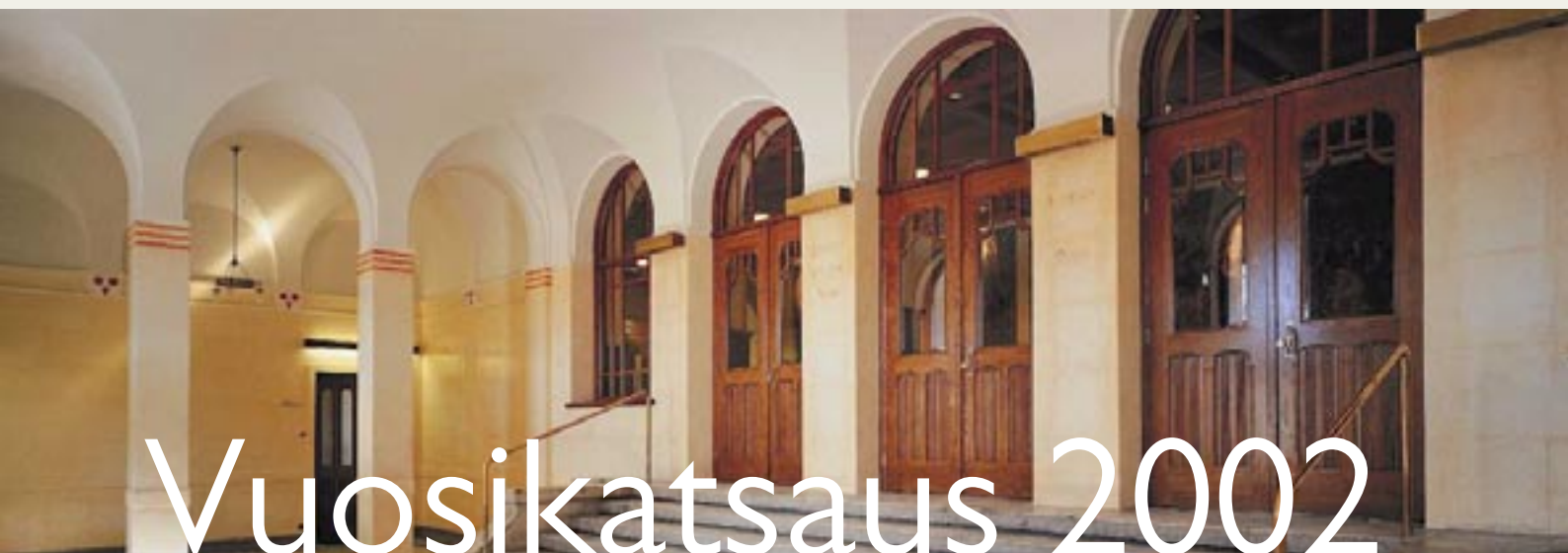


NCC-yhtiöt, Suomi



TOIMINTAKERTOMUS

1.1. - 31.12.2002

LIIVEVAIHTO JA TULOS

NCC Finland -konsernin valmistusasteen perusteella laskettu liikevaihto vuonna 2002 oli 737,5 miljoonaa euroa nousten edellisvuodesta 108,7 miljoonaa euroa (628,8 milj. euroa vuonna 2001). Liikevaihtolukuun sisältyy oman tuotannon osakemyyntiä 139,3 miljoonaa euroa (75,2 milj. euroa) ja tonttimyyntejä tontteina ja osakekantoina sekä tuotantoon ottoja 28,4 miljoonaa euroa (24,2 milj. euroa). Osakemyynnit on tuloutettu osakekauppa-
kirjojen allekirjoitusajankohtien mukaan. Konsernin liikevaihdosta vientitoiminnan osuus oli 21,8 miljoonaa euroa (12,4 milj. euroa) eli kolme prosenttia (2 %).

Konsernin tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja oli 23,8 miljoonaa euroa nousten edellisvuodesta 17,4 miljoonaa euroa (6,4 milj. euroa). Konsernin liikevoitto oli 31,0 miljoonaa euroa (14,0 milj. euroa), joka on 4,2 % liikevaihdosta (2,2 %). Sijoitetun pääoman tuotto oli 13,1 % (6,7%) ja oman pääoman tuotto oli 19,3 % (5,2 %).

Vuosi 2002 oli asuntorakentamisessa vahvaa. Asuntorakentamisessa painopiste siirtyi huomattavassa määrin vapaarahoitteisen tuotannon puolelle. Asuntokauppa lähti matalien korkojen siivittämänä heti vuoden alusta hyvään vauhtiin ja ylitti huomattavasti edellisen vuoden tason. Valtion tukemassa asuntotuotannossa ei tapahtunut merkittävää muutosta. Toimistotilaa rakennettiin parin edellisen vuoden aikana runsaasti ja kun samalla tilantarve väheni ja toimistojen vajaakäyttöasteet nousivat niin tilikauden aikana ei enää käynnistetty omalla riskillä uusia toimitilahankkeita.

Tilauskanta oli koko vuoden tavoitellulla tasolla ja tervettä.

Tilikauden hyvä tulos johtui suurelta osin hyvin menneestä asuntokaupasta. Myymättömien valmiitten asuntojen varaston väheneminen toi lisäksi kirjanpidon jaksotuksista johtuvaa tuloksen siirtymää edelliseltä vuodelta. Toisaalta tasainen tilauskanta on mahdollistanut tarkan tarjouslaskennan eikä alihinnoitteluun ole tarvinnut sortua. Tilikauden alussa käynnistyneet liiketoimialat tekivät kaikki positiivisen tuloksen.

TASEASEMA

NCC Finland -konsernin taseen loppusumma oli tilikauden lopussa 388,1 miljoonaa euroa (390,2 milj. euroa vuonna 2001) ja sen oma pääoma oli 88,0 miljoonaa euroa (84,3 milj. euroa). Vuonna 2002 toteutettu osingonjako emoyhtiö NCC AB:lle oli 13.869.000 euroa.

Taseen tunnusluvut paranivat ja korolliset velat vähentyivät. Tase keveni varsinkin asuntoliiketoiminnan puolella johtuen valmiin asuntovaraston pienentymisestä. Kiinteistöliiketoiminnan puolella osa valmistuneista kohteista jäi vielä omaan taseeseen ja siellä korolliset velat kasvoivat. Vuoden lopulla päätettiin käynnistää oman uuden toimitilan rakentaminen. Samalla projekti myytiin, joten rakentaminen ei kasvata omaa tasetta.

Taseen mukaiset korolliset velat olivat tilikauden päättyessä 144 miljoonaa euroa (171 milj. euroa). Nettorahoituskulut ilman rahoituksen kurssieroja olivat 7,1 miljoonaa euroa (7,4 milj. euroa), joka on 0,96 % (1,18 %) liikevaihdosta. Rakenteilla olevien NCC Finland Oy:n vastuulla olevien asunto-osakeyhtiöiden taloyhtiölainat olivat vuoden päättyessä 11,8 miljoonaa euroa (0 milj. euroa). Rahat ja pankkisaamiset olivat yhteensä 17,1 miljoonaa euroa (18,3 milj. euroa). Omavaraisuusaste nousi 24,5 %:iin (22,9 %).

Yhtiön maksuvalmius on ollut koko tilikauden ajan hyvä.

