

NCC RAKENNUS OY
2007

TOIMINTAKERTOMUS

1.1.-31.12.2007

Liikevaihto ja tulos

NCC Rakennus -konsernin valmistusasteen perusteella laskettu liikevaihto vuonna 2007 oli 803,3 miljoonaa euroa (697,0 vuonna 2006 ja 628,1 vuonna 2005) nousten edellisvuodesta 106,3 miljoonaa euroa.

Liikevaihdosta on eliminoitu perustajaurakoinnin kahdenkertaisuus siten, että liikevaihdoksi muodostuu omaperusteiden kohteiden toteuttamisjaksolla summa, joka vastaa huoneistojen velattomia myyntihintoja lisättyinä lisä- ja muutostöillä. Omaperusteisten kohteiden liikevaihto jaksottuu kuitenkin ajallisesti kertyneiden rakentamiskustannusten mukaisesti. Perustajaurakointikohteiden katteet tuloutetaan kokonaisvalmistusasteen mukaisesti (asuntojen myyntiaste kertaa rakentamisen valmistusaste).

Konsernin liikevaihdosta perustajaurakoinnin eli omaperusteisen asuntotuotannon osuus oli 283,8 M€ (260,3/2006 ja 237,6/2005) eli 35,3 % (37,3/2006 ja 37,8/2005).

Kansainvälisen toiminnan osuus konsernin liikevaihdosta oli 89,9 M€ (46,8/2006 ja 23,2/2005) eli 11,2 % (6,7/2006 ja 3,7/2005).

Konsernin tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja oli 44,2 miljoonaa euroa (40,3/2006 ja 33,5/2005) nousten edellisvuodesta 3,9 M€. Konsernin liikevoitto oli 46,9 miljoonaa euroa (42,1/2006 ja 34,5/2005), joka on 5,8 prosenttia liikevaihdosta (6,0/2006 ja 5,5/2005).

Sijoitetun pääoman tuotto vuonna 2007 oli 32,6 % (32,8/2006 ja 28,7/2005). Oman pääoman tuotto vuonna 2007 oli 31,2 % (32,6/2006 ja 33,7/2005).

Talonrakentamisen korkeasuhdanne on jatkunut hieman odotettua pitempään ja voimakkaampana Suomessa. Rakennusliikkeitten hyvät tulokset ja isot tilauskannat ovat ylläpitäneet myös rakennusalan positiivista uskoa tulevaisuuteen. Aivan vuoden lopulla alkoi näkyä merkkejä asuntokysynnän vähenemisestä, mikä on seurausta osittain korkojen noususta ja osittain epävarmuudesta yleisen talouskehityksen suunnasta. Asuntoaloituksia on jo vähennetty Suomessa vuosien 2005 ja 2006 tasosta, minkä odotetaan tasoittavan asuntojen kysynnän ja/tai tarjonnan epäsuhtaa.

NCC:n Suomen toimintojen liikevaihdon kasvu (9,7 %) oli rakennusalan kasvun mukaista. Tulosityksikoistä suurin kasvu oli Pohjois-Suomessa, jossa käynnissä oleva Tornion Rajalla -hanke kaksinkertaisti yksikön liikevaihdon verrattuna edelliseen vuoteen. Baltian toimintojen liikevaihto kaksinkertaistui odotusten mukaisesti. Liettuasta viime vuonna hankittu rakennusliike UAB Titanas vaikutti kasvuun puolen vuoden ajalta.

NCC:n asuntorakentaminen oli edelleen kannattavaa huolimatta kustannusten huomattavasta noususta tilikauden aikana. Myymättömien valmiitten asuntojen määrän kasvu siirsi tuloutuksia, mutta toisaalta kasvatti tasetta ja lisäsi pääoma- ja vastikekuluja. Asuntoaloitusten lievä väheneminen toisaalta vapautti pääomia. Pääkaupunkiseudulla toimineen pientalotuotantoyksikön toiminnot yhdistettiin Asuntorakentamisyksikkö Länteen.

