



NCC-YHTIÖT  
SUOMI

2006

# SISÄLTÖ

Merkittäviä 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

KANNEN KUVA:  
Joensuun yliopisto, Aurora 2  
KUVA: ARNO DE LA CHAPELLE

## MERKITTÄVIÄ TAPAHTUMIA 2006

- Kauniaisten, Hämeenlinnan ja Tornion kaupunkikeskusten kehittäminen ja suunnittelu jatkui.
- Asuntotuotanto kasvoi lähialueilla; Baltiassa rakennetaan yli 400 asuntoa vuosittain, Pietarissa ensimmäiset kohteet rakenteille.
- Korjausrakentamiseen uusia palvelu- ja tuotekonsepteja, mm. nettipohjainen korjauskalenteri.
- Henkilöstön jaksamiseen; mm. esimiesosaamiseen, kunnonrakentajien toimintaan ja työmaiden aamutreeneihin panostettiin.
- Vuoden korjausrakennustyömaaksi valittiin Myyrmäen terveysasema.
- Suomen, Baltian ja Pietarin opiskelijoille järjestettiin suunnittelukilpailu.

## AVAINLUVUT, NCC RAKENNUS OY -KONSERNI

	2004	2005	2006	Muutos
Liikevaihto (MEUR)	593,9	628,1	697,0	11 %
Liikevoitto (MEUR)	25,2	34,5	42,1	22 %
Tulos ennen satunnaisia eriä (MEUR)	22,3	33,5	40,3	20 %
Oman pääoman tuotto (ROE)	28,0	36,2	32,6	
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI)	21,7	28,7	38,8	
Omavaraisuusaste %	28,8	32,6	36,8	
Tulouttamaton tilauskanta (MEUR)	374,0	427,0	500,0	17 %
Henkilöstömäärä 31.12.	2 327	2 450	2 492	2 %

NCC-yhtiöt eivät tee konsernitalinpäätöstä Suomessa. NCC Rakennus Oy -konsernin tilinpäätöstiedot löytyvät kokonaisuudessaan [www.ncc.fi](http://www.ncc.fi).

Turun pääkirjasto  
KUVA: VOITTO NIEMELÄ

Palace Hotel Sello  
KUVA: VOITTO NIEMELÄ



# TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS



KUVA: PASI HYTTI

Joensuun yliopisto, Aurora 2  
KUVA: ARNO DE LA CHAPELLE

## NCC – KUN HALUAT ENEMMÄN

**Suomen NCC-yhtiöiden, NCC Rakennus Oy:n ja NCC Property Development Oy:n yhteenlaskettu liikevaihto vuonna 2006 oli 743 miljoonaa euroa. Tulos kasvoi 41,7 miljoonasta 49,6 miljoonaan euroon. Edelliseen vuoteen verrattuna kasvoi liikevaihto 11 %, tulos 19 % ja tilauskanta 17 %. Toiminta kehittyi suotuisasti paitsi kotimaassa myös Baltiassa.**

NCC Rakennuksen liikevaihto vuonna 2006 oli 697 miljoonaa euroa nousten edellisvuodesta yksitoista prosenttia. Liikevaihdosta noin puolet koostui asuinrakentamisesta. Vuonna 2006 valmistui yhteensä 2 517 asuntoa. Näistä 1 334 oli omaperusteisia asuntoja kotimaassa ja 369 Baltiassa.

Talonrakentamisen näkymät ovat niin Suomessa kuin muissakin Pohjoismaissa edelleen suotuisat. Korjausrakentamisen osuus on tänä päivänä lähes puolet talonrakentamisen määrästä ja lisääntyy edelleen. Suomessa rakennettavista uusista kerros- ja rivitaloista NCC:n osuus on noin 15 prosenttia. Vastataksemme korjausrakentamisen kysyntään olemme kehittäneet tuote- ja palvelukonsepteja, joista korjauskalenteri on hyvä esimerkki. Lähialueuominnan – Baltian ja Pietarin – osuus NCC:n kokonaisvolymista tulee lähivuosina kasvaamaan huomattavasti.

Uusien toimitilojen kysyntä kasvaa. Työvoimasta kilpailtaessa yritykset näkevät nykyaikaiset toimitilat yhä enemmän kilpailukykytekijänä kuin kustannuksena. Tyhjien toimitilojen määrä on vähentynyt pääkaupunkiseudulla, mikä on antanut

tilaa uusille aloituksille. NCC käynnisti vuoden 2006 aikana runsaasti NCC Business Parks -kohteita, mm. Airport Plazan ja Opuksen laajennukset sekä Espoon Falconin ja Tampereen Tullin rakentamisen. Näissä kolmannen sukupolven NCC Business Parkeissa panostetaan entistä enemmän ihmisten viihtymiseen ja työssä jaksamiseen. Vuoden aikana tehtiin kiinteistökauppoja lähes sadan miljoonan euron arvosta ja hankittiin ensimmäiset toimitilarakentamiseen tarkoitetut tontit Baltiasta.

NCC:n palveluksessa Suomessa oli noin 2 500 henkeä. Lähes 450 harjoittelijaa ja kesätyöntekijää pääsi tutustumaan rakennusalaan sekä NCC:n tarjoamiin ammatillisiin mahdollisuuksiin. Henkilöstön motivaatio, jaksaminen ja työturvallisuus ovat keskeisiä asioita yrityksen menestykselle, mikä näkyi myös kehitystyömme painotuksissa.

Haluamme olla vastuullinen, olennaiseen keskittyvä ja asiakkaalle todellista lisäarvoa tuottava kumppani, jonka toiminnassa elinkaarinäkökulma on aina mukana. Kiitos asiakkailemme ja henkilöstöllemme hyvästä yhteistyöstä.

Timo U. Korhonen  
Toimitusjohtaja  
NCC Rakennus Oy

# NCC-KONSERNI

**NCC on johtavia rakennus- ja kiinteistökehityskonserneja Pohjoismaissa. Sen liikevaihto vuonna 2006 oli 6,0 miljardia euroa (55,9 miljardia Ruotsin kruunua) ja henkilöstön määrä 22 000. NCC-konsernin kotimarkkina-alueita ovat Pohjoismaat, mutta se toimii myös Saksassa, Baltiassa ja Pietarissa.**

NCC tarjoaa asiakkailleen koko arvoketjun kattavia palveluja. NCC Rakennus kehittää ja rakentaa asuntoja ja toimitiloja, logistiikkakeskuksia, kauppapaikkoja sekä tuotanto- ja julkisia tiloja. Omaperusteisten kohteiden kehittäjänä NCC on markkinajohtaja useilla pohjoismaisilla markkinoilla. Saksassa se on keskittynyt lähinnä pientalojen rakentamiseen.

