

NCC RAKENNUS OY



TOIMINTAKERTOMUS

1.1.-31.12.2005

Liikevaihto ja tulos

NCC Rakennus -konsernin valmistusasteen perusteella laskettu liikevaihto vuonna 2005 oli 777,7 (726,6) miljoonaa euroa nousten edellisvuodesta 51,1 miljoonaa euroa. Liikevaihtolukuun sisältyy oman tuotannon osake- ja huoneistomyyntiä 151,9 (136,4) miljoonaa euroa ja tonttimyynnejä tontteina ja osakekantoina sekä tuotantoon ottoja 36,4 (35,9) miljoonaa euroa. Osakemyynnit on tuloutettu osakekaupakirjojen allekirjoitusajankohtien mukaan. Konsernin liikevaihdosta kansainvälisen toiminnan osuus oli 23,2 (47,9) miljoonaa euroa eli 3,0 (6,6) prosenttia.

Perustajaurakointikohteiden katteiden tulouttamisessa siirryttiin kokonaisvalmistusasteen mukaiseen tuloutukseen (myyntiaste kertaa valmistusaste) aiemman ns. alhaisemman asteen mukaisesta tuloutuksesta. Lisäksi 10-vuotisivastuut käsiteltiin pakollisina varauksina. Vertailuvuoden 2004 tiedot on muutettu uuden käytännön mukaisiksi.

Konsernin tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja oli 33,5 (22,3) miljoonaa euroa nousten edellisvuodesta 11,2 miljoonaa euroa. Konsernin liikevoitto oli 34,5 (25,2) miljoonaa euroa, joka on 4,4 (3,5) prosenttia liikevaihdosta. Sijoitetun pääoman tuotto oli 28,7 (21,7) prosenttia ja oman pääoman tuotto 36,2 (28,0) prosenttia.

Talonrakennustuotannon volyyymi kasvoi Suomessa noin 3 % ja uusia talonrakennustöitä aloitettiin edellisvuotta enemmän. NCC:n tuotanto kasvoi hieman markkinoiden kasvua nopeammin.

Asuntorakentaminen oli vahvaa ja kannattavaa. Asuntokysyntää ylläpitivät matalat korot, elintason kasvu, muutoliike ja väestön kasvu. Noin puolet NCC:n liikevaihdosta muodostuu asuntojen uudisrakentamisesta. Asuntoja myytiin ennätysmäärä kotimaassa.

Lähes kaikki kotimaan yksiköt tekivät hyvän tuloksen ja Baltiassa käynnistetty asuntotuotanto oli menestyksekkästä.

Taseasema

NCC Rakennus -konsernin taseen loppusumma oli tilikauden lopussa 340,6 (312,5) miljoonaa euroa ja sen oma pääoma oli 85,8 (66,3) miljoonaa euroa.

Taseen mukaiset korolliset velat olivat tilikauden päättyessä 42,1 (47,8) miljoonaa euroa. Nettorahoituskulut olivat 1,0 (2,9) miljoonaa euroa, joka on 0,13 (0,37) prosenttia liikevaihdosta. Rakenteilla olevien asunto-osakeyhtiöiden nostetut taloyhtiölainat kokonaisuudessaan olivat vuoden päättyessä 74,3 (66,2) miljoonaa euroa, josta myymättömiin osuus oli 41,3 (35,7) miljoonaa euroa. Lisäksi valmiiden asunto-osakeyhtiöiden lainaosuudet, jotka eivät sisälly taseeseen eivätkä sen liitetietoihin, olivat 12,3 miljoonaa euroa. Rahat ja pankkisaamiset olivat yhteensä 35,0 (18,1) miljoonaa euroa. Omavaraisuusaste nousi ja oli 29,5 (25,6) prosenttia.

Yhtiön maksuvalmius on ollut koko tilikauden ajan hyvä.

Investoinnit

Nettoinvestoinnit käyttöomaisuuteen olivat 1,3 (1,7) miljoonaa euroa. Tonttivarantoon sitoutunut pääoma pieneni 2,5 miljoonaa euroa ja oli vuoden lopussa 97,8 (100,3) miljoonaa euroa. Tilikauden päättymisen jälkeen yhtiö on hankkinut Eiran rantatontin 9,9 miljoonalla eurolla.

Konsernirakenne

Emoyhtiö

NCC Rakennus Oy on osa pohjoismaista NCC-rakennus-konsernia. Emoyhtiö on ruotsalainen NCC AB, joka on pohjoismaiden johtavia rakennus- ja kiinteistöalan yrityksiä. Markkina-alueemme on Suomen lisäksi Baltian maat ja Venäjä.

NCC Rakennus Oy:n sisaryhtiöitä Suomessa ovat NCC Property Development Oy ja NCC Roads Oy. NCC Rakennus Oy:n toimialoja ovat asunto- ja talonrakentaminen. NCC Property Development Oy:n palveluja ovat kiinteistökehitys ja rakennuttamispalvelut, asiakasyritysten hankinta sekä kiinnostavien tuottokehteiden tarjoaminen sijoittaja-asiakkaille. NCC Roads Oy keskittyy asfaltti- ja kiviainesliiketoimintaan.

Muutokset NCC Rakennuksen konsernirakenteessa

Tytär-yhtiö Optiplan Oy:n omistaman Insinööri-toimisto Arena Oy:n purkutoimenpiteet saatettiin päätökseen tilikauden aikana. Lisäksi purettiin ns. lepääviin yhtiöihin lukeutuva KP-Kaupunkiprojektien Kehitys Oy.

Liettualainen pieni suunnittelutoimisto UAB Optiplanas myytiin samoin kuin jo varsinaisen rakennustoimintansa lopettanut UAB NCC Satyba.

Latvialaiset NCC Konstrukcija SIA ja NCC Investment SIA fuusioitiin uudeksi NCC Konstrukcija SIA:ksi.

Venäjälle Pietariin perustettiin uusi yhtiö OOO NCC Real Estate. Varsinaista toimintaa yhtiöllä ei vielä ole.

Tulosyksiköt

NCC:n rakennustoiminnasta vastaavia tulosyksiköitä ovat talonrakentaminen ja asuntorakentaminen pääkaupunkiseudulla, Uusimaa ja Etelä-Häme, Lounais-Suomi, Sisä-Suomi, Itä-Suomi, Pohjois-Suomi, kansainvälinen toiminta ja rakennussuunnittelu. Tukitoimintoja ovat palveluyksiköt, liiketoiminnan kehittäminen, kiinteistö-hankinta ja toimitilakehitys. Kansainvälisistä toiminnoista vastaa tytäryhtiö NCC International Oy tytär- ja sisaryhtiöineen Baltian maissa ja Venäjällä. Arkkitehti-, rakenne- ja lvis-suunnittelusta vastaa Optiplan Oy.

