





Peruskivenmuuraus Pitkäkoscella. Aktiivihiihtisuodatuslaitoksella saadaan vesijohtovesi puhdistettua lähes pohjaveden tasoiseksi juomavedeksi.



Diplomitöitään tekevät ja oppisopimusohjalta ammattiin suuntautuvat nuoret tuovat rakennusallalle kaivattua uutta voimaa.



Peruskorjauksella saadaan uudenveroiset tilat. Maunulan yhteiskoulun sydän Helsingissä on kirjastomediaateekki.





NCC Puolimatka on rakentanut Vantaan lentoaseman seutua jo pitkään. Viimeksi valmistui Finnairin rahtiterminaali.

Toimitusjohtajan katsaus	2
Hallitus, yhtiöjohto ja tilintarkastajat	3
NCC Puolimatka lyhyesti	4
Kehittämisen painopistealueet	6
Toimialakatsaukset	10
- Kotimaan rakennustoiminta	12
- Kiinteistöliiketoiminta	16
- Kansainväliset toiminnot	17
- Insinöörirakentaminen	17
- Optiplan Oy	19
- Seinälevy Oy	19
- Esikunta	19
- Kehitystoiminnot ja kalusto	19
Toimintakertomus	
1.1. - 31.12.1997	21
- Tuloslaskelmat	23
- Taseet	24
- Rahoituslaskelmat	26
Tilinpäätöksen liitetiedot	27
Hallituksen esitys voittoa/tappiota koskeviksi toimenpiteiksi	36
Tilintarkastusmerkintä	36
Tilintarkastuskertomus	37
NCC-konserni lyhyesti	38
NCC Puolimatkan organisaatio	40
Yhteystiedot	41

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

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

Internet kotisivut:
www.nccpuolimatka.fi

Tälle paperille on myönnetty yhteispohjoismaisen Joutsen-ympäristömerkin käyttöoikeus.
NCC Puolimatka Oy, tiedotus ja talouspalvelut
Paino: Erweko Painotuote Oy, 1998



Talonrakentamisen kasvu jatkui vuonna 1997 ennakoitua voimakkaampana. Rakentaminen kasvoi kaikkiaan 12 prosenttia ja talonrakentamisen kasvu oli 15 prosenttia. Alueellisesti rakentaminen lisääntyi eniten pääkaupunkiseudulla ja eräissä kasvukeskuksissa. Asuntorakentamisen painopiste oli edelleen valtiontukemassa arava- ja korkotukirakentamisessa.

NCC Puolimatkan liikevaihto vuonna 1997 oli 2,0 miljardia markkaa, josta vientitoiminnan osuus oli 151 miljoonaa markkaa eli 7 prosenttia. Liikevaihdon kasvu oli noin 25 prosenttia, joka oli hie-man rakentamisen kokonaiskasvua suurempi. Konsernin tulos ennen satunnaisia eräjä ja veroja oli 17 miljoonaa markkaa. Konsernin käyttökate oli 37 miljoonaa markkaa, joka on 1,8 prosenttia liikevaihdosta. Sijoitetun pääoman tuotto oli 10,7 prosenttia. NCC Puolimatkan volyymi oli vuonna 1997 ennakoitua suurempi. Tulos ei vastannut asetettuja tavoitteita.

Voimakkaimmin tulosheikennykseen vaikutti arava- ja korkotukiasuntotuotannon hintatason kiristäminen, kohteiden siirtyminen ja panoshintojen nousu erityisesti pääkaupunkiseudulla. Insinöörirakentamisen tulos oli tappiollinen alhai-

sen volyymin takia. Toimitilarakentamisessa Espoon Tapiolaan rakennetun Spekttri Business Parkin viimeinen vaihe valmistui vuoden 1998 alussa. Pahimpien lamavuosien aikana rakennetut Spekttrin viisi vaihetta ovat osoittautuneet menestykseksi. Kohde saavutti kansainvälistä huomiota sijoittumalla MIPIM International Property Market -messuilla Euroopan kolmen parhaimman toimistorakennuskokonaisuuden joukkoon.

Jatkona Spekttri-projektille julkistettiin tämän vuoden alussa uuden Business Parkin, Stellan, rakennustöiden käynnistyminen yhteenliittymätyönä. Stella sijaitsee Espoossa, Kehä I:n ja Turun moottoritien risteyksessä ja se valmistuu vielä tämän vuosituhannen puolella.

Vuodelle 1998 lähdemme voimakkaasti uudistetun organisaation voimin. Uusina yksikköinä aloittavat pääkaupunkiseudulla asunto- ja insinöörirakentamisen liiketoimintayksiköt. Etelä-Suomen alueen uusia yksiköitä ovat asuntokorjausrakentamiseen erikoistunut sekä Etelä-Hämeen tulosityksikkö.

Näkymät vuodelle 1998 ovat hyvät. Asuntorakentamisessa edellytykset vaaparahoitteisen tuotannon lisäämiseen

ovat parantuneet. Myös toimisto-, liike- ja logistiikkaterminaalirakentamisen kysyntä on kasvussa.

NCC Puolimatkan painopistealueita vuonna 1998 ovat laadun, ympäristötyön, tietohallinnon ja henkilöstön kehittäminen. Emoyhtiö, NCC AB, fuusioitui tilikauden aikana Siab AB:n kanssa. Uusi NCC AB on johtavia rakennus- ja kiinteistöalan yrityksiä Pohjoismaissa. Konsernin laaja-alainen osaaminen ja vahvat rahoitus- ja muut resurssit mahdollistavat yrityksen osallistua suuriin, teknisesti vaikeisiin hankkeisiin myös kotimarkkina-alueen ulkopuolella.

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

Markku Markkola



NCC Puolimatka Oy:n hallitus

1.1. - 10.2.1997

Kenneth Orrgren, puheenjohtaja
Tommy Nilsson, Alf Algotsson,
Kai Hietarinta

10.2. - 6.10.1997

Kenneth Orrgren, puheenjohtaja
Tommy Nilsson, Alf Algotsson,
Kai Hietarinta, Magnus Mannesson

6.10. -

Kenneth Orrgren, puheenjohtaja
Tommy Nilsson, Kai Hietarinta,
Magnus Mannesson, Lars Wuopio

Hallituksen sihteerinä on toiminut
Kari Korpela.

Yhtiön johto

Toimitusjohtajana toimii diplomi-in-
sinööri Markku Markkola ja varatoimi-
tusjohtajana talousjohtaja, ekonomi Juk-
ka Lahtinen.

Tilintarkastajat

NCC Puolimatkan tilintarkastajana
toimii KPMG Wideri Oy AB, vastuun-
alaisena tilintarkastajana kauppatieteiden
maisteri Birger Haglund, KHT.

..... NCC Puolimatkan hallitus ja toimitusjohtaja.
..... Oikealla Kenneth Orrgren, NCC Hus, Magnus
..... Mannesson, NCC Fastigheter, Lars Wuopio,
..... NCC Anläggning, Kai Hietarinta, toimitusjohtaja
..... Markku Markkola ja Tommy Nilsson, NCC Invest.

NCC Puolimatkan 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,
..... muissa IVY-maissa sekä Baltiassa.

1997 1996 1995

KONSERNITULOSLASKELMAT (Mmk)

Liikevaihto	2.031	1.577	1.403
Käyttökate	37	28	34
Suunnitelman mukaiset poistot	20	18	18
Liikevoitto	17	10	16
Nettorahoitustuotot	0	1	3
Satunnaiset tuotot ja kulut	0	0	-20
Tulos ennen varauksia ja veroja	17	11	-1

KONSERNITASEET (Mmk)

Vastaavaa			
Käyttöomaisuus	96	100	102
Vaihto-omaisuus	191	13	6
Rahoitusomaisuus	260	268	276
Vastattavaa			
Oma pääoma ja varaukset	142	131	119
Pakolliset varaukset	9	10	7
Vieras pääoma			
Korollinen	63	11	27
Koroton	333	229	231
Taseen loppusumma	547	381	384

TUNNUSLUVUT

Käyttökate, % liikevaihdosta	1,8	1,8	
Oman pääoman tuotto (ROE)	7,9	5,6	
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI)	10,7	8,3	
Quick ratio	0,8	1,5	
Omavaraisuusaste, %	30,2	39,9	34,5
Laskuttamaton tilauskanta			
kauden lopussa, Mmk	1.028	685	611
Henkilöstö keskimäärin	1.653	1.456	1.233

TUNNUSLUKIJEN LASKENTAKAAVAT

Oman pääoman tuottoprosentti (ROE):

$$\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä, varauksia ja veroja} \cdot \text{tilikauden verot}}{\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus}} \text{ (keskimäärin vuoden aikana)}$$

Sijoitetun pääoman tuottoprosentti (ROI):

$$\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä, varauksia ja veroja} + \text{korkokulut ja muut rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma} \cdot \text{korottomat velat}} \text{ (keskimäärin vuoden aikana)}$$

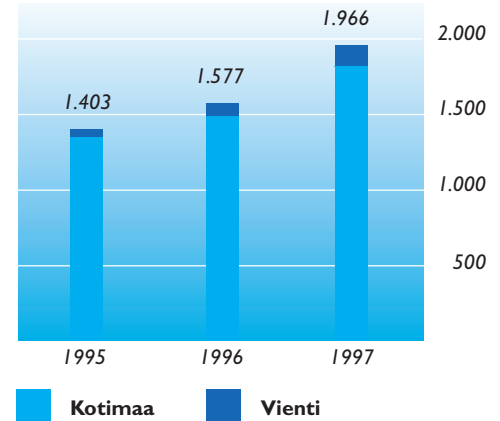
Quick ratio:

$$\frac{\text{Rahoitusomaisuus}}{\text{Lyhytaikainen vieras pääoma}}$$

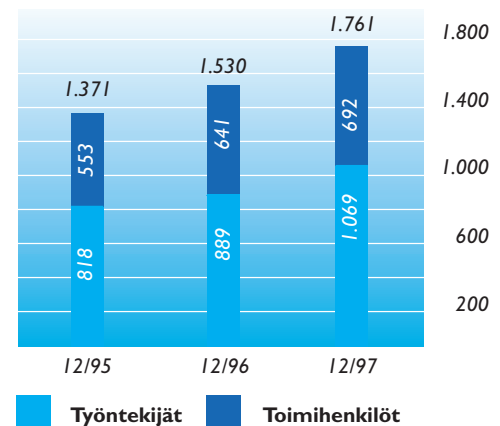
Omavaraisuusaste:

$$\frac{\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus}}{\text{Taseen loppusumma} \cdot \text{ennakkomaksut}}$$

Liikevaihto ilman osakemyyntiä (Mmk)

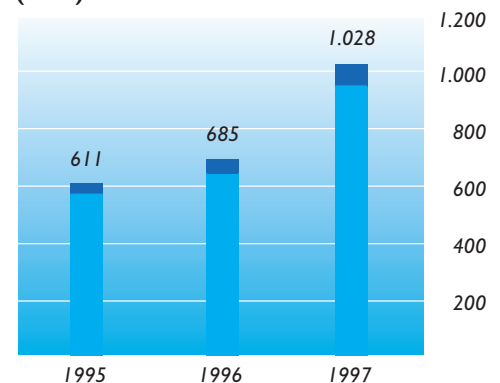


Henkilöstö



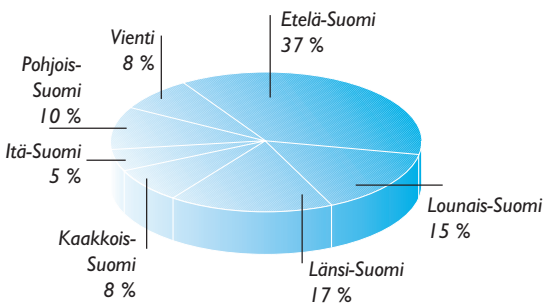
Kotimaa Vienti

Jäljellä oleva laskutus (Mmk)

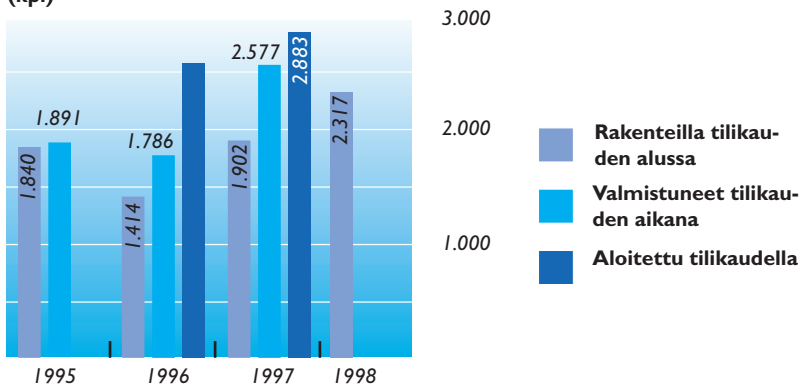




Liikevaihdon alueellinen jakauma



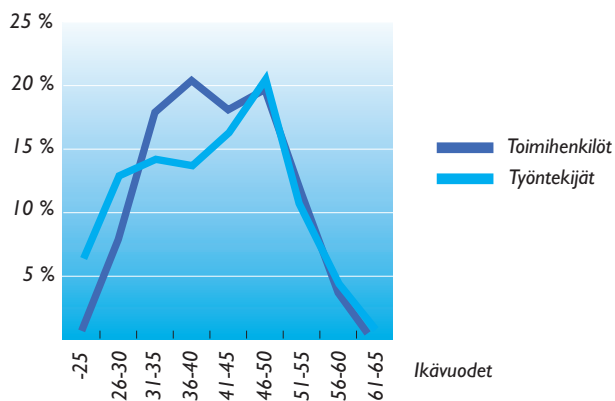
Asuntotuotanto (kpl)



Seitsemän vuoden rakennusrupeama on takana. Espoon teknologiakeskukseen on noussut viisi komeaa toimitaloa – Pilotti, Duo, Trio, Kvartti ja Kvintti. Spektri Business Park on hanke, joka on tyydyttänyt vuokralaisia ja sijoittajia ja saanut kansainvälistä tunnustusta. NCC Puolimatkan tehtävänä on ollut rakennuttaminen, rakentaminen, tilojen myynti ja vuokraus. Spektrin Pilotin suunnittelusta vastasi arkkitehti Simo Järvinen, jatkosuunnittelusta Optiplan Oy.



Henkilöstön ikäjakauma



Rakennusala ukkoutuu? Ei toki, nuortakin väkeä on tulossa alalle. Eikä vanhemmissakaan vikaa ole. Erilaisia ammatillisia valmiuksia kehitetään kaiken aikaa ja myös työkykyyn ollaan valmiita satsaamaan joukolla. Henkilöstön kehittäminen on yksi NCC Puolimatkan kehitystyön painopisteistä.

NCC Puolimatkan strategisia painopistealueita ovat laatu- ja ympäristötyö sekä henkilöstön, tietohallinnon ja hankintatoimen kehittäminen. Tavoitteena on ohjata ja koordinoita tutkimus- ja kehitystoimintaa siten, että se parhaiten tukee yrityksen strategisia tavoitteita ja parantaa sen kilpailukykyä.

