

# NCC-YHTIÖT, SUOMI



Vuosikatsaus 2004



# SISÄLTÖ

Merkittävimpiä tapahtumia	2
Toimitusjohtajan katsaus	3
NCC-konserni	4
NCC Suomessa	5
Tilinpäätöstietoja	6
Tuloslaskelma, tase ja tunnusluvut	8
NCC – vastuullista kumppanuutta	10
Organisaatio	12
Työnäytteitä	14
Yhteystiedot	16



NCC:n uudessa toimitalossa Mannerheimintielle sijaitsee myös kodinomaisesti sisustettu asuntomyynti.

Kuva: Pasi Hytti

## MERKITTÄVIMPIÄ TAPAHTUMIA

### LYHYESTI

- NCC rakensi vuonna 2004 yhteensä 2.575 asuntoa
- NCC-talot valmistuivat Mannerheimintien varteen Helsinkiin
- Opus ja Airport Plaza Business Parkien laajennukset käynnistyivät
- Työtaturmat vähenivät, tavoitteena nollataturmaa
- Vuoden 2004 työmaaksi valittiin Sello
- Vuoden vastaavaksi mestariksi nimitettiin Heikki Haapanen
- Baltian vapaarahoitteinen asuntotuotanto kasvaa ripeästi

### Avainluvut, NCC Rakennus -konserni

	2004	2003	Muutos
Liikevaihto (MEUR)	728,3	685,8	6 %
Liikevoitto (MEUR)	29,9	22,1	35 %
Tulos ennen satunnaisia eriä (MEUR)	27,0	18,6	45 %
Oman pääoman tuotto (ROE)	32,0	24,8	
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI)	24,9	18,7	
Omavaraisuusaste %	31,5	20,9	
Tulouttamaton tilauskanta (MEUR)	374,0	422,0	-11 %
Henkilöstömäärä 31.12.	2.321	2.145	8 %
Liikevaihtoon sisältyy oman tuotannon osakemyyntiä	136,4	130,8	

NCC Rakennus -konsernin tilinpäätöstiedot löytyvät kokonaisuudessaan [www.ncc.fi](http://www.ncc.fi).

KANNEN KUVAT:  
NCC-talon hissi Mannerheimintielle/Enrico Seri  
Sisustettu esittelyasunto/NCC Viestintä



Airport Plaza Business Park laajenee Vantaalla.

## TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

Vuosi 2004 jää mieleemme suotuisana. Kaikki rakentavat yksiköt saavuttivat tavoitteensa ja asuntomyynti sujui odotusten mukaisesti. Sekä liikevaihto- että tulosluvut nousivat edellisestä vuodesta. Vuoden lopulla NCC Property Developmentin myymä 70 miljoonan euron kiinteistöpaketti raivasi tietä uusille toimitila-aloituksille.

Rakentamisen näkymät tälle vuodelle ovat myönteiset. Korjausrakentaminen lisääntyy vanhojen kiinteistöjen korjaustarpeiden myötä ja myös liikerakentamiselle on kysyntää. Asuntojen myyntiajat kasvavat tarjonnan lisääntyessä, mutta kysynnän ja hintatason oletetaan pysyvän vakaana. Baltiassa käynnistämme tänä vuonna noin 500 vapaarahoitteisen asunnon rakentamisen. Baltian ja Pietarin alueilla asuntorakentamisen osuus kokonaisvolyymistä tulee kasvamaan.

NCC haluaa olla edelläkävijä rakentamisen elinkaariajattelussa ja tarjota asiakkailleen lisäarvoa tuottavaa kumppanuutta. Erilaisilla tuote- ja palvelukonsepteilla varmistamme sen, että asiakastarve ja palvelumme kohtaavat. Erityisen aktiivisesti NCC on osallistunut kaupunkien ja kuntien kehityshankkeisiin, joiden toteuttamiseen tarvitaan rahoitus- ja sopimusteknisiä konsepteja. Olemme mukana mm. Imatran, Lappeenrannan, Hämeenlinnan ja Tornion keskustakehityshankkeissa. Pientalokysyntään vastaamme uudella, yksityisyyttä korostavalla konseptilla. NCC tarjoaa korjausrakentamisen palve-

luja kuntokartoituksista aina kulttuurihistoriallisten kohteiden peruskorjauksiin. Rakentamisen tehokkuutta parannettiin ottamalla käyttöön mm. sähköinen työmaatoimisto Projectia ja panostamalla kansainvälisen hankintatoimen kehittämiseen.

Muutto uusiin tiloihin Helsingin Mannerheimintielle antoi tilaa ajatella toimintaa ja prosesseja uudella tavalla. NCC-talojen rakentamisessa kehitettiin mm. tuotemallintamista, hajautettua ilmanvaihtoa ja aurinkoenergian hyödyntämistä osana PV-Nordkehitystyötä. NCC Property Development on uranuurtajia Business Park -ajattelussa ja näitä oppeja sovellettiin myös NCC-taloihin. Talojen suunnittelusta vastasi Optiplan Oy.

NCC – kun haluat enemmän. Tavoitteemme on olla vastuullinen, olennaiseen keskittyvä ja asiakkaalle todellista lisäarvoa tuottava kumppani, jonka toiminnassa elinkaarinäkökulma on aina mukana. Myös henkilöstön turvallisuus ja työhyvinvointi ovat asioita, joihin panostamme.

Timo U. Korhonen  
Toimitusjohtaja  
NCC Rakennus Oy



Muutto NCC:n uusiin toimitiloihin Mannerheimintielle tapahtui elokuussa 2004.

Kuva: Voitto Niemelä



NCC-konsernin toiminta keskittyy Itämeren alueelle.

Kuva: NCC:n kuvapankki

## NCC-KONSERNI

NCC on johtavia rakennus- ja kiinteistökehityskonserneja Pohjoismaissa. Sen liikevaihto vuonna 2004 oli noin viisi miljardia euroa (45 miljardia Ruotsin kruunua) ja henkilöstön määrä oli noin 22.000.

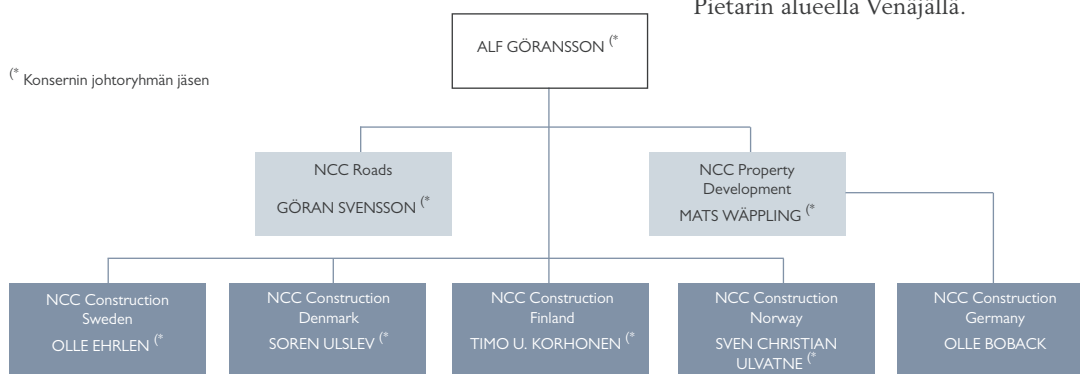
NCC-konsernin toiminta-alueita on ensisijaisesti Pohjoismaat. Kansainvälisten toimintojen painopiste siirtyi Itämeren alueelle, kun Aasian, Afrikan ja Väli-Amerikan suurista infrastruktuuriprojekteista päätettiin luopua.

NCC tarjoaa asiakkailleen koko arvoketjun kattavia palveluja. NCC Rakennus kehittää ja rakentaa asuntoja ja toimitiloja, kauppapaikkoja sekä tuotanto- ja julkisia tiloja. NCC Property Development toimii pohjoismaisissa kasvukeskuksissa kehittämällä 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.

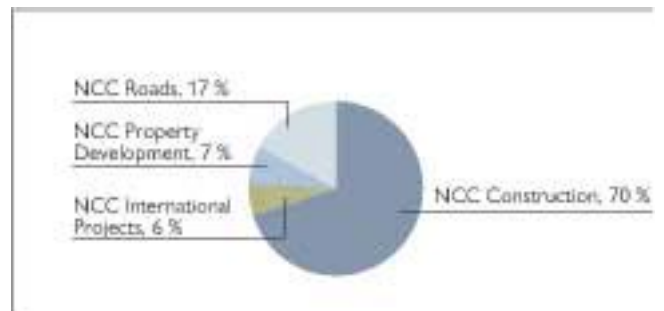
Lisätietoa NCC-konsernista, katso [www.ncc.info](http://www.ncc.info) tai [www.ncc.se](http://www.ncc.se).

### NCC:n organisaatio 2005

<sup>†</sup> Konsernin johtoryhmän jäsen



### NCC-konserni, liiketoiminta-alueet (%)



### NCC – kun haluat enemmän

NCC:n tavoitteena on ylittää asiakkaan odotukset tulevaisuuden asumisen, toimitilojen ja infrastruktuurin kehittäjänä ja rakentajana. NCC on nuorekas ja mielenkiintoinen yritys, jonka toiminta perustuu arvoihin ja eettisiin ohjeisiin. NCC jalostaa rakennusprosessia kehittämällä mm. teollista rakentamista, tarjoamalla asiakkailleen partnering-toimintamallia sekä elinkaarivastuullista rakentamista EkoKonseptia hyväksi käyttäen. Hankintatointa kehitetään etsimällä mm. uusia hankintalähteitä sekä keskittämällä konserniostoja.

NCC-konsernin liiketoiminta-alueita ovat rakentaminen, kiinteistökehitys ja Roads. NCC toimii Ruotsissa, Suomessa, Norjassa, Tanskassa, Saksassa, NCC Roads myös Puolassa ja Pietarin alueella Venäjällä.



Oulun kaupungin sairaalassa on panostettu mielenkiintoisiin yksityiskohtiin.

Kuva: Pekka Agarth

## NCC SUOMESSA

NCC Rakennus on valtakunnallinen rakentaja, jonka toimialoja ovat talonrakentaminen, sisältäen mm. asunto-, toimitila-, liike- ja julkisen rakentamisen. Rakentaminen jakautuu pääkaupungin lisäksi Uudenmaan, Lounais-, Sisä-, Itä- ja Pohjois-Suomen alueisiin. NCC Rakennuksen tytäryhtiöitä ovat NCC International Oy ja Optiplan Oy. NCC International tytäryhtiöineen vastaa rakentamisesta 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. Yrityksen toiminta on keskittynyt pääkaupunkiseudulle ja Tampereelle. NCC Property Development tuottaa korkealaatuisia toimitiloja ja kauppapaikkoja ja se on tunnettu NCC Business Parks -konseptistaan.

NCC on merkittävä asfalttiurakoitsija ja kiviainestoitamattaja Pohjoismaissa. Suomessa NCC Roadsin yksiköitä ovat asfaltti ja kiviaines ja sillä on palvelupisteitä ympäri Suomen. Palveluihin kuuluvat myös liikenneturvallisuutta parantavat tuotteet sekä katujen ja teiden talvi- ja kesähoitopalvelut.

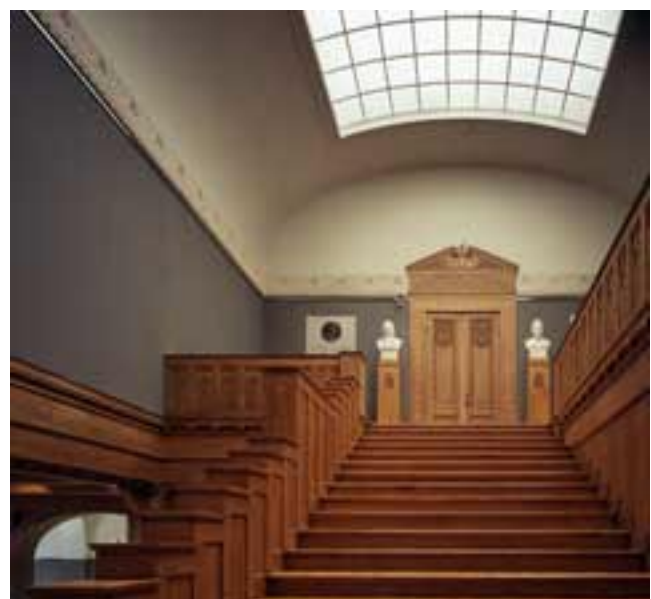
NCC-yhtiöitä Suomessa ovat NCC Rakennus Oy, NCC Property Development Oy ja NCC Roads Oy. NCC Rakennus -konserniin kuuluvat Optiplan Oy, NCC International Oy ja sen tytäryhtiöt Baltiassa ja Venäjällä.

Lisätietoa NCC:n toiminnoista Suomessa.  
Katso [www.ncc.fi](http://www.ncc.fi).

