.se. I händelse av att versionerna inte överensstämmer äger den svenska versionen företräde. För definitioner av vissa begrepp som används i informationsbroschyren, se avsnittet "*Vissa definitioner*" nedan.

För informationsbroschyren gäller svensk rätt. Tvist med anledning av informationsbroschyren och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol exklusivt.

Information till investerare i USA

Aktierna i Housing har inte registrerats och kommer inte att registreras enligt United States Securities Act från 1933 i dess nuvarande lydelse ("**U.S. Securities Act**") eller värdepapperslagstiftningen i någon delstat eller annan jurisdiktion i USA och får inte erbjudas, säljas eller på annat sätt överföras, direkt eller indirekt, i eller till USA, förutom enligt ett tillämpligt undantag från, eller genom en transaktion som inte omfattas av, registreringskraven i U.S. Securities Act och i enlighet med värdepapperslagstiftningen i relevant delstat eller annan jurisdiktion i USA. Det kommer inte att genomföras något erbjudande till allmänheten i USA. Aktierna i Housing har varken godkänts eller underkänts av amerikanska Securities and Exchange Commission, någon delstatlig värdepappersmyndighet eller annan myndighet i USA.

Framåtriktad information

Informationsbroschyren innehåller viss framåtriktad information som återspeglar NCC:s eller Housings aktuella syn på framtida händelser samt finansiell och operativ utveckling. Ord som "avser", "bedömer", "förväntar", "kan", "planerar", "uppskattar", "beräknar" och andra uttryck som innebär indikationer eller förutsägelser avseende framtida utveckling eller trender, och som inte hänför sig till historiska fakta, utgör framåtriktad information. Framåtriktad information är till sin natur förenad med såväl kända som okända risker och osäkerhetsfaktorer eftersom den är avhängig framtida händelser och omständigheter. Framåtriktad information utgör inte någon garanti avseende framtida resultat eller utveckling och verkligt utfall kan komma att väsentligen skilja sig från vad som uttalas i framåtriktad information, till exempel till följd av riskfaktorer som att Housings intjäningsförmåga är beroende av dess möjligheter att sälja bostäder till bland annat konsumenter på tillfredsställande villkor, att Housings verksamhet påverkas av projektrelaterade risker och Housings förmåga att förvärva byggrätter samt Housings förmåga att behålla motsvarande varumärkeskännetecken och position på marknaden som Housing hade som en del av NCC-koncernen.

Varken NCC eller Housing lämnar några utfästelser om att offentliggöra uppdateringar eller revideringar av framåtriktad information till följd av ny information, framtida händelser eller liknande omständigheter annat än vad som följer av tillämplig lagstiftning.

Riskfaktorer

Ett antal faktorer kan komma att påverka verksamheten i Housing. Risker finns både vad avser omständigheter som är hänförliga till Housing och sådana som saknar något specifikt samband med Housing, men som påverkar den bransch och marknad där Housing är verksam. Det är därför viktigt att inför en investering i Housing noggrant analysera de riskfaktorer som är väsentliga för bolagets framtida utveckling. En beskrivning av riskfaktorer av betydelse för Housing kommer att återfinnas i ett prospekt som kommer att offentliggöras innan Housings aktier noteras på Nasdaq Stockholm.

Bransch- och marknadsinformation

Denna informationsbroschyr innehåller bransch- och marknadsinformation som är sammanställd utifrån information från tredje man. Varken NCC eller Housing tar något ansvar för riktigheten i någon bransch- eller marknadsinformation som inkluderas i denna informationsbroschyr. Sådan information som kommer från tredje man har återgivits korrekt och såvitt NCC eller Housing kan känna till och förvissa sig om, genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörd tredje man, har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

Presentation av finansiell information

Viss finansiell och annan information som presenteras i denna informationsbroschyr har avrundats för att göra informationen lättillgänglig för läsaren. Följaktligen överensstämmer inte siffrorna i vissa kolumner exakt med angiven totalsumma. Ingen information i informationsbroschyren har granskats eller reviderats av revisor.

Innehåll

Bakgrund och motiv	2
Information om föreslagen utdelning	4
Kortfattad beskrivning av Housing	6
Finansiell information för Housing i sammandrag	10
Finansiell information i sammandrag för NCC exklusive Housing	12
Housings styrelse, koncernledning och revisor	15
Housings aktier och ägarförhållanden	19
Vissa skattefrågor i Sverige	20

Vissa definitioner

"Euroclear" avser Euroclear Sweden AB.

"Housing" avser HoldCo Residential 1 AB (publ), org.nr 556928-0380. HoldCo Residential 1 AB (publ) kommer inom kort att byta firma. Den nya firman avses att offentliggöras i anslutning till NCC:s årsstämma.

"Nasdaq Stockholm" avser Nasdaq Stockholm Aktiebolags huvudmarknad.

"NCC" avser, beroende på sammanhanget, NCC Aktiebolag (publ), org.nr 556034-5174, eller den koncern i vilken NCC Aktiebolag (publ) är moderbolag.

"NCC-koncernen" avser den koncern i vilken NCC Aktiebolag (publ) är moderbolag.

"SEK", **"EUR"** avser svenska kronor, euro; **"MSEK"** avser miljoner svenska kronor; och **"MDSEK"** avser miljarder svenska kronor.

Viktiga datum

6 april 2016	Avstämningsdag för deltagande i NCC:s årsstämma
6 april 2016	Sista dag för att anmäla deltagande i NCC:s årsstämma
12 april 2016	Årsstämma i NCC
Under 2016	Utdelningen av aktier i Housing verkställs

Anmälan till NCC:s årsstämma

Information om rätt att delta och hur anmälan ska ske till NCC:s årsstämma finns i kallelsen till årsstämman, vilken finns publicerad på NCC:s hemsida, www.ncc.se.



Bakgrund och motiv

I september 2015 gav NCC:s styrelse ledningen i uppdrag att analysera förutsättningarna för att skapa ett självständigt bostadsutvecklingsbolag med utgångspunkt i affärsområdet NCC Housing och dela ut bolaget (Housing) till NCC:s aktieägare. Analysen, som presenterades på kapitalmarknadsdagen i november 2015, visade att en uppdelning av NCC långsiktigt skapar aktieägarvärde samtidigt som den är möjlig att genomföra till en av styrelsen bedömd försvarbar kostnad.

Styrelsen har föreslagit att NCC:s årsstämma den 12 april 2016 ska besluta att genom utdelning överföra samtliga aktier i Housing till aktieägarna i NCC. Om årsstämman beslutar i enlighet med styrelsens förslag kommer utdelningen av Housing att genomföras under 2016. Avsikten är även att notera aktierna i Housing på Nasdaq Stockholm under 2016. För att möjliggöra en, för aktieägarna, skattemässigt fördelaktig utdelning enligt Lex Asea-reglerna har NCC:s huvudägare, Nordstjernan Aktiebolag, förbundit sig att minska sin röstandel till under 50 procent av rösterna i NCC (genom omstämpling av A-aktier till B-aktier) innan utdelningen verkställs.

Housing har varit ett eget affärsområde inom NCC sedan 2009 och har sedan dess utvecklats till en ledande bostadsutvecklare i norra Europa, vars omsättning växt från cirka 11 MDSEK till cirka 13 MDSEK mellan 2009 och 2015.

Uppdelningen av NCC-koncernen motiveras av att värdet för aktieägarna långsiktigt bedöms öka och större tillväxtpotentialer skapas samtidigt som komplexiteten som vanligtvis finns i stora koncerner bedöms minska. En uppdelning skapar även möjligheter till ökad specialisering av kundfokus då bostadsutvecklingsaffären främst riktar sig mot konsumenter till skillnad från övrig verksamhet inom NCC som riktar sig mot företag och offentlig verksamhet.