Laatutyö

NCC Puolimatkan kehitystyön eräänä kulmakivenä on ollut pitkäjänteinen laadunkehitystyö. Siitä osoituksena pääkaupunkiseudun rakennustoiminta sertifioi laatu järjestelmänsä vuonna 1995. Länsi-Uudenmaan, Lounais- ja Länsi-Suomen alueet saivat ISO 9001 -sertifikaatin vuoden 1997 aikana ja yrityksen koko talonrakennustoiminta sertifioidaan toukokuuhun 1998 mennessä.

Ympäristötyö

Ulkoisten vaatimusten, omistajan ympäristöaktiviteettien ja ympäristöasioiden hallinnan tuomien liiketoimintamahdollisuuksien vuoksi on NCC Puolimatalla aloitettu mittava ympäristöasioiden kehitysprojekti. Yhtenä tavoitteena on kehittää dokumentoitu ympäristöjärjestelmä, joka täyttää ISO 14001 -standardin vaatimukset. Yritykselle on luotu ympäristöpolitiikka. Kehitystyön näkökulmia ovat olleet tuote, tuotanto, osaaaminen ja johtaminen.

Henkilöstön valmiudet

NCC Puolimatkan henkilöstöstä on 87 prosenttia miehiä ja 13 prosenttia naisia. Toimihenkilöiden keski-ikä on 42 vuotta ja työntekijöiden 41 vuotta. Toimihenkilöistä 73 prosenttia on suorittanut keskiasteen koulutuksen, 10 prosenttia korkeakoulututkinnon ja 17 prosentilla on perusasteen koulutus.

Henkilöstön ammatillisten valmiuksien parantamiseksi on käynnissä koulutusohjelmia. Vuoden 1997 aikana koko yritysjohto ja 60 projektipäällikköä osallistui markkinointikoulutukseen, noin 250 henkeä tietotekniikan koulutukseen, 30 henkeä projektinjohtourakointikoulutukseen ja noin 100 henkeä osallistuu jatkuvaa kielikoulutukseen. Ympäristökoulutus aloitettiin. Alueyksiköissä on järjestetty runsaasti omaan toimintaan liittyvää koulutusta laadukoulutuksen osana. Nuorten työntekijöiden osuuden lisäämiseksi aloitettiin oppisopimuskoulutus, minkä yhteydessä tiimien nokkamiehiä koulutettiin työnohjaajiksi. Työmaahenkilöstön ammatillisia koulutusohjelmia käynnistettiin perustuen suoritettuun tarvekartoitukseen. NCC Puolimatkan työntekijöistä on ammattitutkinnon suorittanut tähän mennessä noin 350 henkeä. Yrityksen järjestämille kuntoutuskursseille osallistui 80 ja työky-toimintaan yhteensä 250 henkeä.

Tietohallinnon valmiudet

Tietotekniikassa uusitaan järjestelmiä kaikilla osa-alueilla – vuosi 2000 -ongelma asettaa aikataululle tiukat rajaehdot. Teknisellä puolella lähiverkkotekniikan rakentaminen avaa uusia mahdollisuuksia yhteistyön kasvattamiselle – projekti-

tietopankit ja yrityksen sisäinen tietoverkko ovat osa tätä kehitystyötä.

Hankintatoimen kehittäminen

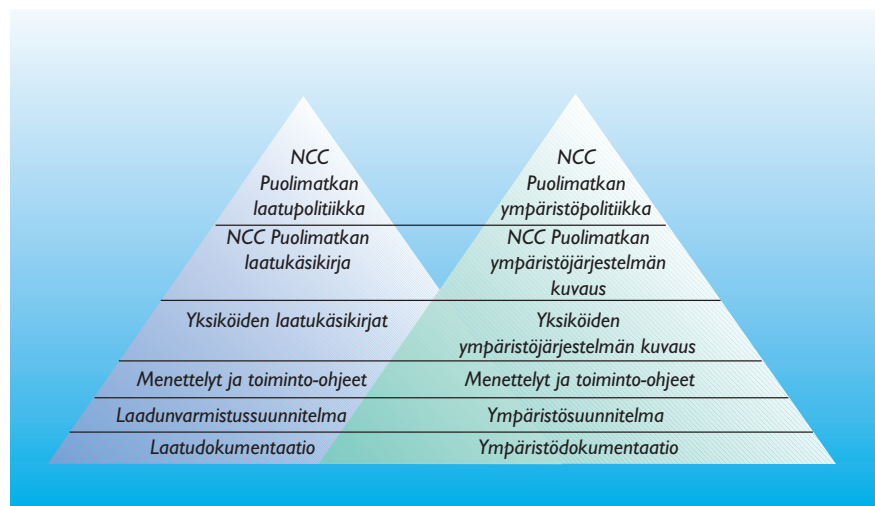
NCC-konsernin sisällä haetaan kilpailuetua kartoittamalla yrityksen kotimarkkinoiden hankinnat ja luomalla valmiudet hyödyntää entistä paremmin kansainvälisiä kanavia. Ympäristötyön osana on NCC:ssä luotu tietokanta, jossa materiaalit on luokiteltu niiden ympäristövaikutusten mukaisesti. Vahingollisten materiaalien käyttö kielletään ja epäilyttävät luokitellaan ”ei suositella”-kategoriaan.

NCC Puolimatka kehitti yhteistyötä alihankkijoiden kanssa luomalla mallit pitkäjänteiselle yhteistyölle ja solmimalla yhteistyösopimuksia strategisesti valittujen alihankkijoiden kanssa.

Muut hankkeet

Asuntokorjausrakentamisen markkinointimallin kehittämistä jatkettiin. TEKESin rahoittama ENTRA 2000 -projektin kakkosvaihe laajoine menetelmä- ja kustannustietopankkeineen valmistui. Käynnissä on useita TEKES-rahoitteisia tutkimushankkeita mm. rakentamisen ympäristöteknologian, puurakentamisen, teollisen paikallarakentamisen ja korjausrakentamisen alalta.

Laatu- ja ympäristöjärjestelmät





Julkisivujen korjauksella säästetään lämmitysenergiaa ja parannetaan koko asuinympäristön viihtyvyyttä. NCC Puolimatka tarjoaa asiakkaalleen peruskorjauksen täyspalvelun.

Ympäristökoulutus aloitettiin. Työryhmissä pohdittiin, mitkä ovat rakentamisen ympäristövaikutuksia ja miten niitä voitaisiin minimoida.

Kaikilla työmailla tehdään ympäristösuunnitelma. Apuna on mm. ohjekirja ja käytännön työkaluna esite "Lajittele jätteet".

Ympäristöystävällisiä ratkaisuja suunnitteluun ja rakentamiseen

NCC Puolimatkan ympäristötyön elementtejä ovat tuotenäkökulma, valmistuksen näkökulma, osaamisen näkökulma ja johtamisen näkökulma eli mitä tuloksia halutaan ja millä panoksilla.

Tuotenäkökulma

Rakennusten ja rakennusprojektien ympäristövaikutukset arvioidaan kohteittain koko rakennuksen elinkaari huomioon ottaen. Tavoitteena on myönteisten ympäristötekijöiden lisääminen ja ympäristökuormien vähentäminen. Näiden seikkojen arvioimiseksi on NCC Puolimatalla kehitetty ekoarviomenetelmä. Sitä käytetään omaperusteisessa tuotannossa ja tarjotaan käytettäväksi asiakkaan suunnitelmiin kohteisiin. Rakennusten taloteknisiä järjestelmiä valittaessa pyritään minimoimaan käyttöveden kulutus ja lämmitysenergian käyttö. Mahdollisuuksien mukaan valitaan lämmön talteenottava ilmanvaihtojärjestelmä ja hyödynnetään

passiivinen lämpöenergia. Valituissa materiaaleissa, rakenteissa ja järjestelmissä huomioidaan kestävä kehityksen periaatteet ja rakennuksen ympäristötietoinen käyttö varmistetaan NCC Puolimatkan tuotantoprosessista syntyvällä huoltokirjalla.

Valmistuksen näkökulma

Ympäristöystävällinen rakennusprosessi koostuu tarveselvityksestä, hankeohjelmasta, suunnittelusta, rakentamisen valmistelusta, rakentamisesta ja käytöstä. NCC Puolimatkan kaikilla työmailla laaditaan ympäristösuunnitelma, jossa määritellään tavoitteet ja keinot. Viiteaineistoksi on tuotettu ohjekirja "Työmaiden jätteenkäsittelyohje" ja käytännön työkaluksi esite "Lajittele jätteet". Materiaalien ja materiaalityöimittäjien valintaa ohjataan hankintajärjestelmällä, josta löytyvät rakennustuotteiden ympäristöselosteet. Tietokantaan on syötetty tiedot 35 materiaalityöimittäjän tuotteista.

NCC Puolimatkan ympäristöpolitiikka:

NCC Puolimatka vastaa rakentamastaan ympäristöstä ja sovittaa tuotteensa ja tuotantonsa ympäristöön yhteiskunnan vaatimusten ja asiakkaiden odotusten mukaisesti.



Jätteiden määrää vähennetään. Mikäli kyetään, uusiokäytetään tai hyödynnetään energiana. Jos ei voida hyödyntää, viedään lajiteltuna kaatopaikalle. Vaaralliset aineet erityiskäsittelyyn.

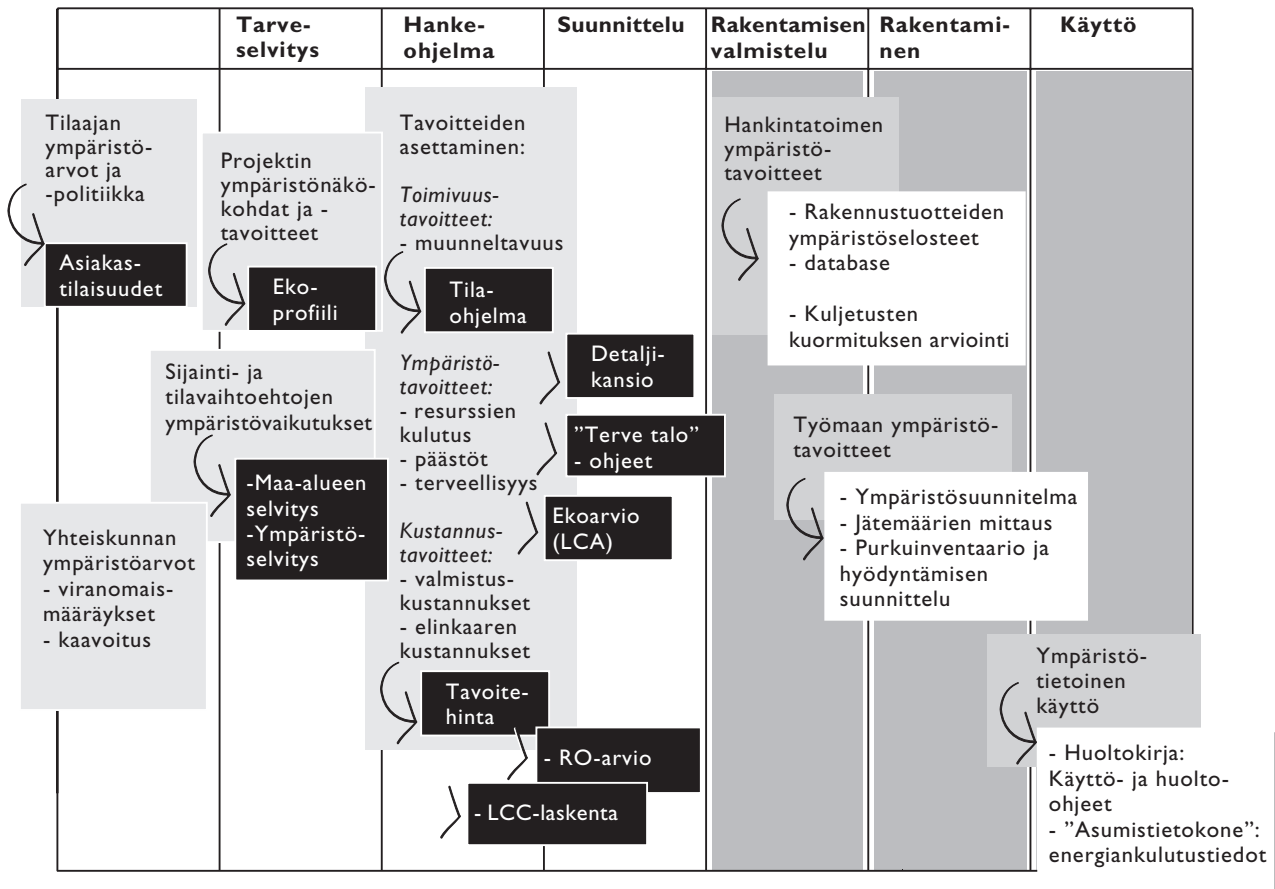
NCC Puolimatkan johto on asettanut yrityksen tuotannolle seuraavat tavoitteet:

- jätteiden käsittelykustannuksien tulee olla alle 0,5 prosenttia rakennuskustannuksista
- rakennusjätettä syntyy työmaalla alle 2,8 kg/rm³
- sekajätettä syntyy alle 40 prosenttia koko jätemäärästä

Vuonna 1998 mitataan joka viiden vuoden työmaan jätteenkäsittelyn taso ja asetettujen tavoitteiden saavuttamista seurataan.

Osaamisen näkökulma

Henkilöstön ympäristöosaaminen varmistetaan koulutuksella ja kattavalla tiedotustoiminnalla. Tilivuoden aikana järjestettiin kaksi ympäristöseminaaria, ja vuoden 1998 aikana koulutetaan alueelliset laatuvaastavat toimimaan ympäristövastaavina. Asteittain osallistuu koko NCC Puolimatkan henkilöstö ympäristökoulutukseen. Pohjamateriaaliksi on käännetty ja Suomen oloihin sovellettu NCC:n kirja ”Nybyggarna – Miljöarbete i NCC – vårt gemensamma ansvar”. Kehitysyksikön ympäristökirjastoon koostaan alaa koskevaa lähdeaineistoa.



Ympäristönäkökohtien huomioiminen ja todentaminen rakennusprosessin eri vaiheissa.

NCC Puolimatkan toimialoja ovat kotimaan talonrakennustoiminta, kiinteistöliiketoiminta, kansainvälinen rakennustoiminta, insinöörirakentaminen ja rakennussuunnittelu. Kotimaan talonrakennustoiminta on jakautunut Etelä-Suomen, Lounais-Suomen, Länsi-Suomen, Kaakkois-Suomen, Itä-Suomen ja Pohjois-Suomen alueyksiköihin.