Tuotanto

Rakentamisen tuotanto jakaantui prosentuaalisesti seuraavasti:

	2005	2004
Asuntojen uudisrakentaminen	51 %	53 %
Muu talojen rakentaminen	34 %	29 %
Korjausrakentaminen	11 %	12 %
Vientirakentaminen	4 %	6 %

Asuntotuotanto huoneistokappaleittain:

	2005	2004
Omaperusteinen asuntotuotanto		
Aloitettu:		
Kotimaa	1.496	1.229
Baltia	412	138
Yht.	1.908	1.367
Valmistunut:		
Kotimaa	1.447	889
Baltia	60	0
Yht.	1.507	889
Myyty:		
Kotimaa	1.356	1.057
Baltia	251	30
Yht.	1.607	1.087
Myymätön:		
Kotimaa	131	57
Baltia	0	0
Yht.	131	57
Muu asuntotuotanto		
Valmis:	1.237	1.686
Aloitettu:	813	1.324

Tilaukanta

NCC Rakennus -konsernin tulouttamaton tilaukanta vuoden lopussa oli 427 (374) miljoonaa euroa, vaikka merkittävä Leppävaaran kauppakeskus Sello päättyi ennen vuoden loppua. Uusia töitä, joista lähes puolet oli asunto-kohteita, kirjattiin tilaukantaan 658 miljoonaa euroa (532 milj.euroa). Kotimaan tilaukannasta 51 (56) prosenttia on pääkaupunkiseudulla. Suurimpia tilaukannassa olevia kohteita ovat mm. Lohjan Prisman kauppakeskus, Tampereen yliopiston kirjasto, Espoon Myöhempien Aikojen Pyhien Jeesuksen Kristuksen Temppeli sekä Nokian tilaama toimisto ja tuotekehitysrakennus ja Helsingin Lauttasaassa oleva asuntokohde As. Oy Serica.

Ulkomaisten projektien osuus tilaukannasta palasi edellisten vuosien tasolle 8 prosenttiin (3 prosenttia vuonna 2004). Tämä johtui omaperusteisen asuntorakentamisen kasvusta Tallinnassa, Riiasa ja Vilnassa.

Hallitus, yhtiön johto ja tilintarkastajat

Hallitus

1.1.2005 - 31.3.2005

Alf Göransson, puheenjohtaja

Ann-Sofie Danielsson

Ulf Wallin

Timo U. Korhonen

1.4.2005 - 31.12.2005

Alf Göransson, puheenjohtaja

Ann-Sofie Danielsson

Ulf Wallin

Eva Charlotte Zethraeus Lindstedt

Timo U. Korhonen

Hallituksen sihteerinä on toiminut Kari Korpela.

Yhtiöjohto

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

Tilintarkastajat

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

Hallituksen esitys voittoa/tappiota koskeviksi toimenpiteiksi

Emoyhtiön jakokelpoinen oma pääoma on 33.666.619,52 euroa. Konsernin jakokelpoinen oma pääoma on 43.346.782,95 euroa, kun konsernin omasta pääomasta on vähennetty poistoerosta omaan pääomaan siirretty osuus.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle että osinkoa jaetaan 6.008.800,00 euroa ja loput tilikauden voitosta siirretään kertyneisiin voittovaroihin.

Kehitystoiminta

Kehitystyö kohdistui tuotteisiin ja palveluihin, markkinointiin sekä tuotantoprosessiin.

NCC TähtiKodin kehitystyö kohdistui uusiin konsepteihin, nykyisten jatkokehittämiseen sekä asiakassegmentoinnin terävöittämiseen. Syksyllä lanseerattiin NCC:n pientalokonsepti IdeaKoti.

Korjausrakentamisen tarvelähtöinen toimintamalli KorjausEko tuotteistettiin ja hyödynnettiin uusissa hankkeissa. Kiinteistöjen teknisen ylläpidon palvelukonseptia kehitettiin. Toimistorakentamista kehitettiin painopistealueina kustannustehokkuus ja tuotteistus. Projektinhallintaa kehitettiin edelleen toimintajärjestelmän, ajanhallinnan, taloudenhallinnan ja logistiikan alueella.

Hankinnan kehitystyössä pyrittiin entistä parempaan konsernin suuruuden hyödyntämiseen, uudenlaisten toimittajaketjujen luontiin ja uusien hankintalähteiden löytämiseen. Uuden hankintajärjestelmän kehittäminen käynnistettiin.

Rakentamisen tiedonhallintaa kehitettiin edelleen. Käynnissä on useita tuotemallinnuksen pilottihankkeita ja Tekes-tutkimushanke. Lisäksi NCC osallistuu useisiin tiedonhallintaa sivuaviin alan yleisiin kehityshankkeisiin.

Tutkimus- ja kehityksenotot on kirjattu kuluiksi vuosittain.

Yhteiskuntavastuu

Henkilöstö

Emoyhtiö NCC Rakennus Oy:n palveluksessa oli tilikauden lopussa 2.090 (1.992) henkeä. Konsernin palveluksessa oli tilikauden lopussa 2.450 (2.327) henkeä. Keskimäärin NCC Rakennus Oy:n palveluksessa tilikauden aikana oli 2.041 (1.985) ja konsernin palveluksessa 2.384 (2.321) henkeä. Lisäksi 330 harjoittelijaa ja kesätyöntekijää pääsivät tutustumaan rakennusalaan sekä NCC:n tarjoamiin ammatillisiin mahdollisuuksiin.

Henkilöstön kehittämis- ja koulutustoiminta oli mitattavaa. Koulutustoiminnan runkona toimivat rakennusalan ammattitutkinnot sekä työntekijöille että toimihenkilöille. Erityisesti panostettiin tuotanto- ja liikkeenjohdon koulutukseen. Yhteensä 470 henkeä koulutettiin työsuhteasioihin ja aikapalkkajärjestelmään.

NCC:n työmailla työskenteleviltä vaaditaan työturvallisuuskortti, mikä varmistettiin kouluttamalla yrityksen johto ja koko tuotantohenkilöstö, yhteensä noin 1.400 henkeä, päivän kestäväällä työturvallisuuskorttikoulutuksella. TR-mittarilla tehty NCC:n Pohjoismainen talonrakennustyömaiden vertailu antoi runsaasti tietoa työturvallisuuden kehitystyötä

varten. Baltian alueen työturvallisuutta kohennettiin kouluttamalla TR-mittari paikallisesti toimivien tytäryhtiöiden viikkotarkastuskäytännöksi kaikille työmailla.

Vuoden 2005 aikana tehtiin toimihenkilöiden uuden palkkausjärjestelmän tehtäväkohtaiset vaativuusluokitukset sekä kehitettiin yrityksen strategiaan perustuva NCC:n osamirakenne. Palkkausjärjestelmä otettiin käyttöön 2005.

