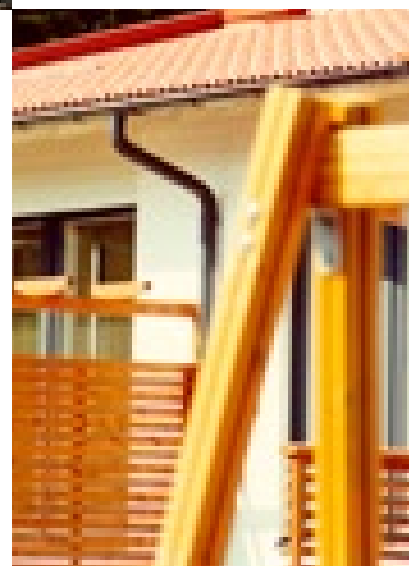




2003 Vuosikatsaus

NCC-YHTIÖT, SUOMI



NCC 

SISÄLTÖ

Merkittävimpiä tapahtumia	2
Toimitusjohtajan katsaus	3
NCC-konserni	4
NCC Suomessa	5
Tilinpäätöstietoja	6
Tuloslaskelma, tase ja tunnusluvut	8
Yrityksen kehittäminen	10
Organisaatio	12
Merkittävimpiä työnäytteitä	14
Yhteystiedot	16



Kuninkaantien lukion ja Keski-Espoon uimahallin elinkaarikustannukset laskettiin EkoArviolla.

Kuva: Voitto Niemelä

MERKITTÄVIMPIÄ TAPAHTUMIA

LYHYESTI

- NCC rakensi vuonna 2003 yhteensä 3.261 asuntoa.
- Leppävaaran suurhankkeen, liikekeskus Sellon rakentaminen jatkuu.
- Suomen ensimmäinen yksityisrahoitteinen kiinteistöhanke, Kuninkaantien lukio ja Keski-Espoon uimahalli valmistui. Kiinteistö sai nimekseen Kaivomestari.
- Korjausrakentajille kysyntää; EkoKonseptia sovellettiin myös korjausrakentamisen tarpeisiin.
- Uusi toimitalo rakenteilla, muutto Helsinkiin elokuussa 2004.
- Hämeenlinnan, Lappeenrannan ja Imatran keskustojen kehityshankkeet käynnissä.
- Viron suurin kauppakeskus, Ülemiste Tallinnassa, avattiin keväällä 2004.
- NCC mukana Pietarin lounaisen jätevedenpuhdistamon rakentamisessa.
- NCC Roads luopui valmisbetonista ja aloitti tienhoitourakat.

Avainluvut, NCC Rakennus -konserni

	2003	Proforma 2002	Muutos
Liikevaihto (MEUR)	685,8	647,1	+ 6 %
Liikevoitto (MEUR)	22,1 ^(*)	25,3	- 12,6 %
Tulos ennen satunnaisia eriä (MEUR)	18,6 ^(**)	21,9	- 15 %
Oman pääoman tuotto (ROE)	24,8	25,7	
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI)	18,7	22,6	
Quick ratio	0,6	0,8	
Omavaraisuusaste, %	20,9	28,4	
Tulouttamaton tilauskanta (MEUR)	422	315	+ 34 %
Henkilöstömäärä 31.12.	2.287	2.155	+ 6,1 %
Liikevaihtoon sisältyy oman tuotannon osakemyyntiä	130,8	131,9	

^(*) Ilman nollatuloutusta 24,9 MEUR

^(**) Ilman nollatuloutusta 21,4 MEUR

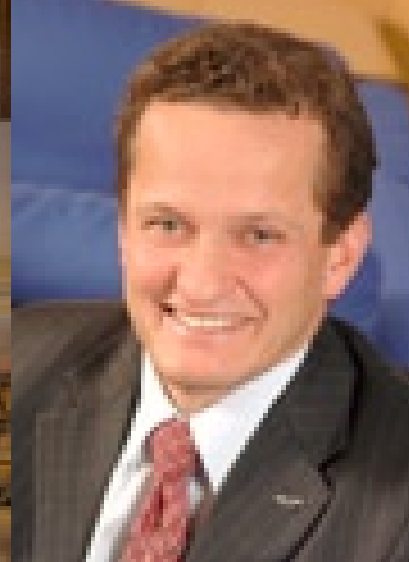
NCC-yhtiöt eivät tee konsernitilinpäätöstä Suomessa. NCC Rakennus -konsernin tilinpäätöstiedot löytyvät kokonaisuudessaan www.ncc.fi.

KANNEN KUVAT:

NCC Property Development Oy:n kauppapaikkaitiimi/Kuva:Aki Loponen

Asunto Oy Espoon Munkinsalmi/Kuva: Nina Nordin

Leppävaaran liikekeskus Sello, vastaava työnjohtaja Esa Räsänen/Kuva: Pasi Hytti



Leppävaaran Selloon valmistui kaupallisten tilojen lisäksi myös kirjasto ja musiikkitalo.

Kuva: Pasi Hytti

Timo U. Korhonen Kuva: Pasi Hytti

TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

Viime vuosi oli asuntorakentajille kiireistä aikaa. Kysyntä kasvukeskuksissa jatkui vilkkaana ja näkyi vapaarahoitteisen tuotannon selvänä kasvuna. Usko tulevaisuuteen on vahva jatkossakin, joskin pula kaavoitetuista tonteista vaikeuttaa asuntotarjontaa etenkin pääkaupunkiseudulla. Sen sijaan valtion tukeman asuntotuotannon määrä ei yllä tänäkään vuonna asetettuihin tavoitteisiin.

Toimitilarakentaminen on edelleenkin vähäistä. Spekulatiivista rakentamista ei esiinny vaan toimitiloja rakennetaan olemassa oleville käyttäjille. Työkantaa tarjoaa kuitenkin vanhojen toimistojen korjausrakentaminen sekä olemassa olevien toimitilojen käyttötarkoitusten muutokset. Vapautuneita resursseja käytetään myös kauppa- ja liiketilojen rakentamiseen. Uudet, koko rakennuksen elinkaaren kattavat toteutusmuodot yhdistettynä yksityisrahoitukseen yleistyvät julkisen rakentamisen hankkeissa. Lähivuosina rakennusala uhkaa resurssipula; suuret infrarakennushankkeet ja viidennen ydinvoimalan rakennustöiden alkaminen vaativat runsaasti osaajia. Samaan aikaan myös talouden elpyminen poikii uutta rakentamista. EU:n laajentuminen tarjoaa mahdollisuuksia yhteistyöhön sekä Suomessa että Baltiassa.

Markkinatilanne on ollut haastava, mutta voimme tyytyväisinä todeta, että saavutimme viime vuodelle asetetut tavoitteemme. Uskomme positiiviseen kehitykseen on vahva. Panostamme edelleen tonttien hankintaan kasvukeskuksissa. Jatkamme vapaarahoitteisen asuntotuotannon kehittämistä sekä Suomessa että Baltiassa. NCC rakentaa runsaat 3.000 asuntoa vuodessa, joista kaksi kolmasosaa rakennetaan omalle tontille ja loput ovat kilpailu-urakoita.

Rakennuksen koko elinkaaren kattavien palveluiden tuottajana olemme edelläkävijä. EkoKonseptistamme on tullut elinkaarirakentamisessa jo käsite. Uudisrakentamisen tarpeisiin kehitettyä EkoKonseptia on laajennettu niin, että sen avulla voidaan myös korjaushankkeissa tarkastella investointikustannusten rinnalla rakennuksen koko elinkaaren taloutta.

Kansainväliset sijoittajat ovat kiinnostuneita Suomen kiinteistömarkkinoista. NCC Property Development on menestyksellisesti käynnistänyt kaupallisia hankkeita, jotka ovat läpäisseet sijoittajien tuottovaatimukset. NCC Business Parkeissa on vapaiden toimitilojen määrä vähentynyt ja tavoitteena onkin päästä laajentamaan Airport Plaza ja Opus Business Parkeja.

Henkilöstöstä huolehtiminen ja tulevaisuuden resurssien turvaaminen ovat keskeisiä tavoitteitamme. Oppilaitosyhteistyö ja harjoittelupaikkojen tarjoaminen nuorille luo jatkuvuutta alalle. Työturvallisuus, työkyvyystä huolehtiminen sekä avoin ja toista kunnioittava ilmapiiri ovat meille arvoja, joista emme tingi.

NCC-yhtiöiden koko henkilöstön puolesta haluan kiittää Teitä, asiakkaamme ja yhteistyökumppanimme, hyvästä yhteistyöstä. Haluamme palvella teitä myös tulevaisuudessa niin Suomessa, Baltiassa kuin Venäjälläkin. NCC – kun haluat enemmän.

Timo U. Korhonen

Toimitusjohtaja
NCC Rakennus Oy

”NCC:n perusarvoja ovat rehellisyys, kunnioitus ja luottamus.
Hyvä perusta yhteistyölle.”
Toimitusjohtaja Timo U. Korhonen



NCC-konsernin toiminta keskittyy Itämeren alueelle.

Kuva: NCC:n kuvapankki

NCC-KONSERNI

"Voiko rakennusalan toimintamalleja muuttaa?"
Alf Göransson, NCC AB, toimitusjohtaja

NCC on johtavia rakennus- ja kiinteistökehityskonserneja Pohjoismaissa. Sen liikevaihto vuonna 2003 oli 4,9 miljardia euroa (45,3 mrd SEK) ja henkilöstön määrä oli noin 24.000. Konsernin toiminnan painopiste on Ruotsissa, Suomessa, Tanskassa, Norjassa ja Saksassa. NCC International AB rakentaa suuria ja teknisesti vaativia infrastruktuurihankkeita Pohjoismaissa ja Itämeren alueella. NCC Rakennus Oy vastaa konsernin talonrakentamisesta Baltiassa ja Venäjällä.

Painopiste Pohjolassa

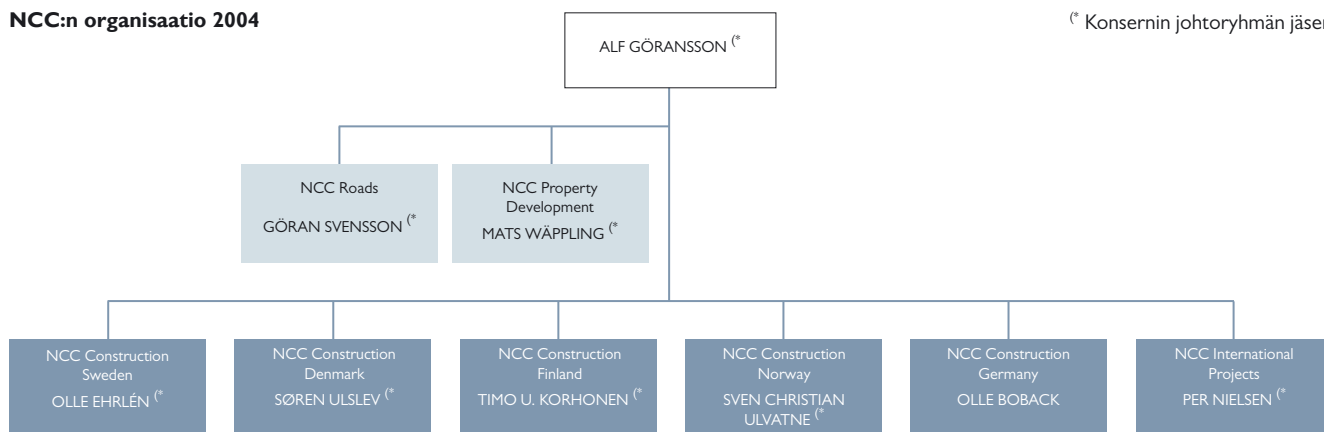
NCC tarjoaa asiakkailleen koko arvoketjun kattavia palveluja. Se kehittää ja rakentaa asunto- ja kiinteistöhankeita, kauppa- ja julkisia tiloja. NCC Property Development toimii pohjoismaisissa kasvukeskuksissa kehittäen ja jalostaen tontteja ja kiinteistöjä laadukkaiksi työympäristöiksi. Se tarjoaa sijoittajille kannattavia investointikohteita ja tilojen käyttäjille tehokkaita toimitiloja. NCC Roadsin tuotteet ja palvelut liittyvät teiden rakentamiseen, ylläpitoon ja hoitoon.

Kun haluat enemmän

NCC:n tavoitteena on ylittää asiakkaan odotukset tulevaisuuden asumisen, toimitilojen ja infrastruktuurin kehittäjänä ja rakentajana. NCC on nuorekas ja mielenkiintoinen yritys, jolle on tunnusomaista asiakkaiden tunteminen, keskittyminen oleelliseen sekä vastuunotto. Konsernin toimintaa ohjaavat arvot sekä eettiset ohjeet. Haluamme vaikuttaa yhteiskunnan kehittämiseen kestävän kehityksen periaattein.

NCC-konsernin strategiana on varmistaa kannattavuus keskittymällä ydinliiketoimintoihin, kehittämällä rakennusprosessia ja trimmaamalla organisaatiota, osaamista, tuotteita ja palveluja entistä kilpailukykyisemmiksi. Tästä hyötyvät asiakkaat pienempinä investointi- tai elinkaarikustannuksina. Rakennuskustannuksiin vaikutetaan mm. keskittämällä hankintoja, teollistamalla rakennusprosessia ja kehittämällä uusia yhteistyömuotoja.

NCC:n organisaatio 2004



(*) Konsernin johtoryhmän jäsen



Näkövammaisten palvelu- ja toimintakeskus liriksen suunnittelussa on huomioitu esteetön kulku sekä valojen ja värien vaikutus ympäristön hahmottamiseen.
Kuva: Voitto Niemelä



Asunto Oy Espoon Munkinsalmen rivi- ja paritaloissa on mukavia yksityiskohtia. Asiakkaat arvostavat tilojen toiminnallisuutta.
Kuva: Nina Nordin

NCC SUOMESSA

NCC:N ARVOT:

Tunne asiakkaasi – Keskity oleelliseen – Ota vastuu

Suomessa NCC-yhtiöihin kuuluvat NCC Rakennus Oy, NCC Property Development Oy ja NCC Roads Oy.