NCC Property Development toimii Pohjoismaiden kasvukeskuksissa kehittäen ja jalostaen tontteja ja kiinteistöjä laadukkaiksi työympäristöiksi. Se tarjoaa sijoittajille kannattavia investointikohteita ja tilojen käyttäjille tehokkaita toimitiloja.

NCC Roadsin tuotteet ja palvelut liittyvät teiden rakentamiseen, ylläpitoon ja hoitoon. Sen markkina-asema on johtava muissa Pohjoismaissa, minkä lisäksi sillä on toimintaa myös Pietarissa. Puolan Roads-toiminnoista luovuttiin vuoden 2006 lopussa.

## NCC – KUN HALUAT ENEMMÄN

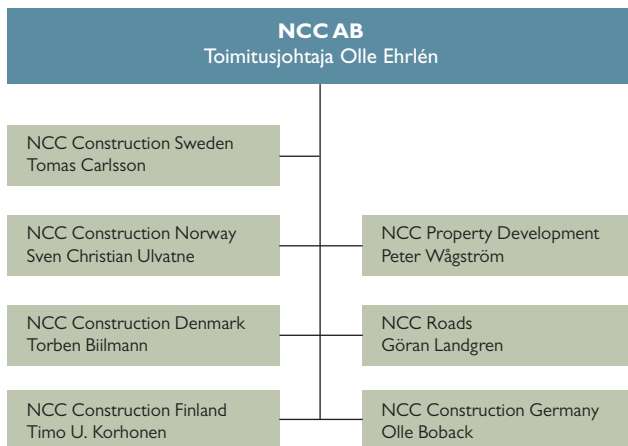
NCC on nuorekas ja mielenkiintoinen yritys, jonka toiminta perustuu arvoihin ja eettisiin ohjeisiin.

Sen visiona on olla johtava yritys tulevaisuuden asumisen, toimitilojen ja infrastruktuurin kehittäjänä ja rakentajana. NCC:n kasvu perustuu sen ydinliiketoimintoihin ja tarkkaan määriteltyihin markkinoihin. Kasvua tuetaan ostotoimintaa tehostamalla, rakennusprosessia järkeistämällä ja varmistamalla oikeat resurssit. Ostotoimintaa on kehitetty mm. keskittämällä konserniostoja ja perustamalla ostoyhtiöitä Baltiaan, Puolaan, Saksaan, Tšekkeihin, Romaniaan ja Kiinaan. NCC jalostaa rakennusprosessia kehittämällä mm. teollista rakentamista, tarjoamalla asiakkailleen partnering-yhteistyömallia sekä elinkaarivastuullista rakentamista EkoKonseptia hyväksi käyttäen.

Toimitusjohtaja Alf Göranssonin lopetettua NCC-konsernissa, uudeksi konsernijohtajaksi nimitettiin 11.2.2007 alkaen Olle Ehrlén. Hän on viimeksi toiminut NCC:n Ruotsin rakennustoiminnan johtajana ja on työskennellyt NCC:ssä lähes kolmekymmentä vuotta.

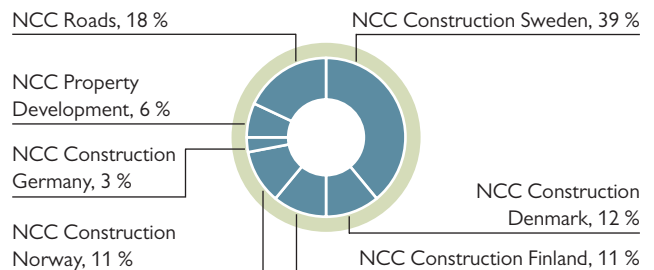
**Lisätietoa NCC-konsernista, katso [www.ncc.info](http://www.ncc.info) tai [www.ncc.se](http://www.ncc.se).**

## NCC:N ORGANISAATIO 12.2.2007 ALKAEN



## NCC-KONSERNI

### Liikevaihdon jakauma (%)



NCC-konsernin toiminta keskittyy Itämeren alueelle.  
KUVA: NCC:N KUVAPANKKI

Tammeöuen asuinalue, Tallinna  
KUVA: LIINA GUITER

# NCC SUOMESSA



Asuntomessut 2006, NCC:n messutalo Kiurunlaulu.  
KUVA: MARKKU ALATALO

**NCC Rakennus Oy on valtakunnallinen rakentaja, jonka toimialaa on talonrakentaminen, sisältäen mm. asunto-, toimitila-, liike- ja julkisen rakentamisen.**

Rakennustoiminnasta vastaavia tulosityksiköitä ovat talonrakentaminen ja asuntorakentaminen pääkaupunkiseudulla, Uusimaa ja Etelä-Häme sekä Lounais-Suomen, Sisä-Suomen, Itä- ja Pohjois-Suomen alueet. Tukitoimintoja ovat palveluyksiköt, henkilöstöhallinto ja liiketoiminnan kehittäminen. NCC Rakennuksen tytäryhtiöitä ovat Baltiassa ja Venäjällä toimivat paikalliset yritykset sekä täyden palvelun suunnittelutoimisto Optiplan Oy. Se tarjoaa arkkitehti-, rakenne- ja lvis-suunnittelua ja sen 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, Tampereelle ja Ouluun. NCC Property Development tuottaa korkealaatuisia toimitiloja ja kauppapaikkoja ja se on tunnettu mm. NCC Business Parks -konseptistaan.

NCC Roads Oy:n yksiköitä ovat asfaltti ja kiviaines sekä maanrakennus ja tienhoito, joilla on palvelupisteitä ympäri

Suomen. Palveluihin kuuluvat myös liikenneturvallisuutta parantavat tuotteet.

## ALAN JOHTOTÄHTI

NCC:n tavoitteena on olla talonrakennusalan kärkiyrityksiä asiakassuhteiden hoidossa sekä yritys- että kuluttaja-asiakkaiden keskuudessa. NCC:n lähtökohtana on kokonaisedullisuus ja aidon lisäarvon tuottaminen asiakkaalle. Sen erottaa kilpailijoista asiakaslähtöisyys sekä elinkaariosaaminen. NCC kehittää tuotantonsa tehokkuutta ja uudistaa jatkuvasti toimintamallejaan. Korkeatasoisella työnantajakuvalla se varmistaa parhaat henkilöstöresurssit.

