

## SISÄLTÖ

NCC Finland Oy lyhyesti .....	4
NCC lyhyesti .....	5
Hallitus, yhtiöjohto ja tilintarkastajat .....	6
Toimitusjohtajan katsaus .....	7
Kehittyvä NCC .....	8
Toimialakatsaukset .....	10
Kiinteistökehitys .....	11
Asuntorakentaminen .....	12
Rakentaminen .....	13
- Talonrakentaminen .....	13
- Aluerakentaminen .....	14
- Insinöörirakentaminen .....	17
- Kansainvälinen toiminta .....	18
- Rakennussuunnittelu .....	18
Teollisuus .....	19
Telecom .....	19
Palveluyksiköt .....	20
Liiketoiminnan kehittäminen .....	20
Toimintakertomus 1.1. – 31.12.2000 ....	21
- Tuloslaskelmat .....	23
- Taseet .....	24
- Rahoituslaskelmat .....	25
Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet .....	26
Tilinpäätöksen liitetiedot .....	27
Hallituksen esitys voittoa/tappiolta koskeviksi toimenpiteiksi .....	37
Tilintarkastusmerkintä .....	37
Tilintarkastuskertomus .....	37
Organisaatio .....	38
Yhteystiedot .....	39

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

*Kotisivuosoite:  
www.ncc.fi*

*Tälle paperille on myönnetty yhteispohjois-  
maisen Joutsen-ympäristömerkin käyttö-  
oikeus.*

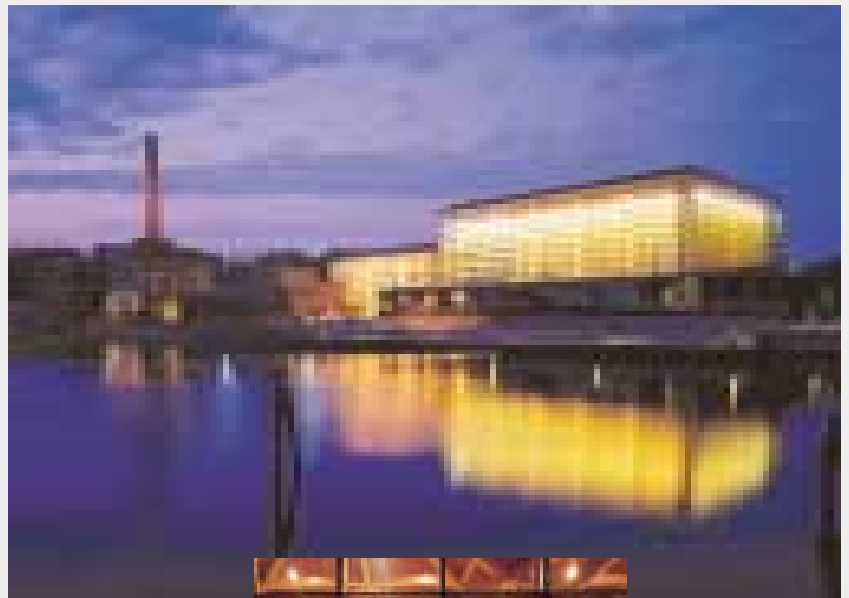
*NCC Finland Oy, viestintä ja talous-  
palvelut.  
Paino: Erweko Painotuote Oy, 2001.*

*Kansikuva:  
Labden Sibeliustalo soi kuin viulu.*

*Vuoden 2000  
paras insinöörityö*



*Sibeliustalo – viime vuosisadan suurin julkinen puurakennus – valittiin vuoden 2000 parhaaksi rakennusinsinöörityöksi. Musiikki-ihmisiä maailmanlaajuisesti ihastuttanut Sibeliustalo oli vaativa kohde, jossa suurin osa rakenteista oli ainutkertaisia. Käyttäjien ja asiantuntijoiden antama palaute todistaa, että Arkkitehtityöhuone Arto Palo Rossi Tikka Oy:n suunnittelema Sibeliustalo onnistui jopa yli odotusten.*



*Vuoden 2000  
rakennusmestari*



Parhaiden insinööritöiden joukkoon nousi myös Sanomatalo Helsingissä, jonka runkotöistä vastasi NCC.



Vuoden rakennusmestariksi valittiin Kauppakeskus Myllyn työmaapäällikkö Kari Nieminen Turusta. Valinnassa korostettiin hänen organisointikykyään ja itsenäistä johtamistaitoa vaativilla työmailla sekä asiakaspalvelu- ja kommunikointitaitoja.



Vuoden NCC:läinen on henkilö, jonka toiminnasta on tullut erityisen paljon kiitosta ja hyvää asiakaspalautetta. Vuonna 2000 sellaisia henkilöitä olivat vaihteenhoitaja Maija Valme – ”Turun aluetoimiston paras käyntikortti”, kirvesmies Eero Lahtinen – ”mallikelpoinen asiakaspalvelija” sekä vastaava mestari Heikki Haapanen – ”rautainen rakennusalan ammattilainen, joka saa asiat luistamaan.”

*Vuoden 2000  
NCC:läinen*

## **NCC Finland Oy**

*Toimintatavajätös*

*Tuotamme asiakkaillemme heidän laatu- ja tuotto-  
odotuksensa täyttäviä asumiseen, vapaa-aikaan ja työn-  
tekkoon liittyviä tiloja ja palveluja sekä infrastruktuuri-  
rakenteita kilpailukykyisesti ja kannattavasti.*

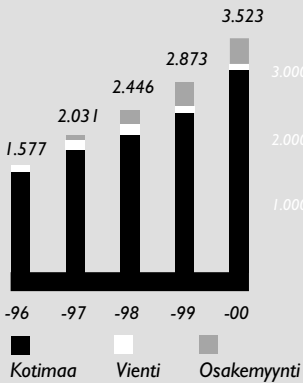
*Visio*

*Olemme toimialamme vahvimpia yrityksiä kannattavuus-  
della, volyyymilla ja uudistumiskyvyllä mitattuna. Tuot-  
teemme ja palvelumme kuuluvat alan parhaimmiston.  
Panostamme ympäristöosaamiseen ja laatuun. Meidät  
koetaan haluttuna työnantajana, joka luo henkilöstöl-  
leen uusia haasteita ja mahdollisuuksia.*

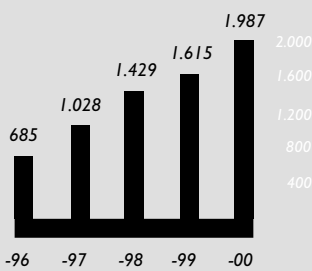


# NCC FINLAND OY LYHYESTI

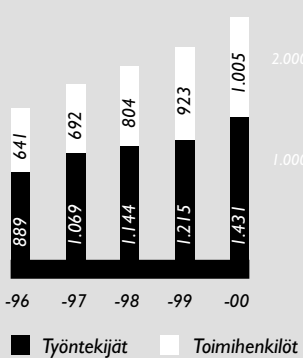
## LIIVEVAIHTO (Mmk)



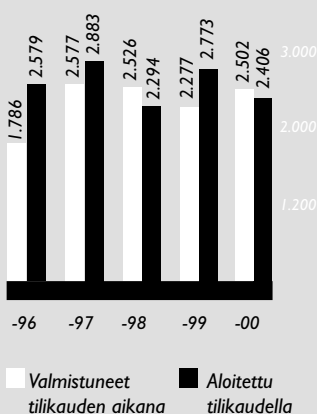
## LASKUTTAMATON TILAUSKANTA (Mmk)



## HENKILÖSTÖ 31.12.



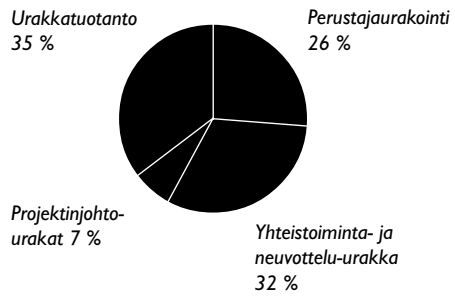
## ASUNTOTUOTANTO (kpl)



## NCC FINLAND OY

NCC Finland Oy:n liikevaihto vuonna 2000 oli 3,5 miljardia markkaa ja henkilöstöä sen palveluksessa oli keskimäärin 2.221 henkeä. Yrityksen markkina-alueita on Suomi, Venäjä ja Baltia. Liiketoiminta-alueita ovat kiinteistökehitys, asuntorakentaminen, talonrakentaminen, insinöörirakentaminen, vieni, teollisuus ja telecom-toiminta. Yrityksen asiakkaita ovat asunnon tarvitsijat, palvelu- ja toimitiloja sekä liike- ja kauppapaikkoja tarvitsevat yritykset ja yhteisöt sekä yhteiskunnan infrastruktuuripalveluja tarvitsevat yritykset ja julkiset tahot.

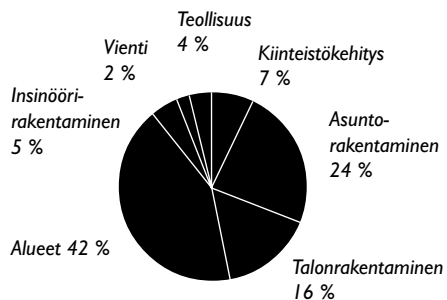
## RAKENTAVIEN YKSIKÖIDEN TOTEUTUSMUODOT



## RAKENTAVIEN TULOSYKSIKÖIDEN LIIVEVAIHTO, TILAUSKANTA JA HENKILÖSTÖ

	Liikevaihto ilman osakemyyntiä (Mmk)	Laskuttamaton tilauskanta	Henkilöstö 31.12.2000
Talonrakentaminen	550	508	241
Asuntorakentaminen	815	508	554
Alueet	1403	788	1051
Insinöörirakentaminen	172	76	88
Vienti	68	107	100
<b>Yhteensä</b>	<b>3020</b>	<b>1987</b>	<b>2034</b>

## LIIVEVAIHDON JAKAUMA



## NCC LYHYESTI

2000 1999 1998 1997 1996

### KONSERNITULOSLASKELMAT (Mmk)

Liikevaihto	3.523	2.873	2.446	2.031	1.577
Liikevoitto	175	95	17	17	10
Nettorahoituskulut	-18	-5	-5	0	1
Tulos ennen varauksia ja veroja	157	90	12	17	11

### KONSERNITASEET (Mmk)

Vastaavaa					
Käyttöomaisuus	316	115	104	96	100
Vaihto-omaisuus	1.115	542	356	191	13
Rahoitusomaisuus	640	450	375	260	268
Vastattavaa					
Oma pääoma	475	280	148	142	131
Pakolliset varaukset	19	19	13	9	10
Vieras pääoma					
Korollinen	649	279	150	63	11
Koroton	928	529	524	333	229
Taseen loppusumma	2.071	1.107	835	547	381

### TUNNUSLUVUT

Oman pääoman tuotto (ROE)	29,1	31,3	4,6	7,9	5,6
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI)	21,3	23,0	7,3	10,7	8,3
Quick ratio	0,5	0,8	0,8	0,9	1,5
Omavaraisuusaste, %	26,7	30,8	23,0	31,2	39,9
Laskuttamaton tilauskanta					
tilikauden lopussa, Mmk	1.986	1.615	1.429	1.028	685
Henkilöstö keskimäärin	2.476	2.066	1.974	1.653	1.456

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

### NCC-KONSERNI

NCC on johtava rakennus- ja kiinteistöyritys Pohjoismaissa ja Itämeren alueella.

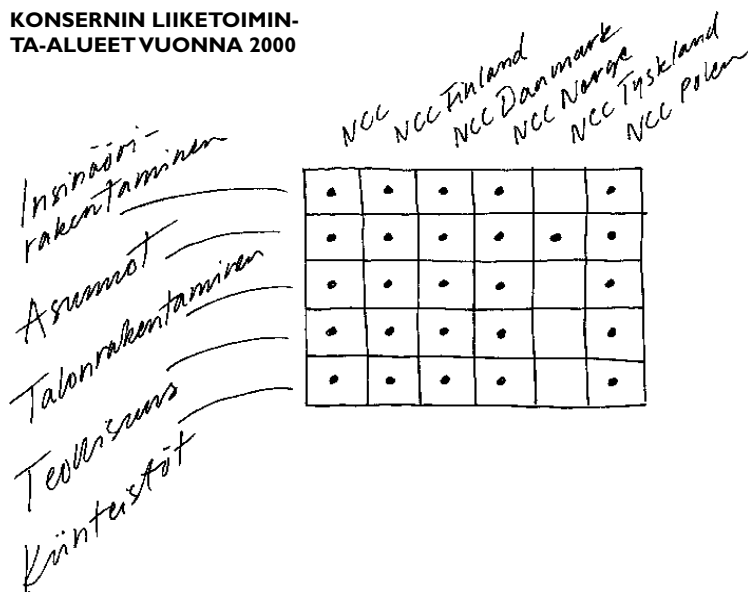
Liikevaihto vuonna 2000 oli noin 39 miljardia Ruotsin kruunua ja henkilöstömäärä oli noin 25.000. Kotimarkkinoiltaan Ruotsissa, Suomessa, Tanskassa, Norjassa ja Puolassa NCC rakentaa mm. teitä, siltoja, teollisuusrakennuksia, asuntoja, toimistorakennuksia ja muita rakennuksia sekä telecom-infrastruktuuria. NCC tuottaa myös rakennusmateriaaleja ja on Pohjoismaiden suurimpia kiviaines-, asfaltti- ja valmisbetonituottajia. Valituilla markkinoilla Pohjoismaiden ulkopuolella NCC osallistuu suuriin, teknisesti vaativiin insi-

nöörirakentamishankkeisiin. NCC on erikoistunut myös kiinteistökehityshankkeisiin kasvupaikkakunnilla erityisesti Itämeren alueella. Saksassa NCC rakentaa asuntoja.

NCC:n visio on olla alansa johtava yritys Pohjoismaissa ja Itämeren alueella kannattavuudella ja markkina-aseamalla mitattuna. Tavoitteena on ottaa johtoasema laadukkaana, ympäristöystävällisenä, tehokkaana ja kehittyvänä yrityksenä, joka koetaan nuoreksi ja jännittävaksi ja jossa innovatiivisuus, osallistuminen ja osaaminen ovat keskeisiä asioita.

NCC AB antaa vuonna 2001 osavuositarkastuksen 9.5., 24.8. ja 2.11.

### KONSERNIN LIIKETOIMINTA-ALUEET VUONNA 2000



## HALLITUS, YHTIÖJOHTO JA TILINTARKASTAJAT

### NCC FINLAND OY:N HALLITUS

1.1. – 31.12.2000  
Lars Wuopio, puheenjohtaja  
Matti Haapala  
Kai Hietarinta  
Magnus Mannesson  
Markku Markkola  
Kenneth Orrgren  
Hallituksen sihteerinä toimi  
Kari Korpela.

### YHTIÖN JOHTO

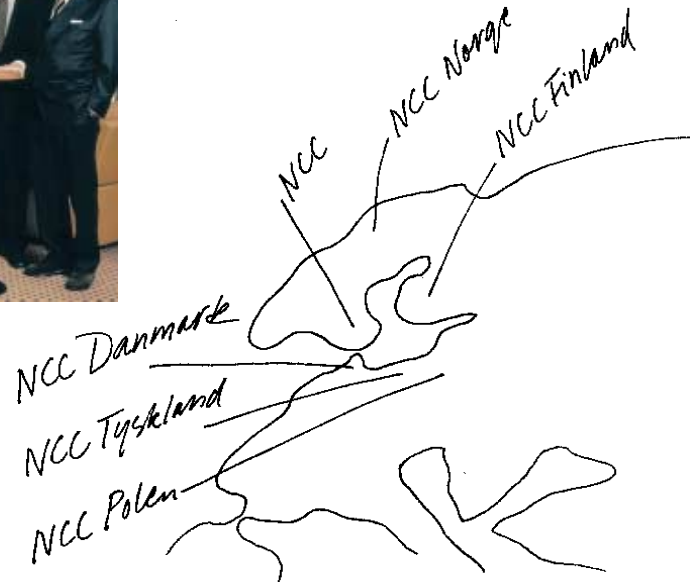
Toimitusjohtaja on diplomi-insinööri, ekonomi Matti Haapala. Varatoimitusjohtaja on talousjohtaja, ekonomi Jukka Lahtinen.

### NCC FINLAND OY:N TILINTARKASTAJAT

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



Hallitus:  
Magnus Mannesson, NCC Fastigheter, (vas.), Kenneth Orrgren, NCC Hus, Markku Markkola, Matti Haapala, Lars Wuopio, NCC Anläggning ja Kai Hietarinta.



Johtoryhmä:  
Eturivi vas. Juhani Väisänen, aluerakentaminen, Jukka Lahtinen, palveluyksiköt, Matti Haapala, Pentti Kuvaja, teollisuus ja Timo U. Korhonen, vienti.  
Takarivi vas. Timo Toivanen, Telecom, Ritva Norrgrann, viestintä, Olavi Knihtilä, insinöörirakentaminen, Kauko Wasenius, talonrakentaminen, Mika Soini, liiketoiminnan kehittäminen, Heikki Miettinen, asuntorakentaminen ja Jorma Ahokas, kiinteistökehitys.



NCC Finland-konsernin liikevaihto vuonna 2000 oli 3,5 miljardia markkaa, mikä on 20 prosenttia enemmän kuin edellisenä vuonna. Tulos nousi 157 miljoonaan markkaan, kasvaen 74 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna. Hyvään tuloskehitykseen antoi perustan suhdanteiden lisäksi vahvistunut joukkueen hyvä peruskunto. Kotimaan asunto- ja talonrakennustoiminnan tilauskanta oli tyydyttävällä tasolla koko vuoden, mikä mahdollisti tasaisen, kannattavan toiminnan. Kiinteistökehityksellä oli vireillä ja rakenteilla runsaasti hankkeita Business Park -tuotekonseptilla. Merkittäviä päänavauksia olivat Vantaan Airport Cityyn ja Helsingin Herttoniemeen aloitetut Business Parkit, jotka kummatkin toimivat vetureina alueiden kehittämiseksi. Myös yrityspuistojen laajeneminen muualle Suomeen, ensin Tampereelle ja Ouluun, on osoitus tuotteen vetovoimasta. Asuntorakentamisen tulosta rasitti loppusyksystä asunokaupan hiljentyminen ja myyntiaikojen pidentyminen. Pääkaupunkiseudulla toimitilarakentaminen oli kannattavaa, mutta korjausrakentamisessa jäätin tavoitteista jonkin verran jälkeen. Aluerakentamisen tulos oli vain tyydyttävä, johtuen Kaakkois-Suomen tappiollisesta tuloksesta. Hyvään tulokseen ylsivät mm. Lounais- ja Pohjois-Suomen aluetoimistot. Insinöörirakentamisen markkinatilanne oli heikko. Kannattavuuden palauttamiseksi ja toiminnan kehittämiseksi on käynnistetty kehitysohjelma. Viennissä oli ilahduttavaa kannattavan kasvu-uran löytyminen, jota tuki erityisesti onnis-

tunut etabloituminen kaikkiin Baltian maihin. Teollisuudessa toimintaa laajennettiin yritysostoin ja investoinnein niin, että tulevana vuosina sillä on voimaa kasvaa rakentamisen ohella tukijalaksi.

