



VUOSIKERTOMUS 2001



EXPECT
A BIT
MORE

SISÄLTÖ

NCC:n arvot	4
Toimitusjohtajan katsaus	5
NCC lyhyesti	6
NCC Finland Oy lyhyesti	6
Hallitus, yhtiöjohto ja tilintarkastajat	8
Organisaatio 1.1.2002	9
Kehittyvä NCC	10
Toimialakatsaukset	
- Talonrakentaminen	12
- Asuntorakentaminen	17
- Kiinteistökehitys	21
- Teollisuus	22
- Kansainvälinen toiminta	22
- Insinöörirakentaminen	22
- Telecom	22
Palveluyksiköt	23
Liiketoiminnan kehittäminen	23
Optiplan Oy	23
Toimintakertomus 1.1. - 31.12.2001	25
- Tuloslaskelmat	27
- Taseet	28
- Rahoituslaskelmat	29
Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet	30
Tilinpäätöksen liitetiedot	31
Hallituksen esitys voittoa/tappiota koskeviksi toimenpiteiksi	41
Tilintarkastusmerkintä	41
Tilintarkastuskertomus	41
Yhteystiedot	42

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

Kotisivuosoite: www.ncc.fi

Tälle paperille on myönnetty yhteispölyjoimaisen Joutsen-ympäristömerkin käyttöoikeus.

NCC Finland Oy, viestintä ja taluspalvelut.

Paino: Erweko Painotuote Oy, 2002.



VOITTO NIEHELA

Meilahden sairaalan laajennuksessa käytettiin Euroopan uudenaikaisinta sairaalatekniikkaa.



VOITTO NIEHELA



Työterveyslaitos oli mallikelpoisesti hoidettu työmaa, jonka rakennuttaja, Senaatti-kiinteistöt, valitsi Vuoden rakennushankkeeksi.



Kansallisteatteri Helsingin keskustassa on vaativa peruskorjauskohde.



JOUNI SAARISTO

Raision Mylly on Suomen pisin kauppakeskus.



JOUNI SAARISTO

Myllylle ominainen luontoaihe toistuu sisustuksessa, mm. lasikatossa, latioissa ja kateissa.



PEKKA AGARTH

SaniFani Kalajoella laajeni niin, että se on nyt yksi Suomen suurimmista virkistyskylpylöistä.



Teollisuuden toimialoja ovat asfaltti, valmisbetoni ja kiviaines.



MIKAEL LINDEN

Kirkkonummen uimahalli on pieni liikuntakeskus, jossa säädöt ovat kohdallaan.



Libri High Tech Logistics Centerin suunnittelussa Vantaalla huomioitiin ympäristöasiat mallikkaasti.



Opus Business Park nousee Herttoniemen metroaseman tuntumaan, keskeiselle paikalle.



VOITTO NIEPILÄ

Nokian pääkonttorin laajennus Espoon Keilaniemessä oli arkkitehtonisesti vaativa hanke.



VOITTO NIEPILÄ



VOITTO NIEPILÄ



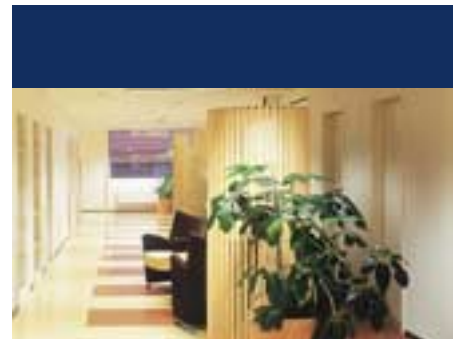
JOUNI SAARISTO

Raision Mylly on saavuttanut asiakkaidensa suosion. Laajennusta suunnitellaan.

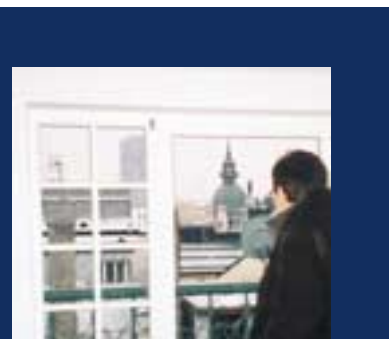


VOITTO NIEPILÄ

NCC on rakentanut Nokialle runsaasti toimitiloja ja -taloja eri puolille Suomea. Vuonna 2001 valmistui mm. toimitalo Kampa Saloon.



VOITTO NIEPILÄ



NCC International on peruskorjannut asuntoja Baltiassa Tallinnassa ja Riiaassa.



TIMO VESTERINEN

Kotkan syväsatama oli useamman vuoden kestävä suururakka.



Lohjan Citymarket rakennettiin ennätysajassa.



Kysy ja kuuntele. Kaikki alkaa asiakkaasta.

”Expect a bit more.” NCC-konsernin arvojen tavoitteena on parantaa asiakaspalvelua niin, että asiakkaamme voivat odottaa meiltä hieman enemmän. Tulevaisuuden asuinympäristöjen kehittäjinä ja rakentajina meillä on suuri vastuu. Yhdessä asiakkaittemme kanssa kasvatamme ja kehitämme osaamista ja kilpailuetua. Vastuullisuudella luomme asiakkaalle lisäarvoa ja varmistamme myös omistajien meille asettaman taloudellisen tuloksen. Menestyksellinen toiminta edellyttää, että kannattavuus on tärkeämpää kuin volyymien kasvattaminen. Tavoitteena on käyttää aikamme ja voimamme niin, että osaamme ratkaista asiakkaittemme ongelmat parhaalla mahdollisella tavalla.

NCC-konsernin perusarvoja ovat *rebellisyys, kunnioitus ja luottamus*. Toiminnallisia arvoja ovat *Tunne asiakkaasi, Keskity oleelliseen ja Ota vastuu*.

Kaikki alkaa asiakkaasta. Kyvystämme kysyä, kuunnella ja ratkaista ongelmia. Meidän täytyy osaamisellamme tuottaa asiakkaallemme lisäarvoa. Siihen tarvitsemme vahvaa osaamista, hyvää toiminnan laatua sekä avoimuutta ja luotettavuutta. ”Kysy ja kuuntele. Kaikki alkaa asiakkaasta.”

Keskity oleelliseen tarkoittaa tehokasta ja yksinkertaista tekemistä sekä keskittymistä aitoihin asiakkaisiin ja hankkeisiin. Uusiutuminen edellyttää asioiden kyseenalaistamista ja parempien ratkaisujen etsimistä. ”Kannattavuus on olemassaolon edellytys.”

Kaikki NCC:läiset kantavat yksilöllisen vastuun tekemisistään ja antamistaan lupauksista. Se edellyttää selkeää päätöksentekoa ja sitoutumista yhteisiin tavoitteisiin. ”Vastuu alkaa sinusta.”

Asiakkaille arvoihin pohjautuva toiminta näkyy mm. parempana toiminnan laatuna. Arvojen maastoutus jatkuu niin, että jokainen NCC:läinen sisäistää ne ja toimii niiden mukaisesti.

TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

Talonrakentajille vuosi 2001 oli kaksijakoinen. Toimitilojen kysyntä heikkeni rajusti loppukeväästä ja vaikutti välittömästi vuokratilojen kysyntään, loppuvuoden tarjouspyyntöihin ja rakentajien tilauskantoihin. Samaan aikaan julkinen rakentaminen kasvoi ja paikkasi osaltaan toimitilamarkkinoiden heikkenemistä. Myös asuntorakentaminen jatkui vilkkaana, mutta jäi koko valtakunnan tasolla tarkastellen selvästi alle vuoden 2000 asuntorakentamismäärien. Vapaa-rahoitteisten asuntojen myynti oli vilkkaimmillaan kesän jälkeen, ja kysyntä on jatkunut korkealla tasolla myös kuluvan vuoden alussa. Alueelliset erot ovat kuitenkin merkittäviä.

NCC-konsernille kulunut vuosi oli voimakkaan muutoksen aikaa – keskittymistä oleelliseen. Uuden toimitusjohtajan johdolla aloitettiin turn-around-projekti, jonka tavoitteena on parantaa konsernin kannattavuutta. Organisaatiorakennetta kevennettiin ja kannattamattomia toimintoja lopetettiin. NCC Finland Oy:n uusia toimialoja ovat 1.1.2002 alkaen rakentaminen, kiinteistökehitys, NCC Roads ja rakennuskoneiden vuokraukseen keskittyvä Altima. Toimialat on tarkoitettu yhtiöittä syksyn 2002 aikana. Suomessa lopetettiin insinöörirakentaminen ja Telecom. Talon- ja asuinrakentamisen organisaatiota madallettiin ja maantieteellisesti Suomi jaettiin pääkaupunkiseutuun ja viiteen alueorganisaatioon. Organisaatiomuutosten tavoitteena on parantaa asiakaspalvelua ja nopeuttaa päätöksentekoa. NCC Finland keskittyy jatkossa vahvoihin osaamisalueisiinsa eli asunto- ja talonrakentamiseen.

NCC Finlandin liikevaihto vuonna 2001 oli 628,8 miljoonaa euroa. Tulos ennen varauksia ja



PASI HYTTI

veroja jäi heikoksi ja oli 6,4 miljoonaa euroa. Tulosta rasittivat vuoden alusta voimaan tulleen organisaatiomuutoksen johdosta kirjatut kertaluontoiset erät sekä kirjauskäytännön muutokset, joista aiheutui noin 3,3 miljoonan euron tulosheikkennys. Insinöörirakentamisen lopettamiskulut ja tappio oli 4,7 miljoonaa euroa. Myös tilikauden alussa toteutettu mittava konsernin organisaatiorakenteen muutos siihen liittyvine yrityskauppoineen vaikutti tulosta heikentävästi.

Talonrakentaminen kotimaassa oli edelleen vahvaa ja kannattavaa toimintaa. Rakenteilla olevien asunto- ja kiinteistökauppojen painottuminen rakennusvaiheen loppupuolelle siirsi tuloksen kirjautumista, kasvatti tasetta ja heikensi tunnuslukuja. Pääkaupunkiseudun toimitila- ja korjausrakentaminen ylittivät tavoitteensa. Kiinteistökehitys jäi tulostavoitteistaan selvästi, koska kiinteistöjen myynnit viivästyivät käyttöasteiden hitaan nousun takia. Rakenteilla oli NCC Business Parks -projekteja Vantaan Airport City -alueelle, Helsingin Herttoniemeeseen, Tampereelle ja Ouluun. Epävarmasta markkinatilanteesta huolimatta ovat business parkien varausasteet kasvaneet tasaisesti. Asuntorakentamisen tulos oli kohtuullinen. Loppuvuoteen valmistuneet suuret vapaa-rahoitteiset kohteet lisäsivät

myymättömän asuntomäärän koko maassa runsaaseen 300 asuntoon, joista pääkaupunkiseudulla oli 125 asuntoa. Vuoden 2002 alun vilkas kysyntä purki kuitenkin nopeasti asuntovarastoa. Kuluvana vuonna alueellinen keskittyminen ja muutto kasvukeskuksiin jatkuu ja pitää yllä kysyntää kasvukeskusten asuntomarkkinoilla. Hyvä ja keskeisillä paikoilla oleva tonttivaranto sekä NCC TähtiKoti erilaisine asiakaiden tarpeet täyttävine ominaisuuksineen mahdollistaa sen, että vapaa-rahoitteisen asuntotuotannon aloitukset kasvavat tänä vuonna. Aluerakentamisen tulosta heikensi Itä- ja Kaakkois-Suomen heikko kannattavuus, mutta korjaavat toimenpiteet on käynnistetty. Viennin tulos oli riittämättömästä volyymistä johtuen tappiollinen. Näkymät ovat kuitenkin hyvät erityisesti Baltiassa.

Vuoden 2002 alusta perustettiin pääkaupunkiseudulle kaksi uutta tulosyksikköä, joista toinen keskittyy projektinjohtourakointiin ja toinen korjaus- ja ylläpitopalveluihin hoitaen pienurakointia, vuosisopimusurakointia sekä kiinteistöjen hoitoa ja kunnossapitoa. Liiketoiminnan kehittämisen painopistealueita olivat asiakaslisäarvon kasvattaminen sekä kannattavuuden parantaminen. Kehitämme edelleen EKO-konseptia, jonka avulla pystymme arvioimaan rakennushankkeiden investointikus-

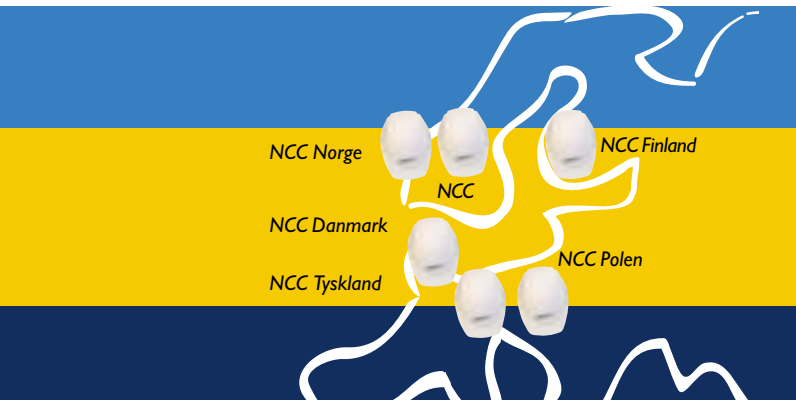
tannukset sekä suunnittelu- ja materiaaliratkaisujen vaikutukset elinkaarikustannuksiin ja ympäristöön. EKO-konseptia käytettiin mm. Suomen ensimmäisen yksityisrahoitteisen koulun suunnittelussa. Hankkeessa NCC:n, ABB:n ja Sodehon muodostama projektiyhtiö vastaa koulun suunnittelusta, rakentamisesta, ylläpito- ja kunnossapitotöiden suorittamisesta sekä käyttöön liittyvien palvelujen tuottamisesta 27 vuoden ajan. Työmaiden turvallisuuteen panostettiin kehittämällä mm. TR-mittauksia ja korostamalla ennaltaehkäisevää toimintaa.

Rakennus- ja kiinteistöalan kehittämiseksi keskeiset järjestöt ja yritykset työstivät alan yhteisen tahtotilan kehityksen suunnasta sekä julkistivat keskeisimmät globaalit kehitystrendit. Klusterin keväällä julkistama Visio 2010 luo perustan, jonka päälle voimme rakentaa huomispäivän menestyksen konseptit.

Haluan kiittää asiakkaitamme, yhteistyökumppaneitamme sekä omaa henkilöstöäni kuluneesta vuodesta ja toivottaa meille kaikille menestystä tulevina vuosina.



Timo U. Korhonen



NCC-konsernin kotimarkkina-alueeseen kuuluvat Ruotsi, Suomi, Norja ja Tanska.

NCC-KONSERNI

NCC, Nordic Construction Company, on johtavia pohjoismaisia rakennus- ja kiinteistöyrityksiä. Sen liikevaihto vuonna 2001 oli noin 46 miljardia Ruotsin kruunua ja henkilöstöä sen palveluksessa oli noin 27.000.

NCC rakentaa asuntoja, toimistotaloja sekä muita rakennuksia, teitä ja teollisuusrakennuksia sekä infrastruktuuria telekommunikaation tarpeisiin. NCC tuottaa rakennusmateriaaleja ja on pohjoismaiden suurimpia kiviaineksen, asfaltin ja valmisbetonin tuottajia. Valituilla markkinoilla Pohjoismaiden ulkopuolella se osallistuu suuriin, teknisesti vaativiin insinöörirakentamishankkeisiin. Kiinteistökehittäjänä NCC on erikoistunut kehittämään, vuokraamaan ja myymään kiinteistöprojekteja. NCC vuokraa myös rakennusalan koneita ja laitteita.

NCC:n visio on, että asiakas voi odottaa siltä vähän enemmän tulevaisuuden työpaikkojen, asumisen ja infrastruktuurin kehittäjänä ja toteuttajana. NCC on innovatiivinen yritys, jonka arvoja ovat asiakaskeskeisyys, keskittyminen oleelliseen ja vastuunotto.

NCC AB:n osakkeet on noteerattu Tukholman pörssissä. Se antaa vuonna 2002 osavuosikatsauksen 3.5., 21.8. ja 4.11.2002.

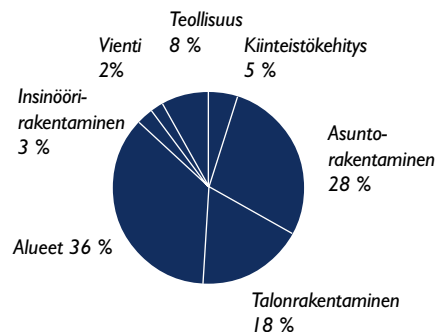
NCC FINLAND OY

NCC Finland Oy:n liikevaihto vuonna 2001 oli 628,8 miljoonaa euroa ja sen palveluksessa oli noin 2.500 henkilöä. Yrityksen markkina-alueita ovat Suomi, Baltia ja Venäjä. Liiketoiminta-alueita vuonna 2001 olivat kiinteistökehitys, asuntorakentaminen, talonrakentaminen, insinöörirakentaminen, vienti, teollisuus ja telecom-toiminta. Näistä insinöörirakentamisen ja telecomin toimialat lakkautettiin vuoden vaihteessa ja toiminnot organisoitiin niin, että uusia toimialoja ovat NCC Rakentaminen, NCC Kiinteistökehitys, NCC Roads ja kalustovuokraukseen keskittyvä Altima. NCC:n asiakkaita ovat asunnon tarvitsijat, palvelu- ja toimitiloja sekä liike- ja kauppapaikkoja tarvitsevat yritykset ja yhteisöt sekä yhteiskunnan infrastruktuuripalveluja tarvitsevat yritykset ja julkiset tahot.

