



NCC PUOLIMATKA

VUOSIKERTOMUS 1996

*Facade
vers le Midi de l'Hotel
du Senat Imperial.*



Ch. Engel.



*NCC-Puolimatkan vuoden 1996
vaativin peruskorjaustyö oli
Valtioneuvoston linna.*



*Kannen kuva:
Carl Ludvig Engel, alkuperäis-
piirros vuodelta 1818*

*Aukeaman kuvat:
Voitto Niemelä*





Toimitusjohtajan katsaus	2
Hallitus, yhtiöjohto, tilintarkastajat	3
NCC-Puolimatka lyhyesti	4
Toimintakertomus 1.1. - 31.12.1996	7
- Tuloslaskelmat	9
- Taseet	10
- Rahoituslaskelmat	12
- Tilinpäätöksen liitetiedot	13
- Hallituksen esitys voittoa/tappiota koskeviksi toimenpiteiksi	22
- Tilintarkastusmerkintä	22
- Tilintarkastuskertomus	23
NCC-Puolimatkan kehitystoiminta	24
Toimialakatsaukset	26
- Kotimaan rakennustoiminta	26
- Seinälevy	30
- Projektikehitys ja markkinointi	30
- Optiplan	31
- Kansainväliset toiminnot	32
- Insinöörirakentaminen	32
- Esikuntapalvelut	33
Organisaatio	34
Yhteystiedot	35
NCC AB lyhyesti	36

NCC-Puolimatka Oy:n vuosikertomus on julkaistu suomeksi ja englanniksi. Sitä voi tilata osoitteella:

*NCC-Puolimatka Oy / tiedotus
Jönsaksentie 4
01600 Vantaa
Puh. (09) 507 51
Fax (09) 507 5462*

*Internet kotisivut:
www.nccpuolimatka.fi*



NCC-Puolimatkan ensimmäinen toimintavuosi osana NCC:n pohjoismaista yritysperhettä oli voitollinen. Kotimaan talonrakennus ylitti budjetoidut tulos- ja volyymitavoitteensa. Insinöörirakentaminen ja kansainvälinen toiminta eivät saavuttaneet asetettuja tavoitteita. Puolimatka on perinteisesti ollut vahva asunto-, toimitila- ja teollisuusrakentaja. Sen markkinaosuus asuntorakentamisessa on noin kymmenen prosenttia. Vahvistaakseen asemaansa asuntorakentajana myös jatkossa NCC-Puolimatka osti lähes kahdella sadalla miljoonalla markalla asuntorakentamiseen soveltuvia tontteja PMA-Yhtymä Oy:ltä, täyttäen näin omistajavaihdoksen yhteydessä solmitun tontinostosopimuksen kiintiön. Viennin markkina-aluetta on Venäjä, muut IVY-maat ja Baltia. Rakentamisen painopiste on Moskovassa ja Pietarissa, joissa yrityksellä on aluetoimistot. Insinöörirakentamisen osuutta

kasvatetaan ja sen toimintaa kehitetään edelleen.

Uutena toimialana aloitettiin kiinteistöliiketoiminta, joka keskittyy pääkaupunkiseudulla toimisto- ja liiketilojen ja kiinteistöjen kehittämiseen, rakennuttamiseen ja omistamiseen. Ensimmäisenä käynnistettiin noin sadan miljoonan markan arvoisen Spektrin viidennen vaiheen Kvintin rakentaminen Espooseen.

Kehitystyön painopisteitä olivat laatu- ja järjestelmän kehittäminen ja panostaminen ympäristöasioihin ja markkinointiin. Rakentamisprosessin tehostamiseksi oli tilikauden aikana käynnissä useita koe- ja kehityshankkeita. Ensimmäinen toimintavuosi käynnistyi uudistamalla sisäinen ja ulkoinen yritysilmasto vastaamaan NCC AB:n yritysilmettä.

NCC-Puolimatkan emoyhtiö, NCC AB, on noussut Pohjoismaiden suurimmaksi rakennusyrietykseksi. Tilikauden

aikana se osti tanskalaisen Rasmussen & Schiøtz A/S:n sekä NCC-Puolimatka Oy:n osakekannat. Keväällä 1997 sovittiin NCC AB:n ja Ruotsin kolmanneksi suurimman Siab AB:n toimintojen yhdistämisestä.

Rakennusalan näkyvät vuosituhanen loppua kohden ovat positiiviset, joskin epävarmuutta lisää valtion tuke- man asuntotuotannon mahdollinen väheneminen vuoden 1998 jälkeen. NCC-Puolimatka on lisännyt valmiuksia käynnistää vapaarahoitteisia asuntokohteita, mutta tuotannon aloittaminen riippuu kysynnästä ja hintakehityksestä. Yrityksen laskutus- ja tulospainotukset vuodelle 1997 ovat edellisiä vuosia paremmat. Talonrakentamisen arvioidaan kasvavan noin kymmenen prosenttia asuntotuotannon ja korjausrakentamisen lisääntyessä.

Haluan lämpimästi kiittää asiakkaitamme ja yhteistyökumppaneitamme kuluneesta vuodesta ja yrityksemme henkilöstöä hyvin tehdystä työstä.

Markku Markkola

NCC-Puolimatkan hallitus

1.1. - 31.5.1996

Kenneth Orrgren, NCC Hus,
puheenjohtaja
Tommy Nilsson, NCC Invest
Alf Algotsson, NCC Anläggning
Ulf Wallin, NCC Juridik
Hannu Sipilä, Merita Pankki
Heikki Koivu, PMA-Yhtymä Oy

31.5. - 31.12.1996

Kenneth Orrgren, NCC Hus,
puheenjohtaja
Tommy Nilsson, NCC Invest
Alf Algotsson, NCC Anläggning
Ulf Wallin (20.11. saakka)
Kai Hietarinta (25.9. alkaen)

Hallitukseen valittiin 10.2. 1997 jäseneksi lisäksi NCC Fastigheter AB:n toimitusjohtaja Magnus Mannesson.

Hallituksien sihteerinä on toiminut lakiasiainjohtaja Kari Korpela.

Yhtiöjohto

Toimitusjohtajana toimii diplomi-insinööri Markku Markkola ja varatoimitusjohtajana talousjohtaja, ekonomi Jukka Lahtinen.

Tilintarkastajat

NCC-Puolimatka Oy:n tilintarkastajina toimivat KPMGWideri Oy Ab, vastuunalaisena tilintarkastajana maisteri Birger Haglund, KHT sekä SVH Coopers & Lybrand Oy, vastuunalaisena tilintarkastajana kauppatieteiden maisteri Juha Wahlroos, KHT.



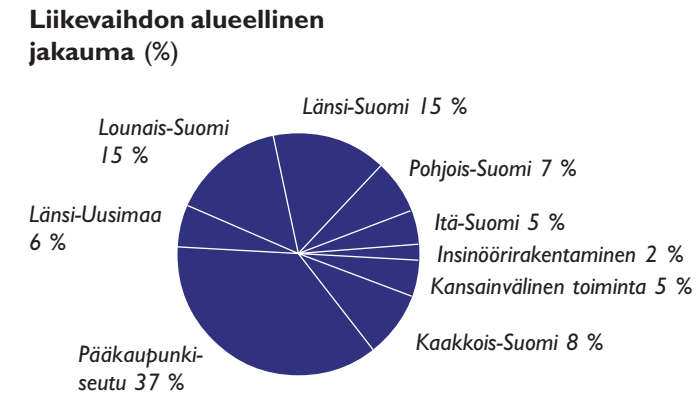
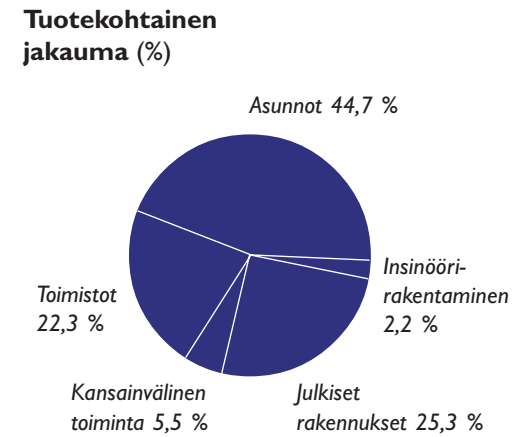
*NCC-Puolimatkan hallitus ja toimitusjohtaja.
Edessä oik. Kai Hietarinta, Kenneth Orrgren
ja Markku Markkola. Takana oik. Tommy
Nilsson, Alf Algotsson ja Ulf Wallin.*

KONSERNITULOSLASKELMAT (Mmk)	1996	1995
Liikevaihto	1.577	1.403
Käyttökate	28	34
Suunnitelman mukaiset poistot	18	18
Liikevoitto	10	16
Nettorahoitustuotot	1	3
Satunnaiset tuotot ja kulut	0	-20
Tulos ennen varauksia ja veroja	11	-1

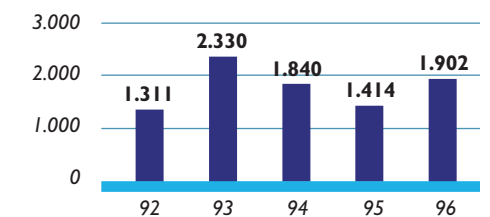
KONSERNITASEET (Mmk)	1996	1995
Vastaavaa		
Käyttöomaisuus	100	102
Vaihto-omaisuus	13	6
Rahoitusomaisuus	268	276
Vastattavaa		
Oma pääoma ja varaukset	131	119
Pakolliset varaukset	10	7
Vieras pääoma		
Korollinen	11	27
Koroton	229	231
Taseen loppusumma	381	384

TUNNUSLUVUT	1996	1995
Käyttökate, % liikevaihdosta	1,8	
Oman pääoman tuotto (ROE), %	5,6	
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI), %	8,3	
Quick ratio	1,5	
Omavaraisuusaste, %	39,9	34,5
Laskuttamaton tilauskanta kauden lopussa, Mmk	685	611
Henkilöstö keskimäärin	1.456	1.389

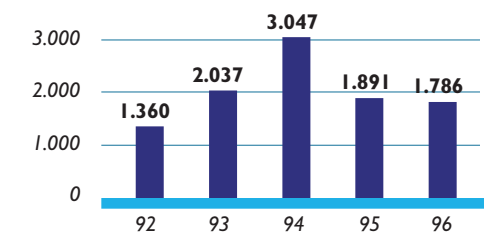
Tunnuslukujen laskenta-kaavat	
Oman pääoman tuotto-% (ROE):	$\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä, varauksia ja veroja} \cdot \text{tilikauden verot}}{\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus (keskimäärin vuoden aikana)}}$
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	$\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä, varauksia ja veroja} + \text{korkokulut ja muut rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma} \cdot \text{korottomat velat (keskimäärin vuoden aikana)}}$
Quick ratio:	$\frac{\text{Rahoitusomaisuus}}{\text{Lyhytaikainen vieras pääoma}}$
Omavaraisuusaste:	$\frac{\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus}}{\text{Taseen loppusumma} \cdot \text{ennakkomaksut}}$



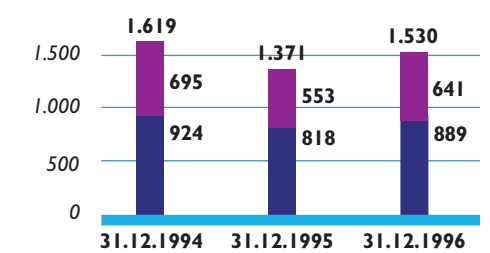
Rakenteilla oleva asuntotuotanto kotimaassa vuosina 1992-1996, kpl



Valmistunut asuntotuotanto kotimaassa vuosina 1992-1996, kpl



Henkilöstö



■ = toimihenkilöt
■ = työntekijät



Kirkiniemen paperitehdas Lohjalla.

Toiminta-ajatus

NCC-Puolimatka tarjoaa asiakkaan laatu- ja tuotto-odotukset täyttäviä talonrakentamisen ja infrastruktuurin tuotteita ja palveluja kilpailukykyisesti ja kannattavasti. Tämä toteutetaan kehittämällä, suunnittelemalla ja rakentamalla ympäristön laatuvaatimuksiin, uusimpaan tekniikkaan sekä kansainvälisen konsernin kokemukseen perustuvia rakennusalan tuotteita ja palveluja Suomessa, Venäjällä ja muissa IVY-maissa sekä Baltiassa.



*NCC-Puolimatkan uusi yritysilmestys
tähtisymboleineen vaihdettiin muutama
viikossa valtakunnallisesti.*

Vuoden 1996 alussa käynnistyi NCC-Puolimatkan toiminta. Konsernin johto tutustui yritykseen eri puolilla Suomea. Arkkitehti Juha-Pekka Rindell esittelee Optiplanin CAD-suunnittelua. Kuvassa keskellä NCC:n toimitusjohtaja Jan Sjöqvist ja viestintäjohtaja Hans-Olof Karlsson.