NCC-konserni laajensi markkina-alueitaan ostamalla norjalaisen Rieber & Sonsin Roads-toimialan. Sen ansiosta NCC nousee johtavaksi asfaltti- ja kiviainetuottajaksi Pohjoismaissa. Suomessa toimialajärjestely merkitsi laajentumista asfalttitoimintaan Interasfaltti Oy:n kautta. Kasvavaa alaa edustaa Telecom, joka organisoitiin omaksi toimialakseen vuoden 2001 alusta. Se keskittyy telekommunikaation verkkojen, mastojen ja tukiasemien urakointiin. Kiinteistökehitys ja vapaarahoitteinen asuntorakentaminen edellyttävät hyvää tonttikantaa, jota kartutettiin ostamalla mm. Tammiston alue Vantaalla sekä Ymerstan ja uuden Olari-Matinkylän alueet Espoossa. Kartanonkosken puutarhakaupungin rakentaminen käynnistettiin syksyllä 2000. NCC:n asuntotuotetta kehitettiin asiakaslähtöisesti. Tarjoamme asunon ostajillemme mm. nopeita tietoliikenneyhteyksiä ja terveellisiä ja turvallisia tuoteratkaisuja. Vanhenevalle väelle tarjoamme ns. senioritaloja, joissa ikäihmiset voivat elää itsenäisesti pitkään.

Yrityksemme kyvykkyysstrategian mukaisesti organisaatiota ja yrityskulttuurin muokasta toimintatapaa vahvistettiin koulutuksella ja rekrytoineilla. Toiminnassa haettiin vahvaa pohjoismaista syner-

giaa, mikä näkyy mm. yhteis-pohjoismaisena hankintapolitiikkana.

Vuoden 2001 odotukset ovat rakentamisen kannalta hyvät. Korkeiden odotetaan laskevan ja Euroopan talouskasvun olevan kohtuullisen vahvaa, mikä antaa vetoa myös Suomen talouden suotuisalle kehitymiselle. Taloudellisen tilanteen odotetaan paranevan myös Venäjällä ja Baltiassa.

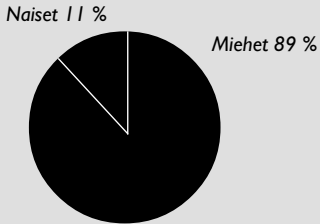
Talouden tasaantuminen hiljensi syksyllä asunokauppaa, mikä heijastui myös asuntojen aloituksiin. Kasvukeskoksissa on selkeä asuntojen ja toimitilojen tarve, joten epävarmuuteen liittyvä kysynnän hiljeneminen patouttaa uudisrakentamista ja johtaa hintojen ja vuokrien nousuun painetta.

Haluan kiittää NCC:n henkilöstöä sekä kaikkia asiakkaitamme, jotka ovat olleet mukana kehittämässä yritystämme ja rakentamassa uutta vuosituhatia.

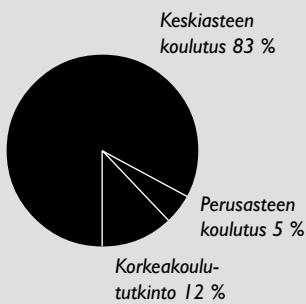


Matti Haapala

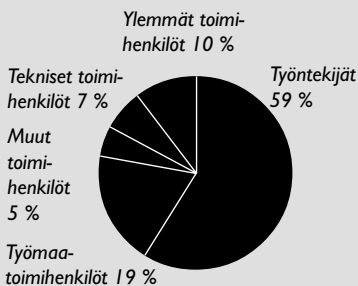
## HENKILÖSTÖN SUKUPUOLIJAKAUMA



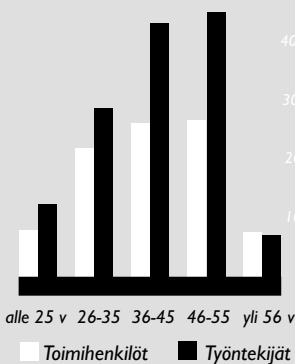
## TOIMIHENKILÖIDEN KOULUTUSJAKAUMA



## AMMATTIRYHMÄT



## HENKILÖSTÖN IKÄJAKAUMA



Toimihenkilöiden ja työntekijöiden keski-ikä on 41,5 vuotta.

NCC Finland tarjoaa asiakkaiden odotusten mukaisia tuotteita ja palveluja kilpailukykyisesti ja kannattavasti. Tämä edellyttää yritykseltämme kykyä kuunnella asiakkaita ja uudistaa toimintatapoja. Toiminnan kehittämisen painopistealueita ovat kokonaisuuksien hallinta, hankinta, laatu, ympäristöosaaminen, kyvykkyyden ja tietotekniikan hyväksikäyttö.

## LIIKETOIMINNAN KEHITTÄMINEN

NCC:n liiketoiminnan kehittämisen tavoitteena on auttaa tulosityksiköitä heidän kehitystyössään sekä työstää erilaisia työkaluja ja mittareita muutosten tueksi. Yksikön vetovastuulla on laatu-, ympäristö- ja hankintatoimen kehittäminen ja koordinointi. Tavoitteena on parantaa toiminnan tasoa sekä saada yrityksessä oleva tieto ja käytännön kokemus kaikkien aktiiviseen käyttöön. Tieto liikkuu synergiaryhmissä niin verkoissa kuin suorissa kontakteissakin. Vuoden aikana tehtiin liiketoimintaprosessin kuvaukset ja rakennettiin Balanced Score Card -mittaristoa. Työmaiden auditointeja kehitettiin

ja työntekijöiden laatukoulutus käynnistettiin.

Ympäristöjärjestelmä määriteltiin ja Itä-Suomen alue valmistelee pilottihankkeena sen sertifiointia. Toimitilarakentamisessa testataan hankkeen ympäristöominaisuuksia NCC:n kehittämällä ekoarviolalla. Se huomioi tuotteen elinkaaren aikaiset kustannukset ja ympäristökuormat. Libri logistiikka -projektissa toteutettiin Vuoden työmaaraadin mielestä ympäristönäkökohdat mallikelpoisesti. Työmaiden jätteiden lajittelua, kierrätystä ja mittaus- ja kierrätystä jatkettiin. Koko konsernissa julkistettiin vaarallisten aineiden luettelo, joita yrityksemme tuotannossa ei jatkossa käytetä.

Laatujärjestelmä kehitettiin entistä selkeämmin laadun, ympäristön ja turvallisuuden kattavaksi toimintajärjestelmäksi, joka siirretään lähiverkkoon sähköisesti käytettäväksi. NCC:n johto osallistui tuotteiden laadun ja viimeistelyn arviointiin ja laatujärjestelmä vietiin entistä vahvemmin työntekijätasolle. Vuosi 2001 julistettiin laadun teemavuodeksi.

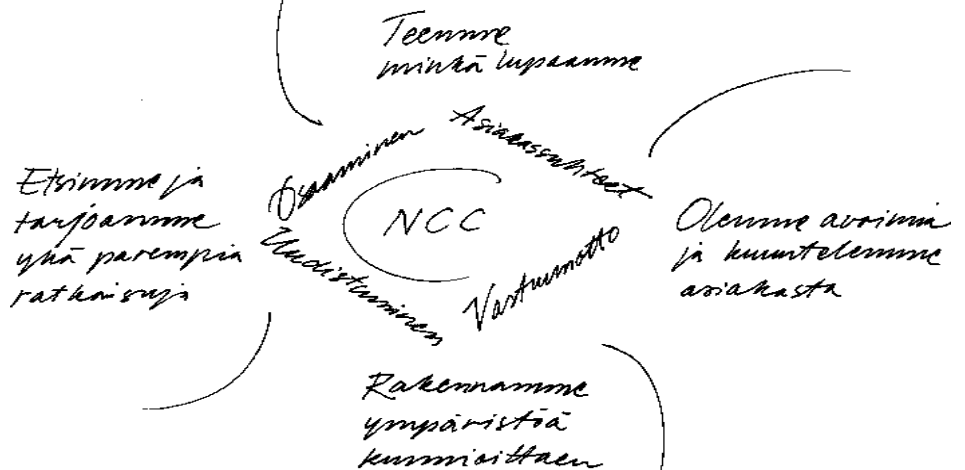
Hankintaan luotiin uusi strategia, jonka toteuttaminen

projektoitiin kahden vuoden Tekesin tukemaksi kehitysprojektiksi. Sortimentikohtaisesti pyritään kehittämään yhteistyötä tärkeimpien avaintoimittajien kanssa. Periaatteena on vähentää toimittajakantaa ja solmia yritystason partneringsopimuksia. Hankinnan työkaluja kehitettiin ja sisäinen lähiverkko Starnet otettiin reaaliaikaiseksi tietopankiksi. Lisäksi vertailtiin eri yritysten hankintatietoja ja luotiin malli suhdanetietouden välittämisestä konsernin sisällä.

## TUOTTEIDEN KEHITTÄMINEN

Yrityksen tuotekonseptien kehittämistä jatkettiin. Kiinteistökehityksen kymmenen vuoden kehitystyön tulos on NCC Business Parks. Tuotteelle tehtiin brand wheel kampanjasuunnitelmineen. Vuoden alussa käynnistävän Business Park Opuksen markkinointi alkoi suoramarkkinointi- ja ilmoituskampanjalla.

Asuntotuotteelle määriteltiin ominaisuudet. Elisan kanssa tehtiin sopimus NCC:n asuntojen varustamisesta huipponopeilla tietoliikenneyhteyk-





## Rakentavasti ajatellen.

**Rakentaminen on tekniikkalaji. Jotta pysyisi kehityksen kärjessä, vanhojen hyvien taitojen lisäksi on hyvä oppia myös uutta. NCC arvostaa opinhaluisia työntekijöitään.**



Kuulumme johtavaan pohjoismaiseen rakennuskonserniin, jolla on yli 25.000 työntekijää. NCC Finland Oy rakentaa Suomessa noin 2500 ammattilaisen voimin.



[www.ncc.fi](http://www.ncc.fi)

*Imago-  
ilmoitus*

sillä. Hengitysliiton kanssa toteutettiin Tuusulaan terve talo, jonka suunnittelussa korostettiin puhtaan sisäilman merkitystä. Vanhenevalle väelle on suunniteltu Senioritalo, jossa ikäihmiset voivat asua pitkään. Toimitilarakentamisessa kehitettiin Eko-konsepti, jota tarjotaan ammattirakennuttajille työkaluksi ympäristöystävällisten toimitalojen suunnittelua varten.

### YRITYSKULTTUURIN KEHITTÄMINEN

NCC:n yrityskulttuuri perustuu vahvoihin arvoihin. Niiden maastouttamiseksi järjestettiin henkilöstölle joukkuepäiviä, joiden aikana kartoitettiin myös yksiköiden menestystekijöitä ja luotiin edellytyksiä paremmalle yhteistoiminnalle. Arvot olivat myös koko henkilöstölle järjestettävien tiedotustilaisuuksien aiheena. Pääkaupun-

kiseudulla tilaisuus järjestettiin elokuussa Linnanmäellä.

Tulosjohtamisjärjestelmä kehityskeskusteluineen ja palkitsemisjärjestelmineen on käytössä. Vuoden aikana aloitettiin myös Vuoden NCC:läisten palkitseminen kunniakirjalla ja 10.000 markan rahasummalla. Henkilöstölehdessä tehtiin lukijatutkimus, jonka perusteella lukijat ovat lehden sisältöön ja ulkonäköön tyytyväisempiä

### Human Kapital Index

	1999	2000
Vastaajat	1290	1375
Sitoutuminen	67	70
Panostus työhön	57	56
Esimiestoiminta	62	63
Tulosohjaus	65	64
Yhteistyö, tuki	56	65
Vaikutusmahdollisuus	56	58
Kehittyminen		58

Taso 40-60 tyydyttävä  
Taso 60-80 hyvä  
Yli 80 erinomainen

kuin vastaavien tutkimuksien henkilöstö keskimäärin. Henkilöstölehti Tähdellinen ilmestyi vuonna 2000 kahdeksan kertaa, minkä lisäksi lähiverkko Starnet toimii reaaliaikaisena uutiskanavana. Työntekijöiden ja toimihenkilöiden yhteisiä asioita hoidettiin valtakunnallisessa YT-neuvottelukunnassa.

**HENKILÖSTÖN KEHITTÄMINEN**

Henkilöstön määrä oli vuoden lopussa 2.436 henkeä, missä on lisäystä yli kaksisataa henkeä verrattuna edelliseen vuoteen. Työmaahenkilöstön osuus tästä oli 82 prosenttia. Vakituiseen työsuhteeseen palkattiin 111 toimihenkilöä, joiden keski-ikä oli 35,5 vuotta. Yhteistyötä korkeakoulujen ja muiden oppilaitosten kanssa kehitettiin määrätietoisesti. Käytännössä tämä merkitsi mm. opinnäytetöiden ja harjoittelumahdollisuuksien lisäämistä sekä opiskelijavierailujen järjestämistä. Harjoittelupaikkoja tarjottiin noin kahdeksallekymmenelle korkeakouluopiskelijalle.

Opinnäytetöitä eri oppilaitoksiin teetettiin lähes kolmekymmentä kappaletta.

Henkilöstön motivaatiota ja yrityksen ilmapiiriä kartoitettiin koko konsernissa käytössä olevan HKI-tutkimuksen (Human Kapital Index) avulla. Vuoden 2000 kyselyssä henkilöstön sitoutumisen taso oli edelliseen vuoteen verrattuna parantunut.

Vuosittain toistettava tutkimus antaa vertailutietoa niin yksiköiden kehitystoimintaan kuin konsernin eri osien keskinäiseen vertailuun. Tulosten perusteella käynnistettiin yksiköissä kehitystoimet, joiden

vaikutuksia voidaan seuraavan vuoden tutkimuksessa mitata. Koulutustoiminnassa käynnistettiin mm. työntekijöiden laatu- ja työeläjävalmennus, työnopastuskoulutus ja hankintahenkilöstön laajamittainen koulutus. Tietoteknisiä valmiuksia parannettiin erilaisilla kursseilla ja kielikoulutusta tarjottiin halukkaalle. Yhteistyötä emoyhtiön NCC Universitetin kanssa kehitettiin edelleen.

Henkilöstön ennalta ehkäisevään kuntoutus- ja tyky-toimintaan panostettiin edelleen. Vuoden 2001 alusta työntekijöille aloitettiin yleislääkärisoinen työterveyshuolto. Harastustoiminta jatkui vilkkaana henkilöstön osallistuessa aktiivisesti lukuisiin liikuntalajeihin.

**TIETOTEKNIIKAN KEHITTÄMINEN**

Yhteistyö IT-asioissa konsernitason kasvoi. Konsernitason sopimuksia hyödynnettiin sekä ohjelmisto- että laitteistohankinnoissa. Suurin yhteinen kehityshanke on ns. Nite-projekti, jossa tehdään yhteinen tietotekniikka-alusta Windows 2000-pohjalle. Osana strategiatyötä pidettiin useita IT-seminaareja, jotka keskittyivät sähköiseen kaupankäyntiin, asiakashallintaan ja rakennuksen tuotemallintamiseen. Tuloksia on voitu hyödyntää koko konsernissa ja yhteistyöhankkeet tulevat jatkossa laajenemaan. Tietotekniikassa keskityttiin työmaayhteyksien parantamiseen, toimintojärjestelmän käytön laajentamiseen ja projektitietopankkiin käytön tehostamiseen.



OPUS Business Park, Hiettoniemi. Toimilöjen vuokraus käynnissä, muutto alkaa kesällä 2002. Söta (09) 5075 440. www.ncc.fi  
NCC Finland on Suomen valtion omistama osakeyhtiö. Kaikilla palveluksilla NCC:llä on, jolle se soveltuu lake Ekinen vakuus.

## KIINTEISTÖ- KEHITYS

Kiinteistökehityksen myyntivolyymi oli 350 miljoonaa markkaa ja sen henkilöstön määrä on 25 henkeä. Johtajana toimii Jorma Ahokas. Kiinteistökehityksen palveluja ovat kiinteistökehitys- ja rakennuttamispalvelut, vuokralaisten hankinta sekä kiinnostavien tuottokehteiden tarjoaminen sijoittaja-asiakkaille. Sen tuotteita ovat NCC Business Parks ja Houses -konseptit, kauppa-

paikat, hotellit ja logistiikkakeskukset.

Tilikauden aikana oli rakenteilla yhdessä Alfred A. Palmbergin kanssa Stella Business Park Espooseen. Arkkitehtinä toimii Optiplan Oy:n Juha-Pekka Rindell. Sen neljäs ja viimeinen vaihe Terra myytiin lokakuussa Tapiola-yhtiöille. Rakenteilla olevan Business House Casan Pohjois-Tapiolassa osti kesäkuussa vakuutusyhtiö Sampo. Vuoden aikana tehtiin myös kaksi alueellista pääavausta. Vantaan Airport Cityn

alueelle käynnistetty ensimmäinen kaupallinen hanke oli NCC:n Plaza Business Park. Sen ensimmäinen vaihe Piano myytiin vuoden lopussa LEL Työeläkekassalle ja toinen vaihe Presto Paperiliitolle tammi-kuussa 2001. Syksyllä 2000 julkaistiin Opus Business Parkin rakentaminen Herttoniemeen, Itä-Helsinkiin. Kauniaisiin on rakenteilla arkkitehti Kai Wartiainen suunnittelema kauppakeskus Grani, joka avataan asiakkaille maaliskuussa 2001.

Yhteistyössä aluetoimistojen kanssa käynnistettiin Dynamo Business Park Tampereelle ja Pilot Business Park Ouluun. Vuoden 2001 alussa NCC sai Helsingin kaupungilta tonttivarauksen toimitalon rakentamista varten. Pääosin yrityksen omaan käyttöön tuleva toimitalo on muuttovalmis vuoden 2003 loppuun mennessä.

Kiinteistökehityksen hankkeet ovat useampia vuosia kestäviä prosesseja. Viiden vuoden kehitystyön jälkeen allekirjoitettiin lopulliset sopimukset Espoon Leppävaaran kauppakeskuksen toteuttamisesta. Sijoittajiksi tulivat Kuntien Eläkevakuutus, LEL Työeläkekassa ja Eläke-Fennia. Kauppakeskuksen pinta-ala on 86.600 kem<sup>2</sup> ja siellä on noin 2.500 autopaikkaa. Sen rakentaminen alkaa yhdessä Skanskan kanssa maaliskuussa 2001. NCC rakentaa Leppävaaraan myös Signaali Business Parkin ja yksittäisiä toimistotaloja.

Falcon Business Parkin rakentaminen käynnistyy Espooseen 1-2 vuoden kuluttua asemakaavan tultua lainvoimaiseksi. Aviata Business Park Vantaalla perustuu elektroniikan tuotekehitykseen ja koevalmis-

tukseen. Sen rakentaminen alkaa vuoden 2001 loppupuolella.