Uppdelningen möjliggör för Housing att som ett självständigt bolag ytterligare fokusera på att utveckla hållbara och prisvärda bostäder, effektivisera projektutvecklingsprocessen samt optimera sin position i värdekedjan. NCC får större möjligheter att använda det starka kassaflödet inom bygg- och anläggningsverksamheten till satsningar inom identifierade tillväxtsegment.

Styrelsen för NCC bedömer således att en utdelning och separat notering av Housing långsiktigt skapar mervärde för aktieägarna i NCC.

Solna den 18 mars 2016

NCC Aktiebolag (publ)
Styrelsen



Information om föreslagen utdelning

Beslut om utdelning

Förutsatt att årsstämman i NCC den 12 april 2016 beslutar, i enlighet med styrelsens förslag, att dela ut samtliga aktier i det helägda dotterbolaget Housing till aktieägarna i NCC har den som är registrerad som aktieägare i NCC på den av styrelsen i NCC fastställda avstämningsdagen för utdelning, rätt att för varje aktie i NCC erhålla en aktie av samma aktieslag i Housing. Aktierna i Housing delas ut till NCC:s aktieägare i proportion till varje enskild aktieägars innehav i NCC på den av styrelsen i NCC fastställda avstämningsdagen för utdelning, varvid för varje aktie av serie A i NCC erhålls en aktie av serie A i Housing och för varje aktie av serie B i NCC erhålls en aktie av serie B i Housing. Utöver att vara registrerad som aktieägare på avstämningsdagen för utdelningen (direktregistrerad eller genom förvaltare) behöver inga åtgärder vidtas för att erhålla aktier i Housing. Utdelningen väntas uppfylla kraven i enlighet med de så kallade Lex ASEA-reglerna rörande beskattning, se vidare avsnittet "Vissa skattefrågor i Sverige".

I tillägg till styrelsens förslag att dela ut aktierna i Housing, har styrelsen föreslagit att årsstämman beslutar om en kontant utdelning om tre kronor per aktie, med avstämningsdag för kontantutdelningen den 7 november 2016. Ytterligare information om styrelsens förslag avseende kontant utdelning återfinns i kallelsen till NCC:s årsstämma.

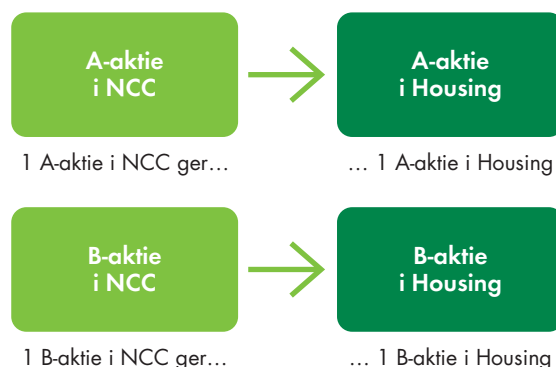
För att vara berättigad till utdelning av aktier i Housing respektive kontant utdelning krävs att du som aktieägare är införd som aktieägare i aktieboken på respektive avstämningsdag; det räcker alltså inte med att du är aktieägare på dagen för NCC:s årsstämma.

Utdelningsrelation

Aktierna i Housing avses att delas ut i enlighet med de så kallade Lex ASEA-reglerna, det vill säga i proportion till varje enskild aktieägars innehav i NCC på avstämningsdagen för utdelningen. För varje aktie av serie A i NCC erhålls en aktie av serie A i Housing och för varje aktie av serie B i NCC erhålls en aktie av serie B i Housing. Egna aktier som innehas av NCC på avstämningsdagen berättigar inte till utdelning. Samtliga aktier i Housing kommer att delas ut, förutsatt att årsstämman beslutar i

enlighet med styrelsens förslag. På bolagsstämma i Housing medför varje aktie av serie A tio röster och varje aktie av serie B en röst.

Exempel – Utdelning av aktier



Avstämningsdag

Styrelsen föreslår att årsstämman bemyndigar styrelsen att bestämma avstämningsdag hos Euroclear för utdelningen. Styrelsen i NCC har för avsikt att verkställa utdelningen av aktierna i Housing under 2016. Avstämningsdagen beräknas infalla i nära anslutning till notering av aktierna i Housing.

Omstämpling av aktier av serie A av Nordstjernan Aktiebolag

Nordstjernan Aktiebolag som är NCC:s största aktieägare har informerat NCC om att Nordstjernan Aktiebolag har förbundit sig att begära omstämpling av ett sådant antal aktier av serie A i NCC till aktier av serie B i NCC som krävs för att Nordstjernan Aktiebolag, efter omstämpling, ska ha en andel av det totala antalet röster i NCC som understiger 50 procent. Omstämplingen är en förutsättning för att utdelningen av aktierna i Housing ska uppfylla kraven i enlighet med de så kallade Lex ASEA-reglerna.

Erhållande av aktier

De som på avstämningsdagen för utdelningen är införda i den av Euroclear förda aktieboken över aktieägare i NCC erhåller utan åtgärd aktier i Housing. Aktierna i

Housing kommer att finnas tillgängliga på utdelningsberättigade aktieägares VP-konton (eller VP-konto som tillhör den som på annat sätt är berättigad till utdelning) två bankdagar efter avstämningsdagen. Därefter kommer Euroclear att sända ut en avi med uppgift om det antal aktier som finns registrerade på mottagarens VP-konto.

Förvaltarregistrerade innehav

De aktieägare som har sitt innehav i NCC förvaltarregistrerat hos bank eller annan förvaltare erhåller inga redovisningsuppgifter från Euroclear. Avisering kommer istället att ske enligt respektive förvaltares rutiner.

Notering av aktierna i Housing

Styrelsen för Housing avser att ansöka om notering av bolagets aktier av serie A respektive serie B på Nasdaq Stockholm. ISIN-koden för Housings aktie av serie A är SE0008091573. ISIN-koden för Housings aktie av serie B är SE0008091581. Inför noteringen kommer Housing att offentliggöra ett prospekt med ytterligare information om Housing. Housing har inte för avsikt att ansöka om upptagande till handel av bolagets aktier på någon annan börs eller marknadsplats än Nasdaq Stockholm. Vidare har Housing inte för avsikt att registrera aktierna enligt U.S. Securities Act eller annan utländsk motsvarighet,

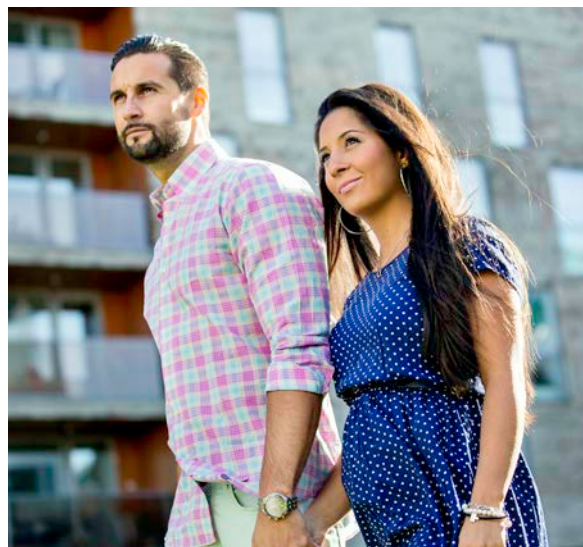
eller vidta några andra åtgärder som skulle kunna göra Housing till föremål för rapporteringskrav från SEC (United States Securities and Exchange Commission).

Rätt till utdelning

Aktierna i Housing medför rätt till utdelning för första gången på den avstämningsdag för utdelning som infaller närmast efter att utdelningen av aktierna i Housing har verkställts. Eventuell utdelning betalas ut efter beslut av bolagsstämman. Utbetalning av eventuell utdelning ombesörjs av Euroclear eller, i det fall aktierna är förvaltarregistrerade, i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Rätt till utdelning tillkommer den som på den av bolagsstämman fastställda avstämningsdagen för utdelningen var registrerad som ägare i den av Euroclear förda aktieboken.

