

NCC RAKENNUS OY



# TOIMINTAKERTOMUS

## 1.1.-31.12.2006

### Liikevaihto ja tulos

NCC Rakennus -konsernin valmistusasteen perusteella laskettu liikevaihto vuonna 2006 oli 697,0 (628,1 vuonna 2005 ja 593,9 vuonna 2004) miljoonaa euroa nousten edellisvuodesta 68,9 miljoonaa euroa.

Liikevaihdosta on eliminoitu perustajaurakoinnin kahdenkertaisuus siten, että liikevaihdoksi muodostuu omaperusteiden kohteiden toteuttamisjaksolla summa, joka vastaa huoneistojen velattomia myyntihintoja lisättynä lisä- ja muutostöillä. Konsernin laskentaperiaatteiden yhdenmukaistamiseksi suomalaisten omaperusteisten kohteiden liikevaihto jaksottuu ajallisesti kertyneiden rakentamiskustannusten mukaisesti. Vertailuvuosien tiedot on muutettu uuden käytännön mukaisiksi. Perustajaurakointikohteiden katteet tuloutetaan aikaisempaan tapaan kokonaisvalmistusasteen mukaisesti (myyntiaste kertaa valmistusaste), joten liikevaihdon esittämistavalla ei ole vaikutusta tilikauden tulokseen.

Konsernin liikevaihdosta perustajaurakoinnin eli omaperusteisen asuntotuotannon osuus oli 260,3 (237,6/2005 ja 192,7/2004) miljoonaa euroa eli 37,3 (37,8/2005 ja 32,5/2004) prosenttia.

Kansainvälisen toiminnan osuus konsernin liikevaihdosta oli 46,8 (23,2/2005 ja 47,9/2004) miljoonaa euroa eli 6,7 (3,7/2005 ja 8,1/2004) prosenttia. Kansainvälisestä toiminnasta omaperusteisen asuntotuotannon osuus oli 27,9 (10,0/2005 ja 2,7/2004) miljoonaa euroa eli 59,7 (43,1/2005 ja 5,6/2004) prosenttia.

Konsernin tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja oli 40,3 (33,5/2005 ja 22,3/2004) miljoonaa euroa nousten edellisvuodesta 6,8 miljoonaa euroa. Konsernin liikevoitto oli 42,1 (34,5/2005 ja 25,2/2004) miljoonaa euroa, joka on 6,0 (5,5/2005 ja 4,2/2004) prosenttia liikevaihdosta.

Sijoitetun pääoman tuotto vuonna 2006 oli 38,8 (28,7/2005 ja 21,7/2004) prosenttia. Oman pääoman tuotto vuonna 2006 oli 32,6 (33,7/2005 ja 28,0/2004) prosenttia.

Talonrakennustuotannon volyyymi oli Suomessa edelleen korkealla tasolla ja alan työllisyystilanne oli hyvä. Tuotantoa käynnistettiin sekä kuutioilla että asutokappaleilla mitatuna enemmän kuin vuosi sitten arvioitiin. Asutokysyntää ylläpitivät edelleen matalat korot, elintason kasvu, muutto-liike ja väestön kasvu.

Hyvä suhdannekuva näkyi myös NCC:n tuloksessa. Asuntorakentaminen oli edelleen vahvaa ja kannattavaa. NCC myi Suomessa hieman vähemmän asuntoja kuin edellisenä vuonna, mutta myymättömien, valmiitten asuntojen varasto pysyi koko ajan kohtuullisen suuruisena ja yli kuusi kuukautta valmiina olevien varasto pieneni. Vuosi sitten käynnistetty pientalotuotanto ei päässyt myyntivoitteeseen. Koska omakotitalojen kysyntä on voimakasta jatkossakin, IdeaKoti-konseptin kehittämistä jatketaan asiakastarpeiden pohjalta. Syksyllä käynnistettiin Helsingin Eiranrannan luksuskohde, jonka kolmesta talosta myytiin ensimmäinen.

Urakkatuotannon tulokset olivat paria poikkeusta lukuun ottamatta tavoitteiden mukaisia ja tarjottavaa riitti tasaisesti koko vuoden. Kilpailutilanne oli kuitenkin siinä määrin tiukkaa, että urakoita joudutaan tarjoamaan kannattavuuden ääri rajoilla, jolloin pienetkin epäonnistumiset korostuvat. Baltiassa tytäryhtiöiden kautta harjoitettu asuntorakentaminen oli menestyksekkästä.

### Taseasema

NCC Rakennus -konsernin taseen loppusumma oli tilikauden lopussa 337,1 (288,6/2005 ja 265,3/2004) miljoonaa euroa ja sen oma pääoma oli 108,7 (85,8/2005 ja 66,3/2004) miljoonaa euroa. Taseesta on eliminoitu perustajaurakoinnin kahdenkertaisuus siten, että perustajaurakointiin liittyvät keskeneräisten kohteiden tase-erät on esitetty yhtenä eränä vaihto-omaisuudessa.

Taseen mukaiset korolliset velat olivat tilikauden päättyessä 19,9 (42,1/2005 ja 47,8/2004) miljoonaa euroa. Netto-rahoituskulut olivat 1,8 (1,0/2005 ja 2,9/2004) miljoonaa euroa, joka on 0,26 (0,16/2005 ja 0,48/2004) prosenttia liikevaihdosta.

Rakenteilla olevien asunto-osakeyhtiöiden nostetut taloyhtiölainat kokonaisuudessaan olivat vuoden päättyessä 99,1 (74,3/2005 ja 66,2/2004) miljoonaa euroa, josta myymättömien osuus oli 56,1 (41,3/2005 ja 35,7/2004) miljoonaa euroa. Valmiiden myymättömien asunto-osakeyhtiöiden lainaosuudet olivat 15,8 (12,3/2005 ja 4,5/2004) miljoonaa euroa. Kyseiset asunto-osakeyhtiöiden lainat on esitetty taseen lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa ja ne on käsitelty tunnuslukuja laskettaessa korottomina velkoina ja niiden korkokulut on sisällytetty projektien kuluihin.

Rahat ja pankkisaamiset olivat yhteensä 7,3 (35,0/2005 ja 18,1/2004) miljoonaa euroa. Omavaraisuusaste nousi ja oli 36,8 (32,6/2005 ja 28,8/2004) prosenttia.

Yhtiön maksuvalmius on ollut koko tilikauden ajan hyvä. Perustajaurakoinnissa käytettäviä ja asunto-osakeyhtiöille vuokrattavia tontteja siirrettiin ja hankittiin yhteistyösopimuksien perusteella sijoittajien omistukseen.

### Investoinnit

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. Oman tonttivarannon lisäksi NCC Rakennus Oy:llä tai perustetuilla tai perustettavilla asunto-osakeyhtiöillä on vuokraoikeus edellä mainittuihin sijoittajien omistukseen tulleille tontteille. Näiden tonttien rakennusoikeuden määrä on 54.190 kerrosneliometriä.

## Konsernirakenne

### Emoyhtiö ja konsernirakenne

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

NCC Rakennuksen sisaryhtiöitä Suomessa ovat NCC Property Development Oy ja NCC Roads Oy. NCC Rakennuksen toimialoja ovat asunto- ja talonrakentaminen, NCC Property Developmentin kiinteistökehitys ja NCC Roadsin asfaltti- ja kiviainesliiketoiminta.

NCC International Oy:llä on Moskovassa edustusto osoitteessa Ul. Giljarovskojo 4, Moskova, Venäjä. Rekisterinro: 7903.2.