Kiinteistökehityksen tulevaisuuden näkymät ovat tällä hetkellä suotuisat. Pääkaupunkiseudulla on vapaata toimitilaa vähän. Vacancy rate on alle kahden prosentin, kun yritystoiminnan kehittämisen ja laajentumisen kannalta hyvänä tilanteena pidetään neljää, viittä prosenttia. Tarjonta kasvaa nopeasti, koska toimitilaa on runsaasti kehitteillä ja rakenteilla. NCC Business Parks -tuote on kehittynyt kymmenen vuoden aikana kokemuksen ja asiakastarpeiden mukaisesti alansa huipputuotteeksi. Kehitteillä on nyt runsaasti myös kilpailijoiden vastaavia hankkeita. Kiinteistökehitys panostaa myös uusien kauppapaikkojen kehittämiseen.

### Vireillä olevia hankkeita:

- Plaza Business Park, Vantaa
- Projektijohtaja Juhani Ylhäinen
- Opus Business Park, Helsinki
- Projektipäällikkö Pekka Kiuru
- Dynamo Business Park, Tampere
- Projektipäällikkö Juha-Antti Kaivonen
- Kauppakeskus Grani, Kauniaiainen
- Projektipäällikkö Petri Anttalainen
- Signaali Business Park, Espoo, Leppävaara
- Projektijohtaja Jukka Manninen
- Pilot Business Park, Oulu
- Projektipäällikkö Marko Palonen
- Aviata Business Park, Vantaa
- Projektijohtaja Pekka Entelä
- Markkinoinnista ja sen kehittämisestä vastaa markkinointijohtaja Reijo Päärnä.

*NCC Business Parks  
- ilmarituskampanja,  
Kauppalehti, Helsingin Sanomat,  
ammattilehdet*



Oloisesi toimitilat.

NCC Business Parks  
Tilaa Internetille.

### ASUNTO- RAKENTAMINEN

Asuntorakentaminen vastaa asuntokohteiden kehittämistä, rakentamisesta ja myynnistä pääkaupunkiseudulla sekä Lohjan ja Hämeenlinnan alueilla.

Asuntorakentaminen käynnisti kaikkiaan 1.375 asuntoa, joista 448 oli vapaarahoitteisia. Kehitystyön painopisteenä on rivi- ja kerrostalojen tuotteistus, joka jatkuu edelleen. Hengitysliiton kanssa toteutettiin allergiatalo Tuusulaan, jossa panostettiin asunnon puhtaaseen sisäilmaan ja asumishygieneiaan. Elisa Communicationin kanssa tehtiin sopimus, jonka perusteella NCC:n uudet asunnot varustetaan nopein tietoliikenneyhteyksin. Vanhemmille ihmisille on kehitetty Senioritalo-konsepti, joista ensimmäiset käynnistyvät Lohjalle, Hyvinkäälle, Riihimäelle, Toijalaaan, Lappeenrantaan ja Joensuuhun. Tuotantohenkilöstöä koulutettiin vapaarahoitteiseen tuotantoon, muutostyöpalvelun resursseja lisättiin ja sen henkilöstöä koulutettiin asiakaspalvelutehtäviin.

Tontteihin investoitiin vuoden 2000 aikana 189 miljoonaa markkaa. Suurimmat yksittäiset kohteet olivat Kartanonkosken ja Tammiston alueilla Vantaalla sekä Ymmerstan ja uuden Olari-Matinkylän alueilla Espoossa. Vuoden viimeisenä päivänä ostettiin Tammi-stosta maa-alue, johon yhdessä VVO:n kanssa rakennetaan lähes 1.000 asuntoa lähivuosien aikana. Lauttasaareen rakennetaan arkkitehtitoimisto Pekka Helinin suunnittelemat viisi kahdeksankerroksista kerrosta-

loa. Nikkilästä on tehty sopimus Helsingin kaupungin kanssa. Sen perusteella NCC Finland peruskorjaa entisen sairaala-alueen jugendrakennukset asuinkäyttöön. Kartanonkosken markkinointi, myynti ja rakentaminen ovat alkaneet.

Yhteistoimintarakentaminen avainasiakkaiden kanssa jatkui. Espooseen ja Vantaalle saatiin NCC:n omille tonteille käynnistettyä ahtaisiin hintaraameihin soveltuvaa valtion tukemaa asuntotuotantoa. Design & Build -mallilla rakennettiin useita asuntokohteita. Merkittävin oli Sinebryhoffin kortteliin rakennettava Boulevardin Aaria ja Duetto, joissa NCC markkinoi, myy ja rakentaa huoneistot. Pääkaupunkiseudun ja ympäryskuntien asuntorakentamisen tulevaisuuden näkymät ovat hyvät. Asuntojen myyntiajat ovat pidentyneet, mutta asuntopulan ja edelleen jatkuvan muuttoliikkeen myötä alueella on kova tarve niin vapaarahoitteisista kuin vuokra-asunnoistakin. Valtion rahoittamaan tuotantoon soveltuvia ratkaisuja NCC on kehittänyt tonttikohtaisesti. Toiminnan turvaamiseksi on NCC hankkinut tontteja myös pohjoisen radan varrelta, lähinnä Hämeenlinnasta, Hyvinkäältä ja Riihimäeltä.

#### Asuntorakentaminen Heikki Miettinen

	Liike- vaihto	Henkilöstö	Vuonna 2000 aloitetut asunnot	Vapaa- rahoitteisia %	Johto
Asuntorakentaminen Etelä	469	277	689	33	Juha Korkiamäki
Asuntorakentaminen Pohjoinen	197	140	448	33	Kari Kiviluoma
Lohjan alue	110	101	138	25	Tuomo Äyräväinen
Hämeenlinnan alue	38	36	100	41	Jarmo Mäkelä
<i>Yhteensä</i>	<i>815</i>	<i>554</i>	<i>1.375</i>		

Aina aurinkoiset asuntopäivät.

NCC



Tervetuloa!

*Valtakunnallisen  
asuntopäivän  
kampanjamateriaalia*





## RAKENTAMINEN

### Talonrakentaminen

Pääkaupunkiseudun talonrakentamisen johtajana aloitti 1.4.2000 DI Kauko Wasenius. Sen tuloksikköjä ovat toimitilarakentaminen ja korjausrakentaminen. Rakentamispalvelujen kysyntää oli toiminta-alueella runsaasti ja vuoden lopussa oli laskuttamatonta työkantaa 508 miljoonan markan arvosta. Yksiköiden toimintamuotoja ovat kilpailu-urakointi, projektinjohtourakointi, asiakkaan tarpeiden mukaan räätälöidyt tilaratkaisut (Design & Build) sekä NCC:n kiinteistökehityksen hankkeiden toteuttaminen.

Vuoden aikana kehitetty Eko-arvio laskentajärjestelmä saatiin kattavasti käyttöön ja sen esittely avainasiakkaille aloitettiin. Eko-arviolaskenta on markkinoiden ainoa integroitu investointi- ja elinkaarikustannusten arviointimenetelmä, josta uskotaan muodostuvan alan standardi.

Työmaatoiminnassa parannettiin entisestään työmaiden turvallisuuden tasoa, jota mitattiin kattavilla TR-mittauksilla.

Henkilöstön osaamista parannettiin mm. työmaatoimihenkilöiden koulutuksella yhteistyössä Ratekon kanssa. Samoin jatkettiin työntekijöiden

ammattitaidon kohottamista koulutuksella, jonka tuloksena kukin sai ammattipassin. Hankintatoimessa käynnistettiin laaja koulutus- ja kehityshanke, jonka tavoitteina ovat mm. parempi sortimenttiosaaminen ja partnership-toiminnan laajentaminen. Talonrakentamisen toimintajärjestelmä siirrettiin verkkoon, jolloin sen hyödynnettävyys ja ylläpito parantui.

Vuoden työmaakilpailuun osallistunut Libri logistiikka sai erityismaininnan ympäristöasioiden hyvästä hallinnasta.

Toimitilarakentamisen merkittävimpiä asiakkaita on viime vuosina ollut Nokia, jolle on rakennettu useita kohteita pääkaupunkiseudulla. Tilikauden aikana valmistui Nokian Research Centerin toinen vaihe ja Nokia Networksin käyttöön Takomo 1 -toimitalo. Käynnissä oli myös Nokian pääkonttorin laajennushanke Keilalahdessa. Kiinteistökehitykselle on käynnissä useita omaperusteisia NCC Business Parks -hankkeita.

NCC:n korjausrakentamisella on hyviä referenssejä etenkin kulttuurihistoriallisesti vaativien korjauskohteiden rakentamisessa. Tilikauden aikana aloitettiin Kansallisteatterin peruskorjaus, jossa tätä kokemusta hyödynnetään. Tilikauden merkittävimpiä kohteita oli projektinjohtourakkana jo kol-

### Talonrakentaminen

Kauko Wasenius

	Liikevaihto	Henkilöstö	Laskuttamaton tilauskanta	Johto
Toimitilarakentaminen	420	170	483	Antti Toiviainen
Korjausrakentaminen	130	71	25	Armas Lattunen
<b>Yhteensä</b>	<b>550</b>	<b>241</b>	<b>508</b>	

matta vuotta työn alla ollut Keskon pääkonttorin muutostyö ja peruskorjaustyö. Vuoden NCC:läinen Esko Lahtinen palkittiin asiakaspalvelusta ja asiakkaalta paljon kiitosta saanut työkuunta jatkoi peruskorjausta Keskon tuotantolaitoksilla Hakkilassa. Helsingin opetusvirastolle peruskorjattiin vuoden 2000 aikana kolme koulua; Sibeliuslukio, Mellunmäen ala-aste ja Kottby Lågstadieskolan pääsivät muuttamaan uudistettuihin ja asianmukaisiin opetustiloihin. Korjausrakentamisen tulos oli tyydyttävä, mutta ammattitaitoista henkilöstöä olisi riittänyt suurempiinkin työkohteisiin.

### **Merkittävimmät valmistuneet kohteet:**

#### **Pääkaupunkiseutu**

##### **Toimitilarakentaminen:**

Nokia Networks – Takomo 1, Helsinki, 82.600  $\text{m}^3$   
 Nokian tutkimuskeskus NCR II, Helsinki, 40.000  $\text{m}^3$   
 Työterveyslaitos, toimitalo, 45.250  $\text{m}^3$   
 Stella Luna, toimistorakennus, 25.500  $\text{m}^3$   
 Stellan Parkki 2, parkkitalo, 10.060  $\text{m}^3$   
 Kulosaaren Yhteiskoulu, laajennus, Helsinki, 5.655  $\text{m}^3$

##### **Korjausrakentaminen:**

Keskon RaMa-talot, toimistojen peruskorjaus, Hakkila, Vantaa, 8.400  $\text{m}^3$   
 HYKS, Silmä- ja korvasairaala, 1. ja 8. kerroksen peruskorjaus, 4.700  $\text{m}^3$   
 Ateneumin taidemuseon sisäpiha, Helsinki  
 Keskon pääkonttorin perusparannus, Helsinki, n. 48.000  $\text{m}^3$   
 Virastotalo K31, Helsinki, apteekin ja rahatoimiston peruskorjaus, 13.580  $\text{m}^3$   
 Ilmarintie 2, Porvoo, asuintalon julkisivutyö, 10.700  $\text{m}^3$   
 Mellunmäen ala-aste, laajennus- ja muutostyö, 13.000  $\text{m}^3$   
 Kottby Lågstadie, laajennus ja peruskorjaus, Helsinki, 8.800  $\text{m}^3$

Työterveyslaitos, laboratorion korjaus- ja muutostyöt, 1.600  $\text{m}^3$   
 Helsingin yliopisto, Metsätieteidentalo, Viikki, 30.000  $\text{m}^3$

### **Merkittävimmät rakenteilla olevat kohteet:**

#### **Pääkaupunkiseutu**

##### **Toimitilarakentaminen**

Nokian pääkonttorin laajennus, Espoo, 98.100  $\text{m}^3$   
 Stella Terra, Espoo, 44.470  $\text{m}^3$   
 Plaza Piano, Vantaa, 28.000  $\text{m}^3$   
 Plaza Presto, Vantaa, 28.000  $\text{m}^3$   
 Business House Casa, Espoo, 24.600  $\text{m}^3$   
 Libri logistiikkakeskus, Vantaa, 119.800  $\text{m}^3$

Kauppakeskus Grani, Kauniainen, 29.000  $\text{m}^3$   
 Meilahden sairaalan uusi leikkaussii, 36.890  $\text{m}^3$

##### **Korjausrakentaminen**

Kansallisteatteri, peruskorjaus, Helsinki  
 Työterveyslaitos, laboratorion ja toimistotalon peruskorjaustyö, Helsinki  
 Helsingin yliopisto, Mannerheimintie 96, asuintalon peruskorjaus  
 Helsingin seurakuntayhtymä, Korkeavuorenkatu 10, asuintalon peruskorjaus

## Aluerakentaminen

Aluerakentamisen liikevaihto oli 1.403 miljoonaa markkaa ja henkilöstöä sen palveluksessa oli 1.051 henkeä. Markkina-aluetta ovat Lounais-, Kaakkois-, Länsi-, Itä- ja Pohjois-Suomi ja sillä on aluetoimistot yhdellätoista paikkakunnalla. Aluerakentamisen johtajana aloitti 6.3.2000 DI Juhani Väisänen.

Aluerakentamisen toiminta on keskittynyt kasvukeskuksiin, joissa rakentamisen kysyntä on pysynyt hyvänä. Toimitilojen kysyntää ovat lisänneet teknologiakeskukset, jotka ovat mm. yrityshautomotoiminnallaan poikineet toimitilaraiteita. Myös pääkaupunkiseudun asunto- ja työvoimapula pakottavat varsinkin IT-sektorin yrityksiä hakeutumaan muualle Suomeen, edesauttaen näin uusien työpaikkojen syntymistä. Vaikka taloudellinen toimeliaisuus on valtakunnallisesti keskittynyt kasvukeskuksiin, myös maaseudulla on havaittavissa muuttoliike aluekeskuksiin, palvelujen äärelle.

Toimitilakysyntään on vastattu kehittämällä projektinjohdotoimintamallia ja markkinomallilla NCC Business Parks-konseptia myös muualle Suomeen. Ensimmäisenä on käynnistynyt Tampereen Dynamo Business Park ja keväällä 2001 aloitetaan Oulun lentokentän viereen Pilot Business Park. Alueelta on lisäksi hankittu maata teknologiayritysten tuotantotiloja varten. Myös Jyväskylässä on tutkittu mahdollisuuksia käynnistää yrityspuistohanke.

Alueiden johtoryhmätyöskentelyä on vuoden aikana ti-

**Hyvissä merkeissä!**

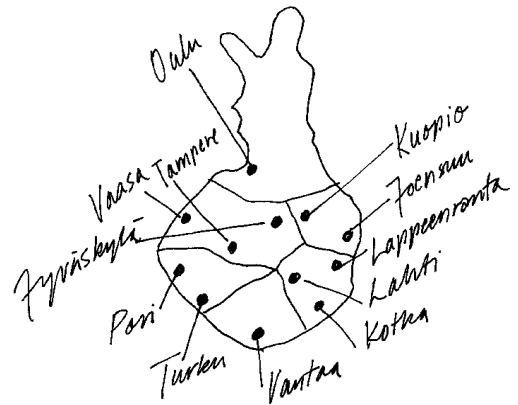
Maaliskuussa Kauniainsissa palvelee Kauppakeskus Grani. Tervetuloa tutuissa, hyvissä merkeissä uuteen taloon. Tilojen vuokrauksesta vastaa NCC Finland Oy, joka on myös rakentanut talon.

Lisätietoja: Petri Anttalainen, [www.ncc.fi](http://www.ncc.fi)

*Kauppakeskus Grani -ennakkoi ilmoitelmia*



Aluejohto:  
Jorma Kivimaa (vas.), Rune Hagström,  
Olli-Pekka Teerijoki, Mauri Varjonen,  
Jouko Ryhtä, Olavi Tikkanen ja Juhani  
Rastas.



#### Aluerakentaminen

Juhani Väisänen

	Liike- vaihto	Henkilöstö	Laskuttamaton tilauskanta	Vuonna 2000 alkaneet asunnot	Vapaa- rahoitteisia %	Johto
Lounais-Suomi	505	301	260	317	52	Mauri Varjonen
Länsi-Suomi	409	388	246	414	66	Jorma Kivimaa
Kaakkois-Suomi	129	115	54	156	34	Antti Inkilä (1.2.2001 alkaen)
Itä-Suomi	112	120	50	115	90	Jouko Ryhtä
Pohjois-Suomi	248	127	178	29	14	Juhani Rastas
<b>Yhteensä</b>	<b>1.403</b>	<b>1.051</b>	<b>788</b>	<b>1.031</b>		

vistetty, tietosynergiaa on kehitetty, yhteiset menestystekijät on määritelty ja asiakashallintaa on parannettu. Hankekehitykseen, suunnittelunohjaukseen ja toiminnan kehitysohjelmaan on lisätty resursseja. Kuopiossa on käynnistetty ympäristöjärjestelmän sertifiointi. Toiminnan turvaamiseksi on hankittu sekä toimitiloille että asuntorakentamiskäyttöön tontteja 61 miljoonan markan arvosta. Rivitalotuotetta on kehitetty aluerakentamisessa myös pienempien paikkakuntien kysyntää vastaavaksi. Aluerakentamisen tulevaisuuden näkymät ovat kasvukeskuksissa hyvät. NCC tunnetaan luotettavana yhteistyökumppanina, jonka yrityskuva on hyvä. NCC on nuorten mie-

lestä kiinnostava työnantaja ja sillä on aluekeskuksissa varmaa työmaasaamista.

Lounais-Suomen aluetoimisto vastaa Varsinais-Suomen, Satakunnan ja Kanta-Hämeen talonrakennustoiminnasta. Vuoden 2000 aikana käynnistyi Lounais-Suomen aluetoimiston historian sekä korkein että suurin hanke. Suurin on projektinjohtourakkana toteutettava Kauppa-keskus Mylly, jonka kokonaisinvestoinnin arvo on yli 400 miljoonaa markkaa. Korkein rakennus on 16-kerroksinen Turun Airistontähti, joka käynnistyi syksyllä. Turun Kauppatorin laidalle rakennetaan Sandrew-Metronome Oy:lle elokuvakeskus, johon tulee yhteensä 9 elokuvaa. Lounais-Suomen aluetoi-

miston toiminnallinen tulos oli erittäin hyvä ja tilikauden lopussa laskuttamaton tilauskanta vastasi tavoitteita. Henkilöstön määrä kasvoi 19 prosentilla. Toimintaa kehitettiin panostamalla työkokonaisuusien hallintaan ja atk-valmiuksien parantamiseen sekä kannustamalla erityisesti tuotantohenkilöstön ammattituntien suorittamista.

Länsi-Suomen aluetoimisto vastaa Pirkanmaan, Pohjanmaan ja Keski-Suomen talonrakennustoiminnasta. Toimipaikat Tampere, Jyväskylä ja Vaasa ovat kaikki korkeakoulu- ja paikkakuntia, joissa taloudellinen kehitys on ollut positiivista. Länsi-Suomen alueella aloitettiin tilikauden aikana yhteensä 276 omaperusteista asuntoa.