INVESTOINNIT

Nettoinvestoinnit käyttöomaisuuteen olivat 8,3 miljoonaa euroa negatiiviset (+11,0 milj. euroa vuonna 2001), johtuen rakennuskaluston liiketoiminnan siirtämisestä sisaryhtiö Altima Oy:öön. Tonttivarantoon sitoutunut pääoma kasvoi 20,4 miljoonaa euroa ja oli vuoden lopussa 108,2 miljoonaa euroa (87,7 milj. euroa).

KONSERNIRAKENNE

Muutokset konsernirakenteessa

NCC AB:n liiketoimintojen uudelleen organisoinnin tavoitteiden mukaisesti NCC Finland Oy:n kalustovuokra-



SUOMEN KANSALLISTEATTERI, HELSINKI
KUVA: VOITTO NIEMELÄ

usliiketoiminta myytiin kesäkuun lopussa liiketoimintakauppana Altima Oy:lle. Altima Oy:n nykyinen omistaja on NCC AB:n omistama Altima Group AB.

1.1.2003 alkaen NCC Finland Oy jakautui kolmeksi uudeksi yhtiöksi, jotka ovat NCC Rakennus Oy, NCC Property Development Oy ja NCC Roads Oy. Yhtiöt omistaa ruotsalainen NCC AB.

NCC Rakennus Oy:n toimialana on talonrakentaminen, sisältäen mm. asunto-, toimitila-, liike- ja julkisen rakentamisen. Tytäryhtiöistä Optiplan Oy harjoittaa täyden palvelun suunnittelutoimintaa ja NCC International Oy vastaa konsernin Baltian ja Venäjän toiminnoista.

NCC Property Development Oy:n palveluja ovat kiinteistökehitys- ja rakennuttamispalvelut ja vuokralaisten hankinta sekä tuottokohteiden tarjoaminen sijoittaja-asiakkaille.

NCC Roads Oy harjoittaa kiviaines- ja valmisbetoniliiketoimintaa. NCC Roads Oy:n tytäryhtiö Interasfaltti Oy harjoittaa asfalttiurakointia sekä teiden ja katujen hoitopalveluja.

Lokakuussa Interastalti Oy fuusioitui emoyhtiönsä Oy Läntinen Teollisuuskatu 15:sta ja Oy Läntinen Teollisuuskatu 15 nimi muutettiin Interasfaltti Oy:ksi. Interasfaltti Oy:n latvialainen tytäryhtiö SIA Intercommunication purettiin tilikauden aikana.

NCC Finland Oy osti syyskuun lopulla kiviainesliiketoimintaa harjoittavan Hämeen Maa-aines Oy:n osakekannan.

Optiplan Oy:n tytäryhtiöt S-Planners Oy:n ja Enertek Oy:n purkutoimet saatettiin päätökseen. Keväällä 2002 ostettu Optiplan Oy:n uusi tytäryhtiö Rakennussuunnittelu A. Sahla Oy purettiin. Purettujen yhtiöiden liiketoiminta jatkuu Optiplan Oy:ssä. Samoin purettiin Optiplan Oy:n virolainen tytäryhtiö AS Optiplan Eesti.

Venäläisen osakkuusyhtiö ZAO Eurolog Park purkutoimenpiteet jatkuvat. Pääkaupunkiseudun rakennusjäte Oy:n nimi muutettiin Rakentajien Ekopark Oy:ksi ja latvialainen kiinteistön omistava SIA NCC Speks Investmentin osakkeet siirrettiin vaihto-omaisuuteen.

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 rakentaminen, kiinteistökehitys, Roads ja Altima, jonka kalustoliiketoiminta myytiin kesäkuun lopulla nykyään NCC AB:n omistamalle Altima Group AB:lle.

Rakentamiseen kuuluu yksitoista tulosyksikköä; talonrakentaminen pääkaupunkiseudulla, asuntorakentaminen pääkaupunkiseudulla, Uusimaa ja Etelä-Häme, Lounais-Suomi, Keski-Suomi, Itä-Suomi, Pohjois-Suomi, kansainväliset toiminnot, rakennussuunnittelu, liiketoiminnan kehittäminen ja palveluyksiköt. Kansainvälisistä toiminnoista vastaa tytäryhtiö NCC International Oy tytäryhtiöineen Baltan maissa ja Venäjällä. Rakennussuunnittelusta vastaa Optiplan Oy tytäryhtiöineen.

Kiinteistökehityksen toimialueeseen kuuluu kiinteistökehitys- ja rakennuttamispalvelut, vuokralaisten hankinta ja tuottokohteiden tarjoaminen sijoittaja-asiakkaille.

Roadsiin kuuluu kiviaines- ja valmisbetoniliiketoiminta, asfalttiurakointi, teiden ja katujen hoitopalvelut. Asfalttiurakoinnista sekä teiden ja katujen hoitopalveluista vastaa tytäryhtiö Interasfaltti Oy.

TUOTANTO

Rakentamisen tuotanto jakaantui prosentuaalisesti seuraavasti:

	2002	2001
Asuntojen uudisrakentaminen	44 %	45 %
Muu talojen rakentaminen	39 %	41 %
Korjausrakentaminen	12 %	9 %
Maa- ja vesirakentaminen	1 %	3 %
Vientirakentaminen	4 %	2 %

Tilikauden aikana valmistui 2.392 asuntoa (2.187 asuntoa), joista 538 (868) vapaarahoitteista omaa tuo-

tantoa. Rakenteilla olevien asuntojen määrä oli 3.329 (2.617 asuntoa), joista 1.027 (508) oli vapaarahoitteista omaa tuotantoa. Tilikaudella käynnistettiin 1.066 kpl (446) vapaarahoitteisen oman tuotannon asunnon rakentaminen. Oman tuotannon asuntoja myytiin 1.147 kpl (642) ja valmiita myymättömiä oli tilikauden päättyessä 84 kpl (320).

HALLITUS, YHTIÖN JOHTO JA TILINTARKASTAJAT

Hallitus

20.2.2002 asti

Matti Haapala, puheenjohtaja

Ulf Wallin

Timo U. Korhonen

Jukka Lahtinen

20.2.2002 alkaen

Alf Göransson, puheenjohtaja

Ulf Wallin

Björn Andersson

Timo U. Korhonen

Hallituksen sihteerinä on toiminut Kari Korpela.

Yhtiöjohto

NCC Finland Oy:n toimitusjohtajana toimii diplomi-insinööri Timo U. Korhonen ja yhtiön varatoimitusjohtajana toimii talousjohtaja, ekonomi Jukka Lahtinen.

TILINTARKASTAJAT

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

HENKILÖSTÖ

Emoyhtiö NCC Finland Oy:n palveluksessa oli tilikauden lopussa 1.971 henkilöä (2.159 henkilöä vuonna 2001). Konsernin palveluksessa oli tilikauden lopussa 2.324 henkilöä (2.427). Keskimäärin NCC Finland Oy:n palveluk-

essa tilikauden aikana oli 2.047 henkilöä (2.222) ja konsernin palveluksessa 2.558 (2.513). Henkilöstövähennys johtuu lähinnä Altiman siirtymisestä sisaryhtiöksi.

