



SISÄLTÖ

NCC lyhyesti	3
Toimitusjohtajan katsaus	4
NCC Finland Oy lyhyesti	6
Hallitus, yhtiöjohto ja tilintarkastajat	7
Yleistietoja	8
Toimialakatsaukset	10
Kiinteistökehitys	10
Asuntorakentaminen	10
Talonrakentaminen	12
Alueet	12
- Lounais-Suomi	12
- Länsi-Suomi	12
- Kaakkois-Suomi	14
- Itä-Suomi	14
- Pohjois-Suomi	14
Insinöörirakentaminen	16
Teollisuus	16
Vienti	18
Suunnittelu	18
Palveluyksiköt ja liiketoiminnan kehittäminen	18
Kehitystyön painopisteet	20
Toimintakertomus 1.1. - 31.12.1999	23
- Tuloslaskelmat	25
- Taseet	26
- Rahoituslaskelmat	27
Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet	28
Tilinpäätöksen liitetiedot	29
Hallituksen esitys voittoa/tappiota koskeviksi toimenpiteiksi	38
Tilintarkastusmerkintä	38
Tilintarkastuskertomus	38
Organisaatio 9.3.2000	39
Yhteystiedot	40

*NCC Finland Oy:n vuosikertomusta julkaistaan suomeksi ja englanniksi ja sitä voi tilata osoitteella:
NCC Finland Oy, Viestintä, Jönsaksentie 4,
01600 Vantaa, puh. (09) 5075 434, fax (09) 5075 462.*

*Kotisivuosoite:
www.ncc.fi*

*Tälle paperille on myönnetty yhteisöpoljoismaisen
Joutsen-ympäristömerkin käyttöoikeus.*

*NCC Finland Oy, viestintä ja talouspalvelut.
Paino: Erveko Painotuote Oy, 2000.*

*Kansikuva:
NCC:n myyntineuvottelija,
rakennusarkkitehti Riikka Korkia-aho.*



As. Oy Kultasiipi, Espoo



Sibeliustalo, Lahti



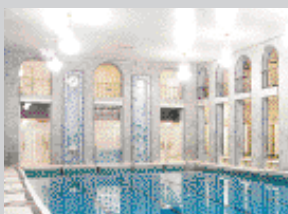
Nokia/Takomo, Helsinki



Kotkan satama

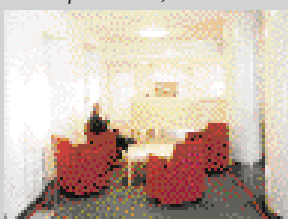


Vihilahden asuntoalue, Tampere



Yrjönkadun uimahalli, Helsinki

Keskon pääkonttori, Helsinki



Tamglassin tuotantolaitos, Tampere



NCC Finland Oy

NCC Finland Oy:n liikevaihto vuonna 1999 oli 2,9 miljardia markkaa ja henkilöstöä sen palveluksessa oli keskimäärin 2.066. Yrityksen markkina-alueita on Suomi, Venäjä ja Baltia. Liiketoiminta-alueita ovat asuntorakentaminen, kiinteistökehitys, talonrakentaminen, insinöörirakentaminen ja teollisuus. Yrityksen asiakkaita ovat asunnon tarvitsijat, palvelu-, ja toimitiloja sekä liike-, ja kaupapaikkoja tarvitsevat yritykset ja yhteisöt sekä yhteiskunnan infrastruktuuripalveluja tarvitsevat julkiset tahot.

Toiminta-ajatus

Tuotamme asiakkaillemme heidän laatu- ja tuotto-odotukset täyttäviä asumiseen, vapaa-aikaan ja työntekoon liittyviä tiloja ja palveluja sekä infrastruktuurirakenteita kilpailukykyisesti ja kannattavasti.

Visio

Olemme toimialamme vahvimpia yrityksiä kannattavuudella, volyymilla ja uudistumiskyvyllä mitattuna. Tuotteemme ja palvelumme kuuluvat alan parhaimmiston. Panostamme ympäristöosaamiseen ja laatuun. Meidät koetaan haluttuna työnantajana, joka luo henkilöstölleen uusia haasteita ja mahdollisuuksia.

NCC-konserni

NCC on johtava rakennus- ja kiinteistöyhtiö Pohjoismaissa ja Itämeren alueella. Konsernin liikevaihto vuonna 1999 oli yli 26 miljardia markkaa (37,5 miljardia SEK) ja henkilöstöä sen palveluksessa oli noin 24.000. NCC:llä on viisi liiketoiminta-alueita: Insinöörirakentaminen, Asuntorakentaminen, Talonrakentaminen, Teollisuus ja Kiinteistöt. NCC:n osakkeet on noteerattu Tukholman pörssissä ja niiden pörssi-arvo oli vuoden vaihteessa 11 miljardia kruunua.

Kotimarkkina-alueellaan Ruotsissa, Suomessa, Norjassa ja Tanskassa NCC kehittää rakennuskohteita ja rakentaa teitä, siltoja, asuntoja, teollisuuslaitoksia, sairaaloita, toimistoja ja muita rakennuksia. NCC tuottaa myös rakennusmateriaaleja ja on Pohjoismaiden johtavia kiviaines-, asfaltti- ja valmisbetonin tuottajia. Saksassa NCC:n tytäryhtiö rakentaa asuntoja Berliinin / Brandenburgin ja Hannoverin alueilla. Kotimarkkina-alue laajentuu Puolaan, minne on perustettu tytäryhtiö. Muilla valituilla markkina-alueilla NCC osallistuu suuriin, teknisesti vaativiin insinöörirakentamishankkeisiin joko yksin tai yhdessä strategisten yhteistyökumppaneiden kanssa. NCC:n kiinteistökehitys kehittää ydintoimintona kiinteistöjä myytäväksi ja tukitoimintona hoitaa niiden hallinnointia. Kiinteistökehitys keskittyy kasvaville alueille, joissa on löydettävissä synergiaetuja rakennustoiminnan ja projektikehityksen välillä.

Konsernin liiketoiminta-alueet

	NCC	NCC Finland	NCC Danmark	NCC Norge	NCC Tyskland	NCC Polen
Insinöörirakentaminen	●	●	●	●		●
Asunnot	●	●	●	●	●	●
Talonrakentaminen	●	●	●	●		●
Teollisuus	●	●	●	●		●
Kiinteistöt	●	●	●	●		●

NCC Finland Oy lähtee uudelle vuosituhan-
nelle myötätuuessa. Taloudellinen tilanne
on hyvä, asunnoille ja toimitiloille on kasvu-
keskuksissa kysyntää ja yrityksen sisäinen
kehitystyö on hyvässä vauhdissa. Syksyllä
1999 tehtiin nimenmuutos, joka otettiin
myönteisesti vastaan niin asiakkaiden kuin
oman henkilöstömme keskuudessa. NCC-
konsernin yhteiset yritystunnukset merkit-
sevät, että rakennamme kotimarkkinoillam-
me jatkossa yhteistä imagoa ja yrityskuvaa.

Toimintaedellytyksiä parannettiin

NCC Finland Oy:n liikevaihto vuonna 1999
oli 2,9 miljardia markkaa. Tulos ennen tilin-
päättösiirtoja ja veroja nousi 90 miljoonaan
markkaan, mitä voidaan pitää tyydyttävänä.
Kuluneen tilikauden painopiste oli perustoi-
mintojen vahvistamisessa, joten kasvuodo-
tukset kohdistuvat tuleville vuosille. Tilikai-
den aikana rekrytoitiin lähes kolmesataa uutta
henkilöä.

Pääkaupunkiseudun asuntoliiketoimintaa
kehitettiin vastaamaan asiakkaiden tarpeita
keskittämällä asuntotuotteen kehitys, myyn-
ti ja rakentaminen samaan organisaatioon.
Toiminnan jatkuvuus turvattiin ostamalla läh-
hinnä asuntotuotantoon sopivia tontteja noin
150 miljoonalla markalla. Vapaiden toimiti-
lojen kysyntä erityisesti pääkaupunkiseudul-
la on ollut voimakasta, joten kiinteistökehi-
tyksen Business Park -tyyppisille toimitaloil-
le on kysyntää. Jatkuvuus on turvattu maa-
hankinnoilla. Lähivuosina rakennetaan mm.
Business Park Airport Plaza lentokenttäalu-
eella Vantaalla sekä useita hankkeita Espoo-
seen. Tulosta heikensi viennin vuonna 1998
tuloutuneen hankkeen reklamaatio sekä kus-
tannusten ylitys Lahden puurakenteisessa
kongressi- ja konserttitalossa, johtuen lähin-

nä sen ainutlaatuisista rakenneratkaisuista
sekä ongelmista sovittaa yhteen erilaisia ma-
teriaaleja.

Talonrakentamisen kysynnässä oli suu-
ria alueellisia eroja. Alueellisesti parhaaseen
tulokseen ylsivät Turku, pääkaupunkiseutu
ja Oulu. Insinöörirakentamisen suurin käyn-
nissä oleva hanke oli Kotkan satama. Vuo-
den lopussa allekirjoitettiin emoyhtiön kanssa
yhteishankkeena noin 80 miljoonan markan
urakka Kemin kaivoksen ajotunnelien lou-
hinnasta. Teollisuus-toimialan kehittämistä
NCC-konseptin mukaisesti tutkittiin ja vuo-
den 2000 alussa julkistettiin valmisbetoniliik-
etoiminnan osto. Viennin markkina-aluee-
na säilyy Venäjä, minkä lisäksi Baltian toi-
mintaa vahvistetaan yritysostoin ja verkottu-
malla paikallisten yrittäjien kanssa.

Kasvun ja kehittämisen vuosi

Vuosi 1999 oli NCC Finland Oy:lle kasvun
ja sisäisen kehittämisen vuosi. Yrityskult-
tuurin muutos on aloitettu määrittelemällä
yritykselle arvot ja selkeät tavoitteet. Voima-
varat, kehitystyö ja koulutus palvelevat jat-
kossa entistä selkeämmin asiakastytyväisyyt-
tä ja tuloksen tekoa. Vuoden aikana järjes-
tettiin eri henkilöstöryhmille joukkuepäiviä, joi-
den aikana selkiytettiin yrityksen strategiat ja
suunniteltiin yksiköiden toimintaa. Henki-
löstön motivaatio mitataan jatkossa kerran
vuodessa tehtävällä ilmapiiiritutkimuksella. Se
on osa emoyhtiön Balanced Scorecard -mit-
taristoa ja mahdollistaa jatkossa konsernin
sisäiset vertailut.

Tulevaisuuden näkymät

Suomen kansantalous kasvoi kuluneen tili-
kauden aikana 3,5 prosenttia ja vuodelle 2000

ennustetaan 4 prosentin kasvuvauhtia. Ra-
kentamisen bruttoarvo nousi 90 miljardiin
markkaan, missä on kasvua viisi prosenttia
edelliseen vuoteen verrattuna. Vuosituhan-
nen alkua leimaa optimistisuus; teollisuuden
investoinnit kasvavat ja rakentamista lisää-
vät myös pääkaupunkiseudun suurprojektit:
Kamppi, Vuosaaren satama ja Leppävaaran
aluekeskus. Rakentamisen kasvu perustuu
todelliseen yritysten ja asukkaiden tarpee-
seen, joten spekulatiivista rakentamista ei
esiinny. Usean vuoden ajalta liian pieni asun-
totuotanto ja poikkeuksellisen voimakas
muuttoliike edellyttävät voimakasta asun-
to- ja rakentamista myös jatkossa. Kynnystä omaan
asuntoon madaltavat erilaiset rahoitusratkai-
sukset. Epätavallisen matala, vain parin prosen-
tin vapaiden toimitilojen osuus pääkaupun-
kiseudulla on nostanut toimitilavuokria ja
samalla on uustuotannon kannattavuus pa-
rantunut. Alan yhteisenä huolena on am-
mattitaitoisen työvoiman riittävyys ja erityi-
sesti nuorten saaminen rakennusosalalle.

Haluan kiittää asiakkaitamme ja henki-
löstöämme kuluneesta vuodesta ja toivotan
menestystä uudelle vuosituhanalle.



Matti Haapala
toimitusjohtaja



Toimitusjohtaja Matti Haapala



Nokia Research Center,
Helsinki



Smarthouse, Technopolis Oulu,
päärakennus

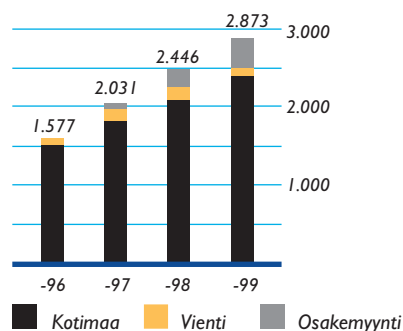


Tarjoamme laatutyötä ja asiakaslähtöistä palvelua.

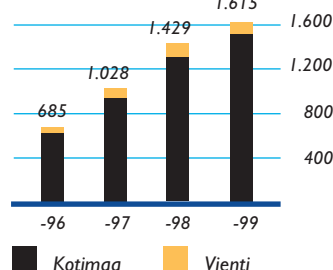
Smarthouse, Technopolis Oulu,
päärakennus



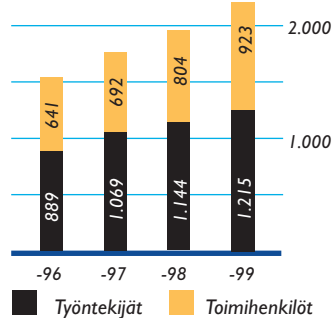
Liikevaihto (Mmk)



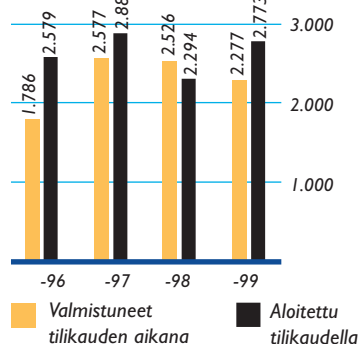
Laskuttamaton tilauskanta (Mmk)



Henkilöstö 31.12.



Asuntotuotanto (kpl)



Konsernituloslaskelmat (Mmk)

	1999	1998	1997	1996
Liikevaihto	2.873	2.446	2.031	1.577
Liikevoitto	95	17	17	10
Nettorahoituskulut	-5	-5	0	1
Tulos ennen varauksia ja veroja	90	12	17	11

Konsernitaseet (Mmk)

	1999	1998	1997	1996
Vastaavaa				
Käyttöomaisuus	115	104	96	100
Vaihto-omaisuus	542	356	191	13
Rahoitusomaisuus	450	375	260	268
Vastattavaa				
Oma pääoma	280	148	142	131
Pakolliset varaukset	19	13	9	10
Vieras pääoma				
Korollinen	279	150	63	11
Koroton	529	524	333	229
Taseen loppusumma	1.107	835	547	381

Tunnusluvut

Oman pääoman tuotto (ROE)	31,3	4,6	7,9	5,6
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI)	23,0	7,3	10,7	8,3
Quick ratio	0,8	0,8	0,9	1,5
Omavaraisuusaste, %	30,8	23,0	31,2	39,9
Laskuttamaton tilauskanta tilikauden lopussa, Mmk	1.615	1.429	1.028	685
Henkilöstö keskimäärin	2.066	1.974	1.653	1.456

Tunnuslukujen laskentakaavat

Oman pääoman tuottoprosentti (ROE):

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

Sijoitetun pääoman tuottoprosentti (ROI):

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

Quick ratio:

$$\frac{\text{Rahoitusomaisuus} \cdot \text{saamiset asunto-osakeyhtiöiltä}}{\text{Lyhytaikainen vieras pääoma} \cdot \text{ennakkomaksut} \cdot \text{rakennusrahastovelat}}$$

Omavaraisuusaste:

$$\frac{\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus}}{\text{Taseen loppusumma} \cdot \text{ennakkomaksut} \cdot \text{rakennusrahastovelat} + \text{saamiset asunto-osakeyhtiöiltä}}$$



Eturivissä keskellä Lars Wuopio, NCC Anläggning, oikealla Kai Hietarinta ja vasemmalla Matti Haapala. Takana oikealla Kenneth Orrgren, NCC Hus, Markku Markkola ja Magnus Mannesson, NCC Fastigheter.

NCC Finland Oy:n hallitus

1.1. - 31.12.1999

Lars Wuopio, puheenjohtaja
Matti Haapala (20.4.1999 alkaen)
Kai Hietarinta
Magnus Mannesson
Markku Markkola
Kenneth Orrgren

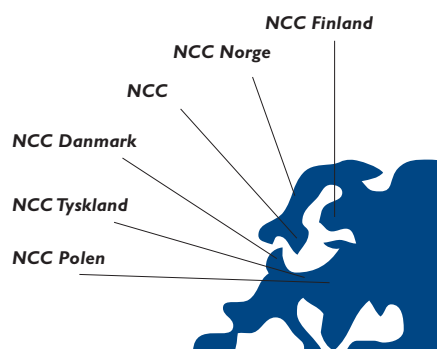
Hallituksen sihteerinä toimii Kari Korpela.

Yhtiön johto

Toimitusjohtajana on 1.4.1999 alkaen toiminut diplomi-insinööri, ekonomi Matti Haapala. Varatoimitusjohtajana toimii talousjohtaja, ekonomi Jukka Lahtinen.