Urakatuotannon tulokset olivat pääsääntöisesti tavoit-

teiden mukaisia ja tilauskanta koko vuoden hyvä. Muutamia projekteja rasitti ennakoitua suurempi kustannusten nousu ja koska katteet ovat pieniä niin pienet epäonnistumiset heikentävät koko toimialan tulosta. Muutamia voitettuja hankkeita ei käynnistetty lainkaan, koska tilaaja piti tarjoushintatasoa liian korkeana. Sisaryhtiön NCC Property Development Oy:n kehittämistä kohteita rakentanut erillinen rakentamistulosyksikkö päätettiin lopettaa ja yhdistää pääkaupunkiseudun talonrakennusyksikön Design and Build -yksikköön.

Baltiassa Viro ja Latvia tekivät hyvät tulokset. Latvian 121 asunnon kohde Stirnu II tuloutui hyvällä katteella kokonaan vuonna 2007. Alueella uusien asuntojen kysyntä alkoi vähentyä loppukesällä varsin voimakkaasti. Tästä johtuen omaperusteisten kohteiden käynnistyksiä siirrettiin, jolloin tuotantokapasiteettia vapautuu muuhun rakentamiseen.

Taseasema

NCC Rakennus -konsernin taseen loppusumma oli tilikauden lopussa 423,2 M€ (337,1/2006 ja 288,6/2005) ja sen oma pääoma oli 116,8 M€ (108,7/2006 ja 85,8/2005). 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 45,8 M€ (19,9/2006 ja 42,1/2005). Nettorahoituskulut olivat 2,7 M€ (1,8/2006 ja 1,0/2005), joka on 0,33 prosenttia liikevaihdosta (0,26/2006 ja 0,16/2005).

Rakenteilla olevien asunto-osakeyhtiöiden nostetut taloyhtiölainat kokonaisuudessaan olivat vuoden päättyessä 109,4 M€ (99,1/2006 ja 74,3/2005), josta myymättömien osuus oli 62,5 M€ (56,1/2006 ja 41,3/2005). Valmiiden myymättömien asunto-osakeyhtiöiden lainaosuudet olivat 25,0 M€ (15,8/2006 ja 12,3/2005). 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 18,8 M€ (7,3/2006 ja 35,0/2005). Tilikaudella maksettiin osinkoja 25,0 M€ ja konserniavustuksia 2,8 M€. Omavaraisuusaste laski ja oli 32,0 % (36,8/2006 ja 32,6/2005).

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 4,1 M€ (1,3/2006 ja 1,3/2005). Tonttivarantoon sitoutunut pääoma lisääntyi 21,1 M€ ja oli vuoden lopussa 147,0 M€ (125,9/2006 ja 97,8/2005). Oman tonttivarannon lisäksi NCC Rakennus Oy:llä tai perustetuilla tai perustettavilla asunto-osakeyhtiöillä on vuokraoikeus edellä mainittuihin sijoittajien omistukseen tulleille tonteille. Näiden tonttien rakennusoikeuden määrä on 102.950 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 asfaltointi-, tienhoito- ja kiviainesliiketoiminta.

NCC International Oy:n edustusto siirrettiin Pietariin osoitteeseen Potemkinskaya str. 2 D, 191123 St Petersburg, Russia. Rekisterinro: 7903.2 ja rekisteröintipäivä 26.11.2007.

Muutokset NCC Rakennuksen konsernirakenteessa

2. heinäkuuta allekirjoitettiin sopimus, jolla NCC Rakennus Oy osti Liettuasta UAB Sialiu Titanas nimisen rakennusliikkeen. Kaupanteon jälkeen yhtiö on sisällytynyt NCC Rakennus konserniin. Yhtiön kauppahinnaksi on merkitty maksettu 3,3 M€:n osuus. Myyjillä on optio saada lisäkauppahintaa enintään 3,7 M€, jos kauppakirjaan perustuvat lisäehdot täyttyvät. Kauppahinnan tarkistaminen tehdään vuonna 2010 vuoden 2009 tilinpäätöksen vahvistamisen yhteydessä.

NCC International Oy:n fuusioitoimenpiteet on käynnistetty lokakuussa NCC Rakennus Oy:hyn ja henkilöstö on siirretty 1.1.2008 alkaen NCC Rakennus Oy:n palvelukseen.

Tulosityksiköt

NCC:n rakennustoiminnasta vastaavia tulosityksiköitä 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-tulosityksikön toiminnoista vastaa tytäryhtiö NCC International Oy tytär- ja sisaryhtiöineen Baltian maissa ja Venäjällä. Arkkitehti-, rakenne- ja lvis-suunnittelusta vastaa Optiplan Oy.