Tilikauden aikana panostettiin omaperusteisen ja neuvottelurakentamisen kasvattamiseen. Dynamo Business Parkin rakentaminen Tampereen keskustaan aloitettiin. Myös Hermin alueella jatkui pitkäaikainen toimistorakentaminen. Terahermiaan valmistui noin 700 työpaikkaa Nokian kännykkäkehittäjille. Jyväskylässä valmistui merkittävä teknologiahanke Ohjelmakaari 1. Asuntotuotannon lisäksi valmistui kaksi hanketta pitkäaikaiselle yhteistyökumppanille, Osuuskauppa-Keskimaalle. Pohjanmaan aluetoimisto toimi Vaasassa ensimmäistä vuotta. Toiminta käynnistyi hyvin ja rakenteilla oli mm. Yliopiston tiedekirjasto ja Vaasan vankilan peruskorjaus.

Omaperusteista asuntotuotantoa varten hankittiin erityisesti Vaasasta tonttivarantoa.

Kaakkois-Suomen aluetuotisto vastaa Lahden, Kotkan ja Lappeenrannan alueiden talonrakennustoiminnasta. Yksikön historian suurin rakennuskohde, Sibeliustalo, valmistui keväällä. Sataan vuoteen suurin suomalainen puurakennus sai runsaasti julkisuutta kotimaisissa ja ulkomaisissa tiedotusvälineissä ja valittiin Vuoden rakennusinsinööriksi. Vapaa-rahoinneista asuntotuotantoa rakennettiin Lahden lisäksi myös Kotkaan ja Lappeenrantaan. Vesijärven rantaan, lähelle kaupan ja kulttuurin palveluita, alettiin rakentaa Ankkurin Aution laadukasta asuntokohdetta. Ensimmäinen vaihe valmistui tammikuussa 2001 ja jatkoa seuraa välittömästi. Lappeen-

rannan toimiston henkilöstöä lisättiin ja sen toiminta käynnistyi hyvin. Henkilöstön koulutus sekä laatuajattelun kehittäminen jatkuvat, samoin ympäristöasiat huomioidaan entistä enemmän rakennusprosessissa. 1.2.2001 nimitettiin Kaakkois-Suomen aluejohtajaksi Antti Inkilä, Olli-Pekka Teerijoen keskittyessä alueen kiinteistökehitys- ja neuvotteluhankkeisiin, rakennuttamiseen sekä asuntojen myyntiin ja markkinointiin.

Itä-Suomen aluetuotisto vastaa Kuopion ja Joensuun alueiden rakentamisesta. Tili-kauden aikana aloitettiin omaperusteista asuntotuotantoa Kuopion lisäksi Joensuuhun ja Varkauteen. Kuopion satama-alueen ilmettä on NCC kohentanut jo useita vuosia rakentamalla laadukkaita vapaarahoit-

teisia asuntoja. Itä-Suomi on kokonaisuutena muuttotappio-alueita, mutta kysyntää asuntotuotannolle on aluekeskuksissa. EU:n ykköstukialueen tuen odotetaan tuovan pirstystä myös alueen julkiseen rakentamiseen.

Pohjois-Suomen aluetuotisto vastaa Oulun ja Lapin läänin talonrakennustoiminnasta. Oulun seudulla rakennettiin vuonna 2000 paljon ja tulevaisuus näyttää edelleen hyvältä. Toimitilalle on runsaasti kysyntää paikallisten teknologiayritysten laajentaessa toimintaansa. Tämä on aiheuttanut myös asuntojen tarvetta ihmisten muuttaessa työn perässä Oulun seudulle. Valtaosa rakennetuista toimitiloista tehtiin Oulun Technopolis Oyj:lle. PKC Groupin tuotanto- ja toimitilarakennus herätti erityistä

huomiota lyhyen rakennusai- kansa johdosta. Oulun lentokenttäalueelta hankittiin rakennusoikeutta n. 40.000 kem<sup>2</sup>. Alueelle toteutetaan korkeatasoinen Pilot Business Park, jonka rakentaminen aloitetaan keväällä 2001. Sen lisäksi alueelle voidaan rakentaa teknologiayritysten tuotantotiloja. Rukalta hankittiin sijainniltaan keskeistä lomarakennusoikeutta n. 4.500 kem<sup>2</sup>, jonka rakentaminen alkaa helmikuussa 2001. Lisäksi rakennettiin ja laajennettiin Rukan hotellikapasiteettia. Kellosojan tullin ja raja-asema toteutettiin yhteistyössä NCC International Oy:n kanssa ja se valmistuu tammikuussa 2001. Yksikön työkan- ta oli vuoden lopussa erittäin hyvä, mikä varmistaa Oulun seudun henkilöstölle työn- täyteen vuoden 2001.

*Asuntomarkkinat  
- Helsingin Sanomat ja  
Etelä-Suomen Sanomat*



**Hanki liput aitiopaikalle!**

**Lahden Ankkurin Aitio**  
-aplodien arvoinen

Lahti on nyt lähellä. Asunto Oy Mennuetti valmistuu upealle näköalapaikalle Vesijärven rantaan, uuden Sibeliustalon viereen. Keskusta on noin kilometrin päässä, harrastusmahdollisuudet aivan nurkan takana. Muuttamaan pääset jo ensi tammikuussa.

Rakentaminen, esittely ja myynti:

**NCC**

Hämeenkatu 26 A  
15140 Lahti  
Puh. (03) 817 3111

Rahoitus:  
Merita Pankki Oyj  
Aleksanterinkatu 5  
15110 Lahti





2h+k+sauna	48 m <sup>2</sup>
vh 624.000,-	mh 489.600,-
2h+k+sauna	58 m <sup>2</sup>
vh 713.400,-	mh 551.000,-
3h+k+sauna	70 m <sup>2</sup>
vh 861.000,-	mh 665.000,-
4h+k+sauna	140 m <sup>2</sup>
vh 2.352.000,-	mh 1.960.000,-

www.ncc.fi
Elämäsi tähtihetkiä oman katon alla.

### Merkittävimmät valmistuneet kohteet:

#### Lounais-Suomi

Gigantti, liike- ja varastorakennus, Turku, 21.850 m<sup>3</sup>  
Nokia / Toimisto 99, Salo, 61.900 m<sup>3</sup>  
Forssan Ammatti-instituutti, I-vaihe, 20.140 m<sup>3</sup>  
Salon Ammattikorkeakoulu, 37.900 m<sup>3</sup>  
Aspocomp, tehdaslaajennus, Salo, 23.670 m<sup>3</sup>  
Vanha kirurginen sairaala, peruskorjaus, Turku, 14.550 m<sup>3</sup>  
Turun kaupungin pesula, peruskorjaus, 31.245 m<sup>3</sup>

#### Länsi-Suomi

Pirkanmaa  
Kiinteistö Oy Terahermia, NMP, Tampere, 81.900 m<sup>3</sup>  
Kiinteistö Oy Menotie 1, Perloksen laajennus, Ylöjärvi, 60.972 m<sup>3</sup>  
Ylöjärven terveyskeskuksen peruskorjaus, 3.242 m<sup>3</sup>



### Keski-Suomi

S-Market, Tikkakoski, 7.800 rm<sup>3</sup>  
Ohjelmakaari 1, toimitalo, Jyväskylä,  
35.800 rm<sup>3</sup>  
Kaijanlammen liikennemyymälä,  
Jyväskylä, 7.062 rm<sup>3</sup>

### Pohjanmaa

KOy Välskärinkatu 2, liikerakennus,  
Seinäjoki, 35.720 rm<sup>3</sup>  
Prisma Pietarsaari laajennus,  
6.150 rm<sup>3</sup>  
Citymarket Pietarsaari, laajennus,  
10.300 rm<sup>3</sup>

### Kaakkois-Suomi

Sibeliustalo, Lahti  
Lahden Diakoniasäätö, D-projekti,  
peruskorjaus, 47.200 rm<sup>3</sup>

### Itä-Suomi

Joensuun Oppimiskeskus, laajennus- ja  
muutostyö, 10.100 rm<sup>3</sup>  
Pyhäselän yläasteen laajennus ja pe-  
ruskorjaus, Joensuu,  
Nivala Timber, teollisuushalli,  
Juankoski, 13.200 rm<sup>3</sup>  
Haapaniemenkatu 13 asuin-liikeraken-  
nus Kuopiossa  
As. Oy Sataman Helmi Kuopiossa  
City Marketin paikoitustalo Joensuussa

### Pohjois-Suomi

PKC 2000 toimitalo, Oulu,  
139.970 rm<sup>3</sup>  
Katolinen kirkko, Oulu, 3.500 rm<sup>3</sup>  
Anttilan tavaratalon muutostyöt, Oulu  
Nokian laajennus -99, Oulu,  
39.000 rm<sup>3</sup>  
NMP-talot, Oulu, 18.900 rm<sup>3</sup>  
ABB:n toimitalo, Kempele, 6.325 rm<sup>3</sup>

### Merkeittävimmat rakenteilla olevat kohteet:

### Lounais-Suomi

Nokia Kampa, toimistorakennus, Salo,  
84.400 rm<sup>3</sup>  
Nokia NDP-projekti, peruskorjaus, Salo,  
55.000 rm<sup>3</sup>  
Nokia ATK 2, Salo, 12.545 rm<sup>3</sup>  
Aspocomp, kemikaliovarasto, Salo,  
2.200 rm<sup>3</sup>  
Kauppakeskus Mylly, Kuloisten kaup-  
pakeskus, Raisio, 581.900 rm<sup>3</sup>  
As. Oy Turun Airstontähti, 16-kerroksi-  
nen kerrostalo, 25.870 rm<sup>3</sup>  
Turun Kinopalatsi, 42.000 rm<sup>3</sup>

### Länsi-Suomi

### Pirkanmaa

Dynamo Business Park, Tampere,  
77.000 rm<sup>3</sup>  
Tampereen Teknologiakeskus Oy /  
Hermia 11, 21.000 rm<sup>3</sup>  
Finlayson TR53, saneeraus, Tampere,  
18.637 rm<sup>3</sup>  
TTKK-pysäköintitalo, Tampere, 450  
autopaikkaa, 22.950 rm<sup>3</sup>

### Keski-Suomi

Protacon synergia 2000, Jyväskylä,  
6.790 rm<sup>3</sup>  
Sonera toimitalo 2. vaihe, Jyväskylä,  
24.702 rm<sup>3</sup>

### Pohjanmaa

Vaasan tiedekirjasto, 35.890 rm<sup>3</sup>  
Mecanova teollisuushalli, Nivala,  
42.230 rm<sup>3</sup>  
Kylpylä Sanifani, Kalajoki, 23.400 rm<sup>3</sup>

### Kaakkois-Suomi

Toivokoti, laajennus ja peruskorjaus,  
Lappeenranta, 3.200 rm<sup>3</sup>

### Itä-Suomi

Citymarket paikoitustalo, Joensuu,  
8.500 rm<sup>3</sup>  
Abloy ATJ-2000 laajennus, Joensuu,  
22.700 rm<sup>3</sup>  
Viinjärven koulu, laajennus, Liperi,  
4.700 rm<sup>3</sup>

### Pohjois-Suomi

Hotelli Rukan Omena, Kuusamo,  
8.700 rm<sup>3</sup>  
Rukatunturin hotelli, Kuusamo,  
22.000 rm<sup>3</sup>  
Sonerahouse, Oulu, 26.800 rm<sup>3</sup>  
Oulun uimahallin perusparannus ja  
laajennus, 65.134 rm<sup>3</sup>  
Nokia NET / Limingan tullin muutos-  
työ, 45.800 rm<sup>3</sup>  
Kelloselän tulli- ja raja-asema, Salla/  
Venäjä, 13.000 rm<sup>3</sup>

**Rukalla voi myös lasketella.**



Arkkitehdin  
näkemys  
rivitalosta.

Rakennamme edustavia kelomajo-  
ja ja rivitaloja Rukan ykköspaikal-  
le. Tarjoa tärkeille henkilöillesi mah-  
dollisuus latautua arvoisessaan ym-  
päristössä.

Varaukset:  
**NCC Finland Oy**  
(08) 3166 251  
Maija Tolkkinen



**www.ncc.fi**

*Loma-asunto-  
ilmoitus  
-Kauppalehti*

### Insinöörirakentaminen

Insinöörirakentamisen liike-  
vaihto oli 172 miljoonaa mark-  
kaa, henkilöstöä sen palveluk-  
sessa oli 88 henkeä ja sen joh-  
tajana toimii Olavi Knihtilä.  
Insinöörirakentamisen markki-  
na-alueetta ovat Etelä-, Länsi- ja  
Itä-Suomi. Aluekonttoreita on  
Vantaan lisäksi Turussa ja Kou-  
volassa. Insinöörirakentamisen  
työkanta oli koko vuoden alhai-  
sella tasolla. Alan hintataso ki-

ristyi ja työnsaanti vaikeutui.  
Valtiovarain investoinnit infra-  
struktuuriin ovat olleet jo use-  
amman vuoden alhaisella tasol-  
la, mistä huolimatta alalle on  
tullut uusia yrittäjiä. Yksikön  
suurin työmaa, Mussalon sata-  
ma, aloitettiin kesällä 1999 ja se  
valmistuu kesällä 2001. Joulu-  
kuussa satamassa vieraili ensi-  
simmäinen laiva aikataulun  
mukaisesti. Työn edetessä on  
alueelta louhittu mm. 2,5 mil-  
joonaa kuutiota kalliota. Vireil-

lä oli runsaasti hankkeita, mutta ne ovat suhteellisen pieniä. Yhdessä NCC AB:n kanssa on rakenteilla Outokumpu Oy:n Kemin ajotunneleiden louhinta.

### **Merkittävimmät valmistuneet kohteet:**

Hanasalmen siltojen korjaus, Tielaitos Kottby lägstadieskola, maanrakennustyöt, Helsingin kaupunki  
Nokisiilosyvennyksen teräsbetonirakenneurakka, Nokian Renkaat Oyj  
Paksuniemen infrastruktuurityöt, Haminan Satamalaitos  
Ison Omenan sillat, Espoon kaupunki  
Mussalon II-vaiheen tasaus- ja louhintatyöt, Kotkan Satama  
Inkeröisten haaran rinnakkaisputken rakennus- ja asennustekniset työt, Gasum Oy

### **Merkittävimmät rakenteilla olevat kohteet:**

Kemin kaivoksen ajotunnelien louhinta, Outokumpu Chrome Oy  
Kotkan Sataman konttiterminaali  
Kuloisten kauppakeskus "Mylly", perustus- ja runkotyöt  
Riihimäen asematunnelin peruskorjaus, Oy VR-Rata Ab  
Haunistientien kiertoliittymä, Raision kaupunki  
Muuntamoiden M3 ja M19 uusiminen ja laajennus Porvoossa, Fortum Oil and Gas Oy

### **Kansainvälinen toiminta NCC International Oy**

Kansainvälisen toiminnan liikevaihto oli 80 miljoonaa markkaa. Henkilöstöä sen palveluksessa oli noin sata henkeä, joista runsaat kymmenen prosenttia Suomessa. Toiminta tapahtui NCC Puolimatka International Oy:n, 1.6.2000 lähtien NCC International Oy:n sekä sen paikallisten tytäryhtiöiden nimissä. Toimitusjohtaja on Timo U. Korhonen. Kansainvälisen toiminnan markkina-alueita ovat Venäjä, CIS-maat

ja Baltia, toimistot sijaitsevat Moskovassa, Pietarissa, Tallinnassa, Riiasa ja Vilnassa. NCC Internationalin toimialaa on pääosin talonrakentaminen.

Kansainvälisen toiminnan kehittämisen painopiste vuonna 2000 oli Baltiassa, jossa hankittiin asuin- ja liikerakentamiseen soveltuvia tontteja Riiasa ja Tallinnasta. Lisäksi Riian ydinkeskustasta ostettiin kiinteistö, johon peruskorjataan arvohuoneistoja. Tytäryhtiöiden toimintaa vahvistettiin Eestissä ja Liettuassa palkkamalla lisää avainhenkilöitä. Latviasta ostettiin rakennusliike, joka toimii tänään nimellä NCC Konstrukcija. Yhtiöllä on käynnissä mm. Riian ydinkeskustassa PK Investmentsille 1500-luvulta peräisin olevan asuinkiinteistön peruskorjaus sekä toimistorakennuksen rakentaminen belgialaiselle yritykselle. Liettuassa NCC International voitti kansainvälisestä urakkakilpailusta Philip Morrisin tupakkatehtaan laajennuksen, joka luovutetaan tilaajalle kevään aikana. Aikaisemmin on NCC International rakentanut Philip Morrisille kaksi tuotantolaitosta Pietariin.

Venäjällä on maan vaikeasta taloudellisesta tilanteesta huolimatta kyetty hankkimaan urakoita kilpailukyvyyn perustessa yhtiön pitkäaikaiseen osamiseen ja toimintaan Venäjällä. Moskovassa käynnistyi Sklifosovskin ensiapuklinikan peruskorjaustyöt, jotka jatkuvat vuoteen 2003. Tilajana toimii ranskalainen Sagexport S.A. ja kohteen rahoitus on pääosin järjestetty Ranskasta. Peruskorjaus on erityisen vaativa, koska kliiniseen kirurgiaan erikoistuneen klinikan kunnostaminen

ja varustaminen tapahtuu sairaalan ollessa toiminnassa. Sklifosovskin alueella on käynnissä myös Kardiologisen sairaalan rakentaminen. EU:n Tacis-ohjelman puitteissa on käynnissä Sallan Venäjän puoleinen raja-asema sekä Paanajärven kansallispuiston toimi- ja näyttelytilojen rakentaminen, josta allekirjoitettiin vuoden lopussa sopimus.

### **Tärkeimmät valmistuneet kohteet:**

Philip Morrisin tupakkatehdas, Pietari, Venäjä, 66.5000 m<sup>2</sup>

### **Merkittävimmät rakenteilla olevat kohteet:**

Philip Morrisin tupakkatehtaan laajennus, Klaipeda, Liettua, 34.500 m<sup>2</sup>  
Sallan raja-asema, Salla, Venäjä, 10.000 m<sup>2</sup>  
Sklifosovskin tutkimusinstituutti, ensiapuklinikan peruskorjaus, Moskova, 71.000 m<sup>2</sup>

Sklifosovskin tutkimusinstituutti, kardiologisen sairaalan uudisrakennus, Moskova, 5.187 m<sup>2</sup>  
Paanajärven kansallispuiston rakennushanke, Pääjärvi, Karjala, Venäjä, 3.000 m<sup>2</sup>  
Asuinkiinteistön peruskorjaus, Riika, Latvia, 13.000 m<sup>2</sup>

### **Rakennussuunnittelu Optiplan Oy**

Optiplan Oy:n liikevaihto oli 32 miljoonaa markkaa. Toimistot ovat Turussa, Vantaalla ja Helsingissä. Toimitusjohtaja on Matti Leino.

Optiplanin liikevaihto oli 26 prosenttia edellisvuotta korkeampi ja sen tulos oli budjetoitua parempi. Henkilöstöä yrityksen palveluksessa oli keskimäärin 102 henkeä. Näistä arkkitehtisuunnittelussa työskenteli 35 henkeä, rakenne-suunnittelussa 36 ja talotekniikassa 25 henkeä.