### Muutokset NCC Rakennuksen konsernirakenteessa

NCC Rakennuksen konsernirakenteessa ei tapahtunut olennaisia muutoksia tilikauden aikana. Vuoden lopulla hankittiin lepäävänä ja ei toimivana yhtiönä olevan Vuorevarma Ky:n vastuunalaisen yhtiömiehen osuus.

### Tulosyksiköt

NCC:n rakennustoiminnasta vastaavia tulosyksiköitä ovat talonrakentaminen ja asuntorakentaminen pääkaupunkiseudulla, Uusimaa ja Etelä-Häme, Lounais-Suomi, Sisä-Suomi, Itä-Suomi, Pohjois-Suomi, rakentaminen lähialueilla sekä rakennussuunnittelu. Tukitoimintoja ovat palveluyksiköt, konsernihankinta, henkilöstöhallinto ja liiketoiminnan kehittäminen. Lähialueet-tulosyksikön toiminnoista vastaa tytäryhtiö NCC International Oy tytär- ja sisaryhtiöineen Baltian maissa ja Venäjällä. Arkkitehti-, rakenne- ja lvis-suunnittelusta vastaa Optiplan Oy.

### Tuotanto

Rakentamisen liikevaihto jakaantui prosentuaalisesti seuraavasti:

	2006	2005	2004
Asuntojen uudisrakentaminen	48 %	51 %	53 %
Muu talojen rakentaminen	34 %	34 %	29 %
Korjausrakentaminen	11 %	11 %	12 %
Lähialuerakentaminen	7 %	4 %	6 %

### Asuntotuotanto huoneistokappaleittain:

	2006	2005	2004
<b>Omaperusteinen asuntotuotanto</b>			
Aloitettu:			
Kotimaa	1.248	1.496	1.229
Lähialueet	413	412	138
Yht.	1.661	1.908	1.367
Valmistunut:			
Kotimaa	1.334	1.447	889
Lähialueet	369	60	0
Yht.	1.703	1.507	889
Myyty:			
Kotimaa	1.176	1.356	1.057
Lähialueet	288	251	30
Yht.	1.464	1.607	1.087
Myymätön:			
Kotimaa	153	131	57
Lähialueet	2	0	0
Yht.	155	131	57
<b>Muu asuntotuotanto</b>			
Valmis:	814	1.237	1.686
Aloitettu:	1.095	813	1.324

## Tilaukanta

NCC Rakennus -konsernin tulouttamaton tilaukanta vuoden lopussa oli 500 (427/2005 ja 374/2004) miljoonaa euroa. Uusia töitä, joista lähes puolet oli asuntokohteita, kirjattiin tilaukantaan 764 (658/2005 ja 532/2004) miljoonaa euroa. Kotimaan tilaukannasta 49 (51/2005 ja 56/2004) prosenttia on pääkaupunkiseudulla. Suurimpia rakenteilla olevia kohteita ovat mm. Prismän kauppakeskus Lohjalla, Hyvinkäälle rakenteilla oleva kodinkeskus, Tampereen Business Park Tulli sekä As Oy Helsingin Eiranrannan Estella, Lauttasaaren As Oy Helsingin Serica sekä As Oy Espoon Hassel.

Lähialueiden osuus tilaukannasta nousi noin 11 (8/2005 ja 3/2004) prosenttiin. Suurimmat rakenteilla olevat hankkeet ovat asuntokohteet Tallinnassa ja Riiasa.

## Hallitus, yhtiön johto ja tilintarkastaja

### Hallitus

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 50.255.472,96 euroa. Konsernin jakokelpoinen oma pääoma on 66.441.043,43 euroa, kun konsernin omasta pääomasta on vähennetty poistoerosta omaan pääomaan siirretty osuus.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan 25.000.000,00 euroa ja loput tilikauden voitosta siirretään kertyneisiin voittovaroihin.

Yhtiön taloudellisessa asemassa ei ole tilikauden päätymisen jälkeen tapahtunut olennaisia muutoksia. Yhtiön maksuvalmius on hyvä, eikä ehdotettu voitonjako vaaranna hallituksen näkemyksen mukaan yhtiön maksukykyä.

## Yhtiön osakkeet

Vuosi	2006	2005	2004
Osakkeet	5.365 kpl	5.365 kpl	5.365 kpl

Kaikilla osakkeilla on samanlainen oikeus osinkoon ja yhtiön varoihin, ja niiden nimellisarvo on 1.000,00 euroa.

## Kehitystoiminta

NCC:n kehitystoiminnan lähtökohtana on strategia sekä toimintaympäristön muuttumisen aikaansaamat kehitystarpeet. Vuonna 2006 kehitystyön painopisteitä olivat yrityskuvan rakentaminen, henkilöstön osaaminen ja kyvykkyudet, tuotteet ja palvelut sekä tuotantoprosessi.

NCC:n ulkoisen ilmeen yhtenäistämistä jatkettiin niin, että kaikki toiminnot tukevat NCC:n yrityskuvaa ja vahvistavat yrityksen tunnettuutta.

Henkilöstön osaamisen arviointi- sekä kehittämisprojektiä jatkettiin määrittämällä mm. NCC:n toiminnalle keskeiset eritasoiset osaamiset sekä niiden arviointisysteematikka. Arviointituloksia hyödynnetään sekä yrityksen että henkilöstön kehittämisen suunnittelussa ja seurannassa.

NCC TähtiKodin kehityksen painopisteitä olivat sisustustyylit, rakenneratkaisujen tuotteistaminen sekä uudet konseptit. IdeaKodin nimellä markkinoitavan pientalokonseptin jatkokehitystyö oli merkittävä panostuskohde, samoin asiakaspalautejärjestelmien ja -palvelumenettelyjen kehittäminen. Toimistorakentamisen painopistealueina olivat kustannustehokkuus ja tuotteistus sekä uudet asiakasarjoamat. Business Park -toimitilakonseptissa on edetty kolmanteen sukupolveen, lähtökohtana mm. Future Office -tutkimus sekä aiemmista hankkeista saatu asiakaspalaute. Kiinteistöjen isännöitsijöille ja hallituksille tarjottavan korjauspalvelun apuvälineeksi kehitettiin Korjauskalenteri. Mallilla voidaan laskea asunto-osakeyhtiön korjausten ja teknisen arvon alemman suuruusluokat.

Projektinhallintaa kehitettiin edelleen toimintajärjestelmän, ajanhallinnan, taloudenhallinnan ja logistiikan alueilla. Projektien riskienhallintaa kehitettiin työkaluja mm. tarjousriekien analysointiin sekä käynnissä olevien projektien seurantaan. Hankintojen kehittämisessä pyrittiin entistä paremmin hyödyntämään konsernin suuruutta ja luomaan uudenlaisia hankintamalleja ja toimittajaketjuja sekä löytämään uusia hankintalähteitä. Uuden, projektitoimintaa tukevan hankintajärjestelmän määrittäminen valmistui. Rakentamisen tiedonhallintaa kehitettiin edelleen. Käynnissä on useita tuotemallinnuksen pilottihankkeita sekä Tekes-tutkimushanke, jossa kehitetään kehittyneen tiedonhallinnan prosessia, työvälineitä ja toimintamalleja. Lisäksi NCC osallistuu useisiin tiedonhallintaa sivuaviin alan yleisiin kehityshankkeisiin. Tuotemallinnus- ym. kehityshankkeissa on ollut mukana suunnittelutoimisto Optiplan Oy, jossa myös kehitettiin asuntorakentamisen tuotteistettuja vakiosuunnitteluratkaisuja vastaamaan uusia vaatimuksia.