Yhtiön omistuksessa tapahtunut muutos

Vuoden 1996 alussa yhtiö aloitti toimintansa uudella nimellä NCC-Puolimatka Oy. NCCAB:n omistukseen siirtyi 2.1.1996 tehdyllä kaupalla 51 prosenttia NCC-Puolimatka Oy:n osakkeista 12.11.1995 allekirjoitetun kauppakirjan nojalla. Kauppaan sisältyivät NCC-Puolimatka Oy:n, Optiplan Oy:n, Seinälevy Oy:n, PMA-Palvelut Oy:n ja PMA-Rakennuskoneet Oy:n sekä Optiplan Oy:n tytäryhtiöiden Optisaf ja AS Optiplan Eestin osakkeet. Loput 49 prosenttia NCC-Puolimatka Oy:n osakkeista NCC AB osti 15.5.1996 allekirjoitetulla kauppakirjalla.

Muutokset konsernirakenteessa

NCC-Puolimatka Oy myi 2.1.1996 PMA-Yhtymä Oy:lle PMA-Rakennuskoneet Oy:n koko osakekannan. Samassa yhteydessä NCC-Puolimatka Oy osti PMA-Rakennuskoneet Oy:n liiketoiminnat.

Tilikauden aikana NCC-Puolimatka Oy osti PMA-Yhtymä Oy:ltä venäläisen yhtiön AOZT Rapkon ja Puolimatkan LKV Oy:n osakekannat kokonaisuudessaan sekä 29 %:n osuuden Tampereen Teknologikeskus Oy:stä. KP-Kaupunkiprojektien Kehitys Oy:stä merkittiin osakepääoman korotuksena 33 %:n osuus sekä perustettiin Eestiin NCC-Puolimatka Eesti -niminen tytäryhtiö. Tilikauden lopulla hankittiin NCCAB:lta NCC Projects Oy:n osakekanta kokonaisuudessaan. Kauppaan sisältyivät NCC Projects Oy:n omistuksessa olleet ZAO NCC Projects ja osakkuusyhtiö ZAO Eurolog Park Bulkow. Joulukuussa käynnistettiin toimenpiteet NCC Projects Oy:n purkamiseksi.

Liikevaihto ja tulos

NCC-Puolimatka -konsernin valmistustaseen perusteella laskettu liikevaihto vuonna 1996 oli 1.577 miljoonaa markkaa (1.403 Mmk vuonna 1995). Konsernin liikevaihdosta viennin osuus oli 80 Mmk (52 Mmk) eli 5 prosenttia (4 %).

Konsernin tulos ennen satunnaisia

eriä oli 11 miljoonaa markkaa (19 Mmk). Konsernin käyttökate oli 28 miljoonaa markkaa (34 Mmk), joka on 1,8 prosenttia liikevaihdosta (2,4 %). Sijoitetun pääoman tuotto oli 8,3 %.

Edellisvuonna tapahtuneista liiketoiminnan muutoksista johtuen luvut eivät ole suoraan vertailukelpoisia.

Liiketoiminta-alueista kotimaan talonrakennus ylitti budjetoidut tulos- ja volyymitavoitteet. Insinöörirakentaminen, vientirakentaminen ja rakennussuunnittelu jäivät tavoitteistaan ja toiminta oli tappiollista.

Taseasema

NCC-Puolimatka -konsernin taseen loppusumma oli tilikauden lopussa 381 miljoonaa markkaa (384 Mmk vuonna 1995) ja sen oma pääoma oli 131 miljoonaa markkaa (119 Mmk). Korolliset velat olivat tilikauden päättyessä 11 miljoonaa markkaa (27 Mmk). Rahat ja pankkisaamiset sekä talletukset emoyhtiölle olivat yhteensä 132 Mmk. Oma-varaisuusaste oli 39,9 % (34,5 %).

NCC-Puolimatka Oy:n osakepääomaa korotettiin 660.000 markalla 24.000.000 markasta 24.660.000 markkaan antamalla 55 kappaletta yhtiön uutta 12.000 markan nimellisarvoista osaketta merkintähintaan 89.000 markkaa osakkeelta. NCC AB maksoi osakepääoman korotuksen antamalla apporttina NCC-Projects Oy:n koko osakekannan.

Liiketoiminta-alueet

NCC-Puolimatka Oy:n toimialoja ovat kotimaan talonrakennus, insinöörirakentaminen, vientirakentaminen ja rakennussuunnittelu. Kotimaan talonrakennustoiminta jakaantui tilivuoden lopulla seitsemään alueelliseen tulosyksikköön. Länsi-Uudenmaan tulosyksikkö yhdistettiin Pääkaupunkiseudun tulosyksikköön vuoden 1997 alussa. Insinöörirakennustoiminta kattaa koko Suomen ja vientirakentamista harjoitetaan pääasiassa Venäjällä ja Baltian maissa. NCC-Puolimatka Oy:llä on liiketoimintavastuu Venäjän ja Baltian maiden sekä muiden entisen Neuvostoliiton maiden osal-

ta koko NCC-konsernissa. Rakennussuunnittelu muodostuu Optiplan Oy:stä tytäryhtiöineen. NCC-Puolimatkan sisäisiä asiantuntija- ja palvelutoimintoja ovat kalustokeskus, projektikehitysyksikkö, kehitys- ja pohjoismainen yhteistoiminta -yksikkö sekä esikunta.

Tuotanto

Konsernin vuonna 1996 valmistunut rakennustuotanto oli 2,19 milj.m³ (1,39 milj.m³ vuonna 1995). Tilikauden aikana valmistui 1786 asuntoa (1891 asuntoa). Keskeneräisen rakennustuotannon volyymi oli 1,28 milj.m³ (1,61 milj. m³). Rakenteilla olevien asuntojen määrä oli tilikauden lopussa 1902 (1414 asuntoa).

Asuntotuotanto oli kokonaisuudessaan Valtion asuntorahaston tukemaa tuotantoa. Omalla myyntiriskillä ei ollut yhtään hanketta.

Henkilöstö ja palkat

NCC-Puolimatka Oy:n palveluksessa oli tilikauden aikana keskimäärin 1.330 henkilöä (1.233 henkilöä vuonna 1995). Henkilöstömäärä tilikauden alussa oli 1.248 (1.222 henkilöä) ja lopussa 1405 (1.248 henkilöä). Konsernin vastaavat luvut olivat 1.456 (1.389), 1.371 (1.388) ja 1.530 (1.371). Keskimääräinen luku on laskettu 12 kuukauden keskiarvolla.

NCC-Puolimatka Oy:n hallitukselle, toimitusjohtajalle ja varatoimitusjohtajalle maksetut palkat ja palkkiot olivat 1.744.790 markkaa (0 markkaa vuonna 1995, koska henkilöt olivat työsuhteessa tuolloiseen emoyhtiöön). Muulle henkilöstölle maksetut palkat olivat 205.762.073 markkaa (186.834.892 markkaa). Konserniyhtiöiden hallitusten jäsenille ja toimitusjohtajille maksetut palkat ja palkkiot olivat 2.450.393 markkaa (652.617 markkaa). Konsernin muulle henkilökunnalle maksetut palkat ja palkkiot olivat 229.859.591 markkaa (194.009.889 markkaa).

Kehitystoiminta

Tilikauden aikana jatkettiin työmaiden hallinnan parantamiseen tähtäävää logistiikka- ja verkottumisprojektiä. Li-

säksi meneillään oli useita yksittäisiä kehityshankkeita, joista kuuden rahoitukseen osallistui Teknologian Kehittämiskeskus.

NCC-Puolimatkan uusi päivitetty yritystason laatukäsikirja valmistui loppuvuonna 1996 ja tulosityksiköiden laadunkehitystyö jatkui yksikkövetoisena tavoitteenaan saada kaikille tulosityksiköille ISO 9001 sertifiointivalmius vuoden 1997 loppuun mennessä.

Ympäristöohjelma käynnistettiin ja siihen liittyvä henkilöstön ympäristökoulutus käynnistettiin tilikauden aikana.

Työmaiden uudeksi työskentelymuodoksi on kehitetty tiimurakkamalli, joka on vakiinnuttanut asemansa tulevaisuuden toimintatapana. Henkilöstöä on kehitetty vastaamaan uuden kansainvälisen ympäristön vaatimuksia mm. laajalla kielikoulutusohjelmalla.

Tilikauden alussa aloittaneen NCC-Puolimatka -konsernin ulkoinen ja sisäinen yritysilmä uudistettiin vastaamaan NCC AB:n yritysilmettä.

Tutkimus- ja kehitysmenot on kirjattu vuosittain kuluiksi.

Tilaukanta ja tulevaisuuden näkymät

NCC-Puolimatka Oy:n laskuttamaton tilaukanta on noussut vuoden 1996 alusta 74 Mmk ollen vuoden lopulla 685 Mmk. Vuonna 1996 päättyneiden kohteiden keskikoko oli 7,8 Mmk ja tilaukannassa olevien kohteiden keskikoko on 10,6 Mmk.

Tilaukannasta pääosa koostuu kotimaan talonrakentamisesta. Insinöörirakentamisen ja ulkomaantoimintojen tilaukanta on vähentynyt tilikauden aikana.

NCC-Puolimatka Oy:n osakekanta-kauppoihin liittyi sopimus, jonka perusteella NCC-Puolimatka Oy on sitoutunut ostamaan entiseltä emoyhtiöltään, Puolimatka-Yhtymä Oy:ltä, toiminimi 29.12.1995 alkaen PMA-Yhtymä Oy, seuraavien viiden vuoden aikana rakennustoiminnalle tärkeitä tontteja yhteensä 200 miljoonan markan arvosta. Tilikauden aikana tonttien ostositoumusta käytettiin 68 miljoonalla markalla ja li-

säksi vuoden loppupuolella jätettiin merkittävä ostotarjous.

Näkymät vuodelle 1997

Rakentamisen volyyymi Suomessa on pysynyt edelleen matalana. Syksyn aikana on näkynyt eräissä Suomen kasvukeskuksissa pientä rakennustoiminnan viriämistä. Kilpailutilanne on kuitenkin pysynyt koko vuoden kireänä ja paikoin epäterveenä.

Omaperusteisen asuntorakentamisen valmiuksia on lisätty ja niitä tullaan käynnistämään varovasti vuoden 1997 aikana mikäli markkinat paranevat nykyisestä. Korjausrakentamisen osuuden odotetaan edelleen kasvavan.

Vuonna 1997 ennustetaan rakentamisinvestointien kasvavan entisestään ja pitkään jatkuneen rakentamisen laman kääntyvän pieneen nousuun.

TULOSLASKELMAT

		(1.000 mk)			
		Konserni		Emoyhtiö	
		I.I.-31.12.1996	I.I.-31.12.1995	I.I.-31.12.1996	I.I.-31.12.1995
LIKEVAIHTO	2,3)	1.576.834	1.402.927	1.556.010	1.396.718
Valmisteveraston muutos (lis./väh.)		2.167	3.706	1.810	3.492
Valmistus omaan käyttöön (+)		38	905	38	905
Liiketoiminnan muut tuotot	4)	5.822	1.037	6.018	1.206
Kulut	5,6)	1.556.975	1.374.465	1.536.611	1.373.592
KÄYTTÖKATE		27.886	34.110	27.265	28.729
Poistot	7)	18.049	18.323	16.492	14.542
LIKEVOITTO		9.837	15.787	10.773	14.187
Rahoitustuotot ja -kulut	8,9,10)	979	3.284	1.335	4.465
VOITTO ENNEN SATUNNAISERIÄ, VARAUKSIA JA VEROJA		10.816	19.071	12.108	18.652
Satunnaiset tuotot ja kulut					
Annettu konserniavustus			-19.694	-1.160	-19.055
TULOS ENNEN VARAUKSIA JA VEROJA		10.816	-623	10.948	-403
Poistoeron muutos	7)			-4.971	
Välittömät verot	11)	-3.765	-227	-2.152	-214
TILIKAUDEN TULOS ENNEN VÄHEMMISTÖOSUUTTA		7.051	-850		
Vähemmistöosuus tilikauden tuloksesta		41	7		
TILIKAUDEN TULOS		7.092	-843	3.825	-617

TASEET

	(1.000 mk)			
	Konserni	Konserni	Emoyhtiö	Emoyhtiö
VASTAAVAA	31.12.1996	31.12.1995	31.12.1996	31.12.1995
KÄYTTÖOMAISUUS JA MUUT PITKÄAIKAISET SIIJOITUKSET				
Aineettomat hyödykkeet	12)			
Aineettomat oikeudet		2.371	694	645
Liikearvo		50.000	45.000	50.000
Konserniliikearvo				
Muut pitkävaikutteiset menot		735	620	735
		50.733	46.314	51.380
Aineelliset hyödykkeet	12)			
Koneet ja kalusto	14)	46.773	43.549	32.522
Muut aineelliset hyödykkeet		71	65	65
		46.451	43.614	32.587
Käyttöomaisuusarvopaperit ja muut pitkäaikaiset sijoitukset	13,15,24)			
Tytäryhtiöyhtiöosakkeet			7.428	5.446
Osakkuusyhtiöosakkeet			675	
Muut osakkeet ja osuudet		1.118	1.170	1.108
Lainasaamiset		747		
		2.413	9.273	6.554
VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS				
Vaihto-omaisuus				
Aineet ja tarvikkeet		953		602
Keskeneräiset työt	16)	3.706	5.301	3.492
Valmiit tuotteet/Tavarat		1.306		
Muu vaihto-omaisuus	17)		4.822	
		12.973	10.123	4.094
Saamiset	19)			
Myyntisaamiset		103.824	114.713	100.647
Lainasaamiset		41.831	65.184	41.631
Siirtosaamiset		24.073	17.249	23.664
		197.510	197.146	165.942
Rahat ja pankkisaamiset		106.302	67.510	99.986
VASTAAVAA		381.097	373.980	360.543