Koulutustoiminnan runkona toimivat edelleen rakennusalan työntekijöiden ja toimihenkilöiden ammattitutkintokoulutusohjelmat. Toimihenkilöiden ammattitutkintojärjestelmässä alkoi ylimpänä tasona työpäälliköille suunnattu tuotantojohdon tutkinto. Liikkeenjohdon, tietotekniikan, kielitaidon, asiakastoiminnan ja sopimustekniikan taitojen koulutusta jatkettiin. Kielikoulutuksessa aloitettiin omatoiminen verkko-opiskelu. Kilpailulainsäädännön koulutukseen osallistui 150 sopimusten tekemisestä vastaavaa henkilöä.

Tulevaisuuden henkilöstöresurssien turvaamiseksi oppilaitosyhteistyötä vahvistettiin.

Henkilöstötutkimuksen tulosten perusteella laadittiin kehittäviä ja korjaavia toimenpiteitä yksiköiden toimintasuunnitelmiin. Henkilöstötietojärjestelmän testaus ja käyttöönotto jatkui.

Työmaiden työturvallisuuden parantamiseen kiinnitettiin erityistä huomiota.

Työterveyshuollossa painotettiin työkykyä ylläpitävää toimintaa. Vakiintuneita kuntoutusmuotoja jatkettiin ja ikääntyneiden työntekijöiden kuntoutusta, avokuntoutusta ja painonhallintaa kehitettiin ja käynnistettiin. Päihdemallin koulutus työsuojelu- ja työterveysasioita hoitaville henkilöille aloitettiin.

KEHITYSTOIMINTA

Kehitystoiminnan painopisteitä vuonna 2003 olivat tuotteiden ja palvelujen kehittäminen, tuotteistaminen sekä toiminnan kehittäminen.

TähtiKodin suunnitteluratkaisujen vakiointi ja tuotteistaminen jatkui ja markkinoinnin ja myynnin palvelumallin tuotteistaminen aloitettiin. AktiiviKoti -konseptin sisältö ja tuoteominaisuudet tarkennettiin ensimmäisten valmistuneiden kohteiden kokemusten ja oppien pohjalta. Tarvelähtöisiin toimitilahoiteisiin tarkoitettun EkoKonseptin kehitystyötä jatkettiin.



TRITONIA, TIEDEKIRJASTO, VAASA
 - VALITTIIN SENAATTI-KIINTEISTÖJEN VUODEN HANKKEEKSI 2001.
 KUVA: PENTTI POTKONEN

Projektihallinnan ajan ja kustannusten parempaa hallintaa kehitettiin edelleen, yrityksen laatujärjestelmä muutettiin prosessilähtöiseksi. 3D- tuotemallintamiseen liittyvät pilottiprojektit käynnistettiin.

Tutkimus- ja kehityksenotot on kirjattu vuosittain kuluiksi.

TILAUSKANTA

NCC Finland -konsernin tulouttamaton tilauskanta nousi hieman edellisen vuoden lopusta ollen vuoden lopulla 315 (282) miljoonaa euroa. Ulkomaisten projektien osuus tilauskannasta oli noin 5 (5) prosenttia. Kotimaan tilauskannasta vähän yli puolet on pääkaupunkiseudulla. Tilauskanta oli koko vuoden tavoitellulla tasolla ja tervettä.

NÄKYMÄT VUODELLE 2003

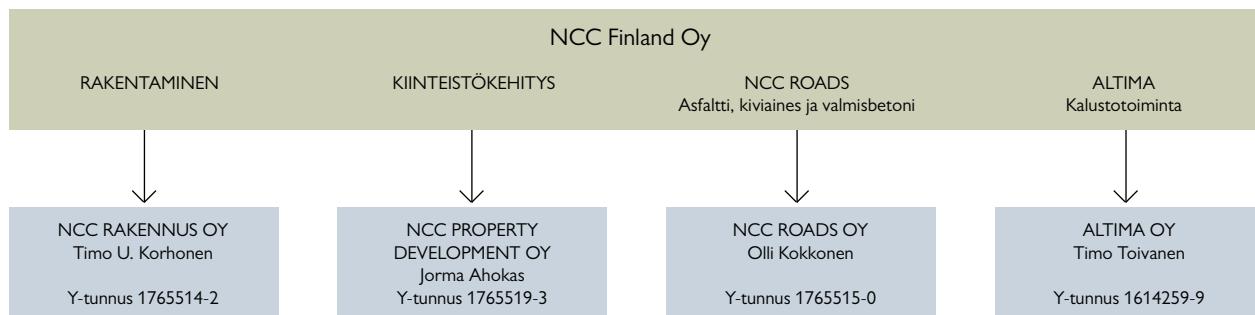
Kansainvälinen taloudellinen kehitys jatkuu epävarmana. Epävarmuus heijastuu myös Suomen talouteen, korkotasoon, asunnonostajien ja yhtiöiden investointipäätöksiin. Toistaiseksi suhteellisen hyvänä pysynyt teollisuuden ja kuluttajien luottamus talouden kehitykseen pitää yllä kulutuskysyntää joka taas lisää tarvetta mm. asunto- ja liikerakentamiseen. Asuntorakentamisen arvioidaan pysyvän vähintään edellisen vuoden tasolla. Valtion tukeman asuntotuotannon kasvutavoite saattaa tosin siirtyä vaalien

vuoksi. Kuntatalouden heikkeneminen siirtää tarpeellisia rakennusinvestointeja tai siirtää niitä yksityisrahoitteiseksi. Korjausrakentamisen arvioidaan jatkavan kasvuaan ja sen merkitys rakentamisessa osa-alueena tulee korostumaan. Uskomme kotimaan talonrakentamisen liikevaihtomme pysyvän vähintään edellisen vuoden tasolla. Volyyymista n. puolet tulee pääkaupunkiseudun rakentamisesta.

Kansainvälisen toiminnan painopiste Baltiassa on neuvottelu-urakoissa ja omaperusteisissa paikallisesti toteutetuissa asuin- ja muussa talonrakennustuotannossa. Venäjällä tavoitteena on rakentaa perinteisen rakennusviennin pohjalta länsiyrityksille talonrakennuskohteita ja kansainvälisen rahoituksen avulla tehdä paikallisia urakoita. Vientitoiminnan liikevaihdon odotetaan kasvavan vuonna 2003 sekä Baltiassa että Venäjällä valmisteilla olevien hankkeiden liikkeellelähden myötä.

Yhtiön jakautumisessa talonrakentaminen, kansainvälinen toiminta ja Optiplan-yhtiöiden suunnittelutoiminta kuuluvat NCC Rakennus Oy:n talonrakentamisen toimialaan. Kiinteistöliiketoiminta jatkaa NCC Property Development Oy:n nimellä ja asfaltointi- ja kiviainesliiketoiminta jatkaa NCC Roads Oy:n nimellä. Kalustovuokrausliiketoiminta, joka yhtiöitettiin jo kesällä jatkaa Altima Oy:n nimellä.