NCC tarjoaa henkilöstölleen kokonaisvaltaisen työterveysuollon. Yhteistyötä työterveysuollon ja työsuojelun kanssa on vahvistettu. Toimihenkilöitä on opastettu työterveysuollon mahdollisuuksista tukea henkilöstön terveyttä ja sairaspöissaolon jälkeistä työhönpaluun prosessia on pyritty kehittämään. Työmailla on tehty erilaisia tietoisuuksia ja varhaiskuntoutustoimintaa on jatkettu. Ennaltaehkäisevänä ja terveyttä tukevana toimintana yrityksessä on laaja-alainen vapaa-ajan liikuntaa tukeva toiminta.

Vuosittaisen henkilöstötutkimuksen tulosten perusteella on tehty yksiköissä kehitystoimenpiteitä. Pääpaino on ollut mm. kehityskeskusteluiden laadun parantamisella ja tiedonkulun tehostamisella erityisesti työmailla. Johtamisen ja esimiestyön ongelmakohtiin aiotaan paneutua koulutuksen keinoin, myös mentorointiohjelma käynnistettiin.

Ulkoisen sosiaalinen vastuu

NCC Rakennus kantaa sosiaalista vastuuta tukemalla arvokkain kokemiaan asioita. Tärkeä kohderyhmä ovat nuoret, erityisesti rakennusalan opiskelijat. Vuoden 2005 aikana tuettiin mm. tsunamin uhreja, maahanmuuttajanuorten luku- ja kirjoitustaito-kampanjaa sekä rakennusalan opilaitoksia ja opiskelijajärjestöjä. NCC on tukenut myös eri urheilulajeja, pääasiassa tuki on kohdistettu nuorten urheilutoimintaan. Suomen tullille lahjoitettiin NCC:n rahoituksella huumekekoira.

Taloudellinen vastuu

NCC:n toiminta perustuu eettisiin ohjeisiin (Code of Conduct), jotka on perehdytetty henkilöstölle. Vuonna 2005 aloitettiin sisäisten kontrollien (Corporate Governance) varmistaminen, jossa tarkastellaan myös yritysetiikan toteutumista NCC Rakennus Oy:n toiminnassa. NCC on toiminnut aktiivisesti kitkeäkseen rakennusallalla yleisen harmaan talouden omilta työmailtaan. Toimintatapana on selvittää yritysten omistussuhteet ja yhteiskunnallisten velvoitteiden täyttäminen ennen alihankintasopimusten tekoa.

Vastuu ympäristöstä

NCC Rakennus toteutti vuonna 2005 elinkaaristrategian kehityshankkeen, jonka tavoitteena oli tuoda elinkaarinäkökulma kaikkeen liiketoimintaan. Sen tuloksina voidaan mainita esimerkiksi kuluttaja-asiakkaille suunnattu asumisen koulu, NCC:n kohteisiin laadittavat elinkaariselosteet sekä käytettävien aineiden ja kemikaalien luettelointi. Myös kiinteistöjen ympäristö- ja elinkaariominaisuuksien palvelukonseptia (EkoKonsepti) kehitettiin edelleen. Mm. luonnosvaiheen investointi-, elinkaarikustannus- ja ympäristövaikutusten arviointiväline (Estimodel) uudistettiin ja NCC:n rakentamia hankkeita kytkettiin ns. kaukovalvontaan. Myös pilaantuneiden maaperien ja rakennusten ympäristö- ja terveyshaittojen tunnistamiseen ja ongelmien ratkaisuun varmistettiin osaamista ja resursseja.

Suomessa standardinomaiseen asemaan noussutta sisäilmastoluokitusta sovelletaan NCC:n toimitilarakentamisessa, esim. Business Parkeissa. Kaikessa rakentamisessa huomioidaan olosuheriskit ja varmistetaan mm. kosteudenhallinta. Vuonna 2005 jatkui konsernin hankintatoimen kehittäminen, mikä tehostaa myös materiaalien käyttöä. Toiminnasta syntyvien jätteiden lajittelu on järjestetty systemaattisesti ja jätteiden oikeasta jatkokäsittelystä huolehditaan.

Näkymät vuodelle 2006

Rakennusalan suhdannetilanne näyttää melko vakaalta, vaikka suuria hankkeita päättyikin vuonna 2005. Rakennuslupatilastojen mukaan talonrakentaminen pysyy samana tai hieman kasvaa. Tulevaisuuden uskoa tukevat Suomen talouden suotuisat näkymät. BKT:n uskotaan kasvavan kolmisen prosenttia vuonna 2006. Rakentajien, teollisuuden ja kuluttajien luottamus Suomen ja samalla myös omaan talouteen on pysynyt korkealla tasolla. Korkeiden odotetaan hieman nousevan, mutta nousuodotukset ovat maltillisia eikä niiden uskota ratkaisevasti vaikuttavan investointipäätöksiin.

Asuntorakentaminen pysyy vilkkaana, vaikka asuntotuotannon käynnistysmäärien arvioidaan Suomessa vähenävän jo vuonna 2006 ja myöhemmin. NCC:llä omaperusteisen tuotannon osuus säilyy asuntorakentamisen merkittävimpänä tuotantomuotona. Käynnistämme vuonna 2006 vähintään yhtä paljon asuntokohteita kuin edellisenäkin vuonna. Kysyntä näyttää kohdistuvan entistä enemmän erillisiin pientaloihin, jonne myös suuret rakennusliikkeet enenevässä määrin suuntaavat tarjontaansa. NCC:llä pientalorakentaminen osuus on vuonna 2006 vielä suhteellisen vaatimatonta, mutta aloituksia valmistellaan ja kohteita käynnistetään sitä mukaan kun kysyntää riittää. Viime vuosien aikana asuntojen hinnat ovat nousseet nopeammin kuin yleinen hintataso, mutta nyt uskotaan hintojen nousun tasaantuvan. Huolimatta pienestä koronnoususta hintatasoa ylläpitää kuitenkin se, että edelleen merkittävä määrä kotitalouksista aikoo melko varmasti tai todennäköisesti hankkia uuden asunnon seuraavan 12 kuukauden aikana.

Toimitilojen vajaakäyttöasteen nousu on pysähtynyt ja samalla on opittu sietämään hieman korkeampia vuokraamattomuusasteita. Uusien, nykyaikaisten toimitilojen kysyntä näyttää kasvavan, samalla kun vanhaa toimitilaa nykyaikaistetaan tai niiden käyttötarkoitus muutetaan kokonaan esimerkiksi asumiseen sopivaksi.