Kotimaan talonrakentaminen

Pohjois-Suomi

Eero Kuittinen



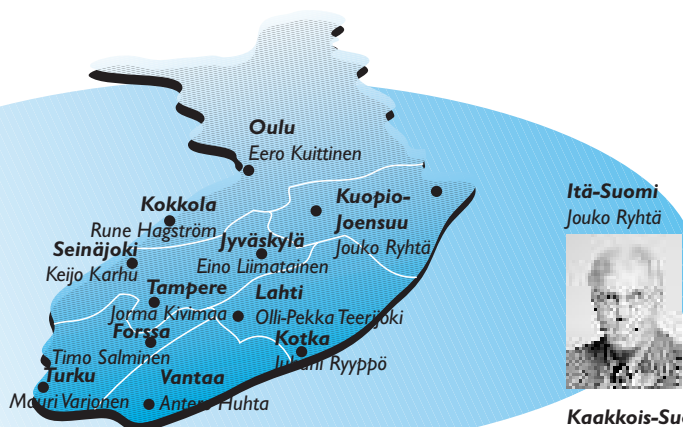
Länsi-Suomi

Jorma Kivimaa



Lounais-Suomi

Mauri Varjonen



Itä-Suomi

Jouko Ryhtä



Kaakkois-Suomi

Olli-Pekka Teerijoki



Etelä-Suomi

Antero Huhta



**Asunto-
rakentaminen**
Jaakko Korjula



**Toimitila-
rakentaminen**
Kauko Wasenius

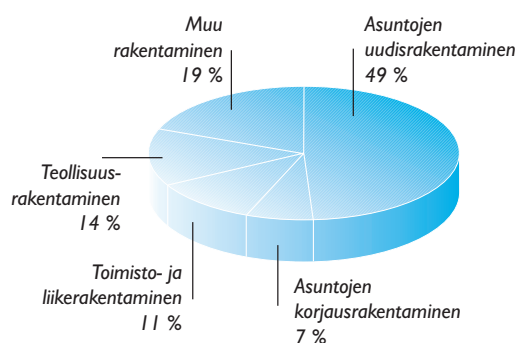


**Korjaus-
rakentaminen**
Armas Lattunen

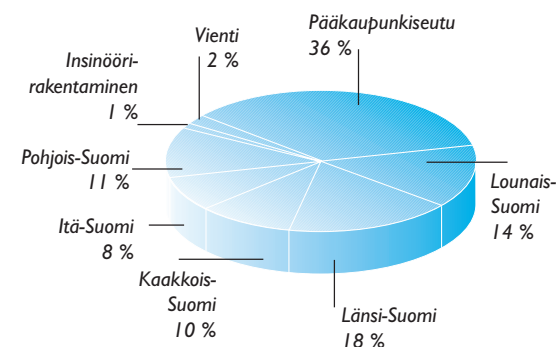


**Lohjan
toimisto**
Tuomo Äyräväinen

Kotimaan rakentamisen tuotejakauma



Henkilöstön alueellinen jakauma





Rakennustoiminnan liikevaihto ja henkilöstö alueittain

	Liikevaihto (Mmk)		Henkilöstö 31.12.	
	1997	1996	1997	1996
Kotimaan rakentaminen				
- Etelä-Suomi	685	664	514	454
- Lounais-Suomi	292	241	204	222
- Länsi-Suomi	352	230	261	232
- Kaakkois-Suomi	167	128	144	130
- Itä-Suomi	110	75	106	68
- Pohjois-Suomi	194	116	160	171
Insinöörirakentaminen	16	29	12	14
Rakennusvienti	151	73	32	38
	1.967	1.556	1.433	1.329

Arkkitehti professori Pekka Pitkäsén suunnittelema Turun Oikeustalo on aikaa kestävä julkinen rakennus. Ei muodikkaasti osoitteleva klisee vaan kuin syli, joka ottaa ihmisen lämpimästi vastaan. Myös rakennustyönä se oli vaativa. A-osan korkeat aulat ja salit ovat paikallavalettuja. Julkisten tilojen kaikki yksityiskohdat ovat käsitöitä ja seinänkokoiset geometriset kuviot elävöittävät ilmettä. A-osan julkisivuun on käytetty Kurun harmaata graniittia yli 1.000 m² ja C-osassa jätettiin Korkkitehtaan varistorakennuksen vanha julkisivu pystyyn osaksi uutta rakennusta.



Okmeticin tuotantotiloissa sallitaan epäpuhtauksia vähemmän kuin sairaaloiden leikkaussaleissa.



Sanoma Oy:n runko tehdään paikallavalaen Helsingin keskustaan, Kiasman viereiselle tontille.



Taideteollisuusmuseo aloitti toimintansa upeissa, peruskorjatuissa tiloissa. Entistetyt tilat kätkevätkin uuden tekniikan.

Etelä-Suomen talonrakennustoiminta

Antero Huhta

Etelä-Suomen alueen tilauskanta tilivuoden alussa oli matalalla tasolla. Pääosa liikevaihdosta koostui urakkatuotannosta, omaperusteisen tuotannon osuus oli vähäinen. Kustannuskehitys oli ennakoitua nopeampaa ja joissakin kohteissa urakkahintojen nousuvaraukset eivät riittäneet. Tilikauden aikana hankittiin pääkaupunkiseudun rakennustoiminnan käyttöön noin 40.000 ke-m²:n asuntontonttikanta. Se mahdollistaa vuosina 1998-99 sekä vapaarahoitteisen että tuetun asuntotuotannon rakentamista noin

350 miljoonan markan arvosta. Näkymät alkavalle vuodelle ovat paremmat kuin vuotta aikaisemmin. Laskuttamattoman tilauskannan arvo on noin 450 miljoonaa markkaa, mikä on yli kaksinkertainen verrattuna vuoden takaiseen tilanteeseen. Syksyn aikana valmisteltiin vapaarahoitteista tuotantoa käynnistettäväksi mm. Herttoniemeen, Kilon, Leppävaaraan ja eri puolille Uttamaata. Vuoden 1998 alussa perustettiin kaksi uutta tulosityksikköä. Tapio Hietikon vetämä asuntokorjausyksikkö tavoittelee ensimmäisenä vuonna yli 100 miljoonan markan laskutusta. Etelä-Hämeen tulosityksikön toiminta käynnistyy kevään 1998 kuluessa ja se kattaa Hyvinkään, Riihimäen ja Hämeenlinnan alueet.

Asuntorakentaminen

Jaakko Korjula

Tulosityksikön liikevaihto oli 300 miljoonaa markkaa ja sen tulos jäi epätydyttäväksi. Liikevaihto kasvoi edelliseen vuoteen verrattuna noin kymmenen prosenttia ja asuntoja valmistui 724 kappaletta. Valtion tukeman asuntotuotannon aloituksia jouduttiin siirtämään Asuntorahaston kiristettyä kustannuspuutteita. Aloitusten siirtyminen ja panoshintojen nousu heikensivät yksikön tulosta. Omaperusteista RS-tuotantoa ei tilikauden aikana ollut käynnissä. Asuntojen rakennus-

Uudistuotantoa Espooseen



Varaa
laadukas rivitalokoti
läheltä luontoa

Asuntoja tarvitaan taas! Vaparaahoitteinen asuntotuotanto on lähtenyt vauhdilla käyntiin eri puolilla Suomea.

lupien määrä on kasvanut pääkaupunkiseudulla selvästi ja tarjoushinnat ovat nousseet kuluneen vuoden aikana noin 13 prosenttia. Asuntojen tuotekohtaista kehitystyötä tehtiin koerakentamiskohteissa. Tilikauden aikana tehtiin esisopimukset seuraavista koerakentamiskohteista: Vuosaaren Rastipuistoon rakennetaan teolliset välipohjat; Viikkiin tehdään puurakenteinen kerrostalo ja Leppäviidan koerakentamiskortteli on varattu ekologiseksi koerakentamiskohteeksi. Vaparaahoitteisia asuntokohteita on käynnistymässä useampia. Näymät vuodelle 1998 ovat edellisvuotta paremmat.

Toimitilarakentaminen

Kauko Wasenius

Tulosityksikön liikevaihto oli 240 miljoonaa markkaa ja sen tulos oli tyydyttävä. Toimitilarakentaminen vilkastui merkittävästi vuoden 1997 aikana ja kasvun arvioidaan jatkuvan myös vuonna 1998. Urakoiden toteutusmuodot muuttuivat osin perinteisestä urakoinnista projektinjohto- ja osurakointimalleihin. Tilivuoden lopussa PKS-toimitilarakentamisen työkanasta puolet on projektinjohtourakointia, neljännes erilaisia osa- ja yksikköurakoita ja vain neljännes perinteistä pääurakkaa. Toimitilarakentamisen kysynnän vilkastuminen on parantanut mahdollisuuksia käynnistää neuvottelu-



Myllypellon koerakentamiskohteessa kehitettiin yhteistoimintamalli, jossa olivat mukana suunnittelijat, rakentajat, rakennuttaja, yhteistyökumppanit ja käyttäjät.

urakkahankkeita eri yhteistyökumppanien kanssa. Omajohtoisia toimitilahankkeita käynnistyy yhä enenevässä määrin vuoden 1998 aikana.

Korjausrakentaminen

Armas Lattunen

Tulosityksikön liikevaihto oli 85 miljoonaa markkaa ja sen tulos oli epätydyttävä. Urakkakilpailutilanne oli keväällä ja alkukesästä erittäin kireä, josta johtuen liikevaihto jäi selvästi tavoitteestaan. Projektinjohtourakointimalli, joka sopii erityisen hyvin korjausrakentamiseen, on yleistynyt huomattavasti vuoden 1997 aikana. Näitä luottamukseen perustuvia töitä oli käynnissä yhteensä viisi kappaletta. Syksyllä saatujen uusien töiden valossa odotetaan ensi vuoden työkanasta selvästi parempaa.

Lohjan alue

Tuomo Äyräväinen

Lohjan alueen liikevaihto oli 60 miljoonaa markkaa ja sen tulos oli tappiollinen. Kilpailutilanne muuttui olennaisesti useamman rakennusliikkeen laajentamassa toiminta-alueen Längelmäkelle. Vuonna 1997 käynnistettiin yksi vaparaahoitteinen asuntokohde. Vuonna 1998 käynnistettiin ainakin kolme vastaavaa kohdetta.

Asuntorakentaminen

Merkittävimmät valmistuneet kohteet:

- As. Oy Helsingin Myllypelto, HATT, 126 asuntoa
 - Haso Sorsavuori, HATT, 70 asuntoa
 - Kiint. Oy Kaarenterttu, Sato, 65 asuntoa
 - Kiint. Oy Kaarenkuusama, Tarveasunnot, 70 asuntoa
- Yhteensä 724 asuntoa

Merkittävimmät rakenteilla olevat kohteet:

- Kiint. Oy Malminkartanontie 25, HATT, 111 asuntoa
 - Roihuvuoren Kiinteistöt, Sorsavuori, HATT, 91 asuntoa
 - Vuorikatu 6, Realinvest, 31 asuntoa
 - Salpausseläntie 14, julkisivukorjaus, HATT, 386 asuntoa, Helsinki
- Yhteensä 792 asuntoa

Toimitilarakentaminen

Merkittävimmät valmistuneet kohteet:

- Okmeticin piikkiokotehdas, Vantaa
- Finnairin rahtiterminaali- ja toimisto, Vantaa
- Koivunen Oy:n toimitilat, Helsinki

Merkittävimmät rakenteilla olevat kohteet:

- Nokian tutkimuskeskus, Helsingin Ruoholahti
- Sanomatalon runkourakka, Helsinki
- Spektrin Kvintti, Espoo
- Vuosaaren palvelutalo Albatross, Helsinki
- Tellabsin tuotantotilat, Espoo
- Pitkälän aktiivihiili-suodatuslaitos, Helsinki

Korjausrakentaminen

Merkittävimmät valmistuneet kohteet:

- Valtiontalo, Helsinki
- Taidehistoriamuseo, Helsinki
- Stockmannin muutostyöt, Helsinki

Merkittävimmät rakenteilla olevat kohteet:

- Keskon pääkonttorin peruskorjaus, Helsinki
- Kasarminkatu 25, peruskorjaus, Helsinki
- Pohjoismaiden Investointipankin muutostyöt, Helsinki
- Svenska Litteratursällskapet i Finland, peruskorjaus, Helsinki

Lohjan alue

Merkittävimmät valmistuneet kohteet:

- Hyvinkään Sveitsin uimahalli
- Yhteensä 10 asuntoa

Merkittävimmät rakenteilla olevat kohteet:

- Lohjan uimahallin saneeraus ja laajennus
 - Riipijärven ja Lumppurintien päiväkodit, Nurmijärvi
 - HOK:n pysäköintitalo, Hyvinkää
- Yhteensä 51 asuntoa



Aluejohtaja Mauri Varjonen (oik.) otti vastaan ISO 9001-sertifikaatin. ”Tämä on kuin ajokortti. Säännöt on olemassa, nyt niiden mukaan pitää myös toimia”.



Turun Oikeustalon työmaa sai täyden tunnustuksen myös rakennuttajalta siisteydestä ja asioiden hyvästä hoidosta.



Teknologiakeskukset eri puolilla Suomea toimivat yrityshautomoina. Tampereen NCC Puolimatka toimi teknologiakeskusten hovihankkijana Hermiassa ja Jyväskylässä.

Talonrakentaminen, muu Suomi

Markku Markkola (oto)

Rakentaminen keskittyi muutamaan kasvukeskukseen. Raskaan teollisuuden rakennusinvestoinnit vähenivät, mutta vastaavasti lähinnä elektroniikkateollisuuden tuotantotilojen tarve kasvoi. Kustannusnousut olivat maltillisempia kuin pääkaupunkiseudulla. Tilauskanta vuoden 1997 lopussa oli 458 miljoonaa markkaa, kun se vuotta aikaisemmin oli 410 miljoonaa markkaa.

Lounais-Suomen alue

Mauri Varjonen

Lounais-Suomen alueen liikevaihto oli 292 miljoonaa markkaa ja sen tulos oli tyydyttävä. Alueen liikevaihto ylitti budjetin 20 prosentilla. Tilajille luovutettiin alueella 32 kohdetta. Toiminta keskittyi voimakkaasti Turun ja Salon talousalueille. Teollisuuden investoinnit toivat uusia rakentamismahdollisuuksia asuntorakentamisen pysyessä edellisvuoden tasolla. Tilikauden aikana aloitettiin erillisen saneerausosaston toiminta, jonka kehittämistä jatketaan. Liikevaihdosta koostui puolet asuntorakentamisesta, uudistuotantona valmistui 450 asuntoa ja peruskorjattuja oli 288 kappaletta. Rakenteilla oli tilikauden päättyessä uusia ja peruskorjattavia asuntoja 631 kappaletta. Henkilöstön määrä on pysynyt vakaana koko toimintakauden ajan. Lounais-Suomen talonrakennustoiminta sai ISO 9001-sertifikaatin 31.12.1997.

Kaakkois-Suomen alue

Olli-Pekka Teerijoki

Kaakkois-Suomen alueen liikevaihto oli 167 miljoonaa markkaa ja sen tulos oli epätydyttävä. Alueen uudisrakennustuotannon määrä on pysynyt vakaana ja erityisesti asuntorakentamisen määrän arvioidaan kasvavan. Vuonna 1997 valmistui 277 uudisrakennettua asunnon lisäksi



Ilkan painotalon ja Postin juhlaa. Presidentti Martti Ahtisaari käynnisti I-printin painokoneen Seinäjoella ja sai mukaansa uunituoreen lehden.