Jakautuminen 1.1.2003



NCC FINLAND OY

	2002	2001	2000	1999	1998
Konsernituloslaskelma (MEUR)					
Liikevaihto	737,5	628,8	592,5	483,3	411,4
Liikevoitto	31,0	14,0	29,5	15,9	2,8
Nettorahoituskulut	-7,2	-7,6	-3,0	-0,8	-0,7
Satunnaiset erät	1,0				
Tulos ennen varauksia ja veroja	24,8	6,4	26,5	15,1	2,1
Konsernitase (MEUR)					
Vastaavaa					
Pysyvät vastaavat	40,1	56,5	53,1	19,3	17,5
Vaihto-omaisuus	168,5	196,7	187,5	91,1	59,9
Rahoitusomaisuus	179,5	137,0	107,8	75,8	63,0
Vastattavaa					
Oma pääoma	88,0	84,8	80,0	47,2	24,9
Pakolliset varaukset	9,9	6,4	3,2	3,2	2,2
Vieras pääoma					
Korollinen	144,1	171,0	109,2	46,9	25,3
Koroton	146,1	128,0	156,0	88,9	88,0
Taseen loppusumma	388,1	390,2	348,4	186,2	140,4
Tunnusluvut					
Oman pääoman tuotto (ROE)	19,3	5,2	29,1	31,3	4,6
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI)	13,1	6,7	21,3	23,0	7,3
Quick ratio	0,8	0,5	0,5	0,7	0,6
Omavaraisuusaste,%	24,5	22,9	24,7	28,4	19,6
Tulouttamaton tilauskanta (MEUR)	315	282	358	289	255
Henkilöstö keskimäärin	2.558	2.513	2.476	2.066	1.974

Tunnuslukujen 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:

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

TULOSLASKELMAT

		(1000 €)			
	Viite	KONSERNI 1.1.-31.12.2002	1.1.-31.12.2001	EMOYHTIÖ 1.1.-31.12.2002	1.1.-31.12.2001
Liikevaihto	1.1.	737.470	628.758	687.812	593.322
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen lisäys (+)/ vähennys (-)		-29.029	19.857	-30.973	20.681
Valmistus omaan käyttöön		830	1.203	434	950
Liiketoiminnan muut tuotot	1.2.	2.731	1.564	2.649	1.899
Materiaalit ja palvelut	1.3.	513.222	435.475	488.480	420.769
Henkilöstökulut	1.4.	92.890	97.062	77.833	84.423
Poistot ja arvonalentumiset	1.5.	7.809	8.382	4.934	5.603
Liiketoiminnan muut kulut	1.6.	67.060	96.479	58.552	89.297
Liikevoitto		31.021	13.984	30.123	16.760
Rahoitustuotot ja -kulut	1.7.	-7.248	-7.552	-6.522	-6.831
Voitto ennen satunnaisia eriä		23.773	6.432	23.601	9.929
Satunnaiset erät	1.8.	1.000		449	-3.211
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja		24.773	6.432	24.050	6.718
Tilinpäätössiirrot	1.9.			1.489	-1.502
Välittömät verot	1.10.	-7.116	-2.141	-7.532	-2.080
Konsernin tulos tilikaudelta		17.657	4.291	18.007	3.136

TASEET

		(1000 €)			
	Viite	KONSERNI 1.1.-31.12.2002	1.1.-31.12.2001	EMOYHTIÖ 1.1.-31.12.2002	1.1.-31.12.2001
VASTAAVAA					
Pysyvät vastaavat					
Aineettomat hyödykkeet	2.1.1.	5.632	6.550	3.819	4.719
Konserniliikearvo	2.1.1.	12.850	13.938		
Aineelliset hyödykkeet	2.1.2.	19.654	34.083	12.628	26.792
Sijoitukset	2.1.3.	1.952	1.937	25.715	25.189
		40.088	56.508	42.162	56.700
Vaihtuvat vastaavat					
Vaihto-omaisuus	2.2.1.	168.511	196.676	163.462	194.322
Laskennallinen verosaaminen	2.6.1.	2.775	2.070		
Lyhytaikaiset saamiset	2.2.3.	159.611	116.569	156.097	119.635
Rahat ja pankkisaamiset		17.103	18.346	13.512	14.506
		348.000	333.661	333.071	328.463
Vastaavaa		388.088	390.169	375.233	385.163
VASTATTAVAA					
Oma pääoma					
Osakepääoma	2.3.	5.964	5.964	5.964	5.964
Ylikurssirahasto		40.186	40.186	40.186	40.186
Kertyneet voittovarot		24.242	33.820	20.188	30.922
Tilikauden voitto		17.657	4.291	18.007	3.136
		88.049	84.261	84.345	80.208
Vähemmistöosuus		2	534		
Tilinpäätössiirtojen kertymä	2.4.			4.015	5.504
Pakolliset varaukset	2.5.	9.913	6.346	9.349	6.219
Vieras pääoma					
Laskennallinen verovelka	2.6.1.	1.585	1.931		
Pitkäaikainen vieras pääoma	2.6.2.	20.728	25.728	20.728	25.728
Lyhytaikainen vieras pääoma	2.6.3.	267.811	271.369	256.796	267.504
		290.124	299.028	277.524	293.232
Vastattavaa		388.088	390.169	375.233	385.163

RAHOITUSLASKELMAT

	(1000 €)			
	KONSERNI 1.1.-31.12.2002	1.1.-31.12.2001	EMOYHTIÖ 1.1.-31.12.2002	1.1.-31.12.2001
Liiketoiminnan rahavirta				
Voitto ennen satunnaisia eriä	23.773	6.432	23.601	9.929
Oikaisut:				
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutusvoitot ja -tappiot	769	-280	791	-281
Suunnitelman mukaiset poistot	7.809	8.382	4.934	5.603
Maksamattomat rahoitustuotot ja -kulut	1.432	1.833	1.432	1.833
Luovutettujen ja osatuloutettujen projektien laskuttamattomien osuuksien ja jälkityövarausten lisäys (+)/ vähennys (-)	-5.824	7.582	-4.516	6.989
Pakollisten varausten lisäys (+)/ vähennys (-)	3.567	3.141	3.129	3.148
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	31.526	27.090	29.371	27.221
Käyttöpääoman muutokset:				
Myyntisaamisten lisäys (-)/ vähennys (+)	-46.873	2.471	-46.821	75
Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiltä olevien lainasaamisten lisäys (-)/ vähennys (+)	11.982	-36.256	13.257	-36.256
Muiden korottomien liikesaamisten lisäys (-)/ vähennys (+)	-3.817	-980	-1.664	1.016
Vaihto-omaisuuden lisäys(-)/ vähennys(+)	28.164	-9.198	30.860	-9.226
Ostovelkojen lisäys (+)/ vähennys (-)	-5.097	-3.917	-6.206	-3.713
Rakennusrahastovelkojen lisäys (+)/ vähennys (-)	11.748	-13.422	11.748	-13.422
Saatujen ennakkomaksujen lisäys (+)/ vähennys (-)	9.213	-5.042	7.080	-4.889
Muiden korottomien velkojen lisäys (+)/ vähennys (-)	-542	3.274	-3.247	1.157
Käyttöpääoman muutos	4.778	-63.070	5.007	-65.258
Liiketoiminnan rahavirta ennen veroja	36.304	-35.980	34.378	-38.037
Maksetut välittömät verot	-5.028	-9.255	-4.487	-7.616
Liiketoiminnan rahavirta (A)	31.276	-45.235	29.891	-45.653
Investointien rahavirta:				
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-6.904	-16.305	-5.332	-13.884
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	15.746	4.820	15.146	3.830
Vähemmistöosuuden lisäys (+)/ vähennys (-)	-532	530		
Investointien rahavirta (B)	8.310	-10.955	9.814	-10.054
Rahoituksen rahavirta:				
Osingonjako	-13.869			
Korollisten lainasaamisten lisäys (-)/ vähennys (+)			2.761	429
Maksullinen osakeanti			-13.869	
Korollisen vieraan pääoman lisäys (+)/ vähennys (-)	-26.960	61.865	-26.380	60.744
Maksettu / saatu konserniavustus			-3.211	-6
Rahoituksen rahavirta (C)	-40.829	61.865	-40.699	61.167
Rahavarojen (A+B+C) lisäys(+)/vähennys(-)	-1.243	5.675	-994	5.460
Rahavarat tilikauden alussa	18.346	12.671	14.506	9.046
Rahavarat tilikauden lopussa	17.103	18.346	13.512	14.506

TILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET

KONSOLIDOINTIPERIAATTEET

Konsernitilinpäätöksen laajuus

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

Sisäinen osakkeenomistus

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

Eliminoinnissa syntynyt ero on käsitelty konserniliikearvona 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 konsernitilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmällä. Konsernin omistusosuuden mukainen osuus osakkuusyhtiöiden tilikauden tuloksesta on esitetty liiketoiminnan muissa kuluissa.