*Toimistotilaa  
vuokranhaarassa Riiasa  
-ilmoitus Diemas Business-  
lehdessä*

**SIA NCC Konstrukcija**

**DRIZUMĀ IZIRĒS**

**Labiekārtotas biroju un tirdzniecības telpas jaunā 2 stāvā ēkā bijušās VEF rūpnīcas rajonā. Iespējams ilgtermiņa īres līgums, ļoti labas cenas, autostāvvietas, apsardze. Māja drīz tiks uzcelta, pasteidzieties!**  
Tāl. 7 567841, 9 231282



Optiplan on voimakkaasti mukana NCC:n asuntotuotteen kehittämisessä. Yrityksen liikevaihdosta 36 prosenttia tulee ulkopuolisilta asiakkailta ja lähes 3/4 pääkaupunkiseudulta. Toimintaa vahvistettiin keväällä ostamalla Helsingistä S-Planners Oy. Se jatkaa omalla nimellään tehden asuntojen rakennesuunnittelua pääasiassa konsernin ulkopuolelle asuntorakennuttajille ja urakoitsijoille. Liettuassa jatkoi UAB Optiplanas työllistäen 3-4 henkeä. Optiplanin tilauskanta vuodelle 2001 on noin seitsemän kuukautta, mutta asuntomyynnin hidastuminen ja eräiden toimitilahankkeiden siirtyminen ovat keskeyttäneet hankkeiden suunnittelun aiheuttaen loppuvuodesta osittain työllistämisongelmia. Toimintajärjestelmän omaksuminen on näkynyt selvästi parempina asiakaspalautteen tuloksina.

**Suunnittelun kokonaisvastuun (ARLVIS) käsitteineitä kohteita mm:**

- Stella Luna ja Terra, Espoo
- Gigantit Tampere, Turku ja Jyväskylä
- Falcon Business Park, Espoo (4 taloa),
- Formica Business House, Vantaa
- Toimistorakennus Myyrinhalmel, peruskorjaus, Vantaa
- Automa Raisio, Raisio
- Bauhaus Raisio, Raisio
- Uusia toimitilakohteita ovat mm. Stella II Espooseen ja Pilot Business Park Oulunsaloon.

Optiplanin suunnittelema asuntoja valmistui pääkaupunkiseudulle, Lounais-Suomeen, Lahteen ja Lohjalle 1209 kappaletta, joista Optiplan oli arkkitehtina 413 asunnossa. Uusia asuntoja on suunnittelussa ja rakenteilla noin 2400.



*Interasfaltti -asiakaslehti*

**TEOLLISUUS**

Teollisuustoimialan liikevaihto oli 118 miljoonaa markkaa, henkilöstöä sen palveluksessa oli 209 henkeä ja sen johtajana aloitti 1.5.2000 DI Pentti Kuvaja.

Teollisuustoimiala kasvoi tilikauden aikana merkittävästi, kun siihen toimialaostoin liitettiin valmisbetoni-, kiviaines- ja asfalttiliiketoimintaa. Vuoden alussa ostettiin Soraseula Oy:n valmisbetoniliiketoiminta Tampereelta. Syksyllä ostettiin Parma Betonilan betoniasema Vantaalta, jonka tuotannosta osa myydään vieressä sijaitsevan elementtitehtaan käyttöön, osa ulkopuolisille. Asiakkaita palvellaan nyt kolmen valmisbetoniaseman voimin; Tampereella Holvastin ja Myllypuron asemilta ja pääkaupunkiseudulla Åbyn asemalta. Alan kovaan kilpailuun vastataan parantamalla asiakaspalvelulla, tehokkaammalla kuljetus- ja pumppaustoiminnalla sekä uusimal-

Finland omistaa kolmasosan yrityksen osakkeista.

Kalustoliiketoimintaa on kymmenellä paikkakunnalla Suomessa ja se vastaa rakennuskoneiden ja -kaluston vuokrauksesta sekä niihin liittyvistä palveluista.

Teollisuustoimialan kasvu oli viime tilikaudella voimakasta ja se tulee jatkumaan lähivuosina perustuen yrityksen teollisuuskonseptiin. Toiminnassa hyödynnetään konsernin sisäistä synergiaa esim. kone- ja laitetuotteissa, materiaalihankinnoissa sekä teknologian kehittämisessä ja siirrossa.

**TELECOM**

Vuoden 2001 alussa aloitti omana toimialanaan Telecom. Sen johtajana toimii Timo Toivanen. NCC Telecom tukee järjestelmätoimittajia, teleoperaattoreita ja teleinfrastruktuurin omistajia telekommunikaation kehittämisessä, ottaen täyden vastuun telekommunikaation infrastruktuurin tuottamisesta ja ylläpidosta. Konsernitason tasolla on Telecomin visio tulla johtavaksi toimittajaksi Pohjoismaissa. Sen tärkeimpiä asiakkaita ovat operaattorit ja järjestelmätoimittajat sekä voimayhtiöt, kaupungit, kunnat ja kiinteistöjen omistajat.

la mm. pumppauskalustoa. Ympäristö huomioidaan mm. rakentamalla pesuvesien kierrätysjärjestelmiä ja ylijäämäbetonin talteenottojärjestelmiä.

NCC-konserni vahvisti asemaansa johtavana kiviaines- ja asfalttituottajana Pohjoismaissa. Se osti norjalaiselta Rieber & Sons ASA:n Roads-toimialan, jolla oli voimakas markkina-asema Norjassa, Tanskassa ja Suomessa. Teollisuustoimialan vahvistaminen luo NCC-konsernille synergiaetuja ja valmiudet laajentaa voimakkaasti toimintaa Itämeren alueella, erityisesti Baltian ja Puolan nopeasti kasvavilla markkinoilla. Suomen teollisuustoimialaan siirtyi kaupan myötä Interasfaltti Oy. Yhdessä puoliksi omistetun Valtatie Oy:n kanssa on NCC:n markkinaosuus Suomen asfalttiliiketoiminnasta noin 20 prosenttia.

Vuoden 2000 aikana aloitettiin Pääkaupunkiseudun Rakennusjäte Oy:n rakentaminen Espoon Ämmässuolle. NCC

### PALVELUYKSIKÖT

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

#### Palveluyksiköitä ovat

Tietohallinto; Riitta Takanen  
Talouspalvelut; Pertti Kallio  
Controller-toiminnot;  
Matti Tuulio  
Rahoitus; Jorma Hyvärinen  
Lakiasiat; Kari Korpela  
Henkilöstöhallinto;  
Anna Maria Karjalainen  
Viestintä; Ritva Norrgrann

### LIIKETOIMINNAN KEHITTÄMINEN

Liiketoiminnan kehittämisen tavoitteena on toteuttaa strategioissa määritellyt kehittämisalueet. Se auttaa tulosyksiköitä heidän kehitystyössään sekä työstää erilaisia työkaluja ja mittareita muutosten tueksi. Yksikön vetovastuulla on laatu-, ympäristö- ja hankintatoimen kehittäminen ja koordinointi. Tavoitteena on parantaa toiminnan tasoa sekä saada yrityksessä oleva tieto ja käytännön kokemus kaikkien aktiiviseen käyttöön. Yksikön johtajana toimii Mika Soini.

*Nimitys-  
uutinen  
vappuna 2000  
- Kauppalehti*

#### Yritysuutisia



### Teekkareita nimitelty vappuna Vantaalla.

NCC Finland Oy:n johtoryhmä on täydentynyt. Ex-teekkarit **Juhani Väisänen** (alh. oik.), **Pentti Kuvaja** (alh. vas.), **Kauko Wasenius** (ylh. oik.) ja **Mika Soini** (ylh. vas.) ovat nousseet koulutustaan vastaaviin tehtäviin. Jussi vastaa aluerakentamisesta, Pena teollisuudesta, Kake pääkaupunkiseudun talonrakentamisesta ja Mika liiketoiminnan kehittämisestä. Kannattaa ottaa yhteyttä, kun haluat keskustella vakavasti rakentamiseen liittyvistä kysymyksistä. etunimi.sukunimi@ncc.fi.



www.ncc.fi



**LIKEVAIHTO JA TULOS**

NCC Finland -konsernin valmistusasteen perusteella laskettu liikevaihto vuonna 2000 oli 3.523 miljoonaa markkaa nousten edellisvuodesta 649 miljoonaa markkaa (2.874 Mmk vuonna 1999). Liikevaihtolukuun sisältyy oman tuotannon osakemyyntiä 395 miljoonaa markkaa (388 Mmk) ja tonttimyyntiä tontteina ja osakekantoina sekä tuotantoon ottoja 152 miljoonaa markkaa (41 Mmk). Osakemyynnit on tuloutettu osakekaupparakirjojen allekirjoitusajankohtien mukaan. Konsernin liikevaihdosta vientitoiminnan osuus oli 68 Mmk (78 Mmk) eli 2 prosenttia (3 %).

Konsernin tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja oli 157 miljoonaa markkaa nousten edellisvuodesta 67 miljoonaa markkaa (90 Mmk). Konsernin liikevoitto oli 175 miljoonaa markkaa (95 Mmk), joka on 5,0 prosenttia liikevaihdosta (3,3 %). Sijoitetun pääoman tuotto oli 21,3% (23,0%) ja oman pääoman tuotto 29,1% (31,3%).

Pääliiketoiminta-alueilla kotimaan asunto- ja talonrakennustoiminnoissa tilauskanta oli koko vuoden tyydyttävällä tasolla ja se mahdollisti tasaisen kannattavan toiminnan. Asuntokaupan hidastuminen syksyn aikana siirsi hie-man tuloksen kertymistä ja samalla loi epävarmuutta omaperusteisen tuotannon käynnistysuunnitelmiin. Kiinteistökehityksen pääpaino oli vielä viime vuonna pääkaupunkiseudulla ja hyvillä paikoilla oleva tonttivaranto ja tilaajien tarpeet huomioiva tuotekehitys mahdollistivat hyvän tuloksen. Teollisuusliiketoiminnan muuten tyydyttävää tulosta rasitti betoni-, kivi- ja asfalttitoimintojen hankintakustannukset ja toiminnan käynnistämiseen liittyvät kertaluontoiset kulut. Insinöörirakentaminen ei saanut riittävää volyymia ja tulos oli tappiollinen. Vienti suuntasi

toimintaansa entistä enemmän Baltian maihin ja saavutti positiivisella tuloksella sille asetetut tavoitteet.

**TASEASEMA**

NCC Finland -konsernin taseen loppusumma oli tilikauden lopussa 2.070 miljoonaa markkaa (1.107 Mmk vuonna 1999) ja sen oma pääoma oli 475 miljoonaa markkaa (280 Mmk). NCC AB vahvisti NCC Finland Oy:n tasetta 85 miljoonalla markalla lisäämällä 12.000 markan nimellisarvoisten osakkeiden lukumäärää 500 kappaaleella 170.000 markan kappalehintaan, jolloin osakepääoma lisääntyi 6 miljoonalla markalla ja ylikurssirahasto 79 miljoonalla markalla. Korotus merkittiin kaupparekisteriin 29.12.2000.

Korolliset velat olivat tilikauden päättyessä 649 miljoonaa markkaa (279 Mmk). Nettorahoituskulut ilman rahoituksen kurssieroja olivat 20,6 Mmk (7,4 Mmk), joka on 0,59% (0,26%) liikevaihdosta. Rahat ja pankkisaamiset olivat yhteensä 75 miljoonaa markkaa (101 Mmk). Omavaraisuusaste laski 27 %:iin (31 %). Yhtiön maksuvalmius on ollut koko tilikauden ajan hyvä.

**INVESTOINNIT**

Nettoinvestoinnit käyttöomaisuuteen olivat 232 miljoonaa markkaa (34 Mmk vuonna 1999). Investoinnit muodostuivat pääasiassa Interasfaltin ja valmisbetoniliiketoimintojen ostoista sekä korvausinvestoinneista rakennustuotannon kalustoon. Tonttivarantoon sitoutunut pääoma kasvoi 130 Mmk ja oli vuoden lopussa 452 Mmk.

**KONSERNIRAKENNE  
Muutokset konserni-  
rakenteessa**

NCC-konserni allekirjoitti syyskuussa ostosopimuksen, jolla se hankki omistukseensa Rieber & Son ASA:n Roads-toimialan. Se astui voimaan 1.11.2000. Tähän liittyen NCC Finland Oy osti Interasfaltti-konsernin, jossa emoyhtiönä on Oy Läntinen Teollisuuskatu 15 ja sen tytäryhtiönä Interasfaltti Oy. Interasfaltti Oy:n omistuksessa ovat liettualaisen UAB Interasfaltin ja latvialaisen SIA Interasfaltin omistaa 35% virolaisesta AS Baltifalt -yhtiöstä.

NCC International Oy osti tammikuussa latvialaisen projektinjohtourakointia harjoittavan SIA Irest Constructionin osakekannan. Yhtiön nimi muutettiin NCC Konstrukcija SIA:ksi. Optiplan Oy osti helmikuun alussa suunnittelutoimisto S-Planners Oy:n osakekannan. Venäjälle perustettiin uusi tytäryhtiö ZAO NCC Nord West. NCC Puolimatka International Oy:n nimi muutettiin NCC International Oy:ksi, NCC Puolimatka Eesti Oü:n nimi NCC Ehitus Oü:ksi ja ZAO NCC Puolimatkan nimeksi muutettiin ZAO NCC. SIA NCC Puolimatka Latviasta myytiin heinäkuussa 40% osuus ja yhtiön nimi muutettiin SIA NCC Speks Investmentiksi.

Venäläisen osakkuusyhtiö ZAO Eurolog Park Pulkovin ja virolaisen tytäryhtiön AS Optiplan Eestin purkutoimenpiteet ovat edelleen käynnissä.

**NCC Finland Oy:n emoyhtiö**

NCC Finland Oy:n emoyhtiö on ruotsalainen NCC AB, joka on pohjoismaiden johtava rakennus- ja kiinteistöalan yritys, jonka päämarkkina-alueita ovat pohjoismaat ja Itämeren ympäristövaltiot.

**Liiketoiminta-alueet**

NCC Finland -konsernin liiketoiminta-alueita ovat olleet kiinteistökehitys, asuntorakentaminen, talonrakentaminen, aluerakentaminen, insinöörirakentaminen, kansainväliset toiminnot ja teollisuus. Rakennussuunnittelusta vastaa Optiplan Oy.

Vuoden 2001 alusta talonrakentamisen, aluerakentamisen, insinöörirakentamisen ja kansainvälisten toimintojen liiketoiminta-alueet on yhdistetty uudeksi NCC rakentaminen liiketoiminta-alueeksi.

Vuoden 2001 alussa NCC Finlandin uutena liiketoiminta-alueena aloitti NCC Telecom. Se käsittää tietoliikenneverkkojen, -tukiasemien ja mastojen rakentamista, jota NCC Ab on harjoittanut on muissa pohjoismaissa koko 90-luvun ja Suomessa myös viime vuonna.

**Rakentamisen tuotanto jakaantui prosentuaalisesti seuraavasti**

	2000	1999
Asuntojen uudisrakentaminen	44 %	41 %
Muu talojen rakentaminen	40 %	35
Korjausrakentaminen	9 %	14
Maa- ja vesirakentaminen	6 %	7
Vientirakentaminen	2 %	3

### TUOTANTO

Tilikauden aikana valmistui 2.502 asuntoa (2.277 asuntoa), joista 651 (492) vapaarahoitteista omaa tuotantoa. Rakenteilla olevien asuntojen määrä oli 2.403 (2.567 asuntoa), joista 930 (581) oli vapaarahoitteista omaa tuotantoa. Tilikaudella käynnistettiin 1.049 kpl (613) vapaarahoitteisen oman tuotannon asunnon rakentaminen. Oman tuotannon asuntoja myytiin 507 kpl ja valmiita myymättömiä oli tilikauden päättyessä 122 kpl (22).

### HENKILÖSTÖ

Emoyhtiö NCC Finland Oy:n palveluksessa oli tilikauden lopussa 2.219 henkilöä (1.954 henkilöä vuonna 1999). Konsernin palveluksessa oli tilikauden lopussa 2.436 henkilöä (2.138), joista työmaahenkilöstön osuus oli 82 % (77 %). Keskimäärin NCC Finland Oy:n palveluksessa tilikauden aikana oli 2.221 henkilöä (1.826) ja konsernin palveluksessa 2.358 (2.066). Henkilöstömäärä lisääntyi rakentamisen tuotannon voimakkaan kasvun seurauksena.

Vuoden alussa saatiin kattava henkilöstön ilmapiiiritutkimuksen aineisto, jonka perusteella yksiköissä käynnistettiin toimintojen kehittäminen ja tavoiteasetanta tuleviin mittauksiin. Vuosittain suoritettava tutkimus antaa seurantatietoa henkilöstön tilasta ja ilmapiiiristä johtamisen, motivaation, kehittymisen ja yhteistyön alueilla.

Rekrytoinnissa painotettiin nuorien ja koulutettujen henkilöiden palkkaamiseen, harjoitteluelo-ohjelmaan otettiin noin 80 insinööri- ja DI-harjoittelijaa. Henkilöstön työkykyä ylläpitävää kunto- ja urheilutoimintaa jatkettiin. Koulutustoiminnassa käynnistettiin laajoja hankkeita ja tiivistä yhteistyötä Ruotsin emoyhtiön NCC Universitetin kanssa kehitettiin edelleen. Konsernin palkkahallinnon

uutta palkanlaskentasovellusta kehitettiin edelleen. Uuden henkilöstö- ja koulutustietojärjestelmän määrittelyvaihe aloitettiin ja hankittiin valmiudet sen käyttöönottoon.

### KEHITYSTOIMINTA

Jatkuvalla kehittämisellä ja muutoksella luodaan perustaa yrityksen pitkäjänteiselle menestymiselle.

Yrityksen kehitystyö on perustunut yrityksen tekemisiin strategisiin valintoihin. Toiminnan kehittämisen painopistealueita ovat olleet kokonaisuuksien hallinta, hankinta, tietotekniikka, laatu, ympäristöosaaminen sekä kyvykkyys. Vuonna 2000 suurimmat yksittäiset kehitysprojektit olivat asunto- ja hankinnan ja partnerin kehittämisen, joka projektoitiin omaksi Tekesin tukemaksi 2-vuotiseksi kehitysprojektiksi. Siinä pyritään syvempiin toimittajasuhteisiin, tehokkaaseen logistiikkaan sekä systemaattiseen toimittajakannan hallintaan.

NCC Finland Oy oli mukana kehittämässä Elisa Communicationsin uutta Kotiportti-laajakais-taverkkoa. Jatkossa lähes kaikkiin NCC:n rakentamiin asuntoihin tarjotaan nopeat tietoliikennetydet. Palvelua kehittäessä on periaatteena ollut käytönaikaisten kustannusten minimointi ja asiakkaiden valinnan vapaus. Yrityksen arvojen ja valitun strategian maastottamiseksi, sekä tietosynergian lisäämiseksi pidettiin kaikissa yksiköissä joukkuepäiviä syksyn 2000 aikana. Tietohallinnossa keskityttiin infrastruktuurin kehittämiseen ja standardisointiin yhteistyössä NCC-konsernin ja WM-Datan kanssa. Systemipuolella kehitettiin valmiuksia tuotemallintamisen hyödyntämiseen.