Kuopion satamaan rakennetaan vapaarahoitteisia asuntoja. Oma asunto kaupungin keskustassa järven rannalla – suomalainen unelma.

219 peruskorjattua asuntoa. Vuoden vaihteessa oli käynnissä 192 asunnon peruskorjaus. Tilikauden aikana avattiin projektipäällikköpiste Lappeenrantaan. Kaakkois-Suomen alueella on kehitetty asuntorakentamista niin, että se entistä paremmin vastaa asiakkaiden tarpeita ja odotuksia. Kerrostaloissa on käytetty myös paikallamuurausta, joka tarjoaa rakennukselle arvokkaan ilmeen, pidemmän elinkaaren sekä alhaisemmat hoitokustannukset. Uusien töiden hankinnassa on kilpailukeinona ollut nopeus toteuttaa kaupan ja teollisuuden alan tilantarpeet. Laatujärjestelmä dokumentoitiin niin, että sertifiointi tapahtuu kevään 1998 aikana.

Länsi-Suomen alue

Jorma Kivimaa

Länsi-Suomen alueen liikevaihto oli 352 miljoonaa markkaa ja sen tulos oli tyydyttävä. Alueen liikevaihto kasvoi merkittävästi, Tampereen aluetoimiston osalta jopa yli sata prosenttia. Merkittävä osuus oli asuntotuotannon kasvulla. Valmistuneiden asuntojen määrä nousi lähes nelinkertaiseksi, 653 asuntoon. Vapaarahoitteinen asuntotuotanto aloitettiin useamman vuoden tauon jälkeen. Myös tonttivarantoa on saatu vahvistettua jatkuvuuden turvaamiseksi. Toiminnan painopiste on korkeakoulukaupungeissa, Tampe-

reen ja Jyväskylän lisäksi Vaasassa, jonne perustettiin vuoden lopulla kiinteä työpäällikköpiste. Sekä Tampereelle että Jyväskylään valmistui teknologiakeskushankkeita, joille valmistellaan jatkohankkeita. NCC Puolimatkan Tampereen aluetoimisto on osakkaana Tampereen ja Jyväskylän teknologiakeskuksissa. Tulosyksikön laatutyö saavutti tavoitteensa, kun yksikön laatujärjestelmä sertifiointiin vuoden 1997 lopussa.

Itä-Suomen alue

Jouko Ryhti

Itä-Suomen alueen liikevaihto oli 110 miljoonaa markkaa ja sen tulos oli tappiollinen. Rakentamisen määrä pysyi alueella alhaisena, mutta korjausrakentaminen ja teollisuusrakentaminen lisääntyi edelliseen vuoteen verrattuna. Asuntoja valmistui 142 kappaletta. Kuopiossa rakentaminen keskittyi satama-alueen asuntotuotantoon. Organisaatiota uudistettiin vuoden lopussa siten, että aluejohtajana aloitti 1.12.1997 Jouko Ryhti. Samalla johto ja tuotannon tukitoimet kuten urakkalaskenta ja hankinta keskitettiin Kuopioon. Joensuun toimisto vastaa oman alueensa rakentamisesta, vetäjänä projektipäällikkö Ari Laamanen. Itä-Suomen laatujärjestelmä dokumentoitiin ja sertifiointi tapahtuu keväällä 1998.

Lounais-Suomi

Merkittävimmät valmistuneet kohteet:

- Turun Oikeustalo
 - Turkuhallin laajennus
 - ABB-Kanavatehdas, Turku
 - Forssan Kirjapaino
 - Raisio Yhtymä Oy, Mallastamo, Raisio
- Yhteensä 450 asuntoa

Merkittävimmät rakenteilla olevat kohteet:

- Nokian Tk 3-projekti, Salo
 - As. Oy Linnankatu 29, Turku
 - Eerikkilän palloiluhalli, Tammela
 - Salon liikuntahalli
 - Haloila Oy, laajennus, Masku
 - Elteosähkö Oy:n tuotantolaitos, Turku
- Yhteensä 524 asuntoa

Kaakkois-Suomi

Merkittävimmät valmistuneet kohteet:

- Nastolan Shell-liikenneasema
 - Luumäen palvelukeskus
 - Ahtialan seurakuntakeskus, Lahti
 - Sotkan kalustehalli, Karhula
 - Koskisen Oy, toimistorakennus, Järvelä
- Yhteensä 313 asuntoa Lahdessa, Korkassa, Valkealassa, Porvoossa ja Kouvolassa

Merkittävimmät rakenteilla olevat kohteet:

- Riihenmäen koulu, Mäntsälä
 - Koskisen Oy, pinnoitustehtaan laajennus ja lautatarhan tasaamo, Järvelä
 - Käpylän palvelutalo, Kouvola
- Yhteensä 296 asuntoa Korkassa, Lappeenrannassa ja Lahdessa

Länsi-Suomi

Merkittävimmät valmistuneet kohteet:

- Hermia 4, Nokia Mobile Phones, Tampere
 - Jyväskylän Teknologikeskus, soveltavan kemian laitos
 - Ilkka Print, painotalo, Seinäjoki
 - Saarioisten broileriteurastamo, Sahalahti
 - Ressu, jätteenkäsittelylaitos, Tampere
- Yhteensä 653 asuntoa

Merkittävimmät rakenteilla olevat kohteet:

- Hallituskatu 20, peruskorjaus, Tampere
 - Isojoen Koulukeskus
 - Prisman laajennus, Jyväskylä
- Yhteensä 480 asuntoa

Itä-Suomi

Merkittävimmät valmistuneet kohteet:

- Paloahon toimintakeskus, vaikeavammaisten päivähoito- ja koulutusrakennus, Kuopio
 - Asunto Oy Kuopion Kotisatama, 18 vapaa-rahointeista asuntoa
 - Sato Asumisoikeus Oy Hankkijan talo, 61 asumisoikeusasuntoa, Kuopio
- Yhteensä 142 asuntoa

Merkittävimmät rakenteilla olevat kohteet:

- Petosen Palvelutalo, Kuopio
 - Joensuun urheilutalon peruskorjaus ja laajennus
 - Asoasunnont Oy Satamakatu 23, 34 asumisoikeusasuntoa, Kuopio
- Yhteensä 131 asuntoa

Pohjois-Suomi

Merkittävimmät valmistuneet kohteet:

- Salcomp Oy, laajennus, Kemijärvi
 - Sallan tulli- ja raja-asema
 - Polar Electro Oy, laajennus ja pysäköintitalo, Kempele
 - Kaustisen Kansantaiteenkeskus
- Yhteensä 285 asuntoa

Merkittävimmät rakenteilla olevat kohteet:

- Tuirankartano, vanhainkoti, päiväsairaala ja pysäköintitalo, Oulu
 - Oulun yliopiston päärakennus
 - Nokia Oy, Teknologiakylä, Oulu
 - Nokia Oy, laajennus, Oulun Limingantulli
 - Nokia Oy, laajennus, Rusko, Oulu
 - Outokummun Zinc-suolaliuotus, Kokkola
 - OMG-pulverituotantorakennus, Kokkola
- Yhteensä 181 asuntoa

Pohjois-Suomen alue

Eero Kuittinen

Pohjois-Suomen alueen liikevaihto oli 194 miljoonaa markkaa ja sen tulos oli tyydyttävä. Kasvua oli noin 60 prosenttia edellisvuoteen verrattuna. Oulu lähikuntineen oli yksi neljästä Suomen kasvukeskuksesta, missä rakentaminen lisääntyi huomattavasti. Pohjois-Suomen alueella valmistui viime vuonna 285 asuntoa. Oulun muuttovoitto on ollut noin 2000 henkeä vuosittain, minkä seurauksena asuntorakentamisen määrä pysyi tasaisena myös matalasuhdanteessa. Taloudellisten edellytysten parannuttua on omistusasuntojen kysyntä lisääntynyt Oulun alueella selkeästi. Kokkolan talousalueella se on näkynyt lähinnä teollisuuden investointien lisääntymisenä. Tilikaudella valmistui Enso Fine Papers Oy:n toisen vaiheen paperikoneprojekti lisärakennuksineen. Oulussa aloitettiin tilikauden aikana Nokia Oy:lle kolmen ison kohteen rakentaminen. Laatujärjestelmä dokumentoitiin tilikauden aikana ja ISO 9001 -sertifikaatti saatiin tammikuussa 1998.

Kiinteistöliiketoiminta

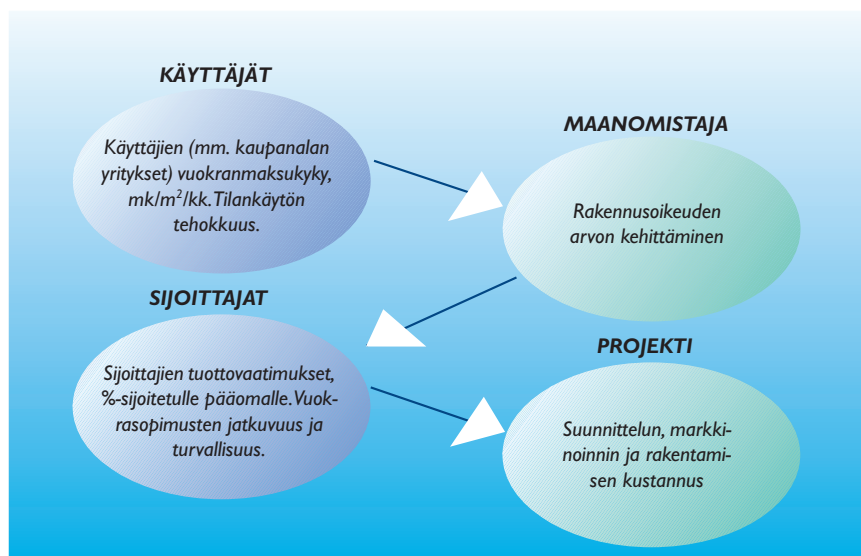
Jorma Abokas



Kiinteistöliiketoimintayksikkö saavutti vuonna 1997 sille asetetut volyymi- ja tulostavoitteet. Tuloyksikkö aloitti toimintansa vuoden 1997 alussa ja se keskittyy uusien toimitila-, kauppapaikka-, hotelli- ja logistiikkaprojektien kehittämiseen omille tonteille tai yhteistyösopimuksiin perustuen yhteistyökumppanien tonteille. Toiminnan pääpaino on pääkaupunkiseudulla. Kiinteistöliiketoimintayksikkö kuuluu strategisena osana NCC AB:n kiinteistöliiketoiminnan toimialaan. Yksikkö voi toimia myös rakentamiensa kiinteistöjen omistajana.

Vuoden 1997 aikana aloitettiin Spektri Business Parkin viimeisen talon, Kvintin, rakentaminen Pohjois-Tapiolaa. Se valmistui vuoden 1998 alussa ja täydentää Spektri Business Parkin hyvään sijaintiin, palvelukonseptiin ja huipputyöympäristöön perustuvaksi kokonaisuudeksi. Spektri:ssä toimii noin 50 yritystä ja noin 1300 toimihenkilöä. Kaikki hankkeen ti-

Kaupallisen hankkeen arvon selvittäminen



lat oli vuokrattu ennen talojen valmistamista ja kiinteistöt myyty kotimaisille sijoittajille.

Onnistunutta tuote- ja palvelukonseptia kehitetään edelleen uudessa Stella Business Parkissa, joka sijaitsee Turun moottoritien ja Kehä I:n risteyksessä. Sen rakentaminen aloitetaan keväällä 1998.

Kiinteistöliiketoimintayksikkö on käynnistänyt modernin toimistotalon suunnittelun Helsingin keskustaan. Sen rakentaminen aloitetaan keväällä 1998. Lähivuosina ovat käynnistymässä mm. Airport Plaza Vantaalle ja Espoon Leppävaaran aluekeskus. Useamman tahon yhteistyön tuloksena on syntynyt Leppävaaran aluekeskuksen toteutus suunnitelma, johon kuuluu suuri kauppakeskus, toimisto- ja palvelukeskus sekä asuntoja.

Kansainväliset toiminnot

NCC-Puolimatka International Oy

Vientitoimintojen liikevaihto oli 151 miljoonaa markkaa ja sen tulos oli budjetoidun mukainen. Edelliseen vuoteen verrattuna tulos parani voimakkaasti. Tilikauden aikana toiminta yhtiöitettiin tapahtuvaksi NCC-Puolimatka International Oy:n ja sen tytäryhtiön ZAO Rapkon kautta. Organisaatiota sopeutettiin voimakkaasti ja toimintoja keskitettiin Moskovaan. Vientiyrityksen markkina-alue on Venäjä ja Baltia. Asiakkaita valtaosa on länsimaaisia yrityksiä, jotka ovat etabloitumassa Venäjälle. Tilikauden aikana valmistui kartonkitehdas ruotsalaiselle AssiDomänille Pietariin. Länsimaisten yritysten investointihankkeita on käynnistymässä runsaasti ja näkymät vuodelle 1998 ovat aikaisempaa paremmat. Toimintaolosuhteet Venäjällä ovat vakiintumassa hidastuneen inflaation, ruplan vakiintumisen ja yleisen optimismin lisääntyessä. Epävarmuutta alueella aiheuttaa kuitenkin Suomen ja Venäjän verosopimuksen jatkon epävarmuus ja lainsäädännössä tapahtuneet muutokset. Suurten infrastruktuurihankkeiden kehittämiseen osallistutaan yhteistyössä NCC AB/ Stora Projekt -yksikön kanssa.



Toimitusjohtaja Markku Markkola ja tulkkina toiminut Eeva-Leena Alhos juhlistamassa PLM:n tölkkitehtaan rakentamispäätöstä Moskovassa.

NCC Puolimatka rakensi ruotsalaiselle Assi-Domänille kartonkitehtaan (yllä) Pietariin. Vihkimisen suoritti Ruotsin pääministeri Göran Persson (keskellä).



Insinöörirakentaminen

Insinöörirakentamisen liikevaihto oli 16 miljoonaa markkaa ja sen tulos oli tappiollinen. Uusia töitä ei saatu tavoitteiden mukaisesti ja yksikön volyymi ja tulos jäivät selvästi alle budjetoidun. Vuoden 1998 puolella yksikön johtajaksi nimettiin DI Olavi Knihtilä. Insinöörirakentamisen toiminnan painopiste siirtyi Etelä-Suomen alueelle.

Kansainväliset toiminnot

Merkittävimmät valmistuneet kohteet:

- AssiDomänin kartonkitehdas, Pietari
- Sklifosovskin toksikologinen sairaala, peruskorjaus, Moskova
- Japanin suurlähetystön laajennus, Moskova
- Lindströmin pesula, Pietari

Merkittävimmät rakenteilla olevat kohteet:

- Liepajan jätevedenpuhdistamo, Latvia
- PLM:n alumiinijuomatölkkitehdas, Moskova
- Sklifosovskin kardiologinen keskus, Moskova
- Sklifosovskin transplantaatiokeskus, Moskova



KUVA: OPTIPLAN OY

Stella Business Park on toinen laatuaan Suomessa. Pohjana on Spektrin kokonaiskonsepti – tämän päivän tekniikka ja uudet toimintamallit sekä työtavat on huomioitu. Stellan suunnittelusta vastaa Optiplan Oy, jolla on kokemusta samaistua käyttäjän rooliin ja selvittää asiakkaan tarpeet ja toiveet. Rakentaminen aloitetaan keväällä 1998 Kehä ykkösen ja Turun moottoritien risteyksessä Espoossa. Neljästä toimistorakennuksesta koostuva Business Park valmistuu tämän vuosikymmenen puolella.