LIIKEVAIHTO JA TULOUTUSPERIAATTEET

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

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, tavoitehintaurakat, 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. Konsernitasolla 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 ennustetuista kokonaiskustannuksista. Omalla myyntiriskillä toteutettavien pitkäaikaisten asuntoprojektien ja liikerakennusprojektien markkinaehtoinen 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 Suomen Pankin julkaisemaan tilinpäätöspäivän keskikurssiin. Poikkeuksena on termiiniosimuksin 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 hankintamenoa vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla. Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu tasapoistoina käyttö-omaisuusesineiden 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. Eläkemeno on jaksotettu tilinpäätökseen suoriteperiaatteella.

PAKOLLISET VARAUKSET

Pakollisina varauksina on kirjattu tilikauden kuluksi ne vastaiset menot, joihin yhtiö on sitoutunut ja joista ei todennäköisesti kerry niitä vastaavaa tuloa. Tällaisia ovat mm. luovutettujen pitkäaikaisten projektien arvioidut takuumenot ja rakenteilla olevan pitkäaikaisen projektin todennäköinen valmistusasteen 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 jakokelpoisein 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 suuruisena.

Laskennalliset verovelat ja -saamiset on käsitelty ainostaan konsernitilinpäätöksessä.

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

(1000 €)					
		KONSERNI	EMOYHTIÖ		
		1.1.-31.12.2002	1.1.-31.12.2001	1.1.-31.12.2002	1.1.-31.12.2001
1.1.	LIKEVAIHTO				
	Liikevaihto liiketoiminta-alueittain				
	Kotimaan talonrakentaminen	607.628	545.510	607.628	545.510
	Kansainvälinen toiminta	21.842	12.363		
	Kiinteistökehitys	64.163	33.405	64.163	33.405
	Teollisuus	44.667	38.187	15.076	13.077
	Rakennussuunnittelu	7.279	6.296		
	Muu toiminta	1.395	1.878	945	1.330
	./.. konsernin sisäinen	-9.504	-8.881		
	Liikevaihto yhteensä	737.470	628.758	687.812	593.322
	Liikevaihtoon sisältyy oman tuotannon osakemyyntiä				
	Kotimaan talonrakentaminen	131.864	74.083	131.864	74.083
	Kansainvälinen toiminta	2.341			
	Kiinteistökehitys	5.097	1.089	5.097	1.089
	Yhteensä	139.302	75.172	136.961	75.172
	Liikevaihtoon sisältyy tontti- ja tonttiosakemyynnejä sekä tuotantoonottoja				
	Kotimaan talonrakentaminen	24.420	20.415	24.420	20.415
	Kiinteistökehitys	3.991	3.754	3.991	3.754
	Yhteensä	28.411	24.169	28.411	24.169
	Liikevaihto markkina-alueittain				
	Kotimaa	725.110	625.248	687.812	593.322
	Venäjä	11.376	5.884		
	Eesti	6.874	3.453		
	Liettua	-79	1.344		
	Latvia	3.693	1.710		
	./.. konsernin sisäinen	-9.504	-8.881		
	Liikevaihto yhteensä	737.470	628.758	687.812	593.322
	Tilinpäätöshetkellä luovuttamattomien projektien osuus liikevaihdosta	249.559	227.891	239.417	219.838
1.2.	Liiketoiminnan muut tuotot				
	Käyttöomaisuuden myyntivoitot	376	344	354	314
	Palvelutuotot	1.403	2.053	1.014	1.448
	Muut	2.357	197	1.281	137
	./.. konsernin sisäinen	-1.405	-1.030		
	Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä	2.731	1.564	2.649	1.899
1.3.	Materiaalit ja palvelut				
	Aineet, tarvikkeet ja tavarat:				
	Ostot tilikauden aikana	102.442	94.778	89.225	85.939
	Tontti- ja osakekantahankinnat ja merkinnät	160.275	95.494	159.356	94.738
	Varastojen muutos (lis.-/väh.+)	-864	10.659	-113	11.455
		261.853	200.931	248.468	192.132
	Ulkopuoliset palvelut	251.369	234.544	240.012	228.637
	Materiaalit ja palvelut yhteensä	513.222	435.475	488.480	420.769

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

(1000 €)					
		KONSERNI		EMOYHTIÖ	
		1.1.-31.12.2002	1.1.-31.12.2001	1.1.-31.12.2002	1.1.-31.12.2001
1.4.	Henkilöstökulut ja henkilökunnan lukumäärä				
	Henkilöstökulut:				
	Palkat ja palkkiot	72.031	73.915	61.202	64.620
	Eläkekulut	10.213	13.280	8.242	12.542
	Muut henkilösivukulut	10.646	9.867	8.389	7.261
	Yhteensä	92.890	97.062	77.833	84.423
	Johdon palkat ja palkkiot:				
	Toimitusjohtajat	593	940	350	628
	Hallituksen jäsenet		42		42
	NCC Finland Oy:n työsuhteessa olevien hallituksen jäsenten eläkeiäksi on sovittu 60 vuotta. NCC AB:n toteuttaman optio-ohjelman kustannukset on kirjattu kuluksi vuosina 1999 - 2001.				
	Henkilöstön lukumäärä tilikaudella keskimäärin:				
	- toimihenkilöitä	1.141	1.083	854	893
	- työntekijöitä	1.417	1.430	1.193	1.329
	Yhteensä	2.558	2.513	2.047	2.222
	Henkilöstön lukumäärä tilikauden lopussa:				
	- toimihenkilöitä	1.089	1.086	849	880
	- työntekijöitä	1.235	1.341	1.122	1.279
	Yhteensä	2.324	2.427	1.971	2.159
1.5.	Poistot ja arvonalentumiset				
	Aineettomat oikeudet	224	191	160	142
	Liikearvo	1.344	1.115	1.065	896
	Konserniliikearvo	815	861		
	Muut pitkävaikutteiset menot	79	105	17	12
	Rakennukset ja rakennelmat	205	138	113	88
	Koneet ja kalusto	4.918	5.805	3.355	4.298
	Muut aineelliset hyödykkeet	224	167	224	167
	Yhteensä	7.809	8.382	4.934	5.603
1.6.	Liiketoiminnan muut kulut				
	Vuokrat	12.706	6.562	11.464	5.657
	Vapaaehtoiset henkilöstökulut	2.377	2.347	1.947	1.986
	Ulkopuoliset hallintopalvelut	1.834	1.915	1.850	1.909
	Muut konttori- ja hallintokulut	8.881	9.043	7.295	7.725
	Muut rakentamiskulut	40.869	76.087	35.323	71.693
	Muut liiketoiminnan kulut	393	525	673	327
	Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	67.060	96.479	58.552	89.297