Isojen kauppakeskusten rakentaminen päättyi viime vuonna, mutta markkinaosuuskilpailu, ulkomaiset toimijat, uudet asuntoalueet ja muuttoliike pitävät yllä liikerakentamisen tarvetta tulevinakin vuosina. Liike- ja toimistotalojen myynti jatkuu edelleen vilkkaana. Kansainväliset kiinteistösiijoittajat haluavat hajauttaa omistuksiaan, jolloin myös suomalaisia kiinteistöjä menee entistä enemmän kansainväliseen omistukseen. NCC:llä on kaupallisia hankkeita käynnistymässä tai kehitteillä pääkaupunkiseudun lisäksi mm. Turussa, Tampereella, Lohjalla, Hämeenlinnassa ja Torniossa.

Julkisen rakentamisen määrä hieman väheni Suomessa vuonna 2005, eikä merkittävää muutosta ole näköpiirissä vuonna 2006. Palvelurakentamisen tarve kuitenkin pysyy ja osittain patoutuu, mutta varsinkin kuntatalouden puolella säästöilmapiiri hillitsee tai lykkää investointien aloituksia. Talouskasvu, veroäyrien nostot ja sitä kautta verotulojen kasvu tulee kuluvan vuoden loppupuolella kasvattamaan julkisten hankkeiden käynnistymisiä.

NCC:n ulkomaantoiminta kohdistuu entistä enemmän Baltian maihin ja siellä omaperusteisiin asuntokohteisiin. Toimintaa Baltiassa harjoitetaan paikallisten tytäryhtiöidemme kautta. Pietarissa kartoitetaan mahdollisuuksia käynnistää asuntorakentamista lähiaikoina.

TULOSLASKELMAT

		(1000 €)			
	Viite	KONSERNI 1.1.-31.12.2005	1.1.-31.12.2004	EMOYHTIÖ 1.1.-31.12.2005	1.1.-31.12.2004
Liikevaihto	1.1.	777.656	726.633	746.775	669.870
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen lisäys (+)/ vähennys (-)		7.082	1.174	656	1 662
Liiketoiminnan muut tuotot	1.2.	413	255	206	176
Materiaalit ja palvelut	1.3.	597.296	557.164	577.520	520.550
Henkilöstökulut	1.4.	95.787	90.768	86.384	80.595
Poistot ja arvonalentumiset	1.5.	2.377	2.991	1.936	1.947
Liiketoiminnan muut kulut	1.6.	55.146	51.977	51.132	47.479
Liikevoitto		34.545	25.162	30.665	21.137
Rahoitustuotot ja -kulut	1.7.	-1.001	-2.879	-816	-2.638
Voitto ennen satunnaisia eriä		33.544	22.283	29.849	18.499
Satunnaiset erät	1.8.	-3.200	-2.440	-5.328	-5.540
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja		30.344	19.843	24.521	12.959
Tilinpäätössiirrot	1.9.			288	370
Välittömät verot	1.10.	-7.883	-5.696	-6.026	-6.065
Tilikauden tulos		22.461	14.147	18.783	7.264

TASEET

		(1000 €)			
	Viite	KONSERNI 31.12.2005	31.12.2004	EMOYHTIÖ 31.12.2005	31.12.2004
VASTAAVAA					
Pysyvät vastaavat	2.1.				
Aineettomat hyödykkeet	2.1.1.	1.039	1.466	652	1.223
Aineelliset hyödykkeet	2.1.2.	3.448	3.772	2.964	3.272
Sijoitukset	2.1.3.	911	1.107	4.527	4.723
		5.398	6.345	8.143	9.218
Vaihtuvat vastaavat	2.2.				
Vaihto-omaisuus	2.2.1.	197.776	194.841	175.426	185.752
Laskennallinen verosaaminen	2.6.1.	2.598	4.511		
Lyhytaikaiset saamiset	2.2.3.	99.874	88.730	102.951	85.467
Rahat ja pankkisaamiset		34.976	18.100	32.978	14.800
		335.224	306.182	311.355	286.019
Vastaavaa		340.622	312.527	319.498	295.237
VASTATTAVAA					
Oma pääoma	2.3.				
Osakepääoma		5.365	5.365	5.365	5.365
Ylikurssirahasto		36.412	36.412	36.412	36.412
Kertyneet voittovarot		21.532	10.389	14.884	10.624
Tilikauden voitto		22.461	14.147	18.783	7.264
		85.770	66.313	75.444	59.665
Vähemmistöosuus		2	3		
Tilinpäätössiirtojen kertymä	2.4.			873	1.161
Pakolliset varaukset	2.5.	10.491	7.670	8.450	7.375
Vieras pääoma	2.6.				
Laskennallinen verovelka	2.6.1.	227	302		
Pitkäaikainen vieras pääoma	2.6.2.	4.900	5.600	4.900	5.600
Lyhytaikainen vieras pääoma	2.6.3.	239.232	232.639	229.831	221.436
		244.359	238.541	234.731	227.036
Vastattavaa		340.622	312.527	319.498	295.237

RAHOITUSLASKELMAT

	(1000 €)			
	KONSERNI 1.1.-31.12.2005	1.1.-31.12.2004	EMOYHTIÖ 1.1.-31.12.2005	1.1.-31.12.2004
Liiketoiminnan rahavirta				
Voitto ennen satunnaisia eriä	33.545	22.283	29.849	18.499
Oikaisut:				
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutusvoitot ja -tappiot	-118	-50	-109	-60
Suunnitelman mukaiset poistot	2.377	2.991	1.936	1.947
Maksamattomat rahoitustuotot ja -kulut	128	251	128	185
Luovutettujen ja osatuloutettujen projektien laskuttamattomien osuuksien ja jälkityövarausten lisäys (+)/ vähennys (-)	-3.868	4.048	30	264
Pakollisten varausten lisäys (+)/ vähennys (-)	2.820	960	1.076	1.689
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	34.884	30.483	32.910	22.524
Käyttöpääoman muutos:				
Myyntisaamisten lisäys (-)/ vähennys (+)	6.161	8.022	5.252	-38.950
Asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiltä olevien lainasaamisten lisäys (-)/ vähennys (+)	-8.221	-1.941	-8.221	-3.372
Muiden korottomien liikesaamisten lisäys (-)/ vähennys (+)	-2.100	-3.276	-3.857	-2.553
Vaihto-omaisuuden lisäys(-)/ vähennys(+)	-2.935	-15.296	10.326	-10.645
Ostovelkojen lisäys (+)/ vähennys (-)	471	2.483	-728	4.582
Rakennusrahastovelkojen lisäys (+)/ vähennys (-)	7.107	-34.856	7.107	-34.737
Saatujen ennakkomaksujen lisäys (+)/ vähennys (-)	-3.744	14.834	-1.631	19.045
Muiden korottomien velkojen lisäys (+)/ vähennys (-)	8.518	35.508	10.427	72.024
Käyttöpääoman muutos	5.257	5.478	18.675	5.394
Liiketoiminnan rahavirta ennen veroja	40.141	35.961	51.585	27.918
Maksetut välittömät verot	-7.607	-9.764	-6.807	-4.037
Liiketoiminnan rahavirta (A)	32.534	26.197	44.778	23.881
Investointien rahavirta:				
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-1.682	-2.325	-1.216	-1.942
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	369	679	462	520
Vähemmistöosuuden lisäys (+)/ vähennys (-)	-1	1		
Investointien rahavirta (B)	-1.314	-1.645	-754	-1.422
Rahoituksen rahavirta:				
Korollisten lainasaamisten lisäys (-)/ vähennys (+)			-6.902	2.960
Osingonjako	-3.004		-3.004	
Korollisen vieraan pääoman lisäys (+)/ vähennys (-)	-5.700	-22.095	-5.700	-22.028
Maksettu/saatu konserniavustus	-5.640	-5.427	-10.240	-6.593
Rahoituksen rahavirta (C)	-14.344	-27.522	-25.846	-25.661
Rahavarojen (A+B+C) lisäys(+)/vähennys(-)	16.876	-2.970	18.178	-3.202
Rahavarat tilikauden alussa	18.100	21.070	14.800	18.002
Rahavarat tilikauden lopussa	34.976	18.100	32.978	14.800

TILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET

KONSOLIDOINTIPERIAATTEET

Konsernitilinpäätöksen laajuus

Konsernitilinpäätöksen on yhdistelty emoyhtiö NCC Rakennus Oy sekä kaikki pysyviin vastaaviin sisältyvät konserni- ja osakkuusyhtykset.

Sisäinen osakkeenomistus

Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenomenetelmällä. Tytäryhtiöosakkeiden hankintamenot on eliminoitu tytäryhtiöiden hankintahetken omia pääomia vastaan. Eliminoinnissa syntynyt ero on käsitelty siinä tase-erässä, josta se on syntynyt ja jos eroa ei ole kohdistettu, on kohdistamaton osa käsitelty konserniliikeyrvoon tai -reservinä. Konserniliikeyrvot on kulukirjattu ja konsernireservit on tuloutettu kokonaisuudessaan päättyneen vuoden loppuun mennessä poistoina ja arvonalentumisina.

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. Tulolaskelman 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 olennaisuuden periaatteen mukaan epäolennaisena eränä tulolaskelmaan.

Osakkuusyhtykset

Osakkuusyhtykset on yhdistetty konsernitilinpäätöksen pääomaosuusmenetelmällä tai jos kellään osakkaalla ei ole ollut määrävää vaikutusvaltaa yhtiössä, on osakkuusyhtiö yhdistelty rivi-riviltä omistusosuutta vastaavasti. Vertailukauden luvut on muutettu vastaamaan tätä uutta käytäntöä.

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, laskutyöurakat, tavoitehintaurakat, KVR- ja muut urakat sekä kaikki omalla myyntiriskillä toteutettavat projektit, joissa urakkasopimus tehdään oman asunto- tai kiinteistöyhtiön kanssa.

Valmistusasteen mukainen tulouttaminen aloitetaan sinä kuukautena kun rakennustyö alkaa tai ensimmäinen myyntilasku on kirjattu, ja päätetään sinä kuukautena kun työ luovutetaan. Aikaisemmin käytössä olleesta säännöstä, jossa yli 100 miljoonan kruunun (n. 10.8 milj. euron) urakoiden kate tuloutettiin konsernitasolla valmistusasteen perusteella katteeksi vasta kun valmistusaste on yli 50 %, luovuttiin.

Rakentamisen valmistusaste lasketaan projektin toteutuneiden kustannusten suhteena ennustettuihin kokonaiskustannuksiin. Omaperusteisissa kohteissa nämä kustannukset sisältävät muiden muassa tonttikustannukset. Omaperusteisten kohteiden katteiden tuloutuskäytäntöä on muutettu siten, että ne tuloutetaan kokonaisvalmistusasteen perusteella, joka saadaan kun rakentamisen valmistusaste kerrotaan myyntiasteella. Myyntiaste

saadaan toteutuneiden osakekauppojen suhteena ennustettuun tulevaan kokonaisosakekauppojen euromäärään. Vertailukauden tiedot on muutettu vastaamaan tätä uutta omaperusteisten kohteiden tuloutuskäytäntöä. Osakemyynti kirjataan tuloslaskelmaan osakekauppojen perusteella.

Valmistusasteen mukaisen tuloutuksen jälkeen aloittamattomiin töihin jäänyt arvo muodostuu kehitys- ja suunnitteluvaiheessa olevien kohteiden muuttuvista hankintamenoista.

VALUUTTAMÄÄRÄISET ERÄT

Valuuttamääräiset saamiset ja velat on muutettu euroiksi EKP:n julkaisemaan tilinpäätöspäivän keskikurssiin. Poikkeuksena on termiinisopimuksin suojatut saamiset, jotka on arvostettu termiinkurssiin.

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

VAIHTO-OMAISUUDEN ARVOSTUS

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

KÄYTTÖOMAISUUDEN ARVOSTUS

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

Poistoajat ovat seuraavat:

	Vuosia
Aineettomat oikeudet	5 - 10
Muut pitkävaikutteiset menot	5 - 10
Rakennukset ja rakennelmat	10
Koneet ja kalusto	5 - 15

ELÄKEJÄRJESTELYT JA ELÄKEMENOJEN JAKSOTUS

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

PAKOLLISET VARAUKSET

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

Perustajaurakoinnin 10-vuotisvastuuvaramus on arvioitu ensimmäisen kerran kokemuseräisesti toteutuneisiin aikaisempiin vastuukustannuksiin perustuen. Vertailukauden tiedot on muutettu vastaamaan uutta käytäntöä.

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 jakokelpoiseen varoihin.

TULOVEROT

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

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

Laskennalliset verovelat ja -saamiset on käsitelty ainoastaan konsernitilinpäätöksessä.