NCC Finland Oy:n tilintarkastajat

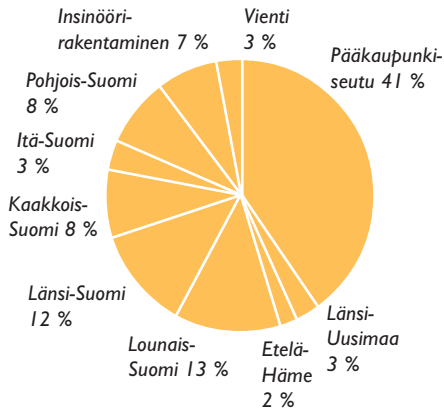
Tilintarkastajana toimii KPMG Wideri Oy Ab, vastuunalaisena tilintarkastajana kauppatieteiden maisteri Birger Haglund, KHT.



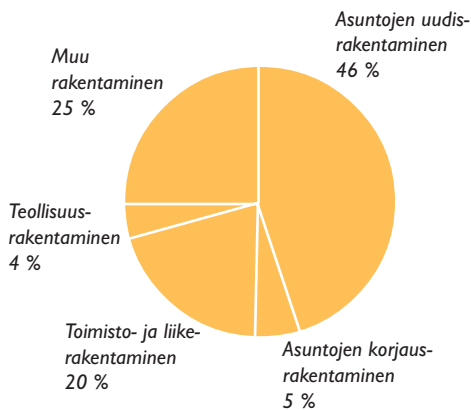
Johtoryhmä:
 Eturivissä vasemmalta Antero Huhta, talonrakentaminen, Jukka Lahtinen, palveluyksiköt, Timo U. Korhonen, vienti, Heikki Miettinen, asuntorakentaminen, Matti Haapala, toimitusjohtaja, Jorma Ahokas, kiinteistökehitys. Takarivissä vasemmalta Markku Hainari, asuntorakentaminen/kehitys, Kauko Wasenius, liiketoiminnan kehittäminen, Jyri Mäkelä, teollisuus, Olavi Knihtilä, insinöörirakentaminen ja Ritva Norrgrann, viestintä.



Liikevaihdon jakauma, rakentaminen



Kotimaan rakentamisen tuotejakauma



Rakentavien tulosyksiköiden liikevaihto, tilauskanta ja henkilöstö

	Liikevaihto ilman Osakemyyntiä (Mmk)	Laskuttamaton tilauskanta	Henkilöstö 31.12.99
Talonrakentaminen	520	388	230
Asuntorakentaminen	628	433	503
Alueet	1110	573	922
Insinöörirakentaminen	173	121	70
Vienti	78	99	83
Yhteensä	2509	1614	1808

Aloitettut asunnot v. 1999

	Kaikki	Vapaa- ja yhteistyökohteet	
Asuntorakentaminen:			
Asuntorakentaminen/eteläinen	714	290	
Asuntorakentaminen/pohjoinen	332	77	
Hämeenlinna	71	71	
Lohja	114	74	
Lounais-Suomi	520	292	Aloitetusta asuntotuotannosta 613 kappaletta eli 22 prosenttia oli vapaa- ja yhteistyökohteita. Vuoden lopussa oli 22 asuntoa myymättä.
Länsi-Suomi	590	213	
Kaakkois-Suomi	117	117	
Itä-Suomi	110	54	
Pohjois-Suomi	205	98	
Yhteensä	2773	1286	

Merkittävimmät rakenteilla olevat kohteet:

Työterveyslaitos, Helsinki
Nokia Research Center II, Helsingin Ruoholahti
Nokian Keilaniemen pääkonttorin laajennus, Espoo
Business Park Stella, Terra ja Luna (työyhteensittymänä), Espoo
HYKS:in Meilahden sairaalan laajennus
Kauppakeskus Grani, Kauniainen
Nokian toimisto 99, Salo
Salon Ammattikorkeakoulu
Aspocomp, tehdaslaajennus, Salo
Gigantti, Turku
Vanha kirurginen sairaala, saneeraus, Turku
Kuloisten Kauppakeskus, Raisio
Terahermia, Tampere
Vaasan tiedekirjasto
Vaasan vankilan peruskorjaus
Ohjelmakaari, Teknologiakeskus, Jyväskylä
S-Market Tikkakoski
Sibelius-talo, Lahti
Ormaxin kattotiilitehdas, Orimattila
Pyhäselän yläasteen laajennus ja peruskorjaus, Joensuu
Smarthouse 2-vaihe, Oulu
Nokia Oyj, R&D laajennus, Rusko
Kuusamon tropiikki, laajennus
ABB:n Kempeleen toimitalo
Keskon päätoimitalon peruskorjaus, Katajanokka, Helsinki
Kulosaaren yhteiskoulu, Kottby Lågstadie skola ja Mellunmäen ala-aste, peruskorjaukset, Helsinki
Pohjois-Esplandin virastotalo, peruskorjaus, Helsinki

Vienti

Sallan raja-asema
Sklifosovskin tutkimusinstituutin ensiapuklinikan peruskorjaaminen, Moskova

Merkittävimmät valmistuneet kohteet:

Nokian tutkimuskeskus Takomo 1, Helsinki
Happy Landing-toimistotalo, Helsinki
Gigantti, Vantaa
Business Park Stella, Nova ja Solaris (työyhteensittymänä), Espoo

Aluejohto:

Eturivi vasemmalta Juhani Rastas ja Eero Kuittinen, Pohjois-Suomi, Rune Hagström, Pohjanmaa.

Takana vasemmalta Mauri Varjonen, Lounais-Suomi, Jouko Ryhtä, Itä-Suomi, Olavi Tikkanen, Keski-Suomi, Olli-Pekka Teerijoki, Kaakkois-Suomi ja Jorma Kivimaa, Länsi-Suomi.



Euromarket, Turku
SGS-Polargarmentin varastoterminaali, Turku
S-Market, Parainen
Forssan Seudun Puhelin, Forssa
Salon liikuntahalli
Nokia TK-3, Salo
Tamglassin tuotantolaitos, Tampere
Hermia 10, Tampere
Nokian lukion peruskorjaus
Hotelli Vaskian peruskorjaus, Vaasa
Ylihärmän yläaste
Jyväskylän uimahallin peruskorjaus
Ylistö 26, Teknologiakeskus, Jyväskylä
Käpylän Palvelukeskus, Kouvola
Koskisen Oy/Precut-tehdas, Lahti
Automarket Prisma, Kotka
Lahden Diakoniasäätiö,D-projekti
Männistön palvelukeskus, 2. vaihe, Kuopio
Iskun laajennus, Joensuu
Nivala Timber-saha, Kuopio
NMP-talo, Technopolis/Nokia, Oulu
Smarthouse/Technopolis Oulu Oyj:n päärakennus
Oulun oikeus- ja poliisitalon laajennus
Merikosken AKK, Muhos
Pietarsaaren Seurakuntakeskus
Mattlidens Skolcentrum, peruskorjaus ja laajennus, Espoo
Finlandia-talon julkisivutyöt, Helsinki
Maalaistentalon ja Aikatalon peruskorjaus, Helsinki
Presidentin kanslian talousrakennuksen ja



päävartion korjaus, Helsinki
Yrjönkadun uimahallin peruskorjaus, Helsinki

Vienti

Philip Morris Izhoran tupakkatehdas, Pietari
Sklifosovskin tutkimusinstituutin kardiologinen sairaala, Moskova

KIINTEISTÖKEHITYS

Kiinteistöjen ja tilojen kysyntä oli kasvukeskustuksissa voimakasta ja tulevaisuuden näkymät ovat hyvät.

Tilikauden aikana toteutuneiden kiinteistökauppojen arvo oli 250 miljoonaa markkaa ja yksikön tulos oli hyvä. Kiinteistökehityksen toimialajohtajana toimii Jorma Ahokas ja yksikössä työskentelee 15 erilaisiin tuote- ja palvelukonsepteihin erikoistunutta ammattilaista.

Kiinteistökehityksen palveluja ovat kiinteistökehitys- ja rakennuttamispalvelut, vuokralaisten hankinta sekä tuottokohteiden tarjoaminen sijoittajille. Tuotteita ovat Business Park -konsepti, toimistotalot, kauppa- ja hotellit ja vaativat logistiikkakeskukset. Vuoden aikana oli rakenteilla Kiinteistö Oy Leppäkerki Helsingissä, Stella Business Park Espoossa ja Gigantin kodinelektronikkamyymälä Vantaalle. Syksyllä käynnistyi Kauniaisten kauppakeskus, pinta-alaltaan 5.700 kem² ja Stellan viimeinen vaihe Terra, n. 10.000 kem². Vuoden aikana myytiin Stella Solaris, n. 5.000 kem², Stella Luna, n. 6.000 kem² sekä elektronikkakauppa Gigantti, n. 5.000 kem².

Kehitteillä on liikekeskus ja toimistotaloja Leppävaaraan, Business House Casa sekä Falcon Business Park Pohjois-Tapiolaan, Stella II Espoon Perkkäälle sekä Business Park Airport Plaza ja teknisen kaupan myymälä Vantaalle. Lisäksi tutkittiin mahdollisuuksia toteuttaa Business Park -konsepti myös muissa suurissa kaupungeissa. Tampereella käynnistyy syksyllä 2000 Dynamo Business Park. Vantaalla kehitetään maanomistajien ja kaupungin kanssa high tech -tason logistiikkaprojektia. Edelleen on vireillä hanke tunneloida Kulosaaren moottoritie. Tarkoituksena on kehittää alueen ympäristöä ja asumis- ja työpaikkaolosuhteita luomalla asunto- ja toimistorakentamiselle rakennusoikeutta.

Kiinteistökehityksen henkilöstön koulutus keskittyi erityisesti markkinoinnin, myynnin ja rakennuttamisen taitojen parantamiseen. Yksikössä käynnistettiin ja tehtiin useita sen toimintaa kehittäviä diplomitoimia, mm. miten ottaa ympäristövaatimukset paremmin huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa. Yksikön laatujärjestelmä valmistui syksyllä 1999 ja otettiin käyttöön.

ASUNTORAKENTAMINEN

Asuntorakentamisen liikevaihto oli 660 miljoonaa markkaa ja sen tulos oli hyvä. Asuntoliiketoiminnan tulosityksiköitä ovat pääkaupunkiseutu etelä, pääkaupunkiseutu pohjoinen sekä Lohjan ja Hämeenlinnan aluetoimistot. Liiketoimintayksikön johtajana aloitti elokuussa 1999 Heikki Miettinen. Rakennuttamisen liikevaihto oli 74 miljoonaa markkaa ja tulos oli suunnitelmien mukainen. Asuntorakentamisen kehitystoiminnan johtajana toimii Markku Hainari.

Asuntorakentaminen eteläinen

Tulosityksikön liikevaihto oli 340 miljoonaa markkaa ja sen tulos oli erittäin hyvä. Henkilöstöä sen palveluksessa oli 244. Tulosityksikön johtajana toimii Juha Korkiamäki.

Asuntorakentaminen pohjoinen

Tulosityksikön liikevaihto oli 113 miljoonaa markkaa ja sen tulos oli välttävä. Henkilöstöä sen palveluksessa oli 148. Tulosityksikön johtaja on Tapio Hietikko.

Lohjan aluetoimisto

Tulosityksikön liikevaihto oli 86 miljoonaa markkaa ja sen tulos oli hyvä. Henkilöstöä sen palveluksessa oli 71. Tulosityksikön johtajana toimii Tuomo Äyräväinen.

Hämeenlinnan aluetoimisto

Tulosityksikön liikevaihto oli 52 miljoonaa markkaa ja sen tulos oli tyydyttävä. Henkilöstöä sen palveluksessa oli 40. Tulosityksikön johtajana toimii Jarmo Mäkelä.

Asuntoliiketoiminta organisoitiin kesällä 1999 uudelleen. Liiketoimintayksikön vastuulla on asuntojen rakennuttaminen, myynti ja rakentaminen pääkaupunkiseudulla, Länsi-Uusimaalla ja Etelä-Hämeessä. Muualla Suomessa asuntotuotannosta vastaa kukin alueyksikkö paikallisesti. Tilikauden aikana aloitettiin 315 vapaarahoitteen asunnon rakentaminen, minkä lisäksi rakennettiin NCC:n tonteille yhteistoimintahankkeina 200 asuntoa. Kilpailu- ja neuvottelu-urakkoina aloitettiin 719 asunnon rakentaminen.

Tilikauden aikana vahvistettiin rakennuttamisen ja asuntomyynnin resursseja sekä ostettiin asuntorakentamiseen sopivaa tonttikantaa. Tämä mahdollistaa omaperustaisen asuntotuotannon määrän kasvattamisen edelleen. Asuntojen kysyntä on kasvanut erityisesti pääkaupunkiseudulla. Talouden ja työllisyyden myönteinen kehittyminen, usko työpaikkojen pysyvyyteen, matala korkotaso ja pitkät laina-ajat ovat lisänneet asunnon ostajien määrää. Asuntoliiketoiminnan tuotantoon sisältyi niin Munkkiniemen ja Lauttasaaren arvoasuntoja kuin kohtuuhintaisia kerros- ja rivitaloasuntojakin. Suurin osa NCC:n tuotannosta on laadukkaita perheasuntoja. Pääosa vapaarahoitteisista kohteista myytiin rakentamisen aikana. Osa asuntotuotannosta oli ns. OmaOmistus-kohteita, joissa asiakkaille tarjottiin NCC:n kehittämää, edullista rahoitusratkaisua.

Asiakastytyväisyyden parantamiseksi on panostettu myynti- ja työmaahenkilöstön palvelukykyyn ja koulutukseen. Olennaista on asiakastarpeiden syvällinen ymmärtäminen ja toteuttaminen asuin ympäristöä rakennettaessa. Myös asiakaspalautteen hyödyntäminen suunnittelussa on huomioitu. Vuoden aikana käynnistettiin asuntotuotetarkehdustusten kehittämistyö, jossa kerrostalon sekä puu- ja kivirakenteisen rivitalon ominaisuudet tuotteistetaan. Jatkossa yrityksen tuotannossa käytetään samoja kestäviä, testattuja ja toimivia rakenteita. Tuotteistuksen pilottikohteet ovat rakenteilla.

Tilikauden aikana ostettiin uutta tonttikantaa n. 150 miljoonalla markalla. Merkittävimpiä alueita ovat Lauttasaari, Espoon Ymmersta ja Kartanonkosken puutarhakaupunki Vantaalla. Vuonna 2000 aloitetaan noin tuhannen vapaarahoitteen asunnon rakentaminen, joista noin puolet on alueyksiköiden tuotantoa. Noin 600 asunnon rakentaminen aloitetaan yhteistoiminta-urakkoina NCC:n tonteille.



Asuntotyömaan työpäällikkö,
Vantaa



Asuntotiimi työmaalla, Espoo

Myyntineuvottelijat, Tampere



Vastaava mestari, Oulu

Tarjoamme läheistä
asiakaspalvelua.

Asuntoesittely, Espoo



NCC Finland Oy:n talonrakentaminen jakaantuu alueellisesti pääkaupunkiseutuun ja seitsemään alueeseen. Toiminnan painopiste on Etelä-Suomessa, missä kysyntä on suurinta. Muun Suomen kasvukeskuksia ovat Turun, Tampereen, Jyväskylän, Vaasan ja Oulun alueet. Rakennustoiminta oli tilikauden aikana kasvukeskuksissa vilkasta. Syksyllä kysyntä hiljeni, mutta nousi jälleen loppuvuodesta. Myös rakentamisen työllisyystilanne parani tilikauden aikana ja joidenkin erikoisalojen osalta oli ammattimiehistä jopa pulaa. NCC:n kotimaan talonrakentamisen laskuttamaton tilauskanta vastasi vuoden lopussa noin seitsemän kuukauden työmäärää, kun se alalla paikkakunnasta riippuen oli keskimäärin 6,5 - 8,5 kuukautta. Rakentamisen kysyntä oli pitkälti asuntorakentamisvetoista, mutta myös liike- ja toimistotilojen kysynnässä oli nousua. Hiljentyvillä paikkakunnilla jää hyväkuntoista asuntokantaa ja palveluvarustusta vajaakäyttöön, kun muuttovoittoalueella on pulaa asunnoista, toimitiloista ja palvelurakennuksista.

TALONRAKENTAMINEN

Pääkaupunkiseudun talonrakentamisen liikevaihto oli 520 miljoonaa markkaa ja sen tulos oli hyvä. Pääkaupunkiseudun rakennustoiminta jakautuu toimitilarakentamiseen ja korjausrakentamiseen. Toimialajohtajana toimii Antero Huhta.

Toimitilarakentaminen

Toimitilarakentamisen liikevaihto oli 361 miljoonaa markkaa ja sen tulos oli erittäin hyvä. Tulosityksikön johtajana toimii Antero Huhta (oto). Henkilöstöä yksikön palveluksessa oli 146. Suurimmat toimitilahankkeet pääkaupunkiseudulla olivat Varma-Sammolle rakennettu Takomotie 1, Ruoholahden tutkimuskeskuksen laajennus sekä Keilalahden pääkonttorin laajennus, joissa kaikissa on käyttäjänä Nokia. Pitäjänmäkeen valmistunut Takomo oli Design & Build -hanke, joka valmistui vuoden lopussa puolitoista kuukautta etuajassa. Rakennuttaja oli Varma-Sampo. Kilpailu-urakkana toteutettava työterveyslaitos oli vuoden työmaakilpailussa mitalisijoilla, erityisenä vahvuutenaan työsuunnittelu. Vuoden lopussa käynnistyi Meilahden sairaalan laajennustyö. Tilikauden ai-

kana vahvistettiin organisaatiota vastaamaan entistä paremmin asiakkaiden tarpeita.