TASEET

		(1.000 mk)			
		Konserni	Konserni	Emoyhtiö	Emoyhtiö
VASTATTAVAA		31.12.1996	31.12.1995	31.12.1996	31.12.1995
OMA PÄÄOMA	20)				
SIDOTTU OMA PÄÄOMA					
Osakepääoma		24.000	10.000	24.000	10.000
Osakeanti		660	14.000	660	14.000
Vararahasto		99.735	95.500	99.735	95.500
		124.395	119.500	124.395	119.500
VAPAA OMA PÄÄOMA					
Edellisten tilikausien voitto/tappio		-722	130	-617	0
Tilikauden voitto/tappio		7.092	-843	3.825	-617
		6.370	-713	3.208	-617
VÄHEMMISTÖOSUUS		49	65		
VARAUKSET					
Kertynyt poistoero	7)			4.971	
Pakolliset varaukset	21)	10.236	7.056	9.971	6.954
ARVOSTUSERÄT			2.947		2.947
VIERAS PÄÄOMA					
Pitkäaikainen					
Eläkelainat	22)	10.051	16.627	8.894	8.687
Laskennallinen verovelka		1.457	50		
Muut pitkäaikaiset velat			8.000		
		11.508	24.677	8.894	8.687
Lyhytaikainen	19, 23)				
Eläkelainat		757	1.271	669	702
Saadut ennakot	16)	53.618	39.714	52.544	39.446
Ostovelat		71.398	70.288	72.453	72.419
Siirtovelat		81.022	92.743	77.046	86.388
Muut lyhytaikaiset velat		21.744	26.262	19.829	24.117
		228.539	230.278	222.541	223.072
VASTATTAVAA		381.097	383.810	373.980	360.543

RAHOITUSLASKELMAT

	(1.000 mk)			
	Konserni	Konserni	Emoyhtiö	Emoyhtiö
VAROJEN HANKINTA	31.12.1996	31.12.1995	31.12.1996	31.12.1995
Tulorahoitus				
Tilikauden tulos	7.092	-843	3.825	-617
Poistot (+)	18.049	18.323	21.463	14.542
Pakollisten varausten lis.(+)/väh.(-)	3.179	7.056	3.017	6.955
Laskennallisen verovelan muutos	1.407			
Tulorahoitus yhteensä	29.727	24.536	28.305	20.880
Käyttöomaisuuden myynnistä	1.923	1.345	4.832	4.206
Pitkäaikaisten velkojen lisäyksestä		28.784	880	8.687
Arvostuserien lisäyksestä		2.947		2.947
Vähemmistöosuuden lisäyksestä		65		
Osakeanti	4.895	119.500	4.895	119.485
Muun oman pääoman lisäyksestä		3		
	6.818	152.644	38.912	156.205
VAROJEN HANKINTA YHTEENSÄ	36.545	177.180		
VAROJEN KÄYTTÖ				
Käyttöomaisuusinvestointeihin	17.755	121.306	30.005	109.254
Vähemmistöosuuden vähennykseen	15			
Muun oman pääoman vähennykseen	9			
Arvostuserien vähennykseen	2.947		2.948	
Pitkäaikaisten velkojen vähennykseen	14.576	4.157	672	
	35.302	125.463	33.625	109.254
NETTOKÄYTTÖPÄÄOMAN MUUTOS	1.243	51.717	5.287	46.951
NETTOKÄYTTÖPÄÄOMAN MUUTOS				
Rahat ja pankkisaamiset	-35.285	106.302	-32.476	99.986
Lyhytaikainen rahoitusomaisuus	27.782	169.728	31.204	165.942
Vaihto-omaisuus	7.007	5.965	6.029	4.094
Lyhytaikainen vieras pääoma	1.739	-230.278	530	-223.071
	1.243	51.717	5.287	46.951
NETTOKÄYTTÖPÄÄOMA 1.1.	51.717	0	46.951	0
NETTOKÄYTTÖPÄÄOMA 31.12.	52.960	51.717	52.238	46.951

I. Tilinpäätösperiaatteet

31.12.1996

Pitkäaikaisten projektien tuloutus

Pitkäaikaiset projektit tuloutetaan valmistumisasteen mukaisesti.

Valintakriteeriin, valmistumisasteen määrittämiseen ja tuloutustapaan sovelletaan seuraavia periaatteita:

Pitkäaikaisia ovat kaikki projektit, joiden kesto aika kohdistuu kahdelle tilikaudelle. Osatuloutuksen piiriin kuuluvat kaikki urakkasopimukset, laskutyöurakat, tavoitehintaurakat, KVR- ja muut urakat. Osatuloutuksen piiriin kuuluvat myös kaikki omalla myyntiriskillä toteutettavat projektit, joissa urakkasopimus tehdään oman asunto- tai kiinteistöyhtiön kanssa.

Osatulouttaminen aloitetaan sinä kuukautena kun rakennustyö alkaa tai ensimmäinen myyntilasku on kirjattu.

Osatulouttaminen päätetään sinä kuukautena kun työ luovutetaan.

Pitkäaikaisen projektin tuottojen ja kustannusten ennusteet rekisteröidään projektiseurantaan entiseen tapaan juoksevasti. Ennusteiden ylläpito tapahtuu kuukausittain raportointiaikataulujen mukaisesti. Ennusteiden perusteellisempi päivitys tapahtuu välitilinpäätöskausittain ja tilinpäätöksen yhteydessä. Jos ennuste muuttuu tietyn vaihteluvälin yli, laaditaan muutoksesta perusteltu selvitys.

Valmistumisaste lasketaan projektin toteutuneiden kustannusten suhteena ennustetuista kokonaiskustannuksista.

Projektin liikevaihto on valmistumisastetta vastaava osuus ennustetuista kokonaistuotoista. Projektin kertyneet kustannukset menoutetaan muuttuviin kuluihin.

Taseen vastaavissa osatuloutusmäärä vähennetään projektikohtaisesti keskenkäisten töiden vaihto-omaisuusarvosta. Yhteissumma on ilmoitettu kohdassa 16.

Taseen vastattavissa osatuloutusmäärä vähennetään projektikohtaisesti keskenkäisten töiden saaduista ennakkomaksuista. Yhteissumma on ilmoitettu kohdassa 16.

Osatuloutuksen jälkeen keskenkäisiin töihin jäänyt arvo muodostuu kehitys- ja suunnitteluvaiheessa olevien kohteiden välittömistä hankintamenoista.

Pakolliset varaukset

Pakollisina varauksina on kirjattu tilikauden kuluksi ne vastaiset menot, joihin yhtiö on sitoutunut ja joista ei todennäköisesti kerry niitä vastaavaa tuloa. Tällai-

sia ovat mm. luovutettujen pitkäaikaisten projektien arvioidut takuumenot (Takuuvaraus) ja kesken olevan pitkäaikaisen projektin todennäköinen osamenoutuksen ylittävä tappio (Urakkatappiovaraus).

Pakollisina varauksina on kirjattu kuluksi myös vahinkotapahtumaan, vastuusitoumukseen, myyntisaamiseen tai muuhun vastaavaan liittyvät ilmeiset menetykset (Muut pakolliset varaukset)

Tilinpäätöksessä tehdyt pakolliset varaukset on eritelty liitetietojen kohdassa 21.

Ulkomaanrahan määräiset erät

Valuuttamääräiset saamiset ja velat on muunnettu Suomen rahaksi Suomen Pankin noteeraamaan tilinpäätöspäivän kurssiin.

Tuloslaskelmaan sisältyvät laskennalliset kurssierot on ilmoitettu liitetietojen kohdassa 10.

Vaihto-omaisuuden arvostus

Vaihto-omaisuus on arvostettu välittömään hankintamenoon tai tätä alempaan jälleenhankinta- tai käypään arvoon.

Käyttöomaisuuden poistot ja luovutusvoitot/-tappiot

Käyttöomaisuuden arvot perustuvat alkuperäisiin hankintamenoihin. Kuluva käyttöomaisuus poistetaan taloudellisen pitoajan mukaan määräytyvin suunnitelmapoistoin.

Käyttöomaisuuden mahdollinen luovutusvoitto esitetään Muissa liiketoiminnan tuotoissa.

Käyttöomaisuuden mahdollinen luovutustappio esitetään Muissa muuttuvissa kuluissa.

Eläkejärjestelyt ja eläkemenojen jaksotus

Eläkejärjestelyt on hoidettu eläkevaikutusyhtiön kautta. Eläkemenot on jaksotettu tilinpäätökseen suoriteperiaatteella.

Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet 31.12.1996

Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenomenetelmällä. Tytäryhtiöosakkeiden hankintamenot on eliminoitu tytäryhtiöiden hankintahetken omia pääomia

vastaan. Eliminoinnissa syntynyt ero on käsitelty konserninliikearvona tai -reservinä, jotka on joko poistettu tai tuloutettu suunnitelman mukaan.

Tytäryhtiöiden tuloslaskelmat on otettu konsernitilinpäätökseen hankintahetken jälkeiseltä ajalta siten, että tytäryhtiöiden vuosituloksesta on vähennetty kaupantekohetken ajoittuva välitilinpäätöksen tulos (NCC-Projects Oy, ZAO NCC Projects).

Konsernin sisäiset liike- ja muut tapahtumat sekä saamiset ja velat on eliminoitu.

Vähemmistön osuus on esitetty omalla eräänä tuloslaskelmassa ja taseessa.

Osakkuusyritykset on yhdistetty konsernitilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmällä. Konsernin omistusosuuden mukainen osuus osakkuusyritysten tilikauden tuloksesta on esitetty liiketoiminnan muissa kuluissa.

Konsernitilinpäätöksessä kertynyt poistoero on jaettu laskennalliseen verovelkaan ja omaan pääomaan. Verovelan muutos on huomioitu tuloslaskelmassa.

Konsernitilinpäätöksessä ovat mukana emoyhtiön NCC-Puolimatka Oy:n lisäksi seuraavat käyttöomaisuudessa olevat yhtiöt:

Tytäryritykset: Alkaen:

AOZT Rapko (Rapco Ltd)
NCC Projects Oy 1.10.1996
ZAO NCC Projects 1.10.1996

NCC-Puolimatka Eesti

Optiplan Oy

AS Optiplan Eesti

Optisaf

PMA-Palvelut Oy

Puolimatkan LKV Oy

Seinälevy Oy

Osakkuusyritykset:

KP-Kaupunkiprojektien Kehitys Oy

Tampereen Teknologikeskus Oy

ZAO Eurolog Park Bulkow

NCC-Puolimatka Oy kuuluu alakonsernina ruotsalaiseen NCC AB -konserniin.

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

	(1.000 mk)			
	Konserni		Emoyhtiö	
	31.12.1996	31.12.1995	31.12.1996	31.12.1995
2. Liikevaihto toimialoittain				
Talonrakennustoiminta	1.454.787	1.248.643	1.454.787	1.248.643
Vientitoiminta	79.650	51.746	72.958	51.742
Maa- ja vesirakentaminen	28.265	96.333	28.265	96.333
Rakennusosateollisuus	28.223	1.120		
Rakennussuunnittelu	15.634	1.783		
Muu toiminta	3.900	16.624		
./ konsernin sisäinen	-33.625	-13.322		
Liikevaihto yhteensä	1.576.834	1.402.927	1.556.010	1.396.718
3. Liikevaihto markkina-alueittain				
Kotimaa	1.530.810	1.364.502	1.483.053	1.344.976
Venäjä	75.643	50.079	69.268	50.079
Muut maat	4.006	1.668	3.689	1.663
./ konsernin sisäinen	-33.625	-13.322		
Liikevaihto yhteensä	1.576.834	1.402.927	1.556.010	1.396.718
4. Liiketoiminnan muut tuotot				
Käyttöomaisuuden vuokratuotot	5	37	5	36
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	414	3	414	3
Palvelutuotot	6.280	1.601	5.599	1.167
./ konsernin sisäinen	-877	-604		
Liiketoiminnan muut tuotot yht.	5.822	1.037	6.018	1.206
5. Kulut:				
Aineet, tarvikkeet ja tavarat:				
Ostot tilikauden aikana	327.712	294.518	323.736	300.603
Varastojen muutos (lis.-/väh.+)	-4.530	-2.259	-4.220	-602
Ulkopuoliset palvelut	786.953	719.585	801.759	721.302
Henkilöstökulut	311.806	258.859	285.257	248.585
Vuokrat	11.369	9.581	9.215	8.921
Muut kulut	123.516	94.181	120.560	94.783
Liiketoiminnan muut kulut:				
Käyttöomaisuuden myyntitappiot	149		304	
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	0	0		
Muuttuvat kulut yhteensä	1.556.975	1.374.465	1.536.611	1.373.592
6. Henkilöstökulut				
Välittömät palkat	193.348	161.261	175.552	154.854
Sosiaalipalkat	42.896	33.401	39.875	31.981
Lakisääteiset sosiaalikulut	69.777	60.916	64.385	58.534
Vapaaehtoiset sosiaalikulut	5.785	3.281	5.445	3.216
	311.806	258.859	285.257	248.585
Luontoisedut verotusarvoin	4.031	3.215	3.295	2.444
Yhteensä	315.837	262.074	288.552	251.029

7. Kuluva käyttöomaisuuden poistot perustuvat ennalta laadittuun poistosuunnitelmaan. PMA-Rakennuskoneet Oy:ltä ostetun käyttöomaisuuden osalta on alkuperäistä poistosuunnitelmaa jatkettu.