### NCC-yhtiöt Suomessa 2004

#### Yhtiöiden operatiivinen liikevaihto ja henkilöstö:

	Liikevaihto (MEUR)	Henkilöstö 31.12.
NCC Rakennus	728,3	2.327
NCC Property Development	41,3	23
NCC Roads	50,0	118



Turun taidemuseon peruskorjaus valmistui.

Kuva: Vesa Aaltonen



Lahden Ankkurin Aitio on asuinalue Sibeliustalon naapurissa. Rakenteilla on myös kauppakeskus.  
Kuva: NCC Viestintä



NCC TähtiKoteja rakennetaan Helsingistä Tornioon.

## VUODEN 2004 TILINPÄÄTÖSTIETOJA

### NCC RAKENNUS –KONSERNIN TOIMINTAKERTOMUS 1.1. – 31.12.2004

#### **Liikevaihto ja tulos**

NCC Rakennus -konsernin valmistusasteen perusteella laskettu liikevaihto vuonna 2004 oli 728,3 (685,8) miljoonaa euroa nousten edellisvuodesta 42,5 miljoonaa euroa. Liikevaihtolukuun sisältyy oman tuotannon osake- ja huoneistomyyntiä 136,4 (130,8) miljoonaa euroa ja tonttimyyntejä tontteina ja osakekantoina sekä tuotantoon ottoja 34,7 (32,2) miljoonaa euroa. Osakemyynnit on tuloutettu osakekauppakirjojen allekirjoitusajankohtien mukaan. Konsernin liikevaihdosta kansainvälisen toiminnan osuus oli 47,9 (34,3) miljoonaa euroa eli 6,6 (5,0) prosenttia.

Konsernin tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja oli 27,0 (18,6) miljoonaa euroa, nousten edellisvuodesta 8,4 miljoonaa euroa. Konsernin liikevoitto oli 29,9 (22,1) miljoonaa euroa, joka on 4,1 (3,2) prosenttia liikevaihdosta. Sijoitetun pääoman tuotto oli 24,9 (18,7) ja oman pääoman tuotto 32,0 (24,8) prosenttia.

#### **Taseasema ja investoinnit**

NCC Rakennus -konsernin taseen loppusumma oli tilikauden lopussa 274,7 (295,4) miljoonaa euroa ja sen oma pääoma oli 71,5 (53,9) miljoonaa euroa. Yhtiön maksuvalmius on ollut koko tilikauden ajan hyvä.

Nettoinvestoinnit käyttöomaisuuteen olivat 1,7 miljoonaa euroa (1,0 milj. euroa). Tonttivarantoon sitoutunut pääoma kasvoi 4,3 miljoonaa euroa ja oli vuoden lopussa 100,3 (96,0) miljoonaa euroa vastaten yli 7.000 asunnon rakentamista.

#### **Tilauuskanta**

Tulouttamaton tilauuskanta vuoden lopussa oli 374 (422) miljoonaa euroa. Vuoden 2003 tilauuskantaa kasvatti Leppävaaran liikekeskuksen suururakan aloitus. Ulkomaisten projektien

osuus tilauuskannasta putosi noin kolmeen prosenttiin johtuen mm. Tallinnan Ülemisten kauppakeskuksen valmistumisesta. Kotimaan tilauuskannasta 56 prosenttia on pääkaupunkiseudulla, suurimpana edelleen Leppävaaran liikekeskuksen kakosvaiheen urakka.

Tilikauden aikana valmistui 2.575 (3.216) asuntoa, joista 1.619 (1.850) rakennettiin omalle tontille. Vuoden vaihteessa oli kotimaassa asuntoja rakenteilla 2.736 (2.839) asuntoa, joista 1.884 (1.852) omille tonteille. Baltiassa oli rakenteilla oma-perusteisia asuntoja 138 (0) kappaletta. Valmiita myymättömiä asuntoja oli tilikauden päättyessä 57 (42) kappaletta.

#### **Henkilöstö**

Emoyhtiö NCC Rakennus Oy:n palveluksessa oli tilikauden lopussa 1.992 (1.957) ja konsernin palveluksessa 2.327 (2.287) henkilöä. Keskimäärin NCC Rakennus Oy:n palveluksessa oli 1.985 (1.922) ja konsernin palveluksessa 2.321 (2.145) henkilöä.

#### **Tilintarkastajat**

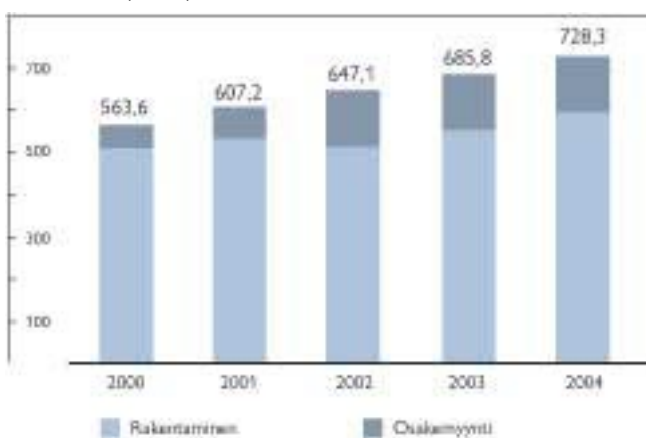
NCC Rakennus Oy:n tilintarkastajana toimii KPMG Oy Ab, josta vastuunalaisena tilintarkastajana on toiminut kauppatieteiden maisteri Juha Jokinen, KHT.



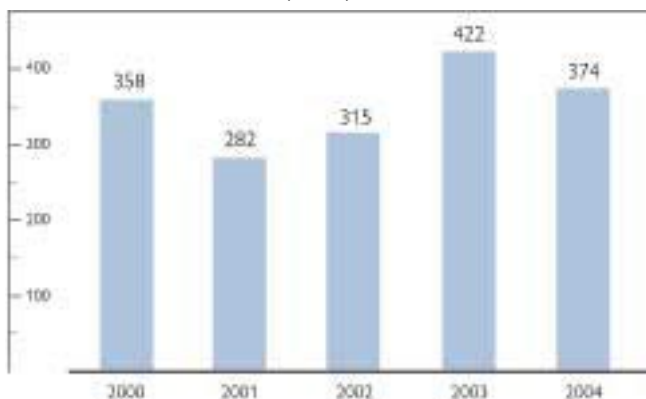
Hollolan kirjasto puhuu modernia muotokieltä.

Kuva: Voitto Niemelä

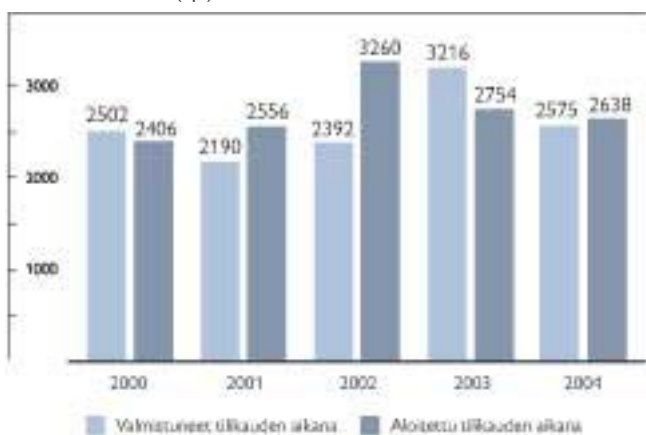
### Liikevaihto (MEUR)



### Tulouttamaton tilauskanta (MEUR)



### Asuntotuotanto (kpl)



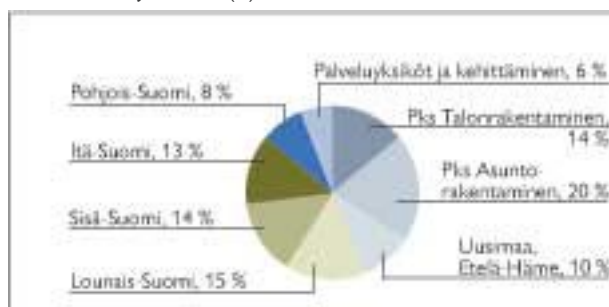
### Rakentamisen tuotanto jakaantui prosentuaalisesti seuraavasti:

	2004	2003
Asuntojen uudisrakentaminen	53 %	53 %
Muu talojen rakentaminen	29 %	31 %
Korjausrakentaminen	12 %	10 %
Vientirakentaminen	6 %	6 %

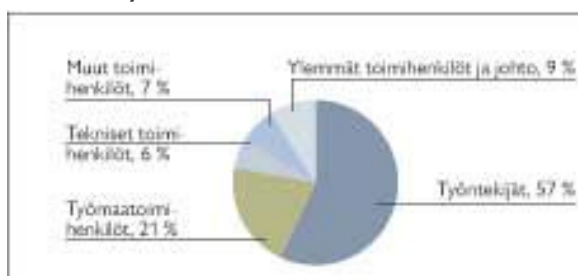
### Rakentamisen liikevaihdon jakauma alueittain

	2004	2003
Asuntorakentaminen, pks	28 %	32 %
Talonnrakentaminen, pks	23 %	20 %
Lounais-Suomi	9 %	10 %
Sisä-Suomi	9 %	11 %
Itä-Suomi	10 %	10 %
Pohjois-Suomi	6 %	6 %
Uusimaa, Etelä-Häme	7 %	5 %
NCC International	8 %	6 %

### Henkilöstön jakauma (%)



### Henkilöstöryhmät





Sipoon Nikkilän jugend-alueelle on valmistunut jo 63 kotia. Vuonna 2004 aloitettiin 52 huoneiston peruskorjaus.

Kuva: NCC Viestintä



Turun taidemuseo peruskorjattiin entiseen loistoonsa.

Kuva: Vesa Aaltonen

## NCC RAKENNUS –KONSERNI

	2004	2003
<b>Konsernituloslaskelma (MEUR)</b>		
Liikevaihto	728,3	685,8
Liikevoitto	29,9	22,1
Rahoitustuotot ja -kulut	-2,9	-3,6
Tulos ennen varauksia ja veroja	27,0	18,6
Satunnaiset erät <sup>e</sup>	-2,4	-5,4
Tulos ennen veroja	24,6	13,1
Välittömät verot	-6,9	-3,9
Konsernin tulos tilikaudelta	17,6	9,3
<b>Konsernitase (MEUR)</b>		
Vastaavaa		
Pysyvät vastaavat	6,4	7,6
Vaihtuvat vastaavat	268,3	287,7
Vastattavaa		
Oma pääoma	71,5	53,9
Pakolliset varaukset	6,1	5,7
Korollinen vieras pääoma	47,8	69,9
Koroton vieras pääoma	149,3	165,9
Taseen loppusumma	274,7	295,4
<b>Tunnusluvut</b>		
Oman pääoman tuotto %	32,0	24,8
Sijoitetun pääoman tuotto %	24,9	18,7
Omavaraisuusaste %	31,5	20,9
Tulouttamaton tilauskanta (MEUR)	374,0	422,0
Henkilöstömäärä keskimäärin	2321	2145
Liikevaihtoon sisältyy oman tuotannon osakemyyntiä	136,4	130,8

<sup>e</sup> Konserniavustus NCC Roads Oy:lle

### Tunnuslukujen laskentakaavat

Oman pääoman tuotto prosentti (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 prosentti (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)

Omavaraisuusaste:

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


NCC-talojen rakentaminen jatkuu Mannerheimintieellä. Havainnekuvasa etualalla tuleva kolmas talo.

NCC Rakennus -konsernin tilinpäätöstiedot löytyvät kokonaisuudessaan [www.ncc.fi](http://www.ncc.fi).





Riihimäen AktiiviKodeissa asuu tyytyväisiä senioreita.

Kuva: NCC Viestintä



Turun Mällikkälään rakennetaan uusi asuinalue, jossa funkishenkiset pari- ja rivitalot sekä varttuneiden AktiiviKodit muodostavat harmonisen kokonaisuuden.