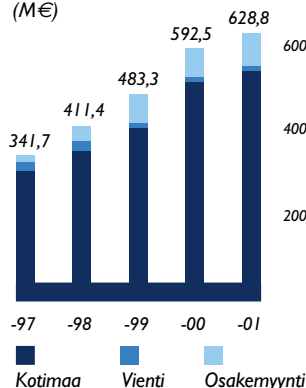
RAKENTAVIEN TULOSYKSIKÖIDEN LIIKEVAIHTO, TILAUSKANTA JA HENKILÖSTÖ

	Liikevaihto ilman osakemyyntiä (M€)	Laskuttamaton tilauskanta (M€)	Henkilöstö 31.12.2001
Talonrakentaminen	111	81	210
Asuntorakentaminen	171	82	561
Alueet	219	88	987
Insinöörirakentaminen	18	4	70
Vienti	11	14	29
Yhteensä	530	269	1857

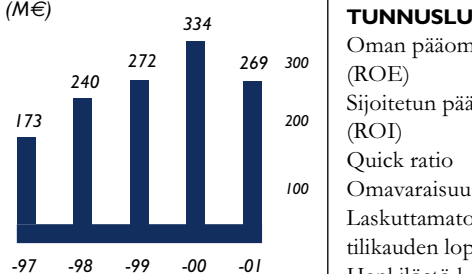
LIIKEVAIHDON JAKAUMA



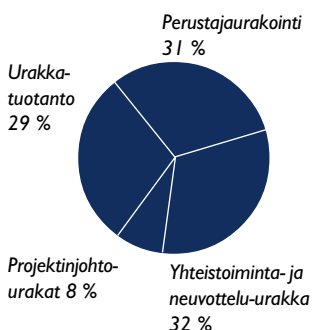
LIKEVAIHTO (M€)



LASKUTTAMATON TILAUSKANTA (M€)



RAKENTAVIEN YKSIKÖIDEN TOTEUTUSMUODOT



2001 2000 1999 1998 1997

KONSERNITULOSLASKELMAT (M€)

Liikevaihto	628,8	592,5	483,3	411,4	341,7
Liikevoitto	14,0	29,5	15,9	2,8	2,8
Nettorahoituskulut	-7,6	-3,0	-0,8	-0,8	0,0
Tulos ennen varauksia ja veroja	6,4	26,5	15,2	2,1	2,8

KONSERNITASEET (M€)

Vastaavaa					
Käyttöomaisuus	56,5	53,1	19,3	17,5	16,1
Vaihto-omaisuus	196,7	187,5	91,1	59,9	32,2
Rahoitusomaisuus	137,0	107,8	75,8	63,1	43,7
Vastattavaa					
Oma pääoma	84,8	80,0	47,2	24,9	23,8
Pakolliset varaukset	6,3	3,2	3,2	2,2	1,6
Vieras pääoma					
Korollinen	171,0	109,2	46,9	25,3	10,6
Koroton	128,0	156,0	88,9	88,0	55,9

Taseen loppusumma 390,2 348,4 186,2 140,4 91,9

TUNNUSLUVUT

Oman pääoman tuotto (ROE)	5,2	29,1	31,3	4,6	7,9
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI)	6,7	21,3	23,0	7,3	10,7
Quick ratio	0,5	0,5	0,7	0,6	0,8
Omavaraisuusaste, %	22,9	24,7	28,4	19,6	30,2
Laskuttamaton tilauskanta tilikauden lopussa, M€	269	334	272	240	173
Henkilöstö keskimäärin	2.513	2.476	2.066	1.974	1.653

TUNNUSLUKIJEN LASKENTAKAAVAT

Oman pääoman tuotto (ROE):

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

(keskimäärin vuoden aikana)

Sijoitetun pääoman tuotto (ROI):

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

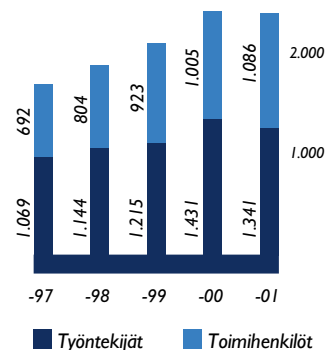
(keskimäärin vuoden aikana)

Quick ratio: $\frac{\text{Rahoitusomaisuus}}{\text{Lyhytaikainen vieras pääoma} \cdot \text{ennakkomaksut}}$

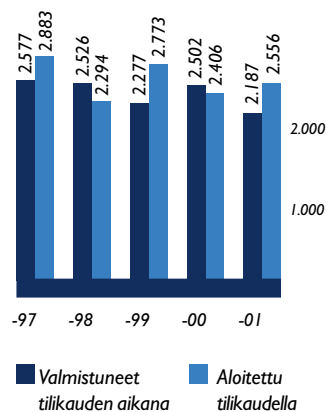
Omavaraisuusaste:

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

HENKILÖSTÖ 31.12.



ASUNTOTUOTANTO (kpl)



HALLITUS, YHTIÖJOHTO JA TILINTARKASTAJAT

NCC FINLAND OY:N HALLITUS

12.3.2001 asti
Lars Wuopio, puheenjohtaja
Matti Haapala
Kai Hietarinta
Magnus Mannesson
Markku Markkola
Kenneth Orrgren

12.3.2001 alkaen
Ulf Wallin, puheenjohtaja
Matti Haapala
Jukka Lahtinen

1.8.2001 alkaen
Matti Haapala, puheenjohtaja
Ulf Wallin
Timo U. Korhonen
Jukka Lahtinen

Hallituksen sihteerinä on toiminnut Kari Korpela.

NCC FINLAND OY:N TILINTARKASTAJAT

NCC Finland Oy:n tilintarkastajana toimii KPMG Wierdi Oy Ab, josta vastuunalaisena tilintarkastajana on toiminut kauppatieteiden maisteri Birger Haglund, KHT.



Matti Haapala



Ulf Wallin



Timo U. Korhonen



Jukka Lahtinen

YHTIÖJOHTO

NCC Finland Oy:n toimitusjohtajana toimi 31.7.2001 asti diplomi-insinööri, ekonomi Matti Haapala ja sen jälkeen diplomi-insinööri Timo U. Korhonen. Yhtiön varatoimitusjohtajana toimii talousjohtaja, ekonomi Jukka Lahtinen.

Lisäksi:

Jorma Ahokas, kiinteistökehitys
Kauko Wasenius, talonrakentaminen, pääkaupunkiseutu
Juha Korkiamäki, asuntorakentaminen, pääkaupunkiseutu
Tuomo Äyräväinen, Uusimaa, Etelä-Häme
Mauri Varjonen, Lounais-Suomi
Pentti Kuvaja, Länsi-Suomi
Juhani Väisänen, Itä-Suomi
Juhani Rastas, Pohjois-Suomi
Pekka Entelä,
NCC International Oy
Matti Leino, Optiplan Oy
Olli Kokkonen, NCC Roads
Timo Toivanen, Altima
Mika Soini, liiketoiminnan kehittäminen
Heikki Miettinen, asumisen kehittäminen
Markku Hainari, avainasiakkaat ja tonttihankinnat
Ritva Norrgrann, viestintä



Jorma Ahokas



Kauko Wasenius



Juha Korkiamäki



Tuomo Äyräväinen



Mauri Varjonen



Pentti Kuvaja



Juhani Väisänen



Juhani Rastas



Pekka Entelä



Matti Leino



Olli Kokkonen



Timo Toivanen



Mika Soini



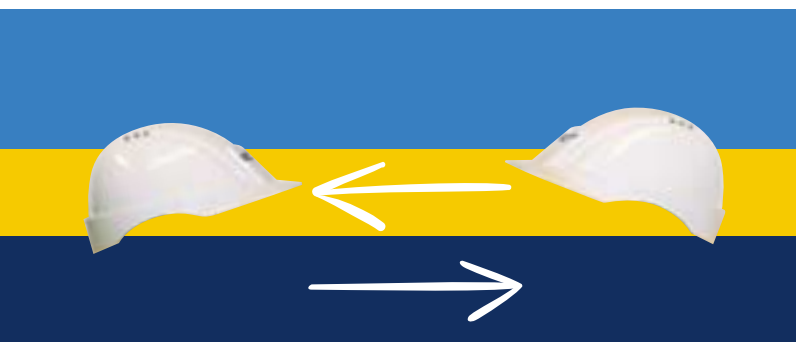
Heikki Miettinen



Markku Hainari



Ritva Norrgrann



Vuorovaikutus johtamisen peruseriaatteena.

ORGANISAATIO I. I. 2002

NCC FINLAND OY RAKENNE

Yhtiöjohto
Toimitusjohtaja
Timo U. Korhonen

Palveluyksiköt
Varatoimitusjohtaja
Jukka Lahtinen

Rakennussuunnittelu
Optiplan Oy
Matti Leino

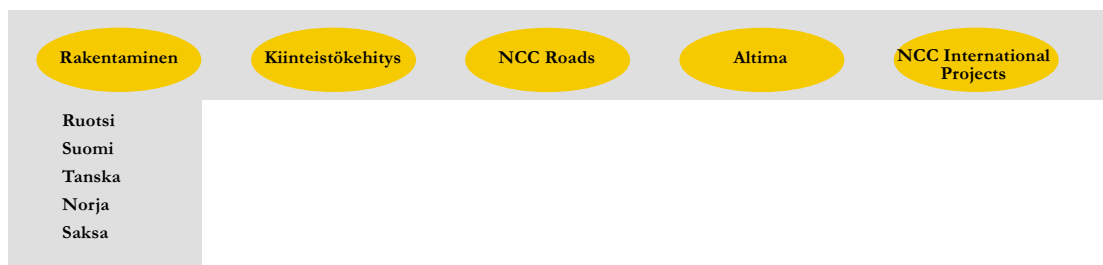
Kehittäminen
Asuminen
Heikki Miettinen **Liiketoiminta**
Mika Soini

Kiinteistö-kehitys	Talonrakentaminen/PKS	Asuntorakentaminen/PKS	Uusimaa, Etelä-Häme	Lounais-Suomi	Länsi-Suomi	Itä-Suomi	Pohjois-Suomi	Kansainväl. toiminta NCC International Oy	NCC Roads	Altima
<i>Jorma Ahokas</i>	<i>Kauko Wasenius</i>	<i>Juha Korkiamäki</i>	<i>Tuomo Äyräväinen</i>	<i>Mauri Varjonen</i>	<i>Pentti Kuvaja</i>	<i>Juhani Väisänen</i>	<i>Juhani Rastas</i>	<i>Pekka Entelä</i>	<i>Olli Kokkonen</i>	<i>Timo Toivanen</i>
Tuotteet: - toimitot - business-parks - kauppa-paikat - hotellit - logistiikka-keskukset	- Toimitilaurakointi - D&B ja projektinjohtorakentaminen - Korjausrakentaminen - Korjaus- ja ylläpitopalvelut	- eteläinen; Helsinki ja Espoo - pohjoinen; Vantaa	- Lohja - Hämeenlinna	- Turku	- Tampere - Jyväskylä - Vaasa	- Lahti - Lappeenranta, Kotka - Kuopio - Joensuu	- Oulu	Venäjä - Moskova - Pietari Baltia - Eesti - Latvia - Liettua	- Asfaltti - Betoni - Kiviaines	- Kalustotoiminta

TOIMIALAT



NCC-KONSERNI TOIMIALAT



*NCC Finland tarjoaa asiakkaiden odotusten mukaisia tuotteita ja palveluja kilpailukykyisesti ja kannattavasti. Tämä edellyttää kykyä kuunnella asiakasta ja uudistaa toimintatapoja. NCC:n kehitystyön tarkoituksena on toiminnan, tuotteiden ja palveluiden kehittäminen niin, että ne vastaavat asiakasodotuksia ja tukevat yrityksen strategisten tavoitteiden saavuttamista. Tärkeimpiä kohteita ovat tieto- ja materiaali-
virtojen hallinta, asiakkuuksien kehittäminen, uudet tuotteet ja palvelut sekä tuotteistaminen.*

LIIKETOIMINNAN KEHITTÄMINEN

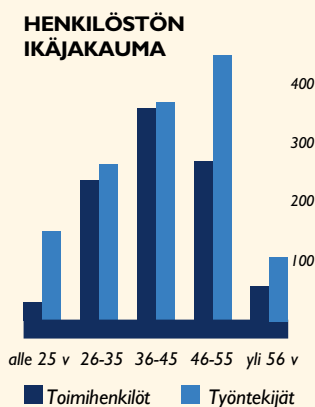
Toiminnan kehittämisen painopisteitä olivat pääliiketoimintakenttien prosessit, projektihallinta, hankinta sekä logistiikka. Vuoden aikana Keskon kanssa tehdyn yhteistyön pohjalta on kehitetty rautakauppaostojen tehokkuutta ja työmaiden materiaalilogistiikkaa. Vuosi 2001 oli laadun vuosi, jonka teemoina olivat johtaminen ja asenne, osaaminen ja tekeminen sekä prosessien tehostaminen. Tuotteiden valmiustason parantamiseksi käynnistettiin johdon viimeistelykatselmuksella, joissa yritysjohto arvioi asiakkaille luovutettujen kohteiden laadun. Sen pohjalta käynnistettiin yksiköissä nopeita laadunparannustoimenpiteitä. Työmailla tuotettiin taulut, joissa esiteltiin laadun tekemisen perusteet, ympäristöasioita sekä turvavaatimuksia. Myös laatuinfojen pitämistä korostettiin. Osaamisen vahvistamiseksi laadittiin aikatauluihin, tehtävähajaukseen ja työmaan viimeistelyyn liittyvät koulutuspaketit, jotka käytiin läpi kaikissa talonrakentamisen yksiköissä. Toimintajärjestelmien uusiminen aloitettiin keskeisten ydinliiketoimintojen määrittelyllä. Prosessit avattiin ja integroitiin toimintajärjestelmän aineistoon, jonka seuraava kehitysvaihe on graafinen käyttöliittymä.

Ympäristötyössä painopisteenä oli osaamistason nostaminen ja sen muuttaminen asiakkaan lisäarvoksi esimerkiksi EKO-konseptin, -arvion ja TähtiKodin ympäristövaatimusten avulla. Itä-Suomen alueyksikölle myönnettiin ISO 14001 -sertifikaatti. NCC:n haitalliseksi luokiteltujen aineiden käytön vähentäminen aloitettiin rakennustoiminnassa.

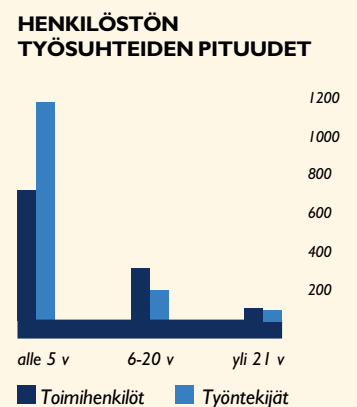
Projektihallinnan kehittämisessä keskityttiin ennen kaikkea ajan hallintaan ja palautetiedon tehokkaampaan käyttöön. NCC oli mukana Tekes-hankkeissa tietotekniikan ajallisen suunnittelun sekä ns. älykkään aikatauluohjelman rakentamiseksi.

Asuntotuotteen, NCC TähtiKodin, ominaisuudet määriteltiin. Uusien asuntojen suunnittelun ja markkinoinnin pohjaksi kehitettiin työkaluja, joilla asiakastarpeita ja arvostuksia kyettiin tarkemmin määrittelemään. Erilaisten rahoitusmallien avulla mahdollistettiin asiakkaille pääsy omistusasuntoon pienellä alkupääomalla sekä asumiskuluilla, ja lisäksi suurimpaan osaan NCC TähtiKoteja tarjottiin huippunopeat tietoliikenneyhteydet. Seniorikoti-konseptia kehitettiin yhdessä Keskustakehitys Oy:n kanssa ja hankkeita käynnistettiin eri puolille Suomea.

Vuoden 2001 aikana julkaistiin EKO-konsepti. Se on NCC:n käyttämä toimintamalli



Toimihenkilöiden ja työntekijöiden keski-ikä on 42,5 vuotta.





EKO-konsepti elinkaari- ja ympäristövaatimukset täyttävään rakentamiseen.

elinkaari- ja ympäristövaatimukset täyttävien rakennusten suunnittelemiseksi ja rakentamiseksi. NCC on menestyksekkäästi soveltanut EKO-konseptiä mm. Espooseen yksityisrahoituksella rakennettavan Kuninkaantien lukion ja uimahallin tarjouskilpailussa. Kohde on ensimmäinen talonrakennushanke Suomessa, jossa yksityinen taho vastaa ennakoitua mukaisesti julkisen rakennuksen käyttö- ja ylläpitokustannuksista jopa 25 vuoden ajan.

YRITYSKULTTUURIN KEHITTÄMINEN

Syksyllä 2001 täsmennettiin konsernin arvot ja niiden maastoutus aloitettiin. Ne perustuivat laajoihin henkilöstöhaastatteluihin eri maissa. Yksiköissä järjestettiin joukkuepäiviä, joissa käsiteltiin arvoja, kartoitettiin yksiköiden menestystekijöitä sekä luotiin edellytyksiä paremmalle yhteistoiminnalle. Tulosjohtamisjärjestelmä kehityskeskusteluineen oli käytössä. Kesällä palkittiin kolme vuoden NCC:läistä esimerkillisestä toiminnasta yrityksen kehittämiseksi. Sisäisen viestinnän kanavia olivat viikoittaiset sähköiset tiedotteet, kahdeksan kertaa vuodessa ilmestyvä henkilöstölehti sekä sisäinen lähiverkko Starnet. Työntekijöiden ja toimihenkilöiden yhteisiä asioita hoidettiin valtakunnallisissa YT-neuvottelukunnissa.

HENKILÖSTÖN KEHITTÄMINEN

Koulutuksessa panostettiin erityisesti johtamis- ja asiakaspalvelutaitoihin sekä työturvallisuuteen ja laatuun. Yrityksen tulevaa johtajapotentiaalia valmennettiin mitavalla, NCC:n kehittämällä liikkeenjohton koulutuksella. Yksiköissä käynnistettiin esimies- ja asiakastaitovalmennus sekä laaja työturvallisuuden omatoiminen seurantakoulutus. Ammattitutkin-

toihin tähtäävää koulutusta lisättiin sekä toimihenkilöille että työntekijöille. Tietotekniikka- ja kieli-koulutusta jatkettiin edellisvuosien tapaan. Tuotannon toimihenkilöille järjestettiin koulutus koskien työehtosopimuksen ja uuden työehtosopimuksen muutoksia. Tulosjohtamiskäytäntöä tehostettiin kehityskeskusteluilla, joissa kartoitettiin henkilöstön osaamista ja tehtiin henkilökohtaiset kehitysuunnitelmat. NCC:n kouluttamat työpaikkaohjaajat huolehtivat ammattioppilaitosten opiskelijoiden työssäoppimisjaksoista, lisäksi otettiin runsaasti harjoittelijoita ja hyödynnettiin eri oppilaitosten opiskelijoiden opinnäytetöitä.

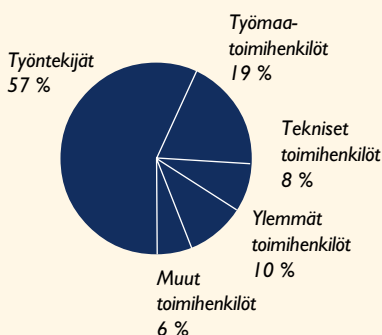
Vuoden 2001 alussa työntekijöiden työterveyshuolto laajeni sisältämään yleislääkäritasoisena sairaanhoidon. Henkilöstön työssä jaksamista edistettiin työkykyä ylläpitävällä toiminnalla ja käynnistettiin uusia ryhmämuotoisia varhaiskuntoutusmuotoja kuten avokuntoutus. Harrastustoiminta jatkui vilkkaana henkilöstön osallistuessa aktiivisesti lukuisiin liikuntalajeihin.

TIETOTEKNIIKAN KEHITTÄMINEN

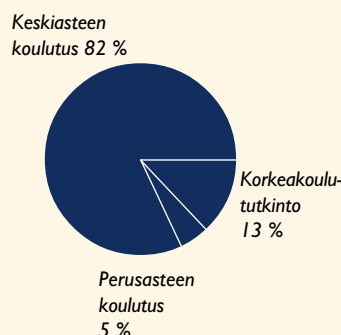
Valmistautuminen euron käyttöön jatkui koko vuoden. Taloushallintojärjestelmä muutettiin loka-kuussa, muut järjestelmät pääosin vuoden vaihteessa. Yhteistyössä

NCC-konsernin kanssa kehitettiin pc-, verkko- ja palvelinympäristön standardointia sekä osallistuttiin tuotemallintamiseen liittyvän EU-hankkeen valmisteluun. Suoritetuissa benchmarking -tutkimuksissa todettiin, että NCC Finland Oy:n tietohallintotoiminnot on hoidettu tehokkaammin verrattuna rakennusalaan yleensä.