Henkilöstö

Emoyhtiö NCC Rakennus Oy:n palveluksessa oli tilikauden lopussa 2.188 (2.169/2006 ja 2.090/2005) henkeä. Konsernin palveluksessa oli tilikauden lopussa 2.691 (2.492/2006 ja 2.450/2005) henkeä. Keskimäärin NCC Rakennuksen palveluksessa tilikauden aikana oli 2.219 (2.160/2006 ja 2.041/2005) ja konsernin palveluksessa 2.772 (2.501/2006 ja 2.384/2005) henkeä. Lisäksi 448 harjoittelijaa ja kesätyöntekijää pääsivät tutustumaan rakennusalaan sekä NCC:n tarjoamiin ammatillisiin mahdollisuuksiin.

Palkat ja palkkiot tilikaudella olivat konsernissa 88,7 miljoonaa euroa (82,6/2006 ja 75,9/2005) ja emossa 79,1 miljoonaa euroa (74,8/2006 ja 68,3/2005).

Tuotanto

Rakentamisen liikevaihto jakaantui prosentuaalisesti seuraavasti:

	2007	2006	2005
Asuntojen uudisrakentaminen	45 %	48 %	51 %
Muu talojen rakentaminen	33 %	34 %	34 %
Korjausrakentaminen	11 %	11 %	11 %
Lähialuerakentaminen	11 %	7 %	4 %

Asuntotuotanto huoneistokappaleittain:

	2007	2006	2005
Omaperusteinen asuntotuotanto			
Aloitettu:			
Kotimaa	1.116	1.248	1.496
Lähialueet	307	413	412
Yht.	1.423	1.661	1.908
Valmistunut:			
Kotimaa	1.182	1.334	1.447
Lähialueet	366	369	60
Yht.	1.548	1.703	1.507
Myyty:			
Kotimaa	1.029	1.176	1.356
Lähialueet	292	288	251
Yht.	1.321	1.464	1.607
Myymätön:			
Kotimaa	220	153	131
Lähialueet	45	2	0
Yht.	265	155	131
Muu asuntotuotanto			
Aloitettu:	1.024	1.095	813
Valmis:	1.108	814	1.237

Tilaukanta

NCC Rakennus -konsernin tulouttamaton tilaukanta vuoden lopussa oli 680 M€ (500/2006 ja 427/2005). Uusia töitä, joista 43 % oli asuntokohteita, kirjattiin tilaukantaan 980 M€ (764/2006 ja 658/2005). Kotimaan tilaukannasta 51 % (49/2006 ja 51/2005) on pääkaupunkiseudulla. Suurimpia rakenteilla olevia kohteita ovat mm. Tornioon rakenteilla oleva kauppakeskus, Tulli Business Park Tampereella sekä Helsingissä sijaitsevat asuntokohteet As. Oy Helsingin Eiranrannan Estella ja As. Oy Helsingin Scarlett.

Lähialueiden osuus tilaukannasta nousi edelleen ja oli noin 18 % (11/2006 ja 8/2005). Suurimmat rakenteilla olevat hankkeet ovat Riiassa oleva omaperusteinen asuntokohde ja logistiikkakeskus sekä Pietarissa oleva asuntourakkakohde.

Hallitus, yhtiön johto ja tilintarkastaja

Hallitus

Olle Ehrlen, puheenjohtaja, 12.02.2007 alkaen
Alf Göransson, puheenjohtaja, 12.02.2007 saakka
Ann-Sofie Danielsson

Ulf Wallin

Eva Charlotte Zethraeus Lindstedt, 16.03.2007 saakka
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 47.623.889,96 euroa. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan 15.000.000,00 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	2007	2006	2005
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 2007 kehitystyön painopisteitä olivat henkilöstön osaaminen ja kyvykkyudet, tuotteet, palvelut ja tuotantoprosessi sekä yrityskuvan kehittäminen.

Toimintavuoden aikana suunniteltiin ja käynnistettiin Asiakkuuksien johtamisen -kehittämisohjelma. Avainasiakkaiden keskeisimmät odotukset kartoitettiin, niiden pohjalta laadittiin yhteiset asiakaslupaukset, ja niihin liittyvien asiakas kohtaamisten suunnittelu ja niiden koulutus myynti- ja tuotantohenkilöstölle käynnistettiin. Liikkeenjohdon viides koulutusohjelma käynnistettiin.