Tutkimus- ja kehityksenot olivat konsernissa vuonna 2006 yhteensä 3,1 miljoonaa (2,3/2005 ja 1,7/2004), mikä vastaa 0,4 prosenttia liikevaihdosta (0,4/2005 ja 0,3/2004). Tutkimus- ja kehityksenot on kirjattu vuosittain kuluiksi.

## **Yhteiskuntavastuu**

### *Henkilöstö*

Emoyhtiö NCC Rakennus Oy:n palveluksessa oli tilikauden lopussa 2.169 (2.090/2005 ja 1.992/2004) henkeä. Konsernin palveluksessa oli tilikauden lopussa 2.492 (2.450/2005 ja 2.327/2004) henkeä. Keskimäärin NCC Rakennuksen palveluksessa tilikauden aikana oli 2.160 (2.041/2005 ja 1.985/2004) ja konsernin palveluksessa 2.501 (2.384/2005 ja 2.321/2004) henkeä. Lisäksi 411 harjoittelijaa ja kesätyöntekijää pääsivät tutustumaan rakennusalaan sekä NCC:n tarjoamiin ammatillisiin mahdollisuuksiin.

Henkilöstön kehittämiseen, kouluttamiseen ja työturvallisuuteen panostettiin. Työntekijöiden ja toimihenkilöiden koulutustoiminnan runkona toimivat rakennusalan ammattitutkinnot. Erityisesti panostettiin tuotantotoiminnan koulutukseen, johon osallistuivat työnjohtajat, vastaavat työnjohtajat ja työmaainsinöörit. Kilpailuoikeudelliseen koulutukseen osallistui 125 asiantuntijaa ja esimiestä. Lähes 700 henkilöä suoritti työturvallisuuskortin vuoden 2006 aikana. TR-mittauksia lisättiin merkittävästi ja koko yrityksen TR-taso oli yli 90. Lisäksi osallistuttiin aktiivisesti rakennusalan työturvallisuuden kehitystyöhön yhteisissä alan kehitysoikeissa.

Työturvallisuuden asenteiden muuttamiseksi tuotettiin filmi ”Heräämisää”, minkä lisäksi työmailla tehtiin erilaisia tietoisuuksia. Ennakkoluuloton avaus oli järjestää työmaiden aamutreenit. Niiden tavoitteena on työergonomian parantaminen ja tuki- ja liikuntaelinsairauksien vähentäminen. Varhaiskuntoutustoiminta, työhön paluun tukeminen sekä kuntoutustoiminnan vahvistaminen olivat myös keskeisiä toimintoja. NCC tarjoaa henkilöstölleen kokonaisvaltaisen työterveyshuollon, jonka lisäksi yrityksessä on laaja-alainen vapaa-ajan liikuntaa tukeva toiminta.

Vuosittaisen henkilöstötutkimuksen tulosten perusteella sovitut kehitystoimenpiteet otettiin mukaan yksiköiden toimintasuunnitelmiin. Johtamisen ja esimiestyön valmiuksia parannettiin ja toimihenkilöitä koskenut esimiesalaisyhteistyö laajennettiin koskemaan myös työntekijöitä.

### *Ulkoisen sosiaalinen vastuu*

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

### *Taloudellinen vastuu*

NCC:n toiminta perustuu eettisiin ohjeisiin (Code of Conduct), jotka päivitettiin vuoden 2006 aikana. Vuonna 2006 jatkettiin sisäisten kontrollien (Corporate Governance) varmistamista, jossa tarkastellaan myös yritysetiikan toteutumista NCC:n toiminnassa. NCC toimii edelleen aktiivisesti kitkeäkseen rakennusalan yleisen harmaan talouden omilta työmailtaan. Toimintatapana on selvittää mm. yritysten omistussuhteet ja yhteiskunnallisten velvoitteiden täyttäminen ennen alihankintasopimusten tekoa.

### *Vastuu ympäristöstä*

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

Vuonna 2005 laaditun elinkaaristrategian mukaisia toimenpiteitä toteutettiin liiketoiminnassa. Kiinteistöjen ympäristö- ja elinkaariominaisuuksien palvelukonseptia (EkoKonsepti) kehitettiin edelleen, painopisteenä korjausrakentaminen. Hyvänä esimerkkinä mm. NCC:n vanha pääkonttori, jonka tilat muunnettiin Myyrmäen terveysseman käyttöön.

Rakennettavien tonttien pilaantuneita maaperiä tutkittiin ja puhdistettiin mittavassa määrin kaikkialla Suomessa. Pilaantuneen maaperän kunnostamiseen käytettiin vuonna 2006 yli kaksi miljoonaa euroa.

Kaikessa rakentamisessa huomioidaan ympäristö- ja olosuhderiskit, jotka torjutaan toteuttamalla toimintajärjestelmän mukainen projektisuunnitelma. Sisäilmastoluokitusta sovelletaan aktiivisesti kaikissa NCC:n hankkeissa. Toiminnasta syntyvien jätteiden lajittelu on järjestetty ja jätteiden oikeasta jatkokäsittelystä huolehditaan.

## Näkymät vuodelle 2007

Talonrakentamisen näkymät lähivuosille ovat Suomessa edelleen varsin suotuisat. Rakentajien, kuluttajien ja teollisuuden luottamus on pysynyt hyvänä sekä omaan että Suomen talouden kehitykseen. Rakennusalan yritysten tilauskanta on hyvä ja myönnettyjen rakennuslupien määrä Suomessa on kasvanut edellisestä vuodesta noin viidellä prosentilla. Tulevaisuudenuskoa vahvistavat myös Suomen talouden hyvät näkymät, sillä rakentamisen määrän muutokset ovat viime vuosina seuranneet kansantalouden kasvukäyrää, ja BKT:n kasvun odotetaan ensi vuonna olevan noin kolme prosenttia.

Uusien asuntojen tarve säilyy sillä väestö kasvaa, sisäinen muuttoliike jatkuu ja asutokuntien keskikoko pienenee. Elintason kasvu mahdollistaa myös tilavampia asuntoja ja enemmän asuntotilaa per henkilö. VTT:n selvityksen mukaan uusien asuntojen rakentamistarpeen (n. 30.000 kpl) on arveltu säilyvän samansuuruisena vielä seuraavat kymmenen vuotta. NCC:n osuus Suomessa rakennettavista uusista kerros- ja rivitaloista on noin 15 prosenttia.

Vakaamman kansantalouden seurauksena pankeilla on mahdollisuus myöntää pitempiä laina-aikoja ja pankkikilpailu on laskenut marginaaleja. Tosin ensi vuonna odotettu korkojen nousu tullee hillitsemään uusien asuntolainojen nostojen määrää, mikä osaltaan hidastaa asuntokauppaa ja asuntojen hintojen nousua.

Merkittävä toiminnallinen riski liittyy siihen, paljonko mahdollinen korkojen nousu vaikuttaa asuntorakentamiseen ja -kauppaan. Yli puolet NCC:n Suomen volyyymista ja tuloksesta tulee asuntorakentamisesta. Rakennuskustannukset ovat vuodessa nousseet yli viisi prosenttia ja kustannusten odotetaan edelleen nousevan muuta inflaatiota nopeammin. Tulevan vuoden tuloksen ei kotimarkkinoilla odoteta kasvavan, koska kustannusnousuja ei voida täysmääräisesti siirtää asuntojen hintoihin. Pidemmällä tähtäimellä myös henkilöstön saatavuus ja henkilöstökustannusten nousu vaikuttavat alan kasvuun ja kannattavuuteen.