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

## Yhtiöiden operatiivinen liikevaihto ja henkilöstö

	Liikevaihto (MEUR)	Henkilöstö 31.12.
NCC Rakennus Oy	697,0	2 492
NCC Property Development Oy	46,3	32
NCC Roads Oy	54,3	99

Työmailla aloitettiin aamutreenit. Tavoitteena on vähentää työtapaturmia.  
KUVA: NCC:N KUVAPANKKI

As Oy Espoon Kiurunlaulu  
KUVA: NCC VIESTINTÄ



# VUODEN 2006 TILINPÄÄTÖSTIETOJA

## NCC RAKENNUS OY -KONSERNI 1.1. – 31.12.2006

### LIKEVAIHTO JA TULOS

NCC Rakennus -konsernin valmistusasteen perusteella laskettu liikevaihto vuonna 2006 oli 697,0 (628,1) miljoonaa euroa nousten edellisvuodesta 68,9 miljoonaa euroa. Konsernin liikevaihdosta omaperusteisen asuntotuotannon osuus oli 260,3 (237,6) miljoonaa euroa eli 37,3 (37,8) prosenttia.

Kansainvälisen toiminnan osuus konsernin liikevaihdosta oli 46,8 (23,2) miljoonaa euroa eli 6,7 (3,7) prosenttia. Kansainvälisestä toiminnasta omaperusteisen asuntotuotannon osuus oli 27,9 (10,0) miljoonaa euroa eli 59,7 (43,1) prosenttia.

Konsernin tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja oli 40,3 (33,5) miljoonaa euroa nousten edellisvuodesta 6,8 miljoonaa euroa. Konsernin liikevoitto oli 42,1 (34,5) miljoonaa euroa, joka on 6,0 (5,5) prosenttia liikevaihdosta. Sijoitetun pääoman tuotto vuonna 2006 oli 38,8 (28,7) prosenttia ja oman pääoman tuotto 32,6 (36,2) prosenttia.

### TASEASEMA JA INVESTOINNIT

NCC Rakennus -konsernin taseen loppusumma oli tilikauden lopussa 337,1 (288,6) miljoonaa euroa ja sen oma pääoma oli 108,7 (85,8) miljoonaa euroa. Omavaraisuusaste nousi ja oli 36,8 (32,6) prosenttia. Yhtiön maksuvalmius on ollut koko tilikauden ajan hyvä. Nettoinvestoinnit käyttöomaisuuteen olivat 1,3 (1,3/2005 ja 1,7/2004) miljoonaa euroa. Tonttivarantoon sitoutunut pääoma lisääntyi 28,1 miljoonaa euroa ja oli vuoden lopussa 125,9 (97,8/2005 ja 100,3/2004) miljoonaa euroa.

### TILAUSKANTA JA ASUNTOTUOTANTO

NCC Rakennus -konsernin tulouttamaton tilauskanta vuoden lopussa oli 500 (427) miljoonaa euroa. Uusia töitä, joista lähes puolet oli asuntokohteita, kirjattiin tilauskantaan 764 (658) miljoonaa euroa. Vuonna 2006 valmistui yhteensä 2 517 (2 744) asuntoa, joista 1 703 (1 507) oli omaperusteisia asuntoja. Baltiassa oli rakenteilla omaperusteisia asuntoja 413 (490). Oman tuotannon asuntoja myytiin kotimaassa 1 176 (1 356) kappaletta ja 288 (251) Baltiassa. Valmiita myymättömiä asuntoja oli kotimaassa 153 (131) ja Baltiassa 2 (0) kappaletta.

### HENKILÖSTÖ

Emoyhtiö NCC Rakennus Oy:n palveluksessa oli tilikauden lopussa 2 169 (2 090) ja konsernin palveluksessa 2 492 (2 450) henkeä. Keskimäärin NCC Rakennus Oy:n palveluksessa oli tilikauden aikana 2 160 (2 041) ja konsernin palveluksessa 2 501 (2 384) henkeä.

### TILINTARKASTAJAT

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

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

Porttipuiston ostoskeskus, Vantaa  
KUVA: VOITTO NIEMELÄ

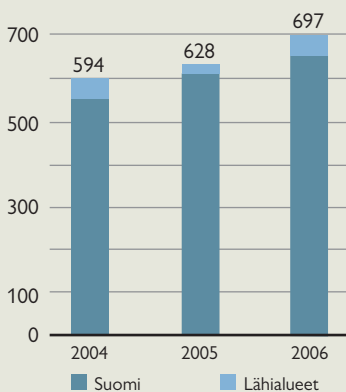
Lahden Vesijärven ympäristöön valmistuu myös Aktiivikoteja.



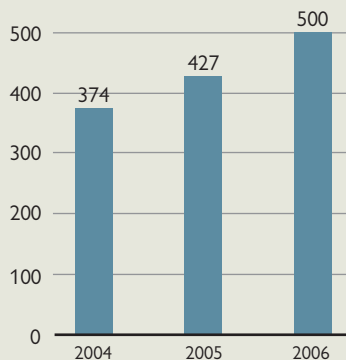


Opus 3 Business Park, Helsinki  
KUVA: ENRICO SERI

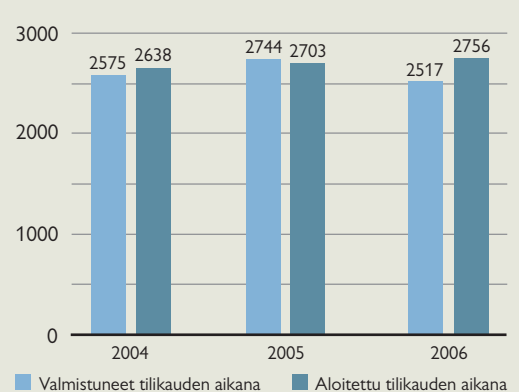
#### Liikevaihto (MEUR)



#### Tulottomaton tilauskanta (MEUR)



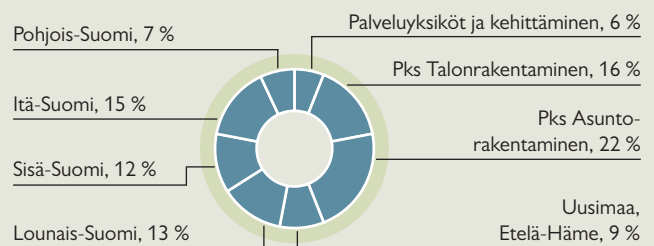
#### Asuntotuotanto (kpl)



#### Liikevaihto liiketoiminnoittain

Liiketoiminta-alue	2006
NCC TähtiKoti	40 %
Asuntopartnering	8 %
Urakointi	35 %
Kiinteistökehitys	6 %
Toimitilapartnering	11 %