NCC Rakennus on valtakunnallinen rakentaja, jonka toimialoja ovat talonrakentaminen, sisältäen mm. asunto-, toimitila-, liike- ja julkisen sekä korjausrakentamisen. Rakentaminen jakautuu pääkaupunkiseudun lisäksi Uudenmaan, Lounais-, Sisä-, Itä- ja Pohjois-Suomen alueisiin. NCC Rakennus Oy:n tytäryhtiöitä ovat NCC International Oy ja Optiplan Oy. NCC International Oy tytä- ja sisaryhtiöineen vastaa kansainvälisistä toiminnoista Baltiassa ja Venäjällä. Optiplan Oy on täyden palvelun suunnittelutoimisto, jonka toimialoja ovat asuminen, toimitilat ja korjausrakentaminen.

NCC Property Development Oy:n palveluja ovat kiinteistökehitys- ja rakennuttamispalvelut, vuokralaisten hankinta sekä tuottokohteiden tarjoaminen sijoittaja-asiakkaille. Sen toiminta on keskittynyt pääkaupunkiseudulle ja Tampereelle. Yritys tuottaa korkealaatuisia toimitiloja ja kauppapaikkoja. NCC Property Development on tunnettu NCC Business Parks –tuotekonseptistaan. Sen mukaisia yrityspuistoja on toteutettu pääkaupunkiseudun lisäksi Tampereelle ja Ouluun.

NCC on Pohjoismaiden merkittävimpiä asfalttiurakoitsijoita ja kiviainestoimittajia. Suomessa NCC Roadsin yksiköitä ovat asfaltti, Road Service, liukuvalut ja kiviaines ja sillä on palvelupisteitä eri puolilla maata. Palveluihin kuuluvat myös liikenneturvallisuutta parantavat tuotteet sekä katujen ja teiden talvi- ja kesähoitopalvelut.

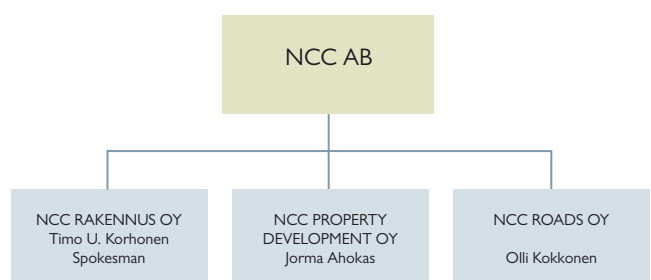
NCC tarjoaa suuria insinöörihankkeita kuten teiden, satamien ym. rakentamista Suomessa NCC International AB:n osaamista hyödyntäen. Rakentaminen tapahtuu paikallisten yksiköiden kanssa yhteistyössä.

Konserniin kuulunut, rakennusalan koneita ja laitteita vuokraava Altima yhtiötettiin vuoden lopussa, eikä se enää kuulu NCC-konserniin.



Vastaava työnjohtaja Rainer Kuusisto (takana vas.) johtaa NCC-talojen rakentamista. Kuvassa mukana myös Kari Ilonen, Janne Johansson, Seppo Koskenmaa, Roope Timonen ja Heikki Schemeikka.
Kuva: Pasi Hytti

NCC-yhtiöt Suomessa



TILINPÄÄTÖSTIETOJA

NCC RAKENNUS –KONSERNIN TOIMINTAKERTOMUS 1.1. – 31.12.2003

Liikevaihto ja tulos

NCC Rakennus –konsernin valmistusasteen perusteella laskettu liikevaihto vuonna 2003 oli 685,8 miljoonaa euroa nusten edellisvuodesta 38,7 miljoonaa euroa (647,1 M€ 2002). Tilinpäätökseen sisältyvät vertailuvuoden eli vuoden 2002 luvut ovat proforma-lukuja eli NCC Rakennuksen osuusia jakautuneesta NCC Finlandista sekä Altima ajanjaksolla 1.1.-30.6.2002. Liikevaihtolukuun sisältyy oman tuotannon osakemyyntiä 130,8 (131,9) miljoonaa euroa ja tonttimyynnejä tontteina ja osakekantoina sekä tuotantoon ottoja 32,2 (24,4) miljoonaa euroa. Osakemyynnit on tuloutettu osakekauppakirjojen allekirjoitusajankohtien mukaan. Konsernin liikevaihdosta kansainvälisen toiminnan osuus oli 34,3 (21,8) miljoonaa euroa eli viisi prosenttia (3,4 %).

Konsernin tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja oli 18,6 (21,9) miljoonaa euroa laskien edellisvuodesta 3,3 miljoonaa euroa. Konsernin liikevoitto oli 22,1 (25,3) miljoonaa euroa, joka on 3,2 (3,9) prosenttia liikevaihdosta. Sijoitetun pääoman tuotto oli 18,7 prosenttia ja oman pääoman tuotto 24,8 prosenttia.

Taseasema

NCC Rakennus -konsernin taseen loppusumma oli tilikauden lopussa 295,4 miljoonaa euroa (251,6 M€ 2002) ja sen oma pääoma oli 53,9 (64,6) miljoonaa euroa. NCC AB lisäsi NCC Rakennus Oy:n omaa pääomaa yhteensä 8 miljoonalla eurolla ylikurssiin tapahtuneella osakepääoman korotuksella. Vuonna 2003 toteutettu osingonjako emoyhtiö NCC AB:ille oli 27,9 miljoonaa euroa.

Taseen mukaiset korolliset velat olivat tilikauden päättyessä 69,9 (51,2) miljoonaa euroa. Nettorahoituskulut ilman rahoituksen kurssieroja olivat 3,5 (4,1) miljoonaa euroa, joka on 0,51 (0,63) prosenttia liikevaihdosta. Rakenteilla olevien NCC Rakennus Oy:n vastuulla olevien asunto-osakeyhtiöiden taloyhtiölainat olivat vuoden päättyessä 27,8 (11,8) miljoonaa euroa. Rahat ja pankkisaamiset olivat yhteensä 21,1 (12,7) miljoonaa euroa. Omavaraisuusaste oli 20,9 (28,4) prosenttia. Yhtiön maksuvalmius on ollut koko tilikauden ajan hyvä.

Investoinnit

Nettoinvestoinnit käyttöomaisuuteen olivat 1,1 (1,7) miljoonaa euroa. Tonttivarantoon sitoutunut pääoma kasvoi 17,3 miljoonaa euroa ja oli vuoden lopussa 96,0 (78,7) miljoonaa euroa.

Tilaukanta

NCC Rakennus –konsernin tulouttamaton tilaukanta nousi merkittävästi edellisen vuoden lopusta ollen vuoden lopulla 422 (315) miljoonaa euroa. Ulkomaisten projektien osuus tilaukannasta oli noin 8 (5) prosenttia. Kotimaan tilaukannasta runsaat puolet on pääkaupunkiseudulla, suurimpana Leppävaaran liikekeskuksen kakkosvaiheen urakka.

Tilikauden aikana valmistui 3.216 (2.392) asuntoa, joista 1.128 (538) vapaarahoitteista omaa tuotantoa. Rakenteilla olevien asuntojen määrä oli 2.839 (3.329) asuntoa, joista 1.072 (1.027) oli vapaarahoitteista omaa tuotantoa. Tilikaudella käynnistettiin 1.201 (1.066) vapaarahoitteisen oman tuotannon asunnon rakentaminen. Oman tuotannon asuntoja myytiin 1.157 (1.147) ja valmiita myymättömiä oli tilikauden päättyessä 42 (84).

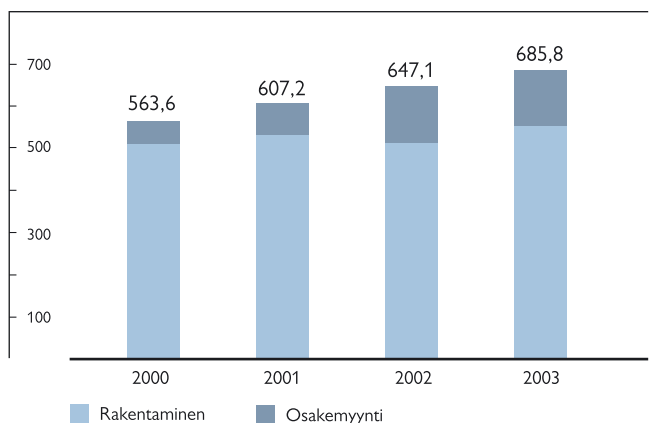
Henkilöstö

Emoyhtiö NCC Rakennus Oy:n palveluksessa oli tilikauden lopussa 1.957 (1.864) henkilöä. Konsernin palveluksessa oli tilikauden lopussa 2.287 (2.155) henkilöä. Keskimäärin NCC Rakennus Oy:n palveluksessa tilikauden aikana oli 1.922 (1.824) henkilöä ja konsernin palveluksessa 2.145 (2.039). Erityisesti pääkaupunkiseudun asuntotuotannon voimakas kasvu on lisännyt henkilöstömäärää.

Tilintarkastajat

NCC Rakennus Oy:n tilintarkastajana toimii KPMG Wideri Oy Ab, josta vastuunalaisena tilintarkastajana on toiminut kauppatieteiden maisteri Juha Jokinen, KHT.

Liikevaihto (MEUR)



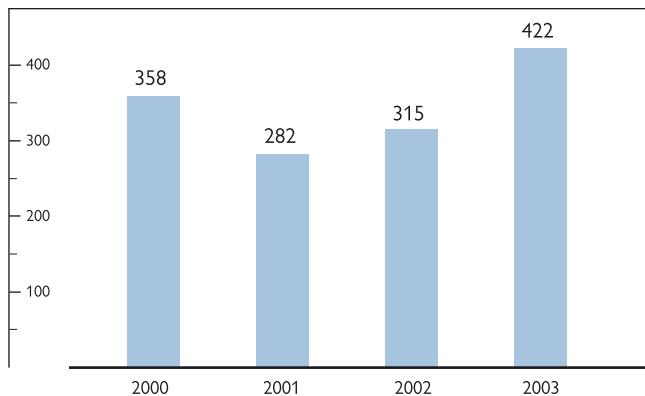


Åbo Akademin Arken-korttelin vanhimmat rakennukset ovat 1850-luvulta. Suojeltujen rakennusten peruskorjaus ja uuden tekniikan soveltaminen tiloihin on vaativaa työtä.
Kuva: Voitto Niemelä

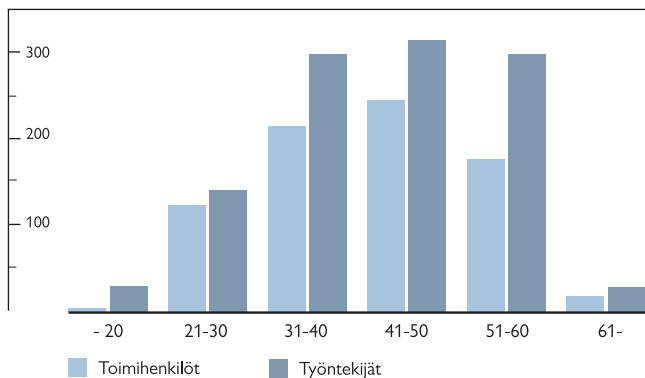


Viikin Yrityshautomo oli työturvallisuusasioissa huipputasoa vastaava työnjohtaja Heikki Haapasen johdolla.
Kuva: Voitto Niemelä

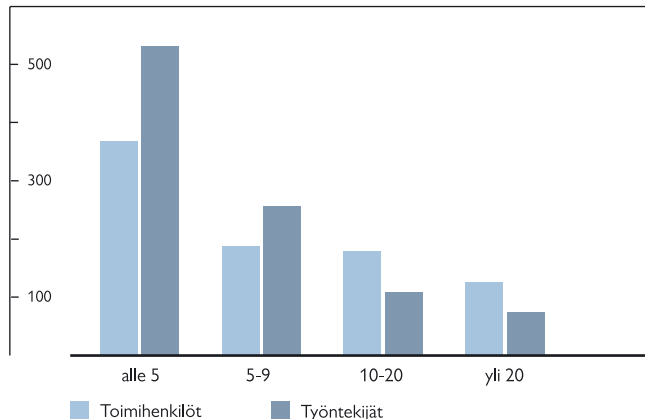
Tulouttamaton tilauskanta (MEUR)



Henkilöstön ikäjakauma (kpl)



Työsuhteiden pituudet (kpl/vuotta)



Rakentamisen tuotanto jakaantui prosentuaalisesti seuraavasti:

	2003	2002
Asuntojen uudisrakentaminen	53 %	44 %
Muu talojen rakentaminen	31 %	39 %
Korjausrakentaminen	10 %	12 %
Maa- ja vesirakentaminen	0 %	1 %
Vientirakentaminen	6 %	4 %

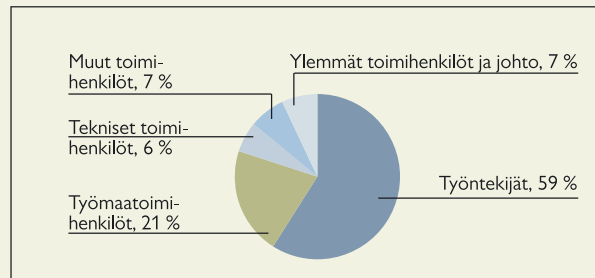
Rakentamisen liikevaihto jakaantui alueittain seuraavasti:

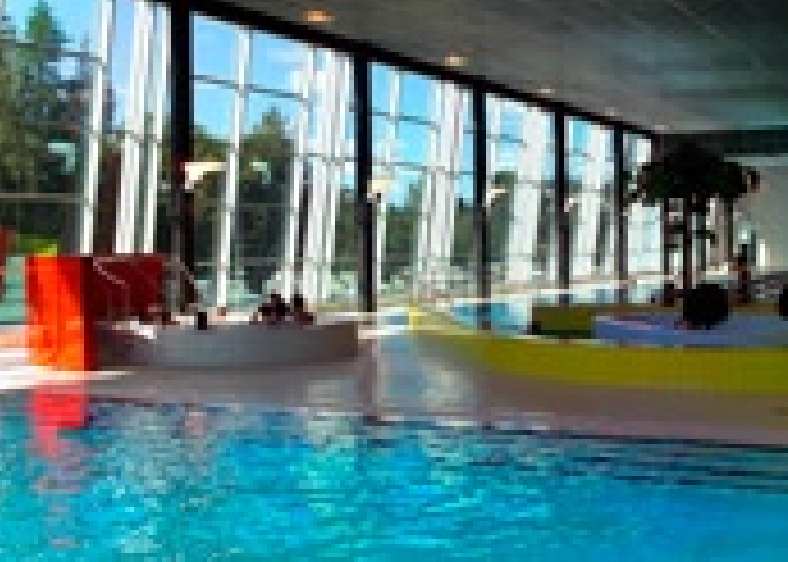
	2003	2002
Asuntorakentaminen, pääkaupunkiseutu	32 %	26 %
Talonrakentaminen, pääkaupunkiseutu	20 %	22 %
Lounais-Suomi	10 %	11 %
Sisä-Suomi	11 %	14 %
Itä-Suomi	10 %	9 %
Pohjois-Suomi	6 %	7 %
Uusimaa, Etelä-Häme	5 %	7 %
NCC International	6 %	4 %

NCC-yhtiöiden operatiivinen liikevaihto ja henkilöstö:

	Liikevaihto (MEUR)	Henkilöstö 31.12.
NCC Rakennus	685,8	2.287
NCC Property Development	26,5	21
NCC Roads	48,4	156

Henkilöstöryhmät





Vastuullista kumppanuutta EkoKonseptilla. Keski-Espoon uimahallissa otettiin käyttöön teräsallas ja suihkuvesien lämmöntalteenotto.

Kuva: Voitto Niemelä



Vehreään Vantaan Tammiston jokimaisemaan nousee uusi asuinalue. Rakennamme sinne yhteensä 400 NCC-asuntoa.

Kuva: Nelly Haapalainen

NCC RAKENNUS –KONSERNI

	2003	2002
Konsernituloslaskelma (MEUR)		
Liikevaihto	685,8	647,1
Liikevoitto	22,1 ^e	25,3
Rahoitustuotot ja -kulut	-3,6	-3,4
Tulos ennen satunnaisia eriä	18,6 ^f	21,9
Satunnaiset erät	-5,4 ^g	1,0
Tulos ennen veroja	13,1	22,9
Välittömät verot	-3,9	-5,3
Konsernin tulos tilikaudelta	9,3	17,6
Konsernitase (MEUR)		
Vastaavaa		
Pysyvät vastaavat	7,6	9,3
Vaihtuvat vastaavat	287,7	242,3
Vastattavaa		
Oma pääoma	53,9	64,6
Pakolliset varaukset	5,7	8,5
Vieras pääoma		
Korollinen	69,9	51,2
Koroton	165,9	127,3
Taseen loppusumma	295,4	251,6
Tunnusluvut		
Oman pääoman tuotto (ROE)	24,8	25,7
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI)	18,7	22,6
Quick ratio	0,6	0,8
Omavaraisuusaste,%	20,9	28,4
Tulouttamaton tilauskanta (MEUR)	422	315
Henkilöstö keskimäärin	2.145	2.039
Liikevaihtoon sisältyvä oman tuotannon osakemyyntiä	130,8	131,9
^e Ilman nollatuloutusta 24,9 MEUR ^f Ilman nollatuloutusta 21,4 MEUR ^g Konserniavustus NCC Roads Oy:lle		

NCC Rakennus -konsernin tilinpäätöstiedot löytyvät kokonaisuudessaan www.ncc.fi.

Tunnuslukujen laskentakaavat

Oman pääoman tuottoprosentti (ROE):

$$\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä, varauksia ja veroja} \cdot \text{tilikauden verot}}{\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus}} \cdot 100$$

(keskimäärin vuoden aikana)

Sijoitetun pääoman tuotto (ROI):

$$\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä, varauksia ja veroja} + \text{korkokulut ja muut rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma} \cdot \text{korottomat velat}} \cdot 100$$

(keskimäärin vuoden aikana)

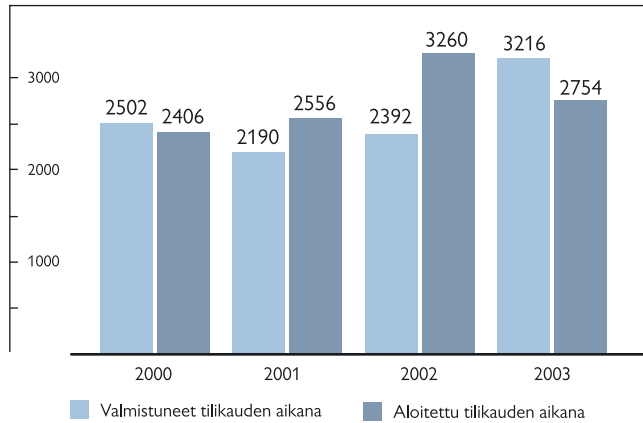
Quick ratio:

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

Omavaraisuusaste:

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

Asuntotuotanto (kpl)



Lähi vuosien asuntotuotantoa

NCC:llä on tontteja n. 7.000 asunnon rakentamista vastaava määrä.

Tammiston alue, Vantaa, n. 230 asuntoa
Nikkilän alue, Sipoo, n. 80 asuntoa
Jollas, Helsinki, n. 60 asuntoa
Länsi-Tapiolan alue, Espoo, n. 220 asuntoa
Tuomarila, Espoo, n. 200 asuntoa
Mälikkälän alue, Turku, n. 550 asuntoa
Torpon alue, Tampere, n. 150 asuntoa
Tourulan alue, Jyväskylä, n. 200 asuntoa
Ankkurin Aitio / Sahanparkki, Lahti, n. 300 asuntoa,
Porvoo, n. 100 asuntoa



NCC Business Parkeista on jo viidentoista vuoden kokemus. Helsingin Herttoniemessä sijaitsevan Opuksen lisäksi yrityspuistojamme löytyy myös Espoosta, Vantaalta, Tampereelta ja Oulusta.

Kuva: Jani Mahkonen

NCC Property Development

Kehitteillä olevia kiinteistökohteita

Airport Plaza Business Park, laajennus, Aviapolis-alue, Vantaa
Opus Business Park, laajennus, Herttoniemi, Helsinki
Atrium Business Park, Kilo, Espoo
Polaris Business Park, Leppävaara, Espoo
Falcon Business Park, Otaniemi, Espoo
Signaali Business Park, Leppävaara, Espoo
Formica Business Quarters, Aviapolis-alue, Vantaa
Viikin yrityspuisto, Viikki, Helsinki
Porttipuisto, retail-projekti, Vantaa





Arkkitehtonisesti vaikuttava Näkövammaisten palvelu- ja toimintakeskus liris valmistui Helsingin Itäkeskukseen.
Kuva: Voitto Niemelä



NCC:ssä arvostetaan hyvää ammattitaitoa ja kannustetaan hankkimaan myös muodollista pätevyyttä.
Kuva: Pasi Hytti

YRITYKSEN KEHITTÄMINEN

Johtaminen

NCC:n johtamiskäytäntö perustuu konsernin strategioihin sekä tulosjohtamiseen. Tavoitteiden toteutumista mitataan yritys-, tulosityksikkö- ja projektikohtaisesti. Tulospalkkioiden perusteena on lisäksi henkilökohtaisten tavoitteiden saavuttaminen. Yrityksen toimintajärjestelmä uusittiin liiketoimintalähtöiseksi ja kehitettiin sähköiseen muotoon.

NCC:n asiakaslupaus ”Kun haluat enemmän” on saanut uutta sisältöä konsernin eettisten ohjeiden myötä. Niissä määritellään yrityksen yhteiskunta- ja ympäristövastuut, suhteet henkilöstöön, liikekumppaneihin, alihankkijoihin sekä muihin sidosryhmiin. Eettiset ohjeet perustuvat NCC:n arvoihin ja niiden maastoutus henkilöstölle on aloitettu.

Yrityskuva

NCC tarjoaa asiakkailleen korkeatasoisia tuotekonsepteja, joiden ominaisuudet on määritelty kohderyhmien tarpeet huomioiden. Elinkaariosaamista on aktiivisesti kehitetty ja asiakaskyselyn mukaan NCC koettiin edelläkävijäksi elinkaari- ja ympäristöasioissa.

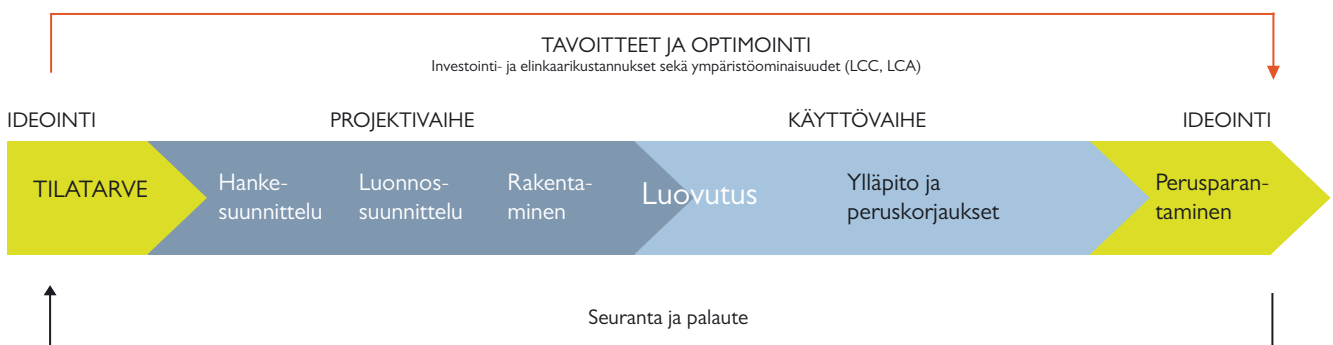
NCC haluaa olla haluttu työnantaja rakennusalalla. Yhteistyö alan ammattioppilaitosten ja korkeakoulujen kanssa on nostanut yrityksen kiinnostavuutta. Mm. Tekniikka & Talouslehden teettämässä opiskelijatutkimuksessa NCC oli noussut rakennusalan kiinnostavimmaksi työnantajaehdokkaaksi. Myös Taloustutkimuksen tekemässä viestintätutkimuksessa NCC sijoittui rakennusalan kärkeen.

NCC:n henkilöstön motivaatiota ja työtyytyväisyyttä mitataan vuosittain toteutettavalla henkilöstötutkimuksella. Henkilöstö on motivoitunutta; yli 80 prosenttia tutkimukseen osallistuneista ilmoitti olevansa ylpeä työskennellessään NCC:llä ja olevansa vahvasti sitoutunut työhönsä.

Liiketoiminnan kehittäminen

NCC TähtiKotien teknisiä ratkaisuja päivitettiin ja palvelukonsepteja tuotteistettiin edelleen. EkoKonseptin markkinointia ja asiakaspalvelua tehostettiin perustamalla mm. palveluyksikkö, joka tarjoaa vajaakäyttöisten kiinteistöjen omistajille suunnittelu- ja toteutusratkaisuja. Rakennusprosessia kehitettiin panostamalla mm. hankintatoimeen ja logistiikkaan, projektihallintaan sekä tuotemallintamiseen. Uusia markkinoita tutkittiin, pohjoismaisia hankintasopimuksia solmittiin

NCC:n elinkaaripalvelut – EkoKonsepti





Aviapolis-alue Vantaalla kasvaa. Myös Airport Plaza Business Parkiin on suunnitteilla laajennus. Viiden uuden talon myötä siitä tulee yksi pääkaupunkiseudun suurimmista yrityspuistoista.
Kuva: Jani Mahkonen



Helsingin yliopistomuseo Arppeanum on peruskorjattu vanhaa kunnioittaen.
Kuva: Voitto Niemelä

”Tarjoamme asiakkaalle kokonaispalvelua konseptista käytön opastukseen... ja pitkälti vielä sen jälkeenkin.”
Toimitusjohtaja Jorma Ahokas, NCC Property Development Oy

ja useiden avaintoimittajien kanssa otettiin käyttöön yhteisiä toimintamalleja. Tuotemallintamista kehitettiin edelleen pilotteihin avulla sekä osallistamalla alan yhteiseen Tekes-projektiin. Lisäksi tehtiin koko konsernia koskeva kestävä kehityksen analyysi, joka pohjautui eettisiin ohjeisiin.

Henkilöstön kehittäminen

NCC:n henkilöstön osaamista ja ammatillista pätevyyttä parannetaan mittavalla kehittämis- ja koulutustoiminnalla. Vuonna 2003 yli tuhat henkeä osallistui yrityksen järjestämään koulutukseen. Kolmas liikkeenjohdon kurssi käynnistyi, tavoitteena turvata yrityksen sisäinen esimies- ja johtajapotentiaali. Kilpailulainsäädännön koulutukseen osallistui 180 henkeä. Harjoittelijaohjelman puitteissa palkattiin 350 nuorta tutustumaan NCC:hen ja rakennusalaan.

Työturvallisuus ja henkilöstön hyvinvointi

Työmaiden tapaturmatason alentaminen otettiin osaksi johdon tulostavoitteita. Pitkän tähtäimen tavoitteeksi asetettu kymmenen prosentin vuosittainen tapaturmataajuuden alentamistavoite saavutettiin ja jopa ylitettiin reilusti. Se näkyi selkeästi myös vakuutuskulujen alenemisena. Työterveyshuollossa pai-

notettiin työkykyä ylläpitävää ja ennaltaehkäisevää toimintaa. Vuosittain toteutetun henkilöstötutkimuksen mukaan työn ja vapaa-ajan tasapaino on parantunut ja stressitaso laskenut aiempaan verrattuna.