NCC:n sisäistä ja ulkoista työnantajakuvaa koskeva kehityshanke käynnistettiin ja korkeakoulu- ja ammattikorkeakoulujen opiskelijoille laadittiin harjoitteluohjelma.

Tuotteet ja palvelut

NCC TähtiKodin osalta keskityttiin tuotteen asiakaslähtöisyyteen ja sisäisten prosessien kehittämiseen laadukkaana lopputuotteen ja palvelun aikaansaamiseksi. Kehitystyö on kohdistunut mm. sisustustyyliin, muutostyöpalveluun, markkinointiin ja suunnitteluratkaisujen vakiointiin.

Kiinteistöjen isännöitsijöille ja hallituksille tarjottavan korjauspalvelun apuvälineeksi kehitettiin Korjauskalenteri. Mallilla voidaan laskea asunto-osakeyhtiön korjausten ja teknisen arvon aleneman suuruusluokat. Asukkaita palvelevan taloyhtiökorjausprosessin kehittämistä jatkettiin – erityisesti asukasviestinnän ja asukkaiden toivomien muutosten hallinnan osalta. Lisäksi pienkorjauksiin kehitetty Helpdesk-toiminta vakiintui päivittäiseksi toiminnaksi.

Toimistorakentamisen painopistealueina olivat Future Office –konseptin sekä erityisesti energiaratkaisujen kehittäminen.

Tuotantoprosessi

Projektinhallintaa kehitettiin edelleen, ja riskienhallintaan kehitettiin työkaluja mm. tarjouriskien analysointiin sekä käynnissä olevien projektien seurantaan.

Hankinnoissa pyrittiin entistä paremmin hyödyntämään konsernin suuruutta ja luomaan uudenlaisia hankintamalleja sekä löytämään uusia hankintalähteitä. Projektitoimintaa tukeva hankintajärjestelmä Hansu kehitettiin ja otettiin käyttöön.

Talotekniikan hankinnoissa tehokkuutta haettiin mm. eriyttämällä työtä ja hankintoja. 60 miljoonan euron talotekniikkahankinnoista hankittiin uudella toimintatavalla viisi miljoonaa euroa eli 8 % (vuonna 2006 2,2 M€).

Rakentamisen tiedonhallinnan parantamiseksi NCC osallistui tuotemallinnuksen pilottihankkeisiin sekä Tekes-tutkimushankkeeseen, jossa kehitettiin tiedonhallinnan prosessia, työvälineitä ja toimintamalleja. Luonteva yhteistyökumppani kehityshankkeissa on suunnittelutoimisto Optiplan Oy, joka kehitti myös asuntorakentamisen tuotteistettuja vakiosuunnitteluratkaisuja vastaamaan uusia vaatimuksia.

Tutkimus- ja kehityksenot olivat konsernissa vuonna 2007 yhteensä 3,9 M€ (3,1/2006 ja 2,3/2005), mikä vastaa 0,5 prosenttia liikevaihdosta (0,4/2006 ja 0,4/2005). Tutkimus- ja kehityksenot on kirjattu vuosittain kuluiksi.

Yhteiskuntavastuu

Sosiaalinen vastuu

NCC panosti työturvallisuuteen, henkilöstönsä kehittämi-

seen, koulutukseen ja työkyvyn ylläpitämiseen.

NCC osallistui aktiivisesti alan työturvallisuustyöhön ja menestyi alan kilpailuissa. Työmaiden työturvallisuutta ohjataan viikoittain suoritettavilla TR-mittauksilla. Kaikkien työmaiden TR-taso oli yli 92 prosenttia.

Työmaiden aamutreenejä jatkettiin ja ohjaajia koulutettiin lisää. Henry ry valitsi aamutreenit vuoden henkilöstöteoksi. Työnjohtajapulaa helpotettiin kouluttamalla kokeneista rakennusalan ammattilaisista työnjohtajia.

Noin 600 tekniselle toimihenkilölle otettiin vapaaehtoinen eläkevakuutus. Tilikauden maksu oli 0,9 M€ ja lisäksi varattiin tilinpäätöksessä 1,4 M€.