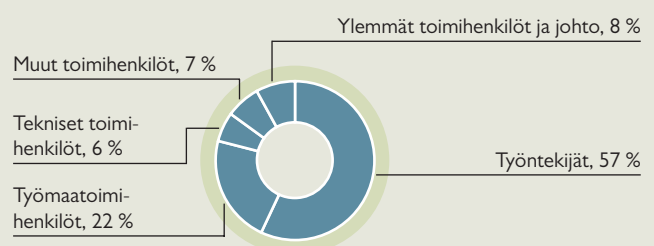
#### Henkilöstön alueellinen jakauma



#### Rakentamisen liikevaihdon jakauma alueittain

Alue	2005	2006
Asuntorakentaminen, pks	26 %	24 %
Talonrakentaminen, pks	24 %	22 %
Lounais-Suomi	12 %	11 %
Sisä-Suomi	13 %	11 %
Itä-Suomi	10 %	12 %
Pohjois-Suomi	4 %	4 %
Uusimaa, Etelä-Häme	7 %	9 %
Baltia ja Pietari	4 %	7 %

#### Henkilöstöryhmät



# NCC RAKENNUS OY -KONSERNI

	2005	2006
<b>KONSERNITULOSLASKELMA (MEUR)</b>		
Liikevaihto	628,1	697,0
Liikevoitto	34,5	42,1
Rahoitustuotot ja -kulut	-1,0	-1,8
Tulos ennen varauksia ja veroja (EBT)	33,5	40,3
Satunnaiset erät	-3,2	-2,8
Tulos ennen veroja	30,3	37,5
Välittömät verot	-7,9	-8,6
<b>Konsernin tulos tilikaudelta</b>	<b>22,5</b>	<b>28,9</b>
<b>KONSERNITASE (MEUR)</b>		
<b>Vastaavaa</b>		
Pysyvät vastaavat	5,4	5,4
Vaihtuvat vastaavat	283,2	331,7
<b>Vastattavaa</b>		
Oma pääoma	85,8	108,7
Pakolliset varaukset	10,5	14,5
Korollinen vieras pääoma	42,1	19,9
Koroton vieras pääoma	150,2	194,1
<b>Taseen loppusumma</b>	<b>288,6</b>	<b>337,1</b>
<b>TUNNUSLUVUT</b>		
EBIT-%	5,5	6,0
EBT-%	5,3	5,8
Oman pääoman tuotto-%	33,7	32,6
Sijoitetun pääoman tuotto-%	28,7	38,8
Omavaraisuusaste-%	32,6	36,8
Tulouttamaton tilauskanta (MEUR)	427,0	500,0
Henkilöstömäärä keskimäärin	2 384	2 501

## Tilinpäätöskäytäntö:

Rakennusprojektit on tuloutettu valmistusasteen mukaisesti. Liikevaihdosta ja taseesta on eliminoitu perustajaurakoinnin kahdenkertaisuus. Myös vertailuvuosien tiedot on muutettu uuden käytännön mukaisiksi. Perustajaurakointikohteiden katteet tuloutetaan aikaisempaan tapaan kokonaisvalmistusasteen mukaisesti (myyntiaste kertaa valmistusaste).

## Tunnuslukujen laskentakaavat

Oman pääoman tuotto-% (ROE):

Tulos ennen satunnaisia eriä, varauksia ja veroja ./ . tilikauden verot

Oma pääoma + vähemmistöosuus  
(keskimäärin vuoden aikana)

Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI):

Tulos ennen satunnaisia eriä, varauksia ja veroja + korkokulut ja muut rahoituskulut  
Taseen loppusumma ./ . korottomat velat  
(keskimäärin vuoden aikana)

Omavaraisuusaste:

Oma pääoma + vähemmistöosuus  
Taseen loppusumma ./ . ennakkomaksut





Nokia Kara PhOne, Espoo  
KUVA: MIKAEL LINDÉN

As Oy Espoon Pilvilaiva  
KUVA: NCC VIESTINTÄ

## NCC RAKENNUS OY

### LÄHIVUOSIEN ASUNTOTUOTANTOA

NCC:llä on tontteja noin 9 200 asunnon rakentamista vastaava määrä:

Kauniainen, 230 asunto  
 Konala, Helsinki, 620 asunto  
 Alppikylä, Helsinki, 120 asunto  
 Malmi, Helsinki, 200 asunto  
 Kerava, 200 asunto  
 Perkkää, Espoo, 110 asunto  
 Lauttasaari, Helsinki, 130 asunto  
 Tapanila, Helsinki, 130 asunto  
 Tuomarila, Espoo, 1 380 asunto  
 Tammisto, Vantaa, 550 asunto  
 Ankkurin alue, Lahti, 160 asunto  
 Westpark, Turku, 390 asunto  
 Värttö Riverside, Oulu, 230 asunto  
 Viholanranta, Nokia, 50 asunto  
 Kuopion satama, 130 asunto

Lähialueet:

Tallinna, n. 800 asuntoa (Viimsi, Öismäki, Lasnamäki)  
 Riika, n. 1 150 asuntoa (Dreilini, Maskavas)  
 Vilna, n. 20 asuntoa (Snipiskes)  
 Pietari, n. 800 asuntoa (Primorski)

## NCC PROPERTY DEVELOPMENT OY

### RAKENTEILLA OLEVIA KIINTEISTÖKOhteITA

NCC-talo 3, Helsinki, 6 500 kem<sup>2</sup>  
 Airport Plaza Business Park, Vivace, Vantaa, 6 000 kem<sup>2</sup>  
 Falcon Business Park, Hali, Espoo, 6 800 kem<sup>2</sup>  
 Tulli Business Park, talot 1 ja 2, Tampere, 11 000 kem<sup>2</sup>  
 Kodinkeskus, Hyvinkää, 12 500 kem<sup>2</sup>  
 Kauppakeskus Grani II, Kauniainen, 1 600 kem<sup>2</sup>

### KEHITTEILLÄ OLEVIA KIINTEISTÖKOhteITA

Atrium Business Park, Espoo, 24 000 kem<sup>2</sup>  
 Keinusaari Business Park, Hämeenlinna, 8 000 kem<sup>2</sup>  
 Toimistorakennus Origo, Helsinki, 13 000 kem<sup>2</sup>  
 Toimistorakennus Munkkivuori, Helsinki, 13 000 kem<sup>2</sup>  
 Raison kauppapuisto, Raisio, 9 000 kem<sup>2</sup>  
 Tiiriön liikerakennus, Hämeenlinna, 6 000 kem<sup>2</sup>  
 Hämeenlinnakeskus, Hämeenlinna, 30 000 kem<sup>2</sup>  
 Lohjanharjun kauppapuisto, Lohja, 34 500 kem<sup>2</sup>  
 Lielahden liikerakennus, Tampere, 12 000 kem<sup>2</sup>  
 Joensuun kauppapuisto, Joensuu, 10 500 kem<sup>2</sup>