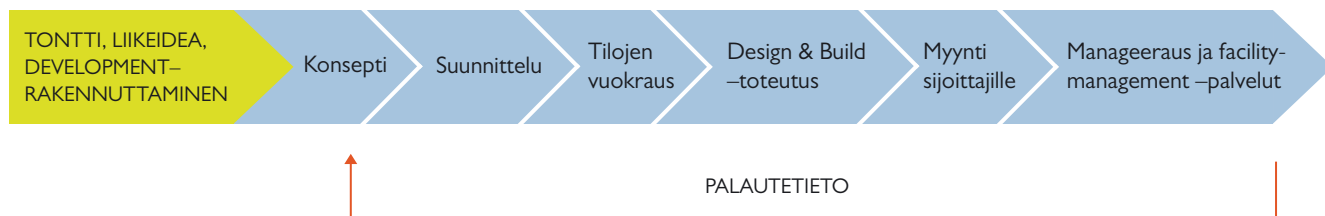


NCC:n henkilöstöstä 88 prosenttia on miehiä. Suurella osalla heistä on tekninen koulutus. Jorma Ahokkaan vieressä kehitysinsinööri Hanna Kajan, joka edustaa yhä kasvavaa naisten osuutta rakennusallalla.
Kuva: Pasi Hytti

Kiinteistökehitys

- raakamaasta innovatiiviseksi toimintaympäristöksi

Markkinat ja asiakkaan tarpeet





Sipoon Nikkilän jugend-tyyliset asunnot ihostuttavat asunnon ostajia.
Kuva: Pasi Hytti



Viron suurin kauppakeskus, Ülemiste Tallinnassa, rakennettiin vuodessa. Kuva: Ari Suomalainen

ORGANISAATIO

NCC RAKENNUS OY, JOHTORYHMÄ

Timo U. Korhonen, toimitusjohtaja

Jukka Lahtinen, talousjohtaja, varatoimitusjohtaja
Kari Korpela, päälakimies
Pekka Kiuru, kehitysjohtaja
Markku Hainari, johtaja
Ritva Norrgrann, viestintäpäällikkö

Kauko Wasenius, aluejohtaja, talonrakentaminen
pääkaupunkiseutu
Juha Korkiamäki, aluejohtaja, asuntorakentaminen
pääkaupunkiseutu
Tuomo Äyräväinen, aluejohtaja, Uusimaa, Etelä-Häme
Mauri Varjonen, aluejohtaja, Lounais-Suomi
Jussi Tanhuanpää, aluejohtaja, Sisä-Suomi
Juha Rahkonen, aluejohtaja, Itä-Suomi
Juhani Rastas, aluejohtaja, Pohjois-Suomi
Pekka Entelä, aluejohtaja, kansainväliset toiminnot
Mika Soini, toimitusjohtaja, Optiplan Oy

MUUT YHTIÖT

Jorma Ahokas, toimitusjohtaja, NCC Property
Development Oy
Olli Kokkonen, toimitusjohtaja, NCC Roads Oy

HALLITUKSET

NCC Rakennus Oy

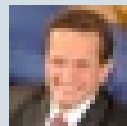
Alf Göransson (pj), Ulf Wallin, Ann-Sofie Danielsson,
Timo U. Korhonen. Kari Korpela (siht.)

NCC Property Development Oy

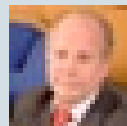
Mats Wäppling (pj), Sven-Åke Karlsson, Jorma Ahokas.
Timo Suonsyrjä (siht.)

NCC Roads Oy

Göran Svensson (pj), Håkan Alfheim, Olli Kokkonen.
Kari Korpela (siht.)



Timo U. Korhonen



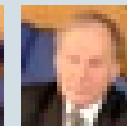
Jukka Lahtinen



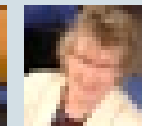
Kari Korpela



Pekka Kiuru



Markku Hainari



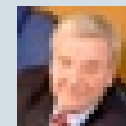
Ritva Norrgrann



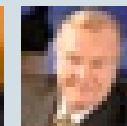
Kauko Wasenius



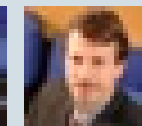
Juha Korkiamäki



Tuomo Äyräväinen



Mauri Varjonen



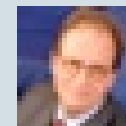
Jussi Tanhuanpää



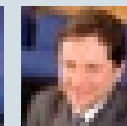
Juha Rahkonen



Juhani Rastas



Pekka Entelä



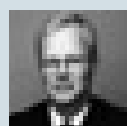
Mika Soini



Jorma Ahokas



Olli Kokkonen



Alf Göransson



Mats Wäppling



Göran Svensson



Baltiassa riittää kysyntää asuntorakentajille ja peruskorjajaille. Vuonna 1936 valmistunut Sanatorio Latvian Kemerissä kunnostetaan vastaamaan vaativien asiakkaiden toiveita.

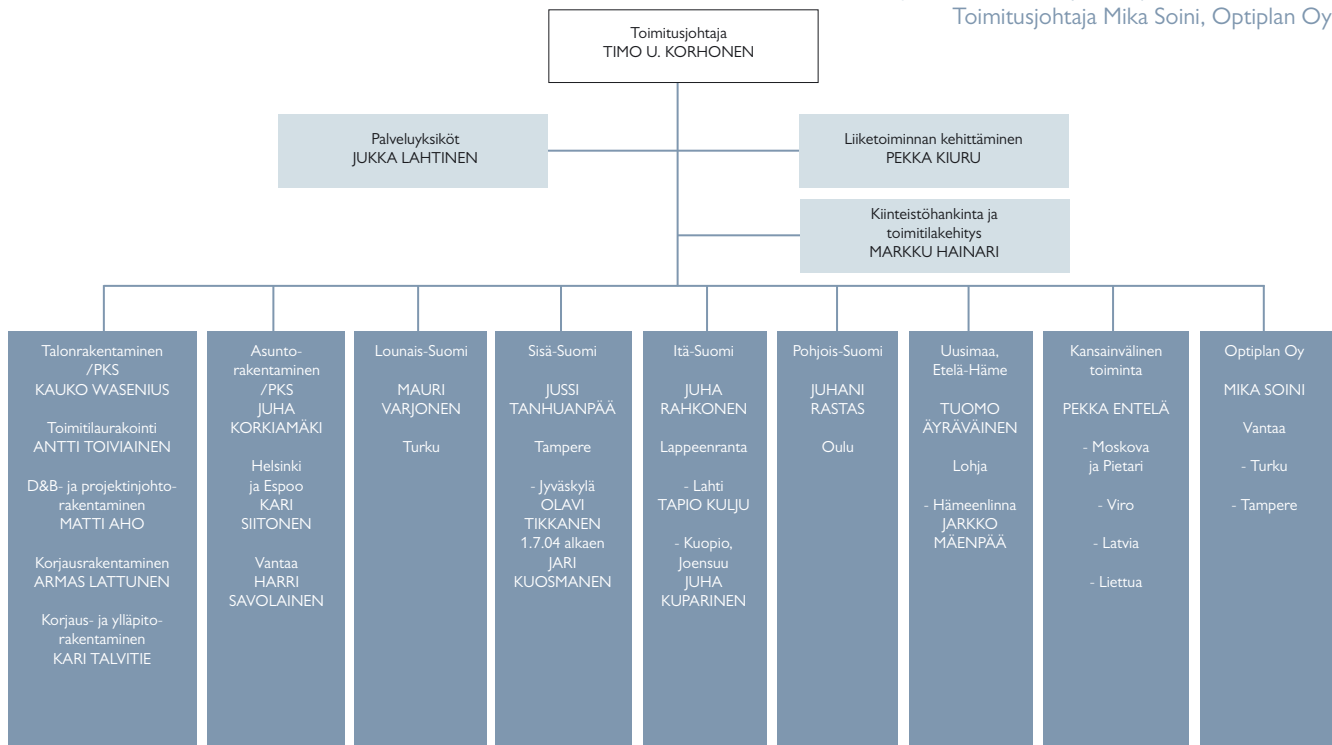
Kuva: NCC Konstruktia

Lahden Ankkurin Aitio sijaitsee Vesijärven rannalla, Sibeliustalon naapurissa.

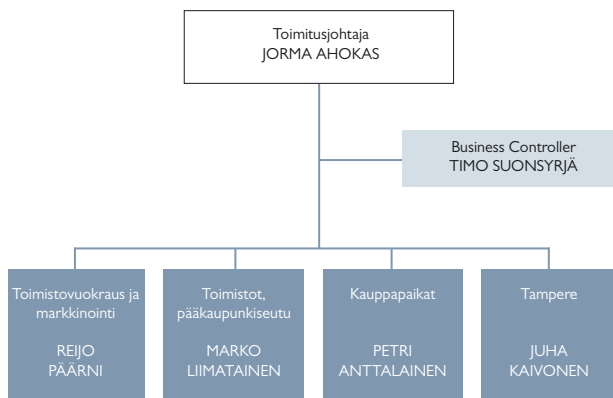
Kuva: Mainostoimisto Sektori

NCC Rakennus Oy I.I.2004

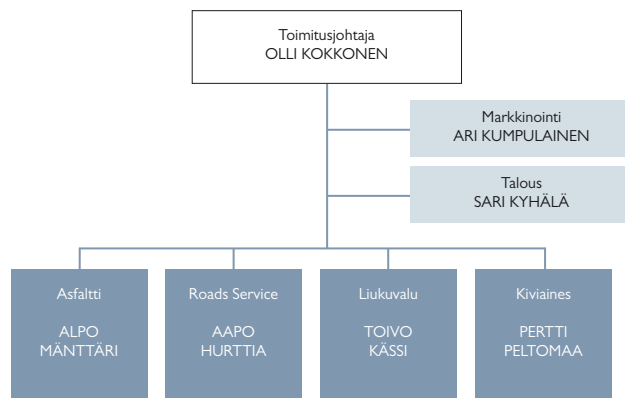
”NCC tuottaa lisäarvoa asiakkaalle. Meiltä löytyvät asiantuntijat suunnitteluun, kiinteistökehitykseen ja koko elinkaaren huomioon ottavaan rakentamiseen. Ja tietenkin konseptit korjausrakentamiseen.”
Toimitusjohtaja Mika Soini, Optiplan Oy



NCC Property Development Oy I.I.2004



NCC Roads Oy I.I.2004





NCC rakensi asuntoja mm. Vantaan Kartanonkoskelle, Sipoon Nikkilään ja Helsingin Lauttasaareen.

Kuva: NCC Viestintä

Mannerheimintielle valmistuvissa NCC-taloissa on kehitetty tuotemallinnusta ja otettu käyttöön hajautettu ilmanvaihto sekä aurinkopaneelit. Suunnittelusta vastaa Optiplan.

MERKITTÄVIMPIÄ TYÖNÄYTTEITÄ

RAKENTEILLA OLEVIA KOHTEITA

NCC-talo 1, Helsinki, 45.200 m³
NCC-talo 2, Helsinki, 44.500 m³
Leppävaaran liikekeskus Sello, II-vaihe, Espoo, n. 560.000 m³
MAN-center, Espoo, 16.900 m³
Spar Kaivoksela, Vantaa, 19.162 m³
Tapiolan terveysasema, Espoo, 39.170 m³
Patologia 3, peruskorjaus, Helsinki, 14.560 m³
Ruoholahdenkatu 21, peruskorjaus, Helsinki, 44.150 m³
Ruoholahdenkatu 8, peruskorjaus, Helsinki, 19.800 m³
Simonkylän koulu, peruskorjaus, Vantaa, 31.607 m³
Hämeenkylässä koulu, peruskorjaus, Vantaa, 29.000 m³
Kartanon koulu, peruskorjaus, Järvenpää, 10.500 m³
Rekolanmäen koulu, päiväkotia ja neuvola, Vantaa, 29.640 m³
Imatran Koskikeskus, liikekeskus, 65.860 m³
Imatrankosken paikoituslaitoksen ja torin rakentaminen, 12.225 m³
Hämeenkatu 28, peruskorjaus, Tampere, 50.600 m³
Varmantalo, peruskorjaus, Tampere, 43.900 m³
Rauman talviharjoitteluhalli, 110.000 m³
Ruotsalainen seurakuntatalo, Turku, 28.300 m³
Rokes lähettämö, Forssa, 24.817 m³
Auranlaakson ABC -asema, Kaarina, 21.000 m³
Taidemuseon peruskorjaus, Turku, 11.506 m³
Kiinteistö Oy Vuokra-Savela, Jyväskylä, kolme kerrostaloa, 28.175 m³
Kapraakan kuntotalo, II-vaihe, peruskorjaus ja laajennus, Liperi, 13.330 m³
Hollolan pääkirjasto, Hollola, 12.550 m³
Villa Ulrika, Porvoo, 10.000 m³
Kaakkurin koulu ja Kaakonpojan päiväkotia, Oulu, 64.868 m³
Oulun kaupunginsairaala, II-vaihe, 21.050 m³
OAMK, tekniikan ja kulttuurin osastot, Oulu, 60.500 m³

Kurssikeskus Majvik, kokous- ja liikuntatilojen muutostyöt, Espoo, 6.500 m³
Esson n. 140 asemakiinteistön rakennustekninen kunnossapito

Kansainvälinen toiminta

Ülemisten kauppakeskus, Tallinna, 312.100 m³
SWTP, lounainen jäteveden puhdistamo, työyhteisöliittymä, Pietari
Sklifosovskin sairaalan peruskorjaus, Moskova, 70.850 m³
Ekkorn ja Pro-Kapital, asuintalojen peruskorjaukset, Riika, 38.900 m³
Hotellin peruskorjaus, Kemeru, Latvia, 36.750 m³