Korjausrakentaminen

Korjausrakentamisen liikevaihto oli 159 miljoonaa markkaa ja sen tulos oli hyvä. Tulosityksikön johtajana toimii Armas Lattunen. Henkilöstöä yksikön palveluksessa oli 72. Korjausrakentamisessa jatkui tasainen kasvu. NCC:n kilpailuetuna on kokenut henkilöstö sekä hyvät referenssit keskustan vanhojen rakennusten vaativista peruskorjauksista. Aikataulultaan kriittinen oli yhdessätoista kuukaudessa työyhteisöliittymänä toteutettu Finlandia-talon julkisivun korjaus. Monivaiheisesta hyväksymis- ja varmistusmenettelystä ja Finlandia-talon toiminnan kannalta tarvittavista hiljaisuusaikatauluista huolimatta Finlandia-talo valmistui ajoissa isännöimään EU-kokouksia. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita olivat myös päävartion, Yrjönkadun uimahallin ja Ateenumin peruskorjaustyöt. Pitkäkestoinen on ollut Keskon pääkonttorin peruskorjaus Helsingin Katajanokalla, missä peruskorjausta suoritetaan käytössä olevissa tiloissa.

ALUEET

Lounais-Suomi

Tulosityksikön liikevaihto oli 355 miljoonaa markkaa ja sen tulos oli hyvä. Aluejohtajana toimii Mauri Varjonen. Lounais-Suomen alue muodostuu Turun ja Porin aluetuimistoista ja sen markkina-alueeseen kuuluu Varsinais-Suomi, Satakunta sekä Kanta-Häme. Tilikauden aikana valmistui yhteensä 23 rakennusprojektia. Uusia asuntoja valmistui 401 kappaletta. Toimintakaudella aloitettiin yhteensä 99 vapaarahoitteen asunnon rakentaminen ja suunnitteilla on useita uusia kohteita. Saloon valmistui Nokialle tuotekehityksikkö ja yhteistyötä jatkettiin Toimisto-99 rakentamisella. Henkilöstömäärä on kasvanut vuoden aikana 15 prosenttia ollen vuoden lopussa 244. Vuoden 2000 näkymät perustuvat edelleen vapaarahoitteen asuntotuotannon lisäämiseen. Myös projektien kehittämiseen yhdessä tilaajien kanssa on panostettu voimakkaasti. Alueen liikevaihtotavoitteet ovat voimakkaassa kasvussa johtuen Kuloisten Kauppakeskuksen rakentamisesta Raisioon. Henkilöstön kehittämisessä painotetaan ammatillisen osaamisen lisäämistä. Tämä huomioidaan myös omaa, uutta työvoimaa palkattaessa. Ammattitutkintojen suorittamista tuetaan mm. kouluttamalla omasta henkilöstöstä päteviä tutkintojen arvioijia. Toiminnan kehittäminen mm. laatu- ja ympäristöasioissa etenee pääosin yrityksen yhteisten kehitysohjelmien ja tunnistettujen tarpeiden mukaisesti. Vapaarahoitteen asuntotuotanto ja yhteistoimintaurakkekäytöt edellyttävät asiakkaan huomioon ottamista entistä paremmin.

Länsi-Suomi

Pirkanmaan, Keski-Suomen ja Pohjanmaan alueet

Tulosityksikön liikevaihto oli 356 miljoonaa markkaa ja sen tulos oli tyydyttävä. Länsi-Suomen alue muodostuu Pirkanmaan, Keski-Suomen ja kesäkuussa muodostetusta Pohjanmaan alueyksiköistä. Länsi-Suomen aluejohtajana ja Pirkanmaan alueen johtajana Tampereella toimii Jorma Kivimaa; Pohjanmaan aluejohtaja Vaasassa on Rune Hagström ja Keski-Suomen aluejohtaja Jyväskylässä on Olavi Tikkanen. Henkilöstöä Länsi-



As. Oy Kultasiipi, Espoo



As. Oy Tuohitorvi, Espoo



Gigantti, Vantaa

Tarjoamme
laadukasta arkea.

Kauppakeskus Merkos, Riihimäki



Suomen alueella oli 308 henkeä, joista 217 työntekijöitä. Alueen kasvukeskuksissa rakentaminen jatkui vilkkaana. Tilauskanta vuoden lopulla oli selvästi parempi kuin vuotta aiemmin. Länsi-Suomi on Tampereen teknologiakeskuksen perustajajäseniä ja rakentanut sille useita toimitaloja. Tilikauden aikana valmistui Kiinteistö Oy Hermia Kymppi ja rakenteilla oli Terahermia Tampereelle. Asuntoja oli vuoden vaihteessa rakenteilla 502 kappaletta, joista 117 vapaarahoitteisia. Korjausrakentamishankkeista vaativimpia oli hotelli Vaskian peruskorjaus, missä työt etenevät huone päivässä -vauhdilla. Länsi-Suomen kehitystavoitteena on omaperusteisen tuotannon parempi hallinta, yhteistoimintataidot ja asiakaspalvelu sekä tuotannon perusosaaminen. Myös laatu- ja ympäristötyöhän panostetaan. Koulutuksessa on lainsäädäntö- ym. muutosten lisäksi parannettu atk- ja yhteistoimintataitoja. Uusia, nuoria työntekijöitä on koulutettu oppisopimuksin uuteen ammattiin.

Kaakkois-Suomi

Tulosyksikön liikevaihto oli 215 miljoonaa markkaa ja sen tulos oli tappiollinen. Aluejohtajana toimii Olli-Pekka Teerijoki ja Lappeenrannan aluepäällikkönä Juha Rahkonen. Tulosyksiköllä on toimipisteet Lahden lisäksi Kotkassa ja Lappeenrannassa. Markkinaosuutta Lappeenrannassa ja sen ympäristökunnissa on aktiivisesti lisätty mm. vahvistamalla henkilöstöresursseja. Tilauskanta pyritään pitämään vakaana vapaarahoitteisella asuntotuotannolla, neuvottelu-urakoinnilla ja teollisuusrakentamisella. Tulosyksikön merkittävin hanke oli Lahden kaupungille rakennettava kongressi- ja konserttikeskus Sibelius-talo. Sataan vuoteen suurimman julkisen puurakennuksen rakentaminen oli haasteellinen tehtävä tulosyksikön toimihenkilöille ja työntekijöille. Kokemusta vastaavalaaisesta kohteesta ei ole Suomessa saatavilla, joten henkilöstön kekseliäisyys ja innovatiivisuus olivat kovalla koetuksella. Eri materiaalien yhteensovittaminen ja ainutlaatuiset ratkaisut aiheuttivat sen, että kohteen taloudellinen tulos ei ollut suunnitellun mukainen. Sibelius-talon vihkiäistilaisuus on maaliskuussa 2000.

Vuoden 1999 aikana rakennettiin Kaakkois-Suomen alueelle 179 asuntoa, joista 19

asuntoa vapaarahoitteisena tuotantona. Rakenteilla oli 79 asuntoa. Lokakuussa hankittiin Lahdesta Ankkurin arvostetulta alueelta tontteja. Ensimmäisten vapaarahoitteisten asuntojen rakentaminen aloitetaan vuonna 2000. Myös Lappeenrannassa käynnistetään vapaarahoitteista tuotantoa. Henkilöstöä oli 118, mikä on samaa tasoa kuin edellisinä vuosina. Teknisille toimihenkilöille suunnattiin aikataulun hallintaan ja tehtäväsuunnitteluun liittyvää koulutusta, työntekijät suorittivat erikoisammattitutkintoja ja myös mestareille tullaan tarjoamaan lisäkoulutusta.

Itä-Suomi

Tulosyksikön liikevaihto oli 123 miljoonaa markkaa ja sen tulos oli välttävä. Itä-Suomen aluejohtajana toimii Jouko Ryhtä ja Joensuun aluepäällikkönä Ari Laamanen. Toimistot ovat Kuopiossa ja Joensuussa, mutta markkina-alueella on laajennettu Varkauteen ja Mikkeliin. Henkilöstöä Itä-Suomen alueella oli 112, joista 84 työntekijöitä. Henkilöstömäärä on noussut, koska rakentamisessa on panostettu aliorakointisijoiden sijasta oman henkilöstön käyttöön. Kaikkiaan rakennettiin Itä-Suomen alueella 110 asuntoa, joista 30 oli vapaarahoitteisia. Kuopiossa satama-alueen rakentaminen jatkuu. Sataman Helmen rakentaminen on käynnissä ja vuonna 2000 aloitetaan vapaarahoitteinen Satamankeidas. Vuoden lopussa myönsi Suomen Asuntoliitto ympäristöpalkinnon satama-alueen kunnostamisesta viihtyisäksi asuntoalueeksi. Merkittävin hanke oli keskustan asuinliiketalon Haapaniemenkatu 11-13, josta puolet, As. Oy Metropol, luovutettiin vuoden 1999 lopussa. Vuonna 2000 aloitetaan Kuopion lisäksi asuntokohteita myös Joensuussa, Varkaudessa ja Mikkeliissä. Itä-Suomen ympäristöohjelma on kehitteillä ja se otetaan käyttöön vuoden 2000 aikana.

Pohjois-Suomi

Tulosyksikön liikevaihto oli 221 miljoonaa markkaa ja sen tulos oli hyvä.

Pohjois-Suomen aluejohtajana toimii Eero Kuittinen. Toiminta-alueita ovat Oulun ja Lapin läänit. Kokkolan aluetuomisto eriytettiin kesäkuussa osaksi Pohjanmaa-yksikköä. Henkilöstöä Pohjois-Suomen palveluksessa oli 140, joista työntekijöitä 100.

Vuoden lopussa oli rakenteilla 119 asuntoa. Valmistuneista 377 asunnosta 314 oli Oulussa. Useammalle vuodelle on työkannan rungon muodostaneet Oulun teknologiakylään Technopolis Oyj:lle Nokialle rakennetut toimitalot. Tilivuoden aikana valmistuivat Technopolis Oulun päärakennus Smarthouse sekä Nokian käyttöön kaksi NMP-taloa. Rakenteilla olivat mm. Smarthousen kakkosvaihe sekä Nokian laajennus-99 Oulussa. Sallan Venäjän puoleisen raja-aseman rakentamisesta tehtiin sopimus. Keväällä julkistettiin Valtion Kiinteistölaitoksen ”Vuoden rakennushanke” 1998. Valinta osui Oulun yliopiston uuteen päärakennukseen, jonka toteutti NCC Pohjois-Suomi. Kesällä 2000 aloittaa Pohjois-Suomen alue loma-asuntojen rakentamisen Rukalle.

Vuonna 2000 jää pitkäaikainen ja ansiokkaan uran tehnyt aluejohtaja Eero Kuittinen eläkkeelle. Seuraajaksi on valittu Juhani Rastas, joka aloitti syksyllä 1999. Oulun seudun tulevaisuuden näkymät ovat hyvät. Toimintaloja tarvitaan, kun uusia yrityksiä syntyy ja elektroniikkateollisuus laajentaa. Myös asuntojen ja julkisten rakennusten tarve kasvaa, kun työpaikkojen myötä väkimäärä lisääntyy. Kemin ja Tornion aluetta vilkastuttaa Outokummun yli seitsemän miljardin markan investointi. Kuusamon ja Rukan alueelle tehdään yli miljardin markan investoinnit.



Kauppa keskus Grani, Kauniainen



Nokia Takomo, Helsinki

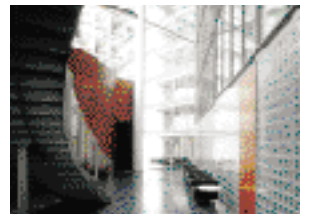
Nokia Research Center, Helsinki



Nokia Research Center, Helsinki

Tarjoamme
tilaa menestyä.

Nokia Research Center, Helsinki



INSINÖÖRIRAKENTAMINEN

Tilikauden aikana maa- ja vesirakennusalan kysyntä säilyi vakaalla tasolla ja kasvua oli noin 2-3 prosenttia. Vauhdin ennustetaan hidastuvan lähivuosien aikana. Volyymien vähenemiseen vaikuttaa, että useita isoja hankkeita on päättymässä. Suunnitteilla olevat isot infrahankkeet kuten Vuosaaren satama ja pääkaupunkiseudun liikennehankkeet odottavat käynnistymistä. Alan kustannuskehitys säilyi maltillisena. Tilikauden loppupuolella oli havaittavissa kasvun hidastumisesta johtuva kilpailutilanteen kiristyminen. Pula ammattikoulutetusta henkilöstöstä on edelleen pahenemassa. Alan kausivaihteluiden jyrkentyminen pahentaa varsinkin kesäkautena ammattitaitoisen työvoiman saantia ja heikentää mahdollisuuksia harjoittaa pitkäjänteistä henkilöstöpolitiikkaa. Talouskasvun myötä lisääntyy liikenne, samoin liikenneverkkoihin liittyvät palvelutason odotukset. Toisaalta mahdollisuudet maarakentamisen panostuksiin ovat hyvän taloudellisen tilanteen myötä lisääntymässä. Myös yksityisrahoituksen rooli on vähitellen kasvamaan.

Insinöörirakentamisen liikevaihto oli 173 miljoonaa markkaa ja sen tulos oli epätyytyttävä. Toimialajohtajana toimi Olavi Knihtilä. Insinöörirakentamisen markkina-alueita ovat Etelä-, Länsi- ja Itä-Suomi. Aluekonttoreita on Vantaan lisäksi Turussa ja Kouvolassa, aluepäällikköinä Aarne Korteso ja Ilkka Kimmo. Henkilöstöä yksikön palveluksessa oli 70. Toiminnan kehittäminen sujui suunnitelmien mukaisesti. Uusien tilausten saaminen vaikeutui kuitenkin merkittävästi tilikauden jälkipuoliskolla. Tästä johtuen lähtökohdat vuodelle 2000 ovat ennakoitua alhaisemmalla tasolla. Insinöörirakentamisen tavoitteisiin kuuluu aktiivinen yhteistyö konsernin muiden vastaavien toimialojen kanssa. Toiminnan kautta tavoitellaan synergiaetuja ja kustannussäästöjä, jotka näkyvät parempana kilpailukykyä ja taloudellisen tuloksena. Konkreettisen pohjoismaisena yhteistyökohteena yhtiö sai tilauksen Outokumpu Chrome Oy:ltä Kemin kromikaivoksen ajotunneleiden louhinnasta. Urakan arvo oli noin 80 miljoonaa markkaa. Työ tehdään yhteistyössä NCC Anläggningin kanssa. Insinöörirakentamisen suurin yksittäinen tilaus on Kotkan konttitermi-

naalin rakennusurakka. Työt ovat edenneet suunnitelmien mukaisesti noin puoleen väliin. Työhön kuuluu 2,5 miljoonaa m³ kallion louhintaa, josta 1,9 miljoonaa m³ oli tehty vuoden loppuun mennessä. Vuoden aikana oli käynnissä useita työmaita Helsinki-Lepävaara -kaupunkiradalla.

Yksikkö noudattaa kaikessa toiminnassaan SFS:n ISO 9001 -standardiin perustuvaa laatujärjestelmää, jolle DNV Certification Oy myönsi sertifikaatin tilivuoden lopussa.

Merkittävimmät rakenteilla olevat kohteet:

Kotkan Sataman Konttiterminaali
Kemin kaivoksen ajotunnelien louhinta,
Outokumpu Chrome Oy

Merkittävimmät valmistuneet kohteet:

Päijänne-tunnelin korjaus
Pasilan ristikkosillat
Pasilan aseman laajennus
Sillat Helsinki-Pasila, S3, S4, S5 ja S6

TEOLLISUUS

Tulosyksikön liikevaihto oli 76 miljoonaa markkaa ja sen tulos oli hyvä. Teollisuus-toimialaa johtaa Jyri Mäkelä oman toimen ohessa. Yksikön henkilöstömäärä oli 96. Teollisuus vastaa kalustokeskusten toiminnasta. Omistajan strategian mukaisesti tilikauden aikana tutkittiin murske-, asfaltti- ja valmisbetonituotannon aloittamista ja selvitettiin mahdollisuutta tulla alalle yritysostoin. Tammikuussa 2000 julkistettiin tamperelaisen Soraseula Oy:n kanssa tehty kauppa, jolla myyjän valmisbetoniliiketoiminta, sisältäen kaksi betoniasemaa kuljetus- ja pumppauspalveluineen, siirtyi NCC:n omistukseen.

Toukokuussa 1999 myytiin Seinälevy Oy:n osakkeet Ansion Sementtivalimo Oy:lle. Myynnistä kirjautui 4,3 miljoonan markan myyntivoitto. Marraskuussa merkittiin kolmasosan Pääkaupunkiseudun Rakennusjäte Oy:n osakkeista. Yhtiö rakennuttaa rakennusjätteiden käsittelylaitoksen Espoon Ämmäsuolle vuoden 2000 aikana. Näin NCC on edelläkävijänä mukana rakennusyritysten tuottajavastuun toteuttamisessa jätteiden

käsittelyn ja uusiokäytön kautta.