Stella
Business Park

Optiplan Oy

Merkittävimmät valmistuneet hankkeet:

- Spektrin Kvintti, kokonaissuunnittelu
- Päiväkoti Mesikämmen, Salo, kokonaissuunnittelu
- Incap Oy, toimitilojen laajennus, Helsinki, kokonaissuunnittelu
- Väinö Aaltosen koulu, Turku, LVIS-suunnittelu
- Jokiniemen koulu, Vantaa, rakennesuunnittelu

Merkittävimmät rakenteilla olevat hankkeet:

- Stella Business Park, Espoo, kokonaissuunnittelu
- Keskon pääkonttori, peruskorjaus, arkkitehtisuunnittelu, Helsinki
- Kivikon palvelukeskus, Helsinki, rakennesuunnittelu
- Kauppakeskus Merkos, Riihimäki, kokonaissuunnittelu
- Elteosähkö Oy:n toimitilat, Turku, kokonaissuunnittelu
- 3 koulua, Järvenpää, sähkösuunnittelu
- Iskun liiketalo, Pietari, kokonaissuunnittelu

Seinälevy Oy

Merkittävimmät toimitukset:

- Pakinkylän eritasoliittymä, meluesteet
- Elementtitoimituksia:
 - As. Oy Laivurinkatu 2, Turku
 - Naantalın Vuokratatol / Pirttiluodontie
 - As. Oy Turun Havulanmäki
 - As. Oy Turun Merililja

Merkittävimmät rakenteilla olevat hankkeet:

- Viikin meluesteet
- Elementtitoimituksia:
 - Helsingin Vesi / Pitkälän aktiivihiihtisuodatuslaitos
 - As. Oy Turun Ilkanrinne
 - As. Oy Lohjan Nummentautantie
 - As. Oy Helsingin Paciuksenkaari
 - Fennia-kortteli, Helsinki

Rakennus-suunnittelu

Optiplan Oy

Matti Leino



Optiplanin liikevaihto oli 17 miljoonaa markkaa ja sen tulos oli epätydyttävä. Liikevaihto kasvoi edelliseen vuoteen verrattuna 10 prosenttia. NCC Puolimatkan ulkopuolisen laskutuksen osuus kasvoi 20 prosenttia. Kysyntä erityisesti pääkaupunkiseudulla oli vilkasta. Kysynnän vilkastumisesta huolimatta on hintakipaisu edelleen kireää.

Optiplanilla on toimistot Turussa ja Vantaalla. Vantaan toimistoon perustettiin vuoden alussa arkkitehtiryhmä, joka vahvistaa selvästi Optiplanin asemaa pääkaupunkiseudulla. Toimisto sai merkittäviä toimistoprojekteja ja myös asuonsuunnittelun määrä kasvoi. Puurakenteisten kerrostalojen suunnittelu aloitettiin ja myös korjausrakentamisen asiantuntijapalveluja vahvistettiin. Turun toimiston palvelut ja henkilöstövahvuus säilyivät ennallaan. Asuntoja Optiplan Oy suunnitteli tilikauden aikana lähes 1.800 kappaletta, joista 1.100 kohteen osalta Optiplan vastasi myös arkkitehtisuunnittelusta. Määrään sisältyy mm. Turun ylioppilaskylän 288 oppilasasunnon LVI-suunnittelu.

Rakennus-materiaalit

Seinälevy Oy

Jukka Rantanen



Seinälevyn liikevaihto oli 34 miljoonaa markkaa ja sen tulos oli tyydyttävä. Liikevaihto kasvoi edelliseen vuoteen verrattuna 20 prosenttia. Lokakuun alussa avattiin Turussa toinen elementtitehdas, joka lisäsi kapasiteettia 40 prosenttia. Uudessa tehtaassa tuotetaan muun muassa julkisivuelementtejä. Myös meluseinäelementtien tuotanto moninkertaistui tilivuoden aikana. Liikevaihdosta noin 40 prosenttia koostui väestönsuojien kuori-elementtitoimituksista ja noin 40 prosenttia asuonelementeistä. Vuoden 1998 näkymät ovat edellisvuotta paremmat.

Esikunta

Jukka Lahtinen



NCC Puolimatkan sisäiset asiantuntija- ja palvelutoiminnot hoidetaan seuraavasti:

Controller-toiminnot; Matti Tuulio
Henkilöstö; Anna Maria Karjalainen
Lakiasiat; Kari Korpela
Rahoitus; Jorma Hyvärinen
Talouspalvelut; Pertti Kallio
Tiedotus; Ritva Norrgrann
Tietohallinto- ja atk-käyttöpalvelut; Riitta Takanen
Työturvallisuus ja Myyrmäen palvelut; Tapio Mäkelä

Kehitystoiminnot ja pohjoismainen yhteistyö

Jyri Mäkelä



NCC Puolimatkan kehitystoiminnot organisoitiin omaksi tulosityksikökseen vuoden 1997 alussa. Yksikön tavoitteena on ohjata ja koordinoida tutkimus- ja kehitystoimintaa siten, että se parhaiten tukee yrityksen strategisia tavoitteita ja parantaa sen kilpailukykyä. Kehitysyksikössä työskenteli toimintavuoden päättyessä viisi henkilöä.

Jyri Mäkelä toimii myös NCC-konsernin rakennustoiminnan pohjoismaisen yhteistyön koordinoijana.

Kalusto

Jyri Mäkelä, oto

Kalustotoiminnot erillisenä tulosityksikkönä käynnistyi vuoden 1997 alussa. Kalusto-Länsi vastaa Lounais-, Länsi-, ja Pohjois-Suomen alueista, Kalusto-Itä Etelä-, Kaakkois-, ja Itä-Suomen kalustotarpeista.



• Jyrkkään kalliorinteeseen louhittu Kaustisen
 • Kansantaiteenkeskus perustuu vuonna 1990
 • pidettyyn arkkitehtikilpailuun, jonka voitti arkkitehti
 • Rainer Mahlamäen vetämä suunnitteluryhmä.
 • Rakennuksessa on käytetty runsaasti puuta ja kiveä.
 • Rakennuksen sydän, konserttisali, on louhittu kallion
 • sisään.
 • Se on myös akustiikan kannalta mielenkiintoinen
 • ratkaisu, rosainen kalliopinta heijastaa äänen moneen
 • suuntaan.
 • Rakennuksen käsityövaltaisuus ja lukuisat yksityis-
 • kohdat, joiden lopullisista toteutuksista pystyttiin
 • päättämään vasta tekovaiheessa, pitivät työmaan
 • valppaana. Toteutusta arvostettiin niin, että
 • Kaustisen Kansantaiteenkeskus valittiin Etelä- ja
 • Keski-Pohjanmaan vuoden rakennusmestarityöksi.



Liikevaihto ja tulos

NCC Puolimatka -konsernin valmistustasteen perusteella laskettu liikevaihto vuonna 1997 oli 2.031 miljoonaa markkaa (1.577 Mmk vuonna 1996). Liikevaihtoluukuun sisältyy oman tuotannon osakemyyntiä 65 miljoonaa markkaa ja tonttimyyntejä tontteina ja osakekantoina 22 miljoonaa markkaa. Konsernin liikevaihdosta vientitoiminnan osuus oli 151 miljoonaa markkaa (80 Mmk) eli 7 prosenttia (5 %).

Konsernin tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja oli 17 miljoonaa markkaa (11 Mmk). Konsernin käyttökate oli 37 miljoonaa markkaa (28 Mmk), joka on 1,8 prosenttia liikevaihdosta (1,8 %). Sijoitetun pääoman tuotto oli 10,7 prosenttia (8,3 %).

NCC Puolimatka Oy:n volyyymi oli vuonna 1997 ennakoitua suurempi. Tulos ei vastannut asetettuja tavoitteita. Kysynnän kasvun alueelliset heilahtelut johtivat rakennuskustannusten nousuun kasvukesköksissä, joihin ei kaikilta osin oltu varauduttu. Kotimaan talonrakentamisen volyyministä valtion tukeman asuntotuotannon osuus oli yli 50 prosenttia. Sen osuus kasvoi verrattuna edelliseen vuoteen.

Taseasema

NCC Puolimatka -konsernin taseen loppusumma oli tilikauden lopussa 547 miljoonaa markkaa (381 Mmk vuonna 1996) ja sen oma pääoma oli 142 miljoonaa markkaa (131 Mmk). Korolliset velat olivat tilikauden päättyessä 63 miljoonaa markkaa (11 Mmk). Rahat ja pankkisaamiset sekä talletukset emoyhtiölle olivat yhteensä 41 miljoonaa markkaa (132 Mmk). Omavaraisuusaste oli 30,2 prosenttia (39,9 %).

Yhtiön maksuvalmius on ollut koko tilikauden ajan hyvä huolimatta merkittävästä investoinneista vaihto-omaisuustontteihin.

Investoinnit

Nettoinvestoinnit käyttöomaisuuteen olivat 16 miljoonaa markkaa. Nettoinvestoinnit vaihto-omaisuustontteihin ja tonttiyhtiöiden osakekantoihin olivat 159 miljoonaa markkaa.

NCC Puolimatkan yrityskaupassa sovittu 200 miljoonan markan tonttien ostovelvoite PMA-Invest Oy:ltä on täytetty kokonaisuudessaan.

Konsernirakenne

Muutokset konsernirakenteessa

Heinäkuun alussa siirrettiin sopimuksessa tarkemmin yksilöity vientiliiketoiminta sekä tytäryhtiöt ZAO Rapko, NCC Projects Oy (selvitystilassa), NCC Puolimatka Eesti OÜ sekä osakkuusyhtiö KP-Kaupunkiprojektien Kehitys Oy NCC Puolimatka Oy:n täysin omistamalle uudelle tytäryhtiölle NCC Puolimatka-International Oy:lle, jonka osakekanta hankittiin helmikuussa 1997.

NCC Projects Oy:n purkutoimenpiteet saatettiin päätökseen joulukuun lopussa.

NCC Puolimatka Oy:n omistusosuus osakkuusyhtiö Tampereen Teknologikeskus Oy:ssä laski tilikauden loppupuolella 2,5 prosenttiin.

NCC Puolimatka Oy:n emoyhtiö

NCC Puolimatka Oy:n emoyhtiö on ruotsalainen NCC AB, joka on yksi pohjoismaiden johtavista rakennus- ja kiinteistöyhtiöistä, jonka kotimarkkina-alueita ovat Ruotsi, Suomi, Tanska ja Norja.

Liiketoiminta-alueet

NCC Puolimatka -konsernin toimialoja ovat olleet kotimaan talonra-

kennus, insinöörirakentaminen, vientirakentaminen, rakennussuunnittelu ja kiinteistöliiketoiminta.

Kotimaan talonrakennustoiminta ja kaantui tilivuoden lopulla kuuteen alueelliseen tuloyksikköön: Pääkaupunkiseutuun, Lounais-Suomeen, Länsi-Suomeen, Kaakkois-Suomeen, Itä-Suomeen ja Pohjois-Suomeen. Länsi-Suomessa Turussa toimii asuntorakentamisen elementtituotantoon ja elementtirakenteisten väestönsuojien tuotantoon erikoistunut Seinälevy Oy.

Pääkaupunkiseudun yksikköön perustettiin asuntorakentamisen, toimitilarakentamisen, korjausrakentamisen ja Länsi-Uudenmaan tuloyksiköiden lisäksi uusina tuloyksikköinä asuntokorjaus ja Etelä-Häme. Uudet tuloyksiköt aloittavat toimintansa vuoden 1998 alussa. Etelä-Hämeen tuloyksikön toiminnan painopiste on Hämeenlinnan, Riihimäen ja Hyvinkään alueilla.

Insinöörirakentamisen toimialan toiminta nyky muodossaan päätettiin lopettaa. Käynnissä olevat työt päättyvät kesän 1998 aikana.

Vientirakentamista harjoitetaan pääasiassa Venäjällä ja Baltian maissa. NCC Puolimatalla on liiketoimintavastuu Venäjän ja muiden Ivy-maiden sekä Baltian maiden osalta koko NCC-konsernissa. Liiketoiminta Libyassa lopetettiin tilikauden aikana.

Rakennussuunnittelua harjoittaa Optiplan Oy tytäryhtiöineen.

Kiinteistöliiketoiminnan toimiala perustettiin vuoden alkupuolella. Toimiala keskittyy ensisijaisesti pääkaupunkiseudun toimitila- ja kauppapaikkakohdeiden kehittämiseen, rakennuttamiseen ja markkinointiin sekä lyhytaikaiseen omistamiseen.

NCC Puolimatkan sisäisiä asiantuntija- ja palveluyksiköjä ovat kalustovuokraustoiminta, tuki- ja kehitysyksikö sekä esikunta.

Tuotanto

NCC Puolimatka -konsernin vuonna 1997 valmistunut uudisrakennustuotanto oli 1,71 milj.m³ (2,19 milj.m³ vuonna 1996). Tilikauden aikana valmistui 2.577 asuntoa (1.786 asuntoa), joista 18 (0) vapaarahoitteista omaa tuotantoa.

Keskeneräisen uudisrakennustuotannon volyyymi oli tilikauden päättyessä 1,98 milj.m³ (1,28 milj. m³). Rakenteilla olevien asuntojen määrä oli 2.317 (1.902 asuntoa), joista 105 (0) oli vapaarahoitteista omaa tuotantoa. Valmiita myymättömiä oman tuotannon asuntoja oli 3 kappaletta (0).

Henkilöstö

NCC Puolimatka Oy:n palveluksessa oli tilikauden lopussa 1.565 henkilöä (1.405 henkilöä vuonna 1996). Konsernin palveluksessa oli tilikauden lopussa 1.761 henkilöä (1.530), josta työmaahenkilöstön osuus oli 80 prosenttia.

Henkilöstön markkinointi-, kieli-, ammatilliseen-, ympäristö- ja laatu-koulutukseen sekä henkilöstön työkykyyn ja sen parantamiseen panostettiin.

Henkilöstömäärän kehitys oli kasvava, joskin henkilöstön kausittaiset vaihtelut ovat alalle tyypillisiä. Henkilöstörakenteen suunnittelussa on tähdätty jatkuvuuden varmistamiseen.

Kehitystoiminta

Vuonna 1997 Länsi-Uudenmaan, Lounais-Suomen ja Länsi-Suomen tulosyksiköt saavuttivat ISO 9001 -sertifikaatin. Pääkaupunkiseutu on saanut sertifi-

kaatin jo vuonna 1995. Muilla kotimaan rakentavilla yksiköillä on tavoitteena sertifioida laatu järjestelmänsä kevään 1998 aikana.