Baltian ja Pietarin asuntorakentamisessa on voimakasta kasvupotentiaalia ja niiden rakentamistarve on vähintään samaa luokkaa kuin Suomessa. NCC:n omaperusteinen asuntorakentaminen lähialueilla on parin vuoden aikana kasvanut noin 50 prosentilla vuosittain ja vastaavasti urakointi on vähentynyt. Kasvu tulee jatkumaan samansuuntaisena seuraavat vuodet. Lähialuetoiminnan osuus NCC:n kokonaisvolyymista tulee lähivuosina kasvamaan huomattavasti.

Baltian ja Pietarin tonttien ja asuntojen hintataso on noussut varsin nopeasti ja riskinä onkin, miten markkinoiden kehitys osataan ennakoita. Pitkäjärjestä omaehtoista asuntorakentamista voidaan harjoittaa vain, jos panos- ja tulosodotukset ovat ennakoitavissa kohtuullisen oikein. Pietarissa asuntorakentaminen on ylikuumentunut ja riskinä on myös Venäjän lainsäädännön kehittäminen sekä virkamiestoiminnan ennakoitavuus.

# TULOSLASKELMAT

		(1000 €)			
	Viite	KONSERNI 1.1.-31.12.2006	1.1.-31.12.2005	EMOYHTIÖ 1.1.-31.12.2006	1.1.-31.12.2005
<b>Liikevaihto</b>	1.1.	<b>696.986</b>	628.055	<b>645.619</b>	597.174
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen lisäys (+)/ vähennys (-)		<b>13.443</b>	7.082	<b>4.759</b>	656
Valmistus omaan käyttöön		<b>89</b>	0	<b>89</b>	0
Liiketoiminnan muut tuotot	1.2.	<b>486</b>	413	<b>483</b>	206
Materiaalit ja palvelut	1.3.	<b>506.762</b>	447.695	<b>465.806</b>	427.918
Henkilöstökulut	1.4.	<b>102.088</b>	95.787	<b>92.230</b>	86.384
Poistot ja arvonalentumiset	1.5.	<b>1.566</b>	2.377	<b>1.226</b>	1.936
Liiketoiminnan muut kulut	1.6.	<b>58.465</b>	55.146	<b>55.069</b>	51.132
<b>Liikevoitto</b>		<b>42.123</b>	34.545	<b>36.619</b>	30.666
Rahoitustuotot ja -kulut	1.7.	<b>-1.826</b>	-1.001	<b>-782</b>	-816
<b>Voitto ennen satunnaisia eriä</b>		<b>40.297</b>	33.544	<b>35.837</b>	29.850
Satunnaiset erät	1.8.	<b>-2.804</b>	-3.200	<b>-4.905</b>	-5.328
<b>Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja</b>		<b>37.493</b>	30.344	<b>30.932</b>	24.522
Tilinpäätössiirrot	1.9.			<b>265</b>	288
Tuloverot	1.10.	<b>-8.586</b>	-7.883	<b>-8.599</b>	-6.027
<b>Tilikauden tulos</b>		<b>28.907</b>	22.461	<b>22.598</b>	18.783

# TASEET

		(1000 €)			
	Viite	KONSERNI 31.12.2006	31.12.2005	EMOYHTIÖ 31.12.2006	31.12.2005
<b>VASTAAVAA</b>					
<b>Pysyvät vastaavat</b>	2.1.				
Aineettomat hyödykkeet	2.1.1.	994	1.039	653	652
Aineelliset hyödykkeet	2.1.2.	3.453	3.448	2.847	2.964
Sijoitukset	2.1.3.	999	911	4.615	4.527
		<b>5.446</b>	<b>5.398</b>	<b>8.115</b>	<b>8.143</b>
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>	2.2.				
Vaihto-omaisuus	2.2.1.	224.890	162.472	177.542	140.122
Pitkäaikaiset saamiset	2.2.2.	2.945	2.371		
Lyhytaikaiset saamiset	2.2.3.	96.555	83.388	99.834	86.465
Rahat ja pankkisaamiset		7.271	34.976	3.916	32.978
		<b>331.661</b>	<b>283.207</b>	<b>281.292</b>	<b>259.565</b>
Vastaavaa		<b>337.107</b>	<b>288.605</b>	<b>289.407</b>	<b>267.708</b>
<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
Voitto edellisiltä tilikausilta		37.984	21.532	27.658	14.884
Tilikauden voitto		28.907	22.461	22.598	18.783
		<b>108.668</b>	<b>85.770</b>	<b>92.033</b>	<b>75.444</b>
<b>Vähemmistöosuus</b>			2		
<b>Tilinpäätössiirtojen kertymä</b>	2.4.			608	873
<b>Pakolliset varaukset</b>	2.5.	14.484	10.491	12.295	8.450
<b>Vieras pääoma</b>	2.6.				
Pitkäaikainen vieras pääoma	2.6.2.	4.200	4.900	4.200	4.900
Lyhytaikainen vieras pääoma	2.6.3.	209.755	187.442	180.271	178.041
		<b>213.955</b>	<b>192.342</b>	<b>184.471</b>	<b>182.941</b>
Vastattavaa		<b>337.107</b>	<b>288.605</b>	<b>289.407</b>	<b>267.708</b>

# RAHOITUSLASKELMAT

	(1000 €)			
	KONSERNI 1.1.-31.12.2006	1.1.-31.12.2005	EMOYHTIÖ 1.1.-31.12.2006	1.1.-31.12.2005
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>				
Voitto ennen satunnaisia eriä	40.297	33.544	35.837	29.850
Oikaisut:				
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutusvoitot ja -tappiot	-323	-118	-320	-109
Suunnitelman mukaiset poistot	1.566	2.377	1.226	1.936
Maksamattomat rahoitustuotot ja -kulut	-65	128	52	128
Luovutettujen ja osatuloitettujen projektien laskuttamattomien osuuksien ja jälkityövarausten lisäys (+)/ vähennys (-)	-7.896	-3.868	-3.802	30
Pakollisten varausten lisäys (+)/ vähennys (-)	3.993	2.820	3.845	1.076
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	37.572	34.883	36.838	32.911
Käyttöpääoman muutos:				
Myyntisaamisten lisäys (-)/ vähennys (+)	-6.133	5.196	-6.775	4.288
Muiden korottomien liikesaamisten lisäys (-)/ vähennys (+)	850	-2.100	1.593	-3.858
Vaihto-omaisuuden lisäys(-)/ vähennys(+)	-62.418	-30.282	-37.420	-17.021
Ostovelkojen lisäys (+)/ vähennys (-)	454	471	111	-728
Saatujen ennakkomaksujen lisäys (+)/ vähennys (-)	16.704	15.363	986	17.476
Muiden korottomien velkojen lisäys (+)/ vähennys (-)	22.694	16.609	17.277	18.517
Käyttöpääoman muutos	-27.849	5.257	-24.228	18.674
Liiketoiminnan rahavirta ennen veroja	9.723	40.140	12.610	51.585
Maksetut välittömät verot	-7.925	-7.606	-7.353	-6.807
<b>Liiketoiminnan rahavirta (A)</b>	1.798	32.534	5.257	44.778
<b>Investointien rahavirta:</b>				
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-1.690	-1.683	-1.270	-1.216
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	396	369	392	462
<b>Investointien rahavirta (B)</b>	-1.294	-1.314	-878	-754
<b>Rahoituksen rahavirta:</b>				
Korollisten lainasaamisten lisäys (-)/ vähennys (+)			-4.604	-6.902
Osingonjako	-6.009	-3.004	-6.009	-3.004
Korollisen vieraan pääoman lisäys (+)/ vähennys (-)	-22.200	-5.700	-22.200	-5.700
Maksettu/saatu konserniavustus	0	-5.640	-628	-10.240
<b>Rahoituksen rahavirta (C)</b>	-28.209	-14.344	-33.441	-25.846
<b>Rahavarojen (A+B+C) lisäys(+)/vähennys(-)</b>	-27.705	16.876	-29.062	18.178
<b>Rahavarat tilikauden alussa</b>	34.976	18.100	32.978	14.800
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	7.271	34.976	3.916	32.978

# TILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET

## KONSOLIDOINTIPERIAATTEET

### Konsernitilin päätöksen laajuus

Konsernitilin päätöksen on yhdistelty emoyhtiö NCC Rakennus Oy sekä kaikki pysyviin vastaaviin sisältyvät konserni- ja osakkuusyhtymät.