### VUONNA 2006 TOTEUTUNEET KIINTEISTÖKAUPAT

SEB Immobilien-Investment GmHH, Airport Plaza Business Park, Vivace, Vantaa, 22 milj. euroa ja Opus Business Park, Opus 1, Helsinki, 27 milj. euroa

I/S EjedomInvest, Kodinkeskus, Hyvinkää, 19 milj. euroa ja Teboil liikennepalveluasema, Hyvinkää, 5,6 milj. euroa

Alpha Invest A/S, Kemin liikerakennus, Kemi, 5,2 milj. euroa

Aberdeen Property Nordic Fund I SICAV, Falcon Business Park, Hali, Espoo, 24 milj. euroa, sekä optio 3 seuraavaan rakennukseen

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

# NCC – VASTUULLISTA KUMPPANUUTTA



Lagstads skola, Espoo  
KUVA: MIKAEL LINDÉN

NCC:n kehitystoiminnan lähtökohtana on strategia sekä toimintaympäristön muuttumisesta johtuvat kehitystarpeet. Kehitystyön painopisteitä olivat yrityskuvan rakentaminen, henkilöstön osaaminen ja kyvykkyydet, tuotteet ja palvelut sekä tuotantoprosessi. Projektien riskinhallintaan kehitettiin työkaluja ja mm. rakentamisen tiedonhallintaa kehitettiin edelleen. Hankintojen kehittämiseen panostettiin etsimällä uusia hankintalähteitä ja luomalla uudenlaisia hankintamalleja ja toimittajaketjuja.

## ASIAKKAALLE LISÄARVOA

NCC jatkoi asunto- ja Business Parks -tuotekonseptiensa kehittämistä. Asunnon ostajille järjestettiin asumisen kouluja ja NCC Business Parkeissa siirryttiin kolmannen sukupolven Future Officeen. Kiinteistöjen ympäristö- ja elinkaariominaisuuksia mittaavaa EkoKonseptia kehitettiin edelleen, painopisteenä korjausrakentaminen. Korjaustarpeiden määrittelyyn kehitettiin korjauskalenteri, jolla voidaan netissä laskea korjausten ja teknisen arvon aleneman suuruusluokat.

## Yhteiskuntavastuun toteutuminen

### HENKILÖSTÖ

NCC:llä panostettiin edelleen kehittämis- ja koulutustoimintaan, erityisesti tuotanto- ja liikkeenjohdon koulutukseen. Varmistaakseen henkilöstönsä jaksamisen, on NCC:llä käynnissä työhyvinvoinnin tukemiseen liittyviä hankkeita, uusimpana työmaiden aamutreenit.

Lähes 700 henkilöä suoritti työturvallisuuskortin ja 125 henkilöä osallistui kilpailulainsäädäntöä koskevaan koulutukseen. Myös työturvallisuusriskien arvioinnin osaamista parannettiin ja TR-mittauksia lisättiin merkittävästi.

Varmistaakseen nuorten saamisen alalle, NCC on tehnyt tiivistä yhteistyötä oppilaitosten ja korkeakoulujen kanssa sekä tarjonnut nuorille harjoittelupaikkoja ja mahdollisuuksia opinnäytetöiden tekoon.

## TALOUDELLINEN VASTUU

NCC:n toiminta perustuu eettisiin ohjeisiin (Code of Conduct), jotka on päivitetty, ja joiden sisältöön henkilöstö perehdytetään. Sisäisten kontrollien (Corporate Governance) avulla varmistetaan, että NCC:n toiminta vastaa sen asettamia vaatimuksia. NCC on ohjeistanut ulkomaisen työvoiman käytön.

## VASTUU YMPÄRISTÖSTÄ

NCC kantaa vastuunsa hyvän ja kestävä ympäristön rakentajana. Varmistaakseen toimintansa laadun, NCC aloitti arkkitehtuuripolitiikan ohjelman laatimisen. Siinä määritellään, miten yritys omassa liiketoiminnassaan tuottaa parempia tulevaisuuden asumisen ja työn tekemisen ympäristöjä.

Rakennettavien tonttien maaperiä tutkittiin ja pilaantuneiden maaperien kunnostamiseen käytettiin vuonna 2006 yli kaksi miljoonaa euroa.



As Oy Helsingin Paroninpiha  
KUVA: VOITTO NIEMELÄ

### VASTUU YHTEISÖSTÄ

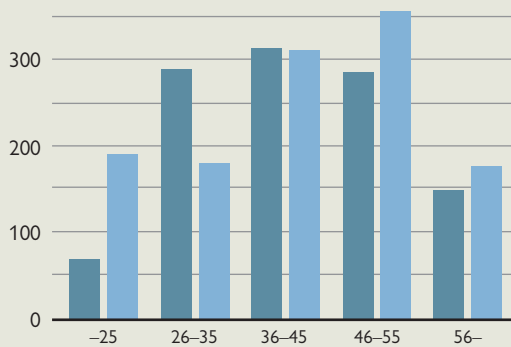
NCC kantaa sosiaalista vastuuta tukemalla arvokkaiksi kokemiaan asioita. Tärkeä kohderyhmä ovat nuoret, erityisesti rakennusalan opiskelijat. Vuoden 2006 aikana tuettiin mm. WWF:n Itämeri-kampanjaa. Joulumuistamiisiin tarkoitettut varat lahjoitettiin Mannerheimin lastensuojeluliiton ja Punaisen Ristin vähävaraisten lapsiperheiden jouluilo -kampanjaan. NCC on tukenut myös eri urheilulajeja, erityisesti nuorten urheilutoimintaa.

Työturvallisuustyöllä pyrittiin vaikuttamaan asenteisiin.  
KUVA: NCC:N KUVAPANKKI