Transaktionskostnader

NCC uppskattar att de totala kostnaderna direkt hänförliga till transaktionen kommer att uppgå till cirka 80 MSEK. Transaktionskostnaderna innefattar förberedelse och genomförande av utdelning och notering av aktierna i Housing, samt inkluderar stämpelskatt i samband med etablering av den koncern som ska delas ut.



Kortfattad beskrivning av Housing

Verksamheten i korthet

Housing är en ledande bostadsutvecklare i norra Europa och har sitt ursprung inom NCC och affärsområdet NCC Housing. Bolagets historik av bostads- och samhällsbyggande går tillbaka till 1930-talet. Genom egen bostadsutveckling och förvärv av företag har det som nu utgör Housing, under årtionden successivt byggt upp en omfattande erfarenhet och kunnande inom bostadsutveckling. Housing utvecklar och säljer prisvärda och hållbara bostäder till konsumenter och investerare på utvalda marknader i Sverige, Tyskland, Finland, Danmark, Norge, S:t Petersburg och Estland/Lettland. Housing verkar i storstadsregioner med en tydlig tillväxt och en stabil lokal arbetsmarknad som skapar efterfrågan på nya bostäder. Bolaget förädlar byggbar mark till

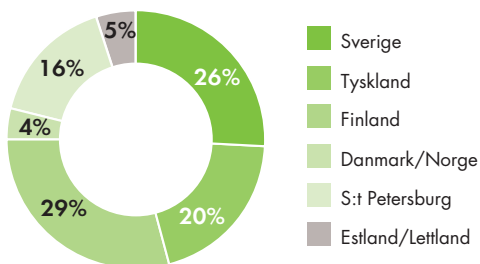
nya hållbara bostadsmiljöer, där boendet anpassas till såväl kundens önskemål och behov som områdets unika förutsättningar.

Housing erbjuder både flerbostadshus och småhus. Bolaget utvecklar bostäder åt konsumenter och investerare tillsammans med kommuner och andra aktörer, och kan härigenom bidra till att skapa nya levande stadsdelar.

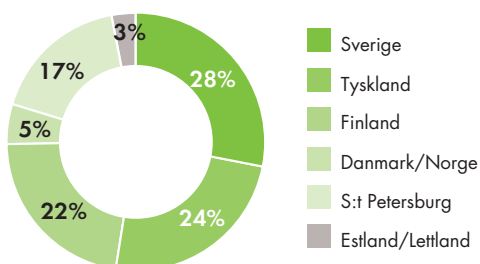
Housing blev ett eget affärsområde inom NCC år 2009 och har sedan dess byggstartat och sålt över 33 000 bostäder. Bostadsutvecklingsprojekt är vanligtvis komplexa och pågår ofta under en relativt lång tid. Bolagets fokus på bostadsutveckling i kombination med den geografiska spridningen möjliggör effektivt kompetensutnyttjande och resursoptimering genom hela värdekedjan från projektering av mark till färdigt boende.

Översikt av Housings verksamhet per 31 december 2015

Fördelning av byggrätter (totalt 29 100)



Fördelning av bostäder i pågående produktion (totalt 8 778)





Affärsidé

Housing utvecklar och säljer prisvärda och hållbara bostäder till konsumenter och investerare på utvalda marknader i Sverige, Tyskland, Finland, Danmark, Norge, S:t Petersburg och Estland/Lettland. Housing är aktivt i hela processen från markanskaffning till dess att bostaden är överlämnad till kund för att säkerställa kundfokus genom hela värdekedjan.

Strategi

Housing har en strategi som består både av vilken position bolaget ska ta på marknaden och hur den positionen ska uppnås. Housings strategi innefattar:

- fokus på prisvärda och hållbara bostäder i Sverige, Tyskland, Finland, Danmark, Norge, S:t Petersburg och Estland/Lettland;
- fokusera kapitalallokering till tillväxtregioner;
- växa och kapitalisera på Housings starka position på den tyska marknaden;
- behålla kostnadsledarskap i Tyskland och Estland/Lettland och samtidigt förbättra kostnadsläget på de nordiska marknaderna;
- öka grad av industrialisering och standardisering; och
- öka differentieringen genom stärkt kundfokus.

Styrkor och konkurrensfördelar

Housing har varit aktivt inom bostadsutveckling sedan 1930-talet och har sedan dess utvecklats till en av de ledande bostadsutvecklarna i norra Europa. Följande faktorer bedöms utgöra Housings styrkor och konkurrensfördelar:

- verksamt på marknader med långsiktiga, gynnsamma trender;
- starka marknadspositioner genom lokal kunskap;
- geografisk diversifiering möjliggör effektivare kapitalanvändning och minskad verksamhetsrisk;
- diversifierat erbjudande minskar risken i Housings affärsmodell;
- stabil tillväxt med god lönsamhet;
- attraktiv portfölj av byggrätter och projekt; och
- kundfokus ger fler nöjda kunder.





FINANSIELLA MÅL

För att förbereda Housing inför en notering på Nasdaq Stockholm har Housings styrelse antagit följande finansiella mål och utdelningspolicy.

Lönsamhetsmål

Housing ska ge god avkastning till aktieägarna under finansiell stabilitet. Avkastningen på sysselsatt kapital ska uppgå till 10–15 procent. Nivån på avkastningsmålet har tagits fram utifrån de marginaler och den omsättningshastighet på det sysselsatta kapitalet som olika delar i Housing-koncernen bedöms kunna prestera uthålligt samt det kapitalbehov som behövs med rådande verksamhetsinriktning.

Soliditet

För att säkerställa att avkastningsmålet inte nås genom finansiellt risktagande ska soliditeten uppgå till minst 30 procent.

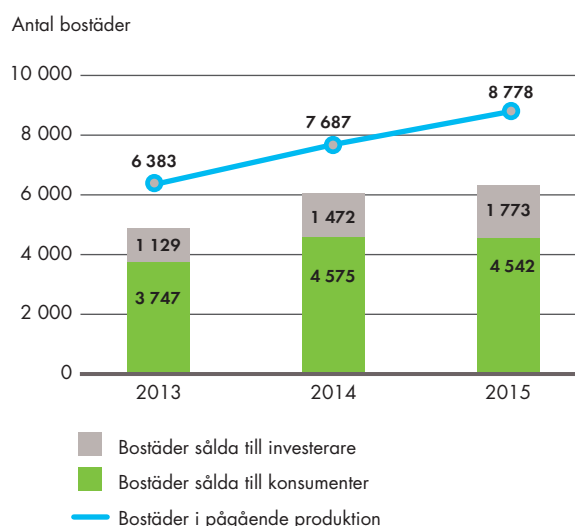
Utdelningspolicy

Housings utdelningspolicy är att minst 40 procent av årets resultat efter skatt ska delas ut till aktieägarna. Policyn syftar till att dels ge Housings aktieägare en god direktavkastning, dels ge Housing förutsättningar att investera i verksamheten och därmed skapa tillväxt med bibehållen finansiell stabilitet.

Projektportfölj

Översikt av genomförda projekt

Housing har lång erfarenhet av bostadsutveckling och bolaget har sedan 2009, när NCC Housing blev ett eget affärsområde inom NCC, sålt över 33 000 bostäder. I diagrammet nedan redovisas Housings sålda bostäder och bostäder i pågående produktion sedan 2013.