Alihankintayhteistyömalleja kehitettiin valittujen strategisten yhteistyökumppaneiden kanssa.

Käynnissä oli useita Teknologian Kehittämiskeskuksen rahoittamia hankkeita rakentamisen ympäristöteknologia-, puurakentaminen-, teollinen paikallarakentaminen- ja Remonttitekniologia-ohjelmissa.

Puolimatka teknologiastrategian kehittäminen käynnistyi syksyllä yhdessä Valtion teknillisen tutkimuskeskuksen kanssa.

Merkittäviä tietohallinnon järjestelmien asteittaiseen uudistamiseen tähtäviä kehitysprojekteja käynnistettiin sekä NCC Puolimatka -konsernin ulkoinen yritysilmä muutettiin vastaamaan NCC AB:n tarkennettua Pohjoismaista yritysilmettä.

Tutkimus- ja kehityksenotot on kirjattu vuosittain kuluiksi.

Tilaukanta

Talonrakentamisen kasvu jatkui vuonna 1997 odotettua nopeammin. Uudisrakentamisen aloitusten määrän arvioidaan olevan Suomessa noin 31 miljoonaa kuutiota vuosina 1997 ja 1998, mikä merkitsee kolmanneksen nousua parin edellisen vuoden tasosta. Rakentamisen kysyntä tosin painottui voimakkaasti pääkaupunkiseudulle ja muuta miin muihin kasvukeskuksiin. Rakennusliikkeiden kotimainen tilaukanta on kuitenkin edelleen pitkäaikaisen keskiarvon alapuolella.

NCC Puolimatka -konsernin laskutamaton tilaukanta on noussut vuoden

1997 alusta 342 miljoonaa markkaa ollen vuoden lopulla 1.028 miljoonaa markkaa. Tilaukannasta 90 prosenttia koostuu talonrakentamisesta kotimaassa.

Näkymät vuodelle 1998

Suomessa talonrakennusinvestointikysyntä näyttää vahvistuvan edelleen vuonna 1998 joskin kasvu on pienempää kuin vuonna 1997. Epävarmuutta kasvuun aiheuttaa valtion aravalainojen ja korkotukien leikkaukset, joiden vaikutus rakentamiseen näkyy täysimääräisenä vasta ensi syksynä. Rakennusliikkeiden omaperusteista rakentamista käynnistetään edelleen varovasti eikä se tule korvaamaan valtion tukeman asutorakentamisen leikkauksia.

NCC Puolimatkan tavoitteena on säilyttää markkinaosuus kotimaan talonrakentamisessa. Pääkaupunkiseudulla toimitila- ja kauppapaikkojen kehittämistä, rakennuttamista ja markkinointia tullaan jatkamaan aktiivisesti. Vientitoiminnan painopiste on länsimaisten yritysten investoinneissa ja länsimaisella rahoituksella hoidettavat investoinnit Venäjällä Moskovan ja Pietarin alueilla.

TULOSLASKELMAT

		(1.000 mk)			
		Konserni	Konserni	Emoyhtiö	Emoyhtiö
		1.1.-31.12.1997	1.1.-31.12.1996	1.1.-31.12.1997	1.1.-31.12.1996
LIKEVAIHTO	2,3)	2.031.494	1.576.834	1.935.707	1.556.010
Valmisteveraston muutos (lis. +/väh.-)		3.288	2.167	3.225	1.810
Liiketoiminnan muut tuotot	4)	3.397	5.860	3.240	6.056
Kulut	5,6)	2.001.600	1.556.975	1.909.765	1.536.611
KÄYTTÖKATE		36.579	27.886	32.407	27.265
Poistot	7)	19.895	18.049	17.153	16.492
LIKEVOITTO		16.684	9.837	15.254	10.773
Rahoitustuotot ja -kulut	8,9)	-126	979	-1.332	1.335
VOITTO ENNEN SATUNNAISERIAÄ, VARAUKSIA JA VEROJA				13.922	12.108
Satunnaiset tuotot ja kulut					
Annettu konserniavustus				0	-1.160
TULOS ENNEN VARAUKSIA JA VEROJA		16.558	10.816	13.922	10.948
Poistoeron muutos	7)			-2.187	-4.971
Välittömät verot	10)	-5.742	-3.765	-3.941	-2.152
TILIKAUDEN TULOS ENNEN VÄHEMMISTÖOSUUTTA		10.816	7.051		
Vähemmistöosuus tilikauden tuloksesta		5	41		
TILIKAUDEN TULOS		10.821	7.092	7.794	3.825

TASEET

VASTAAVAA	(1.000 mk)			
	Konserni 31.12.1997	Konserni 31.12.1996	Emoyhtiö 31.12.1997	Emoyhtiö 31.12.1996
KÄYTTÖOMAISUUS JA MUUT PITKÄAIKAISET SJOITUKSET				
Aineettomat hyödykkeet 11)				
Aineettomat oikeudet	1.843	1.914	841	694
Liikearvo	40.000	45.000	36.000	45.000
Konserniliikearvo	2.601	3.197		
Muut pitkävaikutteiset menot	422	622	39	620
	44.866	50.733	36.880	46.314
Aineelliset hyödykkeet 11)				
Koneet ja kalusto 13)	47.940	46.380	42.017	43.549
Muut aineelliset hyödykkeet	71	71	65	65
	48.011	46.451	42.082	43.614
Käyttöomaisuusarvopaperit ja muut pitkäaikaiset sijoitukset 12,14,24)				
Tytäryhtiöosakkeet			4.463	7.428
Osakkuusyhtiöosakkeet	24	496	0	675
Muut osakkeet ja osuudet	2.471	1.170	2.654	1.170
Lainasaamiset	200	747		
	2.695	2.413	7.117	9.273
VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS				
Vaihto-omaisuus				
Aineet ja tarvikkeet	982	479		
Keskeneräiset työt 15)	8.546	6.183	8.526	5.301
Valmiit tuotteet/Tavarat	2.415	1.489		
Muu vaihto-omaisuus 16)	179.528	4.822	179.528	4.822
	191.471	12.973	188.054	10.123
Saamiset 17,19)				
Myyntisaamiset	179.266	119.310	142.820	114.713
Lainasaamiset	14.190	60.855	27.218	65.184
Siirtosaamiset	25.430	17.345	23.650	17.249
	218.886	197.510	193.688	197.146
Rahat ja pankkisaamiset	40.653	71.017	21.961	67.510
VASTAAVAA	546.582	381.097	489.782	373.980

TASEET

		(1.000 mk)			
VASTATTAVAA		Konserni	Konserni	Emoyhtiö	Emoyhtiö
		31.12.1997	31.12.1996	31.12.1997	31.12.1996
OMA PÄÄOMA	20)				
SIDOTTU OMA PÄÄOMA					
Osakepääoma		24.660	24.000	24.660	24.000
Osakeanti		0	660	0	660
Vararahasto		99.735	99.735	99.735	99.735
		124.395	124.395	124.395	124.395
VAPAA OMA PÄÄOMA					
Edellisten tilikausien voitto/ tappio		6.387	-722	3.208	-617
Tilikauden voitto		10.821	7.092	7.794	3.825
		17.208	6.370	11.002	3.208
VÄHEMMISTÖOSUUS		52	49		
VARAUKSET					
Kertynyt poistoero	7)			7.158	4.971
Pakolliset varaukset	21)	9.311	10.236	9.106	9.971
VIERAS PÄÄOMA					
Pitkäaikainen					
Eläkelainat	22)	45	10.051	45	8.894
Laskennallinen verovelka		2.134	1.457		
		2.179	11.508	45	8.894
Lyhytaikainen	19, 23)				
Eläkelainat		55	757	55	669
Saadut ennakot	15)	78.144	53.618	41.732	52.544
Ostovelat		97.822	71.398	92.898	72.453
Rakennusrahastovelat	17)	28.978	0	28.978	0
Siirtovelat		103.388	81.022	95.961	77.046
Muut lyhytaikaiset velat		85.050	21.744	78.452	19.829
		393.437	228.539	338.076	222.541
VASTATTAVAA		546.582	381.097	489.782	373.980

RAHOITUSLASKELMAT

	(1.000 mk) Konserni 31.12.1997	Konserni 31.12.1996	Emoyhtiö 31.12.1997	Emoyhtiö 31.12.1996
VAROJEN HANKINTA				
Tulorahoitus				
Tilikauden tulos	10.821	7.092	7.794	3.825
Poistot (+)	19.895	18.049	19.340	21.463
Pakollisten varausten lis.(+)/väh.(-)	-925	3.179	-865	3.017
Laskennallisen verovelan muutos	677	1.407		
Tulorahoitus yhteensä	30.468	29.727	26.269	28.305
Käyttöomaisuuden myynnistä	1.331	1.923	12.900	4.832
Lyhytaikaisten lainasaamisten vähennyksestä	547	0		
Pitkäaikaisten velkojen lisäyksestä	0	0	0	880
Vähemmistöosuuden lisäyksestä	3	0		
Osakeanti	0	4.895	0	4.895
Muun oman pääoman lisäyksestä	17	0		
	1.898	6.818	39.169	38.912
VAROJEN HANKINTA YHTEENSÄ	32.366	36.545		
VAROJEN KÄYTTÖ				
Käyttöomaisuusinvestointeihin	17.747	17.755	16.930	30.005
Vähemmistöosuuden vähennykseen	0	15		
Muun oman pääoman vähennykseen	0	9		
Arvostuserien vähennykseen	0	2.947	0	2.948
Pitkäaikaisten velkojen vähennykseen	10.006	14.576	8.849	672
	27.753	35.302	25.779	33.625
NETTOKÄYTTÖPÄÄOMAN MUUTOS	4.613	1.243	13.390	5.287
NETTOKÄYTTÖPÄÄOMAN MUUTOS				
Rahat ja pankkisaamiset	-30.364	-35.285	-45.549	-32.476
Lyhytaikainen rahoitusomaisuus	21.377	27.781	-3.457	31.204
Vaihto-omaisuus	178.498	7.008	177.931	6.029
Lyhytaikainen vieras pääoma	-164.898	1.739	-115.535	530
	4.613	1.243	13.390	5.287
NETTOKÄYTTÖPÄÄOMA 1.1.	52.960	51.717	52.237	46.950
NETTOKÄYTTÖPÄÄOMA 31.12.	57.573	52.960	65.627	52.237

1. Tilinpäätösperiaatteet 31.12.1997

Pitkääikaisten projektien tuloutus

Pitkääikaiset projektit tuloutetaan valmistumisasteen mukaisesti.

Valintakriteeriin, valmistumisasteen määrittämiseen ja tuloutustapaan sovelletaan seuraavia periaatteita:

- Pitkääikaisia 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.

- Pitkääikaisten 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.

- Omalla myyntiriskillä toteutettavien pitkäaikaisten projektien valmistumisasteen mukainen rakentamisen kate tuloutetaan rakentamisen valmistumisasteen tai huoneisto-osakkeiden myyntiasteen perusteella, riippuen siitä kumpi näistä on alhaisempi. Osakemyynti kirjataan tuloslaskelmaan osakekauppariiden perusteella.

- Taseen vastaavissa osatuloutusmäärä vähennetään projektikohtaisesti kesken-eräisten töiden vaihto-omaisuusarvosta. Yhteissumma on ilmoitettu kohdassa 15.

- Taseen vastattavissa osatuloutusmäärä vähennetään projektikohtaisesti kesken-eräisten töiden saaduista ennakkomaksuista. Yhteissumma on ilmoitettu kohdassa 15.

- Osatuloutuksen jälkeen keskeneräisiin 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. Tällaisia ovat mm. luovutettujen pitkäaikaisten projektien arvioitujen takuumenot (Takuuvaraus) ja kesken olevan pitkäaikaisten projektin todennäköinen osamenoutuksen ylittävä tappio (Urakkatappiovaraus).

Pakollisina varauksina on kirjattu kuluksi myös vahinkotapahtumaan, vastuusi-oumukseen, 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 markoiksi Suomen Pankin noteeraamaan tilinpäätöspäivän keskikurssiin. Poikkeuksena on termiinisopimuksin suojatut saamiset, jotka on arvostettu termiinikurssiin.

Vaihto-omaisuuden arvostus

Vaihto-omaisuus on arvostettu välittömään hankintamenoon tai tätä alempaan todennäköiseen luovutushintaan.

Käyttöomaisuuden poistot ja luovutusvoitot/-tappiot

Käyttöomaisuuden arvot perustuvat alkuperäisiin hankintamenoihin. Kuluva käyttöomaisuus poistetaan taloudellisen pitoajan mukaan määräytyvin suunnitelma-poistoin.

Käyttöomaisuuden mahdollinen luovutusvoitto esitetään Muissa liiketoiminnan tuotoissa.

Käyttöomaisuuden mahdollinen luovutustappio esitetään Liiketoiminnan kuluissa.

Eläkejärjestelyt ja eläkemenojen jaksotus

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

Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet 31.12.1997

Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenomenetelmällä. Tytäryhtiöosakkeiden hankintamenot on eliminoitu tytäryhtiöiden hankintahetken omia pääomia vastaan. Eliminoinnissa syntynyt ero on käsitelty konsernilikearvona tai -reservinä, jotka on joko poistettu tai tuloutettu suunnitelman mukaan.

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

Vähemmistön osuus on esitetty omana eränä tuloslaskelmassa ja taseessa.

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

Konsernitilinpäätöksessä kertynyt pois-toero 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:

NCC-Puolimatka International Oy
ZAO Rapko (Rapco Ltd)
ZAO NCC Projects
NCC Puolimatka Eesti Oü
Optiplan Oy
AS Optiplan Eesti
Optisaf
PMA-palvelut Oy
Puolimatkan LKV Oy
Seinälevy Oy

Osakkuusyritykset:

KP-Kaupunkiprojektien Kehitys Oy
ZAO Eurolog Park Pulkov

NCC Puolimatka Oy kuuluu alakonsernina ruotsalaiseen NCC AB konserniin.