Poistoajat, jotka perustuvat arvioituihin taloudellisiin käyttöaikoihin ovat seuraavat:

	Vuosia
Aineettomat oikeudet	5 -10
Liikearvo	11
Konsernin liikearvo	5
Muut pitkävaikutteiset menot	5 -10
Koneet ja kalusto	5 -15

	(1.000 mk)			
	Konserni		Emoyhtiö	
	31.12.1996	31.12.1995	31.12.1996	31.12.1995
Kirjanpidossa tehdyt poistot				
Aineettomista oikeuksista	880	336	369	293
Liikearvosta	5.000	5.000	5.000	5.000
Pitkävaikutteisista menoista	200	1.519	200	1.519
Koneista ja kalustosta	16.788	11.559	15.894	7.730
Konserniliikearvosta	207	176		
Konsernireservin tuloutuksesta	0	-267		
Kirjanpidossa tehdyt poistot	23.075	18.323	21.463	14.542
Suunnitelman mukaiset poistot				
Aineettomista oikeuksista	880	336	369	293
Liikearvosta	5.000	5.000	5.000	5.000
Pitkävaikutteisista menoista	200	1.519	200	1.519
Koneista ja kalustosta	11.762	11.559	10.923	7.730
Konserniliikearvosta	207	176		
Konsernireservin tuloutuksesta	0	-267		
Suunnitelman mukaiset poistot	18.049	18.323	16.492	14.542
Kirjanpidossa tehtyjen poistojen ja suunnitelman mukaisten poistojen tilikauden erotus				
Kirjanpidossa tehdyt poistot	23.075	18.323	21.463	14.542
Suunnitelman mukaiset poistot	-18.049	-18.323	-16.492	-14.542
Poistoeron muutos,	5.026	0	4.971	0
josta verovelan muutoksen osuus	1.407			
ja tilikauden tuloksen osuus	3.619			
Tehtyjen ja suunnitelman mukaisten poistojen kertynyt erotus				
Koneet ja kalusto	5.202	177	4.971	0
Kertynyt poistoero	5.202	177	4.971	0
Laskennallisen verovelan osuus	1.456	50		
Oman pääoman osuus	3.746	127		

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

	(1.000 mk)			
	Konserni		Emoyhtiö	
	31.12.1996	31.12.1995	31.12.1996	31.12.1995
8. Rahoitustuotot ja -kulut				
Muut korkotuotot	3.648	12.358	3.684	12.234
Muut rahoitustuotot	1			
Kurssierot	-1.417	299	-1.390	292
Korkokulut	1.004	8.816	799	7.538
Muut rahoituskulut	249	557	160	523
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	979	3.284	1.335	4.465
9. Rahoitustuotot ja -kulut konserniyhtiöiltä				
Muut korkotulot			115	
Korkokulut			30	148
Yhteensä			85	-148
10. Kurssieroihin sisältyvät seuraavat laskennalliset kurssierot:				
Laskennalliset kurssivoitot	1.401	245	1.401	245
Laskennalliset kurssitappiot	2.986	534	2.955	539
Laskennalliset kurssierot, netto	-1.585	-289	-1.554	-294
11. Välittömät verot				
Tilikaudelta	2.316	219	2.152	214
Aikaisemmilta tilikausilta	42	8		
Laskennallisen verovelan muutos	1.407			
Välittömät verot yhteensä	3.765	227	2.152	214
12. Käyttöomaisuuden muutokset				
Aineettomat hyödykkeet				
Aineettomat oikeudet				
Hankintameno 1.1.	6.320	0	938	0
Lisäykset 1.1.- 31.12.	489	6.320	418	938
Vähennykset 1.1.- 31.12.	-67			
Hankintameno 31.12.	6.742	6.320	1.356	938
Kertyneet sumupoistot 31.12.	-4.828	-3.949	-662	-293
Kirjanpitoarvo 31.12.	1.914	2.371	694	645
Liikearvo				
Hankintameno 1.1.	55.000	0	55.000	0
Lisäykset 1.1.- 31.12.		55.000		55.000
Vähennykset 1.1.-31.12.				
Hankintameno 31.12.	55.000	55.000	55.000	55.000
Kertyneet sumupoistot 31.12.	-10.000	-5.000	-10.000	-5.000
Kirjanpitoarvo 31.12.	45.000	50.000	45.000	50.000
Konserniliikearvo				
Hankintameno 1.1.	176	0		
Lisäykset 1.1.- 31.12.	3.404	176		
Vähennykset 1.1.- 31.12.				
Hankintameno 31.12.	3.580	176		
Kertyneet sumupoistot 31.12.	-383	-176		
Kirjanpitoarvo 31.12.	3.197	0		

	(1.000 mk) Konserni		Emoyhtiö	
	31.12.1996	31.12.1995	31.12.1996	31.12.1995
Konsernireservi				
Hankintameno I.I.	267	0		
Lisäykset I.I. - 31.12.		267		
Vähennykset I.I. - 31.12.				
Hankintameno 31.12.	267	267		
Kertyneet tuloutukset 31.12.	-267	-267		
Kirjanpitoarvo 31.12.	0	0		
Muut pitkävaikutteiset menot				
Hankintameno I.I.	2.254	0	2.254	0
Lisäykset I.I. - 31.12.	87	2.254	85	2.254
Vähennykset I.I. - 31.12.				
Hankintameno 31.12.	2.341	2.254	2.339	2.254
Kertyneet sumupoistot 31.12.	-1.719	-1.519	-1.719	-1.519
Kirjanpitoarvo 31.12.	622	735	620	735
Aineelliset hyödykkeet				
Koneet ja kalusto				
Hankintameno I.I.	70.325	0	40.252	0
Lisäykset I.I. - 31.12.	13.363	71.669	23.734	41.458
Vähennykset I.I. - 31.12.	-2.588	-1.344	-2.515	-1.206
Hankintameno 31.12.	81.100	70.325	61.471	40.252
Kertyneet sumupoistot 31.12.	-34.720	-23.552	-17.922	-7.730
Kirjanpitoarvo 31.12.	46.380	46.773	43.549	32.522
Muut aineelliset hyödykkeet				
Hankintameno I.I.	71	0	65	0
Lisäykset I.I. - 31.12.		71		65
Vähennykset I.I. - 31.12.				
Hankintameno 31.12.	71	71	65	65
Kertyneet sumupoistot 31.12.				
Kirjanpitoarvo 31.12.	71	71	65	65

Konsernin käyttöomaisuuden muutoksiin sisältyvät hankittujen tytäryhtiöiden käyttöomaisuuden alkuperäiset hankintamenot ja kertyneet suunnitelman mukaiset poistot.

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

13. Emoyhtiön omistamat		Kpl	Osuus %	(1.000 mk) Nimellis- arvo	Kirjanpito- arvo	Tili- kauden tulos	Konsernin osuus omasta pääomasta
Tytäryhtiöosakkeet 31.12.1996							
AOZT Rapco (Rapco Ltd), Moskova, Venäjä		10	100	RUR 100	1	30	29
NCC Projects Oy, Espoo		250	100	250	4.973	93	1.704
NCC-Puolimatka Eesti, Viro		1	100	EEK 10	4		
Optiplan Oy, Turku		100	100	1.000	1.825	-10	1.477
PMA-Palvelut Oy, Helsinki		100	100	100	102	-2	82
Puolimatkan LKV Oy, Vantaa		15	100	15	15	59	73
Seinälevy Oy, Turku		1.000	100	100	508	27	527
Tytäryhtiöosakkeet yhteensä					7.428		
Tytäryhtiöiden omistamat							
Tytäryhtiöosakkeet 31.12.1996							
Optisaf, Liettua		220	55	LTL 220	102	-50	60
AS Optiplan Eesti, Viro		40	100	EEK 200	76	-6	68
ZAO NCC Projects, Moskova, Venäjä			100	USD 5	22	8	27
Emoyhtiön omistamat							
Osakkuusyhtiöt 31.12.1996							
KP-Kaupunkiprojektien Kehitys Oy, Helsinki		5	33,30	15	15	-1	13
Tampereen Teknologikeskus Oy, Tampere		650	29,28	650	660	0	477
					675		
Tytäryhtiön omistamat							
Osakkuusyhtiöosakkeet 31.12.1996							
ZAO Eurolog Park Pulkow, Venäjä			29,00	USD 2	9	0	6
Konsernin omistamat muut osakkeet ja osuudet 31.12.1996							
		Kpl			Kirjanpito- arvo		
Helsingin Puhelinyhdistys		209			622		
Joensuun Puhelin Oy		41			105		
Loviisan Puhelin Oy		4			12		
Kymen Puhelin Oy		10			18		
Kuopion Puhelinyhdistys		13			34		
Päijät-Hämeen Puhelinyhdistys		11			34		
Oulun Puhelin Oy		45			63		
Kajaanin Puhelinosuuskunta		3			3		
Kokkolan Puhelin Oy		12			22		
Pietarsaaren Seudun Puhelin Oy		2			1		
Pohjanmaan Puhelinosuuskunta		1			1		
Tampereen Puhelinosuuskunta		38			91		
Etelä-Satakunnan Puhelin Oy		1			1		
Forssan seudun puhelin Oy		10			26		
Hämeen puhelin Oy		4			11		
Salon seudun puhelin Oy		5			15		
Riihimäen puhelin Oy		1			3		
Lännen puhelin Oy					9		
Vaasan läänin Puhelin Oy		11			34		
Keski-Suomen Puhelin Oy		1			8		
Oustroi Oy		17			57		
Muut osakkeet ja osuudet yhteensä					1.170		

14. Koneet ja laitteet sisältyvät tase-erään Koneet ja kalusto. Kaluston tasearvoa ei ole olennaisuuden periaate huomioon ottaen erotettu Koneista ja laitteista.

15. Pitkäaikaisiin sijoituksiin kuuluvat osakkeet ja lainasaamiset

	(1.000 mk)			
	Konserni	31.12.1995	Emoyhtiö	31.12.1995
	31.12.1996		31.12.1996	
Konserniyritykset				
Osakkeet			7.428	5.446
Osakkuusyritykset				
Osakkeet	684		675	

16. Osatuloutus vaikuttaa tase-eriin seuraavasti:

Vastaavaa				
Keskeneräiset työt	507.059	569.671	504.323	563.549
./ Osatuloutus	-500.876	-565.965	-499.022	-560.057
Keskeneräiset työt	6.183	3.706	5.301	3.492
Vastattavaa				
Saadut ennakkomaksut	596.037	642.069	588.036	631.514
./ Osatuloutus	-542.419	-602.355	-535.492	-592.068
Saadut ennakkomaksut	53.618	39.714	52.544	39.446

17. Muu vaihto-omaisuus

Tontit ja tonttiyhtiöt	4.822		4.822	
------------------------	--------------	--	--------------	--

18. Tilauskanta (Mmk) **1.293** 1.258 **1.261** 1.232

Tilauskantaan sisältyvät projektit, joista on sopimus tai aloituspäätös tehty.