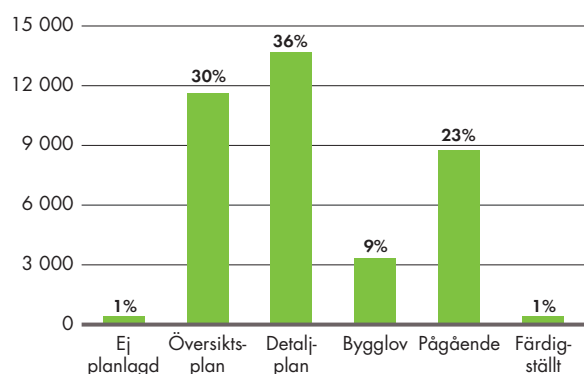
Översikt av aktuell projektportfölj

Housings aktuella projektportfölj består av exploateringsfastigheter, aktiverade utvecklingskostnader, pågående bostadsprojekt och färdigställda bostäder. Tillgång till mark och en god byggrättsportfölj utgör grunden för Housings verksamhet och ger möjlighet till långsiktig lönsamhet. Housing investerar kontinuerligt i mark för framtida produktion och för att säkerställa bolagets tillgång till mark där kunder vill bo. En byggrätt ger rätt att bebygga ett markområde. Housings totala byggrättsportfölj omfattar dels byggrätter som bolaget äger och som därmed återfinns i balansräkningen, dels byggrätter som bolaget har option på att förvärva alternativt som utgör nyttjanderätt till mark. De byggrätter som Housing har option på att förvärva eller som utgör nyttjanderätter är inte upptagna i bolagets balansräkning. Per den 31 december 2015 hade Housing 29 100 byggrätter totalt, varav 18 100 redovisades i balansräkningen.

Nedan redovisas de byggrätter, bostäder i produktion och färdigställda bostäder som återfinns i Housings balansräkning per den 31 december 2015.

Projektportfölj

Antal bostäder/byggrätter

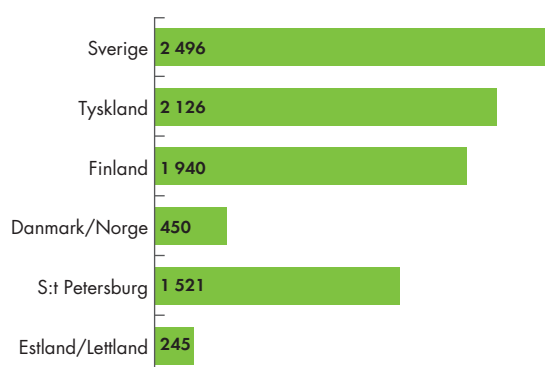


Av en total projektportfölj om cirka 38 300 byggrätter och byggstartade bostäder per den 31 december 2015 var cirka 68 procent långt fram i utvecklingsprocessen med färdigt bygglov eller detaljplan. Av den resterande delen av projektportföljen har den största delen en översiktsplan för bostadsbyggande. En stor del av värdeskapandet i bostadsutvecklingen ligger i att framgångsrikt driva detaljplanearbete och tillsammans med myndigheter skapa attraktiva boendemiljöer.

Housing har bostäder i pågående produktion i åtta länder, varav en majoritet återfinns i Sverige och Tyskland. Erbjudandet om bostäder riktar sig dels mot konsumenter, dels investerare. Per den 31 december 2015 var totalt 8 778 bostäder i pågående produktion, varav 6 432 bostäder riktade sig mot konsumenter och 2 346 bostäder mot investerare. Av bostäderna i produktion som riktar sig mot konsumenter var 60 procent sålda med en färdigställandegrad om 46 procent. Av bostäderna som riktar sig mot investerare var 94 procent sålda med en färdigställandegrad om 69 procent.

I diagrammet nedanför redovisas Housings bostäder i pågående produktion per segment per den 31 december 2015. Sett till försäljningsvärde utgör Sverige och Tyskland de största marknaderna.

Bostäder i pågående produktion (antal)



Marknadsöversikt

Marknaden för nybyggnation av bostäder i Sverige, Tyskland, Finland, Danmark och Norge uppskattades till cirka 68 MDEUR under 2014.¹⁾ I de länder som Housing verkar finns ett antal makroekonomiska, demografiska och regionala faktorer som har påverkat och kommer att påverka marknaden för nybyggnation av bostäder, bland annat förväntad tillväxt i BNP, sysselsättning, disponibel inkomst, räntenivåer samt demografiska faktorer såsom befolkningstillväxt och urbanisering. Framöver förväntas investeringar i nybyggnation av bostäder öka på flertalet av Housings marknader, där utvecklingen förväntas vara starkast i Sverige och Danmark.¹⁾

Underskottet av bostäder i större städer i norra Europa har påverkat såväl hyresnivåer som priser på bostadsrätter. Prisutvecklingen på bostäder på Housings marknader har under de senaste tio åren överlag varit positiv med undantag för åren under finanskrisen då priserna sjönk på flertalet marknader.²⁾ På landsbasis har prisutvecklingen varit starkast i Sverige och Norge medan prisutvecklingen har varit mer begränsad i Tyskland och Finland och även Danmark efter finanskrisen.²⁾

1) Euroconstruct, juni 2015.

2) Bank for International Settlements.

Finansiell information för Housing i sammandrag

Följande tabeller visar en sammanfattning av sammanslagen finansiell information för Housing för räkenskapsåren 2013–2015. Informationen är hämtad från Housings sammanslagna finansiella rapporter för räkenskapsåren 2013, 2014 och 2015. Utgångspunkten för den sammanslagna finansiella informationen i denna informationsbroschyr är den finansiella information som presenterats som rörelsesegmentet Housing i NCC:s koncernredovisningar för respektive räkenskapsår, dock med vissa justeringar. De fullständiga sammanslagna finansiella rapporterna kommer att offentliggöras i ett prospekt inför en notering av Housings aktier på Nasdaq Stockholm. De sammanslagna finansiella rapporterna kommer att upprättas i enlighet med IFRS och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, "Kompleterande redovisningsregler för koncerner".

Resultaträkning i sammandrag

MSEK	2015 Jan-dec	2014 Jan-dec	2013 Jan-dec
Nettoomsättning	13 070	10 226	9 196
Kostnader för produktion	-11 016	-8 717	-8 032
Bruttoresultat	2 054	1 508	1 165
Försäljnings- och administrationskostnader	-640	-564	-541
Övriga rörelsekostnader	-36	-2	
Rörelseresultat	1 377	942	623
Finansnetto	-345	-389	-356
Resultat efter finansiella poster	1 033	553	267
Skatt	-235	-81	-56
Periodens resultat	798	472	211

Balansräkning i sammandrag

MSEK	2015 31 dec	2014 31 dec	2013 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	773	654	510
Exploateringsfastigheter	4 737	6 092	6 333
Pågående bostadsprojekt	7 043	6 361	5 426
Färdigställda bostäder	599	867	1 074
Omsättningstillgångar	1 769	1 302	1 095
Likvida medel	585	463	391
SUMMA TILLGÅNGAR	15 506	15 739	14 829
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4 732	338	545
Långfristiga skulder	2 877	1 942	1 335
Kortfristiga skulder	7 896	13 459	12 949
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	15 506	15 739	14 829

Kassaflöde i sammandrag

MSEK	2015 Jan-dec	2014 Jan-dec	2013 Jan-dec
Resultat efter finansiella poster	1 033	553	267
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	52	48	27
Betald skatt	-125	-91	-127
Försäljningar av bostadsprojekt	10 075	8 840	7 210
Investeringar i bostadsprojekt	-9 842	-9 694	-7 959
Övriga förändringar i rörelsekapital	258	250	911
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 450	-94	328
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-13	-53	-34
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 301	231	-308
Periodens kassaflöde	136	84	-13

Nyckeltal

MSEK (om inget annat anges)	2015 Jan-dec	2014 Jan-dec	2013 Jan-dec
Avkastning på sysselsatt kapital, % ¹⁾	12,5	8,4	6,0
Soliditet, %	30,5	2,1	3,7
Sysselsatt kapital vid periodens slut	9 811	10 688	9 978
Nettolåneskuld	4 216	9 600	8 826

1) Beräkningarna är baserade på ett 12-månaders snitt.