(1000 €)				
	KONSERNI 1.1.-31.12.2002	1.1.-31.12.2001	EMOYHTIÖ 1.1.-31.12.2002	1.1.-31.12.2001
1.7. Rahoitustuotot ja -kulut				
Osinkotuotot				
Saman konsernin yrityksiltä				
Muilta	236	35	236	35
	236	35	236	35
Tuotot pysyvien vastaavien sijoituksista yhteensä	236	35	236	35
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Saman konsernin yrityksiltä	654	601	1.158	1.162
Muilta		329		269
	654	930	1.158	1.431
Korkotuotot pysyvien vastaavien sijoituksista ja muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä	890	965	1.394	1.466
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Saman konsernin yrityksiltä	7.850	8.219	7.850	8.226
Muilta	149	144	136	52
	7.999	8.363	7.986	8.278
Kurssivoitot				
Laskennalliset kurssivoitot	252	1.091		
Realisoituneet kurssivoitot	93	466	87	37
	345	1.557	87	37
Kurssitappiot				
Laskennalliset kurssitappiot	454	697		
Realisoituneet kurssitappiot	30	1.014	17	56
	484	1.711	17	56
Kurssierot netto	-139	-154	70	-19
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-7.248	-7.552	-6.522	-6.831
1.8. Satunnaiset erät				
Saatu konserniavustus			97	58
Rakennuskaluston myyntivoitto	1.000		1.000	
Annettu konserniavustus			648	3.269
Satunnaiset erät yhteensä	1.000	0	449	-3.211
1.9. Tilinpäätössiirrot				
Suunnitelman mukaisten ja verotuksessa tehtyjen poistojen erotus			-1.489	1.502
			-1.489	1.502
1.10. Välittömät verot				
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta				
- tilikaudelta	7.604	2.026	7.300	2.066
- aikaisemmilta tilikausilta	562	14	232	14
Laskennallisen verovelan muutos	-1.050	101		
Välittömät verot yhteensä	7.116	2.141	7.532	2.080

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

2.1. PYSYVÄT VASTAAVAT/KONSERNI

2.1.1. Aineettomat hyödykkeet

	(1000 €)				
	Aineettomat oikeudet	Liikearvo	Muut pitkävaikutteiset menot	Yhteensä	Konserniliikearvo
Hankintameno 1.1.	2.321	11.776	877	14.974	15.500
Lisäykset 1.1.-31.12.	337	322	142	801	274
Väh./siirrot 1.1.-31.12.	-154	-1.219		-1.373	-575
Hankintameno 31.12.	2.504	10.879	1.019	14.402	15.199
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	1.595	6.273	556	8.424	1.562
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	-82	-1.219		-1.301	-28
Tilikauden poisto	224	1.344	79	1.647	815
Kertyneet poistot 31.12.	1.737	6.398	635	8.770	2.349
Kirjanpitoarvo 31.12.	767	4.481	384	5.632	12.850

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.	648	1.993	49.046	2.377	461	54.525
Lisäykset 1.1.-31.12.	19	165	5.116	417	67	5.784
Vähennykset 1.1.-31.12.	-126	-670	-25.859		-528	-27.183
Hankintameno 31.12.	541	1.488	28.303	2.794	0	33.126
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.		246	20.020	176		20.442
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot		-154	-12.163			-12.317
Tilikauden poisto		205	4.918	224		5.347
Kertyneet poistot 31.12.	0	297	12.775	400	0	13.472
Kirjanpitoarvo 31.12.	541	1.191	15.528	2.394	0	19.654

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.	961	9.721	110	10.792
Lisäykset 1.1.-31.12.	277		137	414
Vähennykset 1.1.-31.12.	-78	-1.009		-1.087
Hankintameno 31.12.	1.160	8.712	247	10.119
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	513	5.526	34	6.073
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	-6	-1.009		-1.015
Tilikauden poisto	160	1.065	17	1.242
Kertyneet poistot 31.12.	667	5.582	51	6.300
Kirjanpitoarvo 31.12.	493	3.130	196	3.819

2.1.2. Aineelliset hyödykkeet

(1000 €)

	Maa- ja vesi- alueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Enn.maksut ja keskenkäiset hankinnat	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	426	1.425	36.648	2.364	461	41.324
Lisäykset 1.1.-31.12.	19	112	3.748	418	67	4.364
Vähennykset 1.1.-31.12.	-126	-670	-24.367		-528	-25.691
Hankintameno 31.12.	319	867	16.029	2.782	0	19.997
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.		188	14.177	167		14.532
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot		-154	-10.701			-10.855
Tilikauden poisto		113	3.355	224		3.692
Kertyneet poistot 31.12.	0	147	6.831	391	0	7.369
Kirjanpitoarvo 31.12.	319	720	9.198	2.391	0	12.628

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

(1000 €)

	KONSERNI 1.1.-31.12.2002	1.1.-31.12.2001	EMOYHTIÖ 1.1.-31.12.2002	1.1.-31.12.2001
2.1.3. Sijoitukset				
Osakkeet saman konsernin yrityksissä				
Hankintameno 1.1.			23.610	26.553
Lisäykset 1.1.-31.12.			444	62
Vähennykset 1.1.-31.12.				-3.005
Hankintameno 31.12.			24.054	23.610
Osakkeet osakkuusyriksissä				
Hankintameno 1.1.	1.021	1.170	671	650
Lisäykset 1.1.-31.12.		21		21
Vähennykset 1.1.-31.12.	-76	-170		
Hankintameno 31.12.	945	1.021	671	671
Osakkeet ja osuudet muissa yhtiöissä				
Hankintameno 1.1.	916	813	908	806
Lisäykset 1.1.-31.12.	119	105	110	104
Vähennykset 1.1.-31.12.	-28	-2	-28	-2
Hankintameno 31.12.	1.007	916	990	908
Saamiset muilta yhtiöiltä				
Hankintameno 1.1.				
Lisäykset 1.1.-31.12.				
Vähennykset 1.1.-31.12.				
Hankintameno 31.12.	0	0	0	0