19. Saamiset ja velat konserniyhtiöiltä

Konsernisaamiset

Myyntisaamiset	906		
Lainasaamiset	4.413		
Siirtosaamiset	438	759	
	5.757	759	

Konsernivelat

Lyhytaikaiset			
Ostovelat	3.114	3.361	
Siirtovelat	1.163	71	
	4.277	3.432	

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

	(1.000 mk)			
	Konserni		Emoyhtiö	
	31.12.1996	31.12.1995	31.12.1996	31.12.1995
20. Oman pääoman muutokset				
SIDOTTU OMA PÄÄOMA				
Osakepääoma l.l.	10.000	15	10.000	15
Uusmerkintä 2.1.1995		9.985		9.985
Uusmerkinnän rekisteröinti 22.2.96	14.000		14.000	
Osakepääoma 31.12.	24.000	10.000	24.000	10.000
Osakeanti l.l.				
Uusmerkintä 19.12.1995	14.000	14.000	14.000	14.000
Uusmerkinnän rekisteröinti 22.2.96	-14.000		-14.000	
Uusmerkintä 6.11.1996	660		660	
Osakeanti 31.12.	660	14.000	660	14.000
Vararahasto l.l.				
Uusmerkinnän ylikurssi 2.1.95		40.000		40.000
Uusmerkinnän ylikurssi 19.12.95		55.500		55.500
Uusmerkinnän ylikurssi 06.11.96	4.235		4.235	
Vararahasto 31.12.	99.735	95.500	99.735	95.500
VAPAA OMA PÄÄOMA				
Kertyneet voittovarot/tappiot l.l.	-713	127	-617	0
Muuntoerot	-9	3		
Tilikauden tulos	7.092	-843	3.825	-617
Kertyneet voittovarot/tappiot 31.12.	6.370	-713	3.208	-617
JAKOKELPOINEN OMA PÄÄOMA				
Vapaa oma pääoma	6.370	-713		
Kertyneestä poistoerosta oman pääoman osuus	-3.746	-127		
Jakokelpoinen vapaa oma pääoma	2.624	-840		
Konsernin vapaaehtoisia varauksia vastaavat verovelat olivat				
	1.457	50		

	(1.000 mk)			
	Konserni		Emoyhtiö	
	31.12.1996	31.12.1995	31.12.1996	31.12.1995
21.Pakolliset varaukset				
Pitkäaikaisiin projekteihin liittyvät:				
Takuuvaraus	8.471	5.989	8.291	5.989
Urakatappiovaraus	80	858	80	858
Muihin toimintoihin liittyvät:				
Vuokravastuuvaraus	500		500	
Muut pakolliset varaukset	1.185	209	1.100	107
Yhteensä	10.236	7.056	9.971	6.954

22.Pitkäaikainen vieras pääoma, joka erääntyy viiden vuoden tai sitä pidemmän ajan kuluttua				
Eläkelainat	7.519	13.365	6.654	6.998
Yhteensä	7.519	13.365	6.654	6.998

23.Lyhytaikaiset velat				
Korottomat	227.762	228.332	221.872	222.070
Korolliset	777	1.946	669	1.002
Yhteensä	228.539	230.278	222.541	223.072

24.Verotusarvot

Osakkeet ja osuudet				
- tytäryhtiöosakkeet	1.350	1.352	1.150	1.278
- osakkuusyhtiöosakkeet	414		405	
- muut osakkeet ja osuudet	1.170	1.118	1.170	1.108

Mikäli verotusarvoa ei ole ollut käytettävissä, on esitetty kirjanpitoarvo.

25.Annetut pantit, velan vakuudeksi annetut kiinnitykset ja muut vastuut

Muut vastuut				
Ostositoumukset	131.919	200.000	131.919	200.000
Vastasitoumusvastuut				
omista vastuista	252.168	169.805	250.854	169.805
tytäryhtiön vastuista			1.313	

HALLITUKSEN ESITYS VOITTOA/TAPPIOTA

KOSKEVIKSI TOIMENPITEIKSI

Konsernin vapaa oma pääoma konsernitaseen mukaan on 6.369.999,14 markkaa, josta 3.746.017,94 markkaa on kertyneestä poistoerosta omaan pääomaan siirrettyjä eriä. Emoyhtiön vapaa oma pääoma on 3.207.750,97 markkaa.

Emoyhtiön tilikauden voitto on 3.825.164,08 markkaa ja konsernin voitto 7.091.530,78 markkaa.

Hallitus esittää, että osinkoa ei jaeta ja että emoyhtiön tilikauden voitto jätetään vapaaseen omaan pääomaan.

Vantaalla 11. päivänä helmikuuta 1997

Kenneth Orrgren
puheenjohtaja

Alf Algotsson Tommy Nilsson Kai Hietarinta Magnus Mannesson

Markku Markkola
toimitusjohtaja

TILINTARKASTUSMERKINTÄ

Tilinpäätös on laadittu hyvän kirjanpitoavan mukaisesti ja suoritettua tilintarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Vantaalla 19. päivänä helmikuuta 1997

KPMG Wideri Oy Ab SVH Coopers & Lybrand Oy

Birger Haglund Juha Wahlroos
KHT KHT

NCC-Puolimatka Oy:n osakkeenomistajille

Olemme tarkastaneet NCC-Puolimatka Oy:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilivuodelta 1996. Hallituksen ja toimitusjohtajan laatima tilinpäätös sisältää toimintakertomuksen sekä konsernin ja emoyhtiön tuloslaskelman, taseen, rahoituslaskelman ja liitetiedot. Suorittamamme tarkastuksen perusteella annamme lausunnon tilinpäätöksestä ja yhtiön hallinnosta.

Tilintarkastus on suoritettu hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Kirjanpitoa sekä tilinpäätöksen laatimisperiaat-

teita, sisältöä ja esittämistapaa on tällöin tarkastettu riittävässä laajuudessa sen toteamiseksi, ettei tilinpäätös sisällä olennaisia virheitä tai puutteita. Hallinnon tarkastuksessa on selvitetty hallituksen ja toimitusjohtajan toiminnan lainmukaisuutta osakeyhtiölain säännösten perusteella.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös, joka tilivuodelta osoittaa voittoa 7.091.530,78 mk konsernin osalta ja voittoa 3.825.164,08 mk emoyhtiön osalta, on laadittu kirjanpitolain sekä ti-

linpäätöksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Tilinpäätös antaa kirjanpitolaissa tarkoitetulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot konsernin ja emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Tilinpäätös konsernitilinpäätöksineen voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää emoyhtiön hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilivuodelta. Hallituksen esitys taseen mukaisen vapaan pääoman käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

Vantaalla 19. päivänä helmikuuta 1997

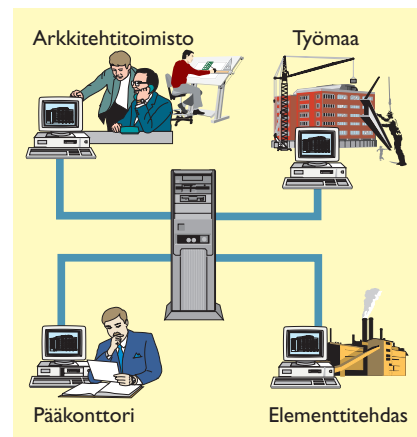
KPMG Wideri Oy Ab

SVH Coopers & Lybrand Oy

Birger Haglund
KHT

Juha Wahlroos
KHT

Vuoden 1997 alussa perustettiin kehitysyksikkö, joka koordinoi NCC-Puolimatassa tehtävää kehitystyötä ja NCC-konsernin sisäistä yhteistyötä.



NCC-Puolimatka on edelläkävijä tietojärjestelmien hyödyntäjänä. Laajojen ja monipuolisten projektinsuunnittelu-, ohjaus- ja valvontajärjestelmien lisäksi projektiokohtaiset tietopankit ovat osa atk:n hyväksikäyttöä. Tehokkuutta lisäävät myös kehittämämme prosessinohjaus- ja logistiikkajärjestelmät, jotka tietopankkiteknologiaan pohjautuen ohjaavat ja valvovat toimitusprosesseja eivätkä yksittäisten osapuolten erillisiä toimintoja.

Rakentamisen kehityshankkeet

Tilikauden aikana jatkettiin rakentamisen tehokkuuden parantamiseen tähtäviä logistiikka- ja verkottumisprojekteja. NCC-Puolimatkan työmailla on yleistynyt reaaliaikaisen projektitietopankin käyttö, jolloin samaan verkkoon saadaan mukaan hankkeen rakennuttaja, suunnittelijat, toimittajat ja pääkonttorin toiminnot. Myös CAD-pohjaisen suunnittelutiedon siirto on yleistynyt työmailla. Asuntojen tuotemallia kehitetään niin, että asukkaalle tarjotaan joustavasti erilaisia vaihtoehtoja. Myös Entra 2000 -kerrosasuintalojen peruskorjauksen tuote- ja toimintamallin kehittämistä jatketaan.

Laatujärjestelmän sertifiointi

NCC-Puolimatkan uusi päivitetty laatukäsikirja valmistui loppuvuodesta 1996. Pääkaupungin rakennustoiminta sai ISO 9001 -sertifikaatin vuonna 1995. Muilla tulosyksiköillä on tavoitteena saada sertifiointivalmius vuoden 1997 loppuun mennessä.

Työtä ympäristön hyväksi

NCC-Puolimatkan ympäristöohjelma käynnistettiin ja siihen liittyvä henkilöstön ympäristökoulutus aloitettiin tilikauden aikana. Työmaille laaditaan ympäristösuunnitelma osana laadunvarmistussuunnitelmaa. Rakennusmateriaalien kierrätystä ja jätteiden lajittelua tehostetaan. Pitkän tähtäyksen suunnitelmana on kehittää ympäristöjohtamisjärjestelmä, jossa määritellään menettelytavat koskien tuotetta, tuotantoa ja käyttöä ja jossa huomioidaan systemaattisesti ympäristöarvot.

Henkilöstön valmiudet

Työmaiden uudeksi työmuodoksi on kehitetty tiimiurakkamalli. Itsenäisesti toimivat tiimit irrottavat työnjohtolle aikaa keskittyä suunnitteluun ja hankintoihin. Tiimityökuntien vetäjien koulutus on aloitettu ja tiimeille on luotu valmiuksia ottaa oppisopimuksella nuoria

mukaan ammattia oppimaan.

Marraskuussa 1996 käynnistettiin avainhenkilöiden markkinointikoulutus, joka tähtää henkilöstön markkinointiosaamisen parantamiseen ja yrityksen markkinaosuuden kasvattamiseen. Korkeakoulujen kanssa tehtiin yhteistyötä erikois- ja diplomitoiden muodossa. Samalla löydetään potentiaalisia henkilöitä yrityksen henkilöstöresurssien täydentämiseksi.

NCC-Puolimatassa käynnissä oleva laaja kielikoulutusohjelma varmistaa, että henkilöstöllä on valmiudet toimia uudessa kansainvälisessä ympäristössä.

Uusi yritysilm

NCC-Puolimatka uudisti yritysilmmeensä vuoden 1996 alussa. Graafinen ohjeisto sekä sisäinen ja ulkoinen yritysilmme muutettiin vastaamaan emoyhtiön yritysilmettä heti vuoden vaihteessa.



Yli puolet vuoden 1996 rakentamisesta Suomessa koostui korjausrakentamisesta. Gammelbackan asuinalueen peruskorjauksessa Porvoossa käytettiin Entra 2000 -korjausmenetelmiä. Työn alla oli viisi taloa ja lähes 200 huoneistoa.



Entra 2000 esiteltiin useammilla ammattirakentajien messuilla. Kuva julkisivumessuilta, jossa korjausrakentamisen johtaja Armas Latunen ja projektipäällikkö Marja Kallio arpoivat kilpailuvoittajat.

“Laatu on jokaisen asia”.
NCC-Puolimatkan yrityskohtainen laatukäsikirja uusittiin. Pääkaupunkiseudun vuoden 1996 laatukilpailun voittaneen työmaan edustajat.



*NCC-Puolimatkan koti-
maan rakennustoiminta
on jakautunut kuuteen
alueeseen; pääkaupunki-
seutuun ja Lounais-
Suomen, Länsi-Suomen,
Kaakkois-Suomen, Itä-
Suomen ja Pohjois-Suomen
alueisiin.*



Asuntorakentaminen
Jaakko Korjula

Asuntorakentamisen liikevaihto oli 270 miljoonaa markkaa ja sen tulos oli hyvä. Tulosyksikön markkinaosuus pääkaupunkiseudulla on noin kymmenen prosenttia. Uusia asuntoja valmistui 635 kappaletta, mikä on lähes sata vähemmän kuin edellisellä vuonna. Lisäksi peruskorjattiin 200 asuntoa. Tulokseen vaikutti yhteistoimintaurakoiden lisääntyne osuus, joissa on ollut mahdollisuus ohjata suunnittelua hankkeen alusta alkaen. Tulokseen vaikutti myös kehitystoimenpiteiden tuoma toiminnan tehostuminen sekä laatujärjestelmän aikaansaamat hyödyt. Kilpailu on edelleen erittäin kireää ja marginaalit ovat kapeita. Hyvät rakennuttajasuhteet, laadukas toteutus sekä kokonaisvaltainen, kehittynyt projektinhallinta ja siihen liittyvä kustannustietous takaavat asuntoyksikön kilpailukyyn jatkossakin. Pääkaupunkiseudun asuntorakentamiseen odotetaan kuluvana vuonna lievää piristymistä.



Toimitilarakentaminen
Kauko Wasenius

Tulosyksikön liikevaihto oli 205 miljoonaa markkaa ja sen tulos oli hyvä. Työkanta koostui pääosin kilpailu-urakoista. Urakkamuodoista projektinjohtourakointi lisäsi osuuttaan ja sitä on tarkoitus kasvattaa. Tapiolan Spektrin oli merkittävin käynnissä oleva neuvottelu-urakka. Tarjoustoiminnan osuvuus oli hyvä ja kohteet kannattavia. Suurimmat muutokset sisäisessä toiminnassa liittyivät riskienhallintaan ja raportointiin. Vahvuuksina vuodelle 1997 ovat parantuneet markkinointiresurssit ja uusi projektinjohtourakointikonsepti. Toimitilarakentaminen hallitsee koko talonrakentamisen kentän niin, että se voi tarjota asiakkailleen laadukkaat palvelut hankkeen ideoinnista toteutukseen asti. Tulosyksikön erikoisvahvuuksia ovat mm. sertifioitu projektinjohto, tietokoneavusteinen projektien tiedonhallinta, laatu- luokiteltu toimittajarekisteri, työntekijätiimit ja luotettava alihankkijaverkosto.