Kuluvan vuoden aikana investoitiin koneisiin ja laitteisiin n. 20 miljoonaa markkaa. Teollisuuden henkilöstölle järjestettiin ympäristö-, laatu-, kieli- ja atk-koulutusta. Kalustotoimi hankki sertifiointivalmiuden laatujärjestelmälleen ISO 9002 -mukaisesti. SFS:n ulkoinen auditointi on tammikuussa 2000. Vuoden lopussa suoritettiin NCC:n uuden yritysilmien mukainen kylttien ja muiden tunnusten vaihto.

Kalustotoimesta vastasivat Kalustokeskukset Itä ja Länsi. Toimipisteitä oli yhdeksällä paikkakunnalla ja henkilöstöä oli keskimäärin 94 henkeä. Kalustokeskusten laskutus oli 59 miljoonaa markkaa, jossa on yli 13 prosentin kasvu verrattuna edelliseen vuoteen. Tulos oli 11,5 miljoonaa markkaa. Tilikauden aikana tehtiin laaja selvitys kalustotoiminnan rationalisoinniksi ja tehostamiseksi, minkä seurauksena organisaatiota tarkennetaan vuoden 2000 alussa. Vantaan kalustokeskuksen toimintaa tehostetaan vastaamaan tulevaisuuden kysyntää rakentamisen tukipalveluiden, laatu-, ympäristö- ja ostotoiminnan alueilla. Kahdeksan alueellista kalustokeskusta vastaa muun Suomen kalustopalveluista.

Kalustotoimen pääasiakkaat ovat omat tuotantoyksiköt. Se tuottaa rakentamisessa tarvittavia tukipalveluja, kone- ja laitevuokrausta sekä korjaamopalveluja. Rakentamisen tukipalveluja kehitetään siten, että omat rakennustyömaat saavat nosto-, parakki-, muotti-, lämmitys- ja sähköistyspalvelut asennettuina ja työmaiden tarpeisiin räätälöityinä. Vantaan kalustokeskuksella on valmiudet elektronisiin suunnittelupalveluihin ja lisäksi se on siirtämässä tuotteensa ja palvelunsa Starnet-lähiverkkoon.



Finlandia-talo, Helsinki



Yrjönkadun uimahalli, Helsinki



*Sklifosovskin instituutti, sairaala-alue,
Moskova*

Tarjoamme
monipuolista osaamista.



Pasilan ristikkosillat, Helsinki

VIENTI

NCC-Puolimatka International Oy

Viennin liikevaihto oli 76 miljoonaa markkaa ja sen tulos oli tappiollinen. Vientitoiminoista vastaa NCC-Puolimatka International Oy tytäryhtiöineen. Sen markkina-alueita on Baltia ja CIS-maat, erityisesti Venäjä. NCC-Puolimatka International Oy:n toimitusjohtajana toimii Timo U. Korhonen. Henkilöstöä yksikön palveluksessa oli 83. Heikkoon tulokseen vaikutti PLM:n tölkkitehtaan rakennusprojekti Moskovassa. Epäonnistumisen syyt olivat talouskriisin seurauksena tapahtunut Venäjän markkinoiden romahtaminen, länsimaisen teollisuuden tuotannon käynnistymisvaikeudet sekä vaikeudet eräiden paikallisten alihankkijoiden työn hallinnassa. Vuonna 1999 ei tapahtunut olennaisia parantumista Venäjän taloudessa. Pitkäaikaisista asiakassuhteista ja paikallisosaamisesta johtuen voitettiin töitä niukoilta markkinoilta. Huolimatta markkinoiden kutistumisesta on viennissä suoriuduttu ilman henkilöstövähennyksiä. Toiminnan painopisteitä on jatkossa paikallisosaamisen syventäminen mm. paikallisorganisaatioita vahvistaen tai yritysostoina. Vuoden lopussa oli NCC-Puolimatka International edustettuna Venäjällä Moskovassa ja Pietarissa sekä Eestissä, Liettussa ja Latviasa.

Syksyllä 1999 allekirjoitettiin sopimus Sklifosovskin Instituutin ensiapusairaalan peruskorjaamisesta Moskovassa. Hankkeessa on mukana ranskalainen rahoittaja. Työt käynnistyvät vuoden 2000 alussa. Kohde on vaativa, koska sairaala on käytössä koko kolmen vuoden rakennusajan. Lisäksi allekirjoitettiin Tacis-ohjelman puitteissa sopimus Sallan rajaseman rakentamisesta. Rakenteilla olivat kardiologinen sairaala Moskovassa ja Philip Morrisin tupakkatehdas Pietarissa, joka luovutettiin tilaajalle vuoden 1999 lopussa. Kuluvaan vuonna panostetaan yhä enemmän Baltian toimintojen kehittämiseen. Urakkamarkkinoiden lisäksi mielenkiinto kohdistuu kiinteistökehityshankkeisiin toteutettuina joko omille tonteille tai yhteistyössä tontin omistajan kanssa. Kehittyminen merkittäväksi vaikuttajaksi alueella edellyttää paikallisosaamisen hankkimista lähinnä yritysostojen kautta. Vuoden lopussa tehtiin sopimus latvialaisen rakennusliikkeen ostamisesta.

SUUNNITTELU

Optiplan Oy

Tulosityksikön liikevaihto oli 26 miljoonaa markkaa ja sen tulos oli epätydyttävä. Optiplanin toimitusjohtaja on Matti Leino. Yrityksellä on suunnittelutoimistot Turussa ja Vantaalla. Henkilöstöä sen palveluksessa oli 93, joista arkkitehtisuunnittelussa 31, rakennesuunnittelussa 29 ja talotekniikassa 26 ammattilaista.

Optiplanin tilauskanta säilyi kaikissa suunnitteluryhmissä hyvänä ja laskuttamaton tilauskanta vastasi vuoden lopussa noin kuuden kuukauden työmäärää. Merkittävimpiä valmistuneita kohteita olivat mm. Business Park Stellan Nova ja Solaris, Nokialle valmistunut Takomon toimitalo Pitäjänmäelle sekä Satakunnan teknologiakylä Pripoli. Käynnissä on mm. Stellan kolmas ja neljäs vaihe sekä kaupallisia tiloja mm. kauppakeskus Granille, Iskulle, Prismalle ja Gigantille. Alkamassa on Stella II ja Falcon Business Parkit Espooseen. Asuntoja suunniteltiin tilikauden aikana 1520 kappaletta, joissa 600:n osalta Optiplan vastasi arkkitehtisuunnittelusta. Lisäksi suunniteltiin 360 peruskorjauskohdetta. Lahdessa on rakenteilla Optiplanin 11. asuntokohde kuuden vuoden aikana. Uusia alkavia kohteita on mm. Pakkalan Kartanonkosken puistokaupunki Vantaalla.

Merkittävät valmistuneet suunnittelut:

Business Park Stella Nova ja Solaris, Espoo
Nokian tutkimuskeskus Takomo 1, Helsinki
FTS:n toimitalo Happy Landing, Helsinki
Aikatalon saneeraus
Keskon pääkonttorin saneeraus
Satakunnan Teknologiakylä Pripoli
Liikekeskus Merkos, Riihimäki
Gigantti, Vantaa

Merkittäviä kohteita suunnitteilla:

Business Park Stella Luna ja Terra, Espoo
Business Park Airport Plaza, Vantaa
Gigantti Tampere, Turku ja Jyväskylä
Prisma Salo
Business Park Stella II, Espoo
Business Park Falcon, Espoo
Pakkalan Kartanonkosken puutarhakaupunki, Vantaa

PALVELUYKSIKÖT

Palveluyksiköt vastaavat liiketoiminnan tarvitsemista palveluista lisäarvoa tuottaen ja sen tuloksentekeä tukien. Se tuottaa myös yritysjohton ja emoyhtiön tarvitsemää tietoa luotettavasti ja havainnollisesti sekä sovitut aikatauluja noudattaen. Palveluyksiköiden tehtävänä on valvoa, että NCC Finland Oy:n toiminnassa noudatetaan yrityksen toimintaohjeita, viranomaismääräyksiä ja lakeja. Yhteistyössä liiketoiminnan kanssa etsitään tehokas tapa sääntöjen mukaisen toiminnan saavuttamiseksi ja ylläpitämiseksi. Palveluyksiköiden asiantuntijat osallistuvat omien vastualueidensa osalta koko NCC-konsernin toimintojen kehittämiseen tehokkaiksi ja liiketoimintaa palveleviksi.

Yksikönjohtajana toimii varatoimitusjohtaja Jukka Lahtinen.

Palveluyksiköitä ovat:
Tietohallinto; Riitta Takanen
Talouspalvelut; Pertti Kallio
Rahoitus; Jorma Hyvärinen
Lakiasiat; Kari Korpela
Contoller-toiminnot; Matti Tuulio
Henkilöstöhallinto; Anna Maria Karjalainen
Kiinteistö-, toimisto- ja turvallisuuspalvelut; Tapio Mäkelä
Viestintä; Ritva Norrgrann

LIIKETOIMINNAN KEHITTÄMINEN

Kehitystyön painopisteitä ovat asiakaspalvelun ja -kulttuurin kehittäminen ja toiminnan ja tuotteiden laadun parantaminen, synergia-tiedon hyödyntäminen sekä ympäristöosaamisen tason parantaminen.

Yksikönjohtajana toimii Kauko Wasenius.



Business Park Stella, Espoo

Tarjoamme tilaa
toimivaan työpäivään.



*Business Park Stella, Espoo
Talousjohtaja Teemu Juurinen,
Sun Microsystems*

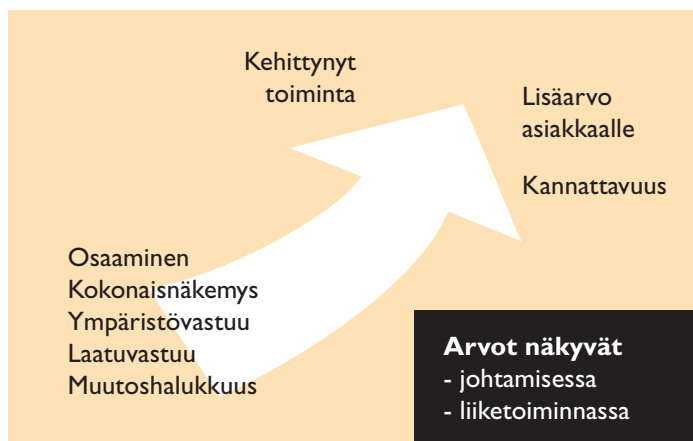
**BUSINESS
PARK**

KEHITTYVÄ NCC

Vuosi 1999 oli yritykselle sisäisen kehittä-
 misen ja perusosaamisen parantamisen vuosi.
 Toiminnan periaatteita kuvaavia ominaisuuksia
 ovat korkeat tavoitteet, yksinkertaiset
 muodot ja jatkuva toimintojen ja valmiuksien
 kehittäminen. Yrityksen strategioita ja
 kehitystoiminnan painopisteitä tarkennettiin.
 Liiketoiminta-alueista panostetaan omape-
 rusteiseen asuntotuotantoon ja kiinteistöke-
 hitykseen ja niiden toiminnan jatkuvuus tur-
 vataan tonttihankinnoin. Alueyksiköiden toi-
 minnan painopisteet ja rajat tarkistettiin.
 Koulutusta lisättiin eri henkilöstöryhmille,
 tarkoituksena saada voimavarat entistä suo-
 remmin palvelemaan tuloksen tekoa. Asia-
 kaspalvelun merkitystä korostettiin niin kou-
 lutuksessa kuin viestinnässäkin.

Yrityskulttuuria kehitettiin tarkentamal-
 la arvot ja toiminta-ajatus. Yksiköissä järjes-
 tettiin joukkuepäiviä, joissa käsiteltiin strate-
 gisia suuntaviivoja, yksiköiden menestyste-
 kijöitä ja jatkuvan kehittämisen vauhditta-
 mista. Apuvälineeksi tiedon vaihtamiseksi
 eri asiantuntijaryhmien kesken muodostet-
 tiin tietosynergia-ryhmiä. Kanssakäymistä eri-
 tyisesti työmaahenkilöstön kanssa parannet-
 tiin aamukahvi- ja muissa tilaisuuksissa sekä
 toimitusjohtajan työmaakäynneillä. Tilikau-
 den lopussa suoritettiin henkilöstölle ilma-
 piirikartoitus. Se tuottaa Balanced Scorecar-
 diin tunnuslukuja, jotka mittaavat motivaati-
 oita, sitoutuneisuutta ja kyvykkyyttä. Tutki-
 mus mahdollistaa jatkossa konsernin sisäiset
 vertailut ja auttaa johtoa seuraamaan yrityk-
 sen kehittymistä.

NCC:n yrityskulttuuri



NCC:n uusi logo paljastettiin Nokia Research Centerin työmaalla lokakuussa 1999. Tilaisuudessa oli mukana koko konsernijohto.

Uusi nimi

NCC Finland Oy aloitti toimintansa
 1.10.1999. Henkilöstö ja asiakkaat ottivat
 myönteisesti vastaan nimenvaihdon. Sa-
 massa yhteydessä muuttuivat myös yritys-
 tunnukset. NCC Finland Oy:n osalta se mer-
 kitsi noin kolmen miljoonan markan inves-
 tointia uuteen yritysilmeseen.

Konsernitasolla NCC:n strateginen pää-
 tös laajentua maantieteellisesti sekä nostaa
 markkinaosuuksia ja parantaa tuotannon ja-
 lostusarvoa vaatii vahvaa tuotemerkkiä. Ta-
 voitteenä on vahvistaa yhteistä pohjoismai-
 ta imagoa ja ottaa johtava asema kehittyvä-
 ja vastuuntuntoisena yrityksenä. NCC:n ta-
 voitteenä on vaikuttaa myönteisesti yhteis-
 kunnan kehittämiseen ja vahvistaa samalla
 suhteita tärkeimpiin sidosryhmiin kuten
 asiakkaisiin, omistajiin, viranomaisiin, hen-
 kilöstöön ja suureen yleisöön. Tuotemerkki-
 tä välittävät NCC:n arvot ja sen lupaukset
 asiakkaille.

Hankinta ja laatu

Hankintatoimessa aloitettiin kattava kehi-
 tämisohjelma. Avainalueita ovat logistiikan
 ja alihankkijayhteistyön parantaminen. Kil-
 pailuetuja haettiin myös konsernin sisäisellä
 yhteistyöllä. Tärkeimpien materiaalien hin-
 ta- ja toimitusehdot selvitettiin pohjoismai-
 sa ja yhteisillä sopimuksilla päästiin suuruus-
 alennuksiin. Laatu- ja ympäristöjärjestelmien
 yhteensovittamista jatkettiin, tavoitteena luoda
 yritykselle yhteinen toimintajärjestelmä.
 Myös asuntotuotteen ominaisuudet sekä
 omien hankkeiden suunnitteluohjauksen ta-
 voitteen määriteltiin. Tyypilliset asuntotuot-
 teet täyttävät kunkin asiakasryhmän odotuk-
 set ja vaatimukset.

Tietotekniikan kehittyminen

Y2K-ongelman ratkaisuun liittyvät uusimis-
 ja ylläpitoprojektit olivat työtä ohjaavina sekä
 järjestelmä- että tekniikkapuolella. Tilikau-
 den aikana otettiin käyttöön uusi palkkajär-
 jestelmä, yrityksen budjetoitijärjestelmä
 sekä toimistojärjestelmä. Projektilaskentajär-
 jestelmään tehtiin loput Y2K-muutoksista.
 Tietotekniikassa keskityttiin työasemien stan-
 dardointiin sekä tietoliikenneyhteyksien pa-
 rantamiseen. Konsernin suuruusetaua hyö-
 dynnettiin konsernisisäisillä.

Ympäristötyö

Rakentaminen ja ympäristö

Ympäristönäkökohtien hallinnalla on raken-
 nusyrityksen liiketoiminnan kannalta mer-
 kittäviä vaikutuksia. Rakennustoiminnalla on
 myös merkittäviä maisemallisia ja esteettisiä
 ympäristövaikutuksia. Yritysten vaikutus-
 mahdollisuudet ovat kuitenkin rajalliset, sillä
 päätökset tehdään usein esimerkiksi jo kaa-
 voituksen yhteydessä. Keinona on lähinnä
 valita korkean ammattitaidon omaavia suunnit-
 telijöitä ja ohjata suunnittelua määrätie-
 toisesti annettujen vaatimusten puitteissa.
 NCC Finland Oy:n ympäristötyön periaat-
 teena onkin toimia ja vaikuttaa alueilla, joilla
 yrityksellä on riittävät vaikutusmahdollisuu-
 det. Ympäristötietoinen ja ympäristöstä vas-
 tuuta kantava rakennusyritys ottaa toimin-
 nassaan huomioon ainakin seuraavat näkö-
 kulmat:

Ympäristöriskien hallinta

Ympäristöriskien hallinta sisältää alueellisten ja paikallisten ympäristöriskien tunnistamisen sekä ennaltaehkäisyä. Tämä ei tarkoita pelkästään suurien ympäristötuhojen välttämistä, vaan pienienkin, ympäristön tilaan vaikuttavien toimien parempaa hallintaa. Tyypillisiä rakentamiseen liittyviä riskejä ovat mm.