### Sisäinen osakkeenomistus

Konsernitilin päätös on laadittu hankintamenomenetelmällä. Tytäryhtiö-osakkeiden 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 konserniliikearvona tai -reservinä. Konserniliikearvot on kulukirjattu ja konsernireservit on tuloutettu kokonaisuudessaan aikaisimpina tilikausina.

### Sisäiset liiketapahtumat ja katteet

Konsernin sisäiset liiketapahtumat, sisäisten toimitusten realisoitumatomat 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 muuntoerot ja -tappiot on kirjattu vapaaseen omaan pääomaan.

### Osakkuusyhtymät

Osakkuusyhtymät on yhdistetty konsernitilin päätöksen pääomaosusmenetelmällä tai jos kellään osakkaalla ei ole ollut määrävää vaikutusvaltaa yhtiössä, on osakkuusyhtiö yhdistelty rivi-riviltä omistusosuutta vastaavasti.

## LIIVEVAIHTO JA TULOUTUSPERIAATTEET

Liikevaihtoa laskettaessa myyntituotoista on vähennetty välilliset verot mukaan lukien perustajaurakoinnin oman käytön arvonlisävero sekä niiden valuuttamääräisten projektien myyntituottojen kurssierot, joita ei ole suojattu termiineillä tai muilla vastaavilla sopimuksilla. Perustajaurakoinnin oman käytön arvonlisäveron määrä on esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa (kohta 1.1.)

Omaperusteisten kohteiden osalta liikevaihdoksi muodostuu niiden toteuttamisjaksolla kokonaisuudessaan summa, joka vastaa osakkeiden/asuntojen velattomia myyntihintoja lisättyä osakkeenostajille tehdyillä lisä- ja muutostöillä. Poikkeuksena kirjanpitolautakunnan yleisohjeeseen suomalaisten omaperusteisten kohteiden liikevaihto jaksottuu ajallisesti kertyneiden rakentamiskustannusten mukaisesti mukaan lukien tonttikustannus hankinta- arvostaan lisättyä kokonaisvalmistusasteen mukaisella osuudella ennustetuista rakennustyön katteesta sekä tehtyjen osakekauppojen toteutuneesta katteesta. Poikkeamat kirjanpitolautakunnan yleisohjeeseen on esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa (kohdat 1.1. ja 2.2.1.)

Poikkeamilla ei ole vaikutusta tilikauden tuloksen muodostumiseen.

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 kesto aika kohdistuu kahdelle tilikaudelle. Valmistusasteen mukainen 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.

Rakentamisen valmistusaste lasketaan projektin toteutuneiden kustannusten suhteena ennustettuihin kokonaiskustannuksiin. Omaperusteisissa kohteissa nämä kustannukset sisältävät muiden muassa tonttikustannukset. Omaperusteisissa kohteissa kate tuloutetaan kokonaisvalmistusasteen perusteella, joka saadaan kun rakentamisen valmistusaste kerrotaan myyn-

tiasteella. Myyntiaste saadaan toteutuneiden osakekauppojen suhteena ennustettuun tulevaan kokonaisosakekauppojen euromäärään.

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

Vaihto-omaisuuteen rakenteilla oleviin perustajaurakointikohteisiin on merkitty perustaja-urakointiin liittyvät kohdeyhtiöiltä olevat keskinäiset saamiset ja velat. Näistä on tarkempi erittely taseen liitetiedoissa kohdassa 2.2.1.

Rakenteilla olevien sekä valmiiden asunto- ja kiinteistöyhtiöiden myymättömien osakkeiden osuudet yhtiölainoista on kirjattu korottomiin lyhytaikaisiin velkoihin. Näitä lainoja vastaavat korot on kirjattu projektustannuksiin.

## VALUUTTAMÄÄRÄISET ERÄT

Valuuttamääräiset saamiset ja velat on muutettu Euroiksi EKP:n julkaisemaan tilinpäätöspäivän keskurssiin. 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 alempaan todennäköiseen luovutushintaan. Oman käytön arvonlisävero ei sisälly vaihto-omaisuuden hankintamenoon, jolloin vaihto-omaisuus on arvostettu tuotantomuodosta riippumatta samalla tavalla.

## KÄYTTÖOMAISUUDEN ARVOSTUS

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

Poistoajat ovat seuraavat:

	Vuosia
Aineettomat oikeudet	5 - 10
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 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 arvioitujen takuunot ja rakenteilla olevan pitkä-aikaisen projektin todennäköinen valmistusasteen mukainen menoutuksen ylittävä tappio. Perustajaurakoinnin 10-vuotisvastuuvaraus on arvioitu kokemusperäisesti toteutuneisiin aikaisempiin vastuukustannuksiin perustuen.

## TILINPÄÄTÖSSIIRROT

Tilinpäätössiirtoja ovat poistoerot. Konsernitilin päätöksessä kertyneiden tilinpäätössiirtojen määrä on jaettu verovelaksi ja omaksi pääomaksi. Tilinpäätössiirtojen muutos tilikaudelta verovelalla vähennettynä sisältyy tilikauden tulokseen. Tilinpäätössiirtojen pääomaan merkittyä osaa ei lueta konsernin jakokelpoisiin varoihin.

## TULOVEROT

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

Laskennallinen vero on laskettu verotuksen ja tilinpäätöksen välisille väliaikaisille eroille käyttäen tilinpäätöshetkellä vahvistettua seuraavien vuosien verokantaa.

Taseeseen sisältyy laskennallinen verovelka kokonaisuudessaan ja laskennallinen verosaaminen arvioitujen todennäköisen saamisen suuruusena. Laskennalliset verovelat ja -saamiset on netotettu ja esitetty pitkäaikaisissa saamisissa.

Laskennalliset verot on käsitelty ainoastaan konsernitilin päätöksessä.

# TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

	(1000 €)			
	KONSERNI 1.1.-31.12.2006	1.1.-31.12.2005	EMOYHTIÖ 1.1.-31.12.2006	1.1.-31.12.2005
<b>1.1. LIIKEVAIHTO</b>				
<b>Liikevaihto liiketoiminta-alueittain</b>				
Kotimaan talonrakentaminen	645.619	597.174	645.619	597.174
Kansainvälinen toiminta	46.751	23.172		
Rakennussuunnittelu	8.331	9.078		
./ konsernin sisäinen	-3.715	-1.369		
<b>Liikevaihto yhteensä</b>	<b>696.986</b>	<b>628.055</b>	<b>645.619</b>	<b>597.174</b>
Perustajaurakoinnin oman käytön arvonlisävero	39.000	40.771	39.000	40.771
Liikevaihdon muu ero Kirjanpitolautakunnan yleis- ohjeen laskentatapaan verrattuna	-16.715	7.453	-16.715	7.453
<b>Kilan yleisohjeen mukainen liikevaihto</b>	<b>719.271</b>	<b>676.279</b>	<b>667.904</b>	<b>645.398</b>
<b>Liikevaihto markkina-alueittain</b>				
Kotimaa	653.950	606.252	645.619	597.174
Venäjä	198	3.368		
Eesti	28.083	16.095		
Latvia	17.944	2.282		
Liettua	526	1.427		
./ konsernin sisäinen	-3.715	-1.369		
<b>Liikevaihto yhteensä</b>	<b>696.986</b>	<b>628.055</b>	<b>645.619</b>	<b>597.174</b>
<b>Tilinpäätöshetkellä luovuttamattomien projektien osuus liikevaihdosta</b>				
	320.864	307.164	300.304	291.416
<b>Projektien tuotoksi kirjaamaton määrä (tilauskanta)</b>				
	500.023	426.886	447.421	389.588
<b>1.2. Liiketoiminnan muut tuotot</b>				
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	330	360	327	155
Palvelutuotot	0	4	0	0
Muut	210	-134	156	51
./ konsernin sisäinen	-54	183		
<b>Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä</b>	<b>486</b>	<b>413</b>	<b>483</b>	<b>206</b>
<b>1.3. Materiaalit ja palvelut</b>				
Aineet, tarvikkeet ja tavarat:				
Ostot tilikauden aikana	186.794	134.886	168.894	124.508
Varastojen muutos (lis./väh.+)	-39.975	4.147	-26.351	10.982
	146.819	139.033	142.543	135.490
Ulkopuoliset palvelut	359.943	308.662	323.263	292.428
<b>Materiaalit ja palvelut yhteensä</b>	<b>506.762</b>	<b>447.695</b>	<b>465.806</b>	<b>427.918</b>
<b>1.4. Henkilöstökulut ja henkilökunnan lukumäärä</b>				
Henkilöstökulut:				
Palkat ja palkkiot	82.617	75.891	74.817	68.341
Eläkekulut	12.012	13.726	11.026	12.572
Muut henkilösivukulut	7.459	6.170	6.387	5.471
<b>Yhteensä</b>	<b>102.088</b>	<b>95.787</b>	<b>92.230</b>	<b>86.384</b>
Johdon palkat ja palkkiot:				
Toimitusjohtajat	1.101	937	653	555

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.

Yhtiö on antanut lainan toimitusjohtajalle Timo U. Korhoselle. Lainan määrä on 133.239,00 euroa.

Laina-aika on 30.4.2007 asti, jonka jälkeen laina maksetaan kokonaisuudessaan pois. Lainan korko on 3,25% ja lainalle on saatu vakuus.

# TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

	(1000 €)			
	KONSERNI 1.1.-31.12.2006	1.1.-31.12.2005	EMOYHTIÖ 1.1.-31.12.2006	1.1.-31.12.2005
Henkilöstön lukumäärä tilikaudella keskimäärin:				
- toimihenkilöitä	1.184	1.137	927	882
- työntekijöitä	1.317	1.247	1.233	1.159
<b>Yhteensä</b>	<b>2.501</b>	<b>2.384</b>	<b>2.160</b>	<b>2.041</b>
Henkilöstön lukumäärä tilikauden lopussa:				
- toimihenkilöitä	1.204	1.157	942	904
- työntekijöitä	1.288	1.293	1.227	1.186
<b>Yhteensä</b>	<b>2.492</b>	<b>2.450</b>	<b>2.169</b>	<b>2.090</b>
<b>1.5. Poistot ja arvonalentumiset</b>				
Aineettomat oikeudet	372	365	234	230
Liikearvo	0	729	0	645
Muut pitkävaikutteiset menot	1	2	1	2
Rakennukset ja rakennelmat	1	1	1	1
Koneet ja kalusto	1.192	1.280	990	1.058
<b>Yhteensä</b>	<b>1.566</b>	<b>2.377</b>	<b>1.226</b>	<b>1.936</b>
<b>1.6. Liiketoiminnan muut kulut</b>				
Vuokrat	20.064	17.038	18.799	16.130
Vapaaehtoiset henkilöstökulut	3.091	2.889	2.857	2.660
Ulkopuoliset hallintopalvelut	2.892	2.981	2.859	3.106
Muut konttori- ja hallintokulut	6.998	7.234	5.681	6.126
Muut rakentamiskulut	25.392	24.816	24.802	22.928
Muut liiketoiminnan kulut	28	188	71	182
<b>Liiketoiminnan muut kulut yht.</b>	<b>58.465</b>	<b>55.146</b>	<b>55.069</b>	<b>51.132</b>
<b>1.7. Rahoitustuotot ja -kulut</b>				
Osinkotuotot				
Muilta	32	38	32	38
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Saman konsernin yritysiltä	148	86	696	380
Muilta	64	176	22	38
	212	262	718	418
<b>Korkokulut ja muut rahoituskulut</b>				
Saman konsernin yritysiltä	-1.238	-991	-1.080	-1.006
Muilta	-832	-310	-452	-266
	-2.070	-1.301	-1.532	-1.272
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>-1.826</b>	<b>-1.001</b>	<b>-782</b>	<b>-816</b>
<b>1.8. Satunnaiset erät</b>				
Annettu konserniavustus	2.804	3.200	4.905	5.328
<b>1.9. Tilinpäätössiirrot</b>				
Suunnitelman mukaisten ja verotuksessa tehtyjen poistojen erotus			-265	-288
<b>1.10. Tuloverot</b>				
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta				
- tilikaudelta	9.114	6.017	8.555	6.004
- aikaisemmilta tilikausilta	45	28	44	23
Laskennallisen verojen muutokset	-573	1.838		
<b>Tuloverot yhteensä</b>	<b>8.586</b>	<b>7.883</b>	<b>8.599</b>	<b>6.027</b>

# TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

## 2.1. PYSYVÄT VASTAAVAT/ KONSERNI

### 2.1.1. Aineettomat hyödykkeet

	Aineettomat oikeudet	Muut pitkävaikutteiset menot	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	3.633	20	3.653
Lisäykset 1.1.-31.12.	279	50	329
Vähennykset/siirrot 1.1.-31.12.	-916	0	-916
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>2.996</b>	<b>70</b>	<b>3.066</b>
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	2.605	9	2.614
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	-915	0	-915
Tilikauden poisto	372	1	373
<b>Kertyneet poistot 31.12.</b>	<b>2.062</b>	<b>10</b>	<b>2.072</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>934</b>	<b>60</b>	<b>994</b>

### 2.1.2. Aineelliset hyödykkeet

	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	8	13.380	96	13.484
Lisäykset 1.1.-31.12.	0	1.210	0	1.210
Vähennykset 1.1.-31.12.	0	-2.977	0	-2.977
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>8</b>	<b>11.613</b>	<b>96</b>	<b>11.717</b>
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	5	10.031	0	10.036
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	-2.965	0	-2.965
Tilikauden poisto	1	1.192	0	1.193
<b>Kertyneet poistot 31.12.</b>	<b>6</b>	<b>8.258</b>	<b>0</b>	<b>8.264</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>2</b>	<b>3.355</b>	<b>96</b>	<b>3.453</b>