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

	Kpl	Osuus %	Valuutta	Nimellisarvo	(1000 €) Kirjanpito- arvo
Sijoitukset yhteensä		1.952	1.937	25.715	25.189
<u>Emoyhtiön omistamat tytäryhtiöosakkeet</u>					
Interasfaltti Oy, Espoo	5.464	100 %	€	230	20.715
NCC International Oy, Helsinki 1)	7.965	99,56 %	€	167	2.564
Optiplan Oy, Turku	100	100 %	€	168	307
Hämeen Maa-aines Oy, Tampere	10	100 %	€	3	444
PMA-palvelut Oy, Helsinki	100	100 %	€	17	17
Puolimatkan LKV Oy, Vantaa	15	100 %	€	3	3
Vuorenvarma Ky, Vantaa		100 %	€		4
Tytäryhtiöosakkeet yhteensä					24.054
<u>Emoyhtiön omistamat osakkuusyhtiöosakkeet</u>					
Rakentajien Ekopark Oy	10.000	33,33 %	€	350	650
Arandur Oy	210	33,33 %	€	21	21
					671
<u>Tytäryhtiöiden omistamat tytäryhtiöosakkeet</u>					
NCC International Oy, Helsinki 1)	35	0,44 %	€	1	5
ZAO Rapko (Rapco Ltd), Moskova, Venäjä	10	100 %	RUB		
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
UAB NCC Statyba, Liettua	150	100 %	LTL	15	217
UAB Optiplanas, Liettua	400	100 %	LTL	160	18
SIA NCC Konstrukcija, Latvia	10	100 %	LVL	2	286
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
<u>Konsernin omistamat muut osakkeet ja osuudet</u>					
Asunto Oy Riihentausta	599		€		26
Kiinteistö Oy Ojamonpatruuna	23		€		82
Kiinteistö Oy Rukan Valkeisrinne	140		€		128
Kiinteistö Oy Rukan Tähtikelo	5.000		€		113
Kiinteistö Oy Kokkolan Isokatu 5	120		€		67
Kiinteistö Oy Seinäjoen Yhdyskulma	716		€		111
Tahko Golf Club Oy	14		€		70
Golf Talma Oy	1		€		11
Oustroi Oy	17		€		10
Tampereen Teknoliakeskus Oy	664		€		144
Jyväskylän Teknoliakeskus Oy	6		€		25
Teknoliakeskus Kareltek Oy	2.000		€		7
Elisa Communication Oyj	36.396		€		134
Joensuun Puhelin Oy	17		€		7
Loviisan Puhelin Oy	4		€		2
Kymen Puhelin Oy	9		€		3
Kuopion Puhelinyhdistys Oy	13		€		6
Päijät-Hämeen Puhelinosuuskunta	22		€		10
Oulun Puhelin Oy	30		€		9
Kokkolan Puhelin Oy	3		€		
Tampereen Puhelin Oyj	8.750		€		15
Etelä-Satakunnan Puhelin Oy	1		€		
Forssan Seudun Puhelin Oy	10		€		4
Hämeen Puhelin Oy	4		€		2
Salon Seudun Puhelin Oy	6		€		3
Riihimäen Puhelin Oy	1		€		
Lännen Puhelin Oy	3		€		1
Vaasan läänin Puhelin Oy	12		€		8
Kangasalan Kuorma-autoilijat Oy	4		€		7
Ksp Yhtiöt Oyj	2.140		€		1
Suomen Talotekniikan Kehityskeskus Oy	1		€		1
Muut osakkeet ja osuudet yhteensä					1.007

	(1000 €)			
	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1.1.-31.12.2002	1.1.-31.12.2001	1.1.-31.12.2002	1.1.-31.12.2001
2.2. VAIHTUVAT VASTAAVAT				
2.2.1. Vaihto-omaisuus				
Aineet ja tarvikkeet	2.816	1.908	1.840	1.294
Keskeneräiset työt	5.390	34.419	4.034	35.008
Tonttityhtiöt ja maa-alueet	92.541	77.152	91.744	74.823
Rakenteilla olevien yhtiöiden osakkeet	54.130	49.500	54.130	49.500
Valmiiden yhtiöiden osakkeet	11.638	33.619	11.638	33.619
Muu vaihto-omaisuus	1.996	78	76	78
Vaihto-omaisuus yhteensä	168.511	196.676	163.462	194.322
Valmistusasteen mukainen tuloutus vaikuttaa tase-eriin seuraavasti:				
Vastaavaa				
Keskeneräiset työt	249.567	268.633	235.612	262.056
./ Valmistusasteen mukainen menoutus	-244.177	-234.214	-231.578	-227.048
Keskeneräiset työt	5.390	34.419	4.034	35.008
Vastattavaa				
Saadut ennakkomaksut	304.319	282.531	286.049	271.231
./ Valmistusasteen mukainen tuloutus	-275.465	-262.890	-260.803	-253.065
Saadut ennakkomaksut	28.854	19.641	25.246	18.166
Saamiset ja velat asunto- ja kiinteistöyhtiöille				
Lyhytaikaiset				
Myyntisaamiset	48.199	168	48.199	168
Lainasaamiset	46.851	58.833	45.576	58.833
	95.050	59.001	93.775	59.001
Rakennusrahastovelat	45.495	33.747	45.495	33.747
2.2.3. Lyhytaikaiset saamiset				
Myyntisaamiset	92.776	45.879	88.194	41.581
Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä				
Myyntisaamiset	29		754	547
Lainasaamiset		369	6.350	9.758
Siirtosaamiset			99	27
	29	369	7.203	10.332
Saamiset omistusyhteisyrittäjäryhmittä				
Myyntisaamiset		53		
Lainasaamiset		334		
	0	387	0	0
Lainasaamiset	48.380	58.964	46.418	59.028
Muut saamiset		260		260
Siirtosaamiset	18.426	10.710	14.282	8.434
	66.806	69.934	60.700	67.722
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	159.611	116.569	156.097	119.635
Siirtosaamisiin sisältyvät olennaiset erät				
Arvonlisäverot	3.355	2.794	660	1.147
Luovutettujen ja osatuloutettujen projektien laskuttamaton osuus	9.409	4.371	7.258	3.302
Henkilöstökulut	703	141	656	73
Konserniavustus			97	58
Muut siirtosaamiset	4.959	3.404	5.710	3.881
Siirtosaamiset yhteensä	18.426	10.710	14.381	8.461

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

	(1000 €)			
	KONSERNI 1.1.-31.12.2002	1.1.-31.12.2001	EMOYHTIÖ 1.1.-31.12.2002	1.1.-31.12.2001
2.3. Oma pääoma				
Osakepääoma				
Osakepääoma 1.1.	5.964	5.964	5.964	5.964
Uusmerkintä				
Osakepääoma 31.12.	5.964	5.964	5.964	5.964
Ylikurssirahasto				
Ylikurssirahasto 1.1.	40.186	40.186	40.186	40.186
Uusmerkinnän ylikurssi				
Ylikurssirahasto 31.12.	40.186	40.186	40.186	40.186
Kertyneet voittovarot				
Kertyneet voittovarot 1.1.	38.111	33.820	34.057	30.922
Osingonjako	-13.869		-13.869	
Kertyneet voittovarot 31.12.	24.242	33.820	20.188	30.922
Tilikauden tulos	17.657	4.291	18.007	3.136
Oma pääoma yhteensä 31.12.	88.049	84.261	84.345	80.208
Voitonjakokelpoinen oma pääoma				
Kertyneet voittovarot	24.242	33.820	20.188	30.922
Tilikauden voitto	17.657	4.291	18.007	3.136
Kertyneestä poistoerosta omaan pääomaan merkitty osuus	-3.881	-4.728		
Yhteensä	38.018	33.383	38.195	34.058
2.4. Tilinpäätössiirtojen kertymä				
Kertyneet poistoerot				
Rakennukset ja rakennelmat				
Poistoero 1.1.			-17	-19
Lisäys/ vähennys			-12	2
Poistoero 31.12.			-29	-17
Koneet ja kalusto				
Poistoero 1.1.			5.521	4.021
Lisäys/ vähennys			-1.477	1.500
Poistoero 31.12.			4.044	5.521
Kertynyt poistoero yhteensä				
Poistoero 1.1.			5.504	4.002
Lisäys/ vähennys			-1.489	1.502
Poistoero 31.12.			4.015	5.504
Tilinpäätössiirtojen kertymän jako verovelkaan ja omaan pääomaan				
Poistoero erillisyhtiöiden tilinpäätöksissä	5.466	6.659		
Laskennallinen verovelka	-1.585	-1.931		
Oman pääoman osuus	3.881	4.728		
2.5. Pakolliset varaukset				
Takuuvaraus	3.265	3.553	3.246	3.536
Urakatappiovaraus	48	73	48	49
Vuokravastuuvaraus	996	387	996	387
Muut pakolliset varaukset	5.604	2.333	5.059	2.247
Yhteensä	9.913	6.346	9.349	6.219