Definitioner*Avkastning på sysselsatt kapital*

Resultatet efter finansnetto inklusive resultat från andelar i intressebolag med återläggning av räntekostnader i procent av genomsnittligt sysselsatt kapital.

Nettolåneskuld

Räntebärande skulder och avsättningar minus räntebärande tillgångar inklusive likvida medel.

Sysselsatt kapital

Balansomslutningen minskad med icke räntebärande skulder, inklusive uppskjutna skatteskulder. Genomsnittligt sysselsatt kapital beräknas som medeltalet av värdena den 1 januari, 31 mars, 30 juni, 30 september och 31 december.

Soliditet

Summan av eget kapital i procent av summa tillgångar.

Finansiering

Den föreslagna utdelningen av aktierna i Housing kräver godkännande från långivarna i NCC:s nuvarande bankfinansiering, vilket erhållits. NCC har förhandlat med de huvudsakliga bankerna i den nuvarande finansieringen. En ny och för Housing-koncernen tillfredsställande finansiering har säkerställts. Finansieringen för Housing-koncernen omfattar en revolverande femårig kreditfacilitet och tidsbundna lån på fyra respektive fem år.

Finansiell information i sammandrag för NCC exklusive Housing

Nedan och på de nästkommande sidorna redovisas en resultatöversikt, balansräkning, kassaflöde och nyckeltal för NCC för räkenskapsåret 2015, sammanslagen finansiell information för Housing för räkenskapsåret 2015 samt skillnaden mellan räkenskaperna för NCC och den sammanslagna finansiella informationen för Housing. Utgångspunkten för den sammanslagna finansiella informationen i denna informationsbroschyr är den finansiella information som presenterats som rörelsesegmentet Housing i NCC:s koncernredovisningar för respektive räkenskapsår, dock med vissa justeringar. De sammanslagna finansiella rapporterna för Housing kommer att upprättas i enlighet med IFRS och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, "Kompletterande redovisningsregler för koncerner".

Informationen i tabellerna som presenteras nedan och på de nästkommande sidorna är inte upprättad i enlighet med IFRS och är inte nödvändigtvis jämförbar med likartade beräkningar i andra bolag och har vissa begränsningar som analysverktyg.

Resultaträkning i sammandrag

MSEK	NCC 2015	Housing 2015	NCC 2015 exklusive Housing
Nettoomsättning ¹⁾	62 495	13 070	53 116
Kostnader för produktion ^{1), 2)}	-56 009	-11 016	-48 676
Bruttoresultat	6 486	2 054	4 439
Övriga rörelseintäkter/rörelsekostnader	-3 447	-676	-2 771
Rörelseresultat^{2), 3)}	3 039	1 377	1 669
Finansnetto	-383	-345	-39
Resultat efter finansiella poster	2 656	1 033	1 630
Skatt	-536	-235	-302
Periodens resultat	2 120	798	1 329

1) Nettoomsättningen och kostnader för produktion i NCC exklusive Housing har ökat med 3,7 MDSEK i och med att omsättningen mot Housing blir extern istället för intern.

2) Bruttoresultatet och rörelseresultat har ökat med 7 MSEK i NCC exklusive Housing på grund av återföring av internvinstelimering mellan NCC exklusive Housing och Housing.

3) Rapporteringen av pensioner enligt IAS19 har medfört ett positivt resultat för Housing om 9 MSEK. Detta har tidigare rapporterats inom NCC-koncernen i "Övrigt och eliminerings".

Balansräkning i sammandrag

MSEK	NCC 31 dec 2015	Housing 31 dec 2015	NCC 31 dec 2015 exklusive Housing
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	2 231	84	2 147
Materiella anläggningstillgångar	3 243	111	3 131
Finansiella anläggningstillgångar ¹⁾	962	578	545
Summa anläggningstillgångar	6 435	773	5 824
Omsättningstillgångar			
Fastighetsprojekt	4 430		4 430
Bostadsprojekt ²⁾	12 288	12 378	
Kundfordringar ²⁾	7 083	623	6 613
Andra omsättningstillgångar ²⁾	4 799	1 145	5 040
Likvida medel	4 367	585	3 782
Summa omsättningstillgångar	32 967	14 732	19 864
SUMMA TILLGÅNGAR	39 402	15 506	25 688
EGET KAPITAL	9 714	4 732	4 989
SKULDER			
Långfristiga skulder ²⁾	9 126	2 877	6 410
Kortfristiga skulder ²⁾	20 562	7 896	14 290
Summa skulder	29 688	10 773	20 700
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	39 402	15 506	25 688

1) Finansiella anläggningstillgångar har ökat med cirka 162 MSEK i Housing och NCC exklusive Housing på grund av bruttoredovisning av uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder.

2) Ej räntebärande fordringar och skulder har ökat med cirka 400 MSEK och räntebärande fordringar och skulder har ökat med cirka 1 000 MSEK i NCC exklusive Housing då dessa ej längre elimineras i och med att mellanhavandet med Housing blir externt. Intern post i NCC exklusive Housing har omklassificerats mellan Bostadsprojekt 90 MSEK och Andra omsättningstillgångar 83 MSEK samt Eget kapital 7 MSEK (se not 2 till resultaträkningen på sida 12).

Kassaflöde i sammandrag

MSEK	NCC 2015	Housing 2015	NCC 2015 exklusive Housing
Resultat efter finansiella poster	2 656	1 033	1 630
Summa poster som inte ingår i kassaflödet ¹⁾	1 160	52	1 108
Betald skatt	-379	-125	-253
Försäljningar av fastighetsprojekt	2 529		2 529
Investeringar i fastighetsprojekt	-1 858		-1 858
Försäljningar av bostadsprojekt ²⁾	9 900	10 075	
Investeringar i bostadsprojekt ²⁾	-9 725	-9 842	-65
Övriga förändringar i rörelsekapital	-222	258	-479
Kassaflöde från den löpande verksamheten³⁾	4 061	1 450	2 610
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-730	-13	-717
Kassaflöde från finansieringsverksamheten³⁾	-1 713	-1 301	-413
Periodens kassaflöde	1 618	136	1 481

1) Housing har gjort justeringar av pensionsskulden som minskat kassaflödet från den löpande verksamheten med cirka 50 MSEK.

2) Omklassificering har gjorts mellan försäljningar och investeringar i bostadsprojekt i NCC exklusive Housing.

3) I Housing har en omklassificering skett av räntefria långfristiga skulder från finansieringsverksamheten till den löpande verksamheten och påverkat denna positivt med cirka 200 MSEK.

Nyckeltal

MSEK (om inget annat anges)	NCC 2015	Housing 2015	NCC 2015 exklusive Housing
Avkastning på sysselsatt kapital, % ¹⁾	17	13	16
Soliditet, %	25	31	20
Sysselsatt kapital vid periodens slut	19 093	9 811	10 452
Nettolåneskuld	4 552	4 216	336
Kassaflöde före finansiering	3 331	1 437	1 894
Rörelsemarginal, %	5	11	3

1) Beräkningarna är baserade på ett 12-månaders snitt.

Definitioner

Avkastning på sysselsatt kapital

Resultatet efter finansnetto inklusive resultat från andelar i intressebolag med återläggning av räntekostnader i procent av genomsnittligt sysselsatt kapital.

Nettolåneskuld

Räntebärande skulder och avsättningar minus räntebärande tillgångar inklusive likvida medel.

Rörelsemarginal

Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen.