### NCC Rakennus Oy, lähivuosisien asuntotuotantoa

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

Lauttasaari, Helsinki, 140 asuntoa  
Tapanila, Helsinki, 220 asuntoa  
Tali, Helsinki, 180 asuntoa  
Länsi-Tapiola, Espoo, 120 asuntoa  
Tuomarila, Espoo, 270 asuntoa  
Tammisto, Vantaa, 200 asuntoa  
Porvoo, 100 asuntoa  
Ankkurin alue, Lahti, 250 asuntoa  
Länsikartano Westpark, Turku, 500 asuntoa  
Tourula, Jyväskylä, 200 asuntoa  
Värtö, Oulu, 400 asuntoa  
Nokia Eden, 160 asuntoa

### NCC Property Development Oy

Kehitteillä olevia kiinteistökohteita

NCC-talo 3; 6.500 kem<sup>2</sup>, Helsinki  
Airport Plaza Business Park, Allegro; 5.600 kem<sup>2</sup>, Aviapolis, Vantaa  
Opus Business Park, Opus 1; 6.516 kem<sup>2</sup>, Herttoniemi, Helsinki  
Falcon Business Park; 5.500 kem<sup>2</sup>, Espoo  
Pilot Business Park, Pilot 2; 5.000 kem<sup>2</sup>, Oulu  
TeknoPark Hermia; 3.000 kem<sup>2</sup>, Tampere  
Polaris Business Park; 6.700 kem<sup>2</sup>, Leppävaara, Espoo  
Sveitsin Portaali; 16.000 kem<sup>2</sup>, Hyvinkää  
Hämeenlinnan keskustan kauppakeskus  
Tammiston kauppapaikka, Vantaa

### NCC Property Development Oy

Kiinteistökaupat vuonna 2004

Valmiit kohteet:

Merimieseläkekassa, Opus 2, Helsinki; 11,5 MEUR  
NIAM Fund III Oy, Pilot 1, Oulu; 7,2 MEUR  
NIAM Fund III Oy, Dynamo, Tampere; 26,8 MEUR  
EjendomsInvest A/S, Retail Kaivoksela, Vantaa; 4,4 MEUR

Rakenteille olevat:

NIAM Fund III Oy, Plaza Alto, Vantaa; 12,6 MEUR  
NIAM Fund III Oy, Opus 3, Helsinki; 24,4 MEUR  
EjendomsInvest A/S, Retail Porttipuisto, Vantaa; 16,0 MEUR  
EjendomsInvest A/S, Retail Spar Ankkuri, Lahti; 3,3 MEUR

NCC Property Development tekee erillisen tilinpäätöksen eivätkä sen luvut sisälly NCC Rakennus -konsernin tilinpäätöslukuihin.



Asiakas- ja edustustiloja NCC-talossa.



## NCC – VASTUULLISTA KUMPPANUUTTA

### Liiketoimintaa ohjaavat periaatteet

NCC:n toimintaa ohjaavat perusarvot; rehellisyys, kunnioitus ja luottamus, sekä toiminnalliset arvot; tunne asiakkaasi, keskity oleelliseen ja ota vastuu. Lisäksi liiketoimintaa säätelevät eettiset ohjeet, code of conduct. Niihin on kirjattu hyväksyttävät toimintatavat liittyen liiketoimintaan yleisesti, ihmisoikeuksiin, työympäristöön, työsuhteisiin, ympäristöön ja yhteistyöhön liikekumppanien sekä alihankkijoiden kanssa. NCC haluaa vaikuttaa yhteiskunnan kehittämiseen kestävä kehityksen periaattein. Vuosittain laadittava raportti löytyy osoitteesta [www.ncc.se](http://www.ncc.se).

### Toimintaa kehittäen

NCC tarjoaa asiakkailleen korkeatasoisia tuotekonsepteja. NCC TähtiKodin ominaisuuksia on tarkennettu ja asukkaille tarjotaan jatkossa mahdollisuus osallistua mm. asumiskouluun. Pientalojen kasvaneeseen kysyntään vastataan uutta ajattelua sisältävän konseptin avulla. Korjausrakentamisen ja ylläpidon palvelukonseptien kehitystyötä jatkettiin.

NCC haluaa olla edelläkävijä elinkaariosaajana. EkoKonseptia kehitettiin niin, että sitä voidaan soveltaa niin toimitalo- kuin korjausrakentamishankkeisiin. Elinkaariasiat on huomioitu mm. rakenteilla olevissa Espoon terveysaseman ja Kuehne&Nagel -logistiikkakeskuksen hankkeissa. Uusi las-

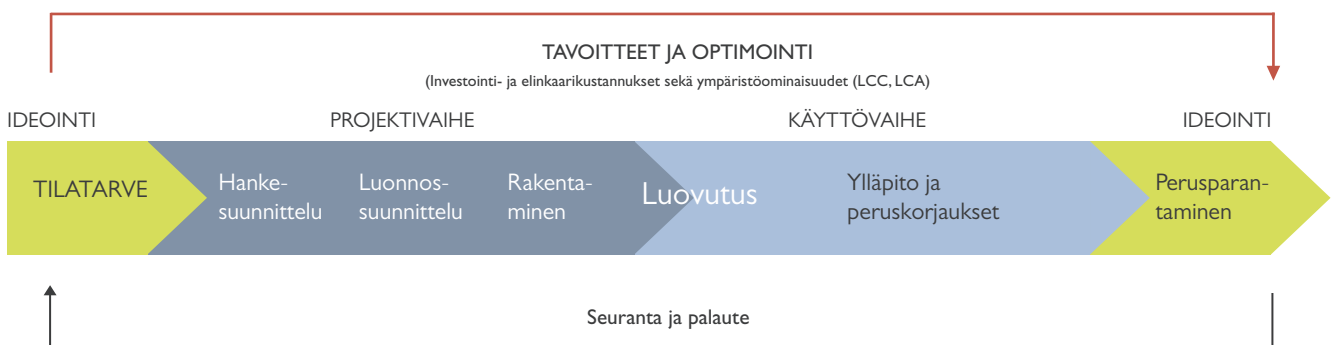
kentaohjelma, EstiModel, otettiin käyttöön. Rakennusprosessin hallintaan perustettiin sähköinen työmaatoimisto, Projectia, ja yrityksen toimintajärjestelmä sertifioitiin SFS-EN ISO 9001:2000 -laatusertifikaatilla. Rakennuskustannuksia alentaakseen on NCC-konsernissa aloitettu hankintojen kehittäminen, tavoitteena lisätä konsernisopimuksiin perustuvia osvoja sekä kartoittaa uusia, kansainvälisiä hankintakanavia. Property Development toteuttaa NCC Business Parkin konseptissa jo kolmatta sukupolvea.

### Kaikenikäisiä tarvitaan

Työmaiden työturvallisuudessa tapaturmatason vähentämistavoitteet otettiin osaksi johdon tulostavoitteita. Viimeisen kolmen vuoden aikana työmaiden turvallisuustaso on saatu paranemaan, mutta tavoitteena on nollatapaturmaa. Työterveyshuollossa painotettiin työkykyä ylläpitävää toimintaa. Vanhempien työntekijöiden jaksamista tuetaan mm. hankkeella, jonka puitteissa puututaan ajoissa niin psyykkisiin kuin fyysisiin rasitustekijöihin. Vuosittaisen HKI-tutkimuksen perusteella seurataan työyhteisön kehittymistä ja tehdään yksiköittäin korjaavat toimenpiteet.

Varmistaakseen nuorten saamisen alalle NCC on tehnyt tiivistä yhteistyötä alan oppilaitosten ja korkeakoulujen kanssa. 320 nuorta löysi vuonna 2004 harjoittelu- ja kesätyöpaikan NCC:ltä.

### NCC:n elinkaaripalvelut – EkoKonsepti

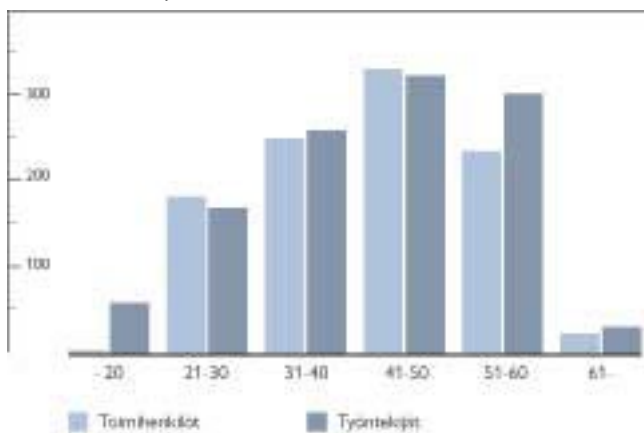




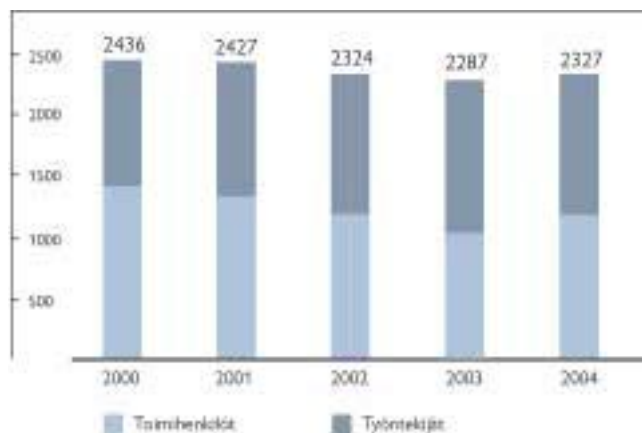
NCC:n uusissa toimitiloissa Mannerheimintällä on kiinnitetty huomiota henkilöstön hyvinvointiin. Kuntosali on ahkerassa käytössä. Kuvat: Enrico Seri

## NCC RAKENNUS -KONSERNI

### Henkilöstön ikäjakauma

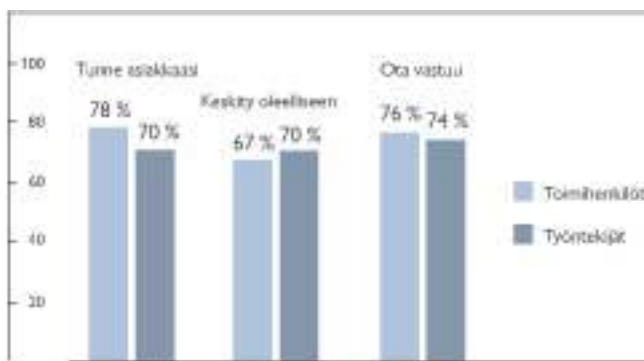


### Henkilöstön määrä

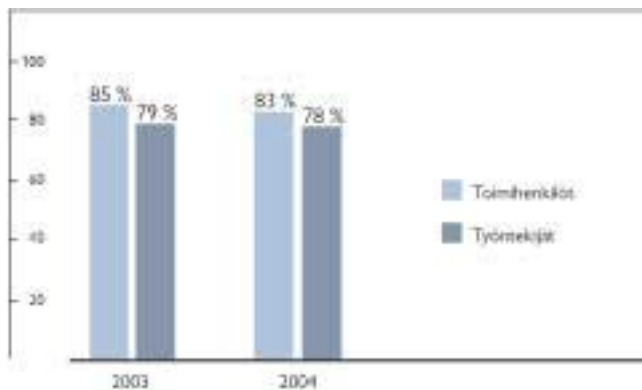


## HUMAN CAPITAL INDEX 2004

### NCC:n arvot kuvaavat toimintaa



### Olen ylpeä työstä, jota teemme

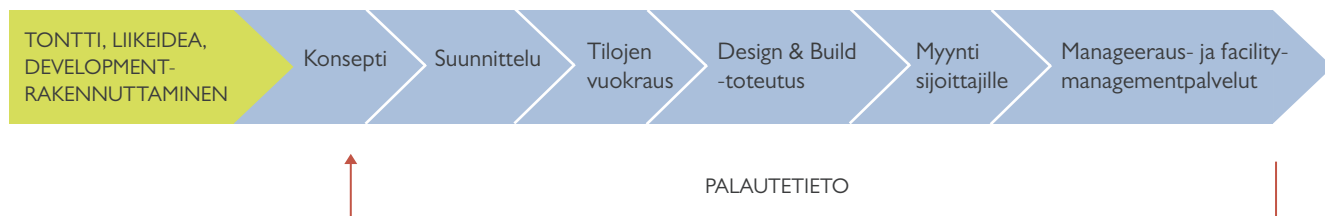


Human Kapital Index 2004 -tutkimukseen vastasi 1764 henkeä eli 86 prosenttia. Toimihenkilöistä vastasi 88 ja työntekijöistä 83 prosenttia.

## Kiinteistökehitys

### – raakamaasta innovatiiviseksi toimintaympäristöksi

Markkinatuntemus ja asiakkaan tarpeet





# ORGANISAATIO

## NCC-YHTIÖIDEN JOHTO

NCC Rakennus Oy:n toimitusjohtajana toimii diplomi-insinööri Timo U. Korhonen, NCC Property Development Oy:n toimitusjohtajana diplomi-insinööri Jorma Ahokas ja NCC Roads Oy:n toimitusjohtajana ekonomi Olli Kokkonen.

NCC Rakennus Oy:n johtoryhmä  
 Timo U. Korhonen, toimitusjohtaja,  
 Jukka Lahtinen, talousjohtaja, varatoimitusjohtaja  
 Pekka Kiuru, kehitysjohtaja  
 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  
 Aake Ågren, valtakunnallinen hankintapäällikkö  
 Anna Maria Karjalainen, henkilöstöpäällikkö  
 Ritva Norrgrann, viestintäpäällikkö

## NCC-YHTIÖIDEN HALLITUKSET 2004:

NCC Rakennus Oy  
 Alf Göransson, puheenjohtaja  
 Ann-Sofie Danielsson  
 Ulf Wallin  
 Timo U. Korhonen  
 Staffan Bennerdt, 17.3. asti

Property Development Oy  
 Mats Wäppling, puheenjohtaja  
 Jorma Ahokas  
 Sven-Åke Karlsson

NCC Roads Oy  
 Göran Svensson, puheenjohtaja  
 Håkan Alfheim  
 Olli Kokkonen



Timo U. Korhonen



Jukka Lahtinen



Kauko Wasenius



Juha Korkiamäki



Tuomo Äyräväinen



Mauri Varjonen



Jussi Tanhuanpää



Juha Rahkonen



Juhani Rastas



Pekka Entelä



Mika Soini



Pekka Kiuru



Aake Ågren



Ritva Norrgrann



Anna Maria Karjalainen



Jorma Ahokas



Olli Kokkonen



Alf Göransson



Mats Wäppling



Göran Svensson



NCC-talojen rapatut julkisivut jatkavat Töölön perinteistä kaupunkikuvaa.