Esimiehet ohjeistettiin, miten madaltaa kynnystä palata sairaslomalta työhön ja miten toimia, jos työyhteisössä todetaan häirintää ja epäasiallista kohtelua. Varhaiskuntoutus- sekä kuntoutustoimintaa jatkettiin. NCC tarjoaa henkilöstölleen kokonaisvaltaisen työterveyshuollon, jonka lisäksi yrityksessä on laaja-alainen vapaa-ajan liikuntaa tukeva toiminta.

NCC kantaa sosiaalista vastuuta tukemalla myös arvokkaiksi kokemiaan asioita. Tärkeä kohderyhmä ovat nuoret, erityisesti rakennusalan opiskelijat. Itämeren suojelua jatkettiin tukemalla Baltic Sea Action Groupin toimintaa, jatkona edellisen vuoden WWF – Merenneito-kampanjalle. Lasten Rakennuskoulu järjestettiin Suomessa ensimmäistä kertaa ja siihen osallistui 40 lasta.

Taloudellinen vastuu

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

Ympäristövastuu

NCC kantaa vastuunsa hyvän ja kestävä ympäristön rakentajana. Sen tavoitteet kirjattiin vuonna 2005 laadittuun elinkaaristrategiaan. Kiinteistöjen ympäristö- ja elinkaario-minaisuuksien palvelukonseptia (EkoKonsepti) kehitettiin edelleen, painopisteenä korjausrakentaminen. Vuonna 2007 aloitettiin NCC:n oman tuotannon energiatehokkuuden kehitysohjelma, jonka tavoitteena on vähentää asuntojen energian kulutusta 30 ja toimitilarakennusten osalta 25 prosenttia vuoteen 2010 mennessä.

Rakennettavien tonttien maaperiä tutkittiin ja pilaantuneita maita puhdistettiin mittavassa määrin kaikkialla Suomessa. Kunnostamiseen käytettiin vuonna 2006 yli kaksi miljoonaa euroa.

Rakentamisen ympäristö- ja olosuheriskit torjutaan toteuttamalla toimintajärjestelmän mukainen projekti-suunnitelma. Sisäilmastoluokitusta sovelletaan aktiivisesti kaikissa NCC:n hankkeissa. Toiminnasta syntyvien jätteiden lajittelu on järjestetty ja jätteiden oikeasta jatkokäsittelystä huolehditaan.

Merkittävimmät riskit ja riskienhallinta

Strategiset riskit

NCC:n merkittävä strateginen riski liittyy lähialueliiketoiminnan, Pietarin ja Baltian alueen kasvun hallitsemiseen. Tämän riskin hallintaan liittyy se, että omaperusteista tuotantoa harjoitetaan ja pääomaa sidotaan vain isoimmissa kaupungeissa. Tytäryhtiöiden ja tilikauden aikana Liettuasta ostetun tytäryhtiön valvonnan järjestäminen henkilöjärjestelyin paikallisesti ja Suomesta käsin on myös osa tunnistetun riskin hallintaa.

Operatiiviset riskit

NCC:n johtamisjärjestelmä on osa riskienhallintaa. Johtamisen tukena on integroitu projektien hallinta- ja seuranta-järjestelmä ja säännöllinen yksikkö- ja toimialakohtainen raportointi ja poikkeamien kuukausittainen analysointi. NCC:n kaikissa tytäryhtiöissä käytetään sisäisen tarkkailun apuvälineenä Ruotsin pörssi-yhtiöiden käyttämää ja siellä hyvään hallintotapaan liittyvää (Kod för Svensk bolagsstyrning) ja NCC AB:n kehittämää COSO-pohjaista menetelmää.

Urakatuotannon suurimpia riskejä on tarjouslaskennan hallittavuus. Tämän riski hallitaan parhaiten valitsemalla tarjouslaskentaan niitä kohteita, joita yksiköllä on edellytyksiä saattaa taloudellisesti kannattavasti loppuun. Tarjottavien kohteiden etukäteisanalysointiin on rakennettu erillinen atk-ohjelma, jota täydentää päätöksenteko-ohje. Omaperusteisen asuntotuotannon merkittävin riski on kohteiden oikea-aikainen käynnistäminen ja markkinoiden tuntemus. Kaikki maanostopäätökset ja omaperusteisten kohteiden aloitukset edellyttävät mm. markkinaselvitystä, kannattavuuslaskelmaa ja aloituslupaa.