- vaarallisten kemikaalien pääsy ympäristöön
- rakentaminen mahdollisesti saastuneelle maaperälle
- vanhojen rakennusten ja rakenteiden sisältämät ympäristölle tai terveydelle vaaralliset aineet
- terveydelle vaarallisten tai haitallisten materiaalien ja tarvikkeiden käyttäminen rakentamisessa
- toimimattomien rakennusten tai rakennusosien suunnittelu ja valmistaminen

Tuotteiden ympäristösuorituskyvyn hallinta ja parantaminen

Voidessaan vaikuttaa suunnitteluun NCC tekee ympäristömyönteisiä suunnitteluratkaisuja ja valintoja. Kytetään tähän sillä tulee olla riittävä tieto kokonaisten rakennusten, rakennusjärjestelmien ja materiaalien ympäristövaikutuksista. Ympäristömyönteisten tuotteiden kehittäminen ja valmistaminen sisältävät liiketoimintamahdollisuuksia. Sitä edellyttävät lähitulevaisuudessa myös erilaiset kansainväliset ympäristösopimukset ja -ohjelmat. Myös rakennusten terveellisyysnäkökohtien tunnistaminen ja hallinta ovat osa-alueita, joiden hallitseminen on tulevaisuudessa välttämätöntä.

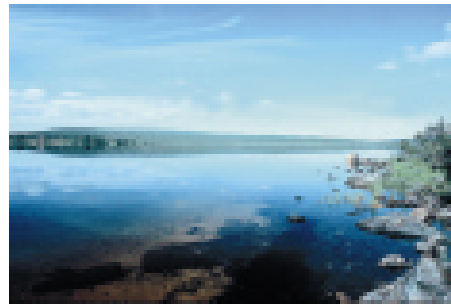
Kulutuksen vähentäminen ja vastuullinen jätteiden käsittely

Työmaan hankintojen ja toimitusten suunnittelulla ja toteutuksella voidaan vähentää materiaalien kulutusta, pienentää käsittelykustannuksia ja parantaa työn tehokkuutta. Syntyvän jätteen tehokkaalla lajittelulla ja kiertäytksellä voidaan säästää materiaaleja sekä vähentää kaatopaikalle joutuvan jätteen määrää.

Ympäristötavoitteet ja niiden toteutuminen

Tuotteen ympäristötavoitteet:

Asuntotuotteen osalta on päätetty edetä pie-



nin askelin. Tavoitteeksi on asetettu M1-pintamateriaaliluokitellut materiaalit huoneistojen oleskelutiloissa. Tuotteen elinkaaren talouden varmistamiseksi omaperusteisissa kohteissa lasketaan ekoarvio. Sillä lasketaan myös rakentamiseen sidotut yleisimmät päästöt. Vuonna 1999 tehtiin 30 asuntokohteesta ekoarvio.

Työmaiden jätetavoitteet ja ympäristönäkökohtien hallinta:

Talonrakennustyömaiden jätehuollon tavoitteita on täsmennetty rakennustyyppi- ja tuotantokohtaisesti.

Jätehuollon tavoitteet ja saavutetut tulokset:

- jättekustannuksille: jättekustannusten osuus rakennuskustannuksista 0,21 %

- jätemäärille: jätemäärä kg/rm³ 5,5
- jätteen hyötykäytön tasolle: sekajätettä koko jätemäärästä 53 %
- mittaus suoritettu 44 työmaalla

Mittaus on käynnissä kaikissa talonrakentamisen alueyksiköissä.

Tavoitteena on laatia jokaiselle työmaalle ympäristönäkökohdat huomioiva ympäristösuunnitelma.

Osaaminen ja koulutus:

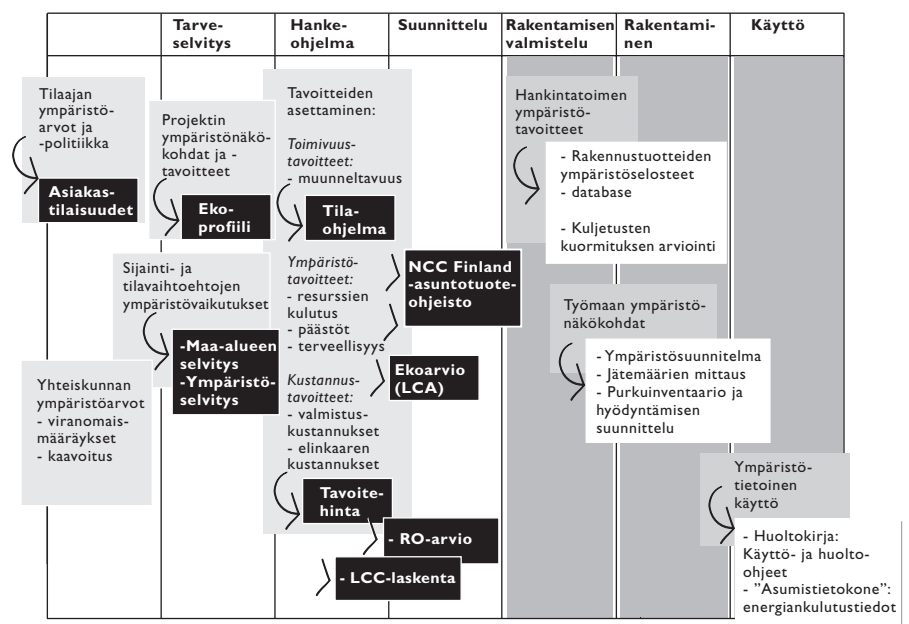
Tavoitteena on työntekijä- ja työmaatason ympäristöosaamisen parantaminen.

Tavoitteiden saavuttamiseksi on laadittu työmaiden ympäristökoulutusaineisto ja työmaiden koulutus on aloitettu.

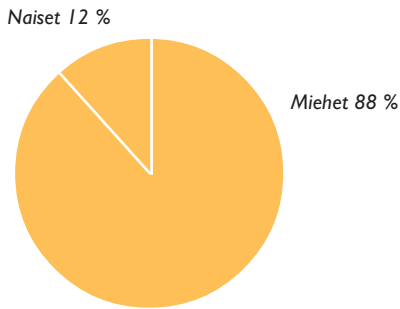
Ympäristöjärjestelmä:

Vuoden 1999 aikana laadittiin yrityksen ympäristöjärjestelmää kuvaava käsikirja.

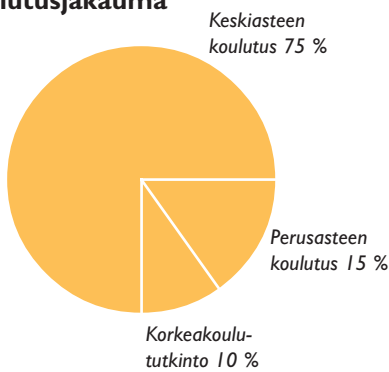
Ympäristönäkökohtien hallinta rakennusprosessissa



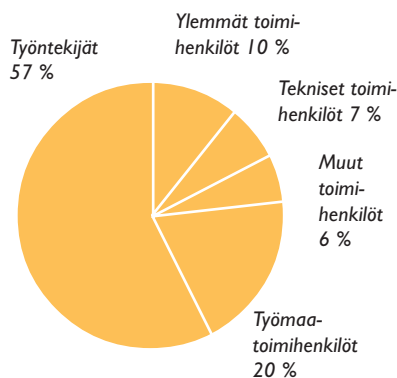
**Henkilöstön
sukupuolijakauma**



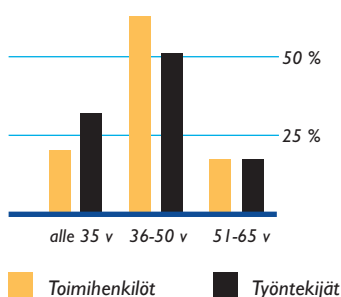
**Toimihenkilöiden
koulutusjakauma**



Ammattiryhmät



**Henkilöstön
ikäjakauma**

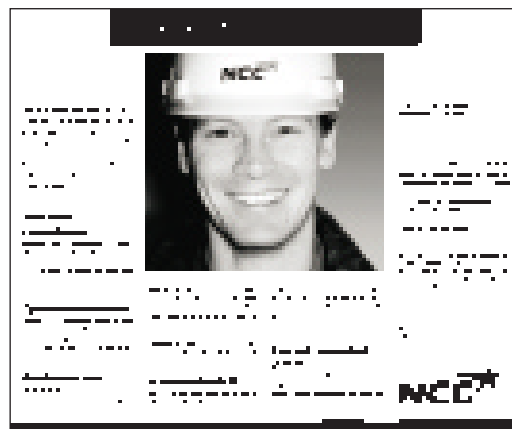


Henkilöstö

NCC Finland Oy:n palveluksessa oli tilikauden lopussa kaikkiaan 2.138 henkeä, josta työmaahenkilöstön osuus oli 77 prosenttia. Talonrakentamisessa lisääntyi henkilöstömäärä lähes kolmella sadalla tuotannon voimakkaan kasvun seurauksena. Henkilöstön määrästä 88 prosenttia on miehiä. 51 prosenttia henkilöstöstä oli iältään 36-50 vuotiaita, joten rekrytoinnissa kiinnitettiin huomiota nuorten palkkaamiseen. Kesäkuun loppuun mennessä aloittaneista toimihenkilöistä 62 prosenttia oli alle 30-vuotiaita. Toimihenkilöistä teknisen koulun, teknisen opiston tai kauppakoulun käyneitä oli 75 prosenttia, perusasteen koulutuksen saaneita oli 15 ja korkeakoulututkinnon suorittaneita 10 prosenttia. Tilikauden kuuden ensimmäisen kuukauden aikana rekrytoituista toimihenkilöistä 48 prosenttia oli läpikäynyt teknisen alan koulutuksen eli teknisen koulun, opiston tai korkeakoulun. Työntekijöistä 401 henkilöä on suorittanut ammattitutkinnon, näistä 103 perustutkinnon, 271 ammatti-, ja 27 erikoisammattitutkinnon.

Koulutukseen ja perehdyttämiseen panostettiin vahvasti viime tilikaudella. Pääkaupunkiseudulla toteutettiin mittava uusin tuotannon toimihenkilöiden perehdyttämiskoulutus, jota jatketaan myös vuonna 2000. Tietotekniikka- ja kielikoulutukseen osallistui edellisvuosien tapaan runsaasti toimihenkilöitä. NCC Universitetin kanssa järjestettiin Ruotsissa yhdistettyjä perehdyttämiskursseja. Useita toimihenkilöitä osallistui myös neljän viikon Strategisk Ledarskap -kurssille NCC Universitetissa.

Tilikauden aikana jatkettiin ennalta ehkäisevää kuntoutustoimintaa: 300 henkilöä osallistui kuntoremontteihin, terveystreffeillemme, Aslak-kursseille tai Tyky-seminaariin. Alueilla jatkettiin liikuntatoimintaa lähes 400 henkilön voimin osittain ”Kunnossa kaiken ikää” -projektin osana. Vuoden aikana otettiin käyttöön työntekijöiden aikapalkkausjärjestelmä sekä uusi palkkaohjelma. Lisäksi aloitettiin uuden henkilöstötietojärjestelmän suunnittelu.



Vuonna 1999 aloitti työnsä noin 300 uutta NCC:läistä.

Nimen muutos

NCC Puolimatka Oy:n toiminimen muutos NCC Finland Oy:ksi merkittiin kaupparekisteriin 1.10.1999.

Liikevaihto ja tulos

NCC Finland -konsernin valmistusasteen perusteella laskettu liikevaihto vuonna 1999 oli 2.874 miljoonaa markkaa (2.446 Mmk vuonna 1998). Liikevaihtolukuun sisältyy oman tuotannon osakemyyntiä 388 miljoonaa markkaa (205 Mmk) ja tonttimyynnejä tontteina ja osakekantoina 41 miljoonaa markkaa (33 Mmk). Osakemyynnit on tuloutettu osakekauppakirjojen allekirjoitusajankohtien mukaan. Konsernin liikevaihdosta vientitoiminnan osuus oli 78 Mmk (150 Mmk) eli 3 prosenttia (6 %).

Konsernin tulos ennen satunnaisia erii ja veroja oli 90 miljoonaa markkaa (12 Mmk). Konsernin liikevoitto oli 95 miljoonaa markkaa (17 Mmk), joka on 3,3 prosenttia liikevaihdosta (0,7 %). Sijoitetun pääoman tuotto oli 23,0 % (7,3 %) ja oman pääoman tuotto 31,3 % (4,6 %).

Konsernin volyymi oli lähes tavoitteiden mukainen ja tulostavoite saavutettiin kaikissa tulosyksiköissä lukuun ottamatta vientitoimintaa ja Kaakkois-Suomen talonrakennustoimintaa. Konsernin päätoiminta, kotimaan talonrakennustoiminta, teki Kaakkois-Suomen tappiollisesta tuloksesta huolimatta tavoitteen mukaisen tuloksen lähinnä pääkaupunkiseudun, Lounais-Suomen ja Pohjois-Suomen tavoitteita parempien tulosten johdosta. Vientitoiminta oli edelleen tappiollista. Kiinteistökehitysliiketoiminta ja teollisuusliiketoiminta tekivät myös hyvän tuloksen. Insinöörirakentaminen ja asunto-liiketoiminta, mikä kuluneena vuonna oli asuntorakennuttamista, saavuttivat niille asetetut tulostavoitteet.

Taseasema

NCC Finland -konsernin taseen loppusumma oli tilikauden lopussa 1.107 miljoonaa markkaa (835 Mmk vuonna 1998) ja sen oma pääoma oli 280 miljoonaa markkaa (148 Mmk). NCC AB vahvisti NCC Finland Oy:n tasetta 65 miljoonalla markalla lisäämällä 12.000 markan nimellisarvoisten osakkeiden

lukumäärää 400 kappaleella 162.500 markan kappalehintaan, jolloin osakepääoma lisääntyi 4,8 miljoonalla markalla ja ylikurssirahasto 60,2 miljoonalla markalla. Korotus merkittiin kaupparekisteriin 20.12.1999.

Korolliset velat olivat tilikauden päättyessä 279 miljoonaa markkaa (150 Mmk). Nettorahoituskulut ilman rahoituksen kursieroja olivat 7,4 Mmk (3,6 Mmk), joka on 0,26% (0,15%) liikevaihdosta. Rahat ja pankkisaamiset olivat yhteensä 101 miljoonaa markkaa (56 Mmk). Omavaraisuusaste nousi 31 %:iin (23 %).

Yhtiön maksuvalmius on ollut koko tilikauden ajan hyvä.

Investoinnit

Nettoinvestoinnit käyttöomaisuuteen olivat 34 miljoonaa markkaa (29 Mmk vuonna 1998). Investoinnit olivat pääasiassa korvausinvestointeja rakennustuotannon kalustoon. Tonttivarantoon sitoutunut pääoma kasvoi 128 Mmk ja oli vuoden lopussa 321 Mmk.

Konsernirakenne

Muutokset konsernirakenteessa

Turusta myytiin 10.5.1999 allekirjoitetulla kauppakirjalla asuntorakentamisen elementtutuotantoon ja elementtirakenteisten väestösuojien tuotantoon erikoistunut Seinälevy Oy.

Marraskuussa allekirjoitettiin Pääkaupunkiseudun rakennusjäte Oy:n perustamiskirja, josta NCC Finland omistaa kolmannen osan. Perustetun yhtiön toimialana on mm. rakennus- ja purkujätteen uudelleenkäyttö, käsittely ja hyödyntäminen.

Latviaan perustettiin uusi tytäryhtiö SIA NCC Puolimatka Latvia ja Liettuaan tytäryhtiö UAB NCC Puolimatka.

Venäläisen osakkuusyhtiö ZAO Eurolog Park Pulkovin purkutoimenpiteet käynnistettiin ja virolaisen tytäryhtiön AS Optiplan Eestin purkutoimenpiteet ovat edelleen käynnissä. Liettualaisen UAB Optiplanin, entiseltä nimeltään UAB Optisafin, osakekanta siirtyi kokonaisuudessaan NCC Finland -konsernin omistukseen.

NCC Finland Oy:n emoyhtiö

NCC Finland Oy:n emoyhtiö on ruotsalai-

nen NCC AB, joka on yksi pohjoismaiden johtavista rakennus- ja kiinteistöyhtiöistä, jonka päämarkkina-alueita ovat pohjoismaat ja Itämeren ympäristövaltiot.

Liiketoiminta-alueet

NCC Finland -konsernin liiketoiminta-alueita ovat kotimaan talonrakentaminen, asuntorakentaminen, kiinteistökehitys, insinöörirakentaminen ja teollisuus.

Kotimaan talonrakentaminen jakaantuu Talonrakentaminen ja Alueet liiketoimintayksiköihin. Talonrakentamisen liiketoimintayksikkö muodostuu korjausrakentamisen ja toimitilarakentamisen tulosyksiköistä pääkaupunkiseudulla. Alueet liiketoimintayksikkö muodostuu viidestä alueellisesta tulosyksiköstä, jotka ovat Lounais-Suomi, Länsi-Suomi, Kaakkois-Suomi, Itä-Suomi ja Pohjois-Suomi. Länsi-Suomi jakaantuu edelleen Pirkanmaan, Keski-Suomen ja Pohjanmaan tulosyksiköihin. Alueiden tulosyksiköt vastaavat asunto- ja muusta rakentamisesta alueillaan.