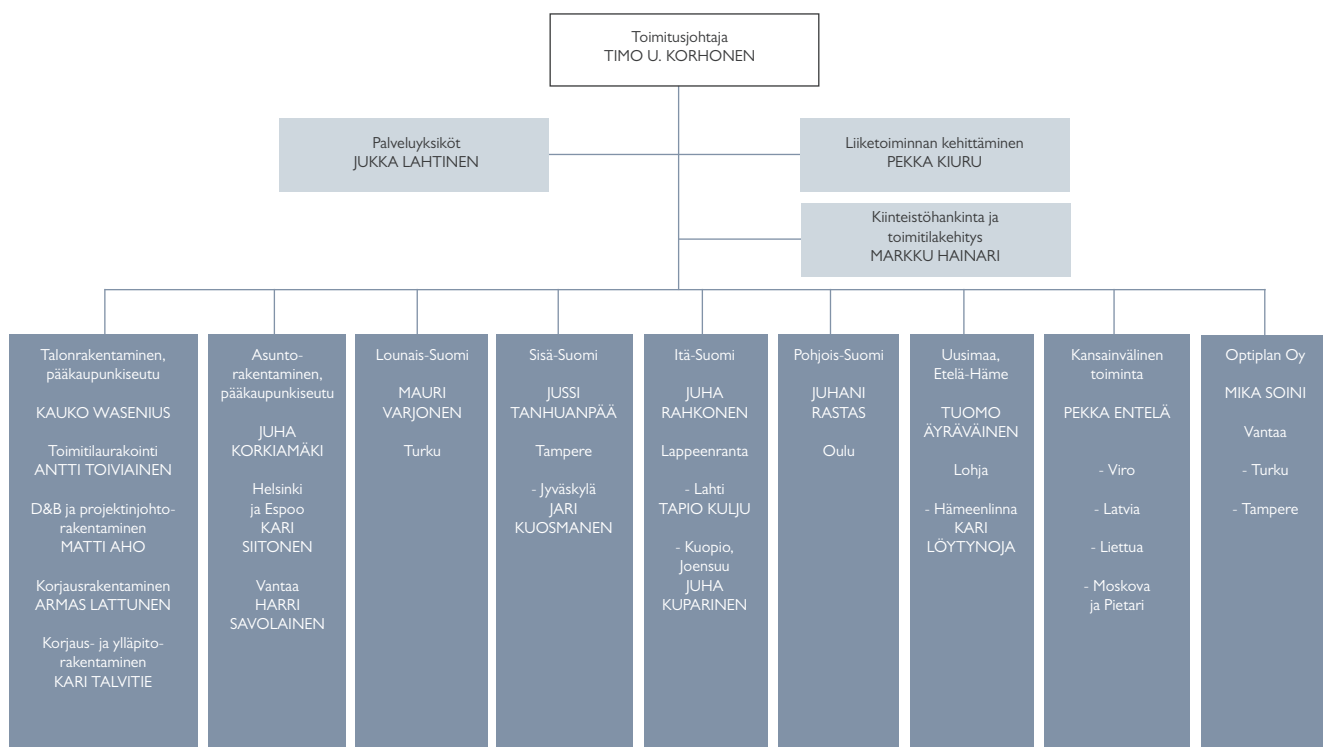
Kuva: Skyline Foto



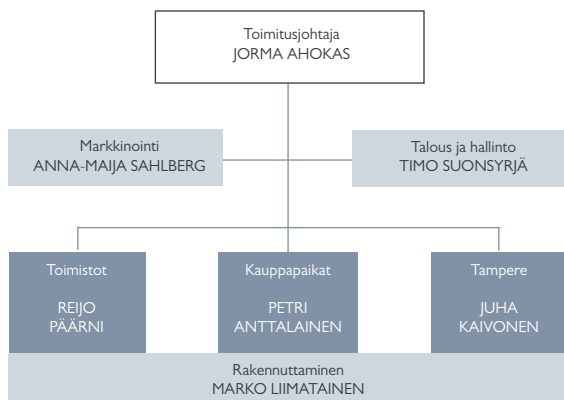
Työmaalla ollaan tarkkana. Työturvallisuusnäkökohdat heijastuvat myös työn jälkeen.

Kuva: Markku Ruottinen

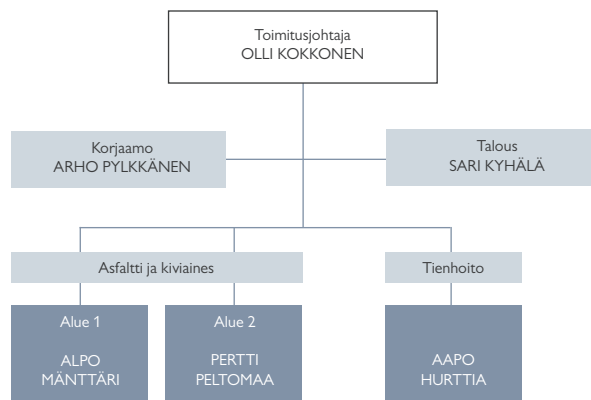
### NCC Rakennus Oy 1.1.2005



### NCC Property Development Oy 1.3.2005



### NCC Roads Oy 1.1.2005





Kaakkurin koulukeskus Oulussa tarjoaa myös päiväkotipalveluja.

Kuva: Pekka Agarth



Espoon Leppävaaran Sellon 2. vaihe oli Suomen paras työmaa 2004. Työyhteistyötä piti yleisoesittelyn työmaalla syyskuussa.

Kuva: Voitto Niemelä

## MERKITTÄVIMPIÄ TYÖNÄYTTEITÄ

### RAKENTEILLA OLEVIA KOHTEITA

Leppävaaran liikekeskus Sello, II-vaihe, Espoo, n. 510.000 m<sup>3</sup>  
 Airport Plaza Business Park, Alto, Vantaa, 23.000 m<sup>3</sup>  
 Opus 3 ja Opus Parkki, Helsinki, 51.000 m<sup>3</sup>  
 Tapiolan terveysasema, Espoo, 39.200 m<sup>3</sup>  
 Kuehne & Nagel, logistiikkaterminaali, Vantaa, 80.000 m<sup>3</sup>  
 Espoon Steinerkoulu, Espoo, 24.000 m<sup>3</sup>  
 Simonkylän koulu, peruskorjaus, Vantaa, 31.607 m<sup>3</sup>  
 Hämeenkylässä koulu, peruskorjaus, Vantaa, 29.000 m<sup>3</sup>  
 Hesperian sairaala, peruskorjaus, Helsinki, 51.150 m<sup>3</sup>  
 Ruotsalainen seurakuntatalo, Turku, 28.300 m<sup>3</sup>  
 Paimion kirjasto ja kaupungintalo, 24.170 m<sup>3</sup>  
 Turun Yliopistollinen Keskussairaala, ravintokeskuksen peruskorjaus, 29.990 m<sup>3</sup>  
 Tampereen yliopiston kirjasto, Tampere, 73.848 m<sup>3</sup>  
 Nokian Renkaat Oyj, Logistiikkakeskus 2, Nokia, 415.890 m<sup>3</sup>  
 TR7 ja TR61 Finlaysonin alue, Mehiläisen sairaala, Tampere, 18.800 m<sup>3</sup>  
 Nuijamaan raja-asema, Lappeenranta, 22.800 m<sup>3</sup>  
 Lappeenrannan keskustan kehitys, 3 asuintaloa, 20.500 m<sup>3</sup>  
 Oulunsalon Kapteeni, liike- ja kauppakeskus, 52.740 m<sup>3</sup>  
 Haapajärven asevarikon lataamo, 61.447 m<sup>3</sup>  
 Heikkilän kalliotilat, Kerava, 46.000 m<sup>3</sup>  
 Helsingin Temppele, Espoo, 22.500 m<sup>3</sup>

### Baltia ja Venäjä

SWTP-jätevedenpuhdistamo, työyhteistyötä, Pietari, 330.000 m<sup>3</sup>  
 Sklifosovsky, sairaalan peruskorjaus, Moskova, 80.300 m<sup>3</sup>  
 Pro Kapital/ asuntojen ja hotellin peruskorjaus, Riika, Latvia, 20.000 m<sup>3</sup>  
 Hotellin peruskorjaus, Kemer, Latvia, 30.000 m<sup>3</sup>

### Vaparaohitteista asuntotuotantoa

Asunto Oy Helsingin Meriasteri, Lauttasaari, 110 asuntoa  
 Asunto Oy Helsingin Pasaatituuli, Vuosaaren Aurinkolahti, 67 asuntoa  
 Asunto Oy Espoon Pilvilaiva, 61 asuntoa  
 Asunto Oy Kuopion Puijontähti, 58 asuntoa  
 Asunto Oy Espoon Sunansointu, 50 asuntoa  
 Asunto Oy Espoon Manteli, Tapiola, 46 asuntoa  
 Asunto Oy Turun Rikikuja, Majakkaranta, 30 asuntoa  
 Asunto Oy Lahden Ankkurin Preludi, 25 asuntoa  
 Asunto Oy Oulun Reimari, asuntomessukohde, 22 asuntoa  
 Kõrgemäe, Tallinna, 60 asuntoa  
 Stimu, Riika, 200 asuntoa  
 Paribio, Vilna, 19 asuntoa



NCC peruskorjasi kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Varmantalon Tampereella projektinjohdourakkana.

Kuva: Raimo Kara



## VALMISTUNEITA KOHTEITA

NCC-talo 1 ja 2, Helsinki, 45.200 m<sup>3</sup> ja 44.500 m<sup>3</sup>  
 Exel Logistics Oy, logistiikkaterminaali, Vantaa, 57.200 m<sup>3</sup>  
 MAN-center, Kesko, 17.592 m<sup>3</sup>, Espoo  
 EuroSpar Kaivoksela, 19,162 m<sup>3</sup>, Vantaa  
 Patologia 3 peruskorjaus, Helsinki, 14.560 m<sup>3</sup>  
 Ilmarisen toimitalon peruskorjaus, Ruoholahdenkatu,  
 Helsinki 44.150 m<sup>3</sup>  
 Ruoholahdenkatu 8 peruskorjaus, Helsinki, 19.800 m<sup>3</sup>  
 Imatran Koskikeskus, liikekeskus, 65.860 m<sup>3</sup>  
 Hämeenkatu 28 peruskorjaus, Tampere, 50.600 m<sup>3</sup>  
 Varmantalo peruskorjaus, Tampere, 43.900 m<sup>3</sup>  
 Rauman talviharjoitteluhalli, 110.000 m<sup>3</sup>  
 Rokes lähettämö, Forssa, 24.817 m<sup>3</sup>  
 Auranlaakson ABC-asema, Kaarina, 10.700 m<sup>3</sup>  
 Taidemuseon peruskorjaus, Turku, 11.506 m<sup>3</sup>  
 Kaprakan kuntotalon II-vaihe, peruskorjaus ja laajennus,  
 Liperi, 13.330 m<sup>3</sup>  
 Kartanon koulu, Järvenpää, 10.500 m<sup>3</sup>  
 Rekolanmäen koulu, päiväkotiki ja neuvola, Vantaa. 29.640 m<sup>3</sup>  
 Hollolan pääkirjasto, Hollola, 12.550 m<sup>3</sup>  
 Villa Ulrika, Porvoo, 10.000 m<sup>3</sup>  
 Kaakkurin koulu ja Kaakonpojan päiväkotiki, Oulu, 64.868 m<sup>3</sup>  
 Oulun kaupunginsairaala II-vaihe, Oulu, 21.050 m<sup>3</sup>  
 OAMK, tekniikan ja kulttuurin osastot, Oulu, 60.500 m<sup>3</sup>

### Baltia ja Venäjä

Ülemisten kauppakeskus, Tallinna, Eesti, 312.112 m<sup>3</sup>  
 Tiskre-Hansu I, vapaarahoitteinen asuntokohde, Tallinna,  
 Eesti, 22.802 m<sup>3</sup>  
 Kalasadama toimistorakennus, Tallinna, Eesti, 7.640 m<sup>3</sup>  
 Ekkorn – asuinrakennuksen peruskorjaus, Riika, Latvia,  
 4.000 m<sup>3</sup>



Ülemisten kauppakeskus, Tallinna, Eesti



NCC esiintyi Vilnan asuntomesuilla.