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

	(1000 €)			
	KONSERNI 1.1.-31.12.2005	1.1.-31.12.2004	EMOYHTIÖ 1.1.-31.12.2005	1.1.-31.12.2004
1.1. LIIKEVAIHTO				
Liikevaihto liiketoiminta-alueittain				
Kotimaan talonrakentaminen	746.775	672.417	746.775	669.870
Kansainvälinen toiminta	23.172	47.924		
Rakennussuunnittelu	9.078	7.096		
Muu toiminta		67		
./ konsernin sisäinen	-1.369	-871		
Liikevaihto yhteensä	777.656	726.633	746.775	669.870
Liikevaihtoon sisältyy oman tuotannon osakemyyntiä				
Kotimaan talonrakentaminen	151.931	134.520	151.931	134.520
Yhteensä	151.931	134.520	151.931	134.520
Liikevaihtoon sisältyy tontti- ja tonttiosakemyyntejä sekä tuotantoonottoja				
Kotimaan talonrakentaminen	35.430	26.557	35.255	26.732
Kansainvälinen toiminta	1.002	9.321		
Yhteensä	36.432	35.878	35.255	26.732
Liikevaihto markkina-alueittain				
Kotimaa	755.854	679.580	746.775	669.870
Venäjä	3.367	11.665		
Eesti	16.095	22.160		
Latvia	2.282	14.281		
Liettua	1.427	-182		
./ konsernin sisäinen	-1.369	-871		
Liikevaihto yhteensä	777.656	726.633	746.775	669.870
Tilinpäätöshetkellä luovuttamattomien projektien osuus liikevaihdosta				
	307.164	264.205	291.416	241.362
1.2. Liiketoiminnan muut tuotot				
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	360	151	155	142
Palvelutuotot	4	186		
Muut	-134	109	51	34
./ konsernin sisäinen	183	-191		
Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä	413	255	206	176
1.3. Materiaalit ja palvelut				
Aineet, tarvikkeet ja tavarat:				
Ostot tilikauden aikana	93.951	91.377	90.507	87.938
Tontti- ja osakekantahankinnat ja merkinnät	190.536	179.519	183.602	170.427
Varastojen muutos (lis./väh.+)	4.147	-14.122	10.982	-8.983
	288.634	256.774	285.091	249.382
Ulkopuoliset palvelut	308.662	300.390	292.429	271.168
Materiaalit ja palvelut yhteensä	597.296	557.164	577.520	520.550

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

	(1000 €)			
	KONSERNI 1.1.-31.12.2005	1.1.-31.12.2004	EMOYHTIÖ 1.1.-31.12.2005	1.1.-31.12.2004
1.4. Henkilöstökulut ja henkilökunnan lukumäärä				
Henkilöstökulut:				
Palkat ja palkkiot	75.891	71.974	68.341	63.831
Eläkekulut	13.726	11.665	12.572	10.548
Muut henkilösivukulut	6.170	7.129	5.471	6.216
Yhteensä	95.787	90.768	86.384	80.595
Johdon palkat ja palkkiot:				
Toimitusjohtajat	937	932	555	487
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	1137	1094	882	838
- työntekijöitä	1247	1227	1159	1147
Yhteensä	2384	2321	2041	1985
Henkilöstön lukumäärä tilikauden lopussa:				
- toimihenkilöitä	1157	1096	904	838
- työntekijöitä	1293	1231	1186	1154
Yhteensä	2450	2327	2090	1992
1.5. Poistot ja arvonalentumiset				
Aineettomat oikeudet	365	282	231	202
Liikearvo	729	922	644	644
Konserniliikearvo		396		
Muut pitkävaikutteiset menot	2	1	2	1
Rakennukset ja rakennelmat	1	1	1	1
Koneet ja kalusto	1.280	1.390	1.058	1.099
Yhteensä	2.377	2.992	1.936	1.947
Konsernireservin vähennys		-1		
Yhteensä	2.377	2.991	1.936	1.947
1.6. Liiketoiminnan muut kulut				
Vuokrat	17.038	16.233	16.130	15.394
Vapaaehtoiset henkilöstökulut	2.889	2.383	2.660	2.128
Ulkopuoliset hallintopalvelut	2.982	2.020	3.106	2.049
Muut konttori- ja hallintokulut	7.234	6.701	6.126	5.646
Muut rakentamiskulut	24.816	22.257	22.928	20.791
Muut liiketoiminnan kulut	187	2.383	182	1.471
Liiketoiminnan muut kulut yht.	55.146	51.977	51.132	47.479

	(1000 €)			
	KONSERNI 1.1.-31.12.2005	1.1.-31.12.2004	EMOYHTIÖ 1.1.-31.12.2005	1.1.-31.12.2004
1.7. Rahoitustuotot ja -kulut				
Osinkotuotot				
Saman konsernin yrityksiltä				
Muilta	38	7	38	7
	38	7	38	7
Tuotot pysyvien vastaavien sijoituksista yhteensä	38	7	38	7
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Saman konsernin yrityksiltä	86	125	379	525
Muilta	175	232	38	149
	261	357	417	674
Korkotuotot pysyvien vastaavien sijoituksista ja muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä	299	364	455	681
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Saman konsernin yrityksiltä	990	2.549	1.006	2.763
Muilta	310	694	265	556
	1.300	3.243	1.271	3.319
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-1.001	-2.879	-816	-2.638
1.8. Satunnaiset erät				
Saatu konserniavustus				
Annettu konserniavustus	3.200	2.440	5.328	5.540
Satunnaiset erät yhteensä	3.200	2.440	5.328	5.540
1.9. Tilinpäätössiirrot				
Suunnitelman mukaisten ja verotuksessa tehtyjen poistojen erotus			-288	-370
			-288	-370
1.10. Välittömät verot				
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta				
- tilikaudelta	6.017	7.501	6.004	6.065
- aikaisemmilta tilikausilta	28	50	22	
Laskennallisen verovelan muutos	1.838	-1.855		
Välittömät verot yhteensä	7.883	5.696	6.026	6.065

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

2.1. PYSYVÄT VASTAAVAT/ KONSERNI

2.1.1. Aineettomat hyödykkeet

	Aineettomat oikeudet	Liikearvo	Muut pitkävaikutteiset menot	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	2.968	7.695	20	10.683
Lisäykset 1.1.-31.12.	670			670
Vähennykset/siirrot 1.1.-31.12.	-5			-5
Hankintameno 31.12.	3.633	7.695	20	11.348
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	2.244	6.966	7	9.217
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	-4			-4
Tilikauden poisto	365	729	2	1.096
Kertyneet poistot 31.12.	2.605	7.695	9	10.309
Kirjanpitoarvo 31.12.	1.028	0	11	1.039

2.1.2. Aineelliset hyödykkeet

	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	8	13.121	96	13.225
Lisäykset 1.1.-31.12.		1.012		1.012
Vähennykset 1.1.-31.12.		-752		-752
Hankintameno 31.12.	8	13.381	96	13.485
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	4	9.450	0	9.454
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot		-698		-698
Tilikauden poisto	1	1.280		1.281
Kertyneet poistot 31.12.	5	10.032	0	10.037
Kirjanpitoarvo 31.12.	3	3.349	96	3.448