Asuntorakentamisen liiketoiminta-alue vastaa asuntorakentamisesta pääkaupunkiseudulla ja asunto- ja muusta talonrakentamisesta Länsi-Uudellamaalla ja Etelä-Hämeessä. Liiketoiminta-alueen vastuulle lisättiin vuoden aikana pääkaupunkiseudun asuntotuotannon eteläisen ja pohjoisen tulosyksiköt ja Länsi-Uudenmaan ja Etelä-Hämeen tulosyksiköt. Aikaisemmin liiketoiminta-alue vastasi pelkästään pääkaupunkiseudun omisteisten kohteiden rakennuttamisesta ja markkinoinnista.

Rakennussuunnittelua harjoittaa Optiplan Oy tytäryhtiöineen. Optiplanilla on strategisesti tärkeä asema NCC Finlandin asuntotuotteen ja business park -konseptin kehittämisessä.

Uudet liiketoimintayksikkö- ja -aluejaot tulevat pääosin voimaan vuoden 2000 alusta.

Kiinteistökehitys toimiala keskittyy pääkaupunkiseudun toimitila- ja kauppapaikka-kohteiden kehittämiseen, rakennuttamiseen ja markkinointiin sekä lyhytaikaiseen omistamiseen.

Insinöörirakentamisen toiminta-alue on koko Suomi ja tulosyksiköitä ovat Etelä-Suomi, Länsi-Suomi ja Itä-Suomi. Insinöörirakentaminen on saanut merkittäviä projekte-

ja NCC -konsernin pohjoismaisella yhteistyöllä.

Vientiliiketoimintayksikön päätoimintalueita ovat Moskovan ja Pietarin alueet Venäjällä. NCC Finlandilla on vastuu talonrakennustoiminnasta Venäjän ja muiden Iyymaiden sekä Baltian maiden osalta koko NCC-konsernissa.

Teollisuusliiketoiminta-alue muodostuu rakennustoiminnan kalustovuokrausyksiköistä. Vuoden aikana tutkittiin maa-aines- ja valmisbetoniliiketoimintojen käynnistämistä NCC-konseptin mukaisesti.

NCC Finlandin sisäisistä palveluista vastaavat liiketoiminnan kehittämissyksiköt ja palveluyksiköt.

Tuotanto

Kotimaan talonrakentamisen tuotanto jakaantui prosentuaalisesti seuraavasti:

	-99	-98
Asuntojen uudisrakentaminen	45	40
Asuntojen korjausrakentaminen	5	9
Toimisto- ja liikerakentaminen	20	13
Teollisuusrakentaminen	4	10
Muu rakentaminen	26	28

Tilikauden aikana valmistui 2.277 asuntoa (2.526 asuntoa), joista 492 (156) vapaarahoitteista omaa tuotantoa. Rakenteilla olevien asuntojen määrä oli 2.567 (2.157 asuntoa), joista 581 (460) oli vapaarahoitteista omaa tuotantoa. Valmiita myymättömiä oman tuotannon asuntoja oli 22 kpl (12). Tilikaudella käynnistettiin 613 vapaarahoitteisen oman tuotannon asunnon rakentamista (511 asuntoa vuonna 1998).

Henkilöstö

Emoyhtiö NCC Finland Oy:n palveluksessa oli tilikauden lopussa 1.954 henkilöä (1.670 henkilöä vuonna 1998). Konsernin palveluksessa oli tilikauden lopussa 2.138 henkilöä (1.948), joista työmaahenkilöstön osuus oli 77 % (75 %). Keskimäärin NCC Finland Oy:n palveluksessa tilikauden aikana oli 1.826 henkilöä (1.613) ja konsernin palveluksessa 2.066 (1.974). Lukuihin sisältyy myös ulkomainen henkilöstö ja osuudet työyhteisöliittymistä. Henkilöstömäärä lisääntyi rakentamisen tuotannon voimakkaan kasvun seurauksena.

Rekrytoinnissa kiinnitettiin huomiota

nuorten ja koulutettujen henkilöiden palkkaamiseen ja samalla henkilöstön työkykyä ylläpitävää toimintaa jatkettiin.

Koulutukseen ja perehdyttämiseen panostettiin mm. järjestämällä uusien tuotannon toimihenkilöiden perehdytyskoulutusta, tietotekniikka- ja kielikoulutusta. Yhteistyötä Ruotsissa olevan NCC Universitetin kanssa jatkettiin.

Vuoden 1999 alussa otettiin käyttöön työntekijöiden aikapalkkausjärjestelmä ja palkkahallinnon uusi palkanlaskentasovellus. Uuden henkilöstötietojärjestelmän suunnitelutyo aloitettiin.

Kehitystoiminta

Vuosi 1999 oli yritykselle kehitystoiminnan uuden suuntaamisen vuosi. Toiminnan periaatteita kuvaaviksi ominaisuuksiksi otettiin haastavat tavoitteet, yksinkertaiset muodot ja toiminnan jatkuva kehittäminen.

Toimintakulttuurin muutos kohti parempaa asiakaspalvelua ja laadukasta toimintaa aloitettiin.

Sisäisessä toiminnassa panostettiin oman asuntotuotteiden suunnittelun parempaan hallintaan. Hankintatoimessa aloitettiin kattava kehittämissuunnitelma.

Yrityksen laatu- ja ympäristöjärjestelmien yhdistämistä yhteiseksi toimintajärjestelmäksi jatkettiin.

Toiminnan kehittämisen vauhdittamiseksi kaikissa yksiköissä pidettiin yhteiset joukkuepäivät ja apuvälineenä tiedon välittämiseen eri asiantuntijaryhmien kesken muodostettiin tietosynergia ryhmiä.

Tutkimus- ja kehityksenotot on kirjattu vuosittain kuluiksi.

Tilaukanta

NCC Finland -konsernin laskuttamaton tilaukanta on noussut vuoden 1999 alusta 206 Mmk ollen vuoden lopulla 1.614 Mmk. Tilaukanta jakaantuu 86 % kotimaan talonrakentamiseen (79 % vuonna 1998), 7 % (13 %) insinöörirakentamiseen ja 6 % (8 %) vientiin.

Tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen

Tammikuussa 2000 NCC Finland -konserni osti latvialaisen viisi vuotta Riikassa toimi-

neen projektinjohtourakointia harjoittavan ja kymmenkunta henkilöä työllistävän rakennusliikkeen SIA Irest Constructionin koko osakekannan ja Soraseula Oy:n valmisbetoniliiketoiminnan, joka muodostuu Tampereella sijaitsevista kahdesta betoniasemasta.

Näkymät vuodelle 2000

Syksyn kuluessa Suomen kansantalouden kasvuennusteita vuodelle 2000 on korjattu ylöspäin ja kuluttajien sekä teollisuuden luottamus tulevaisuuteen on edelleen parantunut. Rakennusalan suotuisan kehityksen odotetaan jatkuvan Suomessa vielä vuonna 2000. Rakentamisen vilkkaus myös omalta osaltaan pitää yllä kotimarkkinakysyntää ja siten kasvattaa bruttokansantuotetta.

Muuttoliike kasvukeskuksiin, ennen kaikkea pääkaupunkiseudulle, näyttää johtavan asuntotuotannon riittämättömyyteen suhteessa kysyntään. Vuonna 2000 Suomessa aloitetaan rakentamaan ennätysmäärä uusia asuntoja muiden pohjoismaiden asuntotuotantoon verrattuna ja enemmän kuin minään vuonna 80-90 luvun taitteen jälkeen.

Liike- ja toimistorakennusten tyhjen toimitilojen osuus varsinkin pääkaupunkiseudulla on ennätyskellisen alhaalla, joten tasaisen kysynnän kasvun odotetaan jatkuvan edelleen vuonna 2000.

Maa- ja vesirakennustoiminnan markkinoiden kasvun ennustetaan hidastuvan vuonna 2000.

Vientitoiminnan epävarmuus jatkuu. Venäjän osuus Suomen rakennusviennistä vähenee, mutta suomalaiset rakennusurakoitsijat tulevat lisäämään markkinaosuuksiaan Baltian maissa.

Kokonaisuutena vuoden 2000 näkymät antavat NCC Finlandin liiketoiminnalle mahdollisuudet kasvuun ja kannattavuuden parantamiseen.

TULOSLASKELMAT

	Viite	(1.000 mk)			
		Konserni		Emoyhtiö	
		1.1.-31.12.1999	1.1.-31.12.1998	1.1.-31.12.1999	1.1.-31.12.1998
Liikevaihto	1.1.	2.873.566	2.446.410	2.782.389	2.268.369
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen lisäys (+)/vähennys (-)		14.895	8.890	17.406	8.265
Liiketoiminnan muut tuotot	1.2.	8.652	6.418	9.601	5.896
Materiaalit ja palvelut	1.3.	1.548.984	1.488.044	1.512.545	1.369.112
Henkilöstökulut	1.4.	431.362	384.532	390.929	336.210
Poistot ja arvonalentumiset	1.5.	23.621	20.731	19.875	16.867
Liiketoiminnan muut kulut	1.6.	798.350	551.492	766.892	531.086
Liikevoitto		94.796	16.919	119.155	29.255
Rahoitustuotot ja -kulut	1.7.	-4.534	-4.488	-5.277	-1.315
Voitto ennen satunnaisia eriä				113.878	27.940
Satunnaiset erät	1.8.			-23.992	-9.900
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja		90.262	12.431	89.886	18.040
Tilinpäätössiirrot	1.9.			-3.022	-5.411
Välittömät verot	1.10.	-23.139	-5.761	-25.692	-4.677
Tilikauden tulos		67.123	6.670	61.172	7.952

TASEET

VASTAAVAA	Viite	(1.000 mk)		Emoyhtiö	
		Konserni 1.1.-31.12.1999	1.1.-31.12.1998	1.1.-31.12.1999	1.1.-31.12.1998
Pysyvät vastaavat	2.1.				
Aineettomat hyödykkeet	2.1.1.	31.874	36.851	28.382	32.499
Konserniliikearvo	2.1.1.	1.255	1.928		
Aineelliset hyödykkeet	2.1.2.	75.330	61.688	70.435	55.562
Sijoitukset	2.1.3.	6.047	3.411	9.961	7.733
		114.506	103.878	108.778	95.794
Vaihtuvat vastaavat	2.2.				
Vaihto-omaisuus	2.2.1.	541.814	355.975	541.265	352.111
Laskennallinen verosaaminen	2.6.1.	3.456	0		
Pitkäaikaiset saamiset	2.2.2.	850	0	850	0
Lyhytaikaiset saamiset	2.2.3.	345.551	319.038	397.947	314.318
Rahat ja pankkisaamiset		100.988	56.041	79.059	44.408
		992.659	731.054	1.019.121	710.837
Vastaavaa		1.107.165	834.932	1.127.899	806.631
VASTATTAVAA					
Oma pääoma	2.3.				
Osakepääoma		29.460	24.660	29.460	24.660
Ylikurssirahasto		159.935	99.735	159.935	99.735
Kertyneet voittovarot		23.877	17.207	18.954	11.002
Tilikauden voitto		67.123	6.670	61.172	7.952
		280.395	148.272	269.521	143.349
Vähemmistöosuus		0	49		
Tilinpäätössiirtojen kertymä	2.4.			15.591	12.569
Pakolliset varaukset	2.5.	19.043	13.171	18.780	12.779
Vieras pääoma	2.6.				
Laskennallinen verovelka	2.6.1.	4.522	3.645		
Pitkäaikainen vieras pääoma	2.6.2.	59.457	0	59.457	0
Lyhytaikainen vieras pääoma	2.6.3.	743.748	669.795	764.550	637.934
		807.727	673.440	824.007	637.934
Vastattavaa		1.107.165	834.932	1.127.899	806.631

RAHOITUSLASKELMAT

	(1.000 mk)		Emoyhtiö	
	Konserni 1.1.-31.12.1999	1.1.-31.12.1998	1.1.-31.12.1999	1.1.-31.12.1998
Liiketoiminnan rahavirta				
Voitto ennen satunnaisia eriä	90.262	12.431	113.878	27.940
Oikaisut:				
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutusvoitot ja -tappiot	-5.738	-1.366	-6.487	-643
Suunnitelman mukaiset poistot	23.621	20.731	19.875	16.867
Maksamattomat rahoitustuotot ja -kulut	2.957	-928	2.906	-1.130
Luovutettujen projektien laskuttamattomien osuuksien ja jälkityövarausten muutos	18.779	19.863	16.287	6.883
Pakollisten varausten muutos	5.872	3.860	6.001	3.673
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	135.753	54.591	152.460	53.590
Käyttöpääoman muutos:				
Myyntisaamisten lisäys (-)/ vähennys (+)	-27.263	-37.274	-29.606	-52.084
Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiltä olevien lainasaamisten lisäys (-)/ vähennys (+)	-8.574	-37.424	-8.574	-37.424
Muiden korottomien liikesaamisten lisäys (-)/ vähennys (+)	-1.967	-31.069	-4.064	-13.752
Vaihto-omaisuuden lisäys(-)/ vähennys(+)	-185.839	164.504	-189.154	-164.056
Ostovelkojen lisäys (+)/ vähennys (-)	-44.820	12.256	-42.599	16.082
Rakennusrahastovelkojen lisäys (+)/ vähennys (-)	-16.192	136.822	-16.192	136.822
Saatujen ennakkomaksujen lisäys (+)/ vähennys (-)	43.903	-930	50.733	24.859
Muiden korottomien velkojen lisäys (+)/ vähennys (-)	-11.100	30.215	-8.964	30.866
Käyttöpääoman muutos	-251.852	-91.908	-248.420	-58.687
Liiketoiminnan rahavirta ennen veroja	-116.099	-37.317	-95.960	-5.097
Maksetut välittömät verot	-4.210	-7.722	-4.147	-8.179
Liiketoiminnan rahavirta (A)	-120.309	-45.039	-100.107	-13.276
Investointien rahavirta:				
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-35.822	-30.630	-34.722	-28.057
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	7.312	2.859	8.349	2.118
Vähemmistöosuuden vähennykseen	-49	-3		
Investointien rahavirta (B)	-28.559	-27.774	-26.373	-25.939
Rahoituksen rahavirta:				
Korollisten lainasaamisten muutos			-37.781	-23.282
Maksullinen osakeanti	65.000	0	65.000	0
Korollisen vieraan pääoman muutos	128.815	88.201	133.912	84.945
Rahoituksen rahavirta (C)	193.815	88.201	161.131	61.663
Rahavarojen muutos (A+B+C) lisäys(+)/vähennys(-)	44.947	15.388	34.651	22.448
Rahavarat tilikauden alussa	56.041	40.653	44.408	21.960
Rahavarat tilikauden lopussa	100.988	56.041	79.059	44.408

NCC Finland -konsernin tilinpäätös on laadittu 31.12.1997 voimaan tulleiden uusien Suomen kirjanpitosäännösten mukaisesti. Edellisen tilikauden tiedot on ryhmitelty vastaamaan uutta käytäntöä.

Konsolidointiperiaatteet

Konsernitilinpäätöksen laajuus

Konsernitilinpäätökseen on yhdistelty emoyhtiö NCC Finland Oy sekä kaikki pysyviin vastaaviin sisältyvät konserni- ja osakkuusyritykset.

Sisäinen osakkeenomistus

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.

Sisäiset liiketapahtumat ja katteet

Konsernin sisäiset liiketapahtumat, sisäisten toimitusten realisoitumattomat katteet, sisäiset saamiset ja velat samoin kuin sisäinen voitonjako on eliminoitu.

Vähemmistöosuudet

Vähemmistön osuus on esitetty olennaisuuden periaatteen mukaan omana eränään tuloslaskelmassa ja taseessa.

Muuntoerot

Ulkomaisten konserniyhtiöiden tilinpäätösluvut on muutettu markoiksi Suomen Pankin julkaiseman tilinpäätöspäivän kurssin mukaan. Ulkomaisten tytäryhtiöiden omien pääomien eliminoinnissa syntyneet muuntopoistot ja -tappiot on kirjattu tuloslaskelmaan.

ZAO Rapko on yhdistelty tilinpäätökseen monetary non-monetary -menetelmällä.

Osakkuusyritykset

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

Liikevaihto ja tuloutusperiaatteet

Liikevaihtoa laskettaessa myyntituotoista on vähennetty välilliset verot sekä niiden valuuttamääräisten projektien myyntituottojen kurssierot, joita ei ole suojattu termiineillä tai muilla vastaavilla sopimuksilla.

Pitkäaikaisten projektien tuloutus

Pitkäaikaiset projektit tuloutetaan valmistu-

misasteen mukaisesti. Pitkäaikaisia ovat kaikki projektit, joiden kestoaika kohdistuu kahdelle tilikaudelle. Valmistusasteen mukaisen tuloutuksen piiriin kuuluvat kaikki urakkasopimukset, laskutyöurakat, tavoitehintaurakat, KVR- ja muut urakat sekä kaikki omalla myyntiriskillä toteutettavat projektit, joissa urakkasopimus tehdään oman asunto- tai kiinteistöyhtiön kanssa.

Valmistusasteen mukainen tulouttamisen aloitetaan sinä kuukautena kun rakennustyö alkaa tai ensimmäinen myyntilasku on kirjattu, ja päätetään sinä kuukautena kun työ luovutetaan.