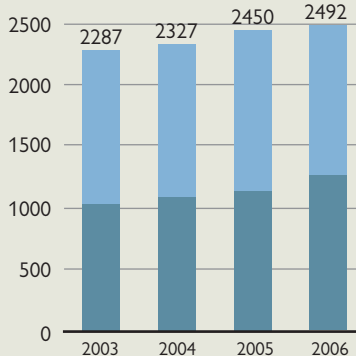


## NCC-RAKENNUS OY -KONSERNI

### Henkilöstön ikäjakauma

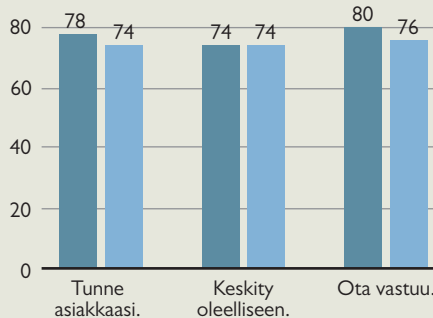


### Henkilöstön määrä

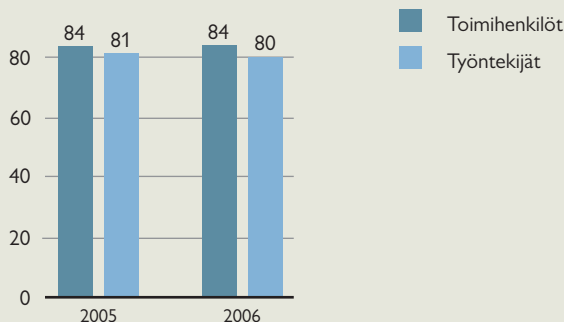


### HUMAN CAPITAL INDEX 2006

#### NCC:n arvot kuvaavat toimintaamme (%)



### Olen ylpeä työstä, jota teemme (%)

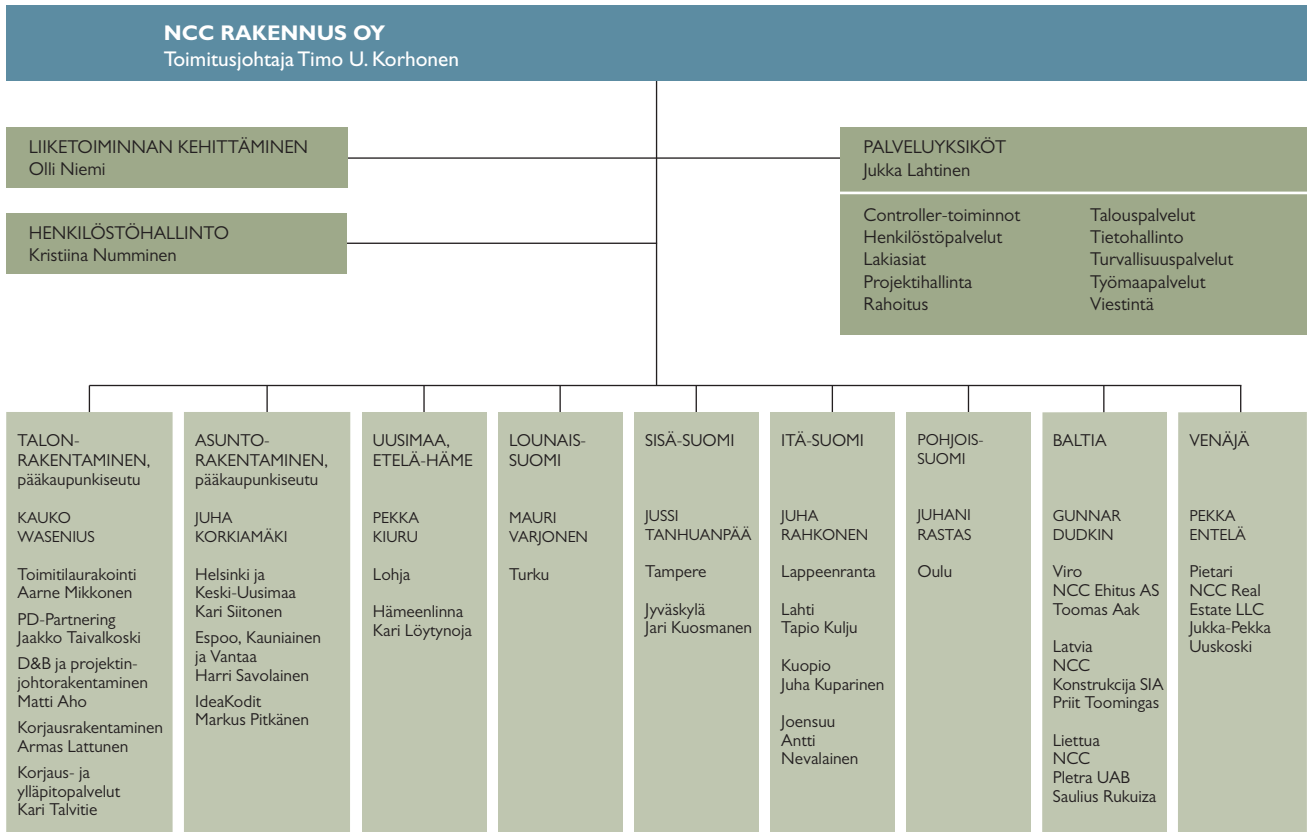


NCC-konsernissa tehdään vuosittain henkilöstötutkimus, jolla mitataan yritysten työilmapiiriä ja henkilöstön motivaatiota. NCC Rakennuksen vastausprosentti vuonna 2006 oli 82. Tulosten perusteella laaditaan yksiköissä kehitystoimenpiteet, mm. työntekijöiden esimies-alaiskeskustelukäytäntö käynnistettiin. NCC:n tavoitteena on olla alan halutuimpia työnantajia, joten yritystasolla kehityshankkeeksi nostettiin johtaminen ja esimiestaidot.

# NCC-YHTIÖIDEN ORGANISAATIOT 2007

## 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.



TIMO U. KORHONEN

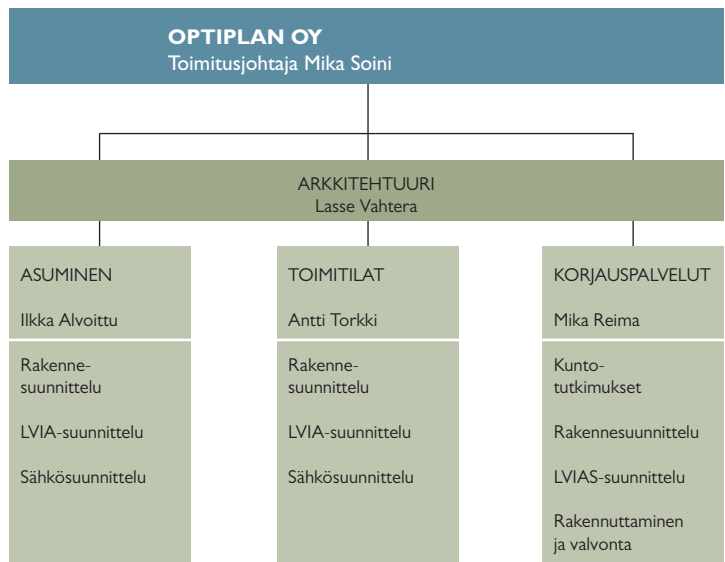


OLLE EHLÉN

## NCC Rakennus Oy

### HALLITUS

Olle Ehrlén, puheenjohtaja  
(Alf Göransson, 12.2.2007 saakka)  
Ann-Sofie Danielsson  
Ulf Wallin  
Timo U. Korhonen  
Eva Charlotte Zethraeus Lindstedt  
16.3.2007 saakka