Pääkaupunkiseudun
rakennustoiminta
Antero Huhta

Pääkaupunkiseudun rakennustoiminnan tulosyksiköjä ovat asunto-, toimitila- ja korjausrakentaminen. Yksiköiden laskutus vuonna 1996 oli yhteensä 575 miljoonaa markkaa. Vuoden 1997 alusta Lohjan aluetoimisto liitettiin pääkaupunkiseudun alueeseen.

Merkittävimmät valmistuneet kohteet:
Vuokratalo VATRO / Laivalahdenkaari, 69 asuntoa, Herttoniemi, Helsinki
Etelä-Suomen Sato, Ullaksenraitti, 57 asuntoa, Vuosaari, Helsinki
Päiväkoti Hippi-Heikki, Vuosaari, Helsinki

Merkittävimmät rakenteilla olevat kohteet:
Helsingin kaupunki, 128 asuntoa, RTK:n ja Tekesin tukema kehityshanke, Helsinki
Haso Sorsavuori, 70 asuntoa, rakennuttajan ja urakoitsijan laatujärjestelmien yhteensovittaminen, kehityshanke, Helsinki



ICL:n toimitalo Helsingin Pitäjämäessä.

Merkittävimmät valmistuneet kohteet:
ICL- toimitalo, Pitäjänmäki, Helsinki
Spektrin Kvartti, Espoo
Ikea, Espoo

Merkittävimmät rakenteilla olevat kohteet:
Okmeticin piikikko-tehdas, Vantaa
Finnairin rahtitoimisto ja -terminaali, Vantaa
Transpoint Oy, VR:n rahtiterminaali, Helsinki



Korjausrakentaminen
Armas Lattunen

Korjausrakentamisyksikön liikevaihto oli 100 miljoonaa markkaa ja sen tulos oli hyvä. Korjausrakentamispalveluiden kysyntä on selvästi nousussa. Erittäin pienet, alle miljoonan markan hankkeet ovat selvästi lisääntyneet. Peruskorjauksen toimintakonsepteja kehitettiin tilivuoden aikana. Entra 2000 -tuote- ja toimintamalli asuintalojen perusparantamiseen ja EPS-korjausmenetelmä julkisivuihin testattiin Porvoossa Gammelbackaan valmistuneissa kolmessa talossa hyvin kokemuksin.

Korjausrakentamisyksikön vaativin kohde oli Valtioneuvoston linnan VI-vaihe, jossa korjattiin linnan vanhimmat osat. Korjausalueella sijaitsevat valtioneuvoston tärkeimmät tilat kuten valtioneuvoston istuntosali, presidentin esittelysali odotustiloineen sekä pääministerin ja valtiovarainministeriön tilat. Tilojen luonne säilytettiin yksityiskohdista myöten ennallaan. Perustusten vahvistustyö saatiin päätökseen, joten koko linna on nyt perustettu kallioon joko suoraan tai teräspaaluun välityksellä. Suurin valmistunut kohde oli arkkitehtonisesti arvokas Hanken eli Svenska Handelshögskolan, joka sai Helsingin rakennuslautakunnan Rakentamisen ruusu -tunnustus-palkinnon.

Merkittävimmät valmistuneet kohteet:
Valtioneuvoston linna, VI-vaihe, Helsinki
Svenska Handelshögskolan, Helsinki

Merkittävimmät rakenteilla olevat kohteet:
Valtiontalo, Helsinki
Taideteollisuusmuseo, Helsinki
Stockmannin lisä- ja muutostyöt, Helsinki



Lohjan toimisto
Tuomo Äyräväinen

Lohjan toimiston liikevaihto oli 86 miljoonaa markkaa ja sen tulos oli välttävä. Yksikkö toteutti Kirkniemen paperitehtaiden Kiri-projektissa useita osaurakoita. Suurin kehitteillä oleva hanke on Riihimäen Merkos-liikerakennus, joka on kooltaan noin 15.000 - 30.000 kerrosneliötä. Vuoden 1997 alusta Lohjan aluetoimisto siirtyi osaksi pääkaupunkiseudun rakennustoimintaa. Järjestelyllä tehostetaan toimintaa ja taataan resurssien tehokkaampi käyttö. Kilpailutilanne jatkui Läntisellä Uudellamaalla kireänä.

Merkittävimmät valmistuneet kohteet:
Kirkniemen paperitehdas, Kiri-projekti, Kirkniemi
Harjun koulun peruskorjaus, Lohja

Merkittävimmät rakenteilla olevat kohteet:
Fermion, Hanko
Sveitsin uimalan peruskorjaus, Hyvinkää



Lounais-Suomen alue
Mauri Varjonen

Lounais-Suomen alueeseen kuuluvat Turun ja Forssa-Hämeenlinnan aluetoimistot.

Tulosityksikön liikevaihto oli 250 miljoonaa markkaa ja sen tulos oli hyvä. Aluetoimiston markkinaosuus Turun alueella oli noin yhdeksän prosenttia. Asuntoja valmistui vuoden 1996 aikana 614 kappaletta. Tonttivaranto mahdollisesti edelleen kokonaisten asuinkiinteistöjen markkinoinnin asiakkaille. Myös asuntorakentamisen kilpailu-urakointimahdollisuudet olivat tyydyttävät. Projektien kannattavuus ja hankintojen kustannusnousut pysyivät budjetoidulla tasolla ja resurssit olivat tasaisessa käytössä. Kuluvan vuoden alussa toteutettiin PMA-Yhtymän kanssa tonttikauppa, jonka seurauksena tulosityksikön tonttivaranto kasvoi huomattavasti. Suurin yksittäinen maa-alue oli Manillaan kortteli, jossa on rakennusoikeutta noin 17.000 m².

Kilpailutilanne Lounais-Suomen alueella jatkui ennallaan. Rakentamisresursseja on edelleen tarjolla yli tarpeen. Asuntorakentaminen säilyi, erityisesti Turun talousalueella, kohtuullisella tasolla. Määrällisesti ei suuria muutoksia tapahdu, joskin projektien koko on pienemässä.

Merkittävimmät valmistuneet kohteet:
Liha ja Säilyke Oy, tuotantolaitos, Forssa
Erityisosaamiskeskus
Suviuuli, Turku
Mynämäen ala- ja yläaste, Mynämäki
Liikerakennus Länsikeskus, Turku

Merkittävimmät rakenteilla olevat kohteet:
Turun oikeustalo, Turku
Turkuhallin laajennus, Turku
ABB Kanavatehdas, Turku
Salon Seudun Sanomat, Salo
Koiviston teurastamo, Mellilä



Kaakkois-Suomen alue
Olli-Pekka Teerijoki

Kaakkois-Suomen alueeseen kuuluvat Lahden ja Kotkan aluetoimistot. Tulosityksikön liikevaihto oli 128 miljoonaa markkaa ja sen tulos oli tyydyttävä. Aluetoimiston markkinaosuus on noin kymmenen prosenttia. Toiminnan pääpaino oli asuntorakentamisessa, jossa asiakkaille tarjottiin asuntotuotteen kokonaisprosessia maanhankinnasta valmiiksi asunnoksi kestävä kehityksen periaatteella. Merkittävin kohde oli Järvellä sijaitsevan, tulipalossa tuhoutuneen sahalaitoksen uudelleenrakentaminen. Se rakennettiin suunnittelusta alkaen kuudessa kuukaudessa neuvottelu-urakana. Tulosityksikön matriisiorganisaatio toimii asiakaskeksisesti. Henkilöstön korkea motivaatio ja yrityksen uskotta-

vuus olivat avaintekijöitä tulostavoitteiden saavuttamisessa. Kehityshankkeista merkittävin on saada tulosityksikön laadunvarmistus atk-pohjaiseksi. Rakentamisen määrä Kaakkois-Suomen alueella tulee säilymään vuoden 1996 tasolla, mutta kilpailutilanne on kireä.

Merkittävimmät valmistuneet kohteet:
Koskinen Oy, sahalaitos, Järvelä
Kouvolan hovioikeuden toimitalo

Merkittävimmät rakenteilla olevat kohteet:
Ilmarinhovin kortteli, 270 asuntoa, Lahti
Alban alue, Kotka, 250 asuntoa

Kouvolan Hovioikeuden toimitalo



Länsi-Suomen alue
Jorma Kivimaa

Länsi-Suomen alueeseen kuuluvat Tampereen, Jyväskylän ja Seinäjoen aluetoimistot. Tulosityksikön liikevaihto oli 230 miljoonaa markkaa ja sen tulos oli hyvä. Liikevaihto jäi budjetoitua pienemmäksi, koska tilauskanta oli vuoden alussa alhainen eikä uusia töitä saatu kevään aikana. Tehty laatutyö näkyi selvästi toiminnassa ja sai hyvää asiakaspalautetta. Korjausrakentamisessa tehtiin kehitystyötä ja peruskorjattiin asuntokohteita nopealla aikataululla. Länsi-Suomen alueen kilpailutilanne on säilynyt ennallaan. Kysyntä on suhteellisen hyvällä tasolla, joskin kannattavuuden parantumista hidastaa edelleen kova hintakilpailu ja riski panoshintojen noususta.

Merkittävimmät valmistuneet hankkeet:
Hermia B5, Nokian Tutkimuskeskus, Tampere
TOAS Wäinölä, opiskelijasuntolan peruskorjaus, Tampere
Citysokos Jyväskylä, peruskorjaus ja laajennus
Vaasan keskussairaala, peruskorjaus
Vaasan oikeustalo, DC-urakka, Atria lihavalmisteteollisuus -96, laajennus ja peruskorjaus, Nurmo

Merkittävimmät rakenteilla olevat kohteet:
Hermia 4, Nokia Mobile Phones, toimistotalo, Tampere
TOAS Ismonraitti, opiskelijasuntolan peruskorjaus, Tampere
Vihilahden alue, Hatanpää, asuntoja
Kirrinkydotie 10, asuntoja, Jyväskylä
Härmän kuntokeskus, laajennus, Seinäjoki
IlkkaPrint, painotalo, Seinäjoki



Itä-Suomen alue
Matti Vanninen

Itä-Suomen alueeseen kuuluvat Joensuu ja Kuopion aluetoimistot. Tulosityksikön liikevaihto oli 75 miljoonaa markkaa ja sen tulos oli tyydyttävä. Tilivuoden aikana korjausrakentamisen osuus laskutuksesta kasvoi merkittävästi. Kuopion Satama-alueen asuntojen rakentaminen jatkui ja sen merkitys Kuopion toimistolle oli huomattava. Suurin osa laskutuksesta tuli valtion lainoittamasta asuntotuotannosta, minkä lisäksi panostettiin asuntojen peruskorjauksiin. Organisaatiouudistus käynnistettiin kesäkuun alussa ja se jatkuu kuluvan vuoden aikana. Oma laatukäsikirja valmistui ennen vuoden vaihdetta ja toimintakansiot vuoden 1997 alussa, minkä lisäksi henkilöstö osallistuu laatukoulutukseen. Alueen projektit ovat keskittyneet Joensuuhun ja Kuopioon ja niissä kilpailu on kireää. Pohjois-Karjalan läänissä on NCC-Puolimatalla 7 prosentin markkinaosuus. Vuoden 1997 näkymät ovat paremmat kuin kuluneen tilikauden.

Merkittävimmät valmistuneet kohteet:
Outokumpu Oy, teollisuushalli
Kiint. Oy Rantatulli, 52 asuntoa, Kuopio
Kiint. Oy Palokärki, Kuopio
Riihisärkänkatu 6, koerakentamiskohde, Joensuu
Pankakoski Boards, Lieksa

Merkittävimmät rakenteilla olevat kohteet:
ASO Oy Hankkijatalot, 61 asuntoa, Kuopio
Palo-ahon toimintakeskus, Kuopio
Satamakatu 23, 34 asuntoa, Kuopio



Pohjois-Suomen alue
Eero Kuittinen

Pohjois-Suomen alueeseen kuuluvat Oulun ja Kokkolan aluetoimistot. Tulosityksikön liikevaihto oli 117 miljoonaa markkaa ja sen tulos oli tyydyttävä. NCC:n tulo omistajaksi merkitsi, että 40 vuotta toimineen Oulun Rakennus Oy:n nimi poistui käytöstä ja toiminta jatkui NCC-Puolimatkan nimellä. Tulosityksikkö säilytti kuitenkin asemansa selkeänä markkinajohtajana sekä asiakkaiden ja rakennuttajien luottamuksen osaavana ja ammattitaitoisena rakentajana. Tilikauden merkittävin hanke oli Enso Fine Papers Oy:n paperitehdasprojekti, joka alkoi marraskuussa 1995 ja jatkui kireällä aikataululla koko vuoden. NCC-Puolimatalla oli kohteessa 12 eri urakkaa noin 40 miljoonan markan arvosta. Vuoden 1997 näkymät ovat paremmat kuin edellisenä vuonna, ja tilauskanta on selkeästi enemmän kuin edellisessä vuodenvaihteessa.