VALMISTUNEITA KOHTEITA

Leppävaaran liikekeskus Sello, I-vaihe, Espoo, n. 470.000 m³
Näkövammaisten palvelu- ja toimintakeskus Iiris, Helsinki, 92.880 m³
Pelastusasema 2, Helsinki-Vantaan lentoasema, 4.720 m³
Yrityshautomo II, Helsinki, 71.465 m³
Työterveyslaitoksen laajennus, Helsinki, 22.000 m³
Helsingin yliopisto, Kumpulan IV vaihe, Exactum, 75.230 m³
Kuninkaantien lukio ja Keski-Espoon uimahalli, ppp-hanke, 56.000 m³
YLE STRA, Studio- ja lavasterakennuksen muutostyöt, Helsinki, 60.000 m³
Arpeanum, yliopistomuseon peruskorjaus, Helsinki, 21.900 m³
Bulevardin Sonaatti, Helsinki, 54.000 m³
Patologia 2, peruskorjaus, Helsinki, 21.538 m³
Etera julkisivut, Helsinki, n. 60.000 m³



Oulun kauppapilaitos

Kuva: Pekka Agarth



Arken I, II ja III / Åbo Akademin humanistinen tiedekunta, 68.624 m³

Puutarhatavaratalo Plantagen, Raisio, 31.629 m³

Testipainolaitos Future Printing Center, Raisio, 20.780 m³

Palvelutalo Turun Iso-Heikki, 18.800 m³

Koulurakennukset Saloon, Naantaliin ja Auraan

AMT Veneet –tuotantotilat, Kontiolahti, 17.313 m³

Kulentoisten koulu- ja kylätalo, Punkaharju, 9.570 m³

Sotkan ja Askon liikerakennus, Lappeenranta, 31.450 m³

50 AktiiviKoti-asuntoa, Lappeenranta, 12.340 m³

IT-talo Dynamo, Jyväskylä, 42.400 m³

ABC Vaajakoski, Jyväskylän mlk, 11.229 m³

Pirkkala Retail Park, Tampere, 171.000 m³

Gigantti Lielähti, Tampere, 23.630 m³

Takahuhti 1 Kotilinna, peruskorjaus, Tampere, 30.350 m³

K-Market Sipoo, 13.640 m³

Ankkurin Etydi, Lahti, 6.209 m³

Porvoon paloasema, 25.920 m³

Kauppapilaitos, Oulu, 21.200 m³

Uimahalli, Haukipudas, 20.750 m³

Rukan kokouskeskus, Kuusamo, 4.720 m³

Kulttuurikeskus Akustiikka, Ylivieska, 15.300 m³

Kansainvälinen toiminta

If-vakuutusyhtiön toimitalo, Tallinna, 9.610 m³

SuurKarja ja Kolm Öde –hotellien peruskorjaukset, Tallinna, 22.000 m³

Supernetto-päivittäistavarakauppa, Valmiera, Latvia, 3.200 m³

Lindströmin pesula, Pinki, Latvia, 12.600 m³

Optronin toimitalo, Riika, 6.160 m³

Vanha rautatehdas Turussa muuntui Åbo Akademin humanistisen tiedekunnan Arken-kortteliksi. Projektiin kuului kaksitoista vanhaa rakennusta, kaksi uutta rakennusta, auditoriotilat sekä maanalainen pysäköintihalli.

Kuva: Voitto Niemelä



YHTEYSTIEDOT

NCC Rakennus Oy

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

Pääkonttori

- Palveluyksiköt
- Liiketoiminnan kehittäminen
- Kiinteistöhankinta ja toimitilakehitys
- Asuntorakentaminen
- Talonrakentaminen
- Kansainväliset toiminnot

Jönsaksentie 4, 01600 Vantaa *)
PL 77, 01601 Vantaa
Puh. (09) 507 51
Fax (09) 507 5262

ALUETOIMISTOT

Uusimaa, Etelä-Häme
Lohja
Kartanonkuja 1, 08200 Lohja
PL 16, 08201 Lohja
Puh. (019) 327 01
Fax (019) 387 151
Hämeenlinna
Sibeliuksenkatu 5, 2.krs
13100 Hämeenlinna
Puh. (03) 6560 000
Fax (03) 6560 010

Lounais-Suomi

Turku
Kutomonkatu 1, 20100 Turku
PL 56, 20101 Turku
Puh. (02) 260 6111
Fax (02) 231 0666

Sisä-Suomi

Pirkanmaa, Tampere
Hatanpään valtatie 24
33100 Tampere
PL 64, 33101 Tampere
Puh. (03) 242 2111
Fax (03) 242 2257

Jyväskylä

Kalevankatu 8 A, 40100 Jyväskylä
Puh. (014) 334 6200
Fax (014) 334 6222

Itä-Suomi

Lappeenranta
Brahenskatu 5 D
53100 Lappeenranta
Puh. (05) 544 1100
Fax (05) 544 1110

Lahti
Hämeenkatu 26 A, 15140 Lahti
Puh. (03) 817 3111
Fax (03) 817 3299

Kuopio
Tulliportinkatu 33
70110 Kuopio
Puh. (017) 2870 900
Fax (017) 2870 938

Joensuu
Rantakatu 26 A, II krs
80100 Joensuu
Puh. (013) 137 911
Fax (013) 137 920

Pohjois-Suomi

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

KANSAINVÄLISET TOIMINNOT

NCC International Oy
Jönsaksentie 4, 01600 Vantaa *)
Puh. (09) 507 51
Fax (09) 507 5288

Pietari
Ul. Shpalernaya 36, room No 319
191123 St Petersburg, Russia
Puh. 999-7-812-279 9329
Fax 999-7-812-329 9223

Moskova

Ul. Gilyarovskogo 4
129090 Moscow, Russia
Puh. 999-7-095-207 4203
Fax 999-7-095-208 6303

Viro

NCC Ehitus AS
Rüütli 16/18, Tallinn 10130
Estonia
Puh. 999-372-627 4880
Fax 999-372-627 4881
e-mail: info@ncc.ee

Latvia
NCC Konstrukcija SIA
Unijas 11a, Riga 1039, Latvia
Puh. 999-371-756 7841, 756 7359
Fax 999-371-756 7486
e-mail: ncc@apollo.lv

Liettua

UAB NCC Statyba
Gedimino 32-3, Vilnius 2001
Lithuania
Puh. 999-370-5-260 8307
Fax 999-370-5-260 8308
e-mail: info@nccstatyba.lt

RAKENNUSSUUNNITTELU

Optiplan Oy

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

Vantaa

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

Turku
Kutomonkatu 1, 20100 Turku
Puh. (02) 260 6222
Fax (02) 231 0111

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

KIINTEISTÖJEN KEHITTÄMINEN

NCC Property Development Oy

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

Vantaa
Jönsaksentie 4, 01600 Vantaa *)
PL 77, 01601 Vantaa
Puh. (09) 507 51
Fax (09) 507 5318

Tampere
Hatanpään valtatie 24
33100 Tampere
PL 64, 33101 Tampere
Puh. (03) 242 2111
Fax (03) 242 2257

ASFALTTI, ERIKOISTUOTTEET, KIVIAINES, TIENHOITO

NCC Roads Oy

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

Läntinen teollisuuskatu 15
02920 Espoo
Puh. (09) 348 6300
Fax (09) 853 1481

NCC AB

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

*) NCC:n pääkonttori muuttaa 1.8.2004. Toimistomme uusi osoite on Mannerheimintie 103 A, 00280 Helsinki. Katso uudet yhteystietomme www.ncc.fi



KUN HALUAT ENEMMÄN

NCC-YHTIÖT, SUOMI



TOIMINTAKERTOMUS

1.1.-31.12.2003

Liikevaihto ja tulos

NCC Rakennus -konsernin valmistusasteen perusteella laskettu liikevaihto vuonna 2003 oli 685,8 miljoonaa euroa nousten edellisvuodesta 38,7 miljoonaa euroa (647,1 milj. euroa vuonna 2002). Tilinpäätökseen sisältyvät vertailuvuoden eli vuoden 2002 luvut ovat proforma -lukuja eli NCC Rakennuksen osuuksia jakautuneesta NCC Finlandista sekä Altima ajanjaksolla 1.1.-30.6.2002. Liikevaihtolukuun sisältyy oman tuotannon osakemyyntiä 130,8 miljoonaa euroa (131,9 milj. euroa) ja tonttimyyntejä tontteina ja osakekantoina sekä tuotantoon ottoja 32,2 miljoonaa euroa (24,4 milj. euroa). Osakemyynnit on tuloutettu osakekauppakirjojen allekirjoitusajankohtien mukaan. Konsernin liikevaihdosta kansainvälisentoiminnan osuus oli 34,3 miljoonaa euroa (21,8 milj. euroa) eli viisi prosenttia (3,4 %).

Konsernin tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja oli 18,6 miljoonaa euroa laskien edellisvuodesta 3,3 miljoonaa euroa (21,9 milj. euroa). Konsernin liikevoitto oli 22,1 miljoonaa euroa (25,3 milj. euroa), joka on 3,2 % liikevaihdosta (3,9 %). Sijoitetun pääoman tuotto oli 18,7 % ja oman pääoman tuotto oli 24,8 %.

Talonrakentamisen volyyymi jatkui tasaisena ja kilpailutilanne terveenä. Asuntorakentaminen oli edelleen vahvaa, mutta toimitilojen kysyntä on ollut vähäistä. Asuntojen myynti kävi koko vuoden ajan hyvin ja myyntiasteet vastasivat rakentamisen etenemistä. Ajoittain oli jopa puutetta valmiista asunnoista, joihin asunnonostajat olisivat voineet välittömästi muuttaa. Korkotaso oli koko vuoden ennätysellisen alhaalla, joka osaltaan vauhditti omaperusteisen asuntotuotannon myyntiä.

Kaikki yksiköt eivät päässeet tavoitetulokseen, mutta koko konsernin osalta volyyymi, tulos ja vuoden lopun tilauskanta oli alkuperäistä tavoitetta ja vielä syksyn ennusteitakin hieman parempi.

Hyvä tulos johtui tarjouslaskennan onnistumisesta ja asuntomyynnin hyvästä vedosta. Tilauskannassa ei ole vuoden vaihteessa yhtään tappiotyötä. Ensimmäinen urakka, jossa elinkaarikustannusten vaikutukset huomioitiin, onnistui hyvin ja toinen urakka saatiin loppuvuonna. Viennissä Tallinnan Liikekeskuksen urakka on edennyt hyvin suunnitelmien mukaisesti.

Osaltaan hyvään tulokseen vaikutti panostus työturvallisuuteen ja sitä kautta pienempiin tapaturma- ja eläköitysmiskustannuksiin.

Taseasema

NCC Rakennus -konsernin taseen loppusumma oli tilikauden lopussa 295,4 miljoonaa euroa (251,6 milj. euroa vuonna 2002) ja sen oma pääoma oli 53,9 miljoonaa euroa (64,6 milj. euroa). NCC AB lisäsi NCC Rakennus Oy:n omaa pääomaa yhteensä 8 miljoonalla eurolla ylikurssiin tapahtuneella osakepääoman korotuksella. Vuonna 2003 toteutettu osingonjako emoyhtiö NCC AB:lle oli 27,9 miljoonaa euroa.

Taseen mukaiset korolliset velat olivat tilikauden päättyessä 69,9 miljoonaa euroa (51,2 milj. euroa). Nettorahoituskulut ilman rahoituksen kurssieroja olivat 3,5 miljoonaa euroa (4,1 milj. euroa), joka on 0,51 % (0,63 %) liikevaihdosta. Rakenteilla olevien NCC Rakennus Oy:n vastuulla olevien asunto-osakeyhtiöiden taloyhtiölainat olivat vuoden päättyessä 27,8 miljoonaa euroa (11,8 milj. euroa). Rahat ja pankkisaamiset olivat yhteensä 21,1 miljoonaa euroa (12,7 milj. euroa). Omavaraisuusaste oli 20,9 prosenttia (28,4 %).

Yhtiön maksuvalmius on ollut koko tilikauden ajan hyvä.

Investoinnit

Nettoinvestoinnit käyttöomaisuuteen olivat 1,1 miljoonaa euroa (1,7 milj. euroa). Tonttivarantoon sitoutunut pääoma kasvoi 17,3 miljoonaa euroa ja oli vuoden lopussa 96,0 miljoonaa euroa (78,7 milj. euroa).

Konsernirakenne

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

Kalustovuokrausliiketoiminta myytiin jo vuoden 2002 kesäkuussa Altima Oy:lle, jonka emoyhtiö on NCC AB:n omistama Altima Group AB. Suomalainen Ramirent julkisti joulukuussa ostotarjouksen koskien Altiman osakkeita.

Emoyhtiö

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

Ruotsissa tehtyjen omistusjärjestelyjen jälkeen NCC Property Development Oy:n emoyhtiö on NCC Property Development AB ja NCC Roads Oy:n emoyhtiö on NCC Roads Holding AB. Molemmat yhtiöt ovat NCC AB:n tytäryhtiöitä.

Muutokset NCC Rakennuksen konsernirakenteessa

NCC Rakennus Oy:n tytäryhtiö Optiplan Oy osti alkuvuonna Insinööritoimisto Arena Oy:n osakekannan ja Insinööritoimisto Pekka Korkeila Oy:n liiketoiminnan. Insinööritoimisto Arena Oy:n purkutoimenpiteet käynnistettiin ja liiketoiminta siirrettiin Optiplan Oy:öön.