Valmistusaste lasketaan projektin toteutuneiden kustannusten suhteena ennustetuista kokonaiskustannuksista. Omalla myyntiriskillä toteutettavien pitkäaikaisten projektien kate tuloutetaan rakentamisen valmistusasteen tai huoneisto-osakkeiden myyntiasteen perusteella, riippuen siitä kumpi näistä on alhaisempi. Osakemyynti kirjataan tuloslaskelmaan osakekauppakirjojen perusteella.

Valmistusasteen mukaisen tuloutuksen jälkeen keskeneräisiin töihin jäänyt arvo muodostuu kehitys- ja suunnitteluvaiheessa olevien kohteiden muuttuvista hankintamenoista.

Valuuttamääräiset erät

Valuuttamääräiset saamiset ja velat on muutettu Suomen markoiksi Suomen Pankin julkaisemaan tilinpäätöspäivän keskikurssiin. Poikkeuksena on termiinisopimuksin suojatut saamiset, jotka on arvostettu termiiniin kurssiin.

Termiini- tai muilla vastaavilla sopimuksilla suojattujen pitkäaikaisten projektien valuuttamääräisten saamisten ja velkojen kurssierot on esitetty rahoitustuotoissa ja -kuluissa.

Vaihto-omaisuuden arvostus

Vaihto-omaisuus on arvostettu muuttuviin hankintamenoihin tai tätä alempaan todennäköiseen luovutushintaan.

Käyttöomaisuuden arvostus

Käyttöomaisuus on merkitty taseeseen hankintamenoon vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla. Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu tasapoistoina käyttöomaisuusesineiden taloudellisen pitoajan perusteella.

Poistoajat ovat seuraavat:

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

Eläkejärjestelyt ja eläkemenojen jaksotus

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

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 arvioidut takuumenot ja rakenteilla olevan pitkäaikaisen projektin todennäköinen valmistusasteen mukainen menoutuksen ylittävä tappio.

Tilinpäätössiirrot

Tilinpäätössiirtoja ovat poistoerot. Konsernitilinpäätöksessä kertyneiden tilinpäätössiirtojen määrä on jaettu verovelaksi ja omaksi pääomaksi. Tilinpäätössiirtojen muutos tilikaudelta verovelalla vähennettynä sisältyy tilikauden tulokseen. Tilinpäätössiirrot on huomioitu näin jo edellisinä vuosina, joten niillä ei ole tulosvaikutusta laskentaperiaatteita muutettaessa laskennallisten verojen osalta. Tilinpäätössiirtojen omaan pääomaan merkittyä osaa ei lueta konsernin jakokelpoiseen varoihin.

Tuloverot

Tuloslaskelmaan on tuloveroina kirjattu konserniyhtiöiden tilikauden tuloksista verosäännösten perusteella lasketut verot, aikaisempien tilikausien verojen oikaisu sekä laskennalliset verot.

Laskennallinen verovelka tai -saaminen on laskettu verotuksen ja tilinpäätöksen välisille väliaikaisille eroille käyttäen tilinpäätöshetkellä vahvistettua seuraavien vuosien verokantaa. Taseeseen sisältyy laskennallinen verovelka kokonaisuudessaan ja laskennallinen verosaaminen arvioidun todennäköisen saamisen suuruusena.

Laskennalliset verovelat ja -saamiset on käsitelty ainostaan konsernitilinpäätöksessä.

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

	(1.000 mk)			
	Konserni	Emoyhtiö		
	1.1.-31.12.1999	1.1.-31.12.1998	1.1.-31.12.1999	1.1.-31.12.1998
1.1. LIIKEVAIHTO				
Liikevaihto liiketoiminta-alueittain				
Kotimaan talonrakentaminen	2.400.524	2.196.908	2.400.524	2.196.206
Vientiliiketoiminta	78.387	149.868	0	0
Asuntorakentaminen	164.495	0	164.495	0
Kiinteistökehitys	39.055	32.547	39.055	32.547
Insinöörirakentaminen	173.066	39.616	173.066	39.616
Teollisuus	16.593	40.934	5.249	0
Rakennussuunnittelu	25.473	23.934	0	0
Muu toiminta	5.905	3.949	0	0
./.. konsernin sisäinen	-29.932	-41.346	0	0
Liikevaihto yhteensä	2.873.566	2.446.410	2.782.389	2.268.369
Liikevaihtoon sisältyy oman tuotannon osakemyyntiä				
Kotimaan talonrakentaminen	218.689	172.740	218.689	172.740
Asuntorakentaminen	153.665	0	153.665	0
Kiinteistökehitys	15.998	32.156	15.998	32.156
Yhteensä	388.352	204.896	388.352	204.896
Liikevaihto markkina-alueittain				
Kotimaa	2.825.111	2.337.888	2.782.389	2.268.369
Venäjä	78.130	147.419	0	0
Muut maat	257	2.449	0	0
./.. konsernin sisäinen	-29.932	-41.346	0	0
Liikevaihto yhteensä	2.873.566	2.446.410	2.782.389	2.268.369
Tilinpäätöshetkellä luovuttamattomien projektien osuus liikevaihdosta				
	1.021.089	922.239	906.002	872.521
1.2. Liiketoiminnan muut tuotot				
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	5.955	1.425	6.650	686
Palvelutuotot	4.723	6.988	2.924	5.210
Muut	27	183	27	0
./.. konsernin sisäinen	-2.053	-2.178	0	0
Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä	8.652	6.418	9.601	5.896
1.3. Materiaalit ja palvelut				
Aineet, tarvikkeet ja tavarat:				
Ostot tilikauden aikana	470.523	491.632	431.532	416.237
Varastojen muutos (lis./väh.+)	-170.943	-155.614	-171.748	-155.791
	299.580	336.018	259.784	260.446
Ulkopuoliset palvelut	1.249.404	1.152.026	1.252.761	1.108.666
Materiaalit ja palvelut yhteensä	1.548.984	1.488.044	1.512.545	1.369.112

	(1.000 mk)		Emoyhtiö	
	Konserni 1.1.-31.12.1999	1.1.-31.12.1998	1.1.-31.12.1999	1.1.-31.12.1998
1.4. Henkilöstökulut ja henkilökunnan lukumäärä				
Henkilöstökulut:				
Palkat ja palkkiot	330.573	294.332	299.249	256.279
Eläkekulut	58.694	52.679	52.923	45.614
Muut henkilösivukulut	42.095	37.521	38.757	34.317
Yhteensä	431.362	384.532	390.929	336.210
Johdon palkat ja palkkiot:				
Toimitusjohtajat	3.780	2.878	2.707	1.966
Hallituksen jäsenet	90	30	90	30
NCC Finland Oy:n työsuhteessa olevien hallituksen jäsenten eläkeiäksi on sovittu 60 vuotta. NCC AB:n toteuttaman optio-ohjelman kustannusten kattamiseksi on varattu sosiaalikulukustannuksineen 1.823 tmk. Optio-ohjelmaan kuuluu kymmenen NCC Finlandin johdon edustajaa.				
Henkilöstön lukumäärä tilikaudella keskimäärin:				
- toimihenkilöitä	888	753	715	614
- työntekijöitä	1.178	1.221	1.111	999
Yhteensä	2.066	1.974	1.826	1.613
Henkilöstön lukumäärä tilikauden lopussa:				
- toimihenkilöitä	915	801	754	653
- työntekijöitä	1.223	1.147	1.200	1.017
Yhteensä	2.138	1.948	1.954	1.670
1.5. Poistot ja arvonalentumiset				
Aineettomat oikeudet	858	888	526	393
Liikearvo	5.000	5.000	4.500	4.500
Konserniliikearvo	626	673		
Muut pitkävaikutteiset menot	222	195	28	5
Rakennukset ja rakennelmat	180	52	180	52
Koneet ja kalusto	16.735	13.923	14.641	11.917
Yhteensä	23.621	20.731	19.875	16.867
1.6. Liiketoiminnan muut kulut				
Tontti- ja osakekantahankinnat ja merkinnät	595.265	371.910	595.265	371.910
Vuokrat	14.819	19.370	10.728	9.622
Vapaaehtoiset henkilöstökulut	10.957	8.169	9.626	7.473
Ulkopuoliset hallintopalvelut	6.724	5.447	7.719	8.168
Muut konttori- ja hallintokulut	30.921	23.861	27.726	20.181
Muut rakentamiskulut	122.596	110.384	99.605	93.420
Muut liiketoiminnan kulut	17.068	12.351	16.223	20.312
Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	798.350	551.492	766.892	531.086

	(1.000 mk)			
	Konserni		Emoyhtiö	
	1.1.-31.12.1999	1.1.-31.12.1998	1.1.-31.12.1999	1.1.-31.12.1998
1.7. Rahoitustuotot ja -kulut				
Osinkotuotot				
Saman konsernin yrityksiltä	0	0	0	1.721
Muilta	16	7	16	7
	16	7	16	1.728
Tuotot pysyvien vastaavien sijoituksista yhteensä	16	7	16	1.728
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Saman konsernin yrityksiltä	156	362	2.504	878
Muilta	896	1.163	560	476
	1.052	1.525	3.064	1.354
Korkotuotot pysyvien vastaavien sijoituksista ja muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä	1.068	1.532	3.080	3.082
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Saman konsernin yrityksiltä	8.327	4.346	8.317	4.391
Muilta	144	831	90	208
	8.471	5.177	8.407	4.599
Kurssivoitot				
Laskennalliset kurssivoitot	13.848	7.271	124	262
Realisoituneet kurssivoitot	3.615	2.928	0	0
	17.463	10.199	124	262
Kurssitappiot				
Laskennalliset kurssitappiot	5.149	5.800	74	59
Realisoituneet kurssitappiot	9.445	5.242	0	1
	14.594	11.042	74	60
Kurssierot netto	2.869	-843	50	202
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-4.534	-4.488	-5.277	-1.315
1.8. Satunnaiset erät				
Saatu konserniavustus			1.318	0
Annettu konserniavustus			25.310	9.900
Satunnaiset erät yhteensä			-23.992	-9.900
1.9. Tilinpäätössiirrot				
Suunnitelman mukaisten ja verotuksessa tehtyjen poistojen erotus			3.022	5.411
			3.022	5.411
1.10. Välittömät verot				
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta				
- tilikaudelta	25.713	4.195	25.686	4.681
- aikaisemmilta tilikausilta	6	55	6	-4
Laskennallisen verovelan muutos	-2.580	1.511	0	0
Välittömät verot yhteensä	23.139	5.761	25.692	4.677

(1.000 mk)

2.1. PYSYVÄT VASTAAVAT/KONSERNI
2.1.1. Aineettomat hyödykkeet

	Aineettomat oikeudet	Liikearvo	Konserni- liikearvo	Muut pitkävai- kutteiset menot	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	8.256	55.000	3.660	2.341	69.257
Lisäykset 1.1.-31.12.	971	0	0	136	1.107
Vähennykset 1.1.-31.12.	-16	0	0	0	-16
Hankintameno 31.12.	9.211	55.000	3.660	2.477	70.348
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	6.632	20.000	1.732	2.114	30.478
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	-11	0	0	0	-11
Tilikauden poisto	858	5.000	673	221	6.752
Kertyneet poistot 31.12.	7.479	25.000	2.405	2.335	37.219
Kirjanpitoarvo 31.12.	1.732	30.000	1.255	142	33.129

2.1.2. Aineelliset hyödykkeet

	Maa- ja vesi- alueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	741	1.501	118.143	71	120.456
Lisäykset 1.1.-31.12.	46	357	31.026	500	31.929
Vähennykset 1.1.-31.12.	0	0	-3.486	0	-3.486
Hankintameno 31.12.	787	1.858	145.683	571	148.899
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	0	52	58.716	0	58.768
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	0	-2.114	0	-2.114
Tilikauden poisto	0	180	16.735	0	16.915
Kertyneet poistot 31.12.	0	232	73.337	0	73.569
Kirjanpitoarvo 31.12.	787	1.626	72.346	571	75.330

Konsernireservi

Hankintameno 1.1.	269
Lisäykset 1.1.-31.12.	47
Hankintameno 31.12.	316
Kertyneet tuloutukset	-316
Kirjanpitoarvo 31.12.	0

(1.000 mk)

2.1.3. Sijoitukset
Osakkeet saman konsernin yrityksissä

	Konserni 1.1.-31.12.1999	1.1.-31.12.1998	Emoyhtiö 1.1.-31.12.1999	1.1.-31.12.1998
Hankintameno 1.1.			4.445	4.445
Lisäykset 1.1.-31.12.			0	0
Vähennykset 1.1.-31.12.			-508	0
Hankintameno 31.12.			3.937	4.445

Osakkeet osakkuusyrietyksissä

Hankintameno 1.1.	23	23	0	0
Lisäykset 1.1.-31.12.	2.081	0	2.081	0
Vähennykset 1.1.-31.12.	0	0	0	0
Hankintameno 31.12.	2.104	23	2.081	0

	(1.000 mk)		Emoyhtiö	
	Konserni 1.1.-31.12.1999	1.1.-31.12.1998	1.1.-31.12.1999	1.1.-31.12.1998
Osakkeet ja osuudet muissa yhtiöissä				
Hankintameno 1.1.	3.288	3.288	3.288	3.288
Lisäykset 1.1.-31.12.	658	0	658	0
Vähennykset 1.1.-31.12.	-3	0	-3	0
Hankintameno 31.12.	3.943	3.288	3.943	3.288
Saamiset muilta yhtiöiltä				
Hankintameno 1.1.	100	100	0	0
Lisäykset 1.1.-31.12.	0	0	0	0
Vähennykset 1.1.-31.12.	-100	0	0	0
Hankintameno 31.12.	0	100	0	0
Sijoitukset yhteensä				
	6.047	3.411	9.961	7.733

Emoyhtiön omistamat tytäryhtiöosakkeet	Kpl	Osuus %	Valuutta	Nimellisarvo	Kirjanpito- arvo/FIM
NCC-Puolimatka International Oy, Helsinki 1)	4.085	99,15	FIM	511	1.996
Optiplan Oy, Turku	100	100	FIM	1.000	1.825
PMA-palvelut Oy, Helsinki	100	100	FIM	100	101
Puolimatkan LKV Oy, Vantaa	15	100	FIM	15	15
Tytäryhtiöosakkeet yhteensä					3.937

Emoyhtiön omistamat osakkuusyhtiöosakkeet					
Pääkaupunkiseudun rakennusjäte Oy	10.000	33,33	FIM	2.081	2.081

Tytäryhtiöiden omistamat tytäryhtiöosakkeet					
ZAO Rapko (Rapco Ltd), Moskova, Venäjä	10	100	RUR	100	1
ZAO NCC Projects, Moskova, Venäjä		100	USD	5	22
ZAO NCC Puolimatka, Moskova, Venäjä	100	100	RUR	10	9
NCC-Puolimatka Eesti Oü, Viro	1	100	EEK	40	15
UAB NCC Puolimatka, Liettua	100	100	LTL	10	14
SIA NCC Puolimatka Latvia	100	100	LVL	2	19
UAB Optiplanas, Liettua	400	100	LTL	160	108
AS Optiplan Eesti, Viro	40	100	EEK	200	76
NCC-Puolimatka International Oy, Helsinki 1)	35	0,85	FIM	4	29

1) Konsernin omistusosuus yhteensä 100 %.