(1000 €)					
		KONSERNI	EMOYHTIÖ		
		1.1.-31.12.2002	1.1.-31.12.2001	1.1.-31.12.2002	1.1.-31.12.2001
2.6.	VIERAS PÄÄOMA				
2.6.1.	Laskennalliset verovelat ja -saamiset				
	Laskennalliset verosaamiset				
	Jaksotuseroista	2.775	2.070		
		2.775	2.070		
	Laskennalliset verovelat				
	Tilinpäätössiirroista	1.585	1.931		
		1.585	1.931		
2.6.2.	Pitkäaikainen vieras pääoma				
	Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille				
	Muut velat	20.728	25.728	20.728	25.728
	Muut velat				
	Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	20.728	25.728	20.728	25.728
2.6.3.	Lyhytaikainen vieras pääoma				
	Lainat rahoituslaitoksilta	238	908		
	Saadut ennakot	28.854	19.641	25.241	18.166
	Ostovelat	21.440	26.568	19.448	25.738
	Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille				
	Saadut ennakot			5	
	Ostovelat	88	56	540	455
	Muut velat	123.090	144.380	123.000	144.420
	Siirtovelat	1.432	2.084	2.081	5.403
		124.610	146.520	125.626	150.278
	Rakennusrahastovelat	45.495	33.747	45.495	33.747
	Muut velat	9.341	7.136	6.192	5.561
	Siirtovelat	37.833	36.849	34.794	34.014
	Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	267.811	271.369	256.796	267.504
	Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät				
	Arvonlisä- ja tuloverot	5.718	1.653	5.274	1.113
	Luovutettujen ja osatuloutettujen projektien jälkityövaraus	14.406	15.192	14.396	14.957
	Henkilöstökulut	13.593	18.205	11.922	14.213
	Konserniavustus			649	3.269
	Muut siirtovelat	5.548	3.883	4.634	5.865
	Siirtovelat yhteensä	39.265	38.933	36.875	39.417
2.6.4.	Korollinen vieras pääoma				
	Lyhytaikainen	123.328	145.288	123.000	144.380
	Pitkäaikainen	20.728	25.728	20.728	25.728
	Yhteensä	144.056	171.016	143.728	170.108
2.7.	VAIHTO-OMAISUUSYHTIÖIDEN VELAT				
	Rakenteilla olevien asunto-osakeyhtiöiden konsernin ulkopuolisilta tahoilta olevat korolliset velat	11.827		11.827	
2.8.	VASTUUSITOUMUKSET				
	Leasingvastuut				
	Seuraavalla tilikaudella maksettavat	273		265	
	Myöhemmin maksettavat	507		481	
	Leasingvastuut	780	0	746	0
	Vastasitoumusvastuut				
	Omista sitoumuksista	102.176	80.807	96.477	73.438
	Tytäryhtiön sitoumuksista			5.699	7.369
		102.176	80.807	102.176	

HALLITUKSEN ESITYS VOITTOA/TAPPIOTA KOSKEVIKSI TOIMENPITEIKSI

Emoyhtiön jakokelpoinen oma pääoma on 38.195.720,68 euroa. Konsernin jakokelpoinen oma pääoma on 38.019.096,45 euroa, kun konsernin omasta pääomasta on vähennetty poistoerosta omaan pääomaan siirretty osuus.

Yhtiön jakautumisesta johtuen hallitus ei tee voitonjakoesitystä.

NCC Finland Oy:n oma pääoma jakautuu jakautumisessa muodostetuille uusille yhtiöille seuraavasti:

Osakepääoma:	
NCC Rakennus Oy	4.365.000,00
NCC Roads Oy	784.000,00
NCC Property Development Oy:lle	814.000,00
Yhteensä	5.963.000,00
NCC Finland Oy:n osakepääoma	5.963.943,87
Muutos	-943,87
Ylikurssirahasto:	
NCC Rakennus Oy	29.411.926,08
NCC Roads Oy	5.286.000,00
NCC Property Development Oy:lle	5.489.000,00
Yhteensä	40.186.926,08
NCC Finland Oy:n ylikurssirahasto	40.185.982,21
Muutos	943,87
Kertyneet voittovar:	
NCC Rakennus Oy	29.663.491,95
NCC Roads Oy	3.228.589,55
NCC Property Development Oy:lle	5.303.639,18
Yhteensä	38.195.720,68
NCC Finland Oy:n kertyneet voittovar	38.195.720,68
Muutos	0,00

Vantaalla 29. päivänä tammikuuta 2003.

Alf Göransson
puheenjohtaja

Ulf Wallin

Björn Andersson

Timo U. Korhonen
toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Edellä oleva tilinpäätös on laadittu hyvän kirjanpitoavan mukaisesti ja suoritetusta tarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Vantaalla 13. päivänä maaliskuuta 2003.

KPMG Wideri Oy Ab

Birger Haglund
KHT

TILINTARKASTUSKERTOMUS

NCC Finland Oy:n osakkeenomistajille

Olemme tarkastaneet NCC Finland Oy:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilivuodelta 2002. Hallituksen ja toimitusjohtajan laatima tilinpäätös sisältää toimintakertomuksen sekä konsernin ja emoyhtiön tuloslaskelman, taseen, rahoituslaskelman ja liitetiedot. Suorittamamme tarkastuksen perusteella annamme lausunnon tilinpäätöksestä ja yhtiön hallinnosta.

Tilintarkastus on suoritettu hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Kirjanpitoa sekä tilinpäätöksen laatimisperiaatteita, sisältöä ja esittämistapaa on tällöin tarkastettu riittävässä laajuudessa sen toteamiseksi, ettei tilinpäätös sisällä olennaisia virheitä tai puutteita. Hallinnon tarkastuksessa on selvitetty hallituksen ja toimitusjohtajan toiminnan lainmukaisuutta osakeyhtiölain säännösten perusteella.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös, joka tilivuodelta osoittaa voittoa 17.657.446,85 euroa konsernin osalta ja voittoa 18.007.269,95 euroa emoyhtiön osalta, on laadittu kirjanpitolain sekä tilinpäätöksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Tilinpäätös antaa kirjanpitolaissa tarkoitetulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Tilinpäätös konsernitilinpäätöksineen voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää emoyhtiön hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilivuodelta. Jakautumispäätöksestä johtuen yhtiön hallitus ei tee voitonjakoesitystä.

Vantaalla 13. päivänä maaliskuuta 2003.

KPMG Wideri Oy Ab

Birger Haglund
KHT

NCC:n arvot:
Tunne asiakkaasi.
Keskity oleelliseen.
Ota vastuu.



TOIMITUSJOHTAJA TIMO U. KORHONEN
KUVA: KIMMO BRANDT

NCC 

KUN HALUAT ENEMMÄN