2.1. PYSYVÄT VASTAAVAT/ EMOYHTIÖ

2.1.1. Aineettomat hyödykkeet

	Aineettomat oikeudet	Liikearvo	Muut pitkävaikutteiset menot	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	1.609	6.980	20	8.609
Lisäykset 1.1.-31.12.	306			306
Vähennykset 1.1.-31.12.	-1			-1
Hankintameno 31.12.	1.914	6.980	20	8.914
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	1.043	6.336	7	7.386
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	-1			-1
Tilikauden poisto	231	644	2	877
Kertyneet poistot 31.12.	1.273	6.980	9	8.262
Kirjanpitoarvo 31.12.	641	0	11	652

2.1.2. Aineelliset hyödykkeet

	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	8	8.921	95	9.024
Lisäykset 1.1.-31.12.		909		909
Vähennykset 1.1.-31.12.		-634		-634
Hankintameno 31.12.	8	9.196	95	9.299
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	4	5.748	0	5.752
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot		-476		-476
Tilikauden poisto	1	1.058		1.059
Kertyneet poistot 31.12.	5	6.330	0	6.335
Kirjanpitoarvo 31.12.	3	2.866	95	2.964

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

	(1000 €)			
	KONSERNI 31.12.2005	31.12.2004	EMOYHTIÖ 31.12.2005	31.12.2004
2.1.3. Sijoitukset				
Osakkeet saman konsernin yrityksissä				
Hankintameno 1.1./31.12.			3.595	3.595
Osakkeet osakkuusyrityksissä				
Hankintameno 1.1./31.12.			21	21
Osakkeet ja osuudet muissa yhtiöissä				
Hankintameno 1.1.	1.107	1.239	1.107	1.239
Lisäykset 1.1.-31.12.		5		5
Vähennykset 1.1.-31.12.	-196	-137	-196	-137
Hankintameno 31.12.	911	1.107	911	1.107
Sijoitukset yhteensä	911	1.107	4.527	4.723

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

Emoyhtiön omistamat tytäryhtiöosakkeet	Kpl	Osuus-%	Valuutta	Nimellisarvo	Kirjanpito- arvo
NCC International Oy, Helsinki ¹⁾	7.965	99,56 %	€	167	2.564
Optiplan Oy, Turku	100	100 %	€	168	307
SIA NCC Konstruktija, Latvia	3.760	10 %	LVL	75	697
PMA-palvelut Oy, Helsinki	100	100 %	€	17	17
NCC Koti LKV Oy, Vantaa	15	100 %	€	3	3
NCC Ehitus As, Eesti	4.000	100 %	EEK	400	3
Vuorenvarma Ky, Vantaa		100 %	€		4
Tytäryhtiöosakkeet yhteensä					3.595
Emoyhtiön omistamat osakkuusyhtiöosakkeet					
Arandur Oy	210	33,33 %	€	21	21
					21
Tytäryhtiöiden omistamat tytäryhtiöosakkeet					
NCC International Oy, Helsinki ¹⁾	35	0,44 %	€	1	5
ZAO NCC, Moskova, Venäjä	100	100 %	RUB	10	1
ZAO NCC North-West, Venäjä	100	100 %	RUB	16	1
OOO NCC Real Estate, Venäjä		100 %	RUB	10	1
SIA NCC Konstruktija, Latvia	33.840	90 %	LVL	677	2.749
UAB NCC Pletra, Liettua	100	100 %	LTL	10	179
Konsernin omistamat muut osakkeet ja osuudet					
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
Tähko Golf Club Oy	8		€		40
Golf Talma Oy	1		€		11
Willimiehen Golf Oy	2		€		15
Oustroi Oy	17		€		10
Tampereen Teknologiakeskus Oy	14		€		33
Jyväskylän Teknoligiakeskus Oy	6		€		25
Keskin.Eläkevakuutusyhtiö Etera			€		7
Elisa Oyj	40.621		€		145
Loviisan Puhelinosuuskunta	4		€		2
Kymen Puhelin Oy	9		€		3
Puhelinosuuskunta KPY	13		€		6
PHP Holding Oy	17		€		8
Oulun Puhelin Oyj	4.000		€		9
Etelä-Satakunnan Puhelin Oy	1		€		
Forssan Seudun Puhelin Oy	10		€		4
Aina Group Oy	4		€		2
Salon Seudun Puhelin Oy	6		€		3
Riihimäen Puhelin Oy	1		€		
Lännen Puhelin Oy	3		€		1
Suomen Talotekniikan Kehityskeskus Oy	1		€		
Muut osakkeet ja osuudet yhteensä					911

¹⁾ Konsernin omistusosuus yhteensä 100%.

	(1000 €)			
	KONSERNI 31.12.2005	31.12.2004	EMOYHTIÖ 31.12.2005	31.12.2004
2.2. VAIHTUVAT VASTAAVAT				
2.2.1. Vaihto-omaisuus				
Aloittamattomat työt	16.824	9.742	9.838	9.182
Tonttiryhmittö ja maa-alueet	72.827	86.418	57.463	77.889
Rakenteilla olevien yhtiöiden osakkeet	91.928	91.479	91.928	91.479
Valmiiden yhtiöiden osakkeet	16.197	7.202	16.197	7.202
Vaihto-omaisuus yhteensä	197.776	194.841	175.426	185.752
Valmistusasteen mukainen tuloutus vaikuttaa tase-eriin seuraavasti:				
Vastaavaa				
Keskeneräiset työt	306.661	279.854	285.222	248.760
./ Valmistusasteen mukainen menoutus	-289.837	-270.112	-275.384	-239.578
Keskeneräiset työt	16.824	9.742	9.838	9.182
Vastattavaa				
Saadut ennakkomaksut	371.414	358.893	351.769	320.742
./ Valmistusasteen mukainen tuloutus	-321.908	-305.643	-304.514	-271.856
Saadut ennakkomaksut	49.506	53.250	47.255	48.886
Saamiset ja velat asunto- ja kiinteistöyhtiöille				
Lyhytaikaiset				
Myyntisaamiset	20.783	19.272	20.783	19.272
Lainasaamiset	28.744	20.523	28.744	20.523
	49.527	39.795	49.527	39.795
Rakennusrahastovelat	39.149	32.042	39.149	32.042
2.2.3. Lyhytaikaiset saamiset				
Myyntisaamiset	44.028	49.883	40.887	46.216
Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä				
Myyntisaamiset	2.992	3.297	2.683	2.607
Lainasaamiset			13.252	6.350
Siirtosaamiset	4		41	66
	2.996	3.297	15.976	9.023
Lainasaamiset	29.519	22.416	29.519	21.295
Siirtosaamiset	23.331	13.134	16.569	8.933
	52.850	35.550	46.088	30.228
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	99.874	88.730	102.951	85.467
Siirtosaamisiin sisältyvät olennaiset erät				
Arvonlisäverot	2.262	1.457	1.241	1.024
Luovutettujen ja osatuloutettujen projektien laskuttamaton osuus	9.812	2.829	6.351	2.594
Tonttiennakot	5.133	2.053	5.133	2.053
Muut siirtosaamiset	6.128	6.795	3.885	3.328
Siirtosaamiset yhteensä	23.335	13.134	16.610	8.999