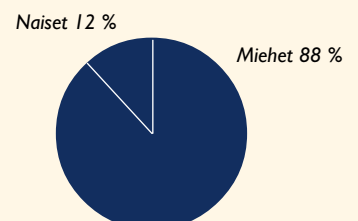
AMMATTIRYHMÄT



TOIMIHENKILÖIDEN KOULUTUSJAKAUMA



HENKILÖSTÖN SUKUPUOLIJAKAUMA



TALONRAKENTAMINEN

Toimitilojen kysyntä hiljensi tilikauden aikana ja suuntautui enemmän julkiseen rakentamiseen sekä asuntoihin. Suomen rakentamisen painopiste on lähivuosina yhä vahvemmin pääkaupunkiseudulla. Tämän seurauksena pääkaupunkiseudun talonrakentamisen organisaatiota laajennettiin vuoden 2002 alusta niin, että sen toiminta jakautui neljään tulosyksikköön. Korjausrakentamisen määrän arvioidaan edelleen jonkin verran kasvavan, kasvukeskuksiin keskittyen.

Talonrakentaminen, pääkaupunkiseutu

Talonrakentaminen jakautui vuoden 2002 alusta neljään tulosyksikköön: toimitilaurakointi, D&B ja projektinjohtorakentaminen, korjausrakentaminen sekä korjaus- ja ylläpitopalvelut. Toimitilaurakointi vastaa kilpailu-urakoinnista sekä kiinteistökehitykselle toteuttavista hankkeista. Sen johtajana toimii Antti Toiviainen. Projektinjohtourakoinnista, markkinoinnin neuvottelemista design & build sekä yksityisrahoitteisista hankkeista vastaavan yksikön johtajana aloittaa Matti Aho. Uusi korjaus- ja ylläpitopalvelut keskitetty jatkossa pienurakointiin, vuosisopimusurakointiin sekä kiinteistöjen hoitoon ja kunnossapitoon. Sen johtajana aloitti Kari Talvitie. Korjausrakentamisyksikön johtajana jatkaa Armas Lattunen.

Talonrakentamisen kehityshankkeita olivat mm. toimintojärjestelmän siirtäminen verkkoon, auditointien korvaaminen työmaamittareilla ja uuden tarjouslaskentajärjestelmän käyttöön otto.

Toimitilarakentaminen

Pääkaupunkiseudun toimitilarakentamisen liikevaihto kasvoi edellisvuoteen verrattuna 25 % ja



Vanha rakennus kannattaa korjata käyttökuntoon.

sen tulos oli hyvä. Merkittävimpiä projekteja oli Nokian pääkonttorin laajennus, joka luovutettiin tilaajalle kesällä 2001. Pohjoismaiden suurin talonrakennustyömaa, Leppävaaran liikekeskus käynnistyi, ja yksityisrahoitteisen kumppanuushankkeen Kuninkaantien lukion aloitus varmistui. Toimitilarakentamisen suurin haaste on uuden kannattavan työkanan hankkiminen korvaamaan kiinteistökehityksen hankkeita. Hiipuvasta suhdanteesta, spekulatiivisista ennusteista ja kireästä kilpailutilanteesta johtuen on tarjoustoiminta ollut erittäin vaativaa ja haasteellista. Mielenkiintoisin kehityshanke oli kaikkien 80 toimihenkilön läpikäymä kolmen päi-

Merkittävimmät valmistuneet kohteet 2001:

Pääkaupunkiseutu:
Plaza Business Park, Plaza Park, 28.000 m², Vantaa
Kauppakeskus Grani, 29.000 m², Kauniainen
As. Oy Korkeavuorenkatu 10, peruskorjaus, 30.000 m², Helsinki
Kiinteistö Käenkuja 3a, toimistorakennuksen korjaus- ja muutostyöt, 38.500 m², Helsinki
HYKS; sairaalan laajennus, 36.890 m², Helsinki
Libri Logistiikka, 116.000 m², Vantaa
Nokia Keilalahti, pääkonttorin laajennus, 98.100 m², Espoo
Plaza Business Park, Piano, 28.000 m², Vantaa

Business House Casa, 24.590 m², Espoo
Mannerheimintie 96, 43 asuntoa, 17.930 m², märkätalaremontti, ikkunoiden vaihto.
Kesko Tammisto, liiketilan muutostyöt, 39.900 m², Vantaa
Plaza Business Park, Presto, 28.000 m², Vantaa
Työterveyslaitos, vaihe 3, toimitalon peruskorjaus, 24.860 m², Helsinki
Stella Business Park, Terra, 44.470 m², Espoo
Hammaslääketieteen laitoksen muutostyöt, 6.300 m², Helsinki

Alueet

Lounais-Suomi:
Kauppakeskus Mylly, 578.127 m², Raisio
Nokia ATK 2, 12.545 m², Salo

Nokia Kampa, 84.400 m², Salo
Kauppakeskus Kutomo, 123.000 m², Forssa
Kiinteistö Oy Raision Automaan, 20.400 m², Raisio
Sandrew Metronome Oy/Turun Kinopalatsi, 42.041 m²
Turun Ylioppilaskylänsäätiön opiskelija-asunnot, saneeraus, 266 asuntoa, 30.965 m², Turku
Fortuna teollisuushallin rakennustyöt, 28.805 m², Forssa
Innolasi Oy, teollisuushalli, 11.130 m², Forssa
Forssan Ammatti-instituutti, peruskorjaus, 20.140 m², Forssa
As. Oy Förinranta IV, 48 asuntoa, 18.754 m², Turku

As. Oy Airistontähti, 90 asuntoa, 28.439 m², Turku
Länsi-Suomi:
Finlayson, rakennus TR53, kerrokset 3-5 korjaustyö, vaihe 3, 18.637 m², Tampere
Kiint. Oy Opintanner, vaihe 10, 52 asuntoa, 10.970 m², Tampere
TTKK Pysäköintitalo, 22.950 m², Tampere
Teknologiakeskus Hermia II, toimitalo, 21.000 m², Tampere
KOy Hermia Parkkitalo, 4.000 m², Tampere
As. Oy Tampereen Pyhäjärvenhelmi, 29 asuntoa, 8.060 m², Tampere
As. Oy Kangasalan Toosinpiha, 21 asuntoa, 8.450 m², Kangasala
As. Oy Tampereen Eetunpiha, 29 asuntoa, 7.900 m², Tampere
As. Oy Palokan Koivulehto, 33 asuntoa,

vän seminaari, teemoina tunne itsesi, tavoitteista tuloksiin ja kehityskeskustelut. Henkilöstömäärässä ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia.

Korjausrakentaminen

Korjausrakentaminen saavutti tavoitteensa ja sen tulos oli hyvä. Yksikkö onnistui työnhankinnassa, joten uutta henkilöstöä palkattiin ja erityisesti koulutukseen panostettiin. Uutta työkantaa saatiin yli 30 miljoonan euron arvosta, ja myös laskuttamaton työkanta oli vuoden vaihteessa normaalia suurempi eli 18,5 miljoonaa euroa. Työsuojeluun panostettiin niin, että yksikön TR-indeksi nousi korkeaan pistemäärään 88,9. Tilivuoden merkittävin ja haasteellisin urakka oli Kansallisteatterin peruskorjaus. Työt etenivät olosuhteisiin nähden hyvin ja aikataulusa pysyen, vaikka suunnitelmiin tehtiin lukuisia muutoksia ja täydennyksiä. Uusista urakoista merkittävin oli Helsingin yliopistolle tehtävän Patologian laitoksen muutos- ja peruskorjaustyöt, jotka tehdään neljässä vaiheessa.

Talonrakentaminen

KaukoWasenius

	Liikevaihto M€	Henkilöstö	Laskuttamaton tilauskanta M€	Johto
Toimitilarakentaminen	85,1	143	64,1	Antti Toivainen
Korjausrakentaminen	25,3	67	17,3	Armas Lattunen
Yhteensä	110,4	210	81,4	

Rakentaminen muu Suomi

Lounais-Suomi

Lounais-Suomen toiminta on keskittynyt Turun ja Salon alueille. Yksikön tulos oli hyvä. Rakentamisessa toimintaa leimasi suurten rakennuskohteiden valmistuminen: Nokia Kampa -projekti Salossa valmistui kesäkuussa, Kauppakeskus Mylly Raisiossa lokakuussa, Kauppakeskus Kutomo Forssassa ja Asunto Oy Turun Airstontähti marraskuussa. Uusia asuntoja valmistui 352 kappaletta ja rakenteilla oli 327 kappaletta. Rakennusmarkkinat olivat Lounais-Suomen alueella laskevat. Päätöksenteko investointien aloittamisissa oli hidasta ja vaikeutti osaltaan tasaisen tuotannon toteuttamista. Uusia mahdollisuuksia tarjoavat kuitenkin mm. logistiikkaan liittyvät uudishankkeet sekä erityisesti korjausrakentaminen. Yhteistoiminta- ja neuvottelu-urakointiin panostettiin voimakkaasti ja käynnissä oli mm. keskustakorttelin kokonaisuudistuksen kehittäminen. Henkilöstön koulutustoiminta jatkui aktiivise-

na. Tavoitteena oli joka tasolla ammatillisen osaamisen parantaminen eri tutkinto-ohjelmien avulla.

Länsi-Suomi

Länsi-Suomen markkina-alueetta olivat Pirkanmaa, Keski-Suomi ja Pohjanmaa. Alueuomistot olivat Tampereella, Jyväskylässä ja Vaasassa, jotka kaikki ovat korkeakoulupaikkakuntia. Pirkanmaan alueen johtajana toimi Jorma Kivimaa, Keski-Suomen Olavi Tikkanen ja Pohjanmaan Rune Hagström, joka erosi yrityksen palveluksesta vuoden lopussa. Yksikön tulos oli välttävä. Uusia asuntoja valmistui 387 kappaletta ja rakenteilla oli 320 kappaletta. Kiinteistökehityksen kanssa käynnistettiin Business Park Dynamo, joka on ensimmäinen pääkaupunkiseudun ulkopuolelle rakennettava yritysalue. Hervannan rakentaminen jatkui Hermia 11 -toimitalon myötä. Kohde oli Probuild-kehityshanke, jossa haettiin teknologiakeskukselle joustavaa toimitalomallia ja toteutuksen osalta pitkälle vietyä kehityspartneringia. Tampereen teknilliselle korkeakoululle toteu-

tettiin pysäköintitalo, jossa NCC jalosti suunnitelmia niin, että alkupe-riäisten 390 autopaikan tilalle pystytettiin saamaan 450 paikkaa, autopaikkahinnan näin selvästi aletessa. Jyväskylän merkittävin hanke oli Soneran toimitalon rakentaminen aivan kaupungin keskustaan. Vaasassa valmistui yliopiston alueelle vaatava tiedekirjasto ja paikalliselle teknologiakeskukselle päästiin aloittamaan Futura 1 -toimitotaloa hyödyntäen Hermian kokemuksia Tampereelta. Omaperusteista asuntotuotantoa toteutettiin kaikilla toimistopaikkakunnilla. Markkinoiden hiljeneminen hidasti uusien kohteiden aloittamista. Senioritalokonseptin ensimmäinen kohde Toijalassa saatiin aloitusvalmiuteen. Uusien senioritalojen suunnittelu käynnistettiin myös Tampereella ja Vaasassa. Tampereella käytiin sisäinen ”Tasokas työmaa” -turvallisuuskilpailu. Dynamossa paneuduttiin LVIS-töiden aikatauluhallintaan diplomityön avulla.

9.160 m², Jyväskylän mlk
S-Market Laukaa, 16.500 m², Laukaa
Sonera, vaihe 2, 24.702 m², Jyväskylä
Vaasan Tiedekirjasto, 35.890 m², Vaasa
Mecanova teollisuushalli, 42.230 m²,
Nivala
OMG Kokkola Chemicals, 20.960 m²,
Kokkola
Vaasan vankila, peruskorjaus, 22.414 m²,
Vaasa
Kylpylä Sanifani, peruskorjaus, 23.400 m²,
Kalajoki
As Oy Kokkolan AimonKulma I, 18 asuntoa,
4.130 m², Kokkola
As Oy Vaasan Viherpuisto, 6 asuntoa,
1.900 m², Vaasa
As Oy Vaasan Puistot, 14 asuntoa,
4.390 m², Vaasa

Kaakkois-Suomi:
As. Oy Lahden Massinpoiju, 60 asuntoa,
16.293 m², Lahti
Teknologiakeskus Karetek VII-rakennus-
vaihe, 13.585 m², Lappeenranta
Kilpailujen peruskorjaus, 15.820 m², Lahti
Itä-Suomi:
As. Oy Taivaanpakontie 23, peruskorjaus,
13.930 m², Kuopio
Varaosaamailma Kuopio, liikerakennus,
11.300 m², Kuopio
Pohjois-Suomi:
Hotelli Rukanhovin laajennus; tunturhotelli,
105 huonetta+ravintola, 22.000 m²,
Kuusamo, Ruka
Hotelli Rukan Omena, budjetit-hotelli, 100
huonetta, 8.700 m², Kuusamo, Ruka
NCC Tähtikelo, edustuskelomaja, 1.214 m²

OPOY Pysäköintitalo, 233 autopaikkaa,
24.696 m², Oulu
Tervatalo Oy/Lumilinn,ARA-asuntoja,
25 kpl, 7.492 m², Oulu
Sonera House, toimistorakennus,
26.800 m², Oulu
Oulun uimahallin laajennus ja saneeraus,
65.134 m², Oulu
ET2, talot A ja B, toimistorakennus,
47.370 m², Oulu

Merkittävimmät rakenteilla

olevat kohteet 2001:

Pääkaupunkiseutu:
Pohjois-Haagan Kiinteistöt Oy/Teuvo
Pakkalan tie, kylpyhuoneiden ja parveke-
seinien korjaus- ja muutostyöt, 234 asuntoa,
65.000 m², Helsinki

Leppävaaran Liikekeskus, I-vaihe,
360.000 m², Espoo
Kansallisteatterin peruskorjaus, 42.950 m²,
Helsinki
Kespro, liikerakennuksen muutostyö,
78.000 m², Vantaa
Opus Business Park, 33.800 m², Helsinki
Plaza Business Park, Forte, 28.000 m²,
Vantaa
Kätilöopiston ulkopuolen perusrakennus,
Helsinki
Yrityshautomo II, 71.300 m², Helsinki
Ämmäsuon jätteenkäsittelylaitos,
36.510 m², Espoo
Patologialaitoksen peruskorjaus, 80.000 m²,
Helsinki

Itä-Suomi ja Kaakkois-Suomi

Itä-Suomen ja Kaakkois-Suomen alueet yhdistettiin 1.1.2002 alkaen Itä-Suomen alueeksi. Sen johtajaksi nimitettiin Juhani Väisänen.

Kaakkois-Suomen alue vastaa Lahden, Porvoon, Kouvolan, Kotkan, Lappeenrannan ja Imatran alueiden rakentamisesta. Yksikön tulos oli huono. Yksikön johto vaihtui vuoden lopussa, jolloin yksikön johtajaksi nimitettiin Juhani Väisänen. Lappeenrannan aluepäällikkönä toimii Juha Rahkonen. Lahdessa jatkui laadukkaan Ankkurinaition asuntokohteen rakentaminen. Poloneesi ja Menuetti valmistuivat sekä myytiin kuluneen vuoden aikana. Viimeisen rantaan rajoittuvan kohteen, Sonaatin, rakennustyöt käynnistettiin. Rakennusoikeutta Vesijärven rantaan rajoittuvassa korttelissa on vielä jäljellä ja suunnitteilla on mm. senioriasumista. Uusia asuntoja valmis-

tui 189 kappaletta ja rakenteilla oli vuoden vaihteessa 82 kappaletta. Vapaarahoitteista asuntotuotantoa rakennettiin myös Porvooseen, Kotkaan ja Lappeenrantaan. Toimitilojen tarve väheni, mutta liikerakentaminen vilkastui kansainvälisten ketjujen laajentaessa verkostoaan. Kuluneen vuoden aikana käynnistyi mm. Heinolan Citymarketin laajennus ja Lidlin myymälän rakennustyöt Kouvolassa. Lappeenrannassa valmistui Karelekin teknologiakeskuksen 7. vaihe ja 8. vaiheen rakentamissopimus voitettiin ranskalaisella urakkamenettelyllä, jossa haettiin toiminnallisesti parasta ehdotusta. Imatran kaupungin kanssa allekirjoitettiin uudentyyppinen puitesopimus Imatrankosken kehittämisestä. Julkisen ja yksityisen tahon kumppanuushankkeessa riskit ja hyödyt jaetaan. Tarkoituksena on kehittää Imatrankoskesta kaupungin uusi pääkeskus.

Alueelle toteutetaan torialue maanalaesine autopaikoituksineen, toimistotiloja, tiloja kaupallisille palveluille ja sosiaalivirastolle, sekä lisäksi senioritalo.

Vuonna 2001 Kuopion ja Joensuun alueen tulos oli huono. Yksikön johto vaihtui syksyllä, jolloin vetovastuun alueen toiminnasta otti Ari Laamanen. Omaperusteinen asuntotuotanto jatkui Kuopiossa, Joensuussa ja Varkaudessa. Uusia asuntoja valmistui 132 kappaletta ja rakenteilla oli 77 kappaletta. Tahkolle valmistuivat loma-osakkeina myytävät vapaa-ajan asunnot aivan golf-kentän ja laskettelurinteen välittömään läheisyyteen. Teollisuuskohteista merkittävin oli Abloyntoimitilojen 22.700 kuution laajennus Joensuussa. Savonlinnassa aloitettiin puurakenteisen konserttisalin rakentaminen. Kuopion aluetoimistolle myönnettiin ISO 14001 ympäristösertifikaatti.

Pohjois-Suomi

Pohjois-Suomen aluetoimisto vastaa Oulun ja Lapin läänin talonrakennustoiminnasta. Yksikön tulos oli tyydyttävä. Asuntorakentamisessa oli käynnissä kilpailusta voitettuja kohteita. Uusia asuntoja valmistui 30 kappaletta ja 145 oli rakenteilla vuoden vaihteessa. Suunnitteilla ja markkinoinnissa on useampia vapaarahoitteisia seniorikohteita, joihin osoitettiin runsaasti mielenkiintoa. Kulunut vuosi oli alueella voimakasta toimitila- ja julkisen rakentamisen aikaa. Toimitilapuolella valmistuivat Sonera House ja kaksi seitsemänkerroksista toimitaloa Oulun teknologiakylään. Lisäksi aloitettiin korkeatasoisen Pilot Business Parkin rakentaminen Oulunsaloon lentokentän viereen. Oulun kaupungille peruskorjattiin ja laajennettiin Raksilan uimahalli, minkä lisäksi aloitettiin Kontinkankaan sairaalan rakentaminen. Oulussa aloitettiin Hotelli Edenin laajennus. Rukalla valmistuivat Hotelli Rukan Omenan sekä Hotelli Rukahovin laajennukset. Rukan parhaalle paikalle aloitettiin vapaarahoitteisten loma-asuntojen rakentaminen. Tiukasta markkinatilanteesta huolimatta Pohjois-Suomen työkantana oli vuoden vaihteessa kohtuullisen hyvää.