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

	(1.000 mk)			
	Konserni		Emoyhtiö	
	31.12.1997	31.12.1996	31.12.1997	31.12.1996
2. Liikevaihto toimialoittain				
Talonrakennustoiminta	1.816.005	1.454.787	1.816.005	1.454.787
Vientitoiminta	152.232	79.650	80.523	72.958
Kiinteistöliiketoiminta	24.059	0	24.059	0
Insinöörirakentaminen	15.120	28.265	15.120	28.265
Rakennusosateollisuus	34.340	28.223	0	0
Rakennussuunnittelu	17.258	15.634	0	0
Muu toiminta	4.053	3.900	0	0
./.. konsernin sisäinen	-31.573	-33.625	0	0
Liikevaihto yhteensä	2.031.494	1.576.834	1.935.707	1.556.010
3. Liikevaihto markkina-alueittain				
Kotimaa	1.910.836	1.530.810	1.855.184	1.483.053
Venäjä	141.376	75.643	77.185	69.268
Muut maat	10.855	4.006	3.338	3.689
./.. konsernin sisäinen	-31.573	-33.625	0	0
Liikevaihto yhteensä	2.031.494	1.576.834	1.935.707	1.556.010
4. Liiketoiminnan muut tuotot				
Valmistus omaan käyttöön	0	38	0	38
Käyttöomaisuuden vuokratuotot	1	5	1	5
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	538	414	538	414
Palvelutuotot	4.030	6.280	2.701	5.599
./.. konsernin sisäinen	-1.172	-877	0	0
Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä	3.397	5.860	3.240	6.056
5. Kulut				
Aineet, tarvikkeet ja tavarat:				
Ostot tilikauden aikana	464.271	327.712	439.512	323.736
Varastojen muutos lis./väh.(+)	-175.210	-4.530	-174.706	-4.220
Ulkopuoliset palvelut	965.536	786.953	947.362	801.759
Henkilöstökulut	345.463	311.806	308.531	285.257
Vuokrat	12.317	10.869	9.246	9.215
Muut kulut	388.061	124.016	378.712	120.560
Liiketoiminnan muut kulut:				
Käyttöomaisuuden myyntitappiot	538	149	509	304
Liiketoimintojen lopettamiskulut	619	0	599	0
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	5	0	0	0
Kulut yhteensä	2.001.600	1.556.975	1.909.765	1.536.611
6. Henkilöstö ja palkat				
Henkilöstön lukumäärä tilikaudella:				
- keskimäärin	1.653	1.456	1.486	1.330
- alussa	1.530	1.371	1.405	1.248
- lopussa	1.761	1.530	1.565	1.405
Suoriteperusteiset palkat:				
Välittömät palkat	215.711	193.348	191.348	175.552
Sosiaalipalkat	44.943	42.896	40.418	39.875

	(1.000 mk)			
	Konserni		Emoyhtiö	
	31.12.1997	31.12.1996	31.12.1997	31.12.1996
Lakisääteiset sosiaalikulut	76.757	69.777	69.354	64.385
Vapaaehtoiset sosiaalikulut	8.052	5.785	7.411	5.445
	345.463	311.806	308.531	285.257
Luontoisedut verotusarvoin	4.154	4.031	3.451	3.295
Henkilöstökulut yhteensä	349.617	315.837	311.982	288.552
Maksetut palkat:				
Hallitus ja toimitusjohtaja	3.026	2.450	2.034	1.745
Muu henkilöstö	239.911	229.860	215.506	205.762
Maksetut kokonaispalkat	242.937	232.310	217.540	207.507
7. Kuluvan käyttöomaisuuden poistot perustuvat ennalta laadittuun poistosuunnitelmaan.				
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			
Kirjanpidossa tehdyt poistot				
Aineettomista oikeuksista	916	880	360	369
Liikearvosta	5.000	5.000	4.750	5.000
Pitkävaikutteisista menoista	200	200	105	200
Koneista ja kalustosta	15.523	16.788	14.125	15.894
Konserniliikearvosta	676	207		
Konsernireservin tuloutuksesta	-2	0		
Kirjanpidossa tehdyt poistot	22.313	23.075	19.340	21.463
Suunnitelman mukaiset poistot				
Aineettomista oikeuksista	916	880	359	369
Liikearvosta	5.000	5.000	4.750	5.000
Pitkävaikutteisista menoista	200	200	105	200
Koneista ja kalustosta	13.105	11.762	11.939	10.923
Konserniliikearvosta	676	207		
Konsernireservin tuloutuksesta	-2	0		
Suunnitelman mukaiset poistot	19.895	18.049	17.153	16.492
Kirjanpidossa tehtyjen poistojen ja suunnitelman mukaisten poistojen tilikauden erotus				
Kirjanpidossa tehdyt poistot	22.313	23.075	19.340	21.463
Suunnitelman mukaiset poistot	-19.895	-18.049	-17.153	-16.492
Poistoeron muutos,	2.418	5.026	2.187	4.971
josta verovelan muutoksen osuus	677	1.407		
ja tilikauden tuloksen osuus	1.741	3.619		
	0	0		

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

	(1.000 mk)			
	Konserni		Emoyhtiö	
	31.12.1997	31.12.1996	31.12.1997	31.12.1996
Tehtyjen ja suunnitelman mukaisten poistojen kertynyt erotus				
Koneet ja kalusto	7.621	5.202	2.187	4.971
Kertynyt poistoero, josta laskennallisen verovelan osuus ja oman pääoman osuus	7.621 2.134 5.487	5.202 1.456 3.746	2.187	4.971
	0	0		
8. Rahoitustuotot ja -kulut				
Muut korkotuotot	1.179	3.648	1.291	3.684
Muut rahoitustuotot	0	1	0	0
Kurssierot	743	-1.417	-845	-1.390
Korkokulut	1.695	1.004	1.453	799
Muut rahoituskulut	353	249	325	160
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-126	979	-1.332	1.335
Kurssierot:				
Laskennalliset kurssivoitot	8.464	1.374	4.068	1.400
Realisoituneet kurssivoitot	1.906	2.139	393	2.135
	10.370	3.513	4.461	3.535
Laskennalliset kurssitappiot	1.131	2.960	959	2.955
Realisoituneet kurssitappiot	8.496	1.970	4.347	1.970
	9.627	4.930	5.306	4.925
Kurssierot netto	743	-1.417	-845	-1.390
9. Rahoitustuotot ja -kulut konserniyhtiöiltä				
Muut korkotulot			325	115
Korkokulut			0	30
Yhteensä			325	85
10. Välittömät verot				
Tilikaudelta	5.041	2.316	3.941	2.152
Aikaisemmilta tilikausilta	24	42	0	0
Laskennallisen verovelan muutos	677	1.407	0	0
Välittömät verot yhteensä	5.742	3.765	3.941	2.152
11. Käyttöomaisuuden muutokset				
Aineettomat hyödykkeet				
Aineettomat oikeudet				
Hankintameno 1.1.	6.742	6.320	1.356	938
Lisäykset 1.1.-31.12.	845	489	516	418
Vähennykset 1.1.-31.12.	0	-67	-371	0
Hankintameno 31.12.	7.587	6.742	1.501	1.356
Kertyneet sumupoistot 31.12.	-5.744	-4.828	-660	-662
Kirjanpitoarvo 31.12.	1.843	1.914	841	694

	(1.000 mk)			
	Konserni		Emoyhtiö	
	31.12.1997	31.12.1996	31.12.1997	31.12.1996
Liikearvo				
Hankintameno 1.1.	55.000	55.000	55.000	55.000
Lisäykset 1.1.-31.12.	0	0	0	0
Vähennykset 1.1.-31.12.	0	0	-5.500	0
Hankintameno 31.12.	55.000	55.000	49.500	55.000
Kertyneet sumupoistot 31.12.	-15.000	-10.000	-13.500	-10.000
Kirjanpitoarvo 31.12.	40.000	45.000	36.000	45.000
Konserniliikearvo				
Hankintameno 1.1.	3.580	176		
Lisäykset 1.1.-31.12.	80	3.404		
Vähennykset 1.1.-31.12.	0	0		
Hankintameno 31.12.	3.660	3.580		
Kertyneet sumupoistot 31.12.	-1.059	-383		
Kirjanpitoarvo 31.12.	2.601	3.197		
Konsernireservi				
Hankintameno 1.1.	267	267		
Lisäykset 1.1.-31.12.	2	0		
Vähennykset 1.1.-31.12.	0	0		
Hankintameno 31.12.	269	267		
Kertyneet tuloutukset 31.12.	-269	-267		
Kirjanpitoarvo 31.12.	0	0		
Muut pitkävaikutteiset menot				
Hankintameno 1.1.	2.341	2.254	2.339	2.254
Lisäykset 1.1.-31.12.	0	87	0	85
Vähennykset 1.1.-31.12.	0	0	-2.273	0
Hankintameno 31.12.	2.341	2.341	66	2.339
Kertyneet sumupoistot 31.12.	-1.919	-1.719	-27	-1.719
Kirjanpitoarvo 31.12.	422	622	39	620
Aineelliset hyödykkeet				
Koneet ja kalusto				
Hankintameno 1.1.	81.100	70.325	61.471	40.252
Lisäykset 1.1.-31.12.	15.931	13.363	13.519	23.734
Vähennykset 1.1.-31.12.	-2.916	-2.588	-5.703	-2.515
Hankintameno 31.12.	94.115	81.100	69.287	61.471
Kertyneet sumupoistot 31.12.	-46.175	-34.720	-27.270	-17.922
Kirjanpitoarvo 31.12.	47.940	46.380	42.017	43.549
Muut aineelliset hyödykkeet				
Hankintameno 1.1.	71	71	65	65
Lisäykset 1.1.-31.12.	0	0	0	0
Vähennykset 1.1.-31.12.	0	0	0	0
Hankintameno 31.12.	71	71	65	65
Kertyneet sumupoistot 31.12.	0	0	0	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	71	71	65	65

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

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

	Kpl	Osuus %	(1.000 mk) Nimellis- arvo	Kirjanpito- arvo	Tili- kauden tulos	Konsernin osuus omasta pääomasta
12. Emoyhtiön omistamat						
Tytäryhtiöosakkeet 31.12.1997						
NCC-Puolimatka International Oy	4.120	100	515	2.013	1.678	3.693
Optiplan Oy, Turku	100	100	1.000	1.825	-31	1.692
PMA-palvelut Oy, Helsinki	100	100	100	102	-3	79
Puolimatkan LKV Oy, Vantaa	15	100	15	15	0	73
Seinälevy Oy, Turku	1.000	100	100	508	460	987
Tytäryhtiöosakkeet yhteensä				4.463		

Tytäryhtiöiden omistamat

Tytäryhtiöosakkeet 31.12.1997

ZAO Rapko (Rapco Ltd), Moskova, Venäjä	10	100	RUR 100	1	-644	-611
ZAO NCC Projects, Moskova, Venäjä		100	USD 5	22	3	33
NCC-Puolimatka Eesti, Viro	1	100	EEK 10	4	0	4
Optisaf, Liettua	220	55	LTL 220	102	-11	116
AS Optiplan Eesti, Viro	40	100	EEK 200	76	-17	51

Tytäryhtiön omistamat

Osakkuusyhtiöosakkeet 31.12.1997

KP-Kaupunkiprojektien Kehitys Oy, Helsinki	5	33,3	15	15	-4	10
ZAO Eurolog Park Pulkov, Venäjä		29	USD 4	19	-2	14

Konsernin omistamat muut

osakkeet ja osuudet 31.12.1997

	Kpl		Kirjanpito- arvo
Kiinteistö Oy Rukan Valkeisrinne	140		762
Oustroi Oy	17		58
Tampereen Teknologiaakeskus Oy	650		477
Helsingin Puhelinyhdistys	204		622
Helsingin Puhelin Oy	1.900		105
Joensuun Puhelin Oy	22		51
Loviisan Puhelin Oy	4		12
Kymen Puhelin Oy	10		18
Kuopion Puhelinyhdistys	13		34
Päijät-Hämeen Puhelinyhdistys	17		48
Oulun Puhelin Oy	45		63
Kokkolan Puhelin Oy	12		22
Tampereen Puhelinosuuskunta	38		92
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	5		9
Vaasan läänin Puhelin Oy	11		34
Keski-Suomen Puhelin Oy	1		8
Muut osakkeet ja osuudet yhteensä			2.471

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

	(1.000 mk)			
	Konserni	31.12.1996	Emoyhtiö	31.12.1996
	31.12.1997		31.12.1997	
14. Pitkääaikaisiin sijoituksiin kuuluvat osakkeet ja lainasaamiset				
Konserniyritykset				
Osakkeet	0	0	4.463	7.428
Osakkuusyritykset				
Osakkeet	34	684	0	675
15. Osatuloutus vaikuttaa tase-eriin seuraavasti:				
Vastaavaa				
Keskeneräiset työt	661.203	507.059	610.159	504.323
./ Osatuloutus	-652.657	-500.876	-601.633	-499.022
Keskeneräiset työt	8.546	6.183	8.526	5.301
Vastattavaa				
Saadut ennakkomaksut	794.588	596.037	694.722	588.036
./ Osatuloutus	-716.444	-542.419	-652.990	-535.492
Saadut ennakkomaksut	78.144	53.618	41.732	52.544
16. Muu vaihto-omaisuus				
Tonttiyhtiöt ja maa-alueet	152.640	4.822	152.640	4.822
Rakenteilla olevien yhtiöiden osakkeet	22.718	0	22.718	0
Valmiiden yhtiöiden osakkeet	4.155	0	4.155	0
Muu vaihto-omaisuus	15	0	15	0
Muu vaihto-omaisuus yhteensä	179.528	4.822	179.528	4.822
17. Saamiset ja velat perustetuille asunto- ja kiinteistöyhtiöille				
Lainasaamiset	14.080	0	14.080	0
Rakennusrahastovelat	28.978	0	28.978	0
18. Tilauskanta (Mmk)	1.802	1.293	1.631	1.261
Tilauskantaan sisältyvät projektit, joista on sopimus tai aloituspäätös tehty.				
19. Saamiset ja velat konserniyhtiöiltä				
Konsernisaamiset				
Myyntisaamiset			370	906
Lainasaamiset			13.091	4.413
Siirtosaamiset			95	438
			13.556	5.757
Konsernivetat				
Lyhytaikaiset				
Ostovelat			2.543	3.114
Siirtovelat			26	1.163
			2.569	4.277

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

	(1.000 mk) Konserni 31.12.1997	31.12.1996	Emoyhtiö 31.12.1997	31.12.1996
20. Oman pääoman muutokset				
SIDOTTU OMA PÄÄOMA				
Osakepääoma 1.1.	24.000	10.000	24.000	10.000
Uusmerkinnän rekisteröinti 22.2.96	0	14.000	0	14.000
Uusmerkinnän rekisteröinti 17.2.97	660	0	660	0
Osakepääoma 31.12.	24.660	24.000	24.660	24.000
Osakeanti 1.1.	660	0	660	0
Uusmerkintä 19.12.95	0	14.000	0	14.000
Uusmerkinnän rekisteröinti 22.2.96	0	-14.000	0	-14.000
Uusmerkintä 06.11.96	0	660	0	660
Uusmerkinnän rekisteröinti 17.2.97	-660	0	-660	0
Osakeanti 31.12.	0	660	0	660
Vararahasto 1.1.	99.735	95.500	99.735	95.500
Uusmerkinnän ylikurssi 6.11.96	0	4.235	0	4.235
Vararahasto 31.12.	99.735	99.735	99.735	99.735
VAPAA OMA PÄÄOMA				
Kertyneet voittovarot/ tappiot 1.1.	6.370	-713	3.208	-617
Muuntoerot	17	-9	0	0
Tilikauden tulos	10.821	7.092	7.794	3.825
Kertyneet voittovarot/ tappiot 31.12.	17.208	6.370	11.002	3.208
JAKOKELPOINEN OMA PÄÄOMA				
Vapaa oma pääoma	17.208	6.370		
Kertyneestä poistoerosta oman pääoman osuus	-5.487	-3.746		
Jakokelpoinen vapaa oma pääoma	11.721	2.624		
Konsernin vapaaehtoisia varauksia vastaavat verovelat olivat	2.134	1.457		

	(1.000 mk) Konserni 31.12.1997	31.12.1996	Emoyhtiö 31.12.1997	31.12.1996
21. Pakolliset varaukset				
Pitkäaikaisiin projekteihin liittyvät:				
Takuuvaraus	6.602	8.471	6.482	8.291
Urakatappiovaraus	510	80	510	80
Muihin toimintoihin liittyvät:				
Vuokravastuuvaraus	2.014	500	2.014	500
Muut pakolliset varaukset	185	1.185	100	1.100
Yhteensä	9.311	10.236	9.106	9.971
22. Pitkäaikainen vieras pääoma, joka erääntyy viiden vuoden tai sitä pidemmän ajan kuluttua				
Eläkelainat	0	7.519	0	6.654
Yhteensä	0	7.519	0	6.654
23. Lyhytaikaiset velat				
Korottomat	330.126	227.762	278.021	221.872
Korolliset	63.311	777	60.055	669
Yhteensä	393.437	228.539	338.076	222.541
24. Verotusarvot				
Osakkeet ja osuudet				
- tytäryhtiöosakkeet	788	1.350	583	1.150
- osakkuusyhtiöosakkeet	32	414	0	405
- muut osakkeet ja osuudet	2.607	1.170	2.607	1.170
Mikäli verotusarvoa ei ole ollut käytettävissä, on esitetty kirjanpitoarvo.				
25. Annetut pantit, velan vakuudeksi annetut kiinnitykset ja muut vastuut				
Annetut pantit				
Pantiksi annettu talletus				
omasta velasta	3.256	0		
konserniyhtiön velasta			3.256	0
Muut vastuut				
Ostositoumukset	0	131.919	0	131.919
Vastasitoumusvastuut				
omista vastuista	279.251	252.167	278.963	250.854
tytäryhtiön vastuista			288	1.313

HALLITUKSEN ESITYS VOITTOA/TAPPIOTA

KOSKEVIKSI TOIMENPITEIKSI

Konsernin vapaa oma pääoma konsernitaseen mukaan on 17.207.187,68 markkaa, josta 5.487.019,30 markkaa on kertyneestä poistoerosta omaan pääomaan siirrettyjä eriä. Emoyhtiön vapaa oma pääoma on 11.001.628,58 markkaa.