## NCC PROPERTY DEVELOPMENT OY

Toimitusjohtaja Jorma Ahokas



JORMA AHOKAS



PETER WÅGSTRÖM

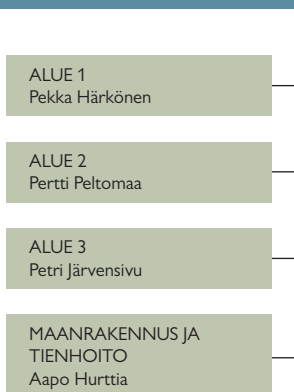
### Property Development Oy

#### HALLITUS

Peter Wågström, puheenjohtaja  
(Mats Wäppling, 31.12.2006 saakka)  
Jorma Ahokas  
Sven-Åke Karlsson

## NCC ROADS OY

Toimitusjohtaja Olli Kokkonen



OLLI KOKKONEN



JONAS HÖGBERG

### NCC Roads Oy

#### HALLITUS

Jonas Högberg, puheenjohtaja  
(Göran Svensson, 1.11.2006 saakka)  
Håkan Alfheim  
Olli Kokkonen



As Oy Eiranrannan Estella, Helsinki



Sairaalakäytöstä asunnoiksi, Sipoo, Nikkilä  
KUVA: PASI HYYTI



As Oy Sipoon Ekborg  
KUVA: NCC VIESTINTÄ



Lagstads skola, Espoo  
KUVA: MIKAEL LINDÉN



Westparkin asuinalue, Turku  
KUVA: NCC VIESTINTÄ



As Oy Espoon Villa Anniina  
KUVA: NCC VIESTINTÄ



HYKS Psykiatriakeskus, Helsinki  
KUVAT: MIKAEL LINDÉN



Asuinkerrostalo Lauras, Riika, Latvia  
KUVA: NCC VIESTINTÄ

## MERKITTÄVIÄ TYÖNÄYTTEITÄ

### RAKENTEILLA OLEVIA KOHTEITA

TYL Leppävaara Panorama Tower, 90 000 rm<sup>3</sup>  
 Helsingin yliopiston eläinmuseo, peruskorjaus, 32 000 rm<sup>3</sup>  
 Hotel Albert, Albertinkatu 30, Kiinteistö Oy Albertinkatu 34, 33 000 rm<sup>3</sup>  
 (toimisto hotelliksi).  
 Nokia Kara PhOne Learning & Training Center, 28 712 rm<sup>3</sup>  
 Prisma, Lohja, 169 300 rm<sup>3</sup>  
 Kirkkonummen ruotsinkielinen koulukeskus, Kirkkonummi, 31 075 rm<sup>3</sup>  
 Handelsläroverket, peruskorjaus, Tammisaari, 10 750 rm<sup>3</sup>  
 Merkos, 2-vaihe, Riihimäki, 96 400 rm<sup>3</sup>  
 Kiinteistö Oy Turun Kaskenniitty, talo B (Saga Seniorikeskus), 24 000 rm<sup>3</sup>  
 Turun Satama, jakeluvarasto, 239 000 rm<sup>3</sup>  
 K-Rauta, Raisio 85 000 rm<sup>3</sup>  
 Laurin koulu, peruskorjaus, Salo, 29 925 rm<sup>3</sup>  
 Tulli Business Park, vaiheet 1 ja 2, Tampere, 60 400 rm<sup>3</sup>  
 Datateema (Motonet-tavaratalo), Pirkkala, 37 000 rm<sup>3</sup>  
 Suomen Rakennuskone Oy, Pirkkala, 23 020 rm<sup>3</sup>  
 Gallerian Liikekeskus, Lappeenranta, 157 000 rm<sup>3</sup>  
 Plantagen, Lappeenranta, 24 500 rm<sup>3</sup>  
 Kaskitalo, Honkalampisäätiö, Joensuu, 17 900 rm<sup>3</sup>  
 Savonlinnan taidelukio, laajennus ja peruskorjaus, 11 300 rm<sup>3</sup>  
 Koy Kellonkärki, Kuopio, 45 000 rm<sup>3</sup>

Virastotalo, peruskorjaus, Oulu, 28 424 rm<sup>3</sup>  
 Keswell, Kemi, 27 360 rm<sup>3</sup>  
 Proventia House, Oulunsalo, 20 000 rm<sup>3</sup>

### Baltia ja Venäjä

Tiskre-Hansu III-IV asuntourakkakohde, Tallinna, Viro, 21 963 rm<sup>3</sup>  
 Serverirakennus Hansa Bankille, Tallinna, Viro, 16 242 rm<sup>3</sup>  
 Ergo ja Messiehitus, toimistorakennukset, Tallinna, Viro, 21 162 rm<sup>3</sup>  
 Toimistorakennus ja Opel-keskus, Riika, Latvia, 34 000 rm<sup>3</sup>  
 Baltic Feed ja Graanul Invest, teollisuusrakennukset, Tukums ja Launkalne, Latvia, 32 000 rm<sup>3</sup>  
 Vitrum, varastorakennus, Riika, Latvia, 100 000 rm<sup>3</sup>  
 Asuntokehityskohteet Tallinnassa (Tammeõue IV-V, Vana-Kuuli I-II), Riissa (Stirnu II) ja Vilnassa (Kalvariju)

Rakenteilla oli 392 asuntoa Tallinnaan, 121 asuntoa Riikaan ja 21 asuntoa Vilnaan.

**Suomessa oli vuonna 2006 rakenteilla 2 536 asuntoa.**



Airport Plaza Business Park, Vantaa



NCC-talo 3, Helsinki



Opus Business Park, Helsinki  
KUVA: ENRICO SERI



Helsingin Temppeli, Espoo  
KUVA: HELSINGIN TEMPPELI



Tampereen yliopiston kirjasto Linna  
KUVA: NCC:N KUVAPANKKI



IdeaKoteja Vantaalla ja Espoossa  
KUVA: VOITTO NIEMELÄ



Turun pääkirjasto  
KUVA: VOITTO NIEMELÄ



NCC:n entisestä pääkonttorista Myyrmäen sosiaali- ja terveysasema.  
Rakennuslehti valitsi työmaan Vuoden 2006 korjaustyömaaksi.  
KUVA: NCC VIESTINTÄ