Aluerakentaminen

Juhani Väisänen

	Liikevaihto M€	Henkilöstö	Laskuttamaton tilauskanta M€	Vuonna 2001 alkaneet asunnot	Vapaa- rahoitteisia %	Johto
Lounais-Suomi	76,7	254	18,8	388	0	Mauri Varjonen
Länsi-Suomi		292				
- Pirkanmaa	41,7		21,8	256	11	Jorma Kivimaa
- Keski-Suomi	14,0		2,0	82	46	Olavi Tikkanen
- Pohjanmaa	10,5		5,7	0		Rune Hagström
Kaakkois-Suomi	23,7	160	17,9	115	78	Antti Inkilä
Itä-Suomi	14,3	124	9,3	83	7	Jouko Ryhtä
Pohjois-Suomi	38,6	157	12,4	146	15	Juhani Rastas
Yhteensä	219,5	987	87,9	1.070		

Vesalan Kiinteistöt Oy/Kontulankuja 5, peruskorjaus, 84 asuntoa, 28.930 m², Helsinki
Koy Kunnalliskodintie 6, 576 parvekkeen rakentaminen, 90.200 m²
Nordic Aluminium A4 -halli, 13.500 m², Lohja

Alueet

Lounais-Suomi:

Maison koulu, 29.200 m², Salo
Raision Autokeskus, 20.400 m²
Turun Yliopisto, Fennicum, peruskorjaus, 15.000 m²
As. Oy Kupittaanasto, 26.835 m², Turku
As. Oy Turun Pihlajakoti, palvelu- ja vuokra-asuntoja, ryhmäasuntoja, palvelukeskus ja päiväkotit, 78 palveluasuntoa ja 32 ryhmäasuntoa, 26.280 m², Turku

As. Oy Ilolansalo, palvelukeskus, 38 palveluasuntoa ja 14 ryhmäasuntoa, 13.400 m², Salo
Länsi-Suomi:
Dynamo Business Park, 77.000 m², Tampere
Takahuhti 1 Kotilinnassa, kerrostalon peruskorjaus, 30.350 m², Tampere
Nekalan Kotilinnassa 1 ja 3, peruskorjaus, 20.943 m², Tampere
Opintanner vaihe 14, 125 asuntoa, 27.300 m², Tampere
Siirtolapuutarhankatu 8YH-Asunnot Oy, 57 asuntoa, 13.800 m², Tampere
As. Oy Tampereen Hatanpään Puistokuja 28, 44 asuntoa, 10.250 m², Tampere
As. Oy Tampereen Vihilahdenlehto, 29 asuntoa, 7360 m²

Futura 1 toimistotalo, 22.450 m², Vaasa
Pettersborgin palvelutalo, 3365 m², Kokkola
Kaakkois-Suomi:
Teknologiakeskus Karelekin VIII-rakennusvaihe, 10.100 m², Lappeenranta
TietoEnator Oy, 20.000 m², Imatra
Heinolan Citymarketin laajennus, 22.800 m², Heinola
As. Oy Runeberginkatu 21, 14.260 m², Porvoo
Itä-Suomi:
Joensuun Yliopiston Aurora, 14.300 m², Joensuun Yliopisto, peruskorjaus, 35.400 m², Savonlinna
Wanhon Casinon saneeraus ja Savonlinnan Salin rakentaminen, Savonlinna

Pohjois-Suomi:

Business Park Pilot 1 -toimistotalo, 19.000 m², Oulunsalo
PSOAS/Linnanmaan ykkönen, 124 ARA-asuntoa ja toimitiloja, 34.810 m², Oulu
Hotelli Eden laajennus, kylpylähotelli, 69 huonetta, 13.475 m², Oulu
Tervatalo Oy/Pentinkulma, peruskorjaus, 88 asuntoa, 17.770 m², Oulu
As. Oy Rukan Karhunvartija, 12 vapaa-ajan asuntoa, 2.706 m², Kuusamo
Kontinkankaan sairaala, 52.700 m², Oulu
Kulttuurikeskus Akustiikka, 15.300 m², Ylivieska



Oulun kaupungille peruskorjattiin ja laajennettiin Raksilan uimahalli.



Kontinkankaan sairaalassa Oulussa on pyritty luomaan paranemisen ja hyvän voinnin ilmapiiri.



Joensuun yliopiston täydennyskoulutuslaitoksen käyttöön rakennettiin Aurora-talo.



Turun Ylioppilaskylään peruskorjattiin oppilasasuntoja.



Tampereen Teknilliselle Korkeakoululle toteutettiin pysäköintilaitos, jonka suunnitelmia NCC jalosti niin, että autopaikkoja saatiin 390 paikasta 450.



NCC on rakentanut Tampereen Teknologiakeskus Hermiasta jo kymmenen vaihetta.



Raison Automaan sai uudet, asianmukaiset tilat. Kokonaissuunnittelusta vastasi Optiplan Oy.



TIMO LINDBLOM

NCC:n Oulun alue on rakentanut Rukalle hotelli Rukan Omenan, Rukahovin laajennuksen sekä vapaarahoitteisia loma-asuntoja.



TIMO LINDBLOM



Pihlajakotiin Turkuun tulee ryhmä-asuntoja, palvelukeskus ja päiväkoti.



Soneran toimitalo rakennettiin aivan Jyväskylän keskustaan.



Turun ensimmäinen tornitalo, 16-kerroksinen Airistontähti valmistui Majakkarakantaan.

NCC TÄHTIKOTI – TERVEELLINEN ASUA, TURVALLINEN OMISTAA



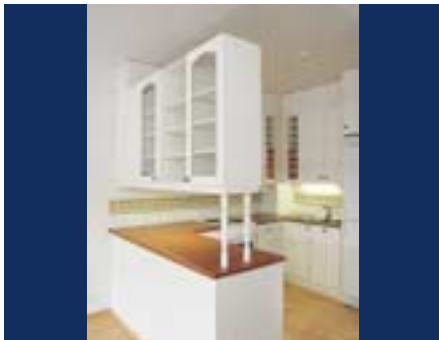
NCC TähtiKodin ominaisuudet perustuvat asunnon ostajien arvostuksiin ja tarpeisiin.



Kartanonkoskelle Vantaalle nousee idyllinen, ruotsalaisvaikutteinen kotikylä. Valmiina ovat jo Eemelin rivitalot ja Ritarlan kerrostalot.



Suomi vanhenee – uudenlaista asumisfilosofiaa tarvitaan. NCC seniorikodeissa on ennakoitu varttuneemman väen tarpeet.



KARI ERKKILÄ

Espoon Leppävaara kasvaa varteenotettavaksi aluekeskukseksi. Espoon Leirituli tarjoaa tulijoille laatuasuntoja.



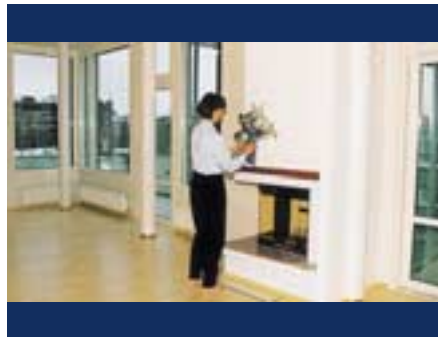
Sipoon Nikkilän jugend-tyyliset talot peruskorjataan asunnoiksi. Mielenkiintoa ja kysyntää on riittänyt.



Vantaan Hopeatiuku on selkeäpiirteistä arkkitehtuuria, jota korostetaan sinisellä lisävärillä.



Lauttasaaren, Helsinkiin, rakennetaan arkkitehtuurimisto Pekka Helinin suunnittelemat viisi kerrostaloa.



Bulevardin kortteli Helsingissä on sijainniltaan ainutlaatuinen. NCC on vastannut Dueton, Serenadin ja Aarian rakentamisesta, markkinoinnista ja myynnistä. Viimeinen vaihe Sonaatti on rakenteilla.



Espoon Kastehelmi on vaalea kerrostalo, joka sijaitsee ilmapasti rinnetontilla.



OmaKymppi on rahoitusratkaisu, joka tarjoaa asumista pienellä pääomalla ja kuukausikustannuksilla. Yksi kohteista on Korson Metsolantähti.



Pientaloasumista pääkaupunkiseudun tuntumassa tarjoaa Tuusulan Suvikukka.

ASUNTORAKENTAMINEN

Asuntotuotanto on Suomessa tarpeeseen nähden riittämätöntä ja kysynnän arvioidaan muuttoliikkeestä johtuen lähivuosina kasvavan. Elinkeinorakenteen muutos jatkuu vielä vuosia ja toisaalta kaupunkiväestön subteellinen osuus on yhä 10 prosenttiyksikköä pienempi kuin Euroopan teollisuusmaissa. Voimakkainta väestönkasvu on pääkaupunkiseudulla, Oulussa, Tampereella, Turussa ja Jyväskylässä.

NCC Finland Oy aloitti vuoden 2001 aikana 2.649 asunnon rakentamisen ja kaikkiaan vuoden aikana valmistui 2.187 asuntoa. Vapaa-rahotteisia asuntoja valmistui tilikauden aikana 868 kappaletta ja rakenteilla oli vuoden lopussa 508 kappaletta. Valmiita myymättömiä asuntoja oli vuoden vaihteessa 320 kappaletta. Vuoden 2001 alkupuolella asuntorakentamisen kysyntä väliaikaisesti hiljeni, mutta vilkastui kasvukeskuksissa loppuvuotta kohden.

Pääkaupunkiseutu

Asuntorakentaminen eteläinen ja pohjoinen

Pääkaupunkiseudun asuntorakentaminen jakautuu eteläiseen, pohjoiseen, Lohjan ja Hämeenlinnan alueeseen. Uusia asuntoja valmistui alueelle 1.097 kappaletta ja rakenteilla vuoden vaihteessa oli 1.666 kappaletta. Vapaa-rahotteisia asuntoja valmistui 324 kappaletta, minkä lisäksi rakenteilla oli



Omaan kotiin ja kiireesti. Valittavana NCC:n lähes 2200 uutta asuntoa.

vuoden vaihteessa 392 kappaletta. Myymättömiä asuntoja oli vuoden vaihteessa 125 kappaletta, mutta myynti vilkastui vuoden vaihteen jälkeen niin, että tammi-kuussa myytiin reilut 100 asuntoa. Asuntorakentaminen eteläisen tulos oli tyydyttävä ja pohjoisen tulos hyvä. Yksiköt vastasivat asuntokohteiden kehittämistä, rakentamisesta ja myynnistä sekä rakensivat yhteistoiminnassa rakennuttajien kanssa valtion tuke-

Asuntorakentaminen

Heikki Miettinen

	Liikevaihto M€	Henkilöstö	Vuonna 2001 aloitetut asunnot	Vapaa- rahoitteisia %	Johto
Asuntorakentaminen Eteläinen	78,3	261	752	14	Juha Korkiamäki
Asuntorakentaminen Pohjoinen	50,3	123	420	16	Kari Kiviluoma
Lohjan alue	29,4	100	153	39	Tuomo Äyräväinen
Hämeenlinnan alue	12,6	77	160	35	Jarmo Mäkelä
Yhteensä	170,6	561	1.485		

Merkittävimmät valmistuneet kohteet 2001:

Pääkaupunkiseutu

Kontulan Kiinteistöt Oy/Linnoittajantie, 75 asuntoa, 23.470 m², Helsinki
Fastighets Ab Fredriksbergsgatan 52-54, 105 asuntoa, 34.500 m², Helsinki
As. Oy Tuusulan Silmu, 43 asuntoa, 12.875 m², Tuusula
As. Oy Helsingin Sammalparrankuja, 50 asuntoa, 15.055 m², Helsinki
As. Oy Herttoniemen Majakka, 50 asuntoa, 17.520 m², Helsinki
As. Oy Espoon Suvelantie C, 44 asuntoa, 12.340 m², Espoo
As. Oy Espoon Ruusupiha, 43 asuntoa, 13.690 m², Espoo

Kiint. Oy Joupinmäki A, 55 asuntoa, 14.380 m², Espoo
As. Oy Helsingin Reginakuja 4, 51 asuntoa, 16.925 m², Helsinki
As. Oy Helsingin Merisatu, 87 asuntoa, 28.020 m²+pysäköintihalli 5.920 m², Helsinki
Kiint. Oy Vantaan Arinatie, 58 asuntoa, 16.060 m², Vantaa
As. Oy Vantaan Hopeatiuku, 32 asuntoa, 13.170 m², Vantaa
As. Oy Espoon Zanseninkuja 2, 43 asuntoa, 11.200 m², Espoo
As. Oy Hämeenlinnan Lukaskulma, 33 asuntoa, 11.752 m², Hämeenlinna
As. Oy Espoon Gyldenärinkatu 1, 43 asuntoa, 11.200 m², Espoo
As. Oy Vantaan Arinapuisto, 29 asuntoa,

8.700 m², Vantaa
As. Oy Vantaan Arinapello, 43 asuntoa, 12.100 m², Vantaa

maa asuntotuotantoa vapaarahoitteisesti. Tasaisen tuotannon jatkumiseksi investoitiin hyvillä paikoilla sijaitseviin tontteihin. Lautasaaresta ostettiin tontti, joka kaa-voitetaan 110 asunnolle alkuvuodesta 2002. Espoon kaupungin kanssa tehtiin tonttien vaihtokauppa, jossa NCC sai Soukanniemestä rakennusoikeutta noin 50 korkeatasoisen rivitalo-alueen rakentamiseen meren tuntumaan. Vuoden lopussa toteutettiin ”Osta oma” -kampanja, jossa pienellä alkupääomalla ja asumiskuluilla tarjottiin mahdollisuutta päästä omaan asuntoon. Kiinnostusta löytyi niin, että tehdyillä varauksilla päästään aloittamaan uusia kohteita heti vuoden 2002 alusta.

Asuntorakentaminen eteläisen merkittävimpiä kohteita oli Sinebryhoffin kortteli Bulevardilla. Sen ensimmäiset vaiheet Aaria ja Serenadi valmistuivat, Duetto oli rakenteilla ja kesällä käynnistyi As. Oy Bulevardin Sonaatin rakentaminen. NCC Finland Oy:llä on asunnoista markkinointi-, myynti- ja toteutusvastuu. Lautasaareen rakennetaan arkkitehtitoimisto Pekka Helinin suunnittelema viisi kerrostaloa, joista ensimmäiset 84 asuntoa valmistuivat ja seuraavien 74 asunnon rakentaminen käynnistettiin. Ymmerstan alueen rakentaminen Espoossa jatkui. Asuntorakentaminen eteläinen voitti myös Espoon

seurakuntayhtymän laatukilpailun, jonka se järjesti omistamistaan Saarnilaakson maista. Kilpailun kriteereinä oli mm. laatu, toiminnallisuus, ympäristön huomiointi sekä kokonaistaloudellinen asuminen ja sosiaalinen monimuotoisuus. NCC:n ehdotuksessa laskettiin EKO-arviolla käytönaikaiset kustannukset ja saatiin hyviä viitteitä suunnittelun ohjaukseen. NCC tekee maa-alueesta seurakuntayhtymän kanssa 60 vuoden vuokrasopimuksen ja vastaa asuntojen markkinoinnista ja myynnistä. Saarnilaaksoon tulee yhteensä 28 rivi- ja paritalo-asuntoa. Lisäksi NCC:llä on optio rakentaa samalle alueelle noin 5.000 kerrosneliötä eli 40-50 asuntoa. Rakentaminen on tarkoitus aloittaa keväällä 2002, jolloin uudet asukkaat pääsevät muuttamaan Saarnilaaksoon keväällä 2003.

Asuntorakentaminen pohjoisen peruskorjasi Helsingin kaupungilta ostettuja Sipoon Nikkilän jugend-taloja korkeatasoisiksi asunnoiksi. Ensimmäiset 52 asuntoa valmistuvat Sipoon Lönnborgiin syksyllä 2002. Alue on herättänyt mielenkiintoa ja suurin osa asunnoista on varattu tai myyty, joten NCC käynnistää alueelle uusia kohteita. Vantaalla Kartanonskosken puutarhakaupunginosan ensimmäiset vapaarahoitteiset kerrostalo- ja rivitalokohteet valmistuivat syksyllä ja alueen rakentaminen jatkuu. Yleishyödyllisille ra-

kennuttajille valmistui Kartanonskosken Arinamäkeen 130 asuntoa ja loput 70 asuntoa alkuvuodesta 2002. Järvenpäähän ja Tuusulaan oli suunnitteilla senioritalot, jotka on tarkoitus käynnistää keväällä 2002.

Lohja ja Hämeenlinna

Lohjan ja Hämeenlinnan alueet yhdistettiin vuoden 2002 alussa aluerakentamiseen kuuluvaksi yksiköksi, jonka johtajana toimii Tuomo Äyräväinen.

Lohjan alue toimii monipuolisesti sekä talon- että asuntorakentamisen saralla. Sen tulos oli hyvä. Yksikön historian suurimpana kohteena valmistui Lohjan Ojamolle Citymarket ja lisäksi pitkään suunnitteilla ollut Kirkkonummen uimahalli. Lohjan alue peruskorjasi mm. Kirkkonummen ruotsinkielisen koulun ja rakensi Kirkkonummen Laajakallioon päiväkodin. Nordic Aluminiumin teollisuusrakennus ja Metsähovin tutkimusasema täydensivät tuotevalikoimaa. Uusia asuntoja valmistui vuoden aikana yhteensä 161 kappaletta, joista vapaarahoitteisia 57 kappaletta. Vajaan viiden viime vuoden aikana on yksikkö rakentanut Lohjalle lähes 120 vapaarahoitteista asuntoa. Asuntorakentamisen painopistealueina Lohjan lisäksi ovat Nurmijärvi ja Kirkkonummi. Loppuvuonna tehdyllä mittavalla tonttikaupalla varmistettiin tulevia mahdollisuuksia

muuttovoittoisessa Kirkkonummen kunnassa. Yksikön kehityskohdetta – NCC Senioritaloa, vapaarahoitteista varttuneempaan ikään ehtineille suunniteltua asumista – tuoteistettiin edelleen vuoden aikana ja pilottihankkeen aloitettiin Lohjan ydinkeskustaan 37 asunnon kohde. Myös Nurmijärvelle aloitettiin vuoden 2002 puolella NCC Senioritalo, joka myytiin heti lähes loppuun. Kirkkonummen keskustaan aloitetaan vuoden 2002 puolella senioritalon rakentaminen.

Hämeenlinnan alue keskittyi asuntorakentamiseen ja sen tuotanto koostui sekä vapaarahoitteisista asunnoista että yhteistoiminnassa yleishyödyllisen rakentajan kanssa. Asuntojen myynti ei edistynyt toivotulla tavalla ja alueen tulos oli huono. NCC Senioritalo -hankkeet Riihimäelle ja Hyvinkäälle ovat käynnissä. Hämeenlinnan aluejohtaja lopetti syksyllä, minkä jälkeen toiminnasta vastasi asuntorakentaminen pohjoisen johtaja Kari Kiviluoma.