Tytäryhtiön omistamat osakkuusyhtiöosakkeet					
KP-Kaupunkiprojektien Kehitys Oy, Helsinki	5	33,30	FIM	15	15
ZAO Eurolog Park Pulkov, Venäjä		29	USD	4	19

Konsernin omistamat muut osakkeet ja osuudet					3.943
---	--	--	--	--	-------

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

	(1.000 mk)			
	Konserni		Emoyhtiö	
	1.1.-31.12.1999	1.1.-31.12.1998	1.1.-31.12.1999	1.1.-31.12.1998
2.2. VAIHTUVAT VASTAAVAT				
2.2.1. Vaihto-omaisuus				
Aineet ja tarvikkeet	0	805	0	0
Keskeneräiset työt	34.746	16.842	34.197	16.791
Valmiit tuotteet	0	3.008	0	0
Tonttiyhtiöt ja maa-alueet	260.586	192.555	260.586	192.555
Rakenteilla olevien yhtiöiden osakkeet	231.006	131.298	231.006	131.298
Valmiiden yhtiöiden osakkeet	15.220	11.455	15.220	11.455
Muu vaihto-omaisuus	256	12	256	12
Vaihto-omaisuus yhteensä	541.814	355.975	541.265	352.111
Valmistusasteen mukainen tuloutus vaikuttaa tase-eriin seuraavasti:				
Vastaavaa				
Keskeneräiset työt	1.026.621	907.890	915.208	854.091
./.. Valmistusasteen mukainen tuloutus	-991.875	-891.048	-881.011	-837.300
Keskeneräiset työt	34.746	16.842	34.197	16.791
Vastattavaa				
Saadut ennakkomaksut	1.185.814	1.034.459	1.070.519	967.632
./.. Valmistusasteen mukainen tuloutus	-1.064.697	-957.246	-953.195	-901.041
Saadut ennakkomaksut	121.117	77.213	117.324	66.591
Saamiset ja velat asunto- ja kiinteistöyhtiöille				
Lyhytaikaiset				
Myyntisaamiset	14.426	92	14.426	92
Lainasaamiset	60.078	51.503	60.078	51.503
Rakennusrahastovelat	149.609	165.800	149.609	165.800
2.2.2. Pitkäaikaiset saamiset				
Muut saamiset	850	0	850	0
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	850	0	850	0
2.2.3. Lyhytaikaiset saamiset				
Myyntisaamiset	243.708	216.540	223.379	193.802
Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä				
Myyntisaamiset	95	0	1.131	1.103
Lainasaamiset	0	0	73.550	36.293
Siirtosaamiset	0	880	2.332	782
	95	880	77.013	38.178
Lainasaamiset	60.728	51.694	60.729	51.630
Muut saamiset	1.700	0	1.700	0
Siirtosaamiset	39.320	49.924	35.126	30.708
	101.748	101.618	97.555	82.338
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	345.551	319.038	397.947	314.318

	(1.000 mk)			
	Konserni	Emoyhtiö		
	1.1.-31.12.1999	1.1.-31.12.1998	1.1.-31.12.1999	1.1.-31.12.1998
Siirtosaamisiin sisältyvät olennaiset erät				
Arvonlisäverot	4.858	8.569	4.295	7.839
Luovutettujen projektien laskuttamaton osuus	12.993	22.651	12.992	9.198
Henkilöstökulut	689	219	380	49
Konserniavustus	0	0	1.318	0
Muut siirtosaamiset	20.780	19.365	18.473	14.404
Siirtosaamiset yhteensä	39.320	50.804	37.458	31.490
2.3. Oma pääoma				
Osakepääoma				
Osakepääoma 1.1.	24.660	24.660	24.660	24.660
Uusmerkintä	4.800	0	4.800	0
Osakepääoma 31.12.	29.460	24.660	29.460	24.660
Ylikurssirahasto				
Ylikurssirahasto 1.1.	99.735	99.735	99.735	99.735
Uusmerkinnän ylikurssi	60.200	0	60.200	0
Ylikurssirahasto 31.12.	159.935	99.735	159.935	99.735
Kertyneet voittovarot				
Kertyneet voittovarot 1.1.	23.877	17.207	18.954	11.002
Kertyneet voittovarot 31.12.	23.877	17.207	18.954	11.002
Tilikauden tulos	67.123	6.670	61.172	7.952
Oma pääoma yhteensä 31.12.	280.395	148.272	269.521	143.349
Voitonjakokelpoinen oma pääoma				
Kertyneet voittovarot	23.877	17.207	18.954	11.002
Tilikauden voitto	67.123	6.670	61.172	7.952
Kertyneestä poistoerosta omaan pääomaan merkitty osuus	-11.069	-9.371		
Yhteensä	79.931	14.506	80.126	18.954
2.4. Tilinpäätössiirtojen kertymä				
Kertyneet poistoerot				
Rakennukset ja rakennelmat				
Poistoero 1.1.			53	0
Lisäys/ vähennys			-57	53
Poistoero 31.12.			-4	53
Koneet ja kalusto				
Poistoero 1.1.			12.516	7.158
Lisäys/ vähennys			3.080	5.358
Poistoero 31.12.			15.596	12.516
Kertynyt poistoero yhteensä				
Poistoero 1.1.			12.569	7.158
Lisäys/ vähennys			3.022	5.411
Poistoero 31.12.			15.591	12.569

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

	(1.000 mk)			
	Konserni		Emoyhtiö	
	1.1.-31.12.1999	1.1.-31.12.1998	1.1.-31.12.1999	1.1.-31.12.1998
Tilinpäätössiirtojen kertymän jako verovelkaan ja omaan pääomaan				
Poistoero erillisyhtiöiden tilinpäätöksissä	15.591	13.016		
Laskennallinen verovelka	-4.522	-3.645		
Oman pääoman osuus	11.069	9.371		
2.5. Pakolliset varaukset				
Takuuvaraus	11.986	7.596	11.936	7.446
Urakatappiovaraus	2.167	262	2.167	262
Vuokravastuuvaraus	200	974	200	974
Muut pakolliset varaukset	4.690	4.339	4.477	4.097
Yhteensä	19.043	13.171	18.780	12.779
2.6. VIERAS PÄÄOMA				
2.6.1. Laskennalliset verovelat ja -saamiset				
Laskennalliset verosaamiset				
Jaksotuseroista	3.456	0		
	3.456	0		
Laskennalliset verovelat				
Tilinpäätössiirroista	4.522	3.645		
	4.522	3.645		
Konsernin vuoden 1998 taseessa on esitetty vain tilinpäätössiirtoihin sisältyvät laskennalliset verovelat.				
2.6.2. Pitkäaikainen vieras pääoma				
Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille				
Muut velat	59.457	0	59.457	0
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	59.457	0	59.457	0
2.6.3. Lyhytaikainen vieras pääoma				
Lainat rahoituslaitoksilta	0	5.096	0	0
Eläkelainat	42	45	42	45
Saadut ennakot	121.117	77.213	117.324	66.591
Ostovelat	65.155	109.372	63.399	104.204
Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille				
Ostovelat	103	706	2.981	4.776
Muut velat	219.457	145.000	219.457	145.000
Siirtovelat	2.486	314	37.686	10.201
	222.046	146.020	260.124	159.977
Rakennusrahastovelat	149.609	165.800	149.609	165.800
Muut velat	38.742	31.090	36.835	28.909
Siirtovelat	147.037	135.159	137.217	112.408
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	743.748	669.795	764.550	637.934

	(1.000 mk)			
	Konserni	Emoyhtiö		
	1.1.-31.12.1999	1.1.-31.12.1998	1.1.-31.12.1999	1.1.-31.12.1998
Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät				
Arvonlisä- ja tuloverot	30.023	12.853	29.570	12.473
Luovutettujen projektien jälkityövaraus	42.829	33.708	40.319	20.238
Henkilöstökulut	62.345	51.729	58.034	45.558
Konserniavustus	0	0	35.210	9.900
Muut siirtovelat	14.326	37.183	11.770	34.440
Siirtovelat yhteensä	149.523	135.473	174.903	122.609
2.6.4. Korollinen vieras pääoma				
Lyhytaikainen	219.499	150.141	219.499	145.045
Pitkäaikainen	59.457	0	59.457	0
Yhteensä	278.956	150.141	278.956	145.045
2.7. VASTUUSITOUMUKSET				
Lainat	42	45	42	45
Vakuudet omista sitoumuksista				
Annetut kiinnitykset	0	19.800	0	19.800
Annetut pantit	67	20	67	20
	67	19.820	67	19.820
Vastasitoumusvastuut				
Omista sitoumuksista	381.265	377.971	354.797	321.485
Tytäryhtiön sitoumuksista			26.468	56.486
	381.265	377.971	381.265	377.971
Emoyhtiö NCC AB:n antamat takaukset	15.000	141.306	0	17.101

Täydelliset tilinpäätöstiedot sisältyvät yhtiössä laadittuun viralliseen tasekirjaan.

HALLITUKSEN ESITYS VOITTOA/TAPPIOTA KOSKEVIKSI TOIMENPITEIKSI

Emoyhtiön jakokelpoinen oma pääoma on 80.126.065,00 mk. Konsernin jakokelpoinen oma pääoma on 79.930.742,23 mk, kun konsernin omasta pääomasta on vähennetty poistoerosta omaan pääomaan siirretty osuus.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa ei jaeta ja emoyhtiön tilikauden voitto 61.172.186,70 mk siirretään kertyneisiin voittovaroihin.

Vantaalla 1. päivänä helmikuuta 2000

Lars Wuopio
puheenjohtaja

Kenneth Orrgren

Kai Hietarinta

Magnus Mannesson

Markku Markkola

Matti Haapala
toimitusjohtaja

TILINTARKASTUSMERKINTÄ

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

Vantaalla 17. päivänä helmikuuta 2000

KPMG Wideri Oy Ab

Birger Haglund
KHT

TILINTARKASTUSKERTOMUS

NCC Finland Oy:n osakkeenomistajalle

Olemme tarkastaneet NCC Finland Oy:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilivuodelta 1999. Hallituksen ja toimitusjohtajan laatima tilinpäätös sisältää toimintakertomuksen sekä konsernin ja emoyhtiön tulolaskelman, 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 67.123.199,53 markkaa konsernin osalta ja voittoa 61.172.186,70 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 konsernitilinpäätökseen voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää emoyhtiön hallituksen jäsenille ja

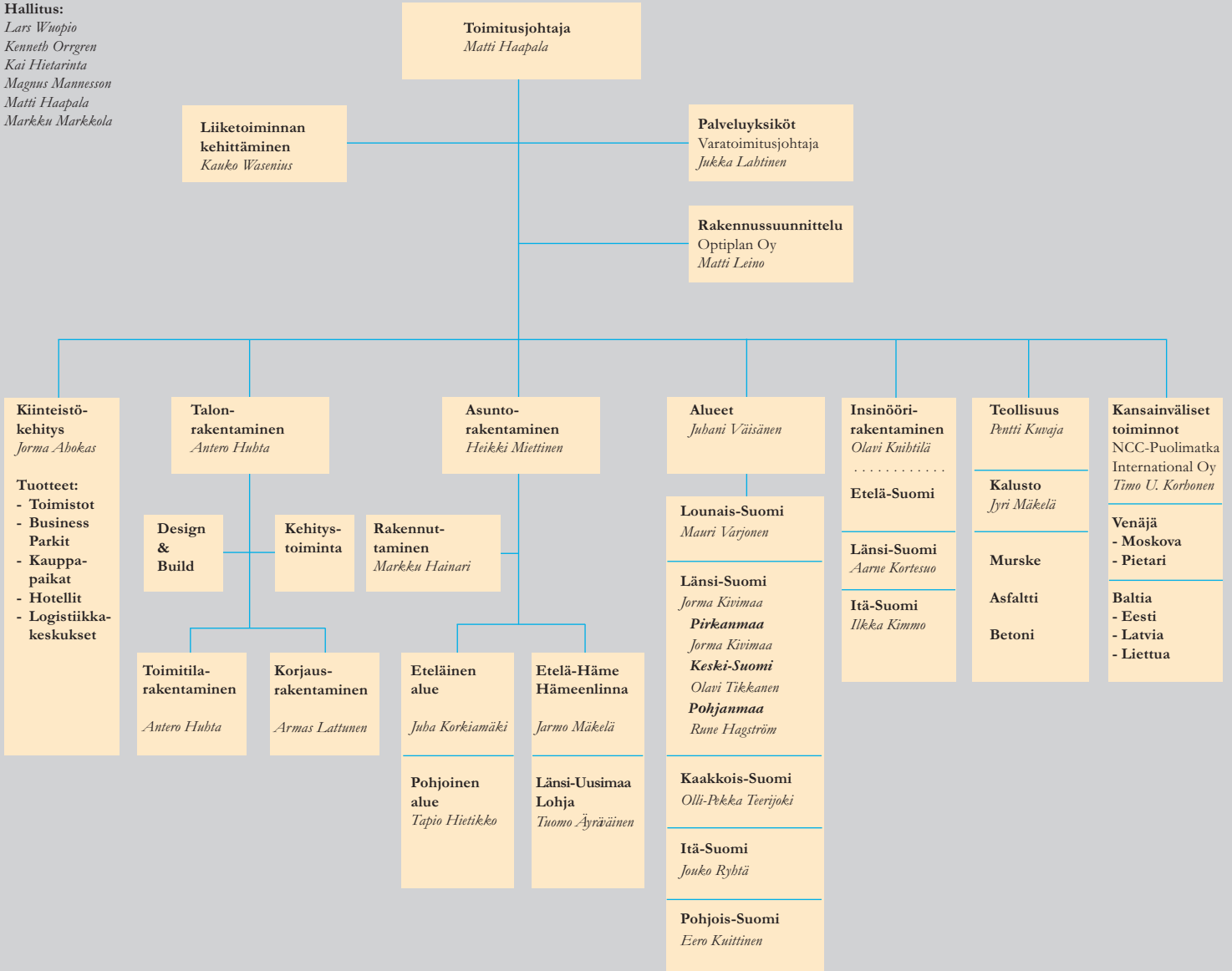
toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilivuodelta. Hallituksen esitys voittovarojen käytämisestä on osakeyhtiölain mukainen.

Vantaalla 17. päivänä helmikuuta 2000

KPMG Wideri Oy Ab

Birger Haglund
KHT

Hallitus:
 Lars Wuopio
 Kenneth Orrgren
 Kai Hietarinta
 Magnus Mannesson
 Matti Haapala
 Markku Markkola



NCC Finland Oy

Pääkonttori
 - Talonrakentaminen
 - Asuntorakentaminen
 - Insinöörirakentaminen
 - Kiinteistökehitys
 - Teollisuus
 - Kansainväliset toiminnot
 - Palveluyksiköt
 - Liiketoiminnan kehittäminen
 Jönsaksentie 4
 01600 Vantaa
 PL 77, 01601 Vantaa
 Puh. (09) 507 51
 Fax (09) 507 5262
 www.ncc.fi

Länsi-Uusimaa

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

Etelä-Häme

Hämeenlinna
 Raatihuoneenkatu 10
 13100 Hämeenlinna
 Puh. (03) 656 0000
 Fax (03) 656 0010

Lounais-Suomi

Turun aluetoimisto
 Kutomonkatu 1
 20100 Turku
 PL 56, 20101 Turku
 Puh. (02) 260 6111
 Fax (02) 231 0666
Porin aluetoimisto
 Itsenäisyydenkatu 42
 28130 Pori
 PL 171, 28101 Pori
 Puh. (02) 641 2800
 Fax (02) 641 2801

Länsi-Suomi

Pirkanmaan alue
 Hatanpään valtatie 26
 33100 Tampere
 PL 64, 33101 Tampere
 Puh. (03) 242 2111
 Fax (03) 242 2257
Keski-Suomen alue
 Kalevankatu 6
 40100 Jyväskylä
 Puh. (014) 334 6200
 Fax (014) 334 6222
Pohjanmaan alue
 - Vaasan aluetoimisto
 Olympiakatu 3 B
 65100 Vaasa
 Puh. (06) 316 5100
 Fax (06) 316 5111
 - Kokkolan toimisto
 Tehtaankatu 8
 67100 Kokkola
 Puh. (06) 832 7500
 Fax (06) 832 7555
 - Seinäjoen toimisto
 Kalevankatu 5
 60100 Seinäjoki
 Puh. (06) 414 4785
 Fax (06) 414 8091

Kaakkois-Suomi

Lahden aluetoimisto
 Hämeenkatu 26 A
 15140 Lahti
 Puh. (03) 817 3111
 Fax (03) 817 3299
Lappeenrannan aluetoimisto
 Brahenkatu 5 D
 53100 Lappeenranta
 Puh. (05) 544 1100
 Fax (05) 544 1110
Kotkan toimisto
 Karjalantie 12
 48600 Karhula
 Puh. (05) 226 7100
 Fax (05) 228 2685

Itä-Suomi

Kuopio aluetoimisto
 PL 2020, 70101 Kuopio
 Tulliportinkatu 33
 70100 Kuopio
 Puh. (017) 287 0900
 Fax (017) 287 0938
Joensuun aluetoimisto
 Penttiläncatu 1 F
 80220 Joensuu
 Puh. (013) 137 911
 Fax (013) 137 920

Pohjois-Suomi

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

Insinöörirakentaminen

Länsi-Suomi
 Iso-Heikkiläntie 13
 20200 Turku
 PL 1, 20201 Turku
 Puh. (02) 260 6111
 Fax (02) 260 6284

Itä-Suomi

Valtakatu 22 A 5
 45100 Kouvola
 Puh. (05) 311 0801
 Fax (05) 311 0802

Teollisuus

Holvastin betoniasema
 Vestonkatu 32, 33730 Tampere
 Puh. (03) 3137 0120
 Fax (03) 3137 0121

Myllypuron betoniasema

Teollisuustie 21, 33330 Tampere
 Puh. (03) 3137 0080
 Fax (03) 3137 0081

NCC-Puolimatka

International Oy
Moskovan toimisto
 Ul. Giljarovskogo 4
 129090 Moscow, Russia
 Puh. +7-095-2074 203
 Puh. +7-095-2078 209
 Fax +7-095-2086 303
Pietarin toimisto
 Ul. Shpalernaya 36
 191 123 St Petersburg, Russia
 Puh. +7-812-279 9329
 Fax +7-812-329 9223
Tallinnan toimisto
 NCC-Puolimatka Eesti Oü
 Rüütli 16/18, Tallinn 10130, Estonia
 Puh. +372-641 8108
 Fax +372-631 3404
Riikan toimisto
 NCC Konstrukcija SIA
 Ūnijas 11 a, Riga 1039, Latvija
 Puh. +371-256 7841
 Fax +371-256 7486

Optiplan Oy

Kutomonkatu 1
 20100 Turku
 Puh. (02) 260 6222
 Fax (02) 231 0111
Vantaan toimisto
 Ojahaanrinne 4
 01600 Vantaa
 Puh. (09) 507 561
 Fax (09) 507 5392
UAB Optiplanas
 Nemuno st. 31
 3000 Kaunas, Lithuania
 Puh. +370-7-228 243
 Fax +370-7-225 467

NCC Telecom Finland

Jönsaksentie 4, 01600 Vantaa
 PL 77, 01601 Vantaa
 Puh. (09) 507 51
 Fax (09) 507 5528

NCC AB

S-170 80 Solna
 Käyntiosoite: Vallgatan 3
 Puh. +46-8-655 20 00
 Fax +46-8-85 77 75
 www.ncc.se