Osakkuusyhtiö Rakentajien Ekopark Oy:n osakekanta myytiin ja ZAO Eurolog Park Bulkov ja ZAO NCC Projects siirrettiin vaihto-omaisuuteen. Liettuaan perustettiin tulevaisuudessa asuntorakennuttamiseen keskittyvä UAB NCC Pletra -niminen yhtiö. NCC Rakennus Oy osti NCC Konstrukcija SIA:n osakekannan NCC International Oy:ltä ja NCC Ehitus Oü:n osakekanta siirrettiin NCC International Oy:n taseesta NCC Rakennus Oy:n taseeseen. Virolainen Inrestauraator Ehitus Oü fuusioitiin NCC Ehitus Oü:öön ja NCC Ehitus Oü:n yhtiömuoto muutettiin Oü:sta SA:ksi. Kiinteistönvälitystä harjoittavan Puolimatkan LKV Oy:n nimi muutettiin NCC Koti LKV Oy:ksi.

Tulosyksiköt

NCC Rakennuksen toimialana on talonrakentaminen, sisältäen mm. asunto-, toimitalo-, liike- ja julkisen rakentamisen. NCC Rakentamiseen kuuluu kaksitoista tulosyksikköä; talonrakentaminen pääkaupunkiseudulla, asuntorakentaminen pääkaupunkiseudulla, Uusimaa ja Etelä-Häme, Lounais-Suomi, Sisä-Suomi, Itä-Suomi, Pohjois-Suomi, kansainväliset toiminnot, rakennussuunnittelu, liiketoiminnan kehittäminen, kiinteistöhanke ja toimitilakehitys sekä palveluyksiköt. Kansainvälisistä toiminnoista vastaa tytäryhtiö NCC International Oy tytär- ja sisaryhtiöineen Baltian maissa ja Venäjällä. Täydenpalvelun suunnittelusta vastaa Optiplan Oy tytäryhtiöineen.

Tuotanto

Rakentamisen tuotanto jakaantui prosentuaalisesti seuraavasti:

	2003	2002
Asuntojen uudisrakentaminen	53 %	44 %
Muu talojen rakentaminen	31 %	39 %
Korjausrakentaminen	10 %	12 %
Maa- ja vesirakentaminen	- %	1 %
Vientirakentaminen	6 %	4 %

Tilikauden aikana valmistui 3.216 asuntoa (2.392 asuntoa), joista 1.128 (538) vapaarahoitteista omaa tuotantoa. Rakenteilla olevien asuntojen määrä oli 2.839 (3.329 asuntoa), joista 1.072 (1.027) oli vapaarahoitteista omaa tuotantoa. Tilikaudella käynnistettiin 1.201 kpl (1.066) vapaarahoitteisen oman tuotannon asunnon rakentaminen. Oman tuotannon asuntoja myytiin 1.157 kpl (1.147) ja valmiita myymättömiä oli tilikauden päättyessä 42 kpl (84).

Hallitus, yhtiön johto ja tilintarkastajat

Hallitus

17.6.2003 asti
Alf Göransson, puheenjohtaja
Björn Andersson
Ulf Wallin
Timo U. Korhonen

17.6.2003 -1.10.2003

Alf Göransson, puheenjohtaja
Ann-Sofie Danielsson
Ulf Wallin
Timo U. Korhonen

1.10.2003 alkaen

Alf Göransson, puheenjohtaja
Ann-Sofie Danielsson
Ulf Wallin
Staffan Bennerdt
Timo U. Korhonen

Hallituksen sihteerinä on toiminut Kari Korpela.

Yhtiöjohto

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

Tilintarkastajat

NCC Rakennus Oy:n tilintarkastajana toimii KPMG Wideri Oy Ab, josta vastuunalaisena tilintarkastajana on toiminut kauppatieteiden maisteri Juha Jokinen, KHT.

Henkilöstö

Emoyhtiö NCC Rakennus Oy:n palveluksessa oli tilikauden lopussa 1.957 henkilöä (1.864 henkilöä vuonna 2002). Konsernin palveluksessa oli tilikauden lopussa 2.287 henkilöä (2.155). Keskimäärin NCC Rakennus Oy:n palveluksessa tilikauden aikana oli 1.922 henkilöä (1824) ja konsernin palveluksessa 2.145 (2.039). Henkilöstölisäys johtuu erityisesti pääkaupunkiseudun asuntotuotannon voimakkaasta volyymin kasvun aiheuttamasta rekrytoinnista.

Henkilöstön kehittäminen – ja koulutustoiminta oli mittavaa: kurseja oli sata, koulutuspäiviä 2420, kurssilaisia 1257, suorat koulutuskustannukset ilman palkkoja ja sosiaalikuluja 567 325 euroa, joka oli 95 % koulutusbudjetista.

Koulutustoiminnan runkona toimivat rakennusalan ammattitutkinnot sekä työntekijöille että toimihenkilöille. Painopisteitä olivat: työturvallisuus, työmaiden talouden ja aikatauluhallinta, rakentamismääräykset, tietotekniikka, kielitaito ja sopimustekniikka. TähtiKoti-asiakaspalveluvalmennus sekä sähköisen laskujen käsittelyn järjestelmän koulutus järjestettiin kaikissa tulosyksiköissä. Tulosjohtamisen ja kehityskeskustelujen valmennuksia järjestettiin. Kilpailulainsäädännön koulutukseen osallistui 180 sopimusten tekemisestä vastaavaa henkilöä. Liikkeenjohdon koulutuksen kolmas kurssi käynnistettiin. Harjoittelijaohjelmassa palkattiin 350 harjoittelijaa.

Työmaiden työturvallisuudessa tapaturmatason vähentämistavoitteet otettiin osaksi johdon tulostavoitteita ja tapaturmataajuus työmaiden turvallisuustaso saatiin parantamaan. Työterveyshuollossa painotettiin työkykyä ylläpitävää toimintaa mm. järjestämällä varhaiskuntoutuskurssit työntekijöille ja toimihenkilöille yhteisinä.

Vuoden aikana neuvoteltiin työntekijöille uusi luottamusmiesjärjestelmä. NCC -konsernille laadittiin liiketoiminnan eettiset ohjeet ja niiden koulutus käynnistettiin.

Kehitystoiminta

Kehitystoiminnan painopistealueita vuonna 2003 olivat asumisen kehittäminen, hankintatoimi ja logistiikka, projektihallinta sekä tuotemallintaminen.

TähtiKodin palvelukonsepti tuoteistettiin. Lisäksi toteutettiin koko yrityksen kattava TähtiKoti valmennus ja päivitettiin NCC:n asuntotuotteen tekniset ratkaisut.

Hankintatoimea on kehitetty aktiivisesti. Tavoitteena on suuruuden parempi hyödyntäminen. Avaintoimittajien kanssa kehitettiin yhteisiä toimintamalleja.

Projektinhallinnassa keskityttiin ajan ja talouden sekä logistiikan ja materiaalivirtojen parempaan hallintaan.

Tuotemallintamista jatkokehitettiin pilottikohteiden avulla toimitila- ja asuntohankkeissa. Lisäksi käynnistettiin tuotemallintamiseen liittyvä TEKES-projekti.

EkoKonseptin jatkokehitys oli aktiivista ja se työstettiin pohjoismaiseksi Nordic EkoKonseptiksi.

Tutkimus- ja kehityksenotot on kirjattu vuosittain kuiluiksi.

Tilaukanta

NCC Rakennus -konsernin tulouttamaton tilaukanta nousi merkittävästi edellisen vuoden lopusta ollen vuoden lopulla 422 M€ (315 M€). Ulkomaisten projektien osuus tilaukannasta oli n. 8 % (5 %) Kotimaan tilaukannasta kaksi kolmasosaa on pääkaupunkiseudulla joista suurimpana on Leppävaaran liikekeskuksen kakkosvaiheen urakka.

Näkymät vuodelle 2004

Kansainvälisen ja kotimaisen talouskehityksen näkymät ovat olleet koko vuoden ajan epävarmat, joskin loppuvuonna suhdannenäkymät ovat parantuneet ja usko talouden vakaaseen nousuun on vahvistunut.

Kansainvälisen talouden kehityksessä on nähtävissä elpymistä. USA:n kuluttajavetoinen talouskasvu oli vahvaa loppuvuonna 2003 ja ostopäällikköiden indeksi on korkealla ja kasvanut jo puoli vuotta. Euroopassa vientiä ja kasvua hidastaa euron voimakas vahvistuminen dollariin nähden. Euroopan suurissa maissa erityisesti Saksassa teollisuustuotannon ja kaupan odotukset ovat kuitenkin kasvussa.

Suomen kansantalouden odotukset ovat myös vahvistumassa hitaasti kansainvälisen elpymisen myötä. Epävarmuutta aiheuttaa kuitenkin teollisuuden jatkuvat lomautukset ja irtisanomiset sekä viennin kasvua haittaava euron korkea kurssi.

Kuluttajien luottamus oman talouden kehittymiseen on säilynyt vakaana. Korkeiden nousupaineiden vaikuttavat vähäisiltä. Kuluttajien vahva luottamus talouteensa yhdessä alhaisen korkotason kanssa vaikuttavat positiivisesti vapaarahoitteen asuntotuotannon markkinoihin.

Rakentamisen suhdannekuva on kokonaisuudessaan säilynyt tasaisena, mutta siinä on sektoreiden välisiä eroja. Talojen uudisrakentamisen volyymin odotetaan laskevan noin yhden prosentin. Syynä on erityisesti toimistorakentamisen edelleen alhainen taso sekä valtion tukeman asuntotuotannon ennätyskellisen matala volyymi. Korjausrakentaminen on vakaassa kasvussa ja vapaarahoitteen asuntorakentamisen taso säilyy vakaana. Suuret infrarakennusprojektit kasvattavat maa- ja vesirakentamisen määrää n. 3 %.

NCC Rakennus Oy tulee jatkamaan vapaarahoitteen asuntotuotannon vahvaa kehittämistä kasvukeskuksissa ja panostamaan elinkaariosaamiseen sekä korjausrakentamiseen.

Kansainvälisen toiminnan painopisteenä on lisätä omaperusteista - ja neuvottelu-urakatuotantoa Baltiassa. Venäjällä jatketaan perinteisen rakennusviennin pohjalta rakentamista ensisijaisesti länsimaisille asiakkaille.

TULOSLASKELMAT

		(1000 €)	proforma		proforma
	Viite	KONSERNI 1.1.-31.12.2003	1.1.-31.12.2002	EMOYHTIÖ 1.1.-31.12.2003	1.1.-31.12.2002
Liikevaihto	1.1.	685.772	647.070	651.657	624.347
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen lisäys (+)/ vähennys (-)		3.252	-510	3.517	-2.072
Valmistus omaan käyttöön		-37	307	-37	307
Liiketoiminnan muut tuotot	1.2.	2.184	1.160	2.371	1.322
Materiaalit ja palvelut	1.3.	538.314	493.449	516.049	481.087
Henkilöstökulut	1.4.	80.569	82.583	72.187	74.533
Poistot ja arvonalentumiset	1.5.	2.690	4.409	2.038	3.673
Liiketoiminnan muut kulut	1.6.	47.455	42.328	44.777	38.698
Liikevoitto		22.143	25.258	22.457	25.913
Rahoitustuotot ja -kulut	1.7.	-3.573	-3.389	-2.909	-2.783
Voitto ennen satunnaisia eriä		18.570	21.869	19.548	23.130
Satunnaiset erät	1.8.	-5.427	1.000	-6.592	448
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja		13.143	22.869	12.956	23.578
Tilinpäätössiirrot	1.9.			628	1.762
Välittömät verot	1.10.	-3.878	-5.261	-4.688	-6.732
Konsernin tulos tilikaudelta		9.265	17.608	8.896	18.608

TASEET

		(1000 €)	proforma		proforma
	Viite	KONSERNI 1.1.-31.12.2003	1.1.-31.12.2002	EMOYHTIÖ 1.1.-31.12.2003	1.1.-31.12.2002
VASTAAVAA					
Pysyvät vastaavat					
Aineettomat hyödykkeet	2.1.1.	2.464	3.055	1.886	2.403
Konserniliikearvo	2.1.1.	397	350		
Aineelliset hyödykkeet	2.1.2.	3.442	4.564	2.942	3.983
Sijoitukset	2.1.3.	1.337	1.361	4.855	4.556
		7.640	9.330	9.683	10.942
Vaihtuvat vastaavat					
Vaihto-omaisuus	2.2.1.	179.545	141.002	175.107	136.973
Laskennallinen verosaaminen	2.6.1.	2.798	2.156		
Lyhytaikaiset saamiset	2.2.3.	84.330	86.430	75.506	84.742
Rahat ja pankkisaamiset		21.070	12.694	18.002	10.264
		287.743	242.282	268.615	231.979
Vastaavaa		295.383	251.612	278.298	242.921
VASTATTAVAA					
Oma pääoma					
Osakepääoma	2.3.	5.365	4.365	5.365	4.365
Ylikurssirahasto		36.412	29.412	36.412	29.412
Kertyneet voittovarot		2.852	13.180	1.728	11.056
Tilikauden voitto		9.265	17.608	8.896	18.608
		53.894	64.565	52.401	63.441
Vähemmistöosuus		2	2		
Tilinpäätössiirtojen kertymä	2.4.			1.531	2.159
Pakolliset varaukset	2.5.	5.710	8.496	5.685	7.932
Vieras pääoma					
Laskennallinen verovelka	2.6.1.	444	626		
Pitkäaikainen vieras pääoma	2.6.2.	27.028	20.728	27.028	20.728
Lyhytaikainen vieras pääoma	2.6.3.	208.305	157.195	191.653	148.661
		235.777	178.549	218.681	169.389
Vastattavaa		295.383	251.612	278.298	242.921