Merkittävimmät rakenteilla olevat kohteet:

Pääkaupunkiseutu

Kiint. Oy Maunulan Asunnot ja Päiväkoti Vallesmanni, 20.824 m², Helsinki
Jakomäen Kiinteistöt Oy/Louhikkotie 2, 71 asuntoa, 20.020 m², Helsinki
As. Oy Helsingin Meriminttu, 74 asuntoa, 27.790 m², Helsinki
Kiint. Oy Puotilan Metrokatu 4, 75 asuntoa, 16.850 m², Helsinki
Kiint. Oy Kylterinvuori, 66 asuntoa, 12.900 m², Helsinki
Kiint. Oy Vantaan Punamultakuja, 49 asuntoa, 13.910 m², Vantaa
Kiint. Oy Vantaan Arinamäki, 42 asuntoa, 11.970 m², Vantaa

As. Oy Helsingin Bulevardin Sonaatti, 79 asuntoa, 56.200 m², sekä toimisto- ja liiketilaa 2.876 m², Helsinki
As. Oy Helsingin Bulevardin Serenadi, 47 asuntoa, 20.505 m², Helsinki
As. Oy Helsingin Bulevardin Duetto, 56 asuntoa, 20.670 m², Helsinki
Kiint. Oy Espoon Leppäviita 11, 42 asuntoa, 11.850 m², Espoo
As. Oy Espoon Ymmerstan Ullantorantie 8, 45 asuntoa, 11.850 m², Espoo
As. Oy Sipoon Lönnborg, 52 asuntoa, 25.800 m², Sipoo
Kiint. Oy Jönsaksentie 2, 48 asuntoa, 13.580 m², Vantaa
Sato Vuokrakodit Oy/Staffaksenkuja 1, 53 asuntoa, 13.160 m², Vantaa

As. Oy Fallkullan Kuulas, 46 asuntoa, 14.200 m², Helsinki
Jakomäen Kiinteistöt Oy/Fallkulla, 65 asuntoa, 18.800 m², Helsinki
Koy Maunulan Asunnot/As. OY Helsingin Tuikkuniitty/As. Oy Helsingin Tuikkupuisto, 45 asuntoa, 16.185 m², Helsinki



Oulun keskustaan, Kiikeliin, rakennettiin loistoluokan asuntoja venetsialaiseen malliin.



Turun Majakkarannassa sijaitsevasta Airistontähdestä avautuvat huikeat näkymät merelle.



Jyväskylän maalaiskunnassa sijaitseva Asunto Oy Palokan Koivulehto hoiti muutostyöt kiittävästi.



Lohjan Suurlohjankatu 21-23 on keskustan kerrostalo, jossa on huomioitu liikuntarajoitteisten tarpeet. Se onkin oiva asumismuoto aikaihmisille.



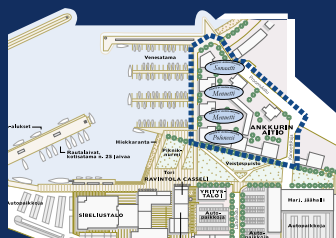
Asunto Oy Rannanvalot rakennetaan Joensuuhun, Pielisjoen mutkaan, lähelle keskustaa.



Laukaan Sarakoti sijaitsee kauppojen, pankkien ja terveyspalvelujen äärellä. Erinomainen kohde vartuneemmallekin.



Tampereen Vihilahtea on rakennettu jo vuosia.



Lahden Ankkurin Aitio tarjoaa laatuasumista Vesijärven rannassa, Sibelius-talon naapurissa. Kysyntää on riittänyt.



Tuusulan Lammenpeili kuvastuu nimensä mukaisesti veteen.

KARI ERKKILÄ



Lappeenrannan Peltolantähti tarjoaa 14 asuntoa palveluiden äärellä.



Hämeenlinnan keskustaan rakennettiin As. Oy Lukaskulma.

TILAA IHMISELLE



VOITTO NIEBELA

Kauppakeskus Grani Kauniaisten keskustassa on arkkitehti Kai Wartiaisen ennakkoluulotonta tyyliä.



VOITTO NIEBELA



Espoon Leppävaaran liikekeskus oli kiinteistökehitykselle useamman vuoden neuvottelurupeaman tulos.



Ouluun rakennettava Pilot Business Park juhli harjanostajaisia.



Rakentaminen on joukkuepeliä, samoin hyvä asiakaspalvelu.



Tampereen Dynamo Business Park tarjoaa monipuolisen yritys ympäristön, huipputeknologian ja kattavat kiinteistöpalvelut.



MIKAEL LINDÉN

Vantaan Airport Cityn veturina toimi NCC:n Airport Plaza Business Park.



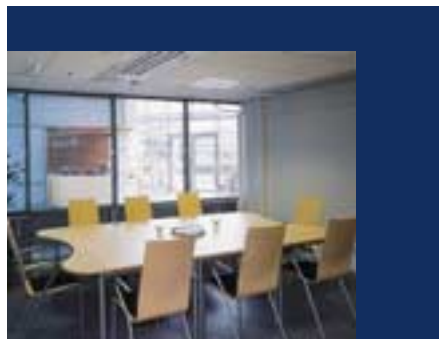
MIKAEL LINDÉN

Airport Plaza Business Park koostuu kolmesta toimistorakennuksesta ja parkkitalosta. Se tarjoaa yrityksille edustavat julkiset tilat ja konseptin mukaiset palvelut, joista ne maksavat ainoastaan käytön perusteella.



VOITTO NIEBELA

Business House Casa Espoon Tapiolassa sijaitsee Suomen Silicon Valleyssa, naapurinaan huipputeknologian yritykset ja alan oppi- ja tutkimuslaitokset.



VOITTO NIEBELA

Business House Casan sijoittajat pääsivät vähällä; NCC hankki vuokralaiset, teki vuokrasopimukset ja kilpailutti ylläpitoyhtiöt.



NCC Business Parks on muihinkin pohjoismaihin kelpuutettu konsepti, jota Suomessa on toteutettu jo yli kymmenen vuoden ajan.

KIINTEISTÖKEHITYS

Kiinteistökehityksen palveluja ovat kiinteistökehitys- ja rakennuttamispalvelut, vuokralaisten hankinta sekä kiinnostavien tuotokohteiden tarjoaminen asiakkaille. Sen tuotteita ovat NCC Business Parks ja Houses -konseptit, kauppapaikat, hotellit ja logistiikkakeskukset.

Kiinteistökehityksen myyntivolyymi oli 34,3 miljoonaa euroa ja sen henkilöstön määrä oli 26. Johtajana toimi Jorma Ahokas. Kiinteistökehityksen tulos jäi huonoksi, koska toimistokohteiden käyttöasteen nousu hidastui ja kiinteistökauppoja siirtyi seuraavaan vuoteen. Kiinteistökehitys valmisteli kehittämiensä ja rakennuttamiensa kiinteistöjen elinkaarien aikaisen palvelujen management-toiminnan haltuunottoa. Tarkoituksena on varmistaa, että NCC Business Parkin palvelukonsepti säilyy ja kehittyy elinkaaren aikana, että tilojen käyttöaste on mahdollisimman korkea ja että asiakas-



Kauppapaikoille kartoitetaan ostovoimaiset asiakkaat.

suhteesta pidetään hyvää huolta. Uuden yksikön toiminta käynnistettiin vuoden 2002 alussa ja sen johtajana toimii Esko Salonen.

Vantaan lentokentän läheisyydessä jatkettiin Airport Plaza Business Parkin kolmannen vaiheen, Forten, rakentamista. Keväällä 2002 valmistuvan kohteen vuokralaiskysyntä on ollut vilkasta. Airport Plazan ensimmäisen vaiheen kiinteistösirottaja oli LEL Työeläkekassa ja toinen vaihe, Presto, myytiin Paperiliitto ry:lle tammi-kuussa 2001. Forten kiinteistösirotuskaupasta käydään neuvotte-
luja.

Espoon Stella Business Par-

kin viimeinen kohde Stella Terra, yht. 10.000 kem², valmistui ja luovutettiin asiakkaiden käyttöön. Yhteistyössä Oy Alfred A. Palmberg Ab:n kanssa toteutetun Stella Business Parkin rakentaminen ja markkinointi osui hyvään markkinatilanteeseen ja onnistui teki-
jöiltä erittäin hyvin. Kaikki tilat vuokrattiin ja kohteet myytiin sijoittajille ennen kunkin kohteen valmistumista. Stella-projektin kiinteistösirottajia ovat LEL Työeläkekassa, Paperiliitto ry, Sampo Oyj ja Tapiola-yhtiöt. NCC:n Kiinteistökehitys aloitti omaperusteisen toimistorakentamisen myös Helsingissä. Opus Business Park sijaitsee Herttoniemen keskustassa metroaseman, kaupallisten palvelujen ja hyvien liikenneyhteyksien varrella. Sen ensimmäinen kohde valmistuu keväällä 2002.

Kauniaisten Kauppakeskus Grani valmistui vuoden 2001 alussa ja se avattiin keväällä 2001. Espoon Leppävaaran kauppakeskuksen rakentaminen käynnistyi useamman vuoden kehitystyön jälkeen. Kauppakeskuksen laajuus on yhteensä 110.000 kem². NCC:n ja Skanskan työyhteensijoittymä aloitti ensimmäisen vaiheen rakennustyöt keväällä 2001. Kohde valmistuu vuoden 2002 loppuun mennessä. Välittömästi tämän jälkeen jatkuvat toisen vaiheen rakennustyöt alkaen vanhan Maxi-Marketin purkamisella. Signaali

KÄYTTÄJÄT

Käyttäjät (mm. kaupanalan yritykset) vuokranmaksukyky €/m²/kk. Tilankäytön tehokkuus.

SIJOTTAJAT

Sijoittajien tuottavuusvaatimukset %-sijoitetulle pääomalle. Vuokrasopimusten jatkuvuus ja turvallisuus.

MAANOMISTAJA

Rakennusoikeuden arvon kehittäminen

PROJEKTI

Suunnittelun, markkinoinnin ja rakentamisen kustannus

NCC BusinessParks

Business Parkin kohteita Leppävaaran kauppakeskuksen välittömässä läheisyydessä ei käynnistetty syksyllä 2001 toimistotilan käynnynnä hiivuttua. Kohteiden käynnistämiseen on kuitenkin välitön rakennuslupa.

Tampereella jatkettiin Dynamo Business Parkin rakennustöitä. Kohteen laajuus on yhteensä 14.000 kem² ja se valmistuu heinäkuussa 2002. Välittömästi Oulun lentokentän vieressä sijaitsevan Pilot Business Parkin rakennustyöt käynnistyivät. Sen ensimmäinen vaihe, 5.000 kem², valmistuu keväällä 2002.

TEOLLISUUS

Vuoden 2002 alussa Teollisuus-toimiala jaettiin kahteen osaan. Asfaltti, kiviaines ja valmisbetoni muodostavat NCC Roads -toimialan, jonka johtajaksi nimitettiin Interasfaltti Oy:n toimitusjohtaja Olli Kokkonen. Rakennuskoneiden vuokraukseen keskittyvän Altiman johtajaksi on nimitetty Timo Toivanen.

Teollisuustoimialan liikevaihto oli 50,4 miljoonaa euroa, henkilöstöä sen palveluksessa oli 267 ja sen tulos oli tyydyttävä. Toimialajohtajana toimi Pentti Kuvaja. Toimialan liikevaihto kasvoi merkittävästi vuoden 2001 aikana johtuen lähinnä vuoden 2000 lopulla tehdyistä yritysostoista. Vuoden 2001 aikana ostettiin vielä Viita-yhtiöiden kiviainestoiminta. Teollisuus-

den tulosyksiköitä olivat asfaltti, valmisbetoni ja kiviaines sekä rakennuskoneiden vuokraamista harjoittanut kalustoyksikkö.

Asfalttitoiminnasta Suomesa vastasi Interasfaltti Oy. Lisäksi NCC omistaa 50 prosentin osuuden Valtatie Oy:stä. Interasfaltin liikevaihto oli 24,6 miljoonaa euroa ja henkilöstöä sen palveluksessa oli 105. Perinteisen asfaltin levityksen lisäksi ovat erikoistuotteet nousseet yhä tärkeämmäksi osaksi liiketoimintaa. Näitä ovat esimerkiksi Densiphalt-päällysteet, profiilibetoni ja heijastavat reunakivet.

Valmisbetonin markkina-aluetta oli pääkaupunkiseutu ja Pirkanmaa, ja betoniasemia oli Åbyn asema Vantaalla ja Holvas-tin ja Myllypuron asemat Tampereella. Kaikkiaan toimitettiin tili-vuoden aikana noin 115.000 kuutiota valmisbetonia lähinnä rakennusliikkeille ja lattiaurakoitsijoille. Viita-yhtiöiltä ostetun kiviaines-toiminnan myötä NCC:lle siirtyi liiketoiminnan ja kiviainesvarojen lisäksi murskaus-, kaivinkone- ja pyöräkuormaajakalustoa. Kiviaineksia toimitettiin pääkaupunki-seudulla ja Tampereen alueella noin 1,4 miljoonaa tonnia. Kalustotoiminta palveli pääosin NCC Finland Oy:n rakentamistarpeita. Toimipisteitä oli kymmenen eri puolilla Suomea. Kalustotoiminnan laatujärjestelmälle on myönnetty ISO 9002 -sertifikaatti.

KANSAINVÄLINEN TOIMINTA

NCC International Oy

Kansainvälisen toiminnan liikevaihto oli 11 miljoonaa euroa, henkilöstöä sen palveluksessa oli 29 ja sen tulos oli huono. Toiminta tapahtui NCC International Oy:n ja sen paikallisten tytäryhtiöiden nimissä. NCC International Oy:n toimitusjohtajana toimi 1.1. - 31.7.2001 Timo U. Korhonen ja 1.8. alkaen Pekka Entelä. Viennin markkina-aluetta on Baltia, Venäjä ja CIS-maat ja sillä on toimitot Tallinnassa, Riiassa, Vlnassa, Pietarissa ja Moskovassa. Kansainvälisen toiminnan strategiana oli vahvistaa asemia Baltian asunto- ja talonrakennusmarkkinoilla.

Toukokuussa 2001 ostettiin Tallinnasta Inrestauraator Ehitus Oü, joka on erikoistunut vaativiin saneerauskohteisiin ja sisustustöihin. Latviaan perustetun kiinteistökehitysyhtiön tarkoituksena on maa-alueiden hankinta Riiasta ja niiden jalostaminen kaupallisiin tarkoituksiin. Edellisenä vuonna ostetun ja vuokratun maa-alueen jalostaminen kauppakeskushankkeeksi jatkui maa-alueen kaavoittamisella ja hankkeen esisuunnittelulla, tavoitteena hankkeen käynnistäminen kesällä 2002. Riian ydinkeskustassa, Rupniecibas-kadulla sijaitseva kiinteistö peruskorjattiin moderneiksi asunnoiksi ja niiden myynti käynnistyi vuoden 2001 lopulla. Baltian maiden

tytäryhtiöiden toimintoja kehitettiin sisäisen yhteistyön ja valmennuksen avulla tavoitteena ottaa kärkepaikka paikallisten rakennus-yhtiöiden joukossa.

INSINÖÖRIRAKENTAMINEN

Insinöörirakentamisen liikevaihto oli 18,4 miljoonaa euroa, henkilöstöä sen palveluksessa oli 70 ja sen tulos oli huono. Yksikön johtajana toimi Olavi Knihtilä. Insinöörirakentamisen markkina-aluetta oli Etelä-, Länsi- ja Itä-Suomi ja sen toimitot sijaitsivat Vantaalla, Turussa ja Kouvolassa. Insinöörirakentamisen suurimpia töitä oli Kotkan satama, joka valmistui kesällä 2001. Vuoden lopussa sovittiin yksikön toiminnan lopettamisesta, jolloin se siirtyi MBO-kaupalla yksikön vetäjien omistukseen. Käynnissä oleva Outokumpu Chromen Oy:n kaivostunneliurakka hoidetaan Suomen ja Ruotsin NCC:n työyhteisöliittymänä.

TELECOM

Syksyllä 1999 tapahtuneen organisaatiomuutoksen myötä perustettiin Telecom omaksi liiketoimintaluokkeeseen. Suomen yksikön volyyymi jäi kannattamattoman pieneksi, kun rakentamisen volyymit laskivat ja kun seuraavan sukupolven langattomien verkkojen rakentaminen siirtyi. Vuoden 2001 lopussa Suomen Telecomin liiketoi-

Kansainvälinen toiminta

Merkittävimmät valmistuneet kohteet:

Phillip Morris, tupakkatehtaan laajennus, 34.500 m³, Klaipeda, Liettua
Sallan raja-asema, 10.000 m³, Salla, Venäjä
Sklifosovskin tutkimusinstituutti, kardiologisen sairaalan uudisrakennus, 5187 m³, Moskova, Venäjä
Astros toimistotalon peruskorjaus, 3.900 m³, Riika, Latvia
Villa Sampo, peruskorjaus, 2.326 m³, Pärnu, Viro
Rupniecibas omaperusteinen asuinkeuhkotalon peruskorjaus, 8.450 m³, Riika, Latvia

Merkittävimmät rakenteilla olevat kohteet:

Sklifosovskin tutkimusinstituutti, ensiapuklinikan saneeraus, 70.847 m³, Moskova, Venäjä
Paanajärven puisto-opastuskeskus, 3.700 m³, Venäjä
Asuinkeuhkotalon peruskorjaus, 28.312 m³, Raatihuoneen tori, Tallinna, Viro
Sallan raja-aseman sähkölinjan rakentaminen, 30 km



Liiketoiminnan kehittäminen, palveluyksiköt ja oma rakennussuunnittelu parantavat tuloksikoiden kilpailuetua.

minta lopetettiin, mutta Ruotsissa ja Tanskassa jatketaan toimintaa osana rakentamisen toimialaa.

PALVELUYKSIKÖT

Palveluyksiköt vastaavat liiketoiminnan tarvitsemista palveluista lisäarvoa tuottaen ja niiden tuloksetko tukien. Ne tuottavat myös yritysjohtoon ja emoyhtiön tarvitsemää tietoa luotettavasti ja havainnollisesti sekä sovittuja aikatauluja noudattaen. Palveluyksiköiden tehtävä on myös valvoa, että yrityksen toiminnassa noudatetaan konsernin toimintaohjeita, viranomaismääräyksiä ja lakeja. Palveluyksiköiden asiantuntijat osallistuvat vastuualueidensa osalta koko NCC-konsernin toimintojen kehittämiseen tehokkaiksi ja liiketoimintaa palveleviksi. Yksikön johtajana toimii varatoimitusjohtaja Jukka Lahtinen.

Palveluyksiköitä ovat:
Controller-toiminnot;
Matti Tuulio
Henkilöstöhallinto;
Anna Maria Karjalainen

Henkilöstöpalvelut; Raija Korpi Lakiasiat; Kari Korpela Rahoitus; Jorma Hyvärinen Talouspalvelut; Pertti Kallio Tietohallinto; Riitta Takanen Työturvallisuus, Juha Suvanto Viestintä; Ritva Norrgrann

LIIKETOIMINNAN KEHITTÄMINEN

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

Vuoden 2002 alusta kehittämistoimi jaetaan liiketoiminnan kehittämiseen, johtajanaan Mika Soini, sekä asumisen kehittämi-

seen, johtajanaan Heikki Miittinen.

OPTIPLAN OY

Optiplan Oy:n liikevaihto oli 5,5 miljoonaa euroa ja tytäryhtiöiden liikevaihto 0,9 miljoonaa euroa. Sen tulos oli huono. Yrityksen toimitusjohtajana toimi Matti Leino.

Optiplan laajensi keväällä 2001 toimintaansa hankkimalla omistukseensa LVI-suunnitteluun erikoistuneen Enertek Oy:n. Sen henkilöstö, 28 työntekijää, vahvistettiin Optiplanin pääkaupunkiseudun suurinta asuntopuunnitteluun erikoistunutta LVI-ryhmää, minkä lisäksi osa henkilöstöstä toimi Tampereella. Elokuussa perustettiin pääkaupunkiseudulle korjausrakentamispalveluihin erikoistunut ryhmä. Sen liikeideana on korjaushankkeiden kokonaispalvelu korjaustarpeen arvioinnista ja suunnittelusta korjaustyön rakennuttamiseen ja valvontaan. Palvelulle oli kysyntää ja toiminta käynnistyi hyvin. Ryhmä laajenee Vantaalla ja Turussa kevään 2002 aikana noin 10 henkilöön. Optiplanin tytäryhtiöiden Enertek Oy:n ja S-Planners Oy:n liiketoiminnat siirrettiin joulukuun alusta Optiplaniin ja henkilöstö muutti uusiin yhteisiin tiloihin. Yhdistymisen jälkeen Optiplanin henkilöstö vuoden lopussa oli 135 henkeä, joista puolet pääkaupunkiseudulla: Optiplan Arkkitehdit työllisti 32 henkeä, Optiplan Ra-

kenteet 36 henkeä ja Optiplan -Enertek Talotekniikka 50 henkeä. Lietuan toimistossa työskenteli 3 henkeä.