## 2.1. PYSYVÄT VASTAAVAT/ EMOYHTIÖ

### 2.1.1. Aineettomat hyödykkeet

	Aineettomat oikeudet	Muut pitkävaikutteiset menot	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	1.915	20	1.935
Lisäykset 1.1.-31.12.	185	50	235
Vähennykset 1.1.-31.12.	-1	0	-1
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>2.099</b>	<b>70</b>	<b>2.169</b>
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	1.273	9	1.282
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	-1	0	-1
Tilikauden poisto	234	1	235
<b>Kertyneet poistot 31.12.</b>	<b>1.506</b>	<b>10</b>	<b>1.516</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>593</b>	<b>60</b>	<b>653</b>

### 2.1.2. Aineelliset hyödykkeet

	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	8	9.196	95	9.299
Lisäykset 1.1.-31.12.	0	885	0	885
Vähennykset 1.1.-31.12.	0	-80	0	-80
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>8</b>	<b>10.001</b>	<b>95</b>	<b>10.104</b>
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	5	6.330	0	6.335
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	-69	0	-69
Tilikauden poisto	1	990	0	991
<b>Kertyneet poistot 31.12.</b>	<b>6</b>	<b>7.251</b>	<b>0</b>	<b>7.257</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>2</b>	<b>2.750</b>	<b>95</b>	<b>2.847</b>

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

# TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

	(1000 €)			
	KONSERNI 1.1.-31.12.2006	1.1.-31.12.2005	EMOYHTIÖ 1.1.-31.12.2006	1.1.-31.12.2005
<b>2.1.3. Sijoitukset</b>				
<b>Osakkeet saman konsernin yrityksissä</b>				
Hankintameno 1.1./31.12.			3.595	3.595
<b>Osakkeet osakkuusyhtiöissä</b>				
Hankintameno 1.1./31.12.			21	21
<b>Osakkeet ja osuudet muissa yhtiöissä</b>				
Hankintameno 1.1.	911	1.107	911	1.107
Lisäykset 1.1.-31.12.	149	0	149	0
Vähennykset 1.1.-31.12.	-61	-196	-61	-196
Hankintameno 31.12.	999	911	999	911
<b>Sijoitukset yhteensä</b>	<b>999</b>	<b>911</b>	<b>4.615</b>	<b>4.527</b>

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 Konstrukcija, Latvia <sup>1)</sup>	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, Viro	4.000	100 %	EEK	400	3
Vuorenvarma Ky, Vantaa		100 %	€		4
<b>Tytäryhtiöosakkeet yhteensä</b>					<b>3.595</b>

Emoyhtiön omistamat osakkuusyhtiöosakkeet	Kpl	Osuus-%	Valuutta	Nimellisarvo	Kirjanpito- arvo €
Arandur Oy	210	33,33 %	€	21	21

### Tytäryhtiöiden omistamat tytäryhtiöosakkeet

Tytäryhtiö	Kpl	Osuus-%	Valuutta	Nimellisarvo	Kirjanpito- arvo €
NCC International Oy, Helsinki <sup>1)</sup>	35	0,44 %	€	1	5
Vuorenvarma Ky, Vantaa, äänetön osuus <sup>1)</sup>					2
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	0
SIA NCC Konstrukcija, Latvia	33.840	90 %	LVL	677	2.749
UAB NCC Pletra, Liettua	100	100 %	LTL	10	347

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

# TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

Konsernin omistamat muut osakkeet ja osuudet	Kpl	Osuus-%	Valuutta	Nimellisarvo	Kirjanpito-arvo
Asunto Oy Tahkon Birdie	2.778		€		238
Kiinteistö Oy Ojamonpatruuna	23		€		82
Kiinteistö Oy Rukan Valkeisrinne	140		€		128
Kiinteistö Oy Rukan Tähtikelo	5.000		€		113
Tahko Golf Club Oy	14		€		58
Golf Talma Oy	1		€		11
Willimiehen Golf Oy	2		€		15
Technopolis Oyj	23.800		€		129
Tampereen Teknologiakeskus Oy	14		€		33
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera			€		7
Winecellars Oy Ab	1		€		2
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		€		0
Forsan Seudun Puhelin Oy	10		€		4
Aina Group Oy	4		€		2
Salon Seudun Puhelin Oy	6		€		3
Riihimäen Puhelin Oy	1		€		0
Lännen Puhelin Oy	3		€		1
Suomen Talotekniikan Kehityskeskus Oy	1		€		0
Muut osakkeet ja osuudet yhteensä					999

	(1000 €)			
	KONSERNI 31.12.2006	31.12.2005	EMOYHTIÖ 31.12.2006	31.12.2005
<b>2.2. VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>				
<b>2.2.1. Vaihto-omaisuus</b>				
Aloittamattomat työt	30.267	16.824	14.597	9.838
Rakenteilla olevat perustajaurakointikohteet				
Tulouttamattomat ennakot	-42.120	-24.076	-42.120	-24.076
Myyntisaamiset As Oy:ltä	36.330	20.783	36.330	20.783
Lainasaamiset As Oy:ltä	0	87	0	87
Rakenteilla olevien yhtiöiden osakkeet	112.163	91.928	112.163	91.928
Velat As Oy:lle	-36.687	-39.149	-36.687	-39.149
Myytyjen osuus yhtiölainoista	-42.982	-33.041	-42.982	-33.041
	26.704	16.532	26.704	16.532
Tonttiyhtiöt ja maa-alueet	89.932	72.827	61.006	57.463
Lainasaamiset tonttiyhtiöiltä	43.844	28.657	41.153	28.657
Velat tonttiyhtiöille	-444	-884	-444	-884
	133.332	100.600	101.715	85.236
Valmiit huoneistot				
Valmiiden yhtiöiden osakkeet	18.831	16.197	18.770	16.197
Valmiiden yhtiöiden lainaosuudet	15.756	12.319	15.756	12.319
	34.587	28.516	34.526	28.516
<b>Vaihto-omaisuus yhteensä</b>	<b>224.890</b>	<b>162.472</b>	<b>177.542</b>	<b>140.122</b>
Rakenteilla olevien perustajaurakointikohteiden keskeneräisen työn tasearvon korjauserä Kilan yleisohjeen mukaiseksi	62.760	46.045	62.760	46.045
Rakenteilla olevien perustajaurakointikohteiden tulouttamattomien ennakkoiden korjauserä Kilan yleisohjeen mukaiseksi	62.760	46.045	62.760	46.045

# TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

	(1000 €)			
	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1.1.-31.12.2006	1.1.-31.12.2005	1.1.-31.12.2006	1.1.-31.12.2005
<b>Valmistusasteen mukainen tuloutus vaikuttaa tase-eriin seuraavasti:</b>				
Vastaavaa				
Aloittamattomat ja keskeneräiset työt	336.753	306.661	300.782	285.222
./ Valmistusasteen mukainen menoutus	-306.486	-289.837	-286.185	-275.384
Aloittamattomat ja keskeneräiset työt	30.267	16.824	14.597	9.838
Rakenteilla olevien perustajaurakointikohteiden keskeneräisen työn tasearvon korjauserä Kilan yleisohjeen mukaiseksi	62.760	46.045	62.760	46.045
Aloittamattomat ja keskeneräiset työt	93.027	62.869	77.357	55.883
Vastattavaa				
Saadut ennakkomaksut	426.802	371.414	384.583	351.769
./ Valmistusasteen mukainen tuloutus	-342.549	-321.908	-318.297	-304.514
./ Vaihto-om netotetut	-42.120	-24.076	-42.120	-24.076
Saadut ennakkomaksut	42.133	25.430	24.166	23.179
<b>2.2.2. Pitkäaikaiset saamiset</b>				
<b>Laskennalliset verovelat ja -saamiset</b>				
Laskennalliset verosaamiset				
Jaksotuseroista	3.103	2.598		
Laskennalliset verovelat				
Tilinpäätössiirroista	-158	-227		
	2.945	2.371		
<b>2.2.3. Lyhytaikaiset saamiset</b>				
Myyntisaamiset	64.577	56.286	61.686	53.145
Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä				
Myyntisaamiset	834	2.992	917	2.683
Lainasaamiset	0	0	17.857	13.252
Siirtosaamiset	138	4	5	41
	972	2.996	18.779	15.976
Lainasaamiset	906	774	906	775
Siirtosaamiset	30.100	23.332	18.463	16.569
	31.006	24.106	19.369	17.344
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	96.555	83.388	99.834	86.465
<b>Siirtosaamisiin sisältyvät olennaiset erät</b>				
Arvonlisäverot	2.848	2.262	1.103	1.241
Luovutettujen ja osatuloutettujen projektien laskuttamaton osuus	17.484	9.812	9.929	6.351
Tonttiennakot	5.327	5.133	5.327	5.133
Muut siirtosaamiset	4.579	6.129	2.109	3.885
Siirtosaamiset yhteensä	30.238	23.336	18.468	16.610

# TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

	(1000 €)			
	KONSERNI 31.12.2006	31.12.2005	EMOYHTIÖ 31.12.2006	31.12.2005
<b>2.3. Oma pääoma</b>				
Osakepääoma				
Osakepääoma 1.1.	5.365	5.365	5.365	5.365
<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	36.412	36.412	36.412
<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.	43.993	24.536	33.667	17.888
Osingonjako	-6.009	-3.004	-6.009	-3.004
<b>Kertyneet voittovarot 31.12.</b>	<b>37.984</b>	<b>21.532</b>	<b>27.658</b>	<b>14.884</b>
Tilikauden tulos	28.907	22.461	22.598	18.783
<b>Oma pääoma yhteensä 31.12.</b>	<b>108.668</b>	<b>85.770</b>	<b>92.033</b>	<b>75.444</b>
<b>Voitonjakokelpoinen oma pääoma</b>				
Kertyneet voittovarot	37.984	21.532	27.658	14.884
Tilikauden voitto	28.907	22.461	22.598	18.783
Kertyneestä poistoerosta omaan pääomaan merkitty osuus	-450	-646		
<b>Yhteensä</b>	<b>66.441</b>	<b>43.347</b>	<b>50.256</b>	<b>33.667</b>
<b>2.4. Tilinpäätössiirtojen kertymä</b>				
<b>Kertynyt poistoero yhteensä</b>				
Poistoero 1.1.			873	1.161
Lisäys/ vähennys			-265	-288
<b>Poistoero 31.12.</b>			<b>608</b>	<b>873</b>
Tilinpäätössiirtojen kertymän jako verovelkaan ja omaan pääomaan				
Poistoero erillisyyhtiöiden tilinpäätöksissä	608	873		
Laskennallinen verovelka	-158	-227		
<b>Oman pääoman osuus</b>	<b>450</b>	<b>646</b>		
<b>2.5. Pakolliset varaukset</b>				
Takuuvaraus	5.998	2.942	5.958	2.932
Urakatappiovaraus	851	527	843	503
10-vuotisvastuuvaraus	3.400	2.600	3.400	2.600
Vuokravastuuvaraus	241	0	0	0
Muut pakolliset varaukset	3.994	4.422	2.094	2.415
<b>Yhteensä</b>	<b>14.484</b>	<b>10.491</b>	<b>12.295</b>	<b>8.450</b>
<b>2.6. VIERAS PÄÄOMA</b>				
<b>2.6.2. Pitkäaikainen vieras pääoma</b>				
Eläkelainat	4.200	4.900	4.200	4.900
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>4.200</b>	<b>4.900</b>	<b>4.200</b>	<b>4.900</b>
<b>Velat, jotka erääntyvät myöhemmin, kuin viiden vuoden kuluttua</b>				
Eläkelainat	1.400	2.100	1.400	2.100
<b>Yhteensä</b>	<b>1.400</b>	<b>2.100</b>	<b>1.400</b>	<b>2.100</b>

# TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

	(1000 €)			
	KONSERNI 31.12.2006	31.12.2005	EMOYHTIÖ 31.12.2006	31.12.2005
<b>2.6.3. Lyhytaikainen vieras pääoma</b>				
Eläkelainat	700	700	700	700
Saadut ennakot	36.232	23.996	18.593	21.722
Ostovelat	24.792	24.464	21.238	21.155
Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille				
Saadut ennakot	5.902	1.434	5.573	1.457
Ostovelat	658	532	1.067	1.039
Muut velat	15.000	36.500	15.000	36.500
Siirtovelat	2.833	190	4.917	818
	24.393	38.656	26.557	39.814
Rakenteilla olevien kohteiden nostetut yhtiölainat yhteensä	99.131	74.301	99.131	74.301
Rakenteilla olevien kohteiden myytyjen huoneistojen osuus nostetuista yhtiölainoista	-42.982	-33.041	-42.982	-33.041
Rakenteilla olevien myymättömien osuus nostetuista yhtiölainoista	56.149	41.260	56.149	41.260
Valmiiden myymättömien osuus yhtiölainoista	15.756	12.319	15.756	12.319
Muut velat	13.800	8.710	7.427	7.702
Siirtovelat	37.933	37.337	33.851	33.369
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä</b>	<b>209.755</b>	<b>187.442</b>	<b>180.271</b>	<b>178.041</b>
<b>Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät</b>				
Arvonlisä- ja tuloverot	5.265	2.861	5.203	2.778
Luovutettujen ja osatuloutettujen projektien jälkityövaraus	11.930	12.154	11.930	12.154
Henkilöstökulut	17.385	16.637	16.259	15.540
Konserniavustus	2.805	0	4.905	628
Muut siirtovelat	3.381	5.875	471	3.087
Siirtovelat yhteensä	40.766	37.527	38.768	34.187
<b>2.6.4. Korollinen vieras pääoma</b>				
Lyhytaikainen	15.700	37.200	15.700	37.200
Pitkäaikainen	4.200	4.900	4.200	4.900
Yhteensä	19.900	42.100	19.900	42.100
<b>2.7. VASTUUSITOUMUKSET</b>				
Leasingvastuut				
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	4.945	4.271	4.053	3.656
Toisesta kuudenteen tilik.maks.	17.894	12.887	15.015	11.775
Myöhemmin maksettavat	15.140	15.521	14.448	14.812
Leasing- ja vuokravastuut	37.979	32.679	33.516	30.243
Vastasitoutumisvastuut				
Omista sitoumuksista	110.812	101.811	110.273	101.003
Tytäryhtiön sitoumuksista			539	808
	110.812	101.811	110.812	101.811
Johdannaissopimukset				
Valuuttatermiinit				
Käypä arvo	118			
Kohde-etuuden arvo	7.297			

TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Helsingissä 22. päivänä tammikuuta 2007.

*Alf Göransson*  
puheenjohtaja

*Ulf Wallin*

*Ann-Sofie Danielsson*

*Charlotte Lindstedt*

*Timo U. Korhonen*  
toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Toimintakertomus ja tilinpäätös on laadittu hyvän kirjanpitotavan mukaisesti. Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 15. päivänä maaliskuuta 2007.

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. - 31.12.2006. 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 kirjanpitolaisten 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 15. maaliskuuta 2007

KPMG OY AB

**Juha Jokinen**  
KHT