Kuva: NCC Viestintä

# YHTEYSTIEDOT

## NCC Rakennus Oy

Kotisivu: [www.ncc.fi](http://www.ncc.fi)  
e-mail: [etunimi.sukunimi@ncc.fi](mailto:etunimi.sukunimi@ncc.fi)

### Pääkonttori

- Palveluyksiköt  
- Liiketoiminnan kehittäminen  
- Kiinteistöhanke ja toimitilakehitys  
- Asuntorakentaminen  
- Talonrakentaminen  
- Kansainväliset toiminnot  
Mannerheimintie 103a  
PL 13, 00281 Helsinki  
Puh. 010 507 51  
Fax 010 507 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

Brahenkatu 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  
PL 2020, 70101 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

Mannerheimintie 103a  
PL 13, 00281 Helsinki  
Puh. 010 507 51  
Fax 010 507 5288

#### Viro

NCC Ehitus AS  
Kalasadama 4  
Tallinn 10415, Estonia  
Puh. +372-627 4880  
Fax +372-627 4881  
Kotisivu: [www.ncc.ee](http://www.ncc.ee)  
E-mail: [info@ncc.ee](mailto:info@ncc.ee)

#### Latvia

NCC Konstrukcija SIA  
Unijas 11a, Riga 1039, Latvia  
Puh. +371-756 7841  
Fax +371-756 7486

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

E-mail: [info@ncc.lv](mailto:info@ncc.lv)

#### Liettua

UAB NCC Pletra  
Gedimino pr. 32-3  
Vilnius 2001, Lithuania  
Puh. +370-5-260 8307  
Fax +370-5-260 8308

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

E-mail: [info@nccpletra.lt](mailto:info@nccpletra.lt)

#### Pietari

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

#### Moskova

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

### RAKENNUSSUUNNITTELU

#### Optiplan Oy

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

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

#### Vantaa

Myyrmäentie 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

##### Helsinki

Mannerheimintie 103a  
PL 13, 00281 Helsinki  
Puh. 010 507 51  
Fax 010 507 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

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

#### NCC AB

SE-170 80 Solna  
Käyntiosoite: Vallgatan 3  
Puh. +46-8-585 510 00  
Fax +46-8-857 775  
Kotisivu: [www.ncc.se](http://www.ncc.se)  
[www.ncc.info](http://www.ncc.info)



NCC RAKENNUS OY



# TOIMINTAKERTOMUS

## 1.1.-31.12.2004

### **Liikevaihto ja tulos**

NCC Rakennus -konsernin valmistusasteen perusteella laskettu liikevaihto vuonna 2004 oli 728,3 miljoonaa euroa nousten edellisvuodesta 42,5 miljoonaa euroa (685,8 milj. euroa vuonna 2003). Liikevaihtolukuun sisältyy oman tuotannon osake- ja huoneistomyyntiä 136,4 miljoonaa euroa (130,8 milj. euroa) ja tonttimyynnejä tontteina ja osakekantoina sekä tuotantoon ottoja 34,7 miljoonaa euroa (32,2 milj. euroa). Osakemyynnit on tuloutettu osakekaupparakirjojen allekirjoitusajankohtien mukaan. Konsernin liikevaihdosta kansainvälisen toiminnan osuus oli 47,9 miljoonaa euroa (34,3 milj. euroa) eli 6,6 prosenttia (5,0 %).

Konsernin tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja oli 27,0 miljoonaa euroa nousten edellisvuodesta 8,4 miljoonaa euroa (18,6 milj. euroa). Konsernin liikevoitto oli 29,9 miljoonaa euroa (22,1 milj. euroa), joka on 4,1 % liikevaihdosta (3,2 %). Sijoitetun pääoman tuotto oli 24,9 % (18,7 %) ja oman pääoman tuotto oli 32,0 % (24,8 %).

Talonrakentamisessa jatkui toinen suhteellisen tasainen ja yllätyksetön vuosi. Tarjoustoiminnan riskienhallinta on parantunut niin, että saaduissa urakoissa ei olla koettu merkittäviä pettymyksiä. Panoshinnat, eli aineet, palkat ja alihankinnat ovat myös kehittyneet pääsääntöisesti odotusten mukaisesti. Asuntotuotannossa, varsinkin pääkaupunkiseudulla, merkittävä panoshintojen nousu on johtunut tonttien arvojen noususta. Teräksen hintojen nopea nousu on kasvattanut rakennuskustannuksia välillisesti mm. elementtikustannuksina. Tilastokeskuksen mukaan tarvikepanokset nousivat vuodessa 5,6 % ja kokonaisrakennuskustannusindeksi 3,8 %.

Asuntomyynti jäi hieman tavoitteista. Asuntoja myytiin Suomessa koko vuonna n. 100 kpl vähemmän kuin edellisellä vuonna. Myyntinäyttelyissä kävi edelleen runsaasti asiakkaita mutta tarjonnan lisääntyminen ja julkinen keskustelu asuntojen hintojen laskusta hidasti asunnonostajien päätöksentekoa. Myymättömien valmiitten asuntojen varasto (57 kpl) kasvoi hieman mutta sitä voidaan edelleen pitää kohtuullisena määränä suhteessa myyntimääriin (1057 kpl). Lähes kaikki myymättömät valmiit asunnot ovat kohteista, jotka ovat valmistuneet syksyllä 2004.

Lähes kaikki kotimaan rakentavat tulosityksiköt saavuttivat sekä volyyymi- että tulostavoitteensa.

Tytäryhtiö Optiplan Oy:n tulos oli ennakoitua heikompi. Suurelta osin yrityksen uudelleenjärjestelyistä johtuviin kuluihin oli edellisessä tilinpäätöksessä konsernitasolla varauduttu, mutta ei riittävässä määrin.

Vientitoiminta teki hyvän tuloksen. Hyvään tulokseen vaikutti mm. Latviassa tehty tonttikauppa, johon sisältyi

myös optio mahdolliseen myöhempään rakentamiseen. Vuoden lopulla käynnistettiin omaperusteista asuntotuotantoa kaikissa Baltian maissa.

### **Taseasema**

NCC Rakennus -konsernin taseen loppusumma oli tilikauden lopussa 274,7 miljoonaa euroa (295,4 milj. euroa vuonna 2003) ja sen oma pääoma oli 71,5 miljoonaa euroa (53,9 milj. euroa).

Taseen mukaiset korolliset velat olivat tilikauden päättyessä 47,8 miljoonaa euroa (69,9 milj. euroa). Nettorahoituskulut ilman rahoituksen kurssieroja olivat 3,1 miljoonaa euroa (3,5 milj. euroa), joka on 0,43 % (0,51 %) liikevaihdosta. Rakenteilla olevien asunto-osakeyhtiöiden nostetut taloyhtiölainat kokonaisuudessaan olivat vuoden päättyessä 66,2 miljoonaa euroa (27,8 milj. euroa). Rahat ja pankkisäämiset olivat yhteensä 18,0 miljoonaa euroa (21,1 milj. euroa). Omavaraisuusaste nousi ja oli 31,5 prosenttia (20,9 %).

Yhtiön maksuvalmius on ollut koko tilikauden ajan hyvä.

### **Investoinnit**

Nettoinvestoinnit käyttöomaisuuteen olivat 1,7 miljoonaa euroa (1,0 milj. euroa). Tonttivarantoon sitoutunut pääoma kasvoi 4,3 miljoonaa euroa ja oli vuoden lopussa 100,3 miljoonaa euroa (96,0 milj. euroa).

### **Konsernirakenne**

#### *Emoyhtiö*

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

NCC Rakennus Oy:n sisaryhtiöitä Suomessa ovat NCC Property Development Oy ja NCC Roads Oy.

#### *Muutokset NCC Rakennuksen konsernirakenteessa*

Tytäryhtiö Optiplan Oy:n omistaman Insinööritoimisto Arena Oy:n purkutoimenpiteitä jatkettiin. Yhtiön liiketoiminta siirrettiin Optiplan Oy:lle jo edellisellä vuonna.

NCC International Oy:n venäläisen toimintansa lopputtaneen tytäryhtiö ZAO Rapkon osakekanta myytiin ja ns. lepävään yhtiön KP-Kaupunkiprojektien Kehitys Oy:n osakekannan omistus nousi 33,3 %:sta 66,6 %:iin.

Latvialaisen yhtiön NCC Investment SIA:n rakennusliiketoiminta käynnistettiin.

### *Tulosyksiköt*

NCC Rakennus Oy:n toimialana on talonrakentaminen, sisältäen mm. asunto-, toimitila-, liike- ja julkisen rakentamisen. NCC Rakentamiseen kuuluu yhdeksän tulosyksikköä; talonrakentaminen pääkaupunkiseudulla, asuntorakentaminen pääkaupunkiseudulla, Uusimaa ja Etelä-Häme, Lounais-Suomi, Sisä-Suomi, Itä-Suomi, Pohjois-Suomi, kansainvälinen toiminta ja rakennussuunnittelu. Tukitoimintoja ovat palveluyksiköt, liiketoiminnan kehittäminen, kiinteistöhankinta ja toimitilakehitys. Kansainvälisistä toiminnoista vastaa tytäryhtiö NCC International Oy tytär- ja sisaryhtiöineen Baltian maissa ja Venäjällä. Täyden palvelun suunnittelusta vastaa Optiplan Oy tytäryhtiöineen.

### **Tuotanto**

Rakentamisen tuotanto jakaantui prosentuaalisesti seuraavasti:

	2004	2003
Asuntojen uudisrakentaminen	53 %	53 %
Muu talojen rakentaminen	29 %	31 %
Korjausrakentaminen	12 %	10 %
Vientirakentaminen	6 %	6 %

Tilikauden aikana valmistui 2.575 asuntoa (3.216 asuntoa), joista 889 (1.128) oli vapaarahoitteista omaa tuotantoa. Vuodenvaihteessa oli kotimaassa asuntoja rakenteilla 2.736 (2.839 asuntoa), joista 1.412 (1.072) oli vapaarahoitteista omaa tuotantoa. Baltiassa oli rakenteilla omaperusteisia asuntoja 138 kpl (0). Tilikaudella käynnistettiin yhteensä 1.367 kpl (1.201) vapaarahoitteisen oman tuotannon asunon rakentaminen, joista 138 kpl (0) oli Baltiassa. Oman tuotannon asuntoja myytiin kotimaassa 1.057 kpl (1.157) ja Baltiassa 30 kpl (0). Valmiita myymättömiä asuntoja oli tilikauden päättyessä 57 kpl (42).

### **Hallitus, yhtiön johto ja tilintarkastajat**

#### *Hallitus*

17.3.2004 asti  
Alf Göransson, puheenjohtaja  
Ann-Sofie Danielsson  
Ulf Wallin  
Staffan Bennerdt  
Timo U. Korhonen

17.3.2004 alkaen

Alf Göransson, puheenjohtaja  
Ann-Sofie Danielsson  
Ulf Wallin  
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 Oy Ab, josta vastuunalaisena tilintarkastajana on toiminut kauppateiden maisteri Juha Jokinen, KHT.

### **Henkilöstö**

Emoyhtiö NCC Rakennus Oy:n palveluksessa oli tilikauden lopussa 1.992 henkilöä (1.957 henkilöä vuonna 2003). Konsernin palveluksessa oli tilikauden lopussa 2.327 henkilöä (2.287). Keskimäärin NCC Rakennus Oy:n palveluksessa tilikauden aikana oli 1.985 henkilöä (1.922) ja konsernin palveluksessa 2.321 (2.145).

Henkilöstön kehittämis- ja koulutustoiminta oli mitattavaa. Koulutustoiminnan runkona toimivat rakennusalan ammattitutkinnot sekä työntekijöille että toimihenkilöille. Muita koulutuksen painopisteitä olivat: elinkaariosaaminen ja suunnittelunohjaus, työturvallisuus, työpaikkaohjaajien koulutus, työmaiden talouden- ja aikatauluhallinta, tietotekniikka, esimiestaidot, neuvottelutaidot ja kielitaidot sekä Projectia-järjestelmä. Uusi tuotantojohtokoulutusohjelma käynnistettiin. Kaikissa tulosyksiköissä koulutettiin yhteensä 400 henkilöä tuotannon johdosta työvoiman hallintaan ja ulkomaisen työvoiman käyttöön. Harjoittelijaohjelmassa palkattiin 320 harjoittelijaa.

Työmaiden työturvallisuudessa tapaturmatason vähentämistavoitteet otettiin osaksi johdon tulostavoitteita ja työmaiden turvallisuustaso saatiin paranemaan.

Työyhteisöä kehitettiin systemaattisesti henkilöstötutkimuksen palautteen pohjalta ja työterveyshuollossa painotettiin työkykyä ylläpitävää toimintaa mm. järjestämällä varhaiskuntoutuskursseja. NCC:lle laadittiin työhyvinvointimalli, jonka osana käynnistettiin työhyvinvoinnin kehityshanke, jossa painopisteenä uusi laajennettu kehityskeskustelukäytäntö.

Vuoden 2004 aikana aloitettiin toimihenkilöiden uuden palkkausjärjestelmän tehtäväkohtaiset koeluokitukset. Palkkausjärjestelmä otetaan käyttöön 2005.

### **Kehitystoiminta**

Kehitystoiminnassa keskityttiin tuotteiden ja palveluiden, markkinoinnin sekä tuotantoprosessien kehittämiseen.