Emoyhtiön tilikauden voitto on 7.793.877,61 markkaa ja konsernin voitto 10.820.539,19 markkaa.

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

Vantaa 13. päivänä helmikuuta 1998

Kenneth Orrgren
puheenjohtaja

Tommy Nilsson

Kai Hietarinta

Magnus Mannesson

Lars Wuopio

Markku Markkola
toimitusjohtaja

TILINTARKASTUSMERKINTÄ

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

Vantaa 25. päivänä helmikuuta 1998

KPMG Wideri Oy Ab

Birger Haglund
KHT

NCC Puolimatka Oy:n osakkeenomistajalle

Olemme tarkastaneet NCC Puolimatka Oy:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilivuodelta 1997. 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 laatimisperiaatteita,

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 10.820.539,19 markkaa konsernin osalta ja voittoa 7.793.877,61 markkaa emoyhtiön osalta, on laadittu kirjanpitolain sekä

tilinpäätöksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Tilinpäätös antaa kirjanpitolaissa tarkoitettulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Tilinpäätös konsernitilinpäätöksineen voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää emoyhtiön hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilivuodelta. Hallituksen esitys tilivuoden voiton käyttämisestä on osakeyhtiölain mukainen.

Vantaa 25. päivänä helmikuuta 1998

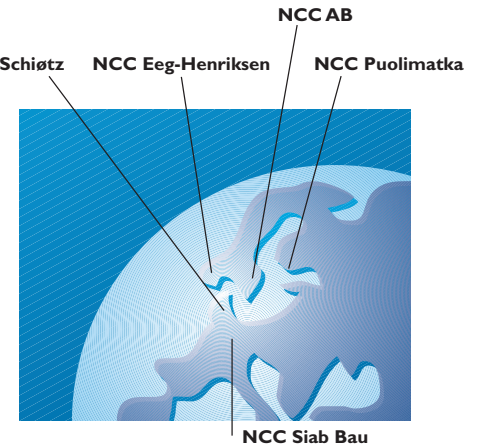
KPMG Wideri Oy Ab

Birger Haglund
KHT

NCC AB – johtava rakennus- ja kiinteistöalan yritys Pohjolassa

NCC AB:n ja Siab AB:n fuusion seurauksena nousi uusi NCC Pohjoismaiden johtavaksi rakennus- ja kiinteistöalan yritykseksi. NCC:n liikevaihto on yli 30 miljardia Ruotsin kruunua ja se työllistää noin 20.000 henkeä. NCC:n liiketoiminta-alueita ovat insinöörirakentaminen, asunnot, talonrakennus, teollisuus, kiinteistöt ja Invest. NCC:n osakkeet on noteerattu Tukholman pörssissä.

Kotimarkkinoillaan Ruotsissa, Tanskassa, Norjassa ja Suomessa NCC:n toiminta kattaa koko rakentamisen kentän. Valituilla markkinoilla Pohjoismaiden ulkopuolella NCC osallistuu suuriin, teknisesti vaativiin insinöörirakennushankkeisiin. NCC:n kiinteistökehitys jalostaa hankkeita sekä myyntiin että omaan omistukseen. Ruotsissa kiinteistökanta keskittään kasvukeskuksiin ja tavoitteena on saada huomattavia synergiaetuja yhdistämällä kiinteistökehityksen ja rakennustoiminnan intressit. Konsernissa on kattava kiinteistökanta Ruotsissa ja Ruotsin ulkopuolella. NCC teollisuus koostuu kalustovuokraustoiminnasta, valmisbeto-



nin tuotannosta ja markkinoinnista sekä asfaltti- ja kiviainesliiketoiminnasta.

NCC-konsernin strategiana on vahvistaa asemaansa Pohjoismaissa ja muilla lähialueilla, kasvaa valikoidusti projektimarkkinoilla ja sopeuttaa ja keskittää kiinteistökantansa valituille alueille. NCC:n visiona on olla johtava rakennus- ja kiinteistöyritys, joka panostaa laatuun, ympäristötyöhön, tehokkuuteen ja kehitysmuutoksiin. Paikallisten yritysten sitoutuneisuus yhdistetään suuryrityksen luotettavuuteen ja voimaan.

NCC AB Liiketoiminta-alueet

	NCC Puolimatka	NCC Rasmussen & Schiøtz	NCC Eeg-Henriksen	NCC Siab Bau
Insinöörirakentaminen	●	●	●	
Asunnot	●			●
Talonrakennus	●	●	●	
Teollisuus		●		
Kiinteistöt	●	●	●	
Invest				



NCC AB

S-17080 Solna
Käyntiosoite: Vallgatan 3
Puh. +46-8-655 2000
Telefax: +46-8-85 7775
E-mail: info@ncc.se

NCC Rasmussen & Schiøtz A/S

Datavej 24
DK-3460 Birkerød
Puh. +45-45-8266 00
Telefax: +45-45-8266 90

NCC Eeg-Henriksen AS

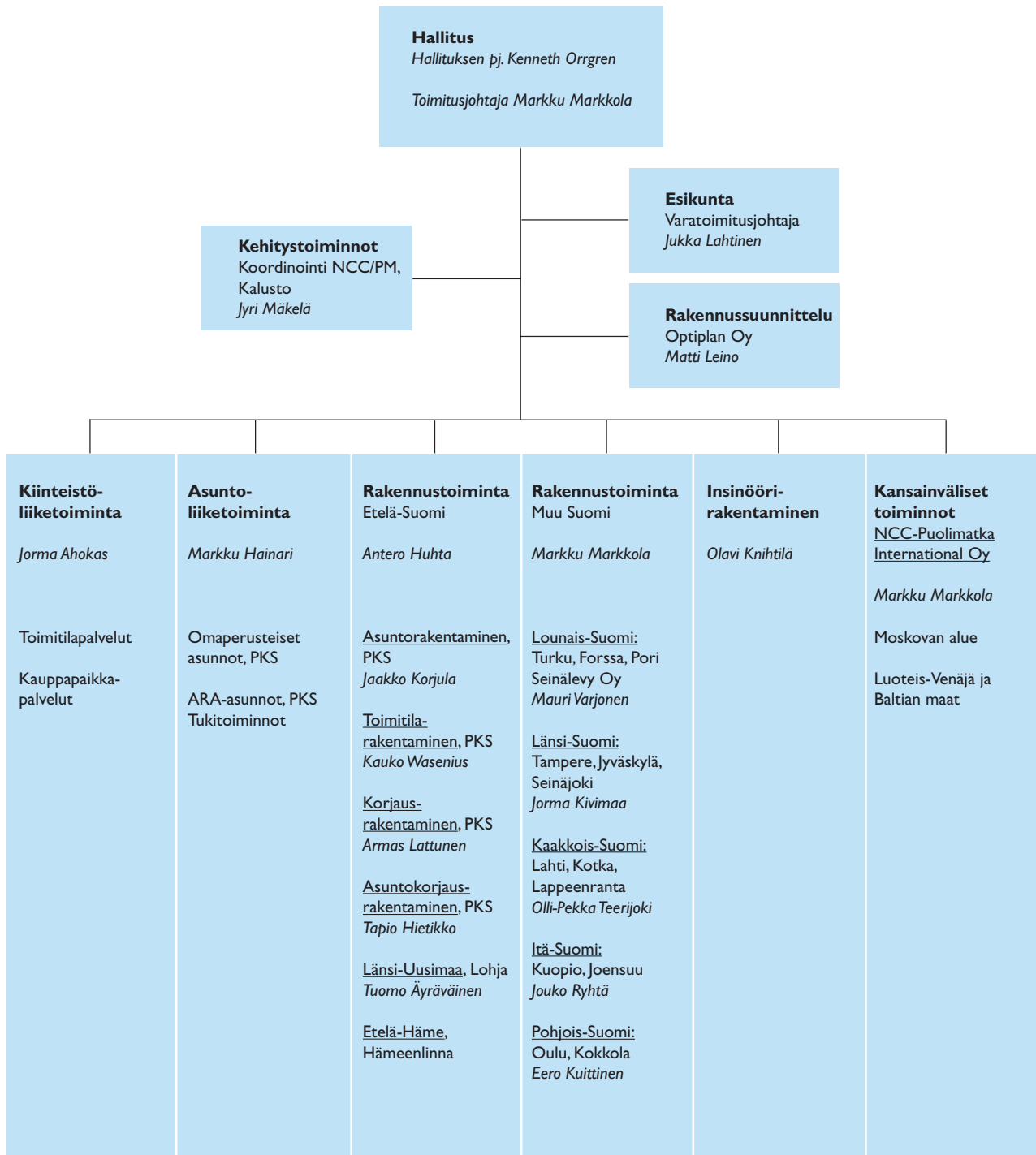
P.B. 454 Sentrum
Käyntiosoite: Mariboegs gt. 13
NO-0104 Oslo
Puh. +47-22-9868 00
Telefax: +47-22-1145 49

NCC Siab Bau GMBH

Trebuserstrasse 47
DE-15517 Fürstenwalde
Puh. +49-3361 6700
Telefax: +49-3361 670457

NCC AB:n erikoisosaamista ovat teknisesti vaativat, suuret insinöörirakennushankkeet. Rakenteilla on mm. Arlanda-rata (kuvasssa), joka aloitettiin vuonna 1995. Vuonna 1999 valmistuva hanke käsittää 20 kilometriä rautatietä, 7 kilometriä louhittuja tunneliteitä ja kolme rautatieasemaa. Hankkeen toteuttaa Arlanda Link konsortio ja sen arvo on 4,5 miljardia SEK.

Rakenteilla on myös Öresundin 3,7 kilometriä pitkä uppotunneli. Kööpenhaminaan avattu tehdas valaa kaikkiaan 160 tunnelielementtiä, jotka ovat runsas 8 metriä korkeita, 42 metriä leveitä ja 22 metriä pitkiä. Hankkeen toteuttaa yhteistyöryhmä, jota johtaa NCC AB. Sen arvo on noin 5 miljardia SEK.



NCC Puolimatka Oy

Pääkonttori

- * **Talonrakentaminen, Etelä-Suomi**
- * **Asuntoliiketoiminta**
- * **Kiinteistöliiketoiminta**
- * **Kansainväliset toiminnot**
- * **Insinöörirakentaminen**
- * **Esikunta**

Jönsaksentie 4
01600 Vantaa
PL 77, 01601 Vantaa
Puh. (09) 507 51
Telefax (09) 5075 262

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) 2606 111
Telefax (02) 2310 666

Forssan aluetoimisto

PL 22, 30101 Forssa
Murrontie, 30420 Forssa
Puh. (03) 4222 540
Telefax (03) 4226 714

Länsi-Suomi

Tampereen aluetoimisto

Hatanpään valtatie 26
33100 Tampere
PL 64, 33101 Tampere
Puh. (03) 2422 111
Telefax (03) 2422 257

Jyväskylän aluetoimisto

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

Seinäjoen aluetoimisto

Kalevankatu 5
60100 Seinäjoki
Puh. (06) 4144 785
Telefax (06) 4148 091

Kaakkois-Suomi

Lahten aluetoimisto

Hämeenkatu 26 A
15140 Lahti
Puh. (03) 8173 111
Telefax (03) 8173 299

Kotkan aluetoimisto

Sorvaajantie 5
48220 Kotka
Puh. (05) 2267 100
Telefax (05) 2282 685

Lappeenrannan toimisto

Brahenkatu 5
53100 Lappeenranta
Puh. (05) 4517 281
Telefax (05) 4517 282

Itä-Suomi

Kuopio aluetoimisto

PL 2020, 70101 Kuopio
Kauppakatu 20
70100 Kuopio
Puh. (017) 2870 900
Telefax (017) 2870 938

Joensuun toimisto

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

Pohjois-Suomi

Oulun aluetoimisto

Vanhantullinkatu 4
90100 Oulu
PL 343, 90101 Oulu
Puh. (08) 3166 111
Telefax (08) 3116 559

Kokkolan aluetoimisto

Torikatu 35 A 3
67100 Kokkola
Puh. (06) 8225 778
Telefax (06) 8225 779

NCC-Puolimatka

International Oy

Moskovan toimisto

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

Pietarin toimisto

Fontanka 50
191 002 St Petersburg, Russia
Puh. +7-812-315 0481
Telefax +7-812-314 3127

Optiplan Oy

Kutomonkatu 1
20100 Turku
Puh. (02) 2606 222
Telefax (02) 2310 111

Vantaan aluetoimisto

Ojahaanrinne 4
01600 Vantaa
Puh. (09) 507 561
Telefax (09) 5075 392

Optiplan Eesti AS

c/o AS A-Grupp
Liivalaia 12
EE-01000 Tallinn, Estonia
Puh. +372-2-683 732
Telefax +372-6-311 299

Optisaf

Daukanto 25
3000 Kaunas
Lithuania
Puh. +370-7-227 248
Telefax +370-7-227 248

Seinälevy Oy

Rautakatu 8
20520 Turku
Puh. (02) 2606 333
Telefax (02) 2375 259



NCC PUOLIMATKA