Vuoden aikana lähes viikoittain vaihteleva työtilanne vaikeutti resurssien tehokasta käyttöä. Lukuisia hankkeita alettiin suunnitella, mutta rakennuspäätösten viivästyessä suunnittelu keskeytettiin. Isoja uusia toimitushankkeita ei alkanut, mutta asuntopuunnittelun osalta tilanne parani loppuvuodesta. Toimintajärjestelmän omaksuminen on parantanut sisäistä suunnitteluryhmien yhteistyötä, mikä näkyy asiakastoiminnan parantumisena ja erittäin hyvinä asiakaspalautteina. Suunnittelussa tehtiin ensimmäisiä koeprojekteja kokonaan 3D-suunnitteluna, jossa piirustukset pääosin generoidaan suunnittelijoiden luomasta mallista.

Optiplan Oy

Merkittävimmät valmistuneet kohteet:

Kokonaissuunnittelu:
- Stella Business Park
- Automa Raisio
- Toimistorakennus Myyrinhalme korjaus
Muut:
Plaza Business Park, Vantaa, Casa Business House, Espoo, Libri Logistiikka, Vantaa, Kauppakeskus Grani, Kauniainen
Optiplanin suunnittelema asuntoja valmistui yhteensä noin 4.300 kappaletta.

Keskeneräisiä hankkeita vuoden lopulla

Kokonaissuunnittelu:
- Toimistorakennus Mannerheimintie, Helsinki
- Falcon Business Park, 4 rakennusta, Espoo
- Atrium Business Park, Espoo
- Business House Formica, Vantaa
- Bauhaus Raisio
- Useita LIDL-myymlöitä
Muut:
Dynamo Business Park, Tampere, Pilot Business Park, Helsinki, Business House Merinova, Vaasa, Fennicum peruskorjaus, Turku, Kauppakeskus Grani, Kauniainen, Citymarket Ojamo, Lohja, Phoenix Contact, Vantaa, Autokeskus Raisio

Asuntoja oli suunnitteilla ja rakenteilla vuoden lopulla yhteensä noin 4000 kappaletta. Lisäksi useita vanhusten asumiseen liittyviä hankkeita, palvelutaloja ja -keskuksia sekä senioritaloja.

TAPAHTUMIA VUODEN VARRELTA



Miten arvot vaikuttavat yrityksen toimintaan? Ylin johto miettimässä asiaa.



NCC AB:n uudeksi toimitusjohtajaksi valittiin Alf Göransson, joka aloitti työnsä kesällä 2001.



Vuoden NCC:läisiä olivat sihteeri Minna Lehtonen, markkinointijohtaja Reijo Päärne ja rakennusmies Risto Rannikko.



Kotkan sataman vihkiäisiin osallistui myös tasavallan presidentti Tarja Halonen.



Nuoret ammattimiehet tutustuivat elokuussa rakentamiseen Ruotsissa.



Espoo osti koulun. Allekirjoittajina rakentajat ja palvelujen tuottajat ABB, Sodexo ja NCC.



Pääkaupunkiseudun asuntorakentaminen voitti seurakuntayhtymän Saarnilaakson laatukilpailun ja sai oikeuden rakentaa 28 rivi- ja paritalo-asuntoa Espooseen.



NCC:n edullista rahoituspakettia markkinoitiin Osta Oma -kampanjalla, ja se tuotti runsaasti yhteydenottoja.



Rakennusalalle tarvitaan nuoria. Kisälli ja oppipoika -traditio on hyvä tapa siirtää käden taitoja nuoremmille.



Hermian 15-vuotisen taipaalen kunniaksi annettiin 15 keskeiselle vaikuttajalle standaarit. Rakentajia edusti Länsi-Suomen aluejohtaja Jorma Kivimaa.



NCC Finland voitti Bo Ax:sson Johnson stipendin, satatuhatta kruunua. Se käytettiin nuorten ammattitutkinnon suorittaneiden opintomatkaan Tukholmaan.



Ideat euroiksi. NCC:llä aktivoitiin aloitetoiminta ja määriteltiin palkkiot.

LIKEVAIHTO JA TULOS

NCC Finland -konsernin valmistusasteen perusteella laskettu liikevaihto vuonna 2001 oli 628,8 miljoonaa euroa nousten edellisvuodesta 36,6 miljoonaa euroa (592,5 milj. euroa vuonna 2000). Liikevaihtolukuun sisältyy oman tuotannon osakemyyntiä 75,2 miljoonaa euroa (66,4 milj. euroa) ja tonttimyyntiä tontteina ja osakekantoina sekä tuotantoon ottoja 24,2 miljoonaa euroa (25,6 milj. euroa). Osakemyynnit on tuloutettu osakekaupparijojen allekirjoitusajankohtien mukaan. Konsernin liikevaihdosta vientitoiminnan osuus oli 12,4 miljoonaa euroa (11,9 milj. euroa) eli kaksi prosenttia (2 %).

Konsernin tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja oli 6,4 miljoonaa euroa laskien edellisvuodesta 20,1 miljoonaa euroa (26,5 milj. euroa). Konsernin liikevoitto oli 14,0 miljoonaa euroa (29,5 milj. euroa), joka on 2,2% liikevaihdosta (5,0 %). Sijoitetun pääoman tuotto oli 6,7 % (21,3 %) ja oman pääoman tuotto oli 5,2 % (29,1 %).

Talonrakentaminen kotimaassa oli edelleen vahvaa ja kannattavaa toimintaa. Toimitilojen kysynnän olennainen vähentyminen loppukevään ja kesän aikana vaikutti kuitenkin syksyn tilauskantoihin ja etenkin omaperusteisen tuotannon näkyymiin. Rakenteilla olevien asunto- ja kiinteistökauppojen toteutuminen vasta rakennusvaiheen loppupuolelle siirsi tuloksen kirjautumista myöhäisempään kauteen, kasvatti tasetta ja heikensi tunnuslukuja. Omaperusteisen asuntorakentamisen aloituksia varsinkin pääkaupunkiseudun ulkopuolella hidastettiin alkuperäiseen suunnitelmaan verrattuna eikä korvaavaa tuotantoa kaikilla paikkakunnilla saatu tilalle, mikä laski volyymin ja tilauskantaa. Kiinteistöliiketoimintayksikkö teki positiivisen tuloksen vaikka tuotto- ja sidotun pääoman tuottotavoite jäi saavuttamatta. Teollisuusliiketoiminta oli kannattavaa, mutta toiminnan käynnistämiseen ja hankintaan liittyvät kulut huomioiden tulos oli vain tyydyttävää tasoa. Insinööri- ja vientirakentaminen jäivät volyymitavoitteista, joka osaltaan johti tappiolliseen tulokseen.

Vuoden 2002 alusta voimaan tulevan organisaatiomuutoksen johdosta kirjattiin kertaluonteisia eriä vuoden 2001 tulosta rasittaan n. 1,1 miljoonaa euroa. Lisäksi konsernitason muutettiin kirjauskäytäntöä emoyhtiön käytännön mukaiseksi siten, että yli 100 miljoonan kruunun (n. 10,8 milj. euron) urakoiden kate tuloutetaan valmistusasteen perusteella katteeksi vasta, kun valmistusaste on yli 50 %. Tämä johti noin kahden miljoonan euron tulosheikennykseen.

TASEASEMA

NCC Finland -konsernin taseen loppusumma oli tilikauden lopussa 390,2 miljoonaa euroa (348,4 milj. euroa vuonna 2000) ja sen oma pääoma oli 84,3 miljoonaa euroa (80,0 milj. euroa).

Korolliset velat olivat tilikauden päättyessä 171 miljoonaa euroa (109,2 milj. euroa). Nettorahoituskulut ilman rahoituksen kurssieroja olivat 7,4 miljoonaa euroa (3,5 milj. euroa), joka on 1,18 % (0,59 %) liikevaihdosta. Rahat ja pankkisaamiset olivat yhteensä 18,3 miljoonaa euroa (12,7 milj. euroa). Omavaraisuusaste laski 22,9 %:iin (24,7 %).

Yhtiön maksuvalmius on ollut koko tilikauden ajan hyvä.

INVESTOINNIT

Nettoinvestoinnit käyttöomaisuuteen olivat 11,0 miljoonaa euroa (38,9 milj. euroa vuonna 2000). Investoinnit muodostuivat pääosin korvausinvestoinneista rakennustuotannon kalustoon ja kiviainesliiketoiminnan ostopuolelta. Tonttivarantoon sitoutunut pääoma kasvoi 11,7 miljoonaa euroa ja oli vuoden lopussa 87,7 miljoonaa euroa (76,0 milj. euroa).

KONSERNIRAKENNE**Muutokset konsernirakenteessa**

Kesäkuussa suunnittelutoimisto Optiplan Oy osti Helsingissä ja Tampereella toimivan 27 henkilöä työllistävän suunnittelutoimisto Enertek Oy:n osakekannan ja NCC Ehitus OÜ Tallinnasta peruskorjauksiin erikoistuneen 50 henkilöä työllistävän Inrestaator Ehitus OÜ:n osakekannan. Maalis-

kuussa NCC Finland Oy osti Kuljetus ja Maansiirto Viita Oy:n pääkaupunkiseudulle keskittyneen kiviainesliiketoiminnan.

Marraskuussa käynnistettiin Interasfaltti Oy:n sulautuminen emoyhtiönsä Oy Läntinen Teollisuuskatu 15. S-Planners Oy:n ja Enertek Oy:n purkutoimenpiteet käynnistettiin ja liiketoiminnat siirrettiin joulukuun alussa Optiplan Oy:öön.

Interasfaltti Oy myi kesällä liettualaisen tytäryhtiönsä UAB Interasfaltin osakekannan. Venäläisen osakkuusyhtiö ZAO Eurolog Park Pulkovin ja virolaisen tytäryhtiön AS Optiplan Eestin purkutoimenpiteet jatkuvat. SIA Interasfaltin nimi muutettiin SIA Intercommunicationiksi.

NCC Finland Oy:n emoyhtiö

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

Liiketoiminta-alueet

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

Vuoden 2002 alusta NCC rakentamisen ja asuntorakentamisen liiketoiminta-alueet on yhdistetty uudeksi rakentamisen liiketoiminta-alueeksi, joka jakaantuu yhdeksään tulosyksikköön; talonrakentaminen pääkaupunkiseudulla, asuntorakentaminen pääkaupunkiseudulla, Lounais-Suomi, Länsi-Suomi, Itä-Suomi, Pohjois-Suomi, Uusimaa ja Etelä-Häme, kansainväliset toiminnot sekä kehittäminen. Teollisuuden liiketoiminta-alue jaettiin kahteen uuteen liiketoiminta-alueeseen Roadsiin ja Altimaan. Altima vastaa rakennuskonevuokrausliiketoiminnasta ja Roads asfaltti-, kiviaines- ja valmisteoniliiketoiminnasta. Insinöörirakentamisen keskeneräisistä töis-

tä koostuva liiketoiminta myytiin liiketoiminta-alueen toimivalle johdolle ja Telecom -liiketoiminta lopetettiin.

TUOTANTO

Tilikauden aikana valmistui 2.187 asuntoa (2.502 asuntoa), joista 868 (651) vapaarahoitteista omaa tuotantoa. Rakenteilla olevien asuntojen määrä oli 2.617 (2.403 asuntoa), joista 508 (930) oli vapaarahoitteista omaa tuotantoa. Tilikaudella käynnistettiin 446 kpl (1.049) vapaarahoitteisen oman tuotannon asunnon rakentaminen. Oman tuotannon asuntoja myytiin 642 kpl (507) ja valmiita myymättömiä oli tilikauden päättyessä 320 kpl (122).

HENKILÖSTÖ

Emoyhtiö NCC Finland Oy:n palveluksessa oli tilikauden lopussa 2.159 henkilöä (2.219 henkilöä vuonna 2000). Konsernin palveluksessa oli tilikauden lopussa 2.427 henkilöä (2.436), joista työmaahenkilöstön osuus oli 75 %

(82 %). Keskimäärin NCC Finland Oy:n palveluksessa tilikauden aikana oli 2.222 henkilöä (2.221) ja konsernin palveluksessa 2.513 (2.476).

Henkilöstön koulutuksessa panostettiin erityisesti johtamis- ja asiakaspalvelutaitoihin sekä työturvallisuuteen ja laatuun. Tilikaudella käynnistettiin mm. mittava NCC:n kehittämä liikkeenjohton koulutus, esimies- ja asiakastaitovalmennus, laaja työturvallisuuden omatoiminen seurantakoulutus sekä laadunvuosi-teemaan liittyvä osaamisen kehittäminen. Kiinteistökehityksen Business Park -konseptia pilottina käyttäen käynnistettiin yrityksen ydinosaamisalueiden kehittäminen ja keskeisten kehitystarpeiden selvittäminen. Ammattitutkintoihin tähtävää koulutusta lisättiin ja tietotekniikka- ja kielikoulutusta jatkettiin edellisvuosien tapaan.

Oppilaitosyhteistyössä käynnistettiin ammattioppilaitosten opiskelijoiden työssäoppimisjaksot NCC:n kouluttamien työpaikkaohjaajien kanssa.

Työntekijöiden työterveyshuolto laajeni sisältämään yleislääkäritasoisien sairaanhoidon. Henkilöstön työssä jaksamista edistettiin työkykyä ylläpitävällä toiminnalla ja käynnistämällä uusia ryhmämuotoisia varhaiskuntoutusmuotoja.

Tulosjohtamiskäytäntöä tehostettiin kehityskeskusteluihin ja henkilöstöhallinnon ohjelmiston käyttöönotossa edettiin valmiuteen saada työväline henkilöstösuunniteluun ja esimiestyöhön.

KEHITYSTOIMINTA

Kehitystoiminnassa keskityttiin tuotteiden, palveluiden ja toiminnan kehittämiseen.

Asuntorakentamisessa kehitystoiminnan painopistealueita olivat asuntotuotteen jatkokehittäminen, TähtiKoti -tuotemerkki ja asiakastunteumuksen lisääminen. Vuoden aikana julkistettiin EKO-konsepti, joka sisältää mm. laskentamallin, jonka avulla voidaan laskea kohteen investointikustannusten lisäksi elinkaarikustannukset. Mallin kehitystä jatketaan Haahdela Kehitys Oy:n kanssa.

Toiminnan kehittämisessä pai-

nopisteinä olivat pääliikeideoiden mukaiset prosessit, projektihallinta, hankinta sekä logistiikka. Keskon kanssa tehdyn yhteistoimintasopimuksen pohjalta testattiin vuoden aikana useissa pilottiprojekteissa rautakauppaostojen tehokkuutta ja kehitettiin työmaiden materiaalilogistiikkaa.

Vuosi 2001 oli yrityksessä nk. laadun vuosi, jonka keskeisimpinä painopisteinä olivat mm. tehtäväsuunnittelu ja viimeistelyohjelma.

Tutkimus- ja kehityksennot on kirjattu vuosittain kuluiksi.

TILAUSKANTA

NCC Finland -konsernin tulouttamaton tilauskanta laski edellisen vuoden lopusta 75,3 miljoonaa euroa ollen vuoden lopulla 282,2 miljoonaa euroa. Vuoden lopun tilauskanta jakaantuu 94 % kotimaan asunto- ja talonrakentamiseen (91 % vuonna 2000), 1 % (4 %) insinöörirakentamiseen ja 5 % (5 %) vientiin.

TAPAHTUMAT TILIKAUDEN PÄÄTTYMISEN JÄLKEEN

NCC AB:n tavoitteena on yhtiöittää uuden organisaation mukaiset liiketoiminnot siten, että NCC Finland Oy jaetaan neljään eri yhtiöön, joiden toimialana tulee olemaan: talonrakentaminen, kiinteistöliiketoiminta, kivi- ja asfalttiliiketoiminta sekä kalustovuokrausliiketoiminta. Yhtiön jakaminen tullaan käynnistämään kuluvan vuoden alussa siten, että toimintoja harjoitetaan erillisissä yhtiöissä ensi syksynä.

NÄKYMÄT VUODELLE 2002

Vuoden lopulla alkoi näkyä merkkejä talouden elpymisestä Euroopassa ja Suomessa. Rakennusala kuitenkin odottaa edelleen suhdanteiden heikkenemistä tulevana talvena. Vuodesta 2002 tulee rakentamisen kasvussa väli vuosi ja pientä elpymistä on nähtävissä vasta vuoden 2003 aikana. Kun talouselä-mässä on takana hitaan tai nollakasvun kausi, niin tuotantolaitosinvestointeja lykätään ja toimistotilojen kysyntä tasoittuu normaaliksi. Sen sijaan asuntojen ja julkisen palvelun rakennusten kysyntä pysyy korkeana varsinkin kasvukeskuksissa, mutta asuntojen tuotantoluvut jää-

vät tarpeeseen nähden vielä liian pieneksi. Asuntokysyntää pitää yllä muuttoliike, väestönkasvu ja perherakenteen muutokset.

Vientitoiminnan painopiste on edelleen Baltiassa, Pietarissa ja Moskovassa. Baltian toimintojen hidas käynnistyminen viime vuonna oli pettymys, mutta mahdollisuudet kannattavaan toimintaan ovat nyt entistä paremmat.