Sysselsatt kapital

Balansomslutningen minskad med icke räntebärande skulder, inklusive uppskjutna skatteskulder. Genomsnittligt sysselsatt kapital beräknas som medeltalet av värdena den 1 januari, 31 mars, 30 juni, 30 september och 31 december.

Soliditet

Summan av eget kapital i procent av summa tillgångar.

Housings styrelse, koncernledning och revisor

Styrelse

Housings styrelse består av sex bolagsstämmovalda styrelseledamöter. Nedan och på nästkommande sida redovisas uppgifter om styrelseledamöterna, bland annat utbildning, erfarenhet och andra pågående uppdrag.



Carl Engström, f. 1977
Styrelseordförande

Utbildning och arbetslivserfarenhet: Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm och Civilingenjör, Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm. Arbetar som Senior Investment Manager och ingår i ledningsgruppen för Nordstjernan Aktiebolag. Erfarenhet från arbete som managementkonsult på Bain & Co (2004–2008).

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Salcomp Oyj och Salcomp Holding AB. Styrelseledamot i Svea Montessoriförskola, ekonomisk förening.



Viveca Ax:son Johnson, f. 1963
Styrelseledamot

Utbildning och arbetslivserfarenhet: Samhällsvetenskaplig gymnasieutbildning (tre år). Sammanlagt 20 års erfarenhet från olika positioner inom Nordstjernankoncernen. Erfarenhet från arbete som styrelseledamot i bland annat Skanditek Industrieförvaltning AB (publ) (2004–2009), Lundin Petroleum AB (publ) (2005–2007) och Invik & Co Aktiebolag (2003–2004).

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Nordstjernan Aktiebolag, samt styrelseuppdrag i andra bolag inom Nordstjernankoncernen, däribland styrelseledamot i NCC Aktiebolag (publ). Styrelseordförande i Nordstjernan Holding AB, samt styrelseuppdrag i andra bolag inom Nordstjernan Holding-koncernen. Styrelseledamot i Antti Ahlström Perilliset Oy.¹⁾ Styrelseledamot och VD i Förvaltnings Aktiebolaget Elfbacken. Ordförande i Axel och Margaret Ax:son Johnsons stiftelse för allmännyttiga ändamål och ledamot i Axel och Margaret Ax:son Johnsons stiftelse. Innehavare av GNOSIS Consulting.



Åsa Hedenberg, f. 1961
Styrelseledamot

Utbildning och arbetslivserfarenhet: Civilingenjör, Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm. 20 hp ekonomi, Stockholms Universitet. Erfarenhet som VD för Hüge Fastigheter AB (2010–2014), VD för Uppsalahem Aktiebolag (2001–2010), marknadsområdeschef Stockholm Kommersiellt Innerstad AP Fastigheter (1999–2001), chef för Utvecklingsfastigheter SEB Fastighetsförvaltning (1999), förvaltningschef för Stockholm Hantverks- och Industribyggen (1997–1999) samt Fastighetschef med mera på Skanska AB (publ) (1986–1997).

Andra pågående uppdrag: VD för Specialfastigheter Sverige AB, samt styrelseuppdrag i andra bolag inom Specialfastigheter Sverige-koncernen. Ledamot i fullmäktige, Stockholms Handelskammare. Sammankallande i valnämnden, Byggherrarna.

¹⁾ Viveca Ax:son Johnson kommer dock att sluta som styrelseledamot i Antti Ahlström Perilliset Oy den 13 maj 2016.



Samir Kamal, f. 1965

Styrelseledamot

Utbildning och arbetslivserfarenhet:

Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm. Kandidatexamen som elektro- och elektronikingenjör, Imperial College i London. Erfarenhet som partner på EQT Partners (2008–2014), partner på IK Investment Partners (2004–2006) och projektledare på Carnegie Investment Bank (1995–2004), samt analytiker på SEB (1992–1994).

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i TitanX Holding AB, samt styrelseuppdrag i andra bolag inom TitanX-koncernen. Styrelseledamot i GG Holding AB, samt styrelseuppdrag i andra bolag inom GG Holding-koncernen. Styrelseledamot i Save-by-Solar Sweden AB, Rimas Holding AB och Stiftelsen Industrifonden. Äger Hejsan BV (100 procent) och Langdal BV (100 procent).



Magnus Rosén, f. 1962

Styrelseledamot

Utbildning och arbetslivserfarenhet:

Civilekonom, Linköpings Universitet och MBA, Handelshögskolan i Stockholm. Erfarenhet som VD och styrelseledamot för BE Group Sverige AB (publ) (2008–2009), SVP i Skandinavien Cramo Oyj (2006–2008) och VD för Cramo Skandinavien (1998–2006).

Andra pågående uppdrag: Koncernchef och VD i Ramirent Oyj¹⁾, samt styrelseuppdrag och VD-uppdrag i andra bolag inom Ramirentkoncernen. Ledamot i Llentab Aktiebolag. Ledamot i European Rental Association.



Anna Wallenberg, f. 1975

Styrelseledamot

Utbildning och arbetslivserfarenhet:

Civilekonom, Uppsala Universitet. Arbetar som drift och försäljningsdirektör för Kronans Apotek. Erfarenhet som sortiments- och inköpschef Kronans Apotek (2011–2015), affärsområdeschef på Oriola AB (2012) och strategikonsult Accenture (2000–2011).

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Occasion Euro Events AB.

1) Magnus Rosén kommer dock, i enlighet med pressmeddelande från Ramirent Oyj daterat den 23 februari 2016, att sluta som koncernchef och VD för Ramirent Oyj senast den 31 augusti 2016.

Ledande befattningshavare

Housings koncernledning består av centrala koncernfunktioner. Nedan och på nästkommande sida redovisas uppgifter om de ledande befattningshavarna, bland annat utbildning, erfarenhet och pågående uppdrag.



Joachim Hallengren, f. 1964
VD och Koncernchef

Utbildning och arbetslivserfarenhet: Civilingenjör, Chalmers Tekniska Högskola. Sammanlagt 21 års erfarenhet från olika positioner inom NCC-koncernen, bland annat som affärsområdeschef för NCC Property Development och som koncernledningsmedlem i NCC Aktiebolag (publ) (2009–2015).

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i och ägare (100 procent) av Aktiebolaget Phlebas, samt styrelseuppdrag i andra bolag inom Phlebas-koncernen. Styrelseordförande i Offside Press Aktiebolag. Ordförande för Centre for Management of the built environment (CMB), Chalmers.



Ann-Sofi Danielsson, f. 1959
CFO, IR-chef och
Affärsenhetschef Estland/Lettland

Utbildning och arbetslivserfarenhet: Civilekonom, Uppsala Universitet. Erfarenhet som CFO, Ekonomidirektör och koncernledningsmedlem i NCC Aktiebolag (publ) (2003–2015).

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Pandox Aktiebolag, Bulten AB och Bulten Holding AB.



Magnus Ljung, f. 1975
Strategi- och affärsutvecklingschef

Utbildning och arbetslivserfarenhet: Civilingenjör, Linköpings Tekniska Högskola. Erfarenhet från ledande befattningar inom strategi- och affärsutveckling på Eniro (2012–2013) och EDSA (2008–2010), managementkonsult på Bain & Co (2007–2008), Booz & Co (2005–2007) samt Accenture (2001–2004).

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i och ägare (100 procent) av Avidor AB.



Sofia Rudbeck, f. 1974
Marknads- och försäljningschef

Utbildning och arbetslivserfarenhet: Civilingenjör, Lunds Tekniska Högskola. Erfarenhet som produkt och marknadschef på Fagerhult Retail (2012–2014) samt ansvarig för strategi och programkontor på Fagerhult (2011–2012), olika roller inom innovation och marknad på Electrolux (2005–2011) samt managementkonsult på McKinsey & Company (1998–2004).

Andra pågående uppdrag: Inga.