As Oy Satakallio, linjasaneeraus, Helsinki  
KUVA: KAISA SALMINEN

## VALMISTUNEITA KOHTEITA

Helsingin Temppeli, Espoo, 22 500 rm<sup>3</sup>  
 Espoon yhteislyseo, peruskorjaus ja muutostyöt, 30 500 rm<sup>3</sup>  
 Porttipuiston liikekeskus, Vantaa, 57 400 rm<sup>3</sup>  
 Kiint. Oy Aleksanterinkatu 13, peruskorjaus, Helsinki, 47 906 rm<sup>3</sup>  
 Kara PhOne North, Espoo, 139 000 rm<sup>3</sup>  
 Lagstads skola, Espoo, 31 500 rm<sup>3</sup>  
 Budget Sport urheiluvälinemyymälä, Vantaa, 27 752 rm<sup>3</sup>  
 Plaza II Allegro, Business Park, Vantaa, 25 110 rm<sup>3</sup>  
 Patologialaitos, peruskorjaus, C-osa, Helsinki, 9 100 rm<sup>3</sup>  
 Myyrmäen sosiaali- ja terveysasema, Vantaa, 49 300 rm<sup>3</sup>  
 Opetusministeriö, Meritullinkatu 10, peruskorjaus, Helsinki, 32 020 rm<sup>3</sup>  
 As. Oy Satakallio, Helsinki, 264 asunnon linjasaneeraus  
 Indoor, Lohja, 19 518 rm<sup>3</sup>  
 Kiinteistö Oy Haunistenniitty, Raisio, 47 850 rm<sup>3</sup>  
 Turun pääkirjasto, 39 580 rm<sup>3</sup>  
 Kauppakeskus Salon Plaza II, 55 500 rm<sup>3</sup>  
 Tampereen yliopiston kirjasto Linna, 73 848 rm<sup>3</sup>  
 Näsinkulma toimistorakennus, Tampere, 16 200 rm<sup>3</sup>  
 Nokian Renkaat Oyj, Logistiikkakeskus 2, Nokia, 415 890 rm<sup>3</sup>  
 S-Market, Ylöjärvi, 21 700 rm<sup>3</sup>  
 Biltema, Jyväskylä, 33 875 rm<sup>3</sup>

Plantagen, Jyväskylä, 25 010 rm<sup>3</sup>  
 Virastotalo, Jyväskylä, 19 542 rm<sup>3</sup>  
 Nuijamaan raja-asema, Lappeenranta, 22 800 rm<sup>3</sup>  
 Microtekniä 4, Kuopio, 32 200 rm<sup>3</sup>  
 Autotalo E. Hartikainen, Kuopio, 54 400 rm<sup>3</sup>  
 Savonlinnan lyseon lukio, peruskorjaus, 26 391 rm<sup>3</sup>  
 Joensuun yliopisto, Aurora 2, 38 500 rm<sup>3</sup>  
 Virastotalo, laajennus, Oulu, 29 380 rm<sup>3</sup>

## Baltia ja Venäjä

Tiskre-Hansu II asuntourakkakohde, Tallinna, Viro, 16 779 m<sup>3</sup>  
 Apidae Eesti, toimisto- ja asuinkohde, Tallinna, Viro, 24 600 m<sup>3</sup>  
 Puolustusministeriön toimistokohde, Tallinna, Viro, 15 306 m<sup>3</sup>  
 Asuntokehityskohteet Tallinna (Tammeõue I-III, Uue-Maailma), Riika (Stirnu I) ja Vilna (Paribio)

Vuonna 2006 valmistui 272 asuntoa Tallinnaan, 78 asuntoa Riikaan ja 19 asuntoa Vilnaan.

**Suomessa valmistui yhteensä 2 148 asuntoa vuonna 2006.**

# YHTEYSTIEDOT

## NCC Rakennus Oy

www.ncc.fi  
e-mail: viestit@ncc.fi

### PÄÄKONTTORI

– Asuntorakentaminen  
– Talonrakentaminen  
– Lähialueet (Baltia ja Venäjä)

Mannerheimintie 103a  
PL 13, 00281 Helsinki  
Puh. 010 507 51  
Fax 010 507 5262

### ALUETOIMISTOT

#### Uusimaa, Etelä-Häme

##### LOHJA

Kauppakatu 5-9, 4. krs, 08100 Lohja  
PL 76, 08101 Lohja  
Puh. 010 507 4500  
Fax 010 507 4515

##### HÄMEENLINNA

Sibeliuksenkatu 5, 2.krs  
13100 Hämeenlinna  
Puh. 010 507 4000  
Fax 010 507 4040

#### 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. 010 507 4600  
Fax 010 507 4601

#### Itä-Suomi

##### LAPPEENRANTA

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

##### LAHTI

Hämeenkatu 26 A  
15140 Lahti  
Puh. 010 507 4400  
Fax 010 507 4401

##### KUOPIO

Tulliportinkatu 33  
70110 Kuopio  
PL 2020, 70101 Kuopio  
Puh. 010 507 4900  
Fax 010 507 4901

##### 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

### LÄHIALUEET

##### VIRO

NCC Ehitus AS  
Kalasadama 4  
Tallinn 10415, Estonia  
Puh. +372-627 4880  
Fax +372-627 4881  
www.ncc.ee  
e-mail: info@ncc.ee

##### LATVIA

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

##### LIETTUA

NCC Pletra UAB  
60 Gedimino ave.  
01110 Vilnius, Lithuania  
Puh. +370-5-260 8307  
Fax +370-5-260 8308  
www.ncc.lt  
e-mail: info@nccpletra.lt

##### VENÄJÄ

NCC Real Estate LLC  
Potemkinskaya str., 2D  
191123 St Petersburg, Russia  
Puh. +7-812-329 9225  
Fax +7-812-329 9223

### RAKENNUSSUUNNITTELU

#### Optiplan Oy

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

##### HELSINKI \*)

Mannerheimintie 105  
PL 48, 00281 Helsinki  
Puh. 010 507 6000  
Fax 010 507 6100

##### TAMPERE

Sumeliuksenkatu 18 B  
33100 Tampere  
Puh. 010 507 6000  
Fax 010 507 6400

##### TURKU

Kutomonkatu 1, 20100 Turku  
Puh. 010 507 6000  
Fax 010 507 6200

### KIINTEISTÖJEN KEHITTÄMINEN

#### NCC Property Development Oy

www.ncc.fi  
e-mail: pd@ncc.fi

##### HELSINKI

Mannerheimintie 105  
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, KIVIAINES, MAANRAKENNUS JA TIENHOITO SEKÄ ERIKOISTUOTTEET

#### NCC Roads Oy

www.ncc.fi  
e-mail: nccroads@ncc.fi  
Läntinen teollisuuskatu 15  
02920 Espoo  
Puh. (09) 348 6300  
Fax (09) 853 1481

#### NCC AB

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

\*) Optiplanin pääkonttori on 20.5.07 saakka Vantaalla osoitteessa Myyrämäentie 2 B, 01600 Vantaa.



KUN HALUAT ENEMMÄN