Rakentamisen tuotanto jakaantui prosentuaalisesti seuraavasti:

	2001	2000
<i>Asuntojen uudisrakentaminen</i>	45 %	44 %
<i>Muu talojen rakentaminen</i>	41 %	40 %
<i>Korjausrakentaminen</i>	9 %	9 %
<i>Maa- ja vesirakentaminen</i>	3 %	5 %
<i>Vientirakentaminen</i>	2 %	2 %

TULOSLASKELMAT

		(1.000 €)			
		Konserni		Emoyhtiö	
	Viite	1.1.-31.12.2001	1.1.-31.12.2000	1.1.-31.12.2001	1.1.-31.12.2000
Liikevaihto	1.1.	628.758	592.464	593.322	576.855
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen lisäys (+)/vähennys (-)		19.857	8.719	20.681	8.575
Valmistus omaan käyttöön		1.203	486	950	453
Liiketoiminnan muut tuotot	1.2.	1.564	386	1.899	758
Materiaalit ja palvelut	1.3.	435.475	417.694	420.769	413.661
Henkilöstökulut	1.4.	97.062	86.472	84.423	79.553
Poistot ja arvonalentumiset	1.5.	8.382	5.182	5.603	4.119
Liiketoiminnan muut kulut	1.6.	96.479	63.245	89.297	59.703
Liikevoitto		13.984	29.462	16.760	29.605
Rahoitustuotot ja -kulut	1.7.	-7.552	-2.978	-6.831	-3.227
Voitto ennen satunnaisia eriä				9.929	26.378
Satunnaiset erät	1.8.			-3.211	-6
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja		6.432	26.484	6.718	26.372
Tilinpäätössiirrot	1.9.			-1.502	-1.380
Välittömät verot	1.10	-2.141	-7.969	-2.080	-7.546
Tilikauden tulos		4.291	18.515	3.136	17.446

TASEET

		(1.000 €)		Emoyhtiö	
	Viite	Konserni			
		1.1.-31.12.2001	1.1.-31.12.2000	1.1.-31.12.2001	1.1.-31.12.2000
VASTAAVAA					
Pysyvät vastaavat					
	2.1.				
Aineettomat hyödykkeet	2.1.1.	6.550	7.008	4.719	4.925
Konserniliikearvo	2.1.1.	13.938	17.695		
Aineelliset hyödykkeet	2.1.2.	34.083	26.438	26.792	19.035
Sijoitukset	2.1.3.	1.937	1.983	25.189	28.009
		56.508	53.124	56.700	51.969
Vaihtuvat vastaavat					
	2.2.				
Vaihto-omaisuus	2.2.1.	196.676	187.478	194.322	185.096
Laskennallinen verosaaminen	2.6.1.	2.070	759		
Lyhytaikaiset saamiset	2.2.3.	116.569	94.333	119.635	96.484
Rahat ja pankkisaamiset		18.346	12.671	14.506	9.046
		333.661	295.241	328.463	290.626
Vastaavaa		390.169	348.365	385.163	342.595
VASTATTAVAA					
Oma pääoma					
	2.3.				
Osakepääoma		5.964	5.964	5.964	5.964
Ylikurssirahasto		40.186	40.186	40.186	40.186
Kertyneet voittovarot		33.820	15.305	30.922	13.476
Tilikauden voitto		4.291	18.515	3.136	17.446
		84.261	79.970	80.208	77.072
Vähemmistöosuus		534	3		
Tilinpäätössiirtojen kertymä	2.4.			5.504	4.002
Pakolliset varaukset	2.5.	6.346	3.205	6.219	3.071
Vieras pääoma					
	2.6.				
Laskennallinen verovelka	2.6.1.	1.931	1.366		
Pitkäaikainen vieras pääoma	2.6.2.	25.728	25.729	25.728	25.728
Lyhytaikainen vieras pääoma	2.6.3.	271.369	238.092	267.504	232.722
		299.028	265.187	293.232	258.450
Vastattavaa		390.169	348.365	385.163	342.595

RAHOITUSLASKELMAT

	(1.000 €)		Emoyhtiö	
	Konserni 1.1.-31.12.2001	1.1.-31.12.2000	1.1.-31.12.2001	1.1.-31.12.2000
Liiketoiminnan rahavirta				
Voitto ennen satunnaisia eriä	6.432	26.484	9.929	26.378
Oikaisut:				
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutusvoitot ja -tappiot	-280	-117	-281	-123
Suunnitelman mukaiset poistot	8.382	5.182	5.603	4.119
Maksamattomat rahoitustuotot ja -kulut	1.833	796	1.833	901
Luovutettujen ja osatuloutettujen projektien laskuttamattomien osuuksien ja jälkityövarausten lisäys (+)/ vähennys (-)	7.582	-1.028	6.989	69
Pakollisten varausten lisäys (+)/ vähennys (-)	3.141	2	3.148	-87
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	27.090	31.319	27.221	31.257
Käyttöpääoman muutos:				
Myyntisaamisten lisäys (-)/ vähennys (+)	2.471	-7.398	75	-4.442
Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiltä olevien lainasaamisten lisäys (-)/ vähennys (+)	-36.256	-12.472	-36.256	-12.472
Muiden korottomien liikesaamisten lisäys (-)/ vähennys (+)	-980	-2.924	1.016	-2.056
Vaihto-omaisuuden lisäys(-)/ vähennys(+)	-9.198	-96.351	-9.226	-94.062
Ostovelkojen lisäys (+)/ vähennys (-)	-3.917	19.565	-3.713	18.742
Rakennusrahastovelkojen lisäys (+)/ vähennys (-)	-13.422	22.007	-13.422	22.007
Saatujen ennakkomaksujen lisäys (+)/ vähennys (-)	-5.042	4.313	-4.889	3.323
Muiden korottomien velkojen lisäys (+)/ vähennys (-)	3.274	7.334	1.157	5.293
Käyttöpääoman muutos	-63.070	-65.926	-65.258	-63.667
Liiketoiminnan rahavirta ennen veroja	-35.980	-34.607	-38.037	-32.410
Maksetut välittömät verot	-9.255	-7.308	-7.616	-7.312
Liiketoiminnan rahavirta (A)	-45.235	-41.915	-45.653	-39.722
Investointien rahavirta:				
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-16.305	-39.411	-13.884	-38.845
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	4.820	480	3.830	1.177
Vähemmistöosuuden lisäys (+)/ vähennys (-)	530	3		
Investointien rahavirta (B)	-10.955	-38.928	-10.054	-37.668
Rahoituksen rahavirta:				
Korollisten lainasaamisten lisäys (-)/ vähennys (+)			429	2.097
Maksullinen osakeanti	0	14.296	0	14.296
Korollisen vieraan pääoman lisäys (+)/ vähennys (-)	61.865	62.233	60.744	62.446
Maksettu/saatu konserniavustus			-6	-5.700
Rahoituksen rahavirta (C)	61.865	76.529	61.167	73.139
Rahavarojen (A+B+C) lisäys(+)/vähennys(-)	5.675	-4.314	5.460	-4.251
Rahavarat tilikauden alussa	12.671	16.985	9.046	13.297
Rahavarat tilikauden lopussa	18.346	12.671	14.506	9.046

TILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET

KONSOLIDOINTIPERIAATTEET

Konsernitilinpäätöksen laajuus
Konsernitilinpäätöksen on yhdistetty emoyhtiö NCC Finland Oy sekä kaikki pysyviin vastaaviin sisältyvät konserni- ja osakkuusyrietykset.

Sisäinen osakkeenomistus

Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenetelmällä. Tytäryhtiöosakkeiden hankintamenot on eliminoitu tytäryhtiöiden hankintahetken omia pääomia vastaan.

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

Sisäiset liiketapahtumat ja katteet

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

Vähemmistöosuudet

Vähemmistön osuus on esitetty omana eränään taseessa. Tuloslaskelman vähemmistöosuutta ei ole olennaisuuden periaatteen mukaan esitetty erikseen omana eränään.

Muuntoerot

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

Osakkuusyrietykset

Osakkuusyrietykset on yhdistetty konsernitilinpäätöksen pääomaosuusmenetelmällä. Konsernin omistuosuuden mukainen osuus osakkuusyhtiöiden tilikauden tuloksesta on esitetty liiketoiminnan muissa kuluissa.

LIIVEVAIHTO JA TULOUTUSPERIAATTEET

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

muilla vastaavilla sopimuksilla.

Liikevaihtoon sisältyy omaperusteisten kohteiden rakentamistyön osuus ja osakekauppa sekä tontit hankinta-arvostaan. Yhteistoimintakohteiden osalta, joissa NCC Finland toimii urakoitsijana rakennettaessa yhtiön aikaisemmin omistamalle tontille, liikevaihtoon sisältyy rakentamistyön osuus ja tonttien arvo markkinahintaan.

Pitkäaikaisten projektien tuloutus

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

Valmistusasteen mukainen tulouttaminen aloitetaan sinä kuukautena kun rakennustyö alkaa tai ensimmäinen myyntilasku on kirjattu, ja päätetään sinä kuukautena kun työ luovutetaan. Konsernitilinpäätöksessä muutettiin kirjauskäytäntöä vuoden 2001 alusta emoyhtiön käytännön mukaiseksi siten, että yli 100 miljoonan kruunun (n. 10,8 milj. euron) urakoiden kate tuloutetaan valmistusasteen perusteella katteeksi vasta kun valmistusaste on yli 50 %. Valmistusaste lasketaan projektin toteutuneiden kustannusten suhteena ennusteista kokonaiskustannuksista. Omalla myyntiriskillä toteutettavien pitkäaikaisten asuntoprojektien ja liikerakennusprojektien markkinahintainen rakentamisen kate tuloutetaan rakentamisen valmistusasteen tai huoneisto-osakkeiden myyntiasteen perusteella, riippuen siitä kumpi näistä on alhaisempi. Omalla myyntiriskillä toteutettavien pitkäaikaisten liikerakennusprojektien kiinteistökehityksen kate tuloutetaan kokonaisuudessaan osakkeiden myyntiasteen mukaan. Osakemyynti kirjataan tuloslaskelmaan osakekauppakirjojen perusteella.

Valmistusasteen mukaisen tuloutuksen jälkeen keskeneräisiin

töihin jäänyt arvo muodostuu kehitys- ja suunnitteluvaiheessa olevien kohteiden muuttuvista hankintamenoista.

VALUUTTAMÄÄRÄISET ERÄT

Valuuttamääräiset saamiset ja velat on muutettu Euroiksi Euroopan Keskuspankin julkaisemaan tilinpäätöspäivän keskipurssiin. Poikkeuksena on termiinisopimuksin suojatut saamiset, jotka on arvostettu termiinikurssiin.

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

VAIHTO-OMAISUUDEN ARVOSTUS

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

KÄYTTÖOMAISUUDEN ARVOSTUS

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

Poistoajat ovat seuraavat:

	Vuosia
Aineettomat oikeudet	5 - 10
Liikearvo	11
Konsernin liikearvo	5 - 20
Muut pitkävaikutteiset menot	5 - 10
Rakennukset ja rakennelmat	10
Koneet ja kalusto	5 - 15

ELÄKEJÄRJESTELYT JA ELÄKEMENOJEN JAKSOTUS

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

PAKOLLISET VARAUKSET

Pakollisina varauksina on kirjattu tilikauden kuluksi ne vastaiset menot, joihin yhtiö on sitoutunut ja joista ei todennäköisesti kerry niitä vastaavaa tuloa. Tällaisia ovat mm. luovutettujen pitkäaikaisten projektien arvioidut takuumenot ja

rakenteilla olevan pitkäaikaisen projektin todennäköinen valmistusasteen mukaisen menoutuksen ylittävä tappio.

TILINPÄÄTÖSSIIRROT

Tilinpäätössiirtoja ovat poistoerot. Konsernitilinpäätöksessä kertyneiden tilinpäätössiirtojen määrä on jaettu verovelaksi ja omaksi pääomaksi. Tilinpäätössiirtojen muutos tilikaudelta verovelalla vähennettynä sisältyy tilikauden tulokseen. Tilinpäätössiirtojen pääomaan merkittyä osaa ei lueta konsernin jakokelpoisiin varoihin.

TULOVEROT

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

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

Laskennalliset verovelat ja -saamiset on käsitelty ainoastaan konsernitilinpäätöksessä.

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

	(1.000 €) Konserni		Emoyhtiö	
	1.1.-31.12.2001	1.1.-31.12.2000	1.1.-31.12.2001	1.1.-31.12.2000
1.1. LIIKEVAIHTO				
Liikevaihto liiketoiminta-alueittain				
Kotimaan talonrakentaminen	325.827	360.087	325.827	360.087
Kansainvälinen toiminta	12.363	11.941	0	0
Asuntorakentaminen	219.683	173.462	219.683	173.462
Kiinteistökehitys	33.405	38.071	33.405	38.071
Teollisuus	38.187	7.987	13.077	5.235
Rakennussuunnittelu	6.296	5.523	0	0
Muu toiminta	1.878	808	1.330	0
./.. konsernin sisäinen	-8.881	-5.415	0	0
Liikevaihto yhteensä	628.758	592.464	593.322	576.855
Liikevaihtoon sisältyy oman tuotannon osakemyyntiä				
Kotimaan talonrakentaminen	26.243	26.248	26.243	26.248
Asuntorakentaminen	47.840	35.282	47.840	35.282
Kiinteistökehitys	1.089	4.864	1.089	4.864
Yhteensä	75.172	66.394	75.172	66.394
Liikevaihtoon sisältyy tontti- ja tonttiosakemyyntejä sekä tuotantoonottoja				
Kotimaan talonrakentaminen	3.862	6.351	3.862	6.351
Asuntorakentaminen	16.553	14.106	16.553	14.106
Kiinteistökehitys	3.754	5.186	3.754	5.186
Yhteensä	24.169	25.643	24.169	25.643
Liikevaihto markkina-alueittain				
Kotimaa	625.248	585.937	593.322	576.855
Venäjä	5.884	6.223	0	0
Eesti	3.453	0	0	0
Liettua	1.344	4.739	0	0
Latvia	1.710	980	0	0
./.. konsernin sisäinen	-8.881	-5.415	0	0
Liikevaihto yhteensä	628.758	592.464	593.322	576.855
Tilinpäätöshetkellä luovuttamattomien projektien osuus liikevaihdosta	227.891	252.128	219.838	244.556
1.2. Liiketoiminnan muut tuotot				
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	344	161	314	139
Palvelutuotot	2.053	481	1.448	610
Muut	197	9	137	9
./.. konsernin sisäinen	-1.030	-265	0	0
Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä	1.564	386	1.899	758
1.3. Materiaalit ja palvelut				
Aineet, tarvikkeet ja tavarat:				
Ostot tilikauden aikana	94.778	90.664	85.939	88.472
Tontti- ja osakekantahankinnat ja merkinnät	95.494	176.623	94.738	175.073
Varastojen muutos (lis./väh.+)	10.659	-87.633	11.455	-85.487
	200.931	179.654	192.132	178.058
Ulkopuoliset palvelut	234.544	238.040	228.637	235.603
Materiaalit ja palvelut yhteensä	435.475	417.694	420.769	413.661

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

	(1.000 €)		Emoyhtiö	
	Konserni			
	1.1.-31.12.2001	1.1.-31.12.2000	1.1.-31.12.2001	1.1.-31.12.2000
1.4. Henkilöstökulut ja henkilökunnan lukumäärä				
Henkilöstökulut:				
Palkat ja palkkiot	73.915	68.099	64.620	61.832
Eläkekulut	13.280	13.376	12.542	11.711
Muut henkilösivukulut	9.867	4.997	7.261	6.010
Yhteensä	97.062	86.472	84.423	79.553
Johdon palkat ja palkkiot:				
Toimitusjohtajat	940	756	628	570
Hallituksen jäsenet	42	10	42	10
NCC Finland Oy:n työsuhteessa olevien hallituksen jäsenten eläkeiäksi on sovittu 60 vuotta. NCC AB:n toteuttaman optio-ohjelman kustannusten kattamiseksi taseeseen on varattu sosiaalikulustannuksineen 847 T€. Optio-ohjelmaan kuuluu seitsemäntoista NCC Finlandin johdon edustajaa.				
Henkilöstön lukumäärä tilikaudella keskimäärin:				
- toimihenkilöitä	1.083	986	893	829
- työntekijöitä	1.430	1.490	1.329	1.392
Yhteensä	2.513	2.476	2.222	2.221
Henkilöstön lukumäärä tilikauden lopussa:				
- toimihenkilöitä	1.086	1.005	880	847
- työntekijöitä	1.341	1.431	1.279	1.372
Yhteensä	2.427	2.436	2.159	2.219
1.5. Poistot ja arvonalentumiset				
Aineettomat oikeudet	191	169	142	107
Liikearvo	1.115	930	896	846
Konsernilikearvo	861	297	0	0
Muut pitkävaikutteiset menot	105	58	12	12
Rakennukset ja rakennelmat	138	69	88	61
Koneet ja kalusto	5.805	3.650	4.298	3.093
Muut aineelliset hyödykkeet	167	9	167	0
Yhteensä	8.382	5.182	5.603	4.119
1.6. Liiketoiminnan muut kulut				
Vuokrat	6.562	5.509	5.657	4.938
Vapaaehtoiset henkilöstökulut	2.347	2.066	1.986	1.894
Ulkopuoliset hallintopalvelut	1.915	1.389	1.909	1.420
Muut konttori- ja hallintokulut	9.043	6.343	7.725	5.634
Muut rakentamiskulut	76.087	43.470	71.693	41.559
Muut liiketoiminnan kulut	525	4.468	327	4.258
Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	96.479	63.245	89.297	59.703

	(1.000 €)		Emoyhtiö	
	Konserni 1.1.-31.12.2001	1.1.-31.12.2000	1.1.-31.12.2001	1.1.-31.12.2000
1.7. Rahoitustuotot ja -kulut				
Osinkotuotot				
Saman konsernin yrityksiltä	0	0	0	0
Muilta	35	14	35	14
	35	14	35	14
Tuotot pysyvien vastaavien sijoituksista yhteensä	35	14	35	14
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Saman konsernin yrityksiltä	601	96	1.162	487
Muilta	329	130	269	77
	930	226	1.431	564
Korkotuotot pysyvien vastaavien sijoituksista ja muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä	965	240	1.466	578
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Saman konsernin yrityksiltä	8.219	3.687	8.226	3.684
Muilta	144	25	52	19
	8.363	3.712	8.278	3.703
Kurssivoitot				
Laskennalliset kurssivoitot	1.091	2.051	0	0
Realisoituneet kurssivoitot	466	811	37	5
	1.557	2.862	37	5
Kurssitappiot				
Laskennalliset kurssitappiot	697	970	0	106
Realisoituneet kurssitappiot	1.014	1.398	56	1
	1.711	2.368	56	107
Kurssierot netto	-154	494	-19	-102
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-7.552	-2.978	-6.831	-3.227
1.8. Satunnaiset erät				
Saatu konserniavustus			58	259
Annettu konserniavustus			3.269	265
Satunnaiset erät yhteensä			-3.211	-6
1.9. Tilinpäätössiirrot				
Suunnitelman mukaisten ja verotuksessa tehtyjen poistojen erotus			1.502	1.380
			1.502	1.380
1.10. Välittömät verot				
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta				
- tilikaudelta	2.026	7.542	2.066	7.547
- aikaisemmilta tilikausilta	14	-1	14	-1
Laskennallisen verovelan muutos	101	428	0	0
Välittömät verot yhteensä	2.141	7.969	2.080	7.546

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

(1.000 €)

2.1. PYSYVÄT VASTAAVAT/ KONSERNI

2.1.1. Aineettomat hyödykkeet	Aineettomat oikeudet	Liikearvo	Konserni-liikearvo	Muut pitkävaikutteiset menot	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	3.008	10.142	18.396	871	32.417
Lisäykset 1.1.-31.12.	443	504	893	6	1.846
Vähennykset/siirrot 1.1.-31.12.	-1.130	1.130	-3.789	0	-3.789
Hankintameno 31.12.	2.321	11.776	15.500	877	30.474
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	1.427	5.135	701	451	7.714
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	-23	23	0	0	0
Tilikauden poisto	191	1.115	861	105	2.272
Kertyneet poistot 31.12.	1.595	6.273	1.562	556	9.986
Kirjanpitoarvo 31.12.	726	5.503	13.938	321	20.488

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.	479	1.169	39.537	325	453	41.963
Lisäykset 1.1.-31.12.	169	824	11.280	2.052	8	14.333
Vähennykset 1.1.-31.12.	0	0	-1.771	0	0	-1.771
Hankintameno 31.12.	648	1.993	49.046	2.377	461	54.525
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	0	108	15.408	9	0	15.525
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	0	-1.193	0	0	-1.193
Tilikauden poisto	0	138	5.805	167	0	6.110
Kertyneet poistot 31.12.	0	246	20.020	176	0	20.442
Kirjanpitoarvo 31.12.	648	1.747	29.026	2.201	461	34.083