NCC TähtiKodin kehitystyön painopiste oli asiakastarpeissa sekä palvelun laadussa. Asiakassegmentointia tarkennettiin ja luotiin työvälineitä segmentoinnin hyödyntämiseen projektitasolla. TähtiKodin palvelukonsepti kuvattiin ja teknisiä toteutusratkaisuja päivitettiin.

Elinkaarimallin, korjausrakentamisen tuotteistuksen ja ylläpidon palvelukonseptien kehitystyötä jatkettiin.

Projektinhallintaa kehitettiin ajanhallinnan, taloudenhallinnan ja logistiikan alueella. Menettelyjen ja työvälineiden kehittämisen ohella panostettiin niiden käyttöönottoon. NCC:n toimintajärjestelmä muutettiin liiketoimintaprosessilähtöiseksi ja sen käyttämiseksi kehitettiin sähköinen työmaatoimisto Projectia.

NCC:n kustannuslaskentavälinettä kehitettiin tavoitteena parantaa elinkaarilaskentaa sekä vastaamaan pohjoismaisia tarpeita.

Hankinnan kehitystyö jatkui aktiivisena konsernin koon edelleen parempaa hyödyntämistä ajatellen. Panostettiin yhteistyöhön avaintoimittajien kanssa sekä konsernitason ja kotimaisen tason sopimusten solmimiseen. Uusien hankintalähteiden ja uudenlaisten käytäntöjen etsiminen oli aktiivista.

Rakentamisen tiedonhallintaa on kehitetty tuotemallinnuspilottihankkeissa ja Tekes-tutkimushankkeessa.

Tutkimus- ja kehityksenotot on kirjattu kuluiksi vuosittain.

### **Tilaukanta**

NCC Rakennus -konsernin tulouttamaton tilaukanta oli lähes koko vuoden edellisvuoden tasolla. Syyskaudella kuitenkin kirjattiin uusia töitä saaduksi vähemmän kuin edellisenä vuonna ja vuoden lopun tilaukanta, 374 milj.euroa, oli 48 milj.euroa alle edellisen vuoden vastaavan ajankohdan. Tilaukannan lasku oli tosin odotusten mukainen ja johtui mm. suuren Leppävaaran liikekeskusurakan valmistusasteen kasvusta. Ulkomaisten projektien osuus tilaukannasta putosi n. 3 prosenttiin (8 %) Tämä johtui Tallinnan kauppakeskuksen valmistumisesta ja osittain siitä, että kaikkia uusia gryndihankkeita ei vielä ole kirjattu tilaukantaan. Kotimaan tilaukannasta 56 % on pääkaupunkiseudulla, joista suurimpana on edelleen Leppävaaran liikekeskuksen kakkosvaiheen urakka. Muita suuria urakoita tilaukannassa ovat mm. Tampereen yliopiston kirjasto Tampereella, Myöhempien Aikojen Pyhien Jeesuksen Kristuksen Temppele Espoossa sekä Nokian Renkaat Oyj:n logistiikkakeskus Nokiolla.

### **Näkymät vuodelle 2005**

Kansainvälisen ja kotimaisen talouskehityksen näkymät ovat jossain määrin selkeämmät kuin vuosi sitten ja usko Suomen talouden n. 3 %:n kasvuun vuodelle 2005 on vahvistunut.

Teollisuuden ja kuluttajien luottamus Suomen sekä omaan talouteen on pysynyt korkealla tasolla ja on selvästi korkeampi kuin euroalueella yleensä. Euron vahvistuminen dollariin nähden ja korkea öljyn hinta hidastaa Euroopan talouskasvua mutta toisaalta pitää korkoja matalana. Odotukset sille, että korot pysyvät matalalla lisää selvästi asuntojen kysyntää ja kotimaista kulutusta.

Toimitilojen vajaakäyttöasteet ovat edelleen monilla paikkakunnilla suurempia kuin normaalisti. Tämä hillitsee toimistotilojen rakentamisen aloituksia mutta toisaalta kysyntää lisää vanhojen toimistotilojen ajanmukaistamisen tarve sekä yritysten halu ottaa käyttöön modernimpaa toimistotilaa.

Julkista rakentamista ylläpitää ihmisten muuttoliike ja kuntien ja kaupunkien velvoitteet ylläpitää koulutointa ja sosiaalipalveluja. Tulemme tarjoamaan yhteistyökumppaneidemme kautta vaihtoehtoisia rahoituspaketteja ja pitkäaikaisia sopimuksia, joissa voidaan myös ottaa vastuu rakennuksen valmistumisen jälkeisestä ylläpidosta.

Asuntokysyntää ylläpitää muuttoliike, väestönkasvu, matala korkokanta ja elintason kasvu. Asuntojen hinnat ovat nousseet viime vuosina nopeammin kuin rakennuskustannukset keskimäärin. Tosin tonttien hinnat ovat nousseet vieläkin nopeammin. Nyt näyttää siltä, että hintojen nousuvauhti hidastuu. Kysyntätekijät tulevat säilymään samana kuin viime vuosina, joten asuntokaupan odotetaan pysyvän edellisten vuosien tasolla. Omaperusteista tuotantoa tullaan käynnistämään kohdekohtaisesti sitä mukaan kun kysyntää riittää ja edellytykset kannattavaan rakentamiseen ovat olemassa.

Kaikkissa Baltian maissa ollaan käynnistämässä omaperusteista asuntorakentamista ja sen osuus lähialueiden kokonaisvolyymista tulee olemaan merkittävä.

# TULOSLASKELMAT

		(1000 €)			
	Viite	KONSERNI 1.1.-31.12.2004	1.1.-31.12.2003	EMOYHTIÖ 1.1.-31.12.2004	1.1.-31.12.2003
<b>Liikevaihto</b>	1.1.	728.268	685.772	674.052	651.657
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen lisäys (+)/ vähennys (-)		1.174	3.252	1.662	3.517
Valmistus omaan käyttöön			-37		-37
Liiketoiminnan muut tuotot	1.2.	1.468	2.184	1.575	2.371
Materiaalit ja palvelut	1.3.	555.949	538.314	518.950	516.049
Henkilöstökulut	1.4.	90.768	80.569	80.595	72.187
Poistot ja arvonalentumiset	1.5.	2.991	2.690	1.947	2.038
Liiketoiminnan muut kulut	1.6.	51.331	47.455	47.614	44.777
<b>Liikevoitto</b>		29.871	22.143	28.183	22.457
Rahoitustuotot ja -kulut	1.7.	-2.880	-3.573	-2.638	-2.909
<b>Voitto ennen satunnaisia eriä</b>		26.991	18.570	25.545	19.548
Satunnaiset erät	1.8.	-2.440	-5.427	-5.540	-6.592
<b>Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja</b>		24.551	13.143	20.005	12.956
Tilinpäätössiirrot	1.9.			370	628
Välittömät verot	1.10.	-6.919	-3.878	-6.065	-4.688
<b>Tilikauden tulos</b>		17.632	9.265	14.310	8.896

# TASEET

		(1000 €)			
	Viite	KONSERNI 1.1.-31.12.2004	1.1.-31.12.2003	EMOYHTIÖ 1.1.-31.12.2004	1.1.-31.12.2003
<b>Pysyvät vastaavat</b>	2.1.				
Aineettomat hyödykkeet	2.1.1.	1.466	2.464	1.223	1.886
Konserniliikearvo	2.1.1.		397		
Aineelliset hyödykkeet	2.1.2.	3.772	3.442	3.272	2.942
Sijoitukset	2.1.3.	1.154	1.337	4.723	4.855
		6.392	7.640	9.218	9.683
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>	2.2.				
Vaihto-omaisuus	2.2.1.	194.841	179.545	185.752	175.107
Laskennallinen verosaaminen	2.6.1.	2.679	2.798		
Lyhytaikaiset saamiset	2.2.3.	52.756	84.330	49.808	75.506
Rahat ja pankkisaamiset		18.047	21.070	14.800	18.002
		268.323	287.743	250.360	268.615
Vastaavaa		274.715	295.383	259.578	278.298
<b>VASTATTAVAA</b>					
<b>Oma pääoma</b>	2.3.				
Osakepääoma		5.365	5.365	5.365	5.365
Ylikurssirahasto		36.412	36.412	36.412	36.412
Kertyneet voittovarot		12.117	2.852	10.624	1.728
Tilikauden voitto		17.632	9.265	14.310	8.896
		71.526	53.894	66.711	52.401
<b>Vähemmistöosuus</b>		3	2		
<b>Tilinpäätössiirtojen kertymä</b>	2.4.			1.161	1.531
<b>Pakolliset varaukset</b>	2.5.	6.071	5.710	5.774	5.685
<b>Vieras pääoma</b>	2.6.				
Laskennallinen verovelka	2.6.1.	302	444		
Pitkäaikainen vieras pääoma	2.6.2.	5.600	27.028	5.600	27.028
Lyhytaikainen vieras pääoma	2.6.3.	191.213	208.305	180.332	191.653
		197.115	235.777	185.932	218.681
Vastattavaa		274.715	295.383	259.578	278.298

# RAHOITUSLASKELMAT

	(1000 €)			
	KONSERNI 1.1.-31.12.2004	1.1.-31.12.2003	EMOYHTIÖ 1.1.-31.12.2004	1.1.-31.12.2003
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>				
Voitto ennen satunnaisia eriä	26.991	18.570	25.545	19.548
Oikaisut:				
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutusvoitot ja -tappiot	-50	-137	-60	-137
Suunnitelman mukaiset poistot	2.991	2.690	1.947	2.038
Maksamattomat rahoitustuotot ja -kulut	251	1.133	185	1.118
Luovutettujen ja osatuloutettujen projektien laskuttamattomien osuuksien ja jälkityövarausten lisäys (+)/ vähennys (-)	4.048	12	264	1.109
Pakollisten varausten lisäys (+)/ vähennys (-)	360	-2.786	89	-2.247
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	34.591	19.482	27.970	21.429
<b>Käyttöpääoman muutos:</b>				
Myyntisaamisten lisäys (-)/ vähennys (+)	31.033	574	27.273	6.077
Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiltä olevien lainasaamisten lisäys (-)/ vähennys (+)	-1.941	3.834	-3.372	3.990
Muiden korottomien liikesaamisten lisäys (-)/ vähennys (+)	-2.960	-207	-2.553	2.486
Vaihto-omaisuuden lisäys(-)/ vähennys(+)	-15.296	-38.543	-10.645	-38.135
Ostovelkojen lisäys (+)/ vähennys (-)	2.483	3.012	4.582	534
Rakennusrahastovelkojen lisäys (+)/ vähennys (-)	-34.856	21.402	-34.737	21.284
Saatujen ennakkomaksujen lisäys (+)/ vähennys (-)	10.724	13.069	13.599	9.167
Muiden korottomien velkojen lisäys (+)/ vähennys (-)	12.177	-3.500	5.801	-4.803
Käyttöpääoman muutos	1.364	-359	-52	600
Liiketoiminnan rahavirta ennen veroja	35.955	19.123	27.918	22.029
Maksetut välittömät verot	-9.764	-3.881	-4.037	-3.866
<b>Liiketoiminnan rahavirta (A)</b>	26.191	15.242	23.881	18.163
<b>Investointien rahavirta:</b>				
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-2.372	-2.208	-1.942	-1.935
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	679	1.345	520	1.293
Vähemmistöosuuden lisäys (+)/ vähennys (-)	1	0		
<b>Investointien rahavirta (B)</b>	-1.692	-863	-1.422	-642
<b>Rahoituksen rahavirta:</b>				
Korollisten lainasaamisten lisäys (-)/ vähennys (+)			2.960	-3.161
Osingonjako		-27.936		-27.936
Uusmerkintä		8.000		8.000
Korollisen vieraan pääoman lisäys (+)/ vähennys (-)	-22.095	18.743	-22.028	18.675
Maksettu konserniavustus	-5.427	-4.810	-6.593	-5.361
<b>Rahoituksen rahavirta (C)</b>	-27.522	-6.003	-25.661	-9.783
<b>Rahavarojen (A+B+C) lisäys(+)/vähennys(-)</b>	-3.023	8.376	-3.202	7.738
<b>Rahavarat tilikauden alussa</b>	21.070	12.694	18.002	10.264
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	18.047	21.070	14.800	18.002

# 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 eränä taseessa. Tuloslaskelman vähemmistöosuutta ei ole olennaisuuden periaatteen mukaan esitetty erikseen omana eränä.

### 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 omistuosuuden mukainen osuus osakkuusyhtiöiden tilikauden tuloksesta on esitetty liiketoiminnan muissa kuluissa.

## LIKEVAIHTO 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, lasutyöurakat, tavoitehinta-urakat, KVR- ja muut urakat sekä kaikki omalla myyntiriskillä toteutettavat projektit, joissa urakkasopimus tehdään oman asunto- tai kiinteistöyhtiön kanssa.