RAHOITUSLASKELMAT

	(1000 €)	proforma		proforma
	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1.1.-31.12.2003	1.1.-31.12.2002	1.1.-31.12.2003	1.1.-31.12.2002
Liiketoiminnan rahavirta				
Voitto ennen satunnaisia eriä	18.570	21.869	19.548	23.130
Oikaisut:				
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutusvoitot ja -tappiot	-137	671	-137	-297
Suunnitelman mukaiset poistot	2.690	4.409	2.038	3.673
Maksamattomat rahoitustuotot ja -kulut	1.133	2.300	1.118	-249
Luovutettujen ja osatuloutettujen projektien laskuttamattomien osuuksien ja jälkityövarausten lisäys (+)/ vähennys (-)	12	-7.011	1.109	-4.820
Pakollisten varausten lisäys (+)/ vähennys (-)	-2.786	2.786	-2.247	2.415
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	19.482	25.006	21.429	23.852
Käyttöpääoman muutos:				
Myyntisaamisten lisäys (-)/ vähennys (+)	574	-3.042	6.077	-5.847
Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiltä olevien lainasaamisten lisäys (-)/ vähennys (+)	3.834	12.533	3.990	13.882
Muiden korottomien liikesaamisten lisäys (-)/ vähennys (+)	-207	11.297	2.486	-3.759
Vaihto-omaisuuden lisäys(-)/ vähennys(+)	-38.543	799	-38.135	5.538
Ostovelkojen lisäys (+)/ vähennys (-)	3.012	-1.706	534	-2.203
Rakennusrahastovelkojen lisäys (+)/ vähennys (-)	21.402	17.557	21.284	13.321
Saatujen ennakkomaksujen lisäys (+)/ vähennys (-)	13.069	5.399	9.167	4.859
Muiden korottomien velkojen lisäys (+)/ vähennys (-)	-3.500	-45.538	-4.803	10.471
Käyttöpääoman muutos	-359	-2.701	600	36.262
Liiketoiminnan rahavirta ennen veroja	19.123	22.305	22.029	60.114
Maksetut välittömät verot	-3.881	-6.092	-3.866	-3.554
Liiketoiminnan rahavirta (A)	15.242	16.213	18.163	56.560
Investointien rahavirta:				
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-2.208	-1.509	-1.935	-2.592
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	1.345	-293	1.293	1.060
Vähemmistöosuuden lisäys (+)/ vähennys (-)	0	-532		
Investointien rahavirta (B)	-863	-2.334	-642	-1.532
Rahoituksen rahavirta:				
Korollisten lainasaamisten lisäys (-)/ vähennys (+)			-3.161	1.849
Osingonjako	-27.936	-13.869	-27.936	-13.869
Uusmerkintä	8.000	0	8.000	0
Korollisen vieraan pääoman lisäys (+)/ vähennys (-)	18.743	-5.000	18.675	-43.410
Maksettu / saatu konserniavustus	-4.810	0	-5.361	-3.211
Rahoituksen rahavirta (C)	-6.003	-18.869	-9.783	-58.641
Rahavarojen (A+B+C) lisäys(+)/vähennys(-)	8.376	-4.990	7.738	-3.613
Rahavarat tilikauden alussa	12.694	17.684	10.264	13.877
Rahavarat tilikauden lopussa	21.070	12.694	18.002	10.264

TILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET

KONSOLIDOINTIPERIAATTEET

Konsernitilinpäätöksen laajuus

Konsernitilinpäätökseen on yhdistelty emoyhtiö NCC Rakennus 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 EKP:n julkaiseman tilinpäätöspäivän kurssin mukaan. Ulkomaisten tytäryhtiöiden omien pääomien eliminoinnissa syntyneet muuntovoitot ja -tappiot on kirjattu tuloslaskelmaan.

Osakkuusyrietykset

Osakkuusyrietykset on yhdistetty konsernitilinpäätökseen pääomaosuusmenetelmällä.

Konsernin omistussuuden 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 Rakennus Oy 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 kestoaika kohdistuu kahdelle tilikaudelle. Valmistusasteen mukaisen tuloutuksen piiriin kuuluvat kaikki urakkasopimukset, las-kutyöurakat, 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. Yli 100 miljoonan kruunun (n. 10.8 milj. euron) urakoiden kate tuloutetaan konsernitasolla 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. Omaperusteisten ja yhteistoimintakohteiden tonttikatteet on tuloutettu ensimmäisen kerran valmistusasteen perusteella. Osakemyynti kirjataan tuloslaskelmaan osakekaupparakojen 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 EKP:n julkaiseman tilinpäätöspäivän keskikurssiin. Poikkeuksena on termiiniosimuksin suojatut saamiset, jotka on arvostettu termiinikurssiin.

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

VAIHTO-OMAIUUDEEN ARVOSTUS

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

KÄYTTÖOMAIUUDEEN ARVOSTUS

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

Poistoajat ovat seuraavat:

	Vuosia
Aineettomat oikeudet	5 - 10
Liikearvo	11
Konsernin liikearvo	5 - 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 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 arvioitujen 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 oikaisut sekä laskennalliset verot.

Laskennallinen verovelka tai -saaminen on laskettu veroutuksen ja tilinpäätöksen välisille väliaikaisille eroille käyttäen tilinpäätöshetkellä vahvistettua seuraavien vuosien verokantaa.

Taseeseen sisältyy laskennallinen verovelka kokonaisuudessaan ja laskennallinen verosaaminen arvioitun todennäköisen saamisen suuruisena.

Laskennalliset verovelat ja -saamiset on käsitelty ainoastaan konsernitilinpäätöksessä.

(1000 €)				
	KONSERNI 1.1.-31.12.2003	proforma 1.1.-31.12.2002	EMOVHTIÖ 1.1.-31.12.2003	proforma 1.1.-31.12.2002
1.1. LIIKEVAIHTO				
Liikevaihto liiketoiminta-alueittain				
Kotimaan talonrakentaminen	651.657	623.401	651.657	623.401
Kansainvälinen toiminta	34.331	21.841		
Rakennussuunnittelu	7.815	7.279		
Muu toiminta	284	1.395		946
./ konsernin sisäinen	-8.315	-6.846		
Liikevaihto yhteensä	685.772	647.070	651.657	624.347
Liikevaihtoon sisältyy oman tuotannon osakemyyntiä				
Kotimaan talonrakentaminen	130.810	131.864	130.810	131.864
Yhteensä	130.810	131.864	130.810	131.864
Liikevaihtoon sisältyy tontti- ja tonttiosakemyyntejä sekä tuotantoonottoja				
Kotimaan talonrakentaminen	32.189	24.420	32.189	24.420
Yhteensä	32.189	24.420	32.189	24.420
Liikevaihto markkina-alueittain				
Kotimaa	659.756	632.076	651.657	624.347
Venäjä	5.594	11.376		
Eesti	24.455	6.874		
Liettua	66	-102		
Latvia	4.215	3.693		
./ konsernin sisäinen	-8.314	-6.847		
Liikevaihto yhteensä	685.772	647.070	651.657	624.347
Tilinpäätöshetkellä luovuttamattomien projektien osuus liikevaihdosta	236.065	246.313	211.165	236.171
1.2. Liiketoiminnan muut tuotot				
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	794	462	307	441
Palvelutuotot	2.064	957	2.064	873
Muut	53	42		8
./ konsernin sisäinen	-727	-301		
Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä	2.184	1.160	2.371	1.322
1.3. Materiaalit ja palvelut				
Aineet, tarvikkeet ja tavarat:				
Ostot tilikauden aikana	89.681	89.854	86.950	85.404
Tontti- ja osakekintahankinnat ja merkinnät	198.037	151.459	198.028	150.540
Varastojen muutos (lis.-/väh.+)	-35.291	3.078	-34.618	3.467
	252.427	244.391	250.360	239.411
Ulkopuoliset palvelut	285.887	249.058	265.689	241.676
Materiaalit ja palvelut yhteensä	538.314	493.449	516.049	481.087

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

		(1000 €)			
		KONSERNI 1.1.-31.12.2003	proforma 1.1.-31.12.2002	EYOYHTIÖ 1.1.-31.12.2003	proforma 1.1.-31.12.2002
1.4.	Henkilöstökulut ja henkilökunnan lukumäärä				
	Henkilöstökulut:				
	Palkat ja palkkiot	65.012	64.781	58.282	58.358
	Eläkekulut	11.656	8.885	10.624	7.870
	Muut henkilösivukulut	3.901	8.917	3.281	8.305
	Yhteensä	80.569	82.583	72.187	74.533
	Johdon palkat ja palkkiot:				
	Toimitusjohtajat	691	584	442	350
	NCC Rakennus 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	934	900	800	765
	- työntekijöitä	1.211	1.139	1.122	1.059
	Yhteensä	2.145	2.039	1.922	1.824
	Henkilöstön lukumäärä tilikauden lopussa:				
	- toimihenkilöitä	1.028	994	797	783
	- työntekijöitä	1.259	1.161	1.160	1.081
	Yhteensä	2.287	2.155	1.957	1.864
1.5.	Poistot ja arvonalentumiset				
	Aineettomat oikeudet	268	211	186	152
	Liikearvo	793	1.018	645	869
	Konserniliikearvo	137	112		
	Muut pitkävaikutteiset menot	5	5	5	5
	Rakennukset ja rakennelmat	1	28	1	28
	Koneet ja kalusto	1.486	3.035	1.201	2.619
	Yhteensä	2.690	4.409	2.038	3.673
1.6.	Liiketoiminnan muut kulut				
	Vuokrat	16.690	10.795	15.931	9.874
	Vapaaehtoiset henkilöstökulut	1.944	1.990	1.810	1.823
	Ulkopuoliset hallintopalvelut	1.856	1.615	1.828	1.646
	Muut konttori- ja hallintokulut	7.327	7.186	6.240	6.091
	Muut rakentamiskulut	18.442	20.435	17.780	18.662
	Muut liiketoiminnan kulut	1.196	307	1.188	602
	Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	47.455	42.328	44.777	38.698

		(1000 €)			
		KONSERNI 1.1.-31.12.2003	proforma 1.1.-31.12.2002	EMOYHTIÖ 1.1.-31.12.2003	proforma 1.1.-31.12.2002
1.7.	Rahoitustuotot ja -kulut				
	Osinkotuotot				
	Saman konsernin yrityksiltä			25	
	Muilta	5	236	5	236
		5	236	30	236
	Tuotot pysyvien vastaavien sijoituksista yhteensä	5	236	30	236
	Muut korko- ja rahoitustuotot				
	Saman konsernin yrityksiltä	174	605	852	963
	Muilta	97		26	
		271	605	878	963
	Korkotuotot pysyvien vastaavien sijoituksista ja muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä	276	841	908	1.199
	Korkokulut ja muut rahoituskulut				
	Saman konsernin yrityksiltä	3.289	4.031	3.607	4.031
	Muilta	240	61	209	21
		3.529	4.092	3.816	4.052
	Kurssivoitot				
	Laskennalliset kurssivoitot	4	252		
	Realisoituneet kurssivoitot	159	94		87
		163	346	0	87
	Kurssitappiot				
	Laskennalliset kurssitappiot	482	454		
	Realisoituneet kurssitappiot	1	30	1	17
		483	484	1	17
	Kurssierot netto	-320	-138	-1	70
	Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-3.573	-3.389	-2.909	-2.783
1.8.	Satunnaiset erät				
	Saatu konserniavustus			63	97
	Rakennuskaluston myyntivoitto		1.000		1.000
	Annettu konserniavustus	5.427		6.655	649
	Satunnaiset erät yhteensä	5.427	1.000	-6.592	448
1.9.	Tilinpäätössiirrot				
	Suunnitelman mukaisten ja verotuksessa tehtyjen poistojen erotus			-628	-1.762
				-628	-1.762
1.10.	Välittömät verot				
	Tuloverot varsinaisesta toiminnasta				
	- tilikaudelta	4.688	6.829	4.688	6.735
	- aikaisemmilta tilikausilta	15	150		-3
	Laskennallisen verovelan muutos	-825	-1.718		
	Välittömät verot yhteensä	3.878	5.261	4.688	6.732

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

2.1. PYSYVÄT VASTAAVAT/KONSERNI

(1000 €)

2.1.1. Aineettomat hyödykkeet

	Aineettomat oikeudet	Liikearvo	Muut pitkävaikutteiset menot	Yhteensä	Konserniliikearvo
Hankintameno 1.1.	2.322	8.017	415	10.754	1.159
Lisäykset 1.1.-31.12.	475			475	183
Hankintameno 31.12.	2.797	8.017	415	11.229	1.342
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	1.718	5.573	408	7.699	809
Tilikauden poisto	268	793	5	1.066	136
Kertyneet poistot 31.12.	1.986	6.366	413	8.765	945
Kirjanpitoarvo 31.12.	811	1.651	2	2.464	397

2.1.2. Aineelliset hyödykkeet

	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	9	13.384	96	13.489
Lisäykset 1.1.-31.12.		909		909
Vähennykset 1.1.-31.12.		-1.358		-1.358
Hankintameno 31.12.	9	12.935	96	13.040
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	3	8.922		8.925
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot		-814		-814
Tilikauden poisto	1	1.486		1.487
Kertyneet poistot 31.12.	4	9.594	0	9.598
Kirjanpitoarvo 31.12.	5	3.341	96	3.442

Konsernireservi

Hankintameno 1.1.	53
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.	1.117	6.980	31	8.128
Lisäykset 1.1.-31.12.	319			319
Hankintameno 31.12.	1.436	6.980	31	8.447
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	655	5.046	24	5.725
Tilikauden poisto	186	645	5	836
Kertyneet poistot 31.12.	841	5.691	29	6.561
Kirjanpitoarvo 31.12.	595	1.289	2	1.886

2.1.2. Aineelliset hyödykkeet

(1000 €)

	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Enn.maksut ja keskeneräiset hankinnat	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	9	9.230	95		9.334
Lisäykset 1.1.-31.12.		655			655
Vähennykset 1.1.-31.12.		-1.259			-1.259
Hankintameno 31.12.	9	8.626	95	0	8.730
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	3	5.348			5.351
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot		-765			-765
Tilikauden poisto	1	1.201			1.201
Kertyneet poistot 31.12.	4	5.784	0	0	5.788
Kirjanpitoarvo 31.12.	5	2.842	95	0	2.942