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

	(1000 €)			
	KONSERNI 31.12.2005	31.12.2004	EMOYHTIÖ 31.12.2005	31.12.2004
2.3. Oma pääoma				
Osakepääoma				
Osakepääoma 1.1.	5.365	5.365	5.365	5.365
Osakepääoma 31.12.	5.365	5.365	5.365	5.365
Ylikurssirahasto				
Ylikurssirahasto 1.1.	36.412	36.412	36.412	36.412
Ylikurssirahasto 31.12.	36.412	36.412	36.412	36.412
Kertyneet voittovarot				
Kertyneet voittovarot 1.1.	24.536	12.117	17.888	10.624
Tuloutuskäytännön muutos		-1.728		
Osingonjako	-3.004		-3.004	
Kertyneet voittovarot 31.12.	21.532	10.389	14.884	10.624
Tilikauden tulos	22.461	17.632	18.783	14.310
Tuloutuskäytännön muutos		-3.485		-7.046
Tilikauden tulos	22.461	14.147	18.783	7.264
Oma pääoma yhteensä 31.12.	85.770	66.313	75.444	59.665
Voitonjakokelpoinen oma pääoma				
Kertyneet voittovarot	21.532	10.389	14.884	10.624
Tilikauden voitto	22.461	14.147	18.783	7.264
Kertyneestä poistoerosta omaan pääomaan merkitty osuus	-646	-859		
Yhteensä	43.347	23.677	33.667	17.888
2.4. Tilinpäätössiirtojen kertymä				
Kertyneet poistoerot				
Kertynyt poistoero yhteensä				
Poistoero 1.1.			1.161	1.531
Lisäys/ vähennys			-288	-370
Poistoero 31.12.			873	1.161
Tilinpäätössiirtojen kertymän jako verovelkaan ja omaan pääomaan				
Poistoero erillisyhtiöiden tilinpäätöksissä	873	1.161		
Laskennallinen verovelka	-227	-302		
Oman pääoman osuus	646	859		
2.5. Pakolliset varaukset				
Takuuvaraus	2.942	2.655	2.932	2.645
Urakatappiovaraus	527	81	503	15
10-vuotisvastuuvaraus	2.600	1.600	2.600	1.600
Vuokravastuuvaraus		15		15
Muut pakolliset varaukset	4.422	3.319	2.415	3.100
Yhteensä	10.491	7.670	8.450	7.375
2.6. VIERAS PÄÄOMA				
2.6.1. Laskennalliset verovelat ja -saamiset				
Laskennalliset verosaamiset				
Jaksotuseroista	2.598	4.511		
	2.598	4.511		
Laskennalliset verovelat				
Tilinpäätössiirroista	227	302		
	227	302		

	(1000 €)			
	KONSERNI 31.12.2005	31.12.2004	EMOYHTIÖ 31.12.2005	31.12.2004
2.6.2. Pitkäaikainen vieras pääoma				
Eläkelainat	4.900	5.600	4.900	5.600
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	4.900	5.600	4.900	5.600
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin, kuin viiden vuoden kuluttua				
Eläkelainat	2.100	2.800	2.100	2.800
Yhteensä	2.100	2.800	2.100	2.800
2.6.3. Lyhytaikainen vieras pääoma				
Eläkelainat	700	700	700	700
Saadut ennakot	48.072	53.250	45.798	48.886
Ostovelat	24.464	24.050	21.155	22.095
Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille				
Saadut ennakot	1.434		1.457	
Ostovelat	532	475	1.039	827
Muut velat	36.500	41.500	36.500	41.500
Siirtovelat	190	2.634	818	5.734
	38.656	44.609	39.814	48.061
Rakennusrahastovelat	39.149	32.042	39.149	32.042
Rakenteilla olevien myymättömien osuus yhtiölainoista	41.260	35.658	41.260	35.658
Muut velat	9.594	7.137	8.587	5.999
Siirtovelat	37.337	35.193	33.368	27.995
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	239.232	232.639	229.831	221.436
Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät				
Arvonlisä- ja tuloverot	2.861	4.953	2.777	3.908
Luovutettujen ja osatuloutettujen projektien jälkityövaraus	12.154	9.039	12.154	8.368
Henkilöstökulut	16.637	14.285	15.540	13.085
Konserniavustus		2.440	628	5.540
Muut siirtovelat	5.875	7.110	3.087	2.828
Siirtovelat yhteensä	37.527	37.827	34.186	33.729
2.6.4. Korollinen vieras pääoma				
Lyhytaikainen	37.200	42.200	37.200	42.200
Pitkäaikainen	4.900	5.600	4.900	5.600
Yhteensä	42.100	47.800	42.100	47.800
2.7. VASTUUSITOUMUKSET				
Leasingvastuut				
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	4.271	3.791	3.656	2.543
Toisesta kuudenteen tilik.maks.	12.887	11.542	11.775	8.933
Myöhemmin maksettavat	15.521	12.618	14.812	11.829
Leasingvastuut	32.679	27.951	30.243	23.305
Vastasitoumusvastuut				
Omista sitoumuksista	101.811	101.645	101.003	99.691
Tytäryhtiön sitoumuksista			808	1.954
	101.811	101.645	101.811	101.645

TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Helsingissä 25. päivänä tammikuuta 2006.

Alf Göransson
puheenjohtaja

Ulf Wallin

Ann-Sofie Danielsson

Charlotte Lindstedt

Timo U. Korhonen
toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

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

Helsingissä 23. päivänä maaliskuuta 2006.

KPMG Oy Ab

Juha Jokinen
KHT

TILINTARKASTUSKERTOMUS

NCC Rakennus Oy:n osakkeenomistajille

Olemme tarkastaneet NCC Rakennus Oy:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1. - 31.12.2005. Hallitus ja toimitusjohtaja ovat laatineet toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen, joka sisältää sekä konsernin ja emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot. Suorittamamme tarkastuksen perusteella annamme lausunnon tilinpäätöksestä, toimintakertomuksesta ja emoyhtiön hallinnosta.

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

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös ja toimintakertomus on laadittu kirjanpitolaisten sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Tilinpäätös ja toimintakertomus antavat kirjanpitolaissa tarkoitetulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toimintakertomus on yhdenmukainen tilinpäätöksen kanssa. Tilinpäätös konsernitilinpäätökseen voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää emoyhtiön hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta. Hallituksen esitys tuloksen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

Helsingissä 23. maaliskuuta 2006.

KPMG Oy Ab

Juha Jokinen
KHT