Jenny Lilja Lagercrantz, f. 1972
HR-chef

Utbildning och arbetslivserfarenhet: Filosofie Kandidatexamen, Stockholms Universitet. Erfarenhet från seniora positioner inom Human Resources på Skandia (2008–2012) och Nasdaq OMX (1999–2008).

Andra pågående uppdrag: Inga.



Joakim Månsson, f. 1967
Chefsjurist

Utbildning och arbetslivserfarenhet: Jur Kand, Lunds Universitet. Zertifikat över Europäische Studien, Universität Saarbrücken. Nationalekonomi 1, Lunds Universitet. Arbetar som bolagsjurist på NCC Housing sedan 2009. Under perioden 2009–2014 har han även erfarenhet som bolagsjurist på NCC Property Development. Vidare erfarenhet som bolagsjurist på Skanska Sverige AB (2004–2009) och biträdande jurist på Gernandt & Danielsson Advokatbyrå (1997–2004).

Andra pågående uppdrag: Inga.



Fredrik Hemborg, f. 1972

Affärsenhetschef Sverige

Utbildning och arbetslivserfarenhet:

Civilingenjör, Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm. Sammanlagt 19 års erfarenhet från olika positioner inom NCC-koncernen, bland annat som regionchef inom NCC Property Development.

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Ursviks Exploaterings AB. Styrelseledamot i Tipton Fastighet I AB, Tipton Fastighet II AB, Tipton Fastighet III AB, Elinegård Holding kv DGHK AB, Elinegård Holding kv SS2TQ AB, Elinegård Holding kv UXY Södra VY2 AB och Elinegård Holding kv WZM1M2Ö AB.



Olle Boback, f. 1953

Affärsenhetschef Tyskland

Utbildning och arbetslivserfarenhet:

Ingenjör, Rudbeckskolan i Örebro. Ansvarat för NCC Housings verksamhet i Tyskland sedan starten 1994.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Bauindustrieverband Berlin-Brandenburg e.V. Kommanditdelägare i GBS Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Vierte Schwalbenweg in Berlin-Schönfeld KG. Kommanditdelägare i GBS Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Zweite Schwalbenweg in Berlin-Schönfeld KG. Kommanditdelägare i GBS Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Dritte Schwalbenweg in Berlin-Schönfeld KG.



Juuso Hietanen, f. 1977

Affärsenhetschef Finland och S:t Petersburg

Utbildning och arbetslivserfarenhet:

Civilingenjör, Tekniska Högskolan i Helsingfors (Aalto Universitet). Fastighetsfinansiering, Hanken Handelshögskola, Finland. Finansieringsstudier, Budapest University of Technology, Ungern. Sammanlagt 12 års erfarenhet från olika positioner inom NCC i Finland, S:t Petersburg och Estland/Lettland. Ansvarat för NCC Housings verksamhet i S:t Petersburg sedan 2008 och är sedan 2015 även ansvarig för NCC Housing i Finland.

Andra pågående uppdrag: VD för Egirei Kft.



Torben Modvig, f. 1973

Affärsenhetschef Danmark och Norge

Utbildning och arbetslivserfarenhet: Civilingenjör, Danmarks Tekniske Universitet och Kandidatexamen i Finans samt MBA, Köpenhamns handelshögskola. Sammanlagt nio års erfarenhet som ansvarig för NCC:s bostadsutveckling i Danmark. Erfarenhet som Director på konstruktionsbolaget Davidsen Partnere A/S (2005–2007) och som Nordic Engineering Manager på Shell (2003–2005).

Andra pågående uppdrag: Inga.

Revisor

Ernst & Young Aktiebolag

Huvudansvarig revisor är Mikael Ikonen. Född 1963. Auktoriserad revisor. Medlem av FAR.

Housings aktier och ägarförhållanden

Aktieinformation

Antalet aktier i Housing och fördelningen mellan aktier av serie A respektive serie B kommer vid tidpunkten för verkställande av utdelningen att motsvara antalet utdelningsberättigade aktier i NCC.

Rösträtt

På bolagsstämma medför varje aktie av serie A i Housing tio röster och varje aktie av serie B en röst.

Omvandling av aktier av serie A till serie B

Ägare till aktie av serie A äger enligt Housings bolagsordning rätt att begära att aktie av serie A omvandlas till aktie av serie B. Begäran om omvandling, som ska vara skriftlig och ange det antal aktier som ska omvandlas, ska göras hos bolaget. Housing ska, enligt bolagsordningen, utan dröjsmål anmäla omvandlingen till Bolagsverket för registrering. Omvandlingen är verkställd när registrering har skett och anteckning i avstämningsregistret gjorts.

Företrädesrätt till nya aktier

Om Housing genom kontant- eller kvittningsemission ger ut nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler, har aktieägarna företrädesrätt att teckna sig för sådana värdepapper i förhållande till det antal aktier som de äger sedan tidigare. Bolagsordningen begränsar inte Housings möjlighet att emittera nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt enligt aktiebolagslagen.

Rätt till utdelning och överskott vid likvidation

Samtliga aktier i Housing ger lika rätt till utdelning samt till bolagets tillgångar och eventuella överskott i händelse av likvidation. Beslut om eventuell utdelning

fattas av bolagsstämman. Samtliga aktieägare som är registrerade i den av Euroclear förda aktieboken på av bolagsstämman beslutad avstämningsdag är berättigade att motta utdelning. Utdelningen utbetalas normalt till aktieägarna genom Euroclear som ett kontant belopp per aktie, men betalning kan även ske i annat vederlag än kontanter (sakutdelning).

Central värdepapperscentral

Aktierna i Housing är registrerade i ett avstämningsregister i enlighet med lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Detta register förs av Euroclear. Inga aktiebrev är utfärdade för Housings aktier. ISIN-koden för Housings aktier av serie A är SE0008091573 och aktier av serie B är SE0008091581.

Konvertibler, teckningsoptioner och andra aktierelaterade instrument

Det finns inga utestående teckningsoptioner, konvertibler eller andra aktierelaterade finansiella instrument som givits ut av Housing.

Största aktieägare

Tabellen nedan beskriver NCC:s största aktieägare per den 29 februari 2016. Informationen är sammanställd av Modular Finance Holdings med källor från Euroclear, Finansinspektionen, Nasdaq och Millstream. Om avstämningsdagen för utdelningen av aktierna i Housing skulle ha varit den 29 februari 2016, skulle Housings största aktieägare initialt spegla nedanstående.¹⁾ Ägarstrukturen i Housing blir initialt densamma som i NCC på avstämningsdagen för utdelningen.

Aktieägare	Antal aktier			Procentandel	
	A-aktier	B-aktier	Totalt antal aktier	Kapital	Röster
Nordstjärnan Aktiebolag ¹⁾	19 700 000	2 058 513	21 758 513	20,1%	62,2%
AMF Försäkring & Fonder		6 008 904	6 008 904	5,5%	1,9%
SEB Fonder		5 867 747	5 867 747	5,4%	1,8%
Handelsbanken Fonder		3 051 087	3 051 087	2,8%	1,0%
Swedbank Robur Fonder	128 119	2 308 067	2 436 186	2,2%	1,1%
Lannebo Fonder		2 360 998	2 360 998	2,2%	0,7%
Norges Bank	4 239	2 046 236	2 050 475	1,9%	0,7%
Länsförsäkringar Fonder		1 543 220	1 543 220	1,4%	0,5%
Avanza Pension	52 213	1 050 591	1 102 804	1,0%	0,5%
Unionen		1 096 899	1 096 899	1,0%	0,3%
Övriga aktieägare	3 638 526	57 520 463	61 158 989	56,5%	29,3%
Summa	23 523 097	84 912 725	108 435 822	100,0%	100,0%

1) Tabellen ovan visar dock inte den omstämpling av aktier av serie A till aktier av serie B som Nordstjärnan Aktiebolag förbundit sig att genomföra innan utdelningen av aktierna i Housing och som kommer att medföra att Nordstjärnan Aktiebolags andel av det totala antalet röster i NCC understiger 50 procent.