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.-31.12.2003	proforma 1.1.-31.12.2002	EMOYHTIÖ 1.1.-31.12.2003	proforma 1.1.-31.12.2002
2.1.3. Sijoitukset				
Osakkeet saman konsernin yrityksissä				
Hankintameno 1.1.			2.895	2.895
Lisäykset 1.1.-31.12.			700	
Hankintameno 31.12.			3.595	2.895
Osakkeet osakkuusyrityksissä				
Hankintameno 1.1.	371	371	671	671
Lisäykset 1.1.-31.12.	379			
Vähennykset 1.1.-31.12.	-652		-650	
Hankintameno 31.12.	98	371	21	671
Osakkeet ja osuudet muissa yhtiöissä				
Hankintameno 1.1.	990	990	990	990
Lisäykset 1.1.-31.12.	261		261	
Vähennykset 1.1.-31.12.	-12		-12	
Hankintameno 31.12.	1.239	990	1.239	990
Sijoitukset yhteensä	1.337	1.361	4.855	4.556

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

	Kpl	Osuus %	Valuutta	Nimellisarvo	(1000 €) Kirjanpito- arvo
<u>Emoyhtiön omistamat tytäryhtiöosakkeet</u>					
NCC International Oy, Helsinki ¹⁾	7.965	99,56 %	€	167	2.564
Optiplan Oy, Turku	100	100 %	€	168	307
SIA NCC Konstrukcija, Latvia	200	100 %	LVL	2	697
PMA-palvelut Oy, Helsinki	100	100 %	€	17	17
NCC Koti LKV Oy, Vantaa	15	100 %	€	3	3
NCC Ehitus As, Viro	4.000	100 %	EEK	400	3
Vuorensvarma Ky, Vantaa		100 %	€		4
Tytäryhtiöosakkeet yhteensä					3.595
<u>Emoyhtiön omistamat osakkuusyhtiöosakkeet</u>					
Arandur Oy	210	33,33 %	€	21	21
					21
<u>Tytäryhtiöiden omistamat tytäryhtiöosakkeet</u>					
NCC International Oy, Helsinki ¹⁾	35	0,44 %	€	1	5
Insinööritoimisto Arena Oy, Helsinki	60	100 %	€	8	123
ZAO Rapko (Rapco Ltd), Moskova, Venäjä	10	100 %	RUB		
ZAO NCC, Moskova, Venäjä	100	100 %	RUB	10	1
ZAO NCC North-West, Venäjä	100	100 %	RUB	16	1
UAB NCC Pletra, Liettua	100	100 %	LTL	10	3
UAB NCC Statyba, Liettua	150	100 %	LTL	15	217
UAB Optiplanas, Liettua	400	100 %	LTL	160	18
1) Konsernin omistusosuus yhteensä 100%.					
<u>Tytäryhtiön omistamat osakkuusyhtiöosakkeet</u>					
KP-Kaupunkiprojektien Kehitys Oy, Helsinki	5	33,30 %	€	3	3
<u>Konsernin omistamat muut osakkeet ja osuudet</u>					
Asunto Oy Tahkon Birdie	2.778		€		238
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	13		€		65
Golf Talma Oy	1		€		11
Willimiehen Golf Oy	2		€		15
Oustroi Oy	17		€		10
Tampereen Teknologiakeskus Oy	664		€		144
Jyväskylän Teknologiakeskus Oy	6		€		25
Teknologiakeskus Karetek Oy	2.000		€		7
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera			€		7
Elisa Communication Oyj	35.946		€		128
Joensuun Puhelin Oy	17		€		7
Loviisan Puhelin Oy	4		€		2
Kymen Puhelin Oy	9		€		3
Kuopion Puhelinyhdistys Oy	13		€		6
Päijät-Hämeen Puhelinosuuskunta	17		€		8
Oulun Puhelin Oy	28		€		9
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	2		€		1
Ksp Yhtiöt Oyj	2.140		€		1
Suomen Talotekniikan Kehityskeskus Oy	1		€		
Muut osakkeet ja osuudet yhteensä					1.239

	(1000 €)			
	KONSERNI 1.1.-31.12.2003	proforma 1.1.-31.12.2002	EMOYHTIÖ 1.1.-31.12.2003	proforma 1.1.-31.12.2002
2.2. VAIHTUVAT VASTAAVAT				
2.2.1. Vaihto-omaisuus				
Aineet ja tarvikkeet				
Keskeneräiset työt	8.568	5.316	7.520	4.004
Tonttiyhtiöt ja maa-alueet	81.312	68.036	79.738	67.239
Rakenteilla olevien yhtiöiden osakkeet	83.763	54.130	83.763	54.130
Valmiiden yhtiöiden osakkeet	4.086	11.600	4.086	11.600
Muu vaihto-omaisuus	1.816	1.920		
Vaihto-omaisuus yhteensä	179.545	141.002	175.107	136.973
Valmistusasteen mukainen tuloutus vaikuttaa tase-eriin seuraavasti:				
Vastaavaa				
Keskeneräiset työt	230.505	249.147	201.983	235.236
./ Valmistusasteen mukainen menoutus	-221.937	-243.831	-194.463	-231.232
Keskeneräiset työt	8.568	5.316	7.520	4.004
Vastattavaa				
Saadut ennakkomaksut	289.931	296.231	249.925	278.232
./ Valmistusasteen mukainen tuloutus	-252.850	-272.219	-220.083	-257.557
Saadut ennakkomaksut	37.081	24.012	29.842	20.675
Saamiset ja velat asunto- ja kiinteistöyhtiöille				
Lyhytaikaiset				
Myyntisaamiset	9.381	6.613	7.466	6.613
Lainasaamiset	18.582	22.416	17.151	21.141
Rakennusrahastovelat	27.963	29.029	24.617	27.754
	66.898	45.495	66.779	45.495
2.2.3. Lyhytaikaiset saamiset				
Myyntisaamiset	45.494	48.866	37.679	45.635
Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä				
Myyntisaamiset	3.061	263	2.759	880
Lainasaamiset			9.310	6.150
Siirtosaamiset		14	359	110
	3.061	277	12.428	7.140
Lainasaamiset	19.385	23.295	17.933	21.923
Siirtosaamiset	16.390	13.992	7.466	10.044
	35.775	37.287	25.399	31.967
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	84.330	86.430	75.506	84.742
Siirtosaamisiin sisältyvät olennaiset erät				
Arvonlisäverot	5.271	3.355	940	659
Luovutettujen ja osatuloutettujen projektien laskuttamaton osuus	8.271	6.170	4.051	3.909
Henkilöstökulut	42	596	3	596
Konserniavustus			62	97
Muut siirtosaamiset	2.806	3.885	2.769	4.893
Siirtosaamiset yhteensä	16.390	14.006	7.825	10.154

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

	(1000 €)			
	KONSERNI 1.1.-31.12.2003	proforma 1.1.-31.12.2002	EMOYHTIÖ 1.1.-31.12.2003	proforma 1.1.-31.12.2002
2.3. Oma pääoma				
Osakepääoma				
Osakepääoma 1.1.	4.365	4.365	4.365	4.365
Uusmerkintä	1.000		1.000	
Osakepääoma 31.12.	5.365	4.365	5.365	4.365
Ylikurssirahasto				
Ylikurssirahasto 1.1.	29.412	29.412	29.412	29.412
Uusmerkinnän ylikurssi	7.000		7.000	
Ylikurssirahasto 31.12.	36.412	29.412	36.412	29.412
Kertyneet voittovarot				
Kertyneet voittovarot 1.1.	30.788	27.049	29.664	24.925
Osingonjako	-27.936	-13.869	-27.936	-13.869
Kertyneet voittovarot 31.12.	2.852	13.180	1.728	11.056
Tilikauden tulos	9.265	17.608	8.896	18.608
Oma pääoma yhteensä 31.12.	53.894	64.565	52.401	63.441
Voitonjakokelpoinen oma pääoma				
Kertyneet voittovarot	2.852	13.180	1.728	11.056
Tilikauden voitto	9.265	17.608	8.896	18.608
Kertyneestä poistoerosta omaan pääomaan merkitty osuus	-1.087	-1.533		
Yhteensä	11.030	29.255	10.624	29.664
2.4. Tilinpäätössiirtojen kertymä				
Kertyneet poistoerot				
Kertynyt poistoero yhteensä				
Poistoero 1.1.			2.159	3.921
Lisäys/ vähennys			-628	-1.762
Poistoero 31.12.			1.531	2.159
Tilinpäätössiirtojen kertymän jako verovelkaan ja omaan pääomaan				
Poistoero erillisyyhtiöiden tilinpäätöksissä	1.531	2.159		
Laskennallinen verovelka	-444	-626		
Oman pääoman osuus	1.087	1.533		
2.5. Pakolliset varaukset				
Takuuvaraus	3.395	3.265	3.370	3.246
Urakatappiovaraus	5	48	5	48
Vuokravastuuvaraus	168		168	
Muut pakolliset varaukset	2.142	5.183	2.142	4.638
Yhteensä	5.710	8.496	5.685	7.932

	(1000 €)			
	KONSERNI 1.1.-31.12.2003	proforma 1.1.-31.12.2002	EMOVHTIÖ 1.1.-31.12.2003	proforma 1.1.-31.12.2002
2.6. VIERAS PÄÄOMA				
2.6.1. Laskennalliset verovelat ja -saamiset				
Laskennalliset verosaamiset Jaksotuseroista	2.798	2.156		
	2.798	2.156		
Laskennalliset verovelat Tilinpäätössiirroista	444	626		
	444	626		
2.6.2. Pitkäaikainen vieras pääoma				
Eläkelainat	6.300		6.300	
Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille Muut velat	20.728	20.728	20.728	20.728
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	27.028	20.728	27.028	20.728
2.6.3. Lyhytaikainen vieras pääoma				
Lainat rahoituslaitoksilta	68	238		
Eläkelainat	700		700	
Saadut ennakot	32.444	24.012	25.686	20.669
Ostovelat	21.955	18.880	17.676	17.299
Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille Saadut ennakot	4.637		4.155	5
Ostovelat	87	151	665	508
Muut velat	42.100	30.780	42.100	30.780
Siirtovelat	1.703	541	2.931	1.190
	48.527	31.472	49.851	32.483
Rakennusrahastovelat	66.898	45.495	66.779	45.495
Muut velat	10.158	8.617	6.123	5.969
Siirtovelat	27.555	28.481	24.838	26.746
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	208.305	157.195	191.653	148.661
Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät				
Arvonlisä- ja tuloverot	2.116	5.071	2.024	4.709
Luovutettujen ja osatuloutettujen projektien jälkityövaraus	10.433	8.320	9.560	8.310
Henkilöstökulut	13.096	12.944	12.163	11.273
Konserniavustus	617		1.845	649
Muut siirtovelat	2.996	2.687	2.177	2.995
Siirtovelat yhteensä	29.258	29.022	27.769	27.936
2.6.4. Korollinen vieras pääoma				
Lyhytaikainen	42.867	30.425	42.800	30.425
Pitkäaikainen	27.028	20.728	27.028	20.728
Yhteensä	69.895	51.153	69.828	51.153
2.7. VAIHTO-OMAISUUSYHTIÖIDEN VELAT				
Rakenteilla olevien asunto-osakeyhtiöiden konsernin ulkopuolisilta tahoilta olevat korolliset velat	12.648	3.740	12.648	3.740
2.8. VASTUUSITOUUMUKSET				
Leasingvastuut				
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	536	240	527	232
Myöhemmin maksettavat	894	450	877	424
Leasingvastuut	1.430	690	1.404	656
Vastasitoumusvastuut				
Omista sitoumuksista	108.440	96.491	103.081	92.661
Tytäryhtiön sitoumuksista			5.359	3.830
	108.440	96.491	108.440	96.491

HALLITUKSEN ESITYS VOITTOA/TAPPIOTA KOSKEVIKSI TOIMENPITEIKSI

Emoyhtiön jakokelpoinen oma pääoma on 10.623.844,19 euroa. Konsernin jakokelpoinen oma pääoma on 11.030.253,81 euroa, kun konsernin omasta pääomasta on vähennetty poistoerosta omaan pääomaan siirretty osuus.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa ei jaeta ja emoyhtiön tilikauden voitto 8.896.352,24 erua siirretään kertyneisiin voittovaroihin.

Vantaalla 28. päivänä tammikuuta 2004.

Alf Göransson
puheenjohtaja

Ulf Wallin

Staffan Bennerdt

Ann-Sofie Danielsson

Timo U. Korhonen
toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Edellä oleva tilinpäätös on laadittu hyvän kirjanpitolain mukaisesti ja suoritettua tarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Vantaalla 15. päivänä maaliskuuta 2004.

KPMG Wideri Oy Ab

Juha Jokinen
KHT

TILINTARKASTUSKERTOMUS

NCC Rakennus Oy:n osakkeenomistajille

Olemme tarkastaneet NCC Rakennus Oy:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilivuodelta 2003. Hallituksen ja toimitusjohtajan laatima tilinpäätös sisältää toimintakertomuksen sekä konsernin ja emoyhtiön tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot. Suorittamamme tarkastuksen perusteella annamme lausunnon tilinpäätöksestä ja emoyhtiön 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 emoyhtiön hallituksen jäsenten sekä toimitusjohtajan toiminnan lainmukaisuutta osakeyhtiölain säännösten perusteella.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös, joka tilivuodelta osoittaa voittoa 9.265.356,41 euroa konsernin osalta ja voittoa 8.896.352,24 euroa emoyhtiön osalta, on laadittu kirjanpitolaisten sekä tilinpäätöksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Tilinpäätös antaa kirjanpitolaisten tarkoitetulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot konsernin ja emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Tilinpäätös konsernitilinpäätöksineen voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää emoyhtiön hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilivuodelta. Hallituksen esitys tuloksen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

Vantaalla 15. päivänä maaliskuuta 2004.

KPMG Wideri Oy Ab

Juha Jokinen
KHT