Tutkimus- ja kehityksenotot on kirjattu vuosittain kuluiksi.

### TILAUSKANTA

NCC Finland -konsernin tulouttamaton tilauskanta on noussut vuoden 2000 alusta 409 Mmk olleen vuoden lopulla 2.126 Mmk. Vuoden lopun tilauskanta jakaantuu 91 % kotimaan asunto- ja talonrakentamiseen (86 % vuonna 1999), 4 % (7 %) insinöörirakentamiseen ja 5 % (6 %) vientiin.

### TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

NCC AB:n organisaatorakenteen muutoksen johdosta tapahtui myös NCC Finlandissa liiketoiminta-alueiden raportointivastuita selventäviä muutoksia. Näkyvin muutos oli Telecom-liiketoiminnan ottaminen NCC Finland Oy:n omaksi liiketoiminta-alueeksi vuoden 2001 alusta.

### NÄKYMÄT VUODELLE 2001

Viime kesänä alkanut ja syksyllä jatkunut epävarmuus Suomen ja Euro-alueen talouden kehittämisessä heijastui korkojen nousun, pörssikurssien ja euron laskun myötä myös rakentamiseen siten, että asuntokauppa hidastui ja sijoittajien halu tehdä investointipäätöksiä hiipui. Nyt aivan vuodenvaihteessa on euro jälleen vahvistunut, korkotaso laskenut ja kulluttajien usko tulevaisuuteen hieman noussut. Kun rakennusala on jälkisuhdanneala, on syytä odottaa rakennusosalalle vielä hyvää vuotta 2001. Kasvun arvioidaan tosin hieman hidastuvan tulevina vuosina, jolloin tuotantomäärät jäänevät edelleen selvästi alle 80-luvun keskitason mutta ylittävät 90-luvun. Muuttoliike, tarve lisätä asumisväljyyttä, valtion tukeman asuntotuotannon riittämättömyys ja yleinen varallisuuden kasvu tukee käsitystä, että vapaarahoitteista rakentamista voidaan edelleen lisätä etenkin viiden suurimman kasvukeskuksen seutukunnissa. Liike- ja toimistorakennusten tyhjien tilojen osuus varsinkin pääkau-

punkiseudulla on edelleen alhaalla, joten tasaisen kysynnän kasvun odotetaan jatkuvan edelleen vuonna 2001.

Maa- ja vesirakentaminen ei kasva merkittävästi eikä myöskään valtiovallalla ole tarvetta kasvattaa suhdannesyistä näiden investointien osuutta.

Vientitoiminnassa pääpaino on viime vuonna alkaneen kannattavan toiminnan turvaaminen, kohtuuttomien riskien välttäminen ja toiminnan painopisteen osittainen siirtäminen Baltiaan.

NCC AB:n tavoitteena on tulevina vuosina kasvattaa rakentamista tukevia Telecom- ja teollisuusliiketoimintaa. Telecom-liiketoiminta, mitä aikaisemmin ei olla harjoitettu NCC Finland Oy:n nimissä, tulee jonkin verran vaikuttamaan yhtiön volyymeihin. Teollisuusliiketoiminta, mikä koostuu kalustovuokraus, valmisbetoni-, kivi- ja asfalttiliiketoiminnasta, kasvaa merkittävästi verrattuna viime vuoteen jo pelkästään viime vuonna hankittujen betoniasemien ja aivan loppuvuonna ostetun Interasfaltti Oy:n johdosta.

Euromuutoksen vapaaehtoinen siirtymäaika päättyy kuluvan vuoden lopulla. Rakennusallalla toimivat alihankkijat ja tavarantoinnattajat näyttävät yleisesti siirtyvän euroaikaan vasta vuoden 2002 alussa. NCC Finland ottaa euron käyttöön kirjanpitovaluuttana vuoden 2001 lopulla.

## TULOSLASKELMAT

	Viite	(1.000 mk)		Emoyhtiö	
		Konserni 1.1.-31.12.2000	1.1.-31.12.1999	1.1.-31.12.2000	1.1.-31.12.1999
<b>Liikevaihto</b>	1.1.	3.522.631	2.873.566	3.429.822	2.782.389
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen lisäys (+)/vähennys (-)		51.839	14.895	50.983	17.406
Valmistus omaan käyttöön		2.892	0	2.694	0
Liiketoiminnan muut tuotot	1.2.	2.299	8.652	4.508	9.601
Materiaalit ja palvelut	1.3.	1.433.339	1.548.984	1.418.576	1.512.545
Henkilöstökulut	1.4.	514.141	431.362	473.002	390.929
Poistot ja arvonalentumiset	1.5.	30.811	23.621	24.489	19.875
Liiketoiminnan muut kulut	1.6.	1.426.191	798.350	1.395.920	766.892
<b>Liikevoitto</b>		175.179	94.796	176.020	119.155
Rahoitustuotot ja -kulut	1.7.	-17.709	-4.534	-19.185	-5.277
<b>Voitto ennen satunnaisia eriä</b>				156.835	113.878
Satunnaiset erät	1.8.			-34	-23.992
<b>Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja</b>		157.470	90.262	156.801	89.886
Tilinpäätössiirrot	1.9.			-8.205	-3.022
Välittömät verot	1.10.	-47.384	-23.139	-44.869	-25.692
<b>Tilikauden tulos</b>		110.086	67.123	103.727	61.172

## TASEET

		(1.000 mk)			
	Viite	Konserni		Emoyhtiö	
		1.1.-31.12.2000	1.1.-31.12.1999	1.1.-31.12.2000	1.1.-31.12.1999
<b>VASTAAVAA</b>					
<b>Pysyvät vastaavat</b>	2.1.				
Aineettomat hyödykkeet	2.1.1.	41.670	31.874	29.280	28.382
Konserniliikearvo	2.1.1.	105.208	1.255		
Aineelliset hyödykkeet	2.1.2.	157.193	75.330	113.176	70.435
Sijoitukset	2.1.3.	11.793	6.047	166.533	9.961
		315.864	114.506	308.989	108.778
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>	2.2.				
Vaihto-omaisuus	2.2.1.	1.114.693	541.814	1.100.531	541.265
Laskennallinen verosaaminen	2.6.1.	4.513	3.456		
Pitkäaikaiset saamiset	2.2.2.	0	850	0	850
Lyhytaikaiset saamiset	2.2.3.	560.879	345.551	573.670	397.947
Rahat ja pankkisaamiset		75.335	100.988	53.785	79.059
		1.755.420	992.659	1.727.986	1.019.121
<b>Vastaavaa</b>		2.071.284	1.107.165	2.036.975	1.127.899
<b>VASTATTAVAA</b>					
<b>Oma pääoma</b>	2.3.				
Osakepääoma		35.460	29.460	35.460	29.460
Ylikurssirahasto		238.935	159.935	238.935	159.935
Kertyneet voittovarot		91.000	23.877	80.126	18.954
Tilikauden voitto		110.086	67.123	103.727	61.172
		475.481	280.395	458.248	269.521
<b>Vähemmistöosuus</b>		18	0		
<b>Tilinpäätössiirtojen kertymä</b>	2.4.			23.797	15.591
<b>Pakolliset varaukset</b>	2.5.	19.053	19.043	18.261	18.780
<b>Vieras pääoma</b>	2.6.				
Laskennallinen verovelka	2.6.1.	8.121	4.522		
Pitkäaikainen vieras pääoma	2.6.2.	152.981	59.457	152.969	59.457
Lyhytaikainen vieras pääoma	2.6.3.	1.415.630	743.748	1.383.700	764.550
		1.576.732	807.727	1.536.669	824.007
<b>Vastattavaa</b>		2.071.284	1.107.165	2.036.975	1.127.899



## RAHOITUSLASKELMAT

	(1.000 mk)		Emoyhtiö	
	Konserni 1.1.-31.12.2000	1.1.-31.12.1999	1.1.-31.12.2000	1.1.-31.12.1999
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>				
Voitto ennen satunnaisia eriä	157.470	90.262	156.835	113.878
Oikaisut:				
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutusvoitot ja -tappiot	-698	-5.739	-734	-6.487
Suunnitelman mukaiset poistot	30.811	23.621	24.489	19.875
Maksamattomat rahoitustuotot ja -kulut	4.730	2.956	5.357	2.906
Luovutettujen ja osatuloutettujen projektien laskuttamattomien osuuksien ja jälkityövarausten lisäys (+)/ vähennys (-)	-6.111	18.780	415	16.287
Pakollisten varausten lisäys (+)/ vähennys (-)	10	5.873	-519	6.001
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	186.212	135.753	185.843	152.460
Käyttöpääoman muutos:				
Myyntisaamisten lisäys (-)/ vähennys (+)	-43.988	-27.263	-26.413	-29.606
Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiltä olevien lainasaamisten lisäys (-)/ vähennys (+)	-74.157	-8.574	-74.157	-8.574
Muiden korottomien liikesaamisten lisäys (-)/ vähennys (+)	-17.386	-1.967	-12.223	-4.064
Vaihto-omaisuuden lisäys(-)/ vähennys(+)	-572.879	-185.839	-559.266	-189.154
Ostovelkojen lisäys (+)/ vähennys (-)	116.332	-44.820	111.435	-42.599
Rakennusrahastovelkojen lisäys (+)/ vähennys (-)	130.850	-16.191	130.850	-16.192
Saatujen ennakkomaksujen lisäys (+)/ vähennys (-)	25.642	43.903	19.755	50.733
Muiden korottomien velkojen lisäys (+)/ vähennys (-)	43.604	-11.100	31.475	-8.964
Käyttöpääoman muutos	-391.982	-251.851	-378.544	-248.420
Liiketoiminnan rahavirta ennen veroja	-205.770	-116.098	-192.701	-95.960
Maksetut välittömät verot	-43.450	-4.210	-43.475	-4.147
<b>Liiketoiminnan rahavirta (A)</b>	<b>-249.220</b>	<b>-120.308</b>	<b>-236.176</b>	<b>-100.107</b>
<b>Investointien rahavirta:</b>				
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-234.325	-35.822	-230.965	-34.722
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	2.853	7.312	7.000	8.349
Vähemmistöosuuden lisäys (+)/ vähennys (-)	18	-49		
<b>Investointien rahavirta (B)</b>	<b>-231.454</b>	<b>-28.559</b>	<b>-223.965</b>	<b>-26.373</b>
<b>Rahoituksen rahavirta:</b>				
Korollisten lainasaamisten lisäys (-)/ vähennys (+)			12.470	-37.781
Maksullinen osakeanti	85.000	65.000	85.000	65.000
Korollisen vieraan pääoman lisäys (+)/ vähennys (-)	370.021	128.815	371.289	133.912
Maksettu/saatu konserniavustus			-33.892	0
<b>Rahoituksen rahavirta (C)</b>	<b>455.021</b>	<b>193.815</b>	<b>434.867</b>	<b>161.131</b>
<b>Rahavarojen (A+B+C) lisäys(+)/vähennys(-)</b>	<b>-25.653</b>	<b>44.948</b>	<b>-25.274</b>	<b>34.651</b>
<b>Rahavarat tilikauden alussa</b>	<b>100.988</b>	<b>56.040</b>	<b>79.059</b>	<b>44.408</b>
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	<b>75.335</b>	<b>100.988</b>	<b>53.785</b>	<b>79.059</b>

## KONSOLIDOINTIPERIAATTEET

### Konsernitilinpäätöksen laajuus

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

### 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 voittonjako on eliminoitu.

### Vähemmistöosuudet

Vähemmistön osuus on esitetty omana eränä tuloslaskel-  
massa ja taseessa.

### Muuntoerot

Ulkomaisten konserniyhtiöiden tilinpäätösluvut on muutettu markkoiksi Suomen Pankin julkai-  
seman tilinpäätöspäivän kurssin mukaan. Ulkomaisten tytäryhtiöiden omien pääomien eliminoinnissa syntyneet muuntovoitot ja -  
tappiot on kirjattu tuloslaskel-  
maan.

Ulkomaiset yhtiöt on pääsääntöisesti yhdistelty tilinpäätökseen monetary non-monetary menetelmällä.

### Osakkuusyrietykset

Osakkuusyrietykset on yhdis-  
tety konsernitilinpäätökseen pää-  
omaosusmenetelmällä. Konser-  
nin omistusosuuden mukainen  
osuus osakkuusyhtiöiden tilikau-  
den tuloksesta on esitetty liiketoi-  
minnan muissa kuluissa.

## LIIVEVAIHTO JA TULOUTUSPERIAATTEET

Liikevaihtoa laskettaessa myynti-  
tuotoista on vähennetty välilliset  
verot sekä niiden valuutta-mää-  
räisten projektien myyntituottojen  
kurssierot, joita ei ole suojattu ter-  
miineillä tai muilla vastaavilla so-  
pimuksilla.

Liikevaihtoon sisältyy omape-  
rusteisten kohteiden rakentamisy-  
tön osuus ja osakekauppa sekä  
tontit hankinta-arvostaan. Yhteis-  
toimintakohteiden osalta, joissa  
NCC Finland toimii urakoitsijana  
rakennettaessa yhtiön aikaisem-  
min omistamalle tontille, liikevaihtoon sisältyy rakentamistyön osuus ja tonttien arvo markkina-  
hintaan.

### Pitkäaikaisten projektien tuloutus

Pitkäaikaiset projektit tuloute-  
taan valmistusasteen mukaisesti.  
Pitkäaikaisia ovat kaikki projektit,  
joiden kesto aika kohdistuu kah-  
delle tilikaudelle. Valmistusasteen  
mukaisen tuloutuksen piiriin kuu-  
luvat kaikki urakkasopimukset,  
laskutyöurakat, tavoitehinta-urakat,  
KVR- ja muut urakat sekä kaikki  
omalla myyntiriskillä toteutettavat  
projektit, joissa urakkasopimus  
tehdään oman asunto- tai kiinteis-  
töyhtiön kanssa.

Valmistusasteen mukainen tu-  
louttaminen aloitetaan sinä kuu-  
kautena kun rakennustyö alkaa tai  
ensimmäinen myyntitilasku on kir-  
jattu, ja päätetään sinä kuukaute-  
na kun työ luovutetaan.

Valmistusaste lasketaan pro-  
jektin toteutuneiden kustannusten  
suhteena ennustetuista kokonais-  
kustannuksista. Omalla myyntiris-  
killä toteutettavien pitkäaikaisten  
asuntoprojektien ja liikerakennus-  
projektien markkinaehtoinen rak-  
entamisen kate tuloutetaan tai  
huoneisto-osakkeiden myyntias-  
teen perusteella, riippuen siitä  
kumpi näistä on alhaisempi.  
Omalla myyntiriskillä toteutettavi-  
en pitkäaikaisten liikerakennus-  
projektien kiinteistökehityksen

kate tuloutetaan kokonaisuudes-  
saan osakkeiden myyntiasteen  
mukaan. Osakemyynti kirjataan  
tuloslaskelmaan osakekauppa-  
kirjojen perusteella.

Valmistusasteen mukaisen tu-  
loutuksen jälkeen keskeneräisiin  
töihin jäänyt arvo muodostuu ke-  
hitys- ja suunnitteluvaiheessa ole-  
vien kohteiden muuttuvista han-  
kintamenoista.

### VALUUTTAMÄÄRÄISET ERÄT

Valuuttamääräiset saamiset ja ve-  
lat on muutettu Suomen markkoiksi  
Suomen Pankin julkaisemaan tilin-  
päätöspäivän keskipäivän keski-  
kurssiin. Poikkeuksena on termiinisopimuksin  
suojatut saamiset, jotka on arvostettu  
terminiikkurssiin.

Termini- tai muilla vastaavil-  
la sopimuksilla suojattujen pitkä-  
aikaisten projektien valuutta-mää-  
räisten saamisten ja velkojen kurssierot on esitetty rahoitustuotois-  
sa ja -kuluissa.

### VAIHTO-OMAISUUDEN ARVOSTUS

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

### KÄYTTÖOMAISUUDEN ARVOSTUS

Käyttöomaisuus on merkitty taseeseen hankintameno-  
vähennettynä suunnitelman mukaisilla  
poistoilla. Suunnitelman mukaiset  
poistot on laskettu tasapoistoina  
käyttö-omaisuusesineiden talou-  
dellisen pitoajan perusteella.

Poistoajat ovat seuraavat:

	Vuosi
Aineettomat oikeudet	5 – 10
Liikeyarvo	11
Konsernin liikeyarvo	5 – 20
Muut pitkäaikaiset menot	5 – 10
Rakennukset ja rakennelmat	10
Koneet ja kalusto	5 – 15

## ELÄKEJÄRJESTELYT JA ELÄKEMENOJEN JAKSOTUS

Eläkejärjestelyt on hoidettu eläke-  
vakuutusyhtiön 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 valmis-  
tusasteen mukaisen menoutuksen  
ylittävä tappio.

### TILINPÄÄTÖSSIIRROT

Tilinpäätössiirtoja ovat poistoerot.  
Konsernitilinpäätöksessä kerty-  
neiden tilinpäätössiirtojen määrä  
on jaettu verovelaksi ja omaksi  
pääomaksi. Tilinpäätössiirtojen  
muutos tilikaudelta verovelalla vä-  
hennettynä sisältyy tilikauden tu-  
lokseen. Tilinpäätössiirtojen pää-  
omaan merkittävää osaa ei lueta kon-  
sernin jakokelpoisiin varoihin.

### TULOVEROT

Tuloslaskelmaan on tuloveroina  
kirjattu konserniyhtiöiden tilikau-  
den tuloksista verosäännösten pe-  
rusteella lasketut verot, aikaisem-  
pien tilikausien verojen oikaisut  
sekä laskennalliset verot.

Laskennallinen verovelka tai -  
saaminen on laskettu verotuksen  
ja tilinpäätöksen välisille väliaikai-  
sille eroille käyttäen tilinpäätöshet-  
kellä vahvistettua seuraavien vuo-  
sien verokantaa. Taseeseen sisältyy  
laskennallinen verovelka kokonai-  
suudessaan ja laskennallinen vero-  
saaminen arvioidun todennäköi-  
sen saamisen suuruisena.

Laskennalliset verovelat ja  
-saamiset on käsitelty ainoastaan  
konsernitilinpäätöksessä.

## TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

	(1.000 mk)		Emoyhtiö	
	Konserni 1.1.-31.12.2000	1.1.-31.12.1999	1.1.-31.12.2000	1.1.-31.12.1999
<b>1.1. LIIKEVAIHTO</b>				
<b>Liikevaihto liiketoiminta-alueittain</b>				
Kotimaan talonrakentaminen	1.969.059	2.400.524	1.969.060	2.400.524
Kansainvälinen toiminta	71.000	78.387	0	0
Asuntorakentaminen	1.031.359	164.495	1.031.359	164.495
Kiinteistökehitys	226.359	39.055	226.359	39.055
Insinöörirakentaminen	171.917	173.066	171.917	173.066
Teollisuus	47.489	16.593	31.127	5.249
Rakennussuunnittelu	32.836	25.473	0	0
Muu toiminta	4.805	5.905	0	0
./ konsernin sisäinen	-32.193	-29.932	0	0
<b>Liikevaihto yhteensä</b>	<b>3.522.631</b>	<b>2.873.566</b>	<b>3.429.822</b>	<b>2.782.389</b>
<b>Liikevaihtoon sisältyy oman tuotannon osakemyyntiä</b>				
Kotimaan talonrakentaminen	156.063	218.689	156.063	218.689
Asuntorakentaminen	209.778	153.665	209.778	153.665
Kiinteistökehitys	28.923	15.998	28.922	15.998
<b>Yhteensä</b>	<b>394.764</b>	<b>388.352</b>	<b>394.763</b>	<b>388.352</b>
<b>Liikevaihtoon sisältyy tontti- ja tonttiosakemyyntejä sekä tuotantoonottoja</b>				
Kotimaan talonrakentaminen	37.763	18.552	37.763	18.552
Asuntorakentaminen	83.869	10.110	83.869	10.110
Kiinteistökehitys	30.837	12.184	30.837	12.184
<b>Yhteensä</b>	<b>152.469</b>	<b>40.846</b>	<b>152.469</b>	<b>40.846</b>
<b>Liikevaihto markkina-alueittain</b>				
Kotimaa	3.483.824	2.825.111	3.429.822	2.782.389
Venäjä	37.000	78.130	0	0
Liettua	28.174	257	0	0
Latvia	5.826	0	0	0
./ konsernin sisäinen	-32.193	-29.932	0	0
<b>Liikevaihto yhteensä</b>	<b>3.522.631</b>	<b>2.873.566</b>	<b>3.429.822</b>	<b>2.782.389</b>
<b>Tilinpäätöshetkellä luovuttamattomien projektien osuus liikevaihdosta</b>	<b>1.499.086</b>	<b>1.021.089</b>	<b>1.454.066</b>	<b>906.002</b>
<b>1.2. Liiketoiminnan muut tuotot</b>				
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	955	5.955	828	6.650
Palvelutuotot	2.863	4.723	3.625	2.924
Muut	54	27	55	27
./ konsernin sisäinen	-1.573	-2.053	0	0
<b>Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä</b>	<b>2.299</b>	<b>8.652</b>	<b>4.508</b>	<b>9.601</b>
<b>1.3. Materiaalit ja palvelut</b>				
Aineet, tarvikkeet ja tavarat:				
Ostot tilikauden aikana	539.061	470.523	526.029	431.532
Varastojen muutos (lis.-/väh.+)	-521.040	-170.944	-508.283	-171.748
	18.021	299.579	17.746	259.784
Ulkopuoliset palvelut	1.415.318	1.249.405	1.400.830	1.252.761
<b>Materiaalit ja palvelut yhteensä</b>	<b>1.433.339</b>	<b>1.548.984</b>	<b>1.418.576</b>	<b>1.512.545</b>

## TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

	(1.000 mk)			
	<b>Konserni</b>		<b>Emoyhtiö</b>	
	1.1.-31.12.2000	1.1.-31.12.1999	1.1.-31.12.2000	1.1.-31.12.1999
<b>1.4. Henkilöstökulut ja henkilökunnan lukumäärä</b>				
Henkilöstökulut:				
Palkat ja palkkiot	404.899	330.573	367.640	299.249
Eläkekulut	79.533	58.694	69.630	52.923
Muut henkilösivukulut	29.709	42.095	35.732	38.757
Yhteensä	514.141	431.362	473.002	390.929
Johdon palkat ja palkkiot:				
Toimitusjohtajat	4.494	3.780	3.391	2.707
Hallituksen jäsenet	60	90	60	90
NCC Finland Oy:n työsuhteessa olevien hallituksen jäsenten eläkeiäksi on sovittu 60 vuotta. NCC AB:n toteuttaman optio-ohjelman kustannusten kattamiseksi taseeseen on varattu sosiaalikulunnuksineen 5.010 tmk. Optio-ohjelmaan kuuluu seitsemäntoista NCC Finlandin johdon edustajaa.				
Henkilöstön lukumäärä tilikaudella keskimäärin:				
- toimihenkilöitä	986	888	829	715
- työntekijöitä	1.490	1.178	1.392	1.111
Yhteensä	2.476	2.066	2.221	1.826
Henkilöstön lukumäärä tilikauden lopussa:				
- toimihenkilöitä	1.005	915	847	754
- työntekijöitä	1.431	1.223	1.372	1.200
Yhteensä	2.436	2.138	2.219	1.954
<b>1.5. Poistot ja arvonalentumiset</b>				
Aineettomat oikeudet	1.007	858	638	527
Liikearvo	5.530	5.000	5.030	4.500
Konserniliikearvo	1.763	626	0	0
Muut pitkävaikutteiset menot	345	222	70	27
Rakennukset ja rakennelmat	412	180	363	180
Koneet ja kalusto	21.703	16.735	18.388	14.641
Muut aineelliset hyödykkeet	51	0	0	0
Yhteensä	30.811	23.621	24.489	19.875
<b>1.6. Liiketoiminnan muut kulut</b>				
Tontti- ja osakekantahankinnat ja merkinnät	1.050.154	595.265	1.040.939	595.265
Vuokrat	32.752	14.819	29.361	10.728
Vapaaehtoiset henkilöstökulut	12.286	10.957	11.265	9.626
Ulkopuoliset hallintopalvelut	8.259	6.725	8.442	7.719
Muut konttori- ja hallintokulut	37.711	30.921	33.496	27.726
Muut rakentamiskulut	258.464	122.595	247.098	99.605
Muut liiketoiminnan kulut	26.565	17.068	25.319	16.223
Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	1.426.191	798.350	1.395.920	766.892

	(1.000 mk)		Emoyhtiö	
	Konserni 1.1.-31.12.2000	1.1.-31.12.1999	1.1.-31.12.2000	1.1.-31.12.1999
<b>1.7. Rahoitustuotot ja -kulut</b>				
<b>Osinkotuotot</b>				
Saman konsernin yrityksiltä	0	0	0	0
Muilta	83	16	83	16
	83	16	83	16
<b>Tuotot pysyvien vastaavien sijoituksista yhteensä</b>	83	16	83	16
<b>Muut korko- ja rahoitustuotot</b>				
Saman konsernin yrityksiltä	572	156	2.899	2.503
Muilta	772	896	456	561
	1.344	1.052	3.355	3.064
<b>Korkotuotot pysyvien vastaavien sijoituksista ja muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä</b>	1.427	1.068	3.438	3.080
<b>Korkokulut ja muut rahoituskulut</b>				
Saman konsernin yrityksiltä	21.926	8.327	21.905	8.316
Muilta	149	144	114	90
	22.075	8.471	22.019	8.406
<b>Kurssivoitot</b>				
Laskennalliset kurssivoitot	12.194	13.848	0	123
Realisoituneet kurssivoitot	4.822	3.615	28	0
	17.016	17.463	28	123
<b>Kurssitappiot</b>				
Laskennalliset kurssitappiot	5.765	5.149	627	74
Realisoituneet kurssitappiot	8.312	9.445	5	0
	14.077	14.594	632	74
<b>Kurssierot netto</b>	2.939	2.869	-604	49
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	-17.709	-4.534	-19.185	-5.277
<b>1.8. Satunnaiset erät</b>				
Saatu konserniavustus			1.541	1.318
Annettu konserniavustus			1.575	25.310
Satunnaiset erät yhteensä			-34	-23.992
<b>1.9. Tilinpäätössiirrot</b>				
Suunnitelman mukaisten ja verotuksessa tehtyjen poistojen erotus			8.205	3.022
			8.205	3.022
<b>1.10. Välittömät verot</b>				
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta				
- tilikaudelta	44.842	25.713	44.871	25.686
- aikaisemmilta tilikausilta	-2	6	-2	6
Laskennallisen verovelan muutos	2.544	-2.580	0	0
Välittömät verot yhteensä	47.384	23.139	44.869	25.692



## TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

(1.000 mk)

### 2.1. PYSYVÄT VASTAAVAT/ KONSERNI

2.1.1. Aineettomat hyödykkeet	Aineettomat oikeudet	Liikearvo	Konserni-liikearvo	Muut pitkävaikutteiset menot	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	9.211	55.000	3.660	2.477	70.348
Lisäykset 1.1.-31.12.	8.674	5.300	105.716	2.704	122.394
Vähennykset 1.1.-31.12.	0	0	0	0	0
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>17.885</b>	<b>60.300</b>	<b>109.376</b>	<b>5.181</b>	<b>192.742</b>
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	7.479	25.000	2.405	2.335	37.219
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	0	0	0	0
Tilikauden poisto	1.007	5.530	1.763	345	8.645
<b>Kertyneet poistot 31.12.</b>	<b>8.486</b>	<b>30.530</b>	<b>4.168</b>	<b>2.680</b>	<b>45.864</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>9.399</b>	<b>29.770</b>	<b>105.208</b>	<b>2.501</b>	<b>146.878</b>

### 2.1.2. Aineelliset hyödykkeet

	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Enn.maksut ja keskeneräiset hankinnat	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	787	1.858	145.683	571	0	148.899
Lisäykset 1.1.-31.12.	2.059	5.095	94.890	1.358	2.694	106.096
Vähennykset 1.1.-31.12.	0	0	-5.494	0	0	-5.494
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>2.846</b>	<b>6.953</b>	<b>235.079</b>	<b>1.929</b>	<b>2.694</b>	<b>249.501</b>
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	0	232	73.337	0	0	73.569
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	0	-3.428	0	0	-3.428
Tilikauden poisto	0	412	21.703	52	0	22.167
<b>Kertyneet poistot 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>644</b>	<b>91.612</b>	<b>52</b>	<b>0</b>	<b>92.308</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>2.846</b>	<b>6.309</b>	<b>143.467</b>	<b>1.877</b>	<b>2.694</b>	<b>157.193</b>

#### Konsernireservi

Hankintameno 1.1.	316
Lisäykset 1.1.-31.12.	0
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>316</b>
Kertyneet tuloutukset	-316
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>0</b>

### 2.1. PYSYVÄT VASTAAVAT/ EMOYHTIÖ

#### 2.1.1. Aineettomat hyödykkeet

	Aineettomat oikeudet	Liikearvo	Muut pitkävaikutteiset menot	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	2.830	49.500	181	52.511
Lisäykset 1.1.-31.12.	920	5.300	416	6.636
Vähennykset 1.1.-31.12.	0	0	0	0
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>3.750</b>	<b>54.800</b>	<b>597</b>	<b>59.147</b>
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	1.569	22.500	60	24.128
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	0	0	0
Tilikauden poisto	639	5.030	70	5.739
<b>Kertyneet poistot 31.12.</b>	<b>2.208</b>	<b>27.530</b>	<b>130</b>	<b>29.867</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>1.542</b>	<b>27.270</b>	<b>467</b>	<b>29.280</b>

(1.000 mk)						
2.1.2. Aineelliset hyödykkeet	Maa- ja vesi- alueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Enn.maksut ja keskeneräiset hankinnat	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	787	1.858	117.800	565	0	121.010
Lisäykset 1.1.-31.12.	741	1.978	61.054	1.290	2.694	67.757
Vähennykset 1.1.-31.12.	0	0	-9.694	0	0	-9.694
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>1.528</b>	<b>3.836</b>	<b>169.160</b>	<b>1.855</b>	<b>2.694</b>	<b>179.073</b>
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	0	232	50.343	0	0	50.575
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	0	-3.428	0	0	-3.428
Tilikauden poisto	0	362	18.388	0	0	18.750
<b>Kertyneet poistot 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>594</b>	<b>65.303</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>65.897</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>1.528</b>	<b>3.242</b>	<b>103.857</b>	<b>1.855</b>	<b>2.694</b>	<b>113.176</b>

Rakennustoiminnan koneet ja laitteet sisältyvät tase-erään Koneet ja kalusto. Kaluston tasearvoa ei ole olennaisuuden periaate huomioon ottaen erotettu Koneista ja kalustosta.

(1.000 mk)				
	Konserni		Emoyhtiö	
	1.1.-31.12.2000	1.1.-31.12.1999	1.1.-31.12.2000	1.1.-31.12.1999
<b>2.1.3. Sijoitukset</b>				
<b>Osakkeet saman konsernin yrityksissä</b>				
Hankintameno 1.1.			3.937	4.445
Lisäykset 1.1.-31.12.			153.938	0
Vähennykset 1.1.-31.12.			0	-508
<b>Hankintameno 31.12.</b>			<b>157.875</b>	<b>3.937</b>
<b>Osakkeet osakkuusyriksissä</b>				
Hankintameno 1.1.	2.104	23	2.081	0
Lisäykset 1.1.-31.12.	4.942	2.081	1.784	2.081
Vähennykset 1.1.-31.12.	-89	0	0	0
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>6.957</b>	<b>2.104</b>	<b>3.865</b>	<b>2.081</b>
<b>Osakkeet ja osuudet muissa yhtiöissä</b>				
Hankintameno 1.1.	3.943	3.288	3.943	3.288
Lisäykset 1.1.-31.12.	893	658	850	658
Vähennykset 1.1.-31.12.	0	-3	0	-3
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>4.836</b>	<b>3.943</b>	<b>4.793</b>	<b>3.943</b>
<b>Saamiset muilta yhtiöiltä</b>				
Hankintameno 1.1.	0	100	0	0
Lisäykset 1.1.-31.12.	0	0	0	0
Vähennykset 1.1.-31.12.	0	-100	0	0
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sijoitukset yhteensä</b>	<b>11.793</b>	<b>6.047</b>	<b>166.533</b>	<b>9.961</b>

## TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

		Osuus	Valuutta	Nimellisarvo	(1.000 mk) Kirjanpito- arvo/ FIM
<u>Emoyhtiön omistamat tytäryhtiöosakkeet</u>	Kpl	%			
Oy Läntinen Teollisuuskatu 15, Espoo	250	100 %	FIM	1.366	140.663
NCC International Oy, Helsinki 1)	7.965	99,56 %	FIM	996	15.246
Optiplan Oy, Turku	100	100 %	FIM	1.000	1.825
PMA-palvelut Oy, Helsinki	100	100 %	FIM	100	102
Puolimatkan LKV Oy, Vantaa	15	100 %	FIM	15	15
Vuorenvarma Ky, Vantaa		100 %	FIM		24
Tytäryhtiöosakkeet yhteensä					157.875
<hr/>					
<u>Emoyhtiön omistamat osakkuusyhtiöosakkeet</u>					
Pääkaupunkiseudun rakennusjäte Oy	10.000	33,33 %	FIM	2.081	3.865
<hr/>					
<u>Tytäryhtiöiden omistamat tytäryhtiöosakkeet</u>					
Interasfaltti Oy, Espoo	12.890	100 %	FIM	1.289	37.019
S-Planners Oy, Helsinki	5.000	100 %	FIM	50	414
NCC International Oy, Helsinki 1)	35	0,44 %	FIM	4	29
ZAO Rapko (Rapco Ltd), Moskova, Venäjä	10	100 %	RUB		1
ZAO NCC Projects, Moskova, Venäjä		100 %	USD	5	22
ZAO NCC, Moskova, Venäjä	100	100 %	RUB	10	9
ZAO NCC North-West, Venäjä	100	100 %	RUB	16	3
NCC Ehitus Oü, Viro	1	100 %	EEK	40	15
AS Optiplan Eesti, Viro	40	100 %	EEK	200	76
UAB NCC Puolimatka, Liettua	100	100 %	LTL	10	14
UAB Optiplanas, Liettua	400	100 %	LTL	160	108
UAB Interasfaltti, Liettua	10	100 %	LTL	10	14
SIA NCC Konstrukcija, Latvia	10	100 %	LVL	2	1.703
SIA NCC Speks Investment, Latvia	60	60 %	LVL	1	11
SIA Interasfaltti, Latvia	1	100 %	LVL	2	19
1) Konsernin omistusosuus yhteensä 100%.					
<u>Tytäryhtiön omistamat osakkuusyhtiöosakkeet</u>					
KP-Kaupunkiprojektien Kehitys Oy, Helsinki	5	33,30 %	FIM	15	15
ZAO Eurolog Park Pulkov, Venäjä		29 %	USD	4	19
AS Baltifalt, Viro	5.635	35 %	EEK	564	2.381

	(1.000 mk)		Emoyhtiö	
	<b>Konserni</b>			
	1.1.-31.12.2000	1.1.-31.12.1999	1.1.-31.12.2000	1.1.-31.12.1999
<b>2.2. VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>				
<b>2.2.1. Vaihto-omaisuus</b>				
Aineet ja tarvikkeet	4.776	0	862	0
Keskeneräiset työt	86.585	34.746	85.180	34.197
Tonttityhtiöt ja maa-alueet	453.886	260.586	445.043	260.586
Rakenteilla olevien yhtiöiden osakkeet	489.266	231.006	489.266	231.006
Valmiiden yhtiöiden osakkeet	79.797	15.220	79.797	15.220
Muu vaihto-omaisuus	383	256	383	256
Vaihto-omaisuus yhteensä	1.114.693	541.814	1.100.531	541.265
<b>Valmistusasteen mukainen tuloutus vaikuttaa tase-eriin seuraavasti:</b>				
Vastaavaa				
Keskeneräiset työt	1.515.631	1.026.621	1.458.806	915.208
./.. Valmistusasteen mukainen tuloutus	-1.429.046	-991.875	-1.373.626	-881.011
Keskeneräiset työt	86.585	34.746	85.180	34.197
Vastattavaa				
Saadut ennakkomaksut	1.718.926	1.185.814	1.661.637	1.070.519
./.. Valmistusasteen mukainen tuloutus	-1.572.167	-1.064.697	-1.524.558	-953.195
Saadut ennakkomaksut	146.759	121.117	137.079	117.324
<b>Saamiset ja velat asunto- ja kiinteistöyhtiöille</b>				
Lyhytaikaiset				
Myyntisaamiset	24.231	14.426	24.231	14.426
Lainasaamiset	134.235	60.078	134.235	60.078
Rakennusrahastovelat	280.458	149.609	280.458	149.609
<b>2.2.2. Pitkäaikaiset saamiset</b>				
Muut saamiset	0	850	0	850
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	0	850	0	850
<b>2.2.3. Lyhytaikaiset saamiset</b>				
Myyntisaamiset	287.792	243.708	250.361	223.379
Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä				
Myyntisaamiset	0	95	563	1.131
Lainasaamiset	0	0	60.498	73.550
Siirtosaamiset	0	0	2.132	2.332
	0	95	63.193	77.013
Lainasaamiset	138.319	60.728	135.467	60.728
Muut saamiset	1.700	1.700	1.700	1.700
Siirtosaamiset	133.068	39.320	122.949	35.127
	273.087	101.748	260.116	97.555
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	560.879	345.551	573.670	397.947

## TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

	(1.000 mk)			
	<b>Konserni</b>		<b>Emoyhtiö</b>	
	1.1.-31.12.2000	1.1.-31.12.1999	1.1.-31.12.2000	1.1.-31.12.1999
<b>Siirtosaamisiin sisältyvät olennaiset erät</b>				
Arvonlisäverot	6.665	4.858	5.084	4.295
Luovutettujen ja osatuloutettujen projektien laskuttamaton osuus	91.939	12.993	87.319	12.993
Henkilöstökulut	777	689	777	380
Konserniavustus	0	0	1.541	1.318
Muut siirtosaamiset	33.687	20.780	30.360	18.473
<b>Siirtosaamiset yhteensä</b>	<b>133.068</b>	<b>39.320</b>	<b>125.081</b>	<b>37.459</b>
<b>2.3. Oma pääoma</b>				
<b>Osakepääoma</b>				
Osakepääoma 1.1.	29.460	24.660	29.460	24.660
Uusmerkintä	6.000	4.800	6.000	4.800
<b>Osakepääoma 31.12.</b>	<b>35.460</b>	<b>29.460</b>	<b>35.460</b>	<b>29.460</b>
<b>Ylikurssirahasto</b>				
Ylikurssirahasto 1.1.	159.935	99.735	159.935	99.735
Uusmerkinnän ylikurssi	79.000	60.200	79.000	60.200
<b>Ylikurssirahasto 31.12.</b>	<b>238.935</b>	<b>159.935</b>	<b>238.935</b>	<b>159.935</b>
<b>Kertyneet voittovarot</b>				
Kertyneet voittovarot 1.1.	91.000	23.877	80.126	18.954
<b>Kertyneet voittovarot 31.12.</b>	<b>91.000</b>	<b>23.877</b>	<b>80.126</b>	<b>18.954</b>
<b>Tilikauden tulos</b>				
	110.086	67.123	103.727	61.172
<b>Oma pääoma yhteensä 31.12.</b>	<b>475.481</b>	<b>280.395</b>	<b>458.248</b>	<b>269.521</b>
<b>Voitonjakokelpoinen oma pääoma</b>				
Kertyneet voittovarot	91.000	23.877	80.126	18.954
Tilikauden voitto	110.086	67.123	103.727	61.172
Kertyneestä poistoerosta omaan pääomaan merkitty osuus	-19.883	-11.069		
<b>Yhteensä</b>	<b>181.203</b>	<b>79.931</b>	<b>183.853</b>	<b>80.126</b>
<b>2.4. Tilinpäätössiirtojen kertymä</b>				
<b>Kertyneet poistoerot</b>				
<b>Rakennukset ja rakennelmat</b>				
Poistoero 1.1.			-4	53
Lisäys/ vähennys			-110	-57
<b>Poistoero 31.12.</b>			<b>-114</b>	<b>-4</b>
<b>Koneet ja kalusto</b>				
Poistoero 1.1.			15.595	12.515
Lisäys/ vähennys			8.316	3.080
<b>Poistoero 31.12.</b>			<b>23.911</b>	<b>15.595</b>
<b>Kertynyt poistoero yhteensä</b>				
Poistoero 1.1.			15.591	12.568
Lisäys/ vähennys			8.206	3.023
<b>Poistoero 31.12.</b>			<b>23.797</b>	<b>15.591</b>



	(1.000 mk)		Emoyhtiö	
	<b>Konserni</b>			
	1.1.-31.12.2000	1.1.-31.12.1999	1.1.-31.12.2000	1.1.-31.12.1999
Tilinpäätössiirtojen kertymän jako verovelkaan ja omaan pääomaan				
Poistoero erillisyyhtiöiden tilinpäätöksissä	28.004	15.591		
Laskennallinen verovelka	-8.121	-4.522		
Oman pääoman osuus	19.883	11.069		
<b>2.5. Pakolliset varaukset</b>				
Takuuvaraus	11.626	11.986	11.131	11.936
Urakatappiovaraus	869	2.167	728	2.167
Vuokravastuuvaraus	500	200	500	200
Muut pakolliset varaukset	6.058	4.690	5.902	4.477
Yhteensä	19.053	19.043	18.261	18.780
<b>2.6. VIERAS PÄÄOMA</b>				
<b>2.6.1. Laskennalliset verovelat ja -saamiset</b>				
Laskennalliset verosaamiset				
Jaksotuseroista	4.513	3.456		
	4.513	3.456		
Laskennalliset verovelat				
Tilinpäätössiirroista	8.121	4.522		
	8.121	4.522		
<b>2.6.2. Pitkäaikainen vieras pääoma</b>				
Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille				
Muut velat	152.969	59.457	152.969	59.457
Muut velat	12	0	0	0
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>152.981</b>	<b>59.457</b>	<b>152.969</b>	<b>59.457</b>
<b>2.6.3. Lyhytaikainen vieras pääoma</b>				
Lainat rahoituslaitoksilta				
Eläkelainat	241	0	0	0
Saadut ennakot	0	42	0	42
Ostovelat	146.759	121.117	135.453	117.324
	179.465	65.155	172.958	63.399
Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille				
Saadut ennakot	0	0	1.626	0
Ostovelat	2.124	103	4.857	2.981
Muut velat	495.757	219.457	497.277	219.457
Siirtovelat	7.206	2.486	10.022	37.686
	505.087	222.046	513.782	260.124
Rakennusrahastovelat				
Muut velat	280.458	149.609	280.458	149.609
Siirtovelat	45.523	38.742	40.642	36.835
	258.097	147.037	240.407	137.217
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>1.415.630</b>	<b>743.748</b>	<b>1.383.700</b>	<b>764.550</b>

## TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

	(1.000 mk)		Emoyhtiö	
	Konserni 1.1.-31.12.2000	1.1.-31.12.1999	1.1.-31.12.2000	1.1.-31.12.1999
<b>Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät</b>				
Arvonlisä- ja tuloverot	35.038	30.023	34.290	29.570
Luovutettujen ja osatuloutettujen projektien jälkityövaraus	115.665	42.829	115.060	40.319
Henkilöstökulut	87.551	62.345	79.326	58.033
Konserniavustus	0	0	1.575	35.210
Muut siirtovelat	27.049	14.326	20.178	11.771
Siirtovelat yhteensä	265.303	149.523	250.429	174.903
<b>2.6.4. Korollinen vieras pääoma</b>				
Lyhytaikainen	495.997	219.500	497.276	219.499
Pitkäaikainen	152.981	59.457	152.969	59.458
Yhteensä	648.978	278.957	650.245	278.957
<b>2.7. VASTUUSITOUMUKSET</b>				
Lainat	0	42	0	42
Vakuudet omista sitoumuksista				
Annetut kiinnitykset				
Kiinteistökiinnitykset	12.600	0		
Yrityskiinnitykset	12.500	0		
Annetut pantit	28	67	28	67
	25.128	67	28	67
Vastasitoumusvastuut				
Omista sitoumuksista	440.503	381.265	400.635	354.797
Tytäryhtiön sitoumuksista			39.868	26.468
	440.503	381.265	440.503	381.265

Täydelliset tilinpäätöstiedot sisältyvät yhtiössä laadittuun viralliseen tasekirjaan.

## HALLITUKSEN ESITYS VOITTOA/TAPPIOTA KOSKEVIKSI TOIMENPITEIKSI

---

Emoyhtiön jakokelpoinen oma pääoma on 183.853.033,70 mk. Konsernin jakokelpoinen oma pääoma on 181.203.453,77 mk, kun konsernin omasta pääomasta on vähennetty poistoerosta omaan pääomaan siirretty osuus.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa ei jaeta ja emoyhtiön tilikauden voitto 103.726.968,70 mk siirretään kertyneisiin voittovaroihin.

Vantaalla 26. päivänä tammikuuta 2001

Lars Wuopio  
puheenjohtaja

Kenneth Orrgren

Kai Hietarinta

Magnus Mannesson

Markku Markkola

Matti Haapala  
toimitusjohtaja

## TILINTARKASTUSMERKINTÄ

---

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

Vantaalla 2. päivänä helmikuuta 2001

KPMG Wideri Oy Ab

Birger Haglund  
KHT

## TILINTARKASTUSMERKINTÄ

---

### NCC Finland Oy:n osakkeenomistajille

Olemme tarkastaneet NCC Finland Oy:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilivuodelta 2000. Hallituksen ja toimitusjohtajan laatima tilinpäätös sisältää toimintakertomuksen sekä konsernin ja emoyhtiön tuloslaskelman, taseen, rahoituslaskelman ja liitetiedot. Suorittamamme tarkastuksen perusteella annamme lausunnon tilinpäätöksestä ja yhtiön hallinnosta.

Tilintarkastus on suoritettu hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Kirjanpitoa sekä tilinpäätöksen laatimisperiaatteita, sisältöä ja esittämistapaa on tällöin tarkastettu riittävässä laajuudessa sen toteamiseksi, ettei

tilinpäätös sisällä olennaisia virheitä tai puutteita. Hallinnon tarkastuksessa on selvitetty hallituksen ja toimitusjohtajan toiminnan lainmukaisuutta osakeyhtiölain säännösten perusteella.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös, joka tilivuodelta osoittaa voittoa 110.085.828,08 markkaa konsernin osalta ja voittoa 103.726.968,70 markkaa emoyhtiön osalta, on laadittu kirjanpitolaisten sekä tilinpäätöksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Tilinpäätös antaa kirjanpitolaisten tarkoitetulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot konsernin

sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Tilinpäätös konsernitilinpäätöksineen voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää emoyhtiön hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilivuodelta. Hallituksen esitys tilivuoden voiton käyttämisestä on osakeyhtiölain mukainen.

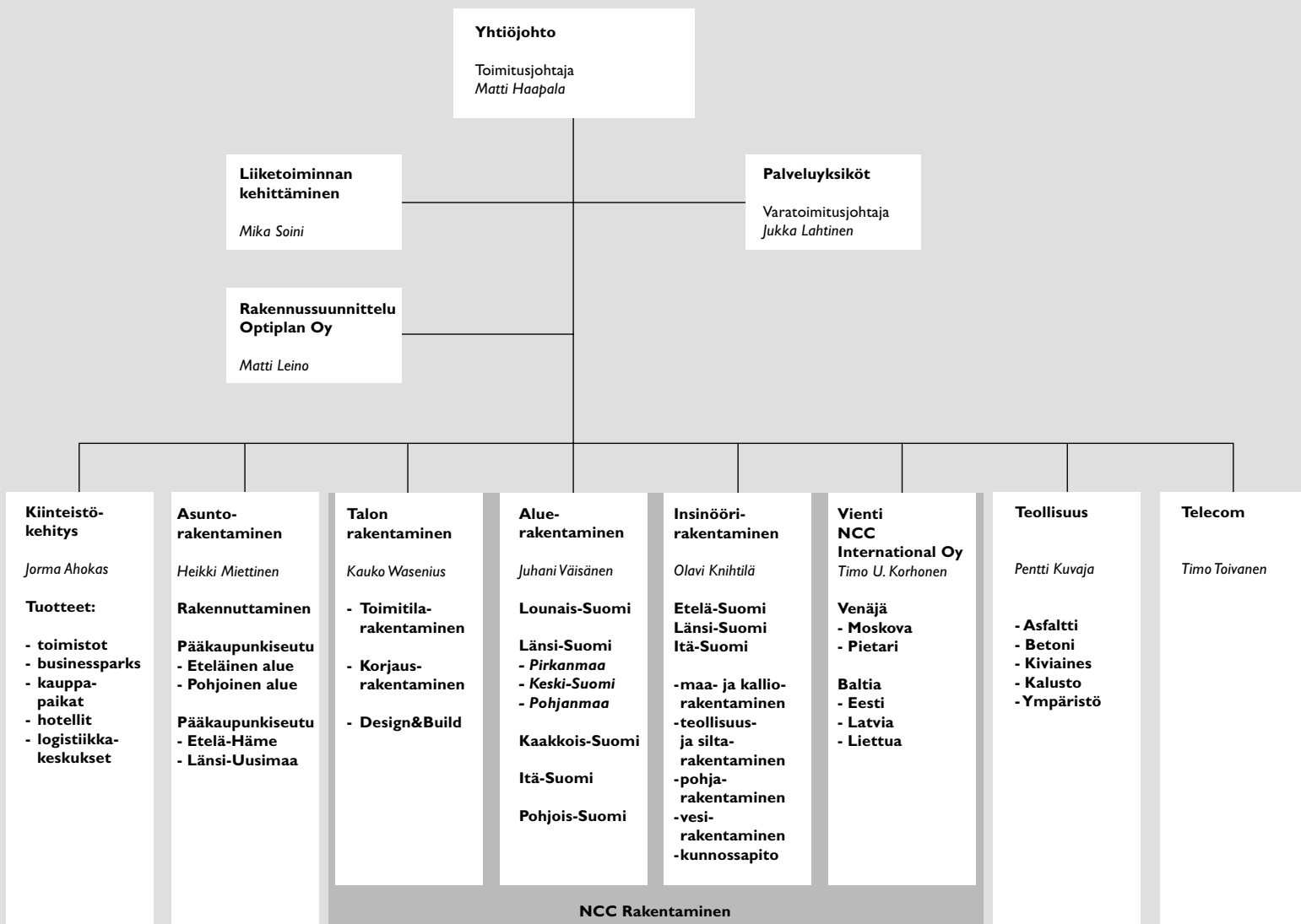
Vantaalla 2. helmikuuta 2001

KPMG Wideri Oy Ab

Birger Haglund  
KHT

# ORGANISAATIO

## NCC Finland Oy





### **NCC Finland Oy**

Kotisivu: [www.ncc.fi](http://www.ncc.fi)

e-mail: [etunimi.sukunimi@ncc.fi](mailto:etunimi.sukunimi@ncc.fi)

#### Pääkonttori

- Kiinteistökehitys
- Asuntorakentaminen
- Talonrakentaminen
- Kansainväliset toiminnot
- Teollisuus
- Palveluyksiköt
- Liiketoiminnan kehittäminen

Jönsaksentie 4, 01600 Vantaa

PL 77, 01601 Vantaa

Puh.(09) 507 51

Fax (09) 5075 262

#### *Asuntorakentamisen aluetoimistot:*

##### 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

#### *Aluetoimistot:*

##### **Lounais-Suomi**

##### Turun aluetoimisto

Kutomonkatu 1

20100 Turku

PL 56, 20101 Turku

Puh.(02) 2606 111

Fax (02) 2310 666

##### 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) 2422 111

Fax (03) 2422 257

##### Keski-Suomen alue

Kalevankatu 6

40100 Jyväskylä

Puh.(014) 3346 200

Fax (014) 3346 222

##### Pohjanmaan alue

- Vaasan toimisto

Olympiakatu 3, 65100 Vaasa

Puh.(06) 3165 100

Fax (06) 3165 111

- Kokkolan toimisto

Tehtaankatu 8

67100 Kokkola

Puh.(06) 8327 500

Fax (06) 8327 555

- Seinäjoen toimisto

Kalevankatu 9

60100 Seinäjoki

Puh.(06) 4216 800

Fax (06) 4216 888

##### **Kaakkois-Suomi**

##### Lahden aluetoimisto

Hämeenkatu 26 A

15140 Lahti

Puh.(03) 8173 111

Fax (03) 8173 299

##### Lappeenrannan aluetoimisto

Brahenkatu 5 D

53100 Lappeenranta

Puh.(05) 5441 100

Fax (05) 5441 110

##### Kotkan toimisto

Karjalantie 12

48600 Karhula

Puh.(05) 2267 100

Fax (05) 2282 685

##### **Itä-Suomi**

##### Kuopion aluetoimisto

PL 2020, 70101 Kuopio

Tulliportinkatu 33

70110 Kuopio

Puh.(017) 2870 900

Fax (017) 2870 938

##### Joensuun aluetoimisto

Penttilänkatu 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) 3166 111

Fax (08) 3116 559

#### *Insinöörirakentaminen:*

##### Etelä-Suomi

Käyntios. Ansatie 4, Vantaa

Postios. PL 77, 01601 Vantaa

Puh.(09) 507 51

Fax (09) 5075 398

##### Länsi-Suomi

Iso-Heikkiläntie 13

20200 Turku

PL 1, 20201 Turku

Puh.(02) 2606 111

Fax (02) 2606 284

##### Itä-Suomi

Valtakatu 22 A 5

45100 Kouvola

Puh.(05) 3110 801

Fax (05) 3110 802

#### *Teollisuus/Välmisbetoni ja kiviaines:*

##### **Äbyn betonitehdas**

Äbyntie 6, 01730 Vantaa

Puh.(09) 2900 043

Fax (09) 2900 146

##### **Holvastin betonitehdas**

Vestonkatu 32

33730 Tampere

Puh.(03) 3137 0120

Fax (03) 3137 0121

##### **Myllypuron betonitehdas**

Käyntios.Teollisuustie 21

Postios. Vestonkatu 32

33730 Tampere

Puh.(03) 3137 0080

Fax (03) 3137 0081

##### *Interasfaltti Oy*

e-mail:

[etunimi.sukunimi@interasfaltti.fi](mailto:etunimi.sukunimi@interasfaltti.fi)

##### Pääkonttori

Läntinen teollisuuskatu 15

02920 Espoo

Puh.(09) 3486 300

Fax (09) 8531 481

##### *Optiplan Oy*

Kotisivu: [www.optiplan.fi](http://www.optiplan.fi)

e-mail: [etunimi.sukunimi@optiplan.fi](mailto:etunimi.sukunimi@optiplan.fi)

##### Pääkonttori

Kutomonkatu 1

20100 Turku

Puh.(02) 2606 222

Fax (02) 2310 111

##### Vantaan aluetoimisto

Ojahaanrinne 4

01600 Vantaa

Puh.(09) 5075 61

Fax (09) 5075 392

##### Helsingin toimisto

Läkkisepäntie 17

00620 Helsinki

Puh.(09) 7243 746

Fax (09) 7289 5080

##### *Telecom*

Käyntios. Ansatie 4, Vantaa

Postios. PL 77, 01601 Vantaa

Puh.(09) 507 51

Fax (09) 5075 398

##### **NCC AB**

Kotisivu: [www.ncc.se](http://www.ncc.se)

e-mail: [etunimi.sukunimi@ncc.se](mailto:etunimi.sukunimi@ncc.se)

SE-170 80 Solna

Käyntiosoite: Vallgatan 3

Puh.+46 8 655 20 00 \*)

Fax +46 8 857 775

\*) 30.4.2001 alkaen NCC:n vaihteen numero on +46 8 585 510 00.



*Stella Business Park Luna ja pysäköintitalo, Espoo*



*Plaza Business Park, Vantaa*



*Takomo, Nokian toimitalo, Helsinki*



*Nokia Keilaniemi, Espoo*



*Työterveyslaitos, Helsinki*



*Rahatoimiston ja Apteekin talon peruskorjaus, Helsinki*



*Sibeliustalo, Lahti*



*Nokia, R&D, laajennus, Oulu*



*Nokia Mobile Phones, Oulu*



*Nokia Mobile Phones, Salo*



*PKC, tuotanto- ja toimistorakennus, Oulu*



*Ohjelmakaari I, toimitalo, Jyväskylä*



*Ankkurin Aition asuntoalue, Lahti*



*Vihilahden asuntoalue, Tampere*



*Kartanonkreivi, Munkkiniemi, Helsinki*



*Aspocomp, tehdaslaajennus, Salo*



*Mussalon satama, Kotka*



*Sallan raja-asema, Venäjä*



*Asuntomessutalo, Tuusula*



*Kodinkoneliike Gigantti, Turku*



[www.ncc.fi](http://www.ncc.fi)