Vissa skattefrågor i Sverige

Sammanfattning

Utdelningen av aktier i Housing avses ske i enlighet med de så kallade Lex ASEA-reglerna, vilket innebär att någon omedelbar beskattning inte uppkommer. Omkostnadsbeloppet för de aktier i NCC som berättigar till utdelningen ska fördelas mellan dessa aktier och erhållna aktier i Housing.

Nedan sammanfattas vissa svenska skatteregler som aktualiseras med anledning av NCC:s utdelning och notering av aktier av serie A och B i Housing för aktieägare som är obegränsat skattskyldiga i Sverige, såvida inte annat anges. Sammanfattningen är baserad på nu gällande lagstiftning och är endast avsedd som allmän information. Nedanstående redogörelse omfattar inte situationer där aktierna i NCC eller Housing innehas som näringsbetingade andelar eller lagertillgångar i näringsverksamhet eller innehas av handelsbolag. Beträffande vissa kategorier av skattskyldiga gäller vidare särskilda regler. Den skattemässiga behandlingen av varje enskild aktieägare beror delvis på dennes speciella situation. Varje aktieägare bör därför rådfråga skatterådgivare om de skattekonsekvenser som utdelningen kan medföra för dennes del, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och skatteavtal.

Beskattning vid utdelning av aktier i Housing

Enligt förhandsbesked från Skatterättsnämnden är utdelningen av aktier i Housing undantagen från beskattning i Sverige med stöd av Lex ASEA-reglerna under förutsättning att Nordstjernan Aktiebolags innehav av aktier i NCC vid utdelningstillfället inte överstiger 50 procent av rösterna. Omkostnadsbeloppet för de aktier i NCC som berättigar till utdelningen ska därför fördelas mellan dessa aktier och erhållna aktier i Housing. Fördelningen av omkostnadsbeloppet baseras på den värdeförändring på aktierna i NCC som uppkommer till följd av utdelningen av aktier i Housing. NCC kommer att ansöka om allmänna råd från Skatteverket avseende fördelningen av omkostnadsbeloppet. Information om Skatteverkets allmänna råd kommer att lämnas så snart som möjligt på NCC:s, Housings och Skatteverkets hemsidor.

Beskattning vid avyttring av aktier och andelar av aktier i Housing

Vid avyttring av erhållna aktier i Housing utlöses kapitalvinstbeskattning. Kapitalvinst eller kapitalförlust på marknadsnoterade aktier beräknas som skillnaden mellan försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter och omkostnadsbeloppet (anskaffningsutgiften). Anskaffningsutgiften för de aktier i Housing som erhållits genom utdelningen bestäms med utgångspunkt i de allmänna råd som Skatteverket kommer att meddela. Anskaffningsutgiften för varje aktie i Housing bör uppgå till motsvarande andel av den anskaffningsutgift för en aktie i Housing som fastställs med stöd av Skatteverkets allmänna råd. Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas genom att omkostnadsbeloppet för samtliga aktier i Housing av samma slag och sort sammanläggs och beräknas gemensamt med tillämpning av genomsnittsmetoden. Eftersom aktierna i Housing kommer att marknadsnoteras får omkostnadsbeloppet alternativt bestämmas till 20 procent av nettoförsäljningsersättningen enligt schablonmetoden.

Hos fysiska personer beskattas kapitalvinster normalt i inkomstslaget kapital med 30 procent skatt. Uppkommer kapitalförlust på marknadsnoterade aktier är denna fullt avdragsgill mot skattepliktig kapitalvinst samma år på aktier och andra marknadsnoterade delägarätter. Kapitalförlust som inte kan kvittas på detta sätt är avdragsgill med 70 procent mot annan inkomst av kapital. Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital, medges reduktion från skatten på inkomst av tjänst och näringsverksamhet samt fastighetsskatt. Skattereduktion medges med 30 procent av underskott som inte överstiger 100 000 SEK och med 21 procent av resterande del. Underskott kan inte sparas till ett senare beskattningsår.

Hos aktiebolag beskattas kapitalvinst på aktier som inte är näringsbetingade i inkomstslaget näringsverksamhet med 22 procent skatt. Avdrag för kapitalförlust på sådana aktier medges endast mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägarätter. Kapitalförlust som inte har kunnat utnyttjas ett visst år får dras av mot kapitalvinster på delägarätter under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden.

Beskattning av utdelning från Housing

Utdelning från Housing beskattas med 30 procent skatt i inkomstslaget kapital för fysiska personer och med 22 procent skatt i inkomstslaget näringsverksamhet för aktiebolag. För fysiska personer bosatta i Sverige innehålls preliminärskatt med 30 procent. Den preliminära skatten innehålls normalt av Euroclear eller, vid förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren.

Beskattning av utländska aktieägare

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som inte bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige beskattas normalt inte i Sverige för kapitalvinster vid avyttring av aktier. Aktieägaren kan dock bli föremål för beskattning i sin hemviststat. Enligt en särskild regel kan fysiska personer, som är begränsat skattskyldiga i Sverige, bli föremål för kapitalvinstbeskattning i Sverige vid avyttring av svenska aktier om de vid något tillfälle under det kalenderår som avyttring sker eller under de föregående tio kalenderåren varit bosatta eller stadigvarande vistats i Sverige. Tillämpligheten av regeln är dock i flera fall begränsad genom skatteavtal mellan Sverige och andra länder.

VANLIGA FRÅGOR OCH SVAR

Varför genomförs utdelningen av aktierna i Housing?

Styrelsen för NCC bedömer att en utdelning och separat notering av Housing långsiktigt skapar mervärde för aktieägarna i NCC.

Vad är villkoren för utdelningen?

Den som är registrerad som aktieägare i NCC på avstämningsdagen för utdelningen erhåller för varje aktie i NCC en aktie, av samma aktieslag, i Housing.

Behöver jag vidta några åtgärder för att erhålla de utdelade aktierna?

Nej, den som är registrerad som aktieägare i NCC på avstämningsdagen erhåller per automatik aktier i Housing.

När är avstämningsdagen för utdelningen?

Styrelsen föreslår att årsstämman bemyndigar styrelsen att bestämma avstämningsdag hos Euroclear för utdelningen. Avstämningsdagen är således per dag för denna informationsbroschyr inte bestämd. Styrelsen har för avsikt att verkställa utdelningen av aktierna i Housing under 2016. Avstämningsdagen beräknas infalla i nära anslutning till notering av aktierna i Housing.

Medför utdelningen några skattekonsekvenser för mig som aktieägare?

Enligt förhandsbesked från Skatterättsnämnden är utdelningen av aktier i Housing undantagen från beskattning i Sverige med stöd av Lex ASEA-reglerna. Omkostnadsbeloppet för de aktier i NCC som berättigar till utdelningen ska fördelas mellan dessa aktier och erhållna aktier i Housing. Fördelningen av omkostnadsbeloppet baseras på den värdeförändring på aktierna i NCC som uppkommer till följd av utdelningen av aktier i Housing. NCC kommer att ansöka om allmänna råd från Skatteverket avseende fördelningen av omkostnadsbeloppet. Information om Skatteverkets allmänna råd kommer att lämnas så snart som möjligt på NCC:s, Housings och Skatteverkets hemsidor.

Frågor om utdelningen besvaras per telefon: 08-585 523 53

Informationsbroschyr kan beställas:

- via e-post till ir@ncc.se
- per telefon 08-585 523 53

Informationsbroschyr kan också laddas ner från NCC:s hemsida www.ncc.se