Valmistusasteen mukainen tulouttaminen aloitetaan sinä kuukautena kun rakennustyö alkaa tai ensimmäinen myyntilasku on kirjattu, ja päätetään sinä kuukautena kun työ luovutetaan. Yli 100 miljoonan kruunun (n. 10.8 milj. euron) urakoiden kate tuloutetaan konsernitasolla valmistusasteen perusteella katteeksi vasta kun valmistusaste on yli 50 prosenttia.

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 osakekauppakirjojen perusteella. Valmistusasteen mukaisen tuloutuksen jälkeen keskenäisiin töihin jäänyt arvo muodostuu kehitys- ja suunnitteluvaiheissa olevien kohteiden muuttuvista hankintamenoista.

## VALUUTTAMÄÄRÄISET ERÄT

Valuuttamääräiset saamiset ja velat on muutettu euroiksi EKP:n julkaiseman tilinpäätöspäivän keskipäivän. 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-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 käyttöomaisuusaineiden 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 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 käytäen tilinpäätöshetkellä vahvistettua seuraavien vuosien verokantaa. Taseeseen sisältyy laskennallinen verovelka kokonaisuudessaan ja laskennallinen verosaaminen arvioidun todennäköisen saamisen suuruusena.

Laskennalliset verovelat ja -saamiset on käsitelty ainoastaan konsernitilinpäätöksessä.



# TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

	(1000 €)			
	KONSERNI 1.1.-31.12.2004	1.1.-31.12.2003	EMOYHTIÖ 1.1.-31.12.2004	1.1.-31.12.2003
<b>1.1. LIIKEVAIHTO</b>				
<b>Liikevaihto liiketoiminta-alueittain</b>				
Kotimaan talonrakentaminen	674.052	651.657	674.052	651.657
Kansainvälinen toiminta	47.924	34.331		
Rakennussuunnittelu	7.096	7.815		
Muu toiminta	67	284		
./ konsernin sisäinen	-871	-8.315		
Liikevaihto yhteensä	728.268	685.772	674.052	651.657
<b>Liikevaihtoon sisältyy oman tuotannon osakemyyntiä</b>				
Kotimaan talonrakentaminen	134.520	130.810	134.520	130.810
Kansainvälinen toiminta	1.847			
Yhteensä	136.367	130.810	134.520	130.810
<b>Liikevaihtoon sisältyy tontti- ja tonttiosakemyynnejä sekä tuotantoonottoja</b>				
Kotimaan talonrakentaminen	25.416	32.189	25.591	32.189
Kansainvälinen toiminta	9.321			
Yhteensä	34.737	32.189	25.591	32.189
<b>Liikevaihto markkina-alueittain</b>				
Kotimaa	681.215	659.756	674.052	651.657
Venäjä	11.665	5.594		
Eesti	22.160	24.455		
Liettua	-182	66		
Latvia	14.281	4.215		
./ konsernin sisäinen	-871	-8.314		
Liikevaihto yhteensä	728.268	685.772	674.052	651.657
<b>Tilinpäätöshetkellä luovuttamattomien projektien osuus liikevaihdosta</b>				
	268.316	236.065	246.807	211.165
<b>1.2. Liiketoiminnan muut tuotot</b>				
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	151	794	142	307
Palvelutuotot	1.399	2.064	1.399	2.064
Muut	109	53	34	
./ konsernin sisäinen	-191	-727		
Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä	1.468	2.184	1.575	2.371
<b>1.3. Materiaalit ja palvelut</b>				
Aineet, tarvikkeet ja tavarat:				
Ostot tilikauden aikana	90.761	89.681	87.938	86.950
Tontti- ja osakekintahankinnat ja merkinnät	179.519	198.037	170.427	198.028
Varastojen muutos (lis./väh.+)	-14.122	-35.291	-8.983	-34.618
	256.158	252.427	249.382	250.360
Ulkopuoliset palvelut	299.791	285.887	269.568	265.689
Materiaalit ja palvelut yhteensä	555.949	538.314	518.950	516.049

# TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

	(1000 €)			
	KONSERNI 1.1.-31.12.2004	1.1.-31.12.2003	EMOYHTIÖ 1.1.-31.12.2004	1.1.-31.12.2003
<b>1.4. Henkilöstökulut ja henkilökunnan lukumäärä</b>				
Henkilöstökulut:				
Palkat ja palkkiot	71.974	65.012	63.831	58.282
Eläkekulut	11.665	11.656	10.548	10.624
Muut henkilösivukulut	7.129	3.901	6.216	3.281
<b>Yhteensä</b>	<b>90.768</b>	<b>80.569</b>	<b>80.595</b>	<b>72.187</b>
Johdon palkat ja palkkiot:				
Toimitusjohtajat	932	691	487	442
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	1.094	934	838	800
- työntekijöitä	1.227	1.211	1.147	1.122
<b>Yhteensä</b>	<b>2.321</b>	<b>2.145</b>	<b>1.985</b>	<b>1.922</b>
Henkilöstön lukumäärä tilikauden lopussa:				
- toimihenkilöitä	1.096	1.028	838	797
- työntekijöitä	1.231	1.259	1.154	1.160
<b>Yhteensä</b>	<b>2.327</b>	<b>2.287</b>	<b>1.992</b>	<b>1.957</b>
<b>1.5. Poistot ja arvonalentumiset</b>				
Aineettomat oikeudet	282	268	202	186
Liikearvo	922	793	644	645
Konserniliikearvo	396	137		
Muut pitkävaikutteiset menot	1	5	1	5
Rakennukset ja rakennelmat	1	1	1	1
Koneet ja kalusto	1.390	1.486	1.099	1.201
<b>Yhteensä</b>	<b>2.992</b>	<b>2.690</b>	<b>1.947</b>	<b>2.038</b>
Konsernireservin vähennys	-1			
<b>Yhteensä</b>	<b>2.991</b>	<b>2.690</b>	<b>1.947</b>	<b>2.038</b>
<b>1.6. Liiketoiminnan muut kulut</b>				
Vuokrat	16.233	16.690	15.394	15.931
Vapaaehtoiset henkilöstökulut	2.383	1.944	2.128	1.810
Ulkopuoliset hallintopalvelut	2.020	1.856	2.049	1.828
Muut konttori- ja hallintokulut	6.701	7.327	5.646	6.240
Muut rakentamiskulut	22.206	18.442	20.926	17.780
Muut liiketoiminnan kulut	1.788	1.196	1.471	1.188
<b>Liiketoiminnan muut kulut yht.</b>	<b>51.331</b>	<b>47.455</b>	<b>47.614</b>	<b>44.777</b>

	(1000 €)			
	KONSERNI 1.1.-31.12.2004	1.1.-31.12.2003	EMOYHTIÖ 1.1.-31.12.2004	1.1.-31.12.2003
<b>1.7. Rahoitustuotot ja -kulut</b>				
Osinkotuotot				
Saman konsernin yrityksiltä				25
Muilta	7	5	7	5
	7	5	7	30
<b>Tuotot pysyvien vastaavien sijoituksista yhteensä</b>	7	5	7	30
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Saman konsernin yrityksiltä	125	174	525	852
Muilta	215	97	149	26
	340	271	674	878
<b>Korkotuotot pysyvien vastaavien sijoituksista ja muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä</b>	347	276	681	908
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Saman konsernin yrityksiltä	2.549	3.289	2.763	3.607
Muilta	577	240	556	209
	3.126	3.529	3.319	3.816
Kurssivoitot				
Laskennalliset kurssivoitot	9	4		
Realisoituneet kurssivoitot	8	159		
	17	163	0	0
Kurssitappiot				
Laskennalliset kurssitappiot	118	482		
Realisoituneet kurssitappiot		1		1
	118	483	0	1
Kurssierot netto	-101	-320	0	-1
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>-2.880</b>	<b>-3.573</b>	<b>-2.638</b>	<b>-2.909</b>
<b>1.8. Satunnaiset erät</b>				
Saatu konserniavustus				63
Annettu konserniavustus	2.440	5.427	5.540	6.655
Satunnaiset erät yhteensä	2.440	5.427	5.540	6.592
<b>1.9. Tilinpäätössiirrot</b>				
Suunnitelman mukaisten ja verotuksessa tehtyjen poistojen erotus			-370	-628
			-370	-628
<b>1.10. Välittömät verot</b>				
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta				
- tilikaudelta	6.892	4.688	6.065	4.688
- aikaisemmilta tilikausilta	50	15		
Laskennallisen verovelan muutos	-23	-825		
<b>Välittömät verot yhteensä</b>	<b>6.919</b>	<b>3.878</b>	<b>6.065</b>	<b>4.688</b>

# TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

## 2.1. PYSYVÄT VASTAAVAT/ KONSERNI

### 2.1.1. Aineettomat hyödykkeet

	Aineettomat oikeudet	Liikearvo	Muut pitkävaikutteiset menot	Yhteensä	Konserni-liikearvo
Hankintameno 1.1.	2.797	8.017	415	11.229	1.342
Lisäykset 1.1.-31.12.	195	66	12	273	
Vähennykset 1.1.-31.12.	-24	-388	-407	-819	-579
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>2.968</b>	<b>7.695</b>	<b>20</b>	<b>10.683</b>	<b>763</b>
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	1.986	6.366	413	8.765	946
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	-24	-322	-407	-753	-579
Tilikauden poisto	282	922	1	1.205	396
<b>Kertyneet poistot 31.12.</b>	<b>2.244</b>	<b>6.966</b>	<b>7</b>	<b>9.217</b>	<b>763</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>724</b>	<b>729</b>	<b>13</b>	<b>1.466</b>	<b>0</b>

### 2.1.2. Aineelliset hyödykkeet

	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	9	12.935	96	13.040
Lisäykset 1.1.-31.12.		2.095		2.095
Vähennykset 1.1.-31.12.		-1.909		-1.909
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>9</b>	<b>13.121</b>	<b>96</b>	<b>13.226</b>
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	4	9.594		9.598
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot		-1.535		-1.535
Tilikauden poisto	1	1.390		1.391
<b>Kertyneet poistot 31.12.</b>	<b>5</b>	<b>9.449</b>	<b>0</b>	<b>9.454</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>4</b>	<b>3.672</b>	<b>96</b>	<b>3.772</b>

### Konsernireservi

Hankintameno 1.1.	53
Lisäykset/vähennykset	-53
Hankintameno 31.12.	0
Kertyneet tuloutukset	0
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>0</b>

## 2.1. PYSYVÄT VASTAAVAT/ EMOYHTIÖ

### 2.1.1. Aineettomat hyödykkeet

	Aineettomat oikeudet	Liikearvo	Muut pitkävaikutteiset menot	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	1.436	6.980	31	8.447
Lisäykset 1.1.-31.12.	173		12	185
Vähennykset 1.1.-31.12.			-23	-23
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>1.609</b>	<b>6.980</b>	<b>20</b>	<b>8.609</b>
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	841	5.691	29	6.561
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot			-22	-22
Tilikauden poisto	202	644	1	847
<b>Kertyneet poistot 31.12.</b>	<b>1.043</b>	<b>6.335</b>	<b>8</b>	<b>7.386</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>566</b>	<b>645</b>	<b>12</b>	<b>1.223</b>

## 2.1.2. Aineelliset hyödykkeet

	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	9	8.626	95	8.730
Lisäykset 1.1.-31.12.		1.752		1.752
Vähennykset 1.1.-31.12.		-1.457		-1.457
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>9</b>	<b>8.921</b>	<b>95</b>	<b>9.025</b>
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	4	5.784		5.788
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot		-1.135		-1.135
Tilikauden poisto	1	1.099		1.100
<b>Kertyneet poistot 31.12.</b>	<b>5</b>	<b>5.748</b>	<b>0</b>	<b>5.753</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>4</b>	<b>3.173</b>	<b>95</b>	<b>3.272</b>

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.-31.12.2004	1.1.-31.12.2003	EMOYHTIÖ 1.1.-31.12.2004	1.1.-31.12.2003
<b>2.1.3. Sijoitukset</b>				
<b>Osakkeet saman konsernin yrityksissä</b>				
Hankintameno 1.1.			3.595	2.895
Lisäykset 1.1.-31.12.				700
<b>Hankintameno 31.12.</b>			<b>3.595</b>	<b>3.595</b>
<b>Osakkeet osakkuusyhteisöissä</b>				
Hankintameno 1.1.	98	371	21	671
Lisäykset 1.1.-31.12.		379		
Vähennykset 1.1.-31.12.	-51	-652		-650
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>47</b>	<b>98</b>	<b>21</b>	<b>21</b>
<b>Osakkeet ja osuudet muissa yhtiöissä</b>				
Hankintameno 1.1.	1.239	990	1.239	990
Lisäykset 1.1.-31.12.	5	261	5	261
Vähennykset 1.1.-31.12.	-137	-12	-137	-12
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>1.107</b>	<b>1.239</b>	<b>1.107</b>	<b>1.239</b>
<b>Sijoitukset yhteensä</b>	<b>1.154</b>	<b>1.337</b>	<b>4.723</b>	<b>4.855</b>

# TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

Emoyhtiön omistamat tytäryhtiöosakkeet	Kpl	Osuus-%	Valuutta	Nimellisarvo	Kirjanpito- arvo
NCC International Oy, Helsinki <sup>1)</sup>	7.965	99,56 %	€	167	2.564
Optiplan Oy, Turku	100	100 %	€	168	307
SIA NCC Konstruktija, 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
Vuorenvarma Ky, Vantaa		100 %	€		4
Tytäryhtiöosakkeet yhteensä					3.595
<b>Emoyhtiön omistamat osakkuusyhtiöosakkeet</b>					
Arandur Oy	210	33,33 %	€	21	21
					21
<b>Tytäryhtiöiden omistamat tytäryhtiöosakkeet</b>					
NCC International Oy, Helsinki <sup>1)</sup>	35	0,44 %	€	1	5
Insinööri-toimisto Arena Oy, Helsinki	60	100 %	€	8	123
ZAO NCC, Moskova, Venäjä	100	100 %	RUB	10	1
ZAO NCC North-West, Venäjä	100	100 %	RUB	16	1
NCC Investment SIA, Latvia	37.600	100 %	LVL	752	2.642
UAB NCC Pletra, Liettua	100	100 %	LTL	10	179
UAB NCC Statyba, Liettua	150	100 %	LTL	15	457
UAB Optiplanas, Liettua	400	100 %	LTL	160	18
KP-Kaupunkiprojektien Kehitys Oy, Helsinki	10	66,66 %	€	5	3
<b>Konsernin omistamat muut osakkeet ja osuudet</b>					
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	8		€		40
Golf Talma Oy	1		€		11
Willimiehen Golf Oy	2		€		15
Oustroi Oy	17		€		10
Tampereen Teknoliakeskus Oy	14		€		33
Jyväskylän Teknoliakeskus Oy	6		€		25
Teknoliakeskus Kareltek Oy	4.000		€		12
Keskin.Eläkevakuutusyhtiö Etera			€		7
Elisa Oyj	39.412		€		144
Tikka Communications Oy	17		€		7
Loviisan Puhelinosuuskunta	4		€		2
Kymen Puhelin Oy	9		€		3
Puhelinosuuskunta KPY	13		€		6
PHP Holding Oy	17		€		8
Oulun Puhelin Oyj	28		€		9
Etelä-Satakunnan Puhelin Oy	1		€		
Forssan Seudun Puhelin Oy	10		€		4
HPO-yhtymä Oyj	4		€		1
Salon Seudun Puhelin Oy	6		€		3
Riihimäen Puhelin Oy	1		€		
Lännen Puhelin Oy	3		€		1
Yomi Oyj	2.140		€		1
Suomen Talotekniikan Kehityskeskus Oy	1		€		
Muut osakkeet ja osuudet yhteensä					1.107

<sup>1)</sup> Konsernin omistusosuus yhteensä 100%.

	(1000 €)			
	KONSERNI 1.1.-31.12.2004	1.1.-31.12.2003	EMOYHTIÖ 1.1.-31.12.2004	1.1.-31.12.2003
<b>2.2. VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>				
<b>2.2.1. Vaihto-omaisuus</b>				
Aloittamattomat työt	9.742	8.568	9.182	7.520
Tonttiyhtiöt ja maa-alueet	86.418	81.312	77.889	79.738
Rakenteilla olevien yhtiöiden osakkeet	91.479	83.763	91.479	83.763
Valmiiden yhtiöiden osakkeet	7.202	4.086	7.202	4.086
Muu vaihto-omaisuus	1.816			
Vaihto-omaisuus yhteensä	194.841	179.545	185.752	175.107
<b>Valmistusasteen mukainen tuloutus vaikuttaa tase-eriin seuraavasti:</b>				
Vastaavaa				
Keskeneräiset työt	279.854	230.505	248.760	201.983
./ Valmistusasteen mukainen menoutus	-270.112	-221.937	-239.578	-194.463
Keskeneräiset työt	9.742	8.568	9.182	7.520
Vastattavaa				
Saadut ennakkomaksut	358.893	289.931	320.742	249.925
./ Valmistusasteen mukainen tuloutus	-311.088	-252.850	-277.301	-220.083
Saadut ennakkomaksut	47.805	37.081	43.441	29.842
<b>Saamiset ja velat asunto- ja kiinteistöyhtiöille</b>				
Lyhytaikaiset				
Myyntisaamiset	19.272	9.381	19.272	7.466
Lainasaamiset	20.523	18.582	20.523	17.151
	39.795	27.963	39.795	24.617
Rakennusrahastovelat	32.042	66.898	32.042	66.779
<b>2.2.3. Lyhytaikaiset saamiset</b>				
Myyntisaamiset	14.225	45.494	10.557	37.679
Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä				
Myyntisaamiset	3.297	3.061	2.607	2.759
Lainasaamiset		6.350	9.310	
Siirtosaamiset		66	359	
	3.297	3.061	9.023	12.428
Lainasaamiset	22.416	19.385	21.295	17.933
Siirtosaamiset	12.818	16.390	8.933	7.466
	35.234	35.775	30.228	25.399
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	52.756	84.330	49.808	75.506
<b>Siirtosaamisiin sisältyvät olennaiset erät</b>				
Arvonlisäverot	1.457	5.271	1.024	940
Luovutettujen ja osatuloutettujen projektien laskuttamaton osuus	2.829	8.271	2.594	4.050
Muut siirtosaamiset	8.532	2.848	5.381	2.835
Siirtosaamiset yhteensä	12.818	16.390	8.999	7.825

# TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

	(1000 €)			
	KONSERNI 1.1.-31.12.2004	1.1.-31.12.2003	EMOYHTIÖ 1.1.-31.12.2004	1.1.-31.12.2003
<b>2.3. Oma pääoma</b>				
Osakepääoma				
Osakepääoma 1.1.	5.365	4.365	5.365	4.365
Uusmerkintä		1.000		1.000
<b>Osakepääoma 31.12.</b>	<b>5.365</b>	<b>5.365</b>	<b>5.365</b>	<b>5.365</b>
Ylikurssirahasto				
Ylikurssirahasto 1.1.	36.412	29.412	36.412	29.412
Uusmerkinnän ylikurssi		7.000		7.000
<b>Ylikurssirahasto 31.12.</b>	<b>36.412</b>	<b>36.412</b>	<b>36.412</b>	<b>36.412</b>
Kertyneet voittovarot				
Kertyneet voittovarot 1.1.	12.117	30.788	10.624	29.664
Osingonjako		-27.936		-27.936
<b>Kertyneet voittovarot 31.12.</b>	<b>12.117</b>	<b>2.852</b>	<b>10.624</b>	<b>1.728</b>
<b>Tilikauden tulos</b>	<b>17.632</b>	<b>9.265</b>	<b>14.310</b>	<b>8.896</b>
<b>Oma pääoma yhteensä 31.12.</b>	<b>71.526</b>	<b>53.894</b>	<b>66.711</b>	<b>52.401</b>
Voitonjakokelpoinen oma pääoma				
Kertyneet voittovarot	12.117	2.852	10.624	1.728
Tilikauden voitto	17.632	9.265	14.310	8.896
Kertyneestä poistoerosta omaan pääomaan merkitty osuus		-859	-1.087	
<b>Yhteensä</b>	<b>28.890</b>	<b>11.030</b>	<b>24.934</b>	<b>10.624</b>
<b>2.4. Tilinpäätössiirtojen kertymä</b>				
Kertyneet poistoerot				
Kertynyt poistoero yhteensä				
Poistoero 1.1.			1.531	2.159
Lisäys/ vähennys			-370	-628
<b>Poistoero 31.12.</b>			<b>1.161</b>	<b>1.531</b>
Tilinpäätössiirtojen kertymän jako verovelkaan ja omaan pääomaan				
Poistoero erillisyhtiöiden tilinpäätöksissä	1.161	1.531		
Laskennallinen verovelka	-302	-444		
Oman pääoman osuus	859	1.087		
<b>2.5. Pakolliset varaukset</b>				
Takuuvaraus	2.655	3.395	2.645	3.370
Urakatappiovaraus	81	5	15	5
Vuokravastuuvaraus	15	168	15	168
Muut pakolliset varaukset	3.320	2.142	3.099	2.142
<b>Yhteensä</b>	<b>6.071</b>	<b>5.710</b>	<b>5.774</b>	<b>5.685</b>
<b>2.6. VIERAS PÄÄOMA</b>				
<b>2.6.1. Laskennalliset verovelat ja -saamiset</b>				
Laskennalliset verosaamiset				
Jaksotuseroista	2.679	2.798		
	2.679	2.798		
Laskennalliset verovelat				
Tilinpäätössiirroista	302	444		
	302	444		



	(1000 €)			
	KONSERNI 1.1.-31.12.2004	1.1.-31.12.2003	EMOYHTIÖ 1.1.-31.12.2004	1.1.-31.12.2003
<b>2.6.2. Pitkäaikainen vieras pääoma</b>				
Eläkelainat	5.600	6.300	5.600	6.300
Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille				
Muut velat		20.728		20.728
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>5.600</b>	<b>27.028</b>	<b>5.600</b>	<b>27.028</b>
<b>2.6.3. Lyhytaikainen vieras pääoma</b>				
Lainat rahoituslaitoksilta		68		
Eläkelainat	700	700	700	700
Saadut ennakot	47.805	32.444	43.441	25.686
Ostovelat	24.050	21.955	22.095	17.676
Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille				
Saadut ennakot		4.637		4.155
Ostovelat	475	87	827	665
Muut velat	41.500	42.100	41.500	42.100
Siirtovelat	2.634	1.703	5.734	2.931
	44.609	48.527	48.061	49.851
Rakennusrahastovelat	32.042	66.898	32.042	66.779
Muut velat	6.814	10.158	5.998	6.123
Siirtovelat	35.193	27.555	27.995	24.838
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>191.213</b>	<b>208.305</b>	<b>180.332</b>	<b>191.653</b>
<b>Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät</b>				
Arvonlisä- ja tuloverot	4.953	2.116	3.908	2.024
Luovutettujen ja osatuloitetujen projektien jälkityövaraus	9.039	10.433	8.368	9.560
Henkilöstökulut	14.285	13.096	13.085	12.163
Konserniavustus	2.440	617	5.540	1.845
Muut siirtovelat	7.110	2.996	2.828	2.177
<b>Siirtovelat yhteensä</b>	<b>37.827</b>	<b>29.258</b>	<b>33.729</b>	<b>27.769</b>
<b>2.6.4. Korollinen vieras pääoma</b>				
Lyhytaikainen	42.200	42.867	42.200	42.800
Pitkäaikainen	5.600	27.028	5.600	27.028
<b>Yhteensä</b>	<b>47.800</b>	<b>69.895</b>	<b>47.800</b>	<b>69.828</b>
<b>2.7. VAIHTO-OMAISSUUSYHTIÖIDEN VELAT</b>				
Rakenteilla olevien asunto-osakeyhtiöiden konsernin ulkopuolisilta tahoilta olevat korolliset velat	35.658	12.648	35.658	12.648
<b>2.8. VASTUUSITOUMUKSET</b>				
Leasingvastuut				
Seuraavalla tilik. maksettavat	3.791	3.842	2.543	2.681
Toisesta kuudenteen tilik.maks.	11.542	12.093	8.933	9.501
Myöhemmin maksettavat	12.618	13.949	11.829	13.074
<b>Leasingvastuut</b>	<b>27.951</b>	<b>29.884</b>	<b>23.305</b>	<b>25.256</b>
Vastasitoumusvastuut				
Omista sitoumuksista	101.645	108.440	99.691	103.081
Tytäryhtiön sitoumuksista			1.954	5.359
	101.645	108.440	101.645	108.440

## HALLITUKSEN ESITYS VOITTOA/TAPPIOTA KOSKEVIKSI TOIMENPITEIKSI

Emoyhtiön jakokelpoinen oma pääoma on 24.933.667,14 euroa. Konsernin jakokelpoinen oma pääoma on 28.890.392,00 euroa, kun konsernin omasta pääomasta on vähennetty poistoerosta omaan pääomaan siirretty osuus.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan 3.004.400,00 euroa ja loput tilikauden voitosta siirretään kertyneisiin voittovaroihin.

Helsingissä 14. päivänä maaliskuuta 2005.

*Alf Göransson*  
puheenjohtaja

*Ulf Wallin*

*Ann-Sofie Danielsson*

*Timo U. Korhonen*  
toimitusjohtaja

## TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

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

Helsingissä 29. päivänä huhtikuuta 2005.

KPMG Oy Ab

*Juha Jokinen*  
KHT

## TILINTARKASTUSKERTOMUS

NCC Rakennus Oy:n osakkeenomistajille

Olemme tarkastaneet NCC Rakennus Oy:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilivuodelta 2004. 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 17.632.285,77 euroa konsernin osalta ja voittoa 14.309.822,95 euroa emoyhtiön osalta, on laadittu kirjanpitolaissa ja tilinpäätöksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Tilinpäätös antaa kirjanpitolaissa 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 voitonjakokelpoisten varojen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

Helsingissä 29. päivänä huhtikuuta 2005.

KPMG Oy Ab

**Juha Jokinen**  
KHT