Konsernireservi

Hankintameno 1.1.	53
Lisäykset 1.1.-31.12.	0
Hankintameno 31.12.	53
Kertyneet tuloutukset	-53
Kirjanpitoarvo 31.12.	0

2.1. PYSYVÄT VASTAAVAT/ EMOYHTIÖ

2.1.1. Aineettomat hyödykkeet

	Aineettomat oikeudet	Liikearvo	Muut pitkävaikutteiset menot	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	631	9.216	101	9.948
Lisäykset 1.1.-31.12.	330	505	9	844
Vähennykset 1.1.-31.12.	0	0	0	0
Hankintameno 31.12.	961	9.721	110	10.792
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	371	4.630	22	5.023
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	0	0	0
Tilikauden poisto	142	896	12	1.050
Kertyneet poistot 31.12.	513	5.526	34	6.073
Kirjanpitoarvo 31.12.	448	4.195	76	4.719

(1.000 €)

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.	257	645	28.451	312	453	30.118
Lisäykset 1.1.-31.12.	169	780	9.842	2.052	8	12.851
Vähennykset 1.1.-31.12.	0	0	-1.645	0	0	-1.645
Hankintameno 31.12.	426	1.425	36.648	2.364	461	41.324
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	0	100	10.983	0	0	11.083
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	0	-1.104	0	0	-1.104
Tilikauden poisto	0	88	4.298	167	0	4.553
Kertyneet poistot 31.12.	0	188	14.177	167	0	14.532
Kirjanpitoarvo 31.12.	426	1.237	22.471	2.197	461	26.792

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

(1.000 €)

	Konserni		Emoyhtiö	
	1.1.-31.12.2001	1.1.-31.12.2000	1.1.-31.12.2001	1.1.-31.12.2000
2.1.3. Sijoitukset				
Osakkeet saman konsernin yrityksissä				
Hankintameno 1.1.			26.553	663
Lisäykset 1.1.-31.12.			62	25.890
Vähennykset 1.1.-31.12.			-3.005	0
Hankintameno 31.12.			23.610	26.553
Osakkeet osakkuusyrityksissä				
Hankintameno 1.1.	1.170	354	650	350
Lisäykset 1.1.-31.12.	21	831	21	300
Vähennykset 1.1.-31.12.	-170	-15	0	0
Hankintameno 31.12.	1.021	1.170	671	650
Osakkeet ja osuudet muissa yhtiöissä				
Hankintameno 1.1.	813	663	806	663
Lisäykset 1.1.-31.12.	105	150	104	143
Vähennykset 1.1.-31.12.	-2	0	-2	0
Hankintameno 31.12.	916	813	908	806
Saamiset muilta yhtiöiltä				
Hankintameno 1.1.	0	0	0	0
Lisäykset 1.1.-31.12.	0	0	0	0
Vähennykset 1.1.-31.12.	0	0	0	0
Hankintameno 31.12.	0	0	0	0
Sijoitukset yhteensä	1.937	1.983	25.189	28.009

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

					(1.000 €)
				Nimellis-	Kirjanpito-
	Kpl	Osuus-%	Valuutta	arvo	arvo
<u>Emoyhtiön omistamat tytäryhtiöosakkeet</u>					
Oy Läntinen Teollisuuskatu 15, Espoo	250	100 %	€	230	20.715
NCC International Oy, Helsinki ¹⁾	7.965	99,56 %	€	167	2.564
Optiplan Oy, Turku	100	100 %	€	168	307
PMA-palvelut Oy, Helsinki	100	100 %	€	17	17
Puolimatkan LKV Oy, Vantaa	15	100 %	€	3	3
Vuorensvarma Ky, Vantaa		100 %	€		4
Tytäryhtiöosakkeet yhteensä					<u>23.610</u>
<u>Emoyhtiön omistamat osakkuusyhtiöosakkeet</u>					
Pääkaupunkiseudun rakennusjäte Oy	10.000	33,33 %	€	350	650
Arandur Oy	210	33,33 %	€	21	<u>21</u>
					<u>671</u>
<u>Tytäryhtiöiden omistamat tytäryhtiöosakkeet</u>					
Interasfaltti Oy, Espoo	12.890	100 %	€	217	6.226
S-Planners Oy, Helsinki	5.000	100 %	€	8	70
Enertek Oy, Helsinki	1.000	100 %	€	17	428
NCC International Oy, Helsinki ¹⁾	35	0,44 %	€	1	5
ZAO Rapko (Rapco Ltd), Moskova, Venäjä	10	100 %	RUB	0	0
ZAO NCC Projects, Moskova, Venäjä		100 %	USD	5	4
ZAO NCC, Moskova, Venäjä	100	100 %	RUB	10	1
ZAO NCC North-West, Venäjä	100	100 %	RUB	16	1
NCC Ehitus Oü, Viro	1	100 %	EEK	40	2
Inrestaator Ehitus Oü, Viro	2	100 %	EEK	400	252
AS Optiplan Eesti, Viro	40	100 %	EEK	200	13
UAB NCC Puolimatka, Liettua	100	100 %	LTL	10	2
UAB Optiplanas, Liettua	400	100 %	LTL	160	18
SIA NCC Konstrukcija, Latvia	10	100 %	LVL	2	286
SIA NCC Speks Investment, Latvia	22.560	60 %	LVL	451	1.359
SIA Intercommunications, Latvia	1	100 %	LVL	2	3
¹⁾ Konsernin omistusosuus yhteensä 100 %.					
<u>Tytäryhtiön omistamat osakkuusyhtiöosakkeet</u>					
KP-Kaupunkiprojektien Kehitys Oy, Helsinki	5	33,30 %	€	3	3
ZAO Eurolog Park Pulkov, Venäjä		29 %	USD	4	3
AS Baltifalt, Viro	5.635	35 %	EEK	564	401

	(1.000 €)			
	Konserni	Emoyhtiö		
	1.1.-31.12.2001	1.1.-31.12.2000	1.1.-31.12.2001	1.1.-31.12.2000
2.2. VAIHTUVAT VASTAAVAT				
2.2.1.Vaihto-omaisuus				
Aineet ja tarvikkeet	1.908	803	1.294	145
Keskeneräiset työt	34.419	14.562	35.008	14.326
Tonttityhtiöt ja maa-alueet	77.152	76.339	74.823	74.851
Rakenteilla olevien yhtiöiden osakkeet	49.500	82.289	49.500	82.289
Valmiiden yhtiöiden osakkeet	33.619	13.421	33.619	13.421
Muu vaihto-omaisuus	78	64	78	64
Vaihto-omaisuus yhteensä	196.676	187.478	194.322	185.096
Valmistusasteen mukainen tuloutus vaikuttaa tase-eriin seuraavasti:				
Vastaavaa				
Keskeneräiset työt	268.633	254.910	262.056	245.353
./.. Valmistusasteen mukainen menoutus	-234.214	-240.348	-227.048	-231.027
Keskeneräiset työt	34.419	14.562	35.008	14.326
Vastattavaa				
Saadut ennakkomaksut	282.531	289.103	271.231	279.467
./.. Valmistusasteen mukainen tuloutus	-262.890	-264.420	-253.065	-256.412
Saadut ennakkomaksut	19.641	24.683	18.166	23.055
Saamiset ja velat asunto- ja kiinteistöyhtiöille				
Lyhytaikaiset				
Myyntisaamiset	168	4.075	168	4.075
Lainasaamiset	58.833	22.577	58.833	22.577
Rakennusrahastovelat	33.747	47.169	33.747	47.169
2.2.3.Lyhytaikaiset saamiset				
Myyntisaamiset	45.879	48.403	41.581	42.108
Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä				
Myyntisaamiset	0	0	547	95
Lainasaamiset	369	0	9.758	10.175
Siirtosaamiset	0	0	27	358
	369	0	10.332	10.628
Saamiset omistusyhteisyrityksiltä				
Myyntisaamiset	53	0	0	0
Lainasaamiset	334	0	0	0
	387	0	0	0
Lainasaamiset	58.964	23.264	59.028	22.784
Muut saamiset	260	286	260	286
Siirtosaamiset	10.710	22.380	8.434	20.678
	69.934	45.930	67.722	43.748
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	116.569	94.333	119.635	96.484

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

	(1.000 €)		Emoyhtiö	
	Konserni 1.1.-31.12.2001	1.1.-31.12.2000	1.1.-31.12.2001	1.1.-31.12.2000
Siirtosaamiin sisältyvät olennaiset erät				
Arvonlisäverot	2.794	1.121	1.147	855
Luovutettujen ja osatuloutettujen projektien laskuttamaton osuus	4.371	15.463	3.302	14.686
Henkilöstökulut	141	131	73	130
Konserniavustus	0	0	58	259
Muut siirtosaamiset	3.404	5.665	3.881	5.106
Siirtosaamiset yhteensä	10.710	22.380	8.461	21.036
2.3. Oma pääoma				
Osakepääoma				
Osakepääoma 1.1.	5.964	4.955	5.964	4.955
Uusmerkintä	0	1.009	0	1.009
Osakepääoma 31.12.	5.964	5.964	5.964	5.964
Ylikurssirahasto				
Ylikurssirahasto 1.1.	40.186	26.899	40.186	26.899
Uusmerkinnän ylikurssi	0	13.287	0	13.287
Ylikurssirahasto 31.12.	40.186	40.186	40.186	40.186
Kertyneet voittovarot				
Kertyneet voittovarot 1.1.	33.820	15.305	30.922	13.476
Kertyneet voittovarot 31.12.	33.820	15.305	30.922	13.476
Tilikauden tulos				
	4.291	18.515	3.136	17.446
Oma pääoma yhteensä 31.12.	84.261	79.970	80.208	77.072
Voitonjakokelpoinen oma pääoma				
Kertyneet voittovarot	33.820	15.305	30.922	13.476
Tilikauden voitto	4.291	18.515	3.136	17.446
Kertyneestä poistoerosta omaan pääomaan merkitty osuus	-4.728	-3.344	0	0
Yhteensä	33.383	30.476	34.058	30.922
2.4. Tilinpäätössiirtojen kertymä				
Kertyneet poistoerot				
Rakennukset ja rakennelmat				
Poistoero 1.1.			-19	-1
Lisäys/ vähennys			2	-18
Poistoero 31.12.			-17	-19
Koneet ja kalusto				
Poistoero 1.1.			4.021	2.623
Lisäys/ vähennys			1.500	1.398
Poistoero 31.12.			5.521	4.021
Kertynyt poistoero yhteensä				
Poistoero 1.1.			4.002	2.622
Lisäys/ vähennys			1.502	1.380
Poistoero 31.12.			5.504	4.002

	(1.000 €)		Emoyhtiö	
	Konserni			
	1.1.-31.12.2001	1.1.-31.12.2000	1.1.-31.12.2001	1.1.-31.12.2000
Tilinpäätössiirtojen kertymän jako verovelkaan ja omaan pääomaan				
Poistoero erillisyyhtiöiden tilinpäätöksissä	6.659	4.710		
Laskennallinen verovelka	-1.931	-1.366		
Oman pääoman osuus	4.728	3.344		
2.5. Pakolliset varaukset				
Takuuvaraus	3.553	1.956	3.536	1.872
Urakkatapiovaraus	73	146	49	122
Vuokravastuuvaraus	387	84	387	84
Muut pakolliset varaukset	2.333	1.019	2.247	993
Yhteensä	6.346	3.205	6.219	3.071
2.6. VIERAS PÄÄOMA				
2.6.1.Laskennalliset verovelat ja -saamiset				
Laskennalliset verosaamiset				
Jaksotuseroista	2.070	759		
	2.070	759		
Laskennalliset verovelat				
Tilinpäätössiirroista	1.931	1.366		
	1.931	1.366		
2.6.2.Pitkäaikainen vieras pääoma				
Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille				
Muut velat	25.728	25.728	25.728	25.728
Muut velat	0	1	0	0
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	25.728	25.729	25.728	25.728
2.6.3.Lyhytaikainen vieras pääoma				
Lainat rahoituslaitoksilta	908	40	0	0
Saadut ennakot	19.641	24.683	18.166	22.781
Ostovelat	26.568	30.184	25.738	29.089
Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille				
Saadut ennakot	0	0	0	274
Ostovelat	56	357	455	817
Muut velat	144.380	83.381	144.420	83.636
Siirtovelat	2.084	1.212	5.403	1.686
	146.520	84.950	150.278	86.413
Rakennusrahastovelat	33.747	47.169	33.747	47.169
Muut velat	7.136	7.657	5.561	6.836
Siirtovelat	36.849	43.409	34.014	40.434
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	271.369	238.092	267.504	232.722

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

	(1.000 €)		Emoyhtiö	
	Konserni			
	1.1.-31.12.2001	1.1.-31.12.2000	1.1.-31.12.2001	1.1.-31.12.2000
Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät				
Arvonlisä- ja tuloverot	1.653	5.893	1.113	5.767
Luovutettujen ja osatuloutettujen projektien jälkityövaraus	15.192	19.454	14.957	19.352
Henkilöstökulut	18.205	14.725	14.213	13.342
Konserniavustus	0	0	3.269	265
Muut siirtovelat	3.883	4.549	5.865	3.394
Siirtovelat yhteensä	38.933	44.621	39.417	42.120
2.6.4. Korollinen vieras pääoma				
Lyhytaikainen	145.288	83.422	144.380	83.636
Pitkäaikainen	25.728	25.729	25.728	25.728
Yhteensä	171.016	109.151	170.108	109.364
2.7. VASTUUSITOUMUKSET				
Lainat	0	0	0	0
Vakuudet omista sitoumuksista				
Annetut kiinnitykset				
Kiinteistökiinnitykset	0	2.119	0	0
Yrityskiinnitykset	0	2.102	0	0
Annetut pantit	0	5	0	5
	0	4.226	0	5
Vastasitovisuusvastuut				
Omista sitoumuksista	80.807	74.087	73.438	67.382
Tytäryhtiön sitoumuksista	0	0	7.369	6.705
	80.807	74.087	80.807	74.087

Täydelliset tilinpäätöstiedot sisältyvät yhtiössä laadittuun viralliseen tasekirjaan.

HALLITUKSEN ESITYSVOITTOA/TAPPIOTA KOSKEVIKSI TOIMENPITEIKSI

Emoyhtiön jakokelpoinen oma pääoma on 34.057.450,73 euroa. Konsernin jakokelpoinen oma pääoma on 33.383.019,05 euroa, kun konsernin omasta pääomasta on vähennetty poistoerosta omaan pääomaan siirretty osuus.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa ei jaeta ja emoyhtiön tilikauden voitto 3.135.590,22 euroa siirretään kertyneisiin voittovaroihin.

Vantaalla 18. päivänä helmikuuta 2002

Matti Haapala
puheenjohtaja

Ulf Wallin

Jukka Lahtinen

Timo U. Korhonen
toimitusjohtaja

TILINTARKASTUSMERKINTÄ

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

Vantaalla 20. päivänä helmikuuta 2002

KPMG Wideri Oy Ab

Birger Haglund
KHT

TILINTARKASTUSKERTOMUS

NCC Finland Oy:n osakkeenomistajille

Olemme tarkastaneet NCC Finland Oy:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilivuodelta 2001. 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 esittämistä on tällöin tarkastettu riittävässä laajuudessa sen toteamiseksi, ettei tilinpäätös sisällä olennaisia virheitä tai puutteita. Hallinnon tar-

kastuksessa on selvitetty hallituksen ja toimitusjohtajan toiminnan lainmukaisuutta osakeyhtiölain säännösten perusteella.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös, joka tilivuodelta osoittaa voittoa 4.291.081,50 euroa konsernin osalta ja voittoa 3.135.590,22 euroa emoyhtiön osalta, on laadittu kirjanpitolain sekä tilinpäätöksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Tilinpäätös antaa kirjanpitoa laissa tarkoitetulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Tilinpäätös konsernitalinpäätökseen voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus

myöntää emoyhtiön hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilivuodelta. Hallituksen esitys tilivuoden voiton käyttämisestä on osakeyhtiölain mukainen.

Vantaalla 20. päivänä helmikuuta 2002

KPMG Wideri Oy Ab

Birger Haglund
KHT

YHTEYSTIEDOT

NCC Finland Oy

Kotisivu: www.ncc.fi
e-mail: etunimi.sukunimi@ncc.fi

Pääkonttori

- Kiinteistökehitys
- Asuntorakentaminen
- Talonrakentaminen
- Kansainväliset toiminnot
- Palveluyksiköt
- Kehittäminen, asuminen
- Kehittäminen, liiketoiminta

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

NCC Asuntomyynti
Jönsaksentie 4
01600 Vantaa
Puh. (09) 5075 555
myynti@ncc.fi

ALUETOIMISTOT:

Uusimaa, Etelä-Häme

Lohja

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

Hämeenlinna

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

Lounais-Suomi

Turku

Kutomonkatu 1
20100 Turku
PL 56, 20101 Turku
Puh. (02) 2606 111
Fax (02) 2310 666

Länsi-Suomi

Pirkanmaa

Tampere

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

Keski-Suomi

Jyväskylä

Kalevankatu 6
40100 Jyväskylä
Puh. (014) 3346 200
Fax (014) 3346 222

Pohjanmaa

Vaasa

Olympiakatu 3, 65100 Vaasa
Puh. (06) 3165 100
Fax (06) 3165 111

Itä-Suomi

Lahti

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

Lappeenranta

Brahenkatu 5 D
53100 Lappeenranta
Puh. (05) 5441 100
Fax (05) 5441 110

Kotka

Karjalantie 12
48600 Karhula
Puh. (05) 2267 100
Fax (05) 2282 685

Kuopio

PL 2020, 70101 Kuopio
Tulliportinkatu 33
70110 Kuopio
Puh. (017) 2870 900
Fax (017) 2870 938

Joensuu

Penttilänkatu 1 F
80220 Joensuu
Puh. (013) 137 911
Fax (013) 137 920

Pohjois-Suomi

Oulu

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

NCC ROADS

Asfaltti:

Interasfaltti Oy

etunimi.sukunimi@interasfaltti.fi
Läntinen teollisuuskatu 15
02920 Espoo
Puh. (09) 3486 300
Fax (09) 8531 481

Valmisbetoni ja kiviaines:

Åbyn betonitehdas

Åbyntie 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

Kiviaines, pääkaupunkiseutu

Saharintie, 04480 Haarajoki
Puh. (019) 5769 900
Fax (019) 5769 932

Kiviaines, Pirkanmaa

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

Kone- ja kalustovuokraus:

ALTIMA

Kotisivu: www.altima.fi
Käyntios. Myyrmäentie 2 A
Postios. PL 77, 01601 Vantaa
Puh. (09) 507 51
Fax (09) 5075 402

Rakennussuunnittelu:

OPTIPLAN OY

Kotisivu: www.optiplan.fi
e-mail:
etunimi.sukunimi@optiplan.fi

Turun toimisto

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

Vantaan toimisto

Myyrmäentie 2 B
01600 Vantaa
Puh. (09) 5607 80
Fax (09) 5607 8200

Tampereen toimisto

Sumeliuksenkatu 18 B
33100 Tampere
Puh. (03) 3397 7300
Fax (03) 3397 7339

NCC AB

Kotisivu: www.ncc.se
e-mail: etunimi.sukunimi@ncc.se
SE-170 80 Solna
Käyntiosoite: Vallgatan 3
Puh. 999 46 8 585 510 00
Fax 999 46 8 857 775



– Tuli tehtyä kohtalainen työpäivä.
Huomenna pannaan paremmaksi.



EXPECT A BIT MORE