Merkittävimmät valmistuneet kohteet:
Enso Fine Papers Oy
LUMI 7, paperikoneprojekti, Oulu
Kempeleen virkistysuimala
Limingan ala-aste
Kiint. Oy Knuutilantie 5, 63 asuntoa, Oulu
Kokkolan palvelutalo

Merkittävimmät rakenteilla olevat kohteet:
Tuirankartano, vanhusten palvelutalo ja päiväsairaala, Oulu
Salcomp Oy, laajennus, Kemijärvi
As. Oy Vanhatulli, 50 asuntoa, Oulu
Kansantaiteen keskus, Kaustinen
Ki Oy Vaasantie, Kokkola



Seinälevy Oy
Jukka Rantanen

Yrityksen liikevaihto oli 28 miljoonaa markkaa ja sen tulos oli välttävä. Vuoden toiminnalliseen tulokseen vaikutti elementtimyynnin ja valmistuksen epätasaisuus ja elementtien hintatasossa tapahtunut lievä lasku. Kilpailutilanne säilyi kuluneen vuoden aikana erittäin kireänä. Seinälevy Oy:n markkinaosuus oli Turun seudulla asuntorakentamisen elementtitoimistuksista noin 30 prosenttia. Elementtirakenteisten väestönsuojien markkinaosuus koko maassa oli noin 2/3. Tuotekehityksen tärkeimpiä alueita ovat vss-kehitystyö, kuori-elementtisillat ja -holvit ja muu kuori-elementtirakentaminen. Näkymät vuodelle 1997 ovat tyydyttävät. Keskenraisten töiden osuus vuoden vaihteessa oli 30 prosenttia suurempi kuin vuotaa aiemmin.

Merkittävimmät valmistuneet kohteet:
As.Oy Järvenpään Sahan-
kaari 1-3 (Rakennustoimisto Tolonen Oy)
As.Oy Turun Merivuokko
(NCC-Puolimatka Oy)
Ta-As. oik. Turun
Merimiehenkatu 5
(TKU-Rakennus)
Kiint. Oy Lehtolaakso/
Haarlanhovi
(NCC-Puolimatka Oy)

Merkittävimmät rakenteilla olevat kohteet:
Mäyrätien Asuntola,
Hämeenlinna
(NCC-Puolimatka Oy)
As.Oy Turun Laivurinkatu 2
(TKU-Rakennus)



Projektikehitys ja markkinointi
Jorma Ahokas

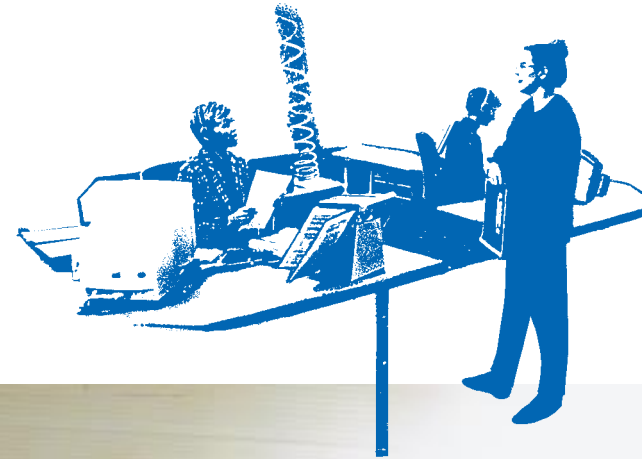
Projektikehitys- ja markkinointiyksikkö toimi asunto-, toimitila- ja kauppa-
paikkapalveluihin erikoistuneina tiiminä. Yksikkö keskittyi asiakkaiden tarpeiden pohjalta kehitettävien liikeideoiden ja rakennushankkeiden kehittämiseen sekä käynnistämiseen. Päävastuualueensa pääkaupunkiseudun ohella projektikehitys- ja markkinointiyksikkö tuki alueellisia tulosyksiköitä uusien hankkeiden kehittämisessä ja markkinoinnissa.

Asuntopalvelut-tiimi keskittyi korkotuettujen asuntohankkeiden käynnistämiseen ja markkinointiin. Vapaarahoitteista asuntotuotantoa ei aloitettu. Omaperusteiset korkotukikohteet muodostivat merkittävän osan pääkaupunkiseudun asuntorakentamisesta.

Toimisto- ja palvelukeskus Tapiolan Spektrin neljäs rakennuskohde, Spektrin Kvartti, valmistui, vuokrattiin käyttäjille sekä myytiin sijoittajalle tilivuoden aikana. Toimitilapalvelut-tiimi valmisteli useita Spektrin liikeidean pohjalta kehitettäviä hankkeita.

Kauppapaikkapalvelut-tiimi osallistui useiden kauppakeskushankkeiden kehittämiseen sekä pääkaupunkiseudulla että alueilla. Kaupalliselle asteelle eteni markket-tyyppinen Kauppakeskus Merkos Riihimäellä, josta tehtiin suunnittelua ja rakentamista koskeva sopimus Kesko Oy:n kanssa tilivuoden aikana.

Vuonna 1997 aloitettiin uutena toimialana kiinteistöliiketoiminta. Sen käynnistämiseksi ostettiin Spektrin Kvintin tontti, jonka rakentaminen aloitettiin maaliskuussa 1997. Kiinteistöliiketoiminnan puitteissa on mahdollista käynnistää jatkossa toimitilahankkeita NCC-Puolimatkan omistukseen.



Optiplan suunnittelee täsmätalaa yrityksille. Lähtökohdانا on asiakkaan tarpeet ja toiveet. Spektrin Pilotti, Duo, Trio ja Kvartti Espoossa olivat täyteen vuokrattuja syvimmän lamankin aikana. Kvintin rakentaminen aloitettiin vuoden 1997 puolella.



Optiplan Oy
Matti Leino

Optiplan Oy:llä on toimistot Turussa ja Vantaalla. Yrityksen liikevaihto oli 16 miljoonaa markkaa ja sen tulos oli tappiollinen. Optiplan säilytti asemansa yhtenä johtavista asuntosuunnittelijoista. Suunnittelu painottui yhä enemmän korjausrakentamiseen, missä Optiplan tarjoaa asiantuntemusta peruskuntoarvioista ja kuntotutkimuksista alkaen. Optiplan on saavuttanut tekemiensä hankkeiden myötä erityisosaamista nykyaikaisten ja monipuolisten työympäristöjen suunnittelijana. Siitä esimerkiksi mm. Tapiolan Spektrin uusimmat, asiakaslähtöiset toimistorakennukset. NCC AB:n asiantuntijajaysikön, NCC Teknikin kanssa aloitettiin yhteistyö, jossa painotetaan tietotekniikkaa ja ympäristökysymyksiä. Yhteistyötä haetaan myös vientiprojekteissa. Optiplanin Vantaan toimistossa aloitti vuoden 1997 alussa rakenne-, LVI- ja sähkösuunnitteluryhmien lisäksi arkkitehtiryhmä, joka tarjoaa sekä asunto- että toimitilasuunnittelua. Vantaan suunnittelu-yksikön vahvistaminen mahdollistaa työkannan lisääntymisen pääkaupunkiseudulla. Kehitystyössä nostetaan valmiuksia laadun ja ympäristöasioiden suhteen. Optiplanin laatu-järjestelmä otettiin käyttöön tilivuoden aikana.

Näkymät vuodelle 1997 ovat edellisvuosia paremmat. Talonrakennussuunnittelun kilpailutilanne on kuitenkin edelleen kireä. Tilaukskannassa tapahtui lievää nousua, mutta hintataso ei noussut.

Merkittävimmät valmistuneet kohteet:
Spektrin Kvartti, Espoo (arkk. LVIS)
Vaasan oikeustalo (rak. LVIS)
Liikerakennus Turun Länsikeskus (arkk. LVIS)
Turun ylioppilaskylä, 11 taloa, opiskelija-asuntojen korjauksen LVI-suunnittelu
Noin 1000 asuntoa mm. Turku, Helsinki, Lahti ja Kokkola

Merkittävimmät rakenteilla olevat kohteet:
Spektrin Kvintti, Espoo (arkk. LVIS)
Keskon pääkonttorin peruskorjaus, Helsinki (arkk.)
Kauppakeskus Merkos, Riihimäki (arkk. LVIS)
Oulun keskustakornttelin ideointi
Asuinkortteli, Lahden keskusta (arkk. LVIS)
Liiketalo, Pietari
Optisaf, Liettua:
Gazprommin henkilöstön lomakeskuksen suunnittelu, Mustameri



Kansainväliset toiminnot

Antti Kuivalainen

Vientiyksikön liikevaihto oli 80 miljoonaa markkaa ja sen tulos oli tappiollinen. Kilpailutilanne Venäjällä jatkui kiireänä ja sitä leimasi varovaisuus. Länsimaiset investoijat odottivat presidentinvaalien tulosta, ja vasta sen ratkettua kesällä 1996 toimintaympäristö vakiintui ja investointihankkeita lähti liikkeelle. Venäjän rakennustoiminta on muuttumassa yhä selkeämmin paikalliseksi toiminnaksi. Moskovan ja Pietarin alue toimistojen toimintaedellytyksiä parannettiin lisäämällä niiden kykyä hoitaa itsenäisesti pieniä ja keskikokoisia projekteja. Moskovan toimiston henkilöstöä lisättiin. Laatujärjestelmää kehitettiin luomalla toimintaohjeistoja laatukäsikirjan tueksi ja auditoimalla projektien laadunvarmistustoimenpiteitä. Vientiyksikön laatujärjestelmä kehitetään sertifiointivalmiuteen vuoden 1997 aikana.

Vientiyksikkö pyrkii erikoistumaan länsimaisille asiakkaille tehtäviin teollisuus- ja toimistorakennuksiin sekä syventämällä erikoisosaamista vaativissa projekteissa kuten sairaaloiden ja korkeatasoisten julkisten rakennusten peruskorjauksissa. Vientiyksikön markkina-alueetta on Venäjä ja Baltia. Suuriin hankkeisiin se osallistuu yhdessä NCC/Suuret projektit -yksikön kanssa.



Insinöörirakentaminen

Raimo Nurmela



VT 3 vihittiin syksyllä -96.

Merkittävimmät valmistuneet hankkeet:

Sberbank Chertanovsk, pankkitoimitilojen peruskorjaus, Moskova
McDonald's hampurilaisravintola, Moskova
Pepsi Colan tehdaskorjaus, Moskova
Lindströmin pesula-rakennus, Pietari
National Oil Corporation, vesikattokorjaukset, Libya
Sklifosovskin instituutin toksikologisen sairaalan peruskorjaus, Moskova

Merkittävimmät rakenteilla olevat kohteet:

AssiDomänin kartonkitehdas, Pietari

Merkittävimmät valmistuneet kohteet:

VT3 moottoritie
Ojoinen-Iittala
VT3 siltaurakka
VT5 siltaurakat

McDonald's-ravintola, Moskova



Insinöörirakentamisen liikevaihto oli 28 miljoonaa markkaa ja sen tulos oli tappiollinen. Kilpailutilanne pysyi koko vuoden ja varsinkin loppusyksyllä erittäin kireänä ja hintataso laski. Tilikauden lopussa NCC-Puolimatka osallistui VT4 Järvenpää-Lahti SRRK-projektin tarjouskilpailuun yhdessä NCC AB:n ja John Laing Ltd:n kanssa. Tarjouksen valmistelu sitoi yksikön resurssit lähes kokonaan. Tarjous ei johtanut jatkoneuvotteluihin. Kireästä kilpailutilanteesta johtuen jäi uusien urakoiden saanti murto-osaan tavoitteesta, joten vuonna 1996 ei ole merkittäviä hankkeita keskeneräisinä. Vuonna 1997 tiivistetään yhteistyötä NCC Stora projekt- ja Industri -yksiköiden kanssa erityisesti Venäjän vientitoiminnan osalta. Yksikön tie- ja siltalautajärjestelmien kehitystyötä jatketaan, samoin markkinoinnin koulutusta. Suurin valmistunut kohde oli VT3 Ojoenlittala, jonka kokonaislaskutus oli noin 110 miljoonaa markkaa.



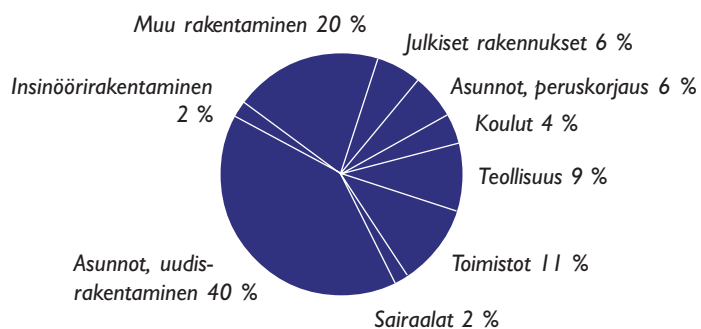
Esikuntapalvelut
Jukka Lahtinen

NCC-Puolimatkan sisäisiä asiantuntija- ja palvelutoimintoja ovat talouspalvelut, controller-toiminnot, rahoitus, budjetointi, kirjanpito, henkilöstöasiat, tietohallinto ja atk-käyttöpalvelut, laki-asiat ja tiedotus.

NCC-Puolimatkan rakennustoiminta Liikevaihto tuotantoaloittain ilman osakemyyntiä, Mmk

	1996	1995
Asuntorakentaminen	598,6	571,6
Liikerakentaminen	299,1	260,1
Teollisuusrakentaminen	217,3	32,4
Julkinen rakentaminen	338,7	384,5
Insinöörirakentaminen	29,3	96,3
Rakennusvienti	73,0	51,8
	1.556,0	1.396,7

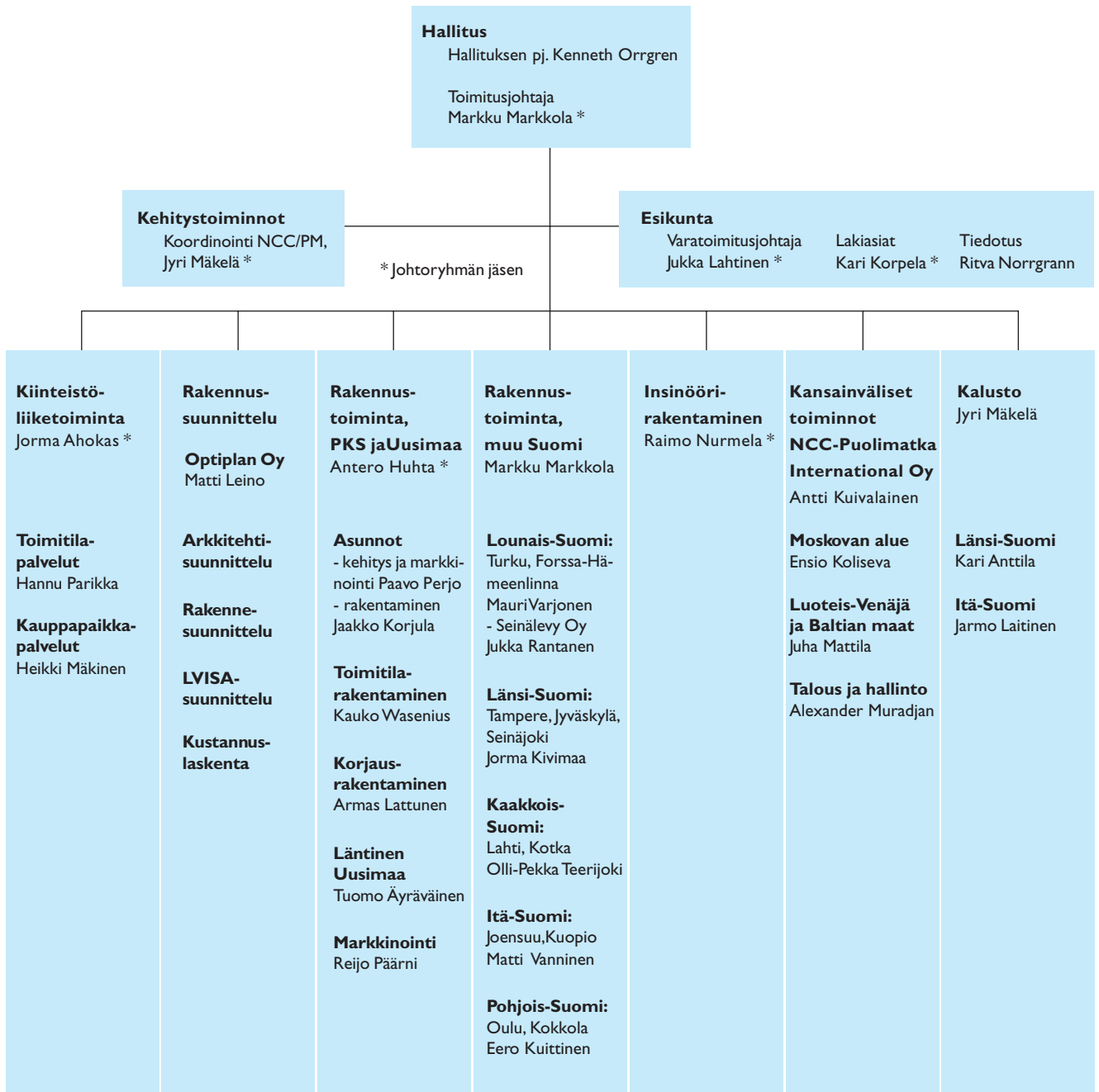
Tuotekohtainen jakauma (%)



Liikevaihto ja henkilöstö alueittain

	Liikevaihto (Mmk)		Henkilöstö 31.12.	
	1996	1995	1996	1995
Kotimaan urakointi				
- Pääkaupunkiseutu	577,9	518,3	377	385
- Länsi-Uusimaa	86,0	68,6	77	111
- Lounais-Suomi	240,8	232,2	222	192
- Länsi-Suomi	230,2	235,2	232	187
- Kaakkois-Suomi	127,6	126,0	130	69
- Itä-Suomi	74,7	56,9 *	68	60
- Pohjois-Suomi	116,5	11,4 *	171	158
Insinöörirakentaminen	29,3	96,3 *	14	36
Rakennusvienti	73,0	51,8 *	38	50
	1.556,0	1.396,7	1.329	1.248

*) Oulun Rakennus Oy:n (nyk. Pohjois-Suomi) liikevaihdosta tuloutui 96,6 Mmk ja rakennusviennin liikevaihdosta 95,1 Mmk vuonna 1995 PMA-Yhtymä Oy:lle.



NCC-Puolimatka Oy

Pääkaupunkiseutu

Talonrakentaminen
 Insinöörirakentaminen
 Kiinteistöliiketoiminta
 Kansainväliset toiminnot
 Jönsaksentie 4
 01600 Vantaa
 PL 77, 01601 Vantaa
 Puh. (09) 50 751
 Telefax (09) 507 5262
 Telex 123848 pma fi

Uusimaa

Lohjan aluetoimisto
 Kartanonkuja 1
 08200 Lohja
 PL 16, 08201 Lohja
 Puh. (019) 327 01
 Telefax (019) 387 151

Lounais-Suomi

Turun aluetoimisto
 Kutomonkatu 1
 20100 Turku
 PL 56, 20101 Turku
 Puh. (02) 260 6111
 Telefax (02) 231 0666

Forssa-Hämeenlinnan
 aluetoimisto

Murrontie
 30420 Forssa
 Puh. (03) 422 2540
 Telefax (03) 422 6714

Länsi-Suomi

Tampereen aluetoimisto

Hatanpään valtatie 26
 33100 Tampere
 PL 64, 33101 Tampere
 Puh. (03) 242 2111
 Telefax (03) 242 2257

Jyväskylän aluetoimisto

Kalevankatu 6
 40100 Jyväskylä
 Puh. (014) 610 570
 Telefax (014) 213 815

Seinäjoen aluetoimisto

Kalevankatu 5
 60100 Seinäjoki
 Puh. (06) 414 4785
 Telefax (06) 414 8091

Kaakkois-Suomi

Lahden aluetoimisto

Hämeenkatu 26 a
 15140 Lahti
 Puh. (03) 817 3111
 Telefax (03) 817 3299

Kotkan aluetoimisto

Sorvaajantie 5
 48220 Kotka
 Puh. (05) 228 2844
 Telefax (05) 228 2685

Itä-Suomi

Joensuu-Kuopion

aluetoimisto
 Penttilänkatu 1 B
 80220 Joensuu
 PL 51, 80101 Joensuu
 Puh. (013) 137 911
 Telefax (013) 137 920

Kuopion toimisto

Kauppakatu 20
 70100 Kuopio
 Puh. (017) 287 0900
 Telefax (017) 287 0938

Pohjois-Suomi

Oulun aluetoimisto

Vanhantullinkatu 4
 90100 Oulu
 PL 343, 90101 Oulu
 Puh. (08) 316 6111
 Telefax (08) 311 6559

Kokkolan aluetoimisto

Torikatu 35 A 3
 67100 Kokkola
 Puh. (06) 822 5778
 Telefax (06) 822 5779

TOIMINTA ULKOMAILLA

Moskovan toimisto

Ul. Giljarovskogo 4
 129090 Moskova, Venäjä
 Puh. +7-095-2074 203
 Puh. +7-095-2078 209
 Telefax +7-095-2086 303

Pietarin toimisto

Ul. Savushkina 55
 197183 Pietari, Venäjä
 Puh. +7-812-2398 935
 Telefax +7-812-2398 936

TYTÄRYHTIÖT

Rakennussuunnittelu

Optiplan Oy
 Kutomonkatu 1
 20100 Turku
 Puh. (02) 260 6222
 Telefax (02) 231 0111

Vantaan aluetoimisto

Ojahaanrinne 4
 01600 Vantaa
 Puh. (09) 507 561
 Telefax (09) 507 5392

Betonielementit,
 väestösuojat

Seinälevy Oy

Rautakatu 8
 20520 Turku
 Puh. (02) 260 6333
 Telefax (02) 237 5259

NCC-konserni on tänään yksi Pohjoismaiden johtavista rakennus- ja kiinteistöyhtiöistä, jonka kotimarkkina-alueita on Ruotsi, Suomi, Tanska ja Norja. Ruotsissa ja Norjassa se on johtava tie- ja maanrakentaja. Tanskan tytäryhtiö NCC Rasmussen & Schiøtz on suurin talonrakentaja ja NCC-Puolimatka on Suomen suurimpia asuntorakentajia.

Pohjoismaiden ulkopuolella NCC rakentaa suuria, teknisesti vaativia insinöörirakennusprojekteja valituilla markkinoilla. Konserniin kuuluu kattava kiinteistöalusta, 978.000 m² Ruotsissa ja 144.000 m² ulkomailla.

NCCAB jakautuu viiteen toimialaan; NCC Anläggning, NCC Hus, NCC Industri, NCC Fastigheter ja NCC Invest. Tanskan tytäryhtiö, NCC Rasmussen & Schiøtz, Norjan NCC Eeg-Henriksen ja Suomen NCC-Puolimatka toimivat paikallisina rakentajina omilla markkina-alueillaan.

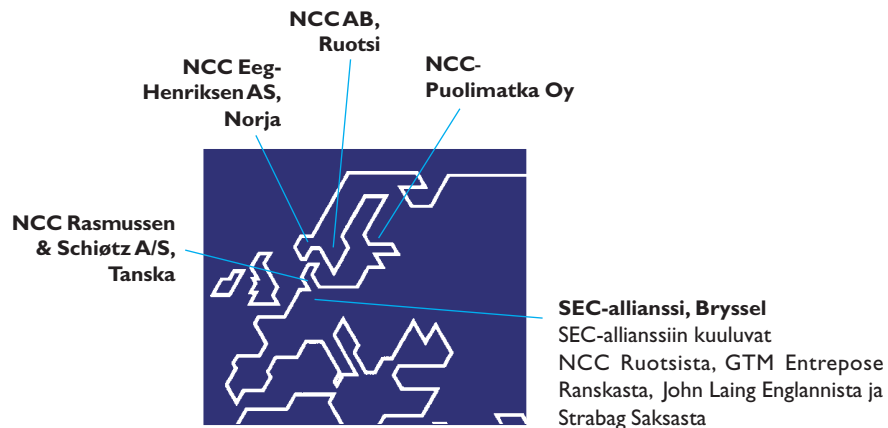
NCC on laajentunut voimakkaasti ja saavuttanut vahvan aseman pohjoismaisilla rakennusmarkkinoilla. Helmikuussa 1997 julkistettiin NCC AB:n ja Ruotsin kolmanneksi suurimman Siab AB:n yhdistyminen. Uuden yrityksen arvioitu vuosittainen liikevaihto on noin 33 miljardia kruunua.

NCC-konsernin kokonaisliikevaihto vuonna 1996 oli 23 miljardia Ruotsin kruunua. Emoyhtiön, NCC AB:n palveluksessa on noin 16.000 henkeä. Vuoden 1996 tulos oli rahoituserien jälkeen 462 miljoonaa kruunua. Rakennustoiminnan tilauskanta nousi 17 prosentilla 18,0 miljardiin kruunuun, mistä Ruotsin ulkopuolisten toimintojen osuus oli 6,8 miljardia kruunua.

NCC AB
Vallgatan 3
S-170 80 SOLNA
Puh. +46-8-655 2000
Fax +46-8-831 570

NCC Eeg-Henriksen AS
P.O.Box 454 Sentrum
NO-0104 OSLO
Puh. +47-22-208 135
Fax +47-22-112 860

NCC Rasmussen & Schiøtz A/S
Datavej 24
DK-3460 Birkerød
Puh. +45-4582 6600
Fax +45-4582 6690





NCC PUOLIMATKA