Vahinkoriskit

Konsernissa pyritään suojaamaan kaikki liiketoimintaan liittyvät riskit. Ensisijaisesti riskien toteutumiseen pyritään vaikuttamaan paremmalla etukäteissuunnittelulla, mutta myös henkilöstöön ja yhteistyökumppaneihin kohdistuvalla perehdyttämisen- ja koulutustoiminnalla. Työkohteissa suoritetaan viikoittain TR-mittaus. Mittaustulosten pohjalta seurataan tarkoin yksiköiden työturvallisuustoimien kehitystä. Työturvallisuus on siten myös nostettu yhdeksi tärkeimmistä tulospalkkiokriteereistä.

NCC AB:n ja sen tytäryhtiöiden omaisuus, toiminta ja henkilöstö on vakuutettu kattavasti joko sen omissa Captive-yhtiöissä tai ulkopuolisessa kansainvälisessä vakuutusyhtiössä.

Vireillä ei ole merkittäviä oikeudenkäyntejä eikä hallituksen tiedossa ole muitakaan juridisia riskejä, jotka vaikuttaisivat oleellisesti yrityksen toimintaan tai tulokseen.

NCC Rakennus Oy:ssä suoritettiin syksyllä kaikkia verolajeja koskeva verotarkastus. Emme ole vielä saaneet alustavaa tarkastuskertomusta, mutta käytyjen keskusteluiden perusteella jälkiverotusvaateet tulevat olemaan pieniä.

Rahoitukselliset riskit

Konsernin rahoitus on keskitetty NCC Treasury AB:hen, jonne myös NCC Rakennus Oy:n ulkomaisten tytäryhtiöiden likviditeetin hoito siirrettiin syksyn aikana.

NCC Treasury AB turvaa keskitetysti yhteistyössä yksikköjohdon ja hallinnon asiantuntijoiden kanssa luotto-, korko-, valuutta- ja maariskit. Riskit hoidetaan NCC AB:n hallituksen ja johdon määrittelemien periaatteiden mukaisesti. Yksiköt eivät ota kyseisiä riskejä.

Näkymät vuodelle 2008

Suomen BKT:n kasvun odotetaan Etlan arvion mukaan olevan edelleen noin kolme prosenttia vuonna 2008. Talonrakentamisessa oli viime vuonna odotettua nopeamman kasvun kausi, jonka nyt odotetaan hieman rauhoittuvan. Tilauskannat ovat edelleen korkealla tasolla ja volyymit tulevat vielä vuonna 2008 olemaan suuria, mutta asuntojen ja toimitilojen aloitukset laskevat alemmalle tasolle kuin vuonna 2007. Kasvun taantuminen hillitsee osaltaan myös nopeata kustannusnousua ja resurssipulaa. Rakennuskustannusten inflaatiota nopeampi tahti on jopa lykännyt urakkakilpailussa voitettujen hankkeiden aloituksia, joiden odotetaan nyt tulevina vuosina realisoituvan.

Asuntoaloitusten määrän arvioidaan vähenevän, vaikka asuntotarpeen kysyntää ylläpitävät perustekijät ovat edelleen samoja: väestö kasvaa, muuttoliike jatkuu, asuntokuntien keskikoko pienenee ja asuntotilaa per henkilö halutaan

enemmän. Elintason nousu ja palkkaratkaisut lisäävät kulu- tusta ja antavat entistä useammille mahdollisuuden sijoittaa väljempään asumiseen. Pääkaupunkiseudun vetovoima kasvaa ja painopiste kerros- ja rivitalotuotantoon lisääntyy. Energiankulutuksen vähentämistarve säätelää entistä enemmän kaupunkisuunnittelua ja johtaa tiiviimpään rakentamiseen julkisen liikenteen lähelle. NCC on vahva pääkaupunkiseudun asuntorakentaja ja sen osuus koko Suomen kerrostalorakentamisesta on n. 15 %.

Kasvun hiipuminen maailmanmarkkinoilla mahdollistaa korkotason pysymisen vakaana eikä aiemmin ennustettua korkojen nousua ehkä tapahdukaan. Todennäköisesti asuntolainan hoitokustannukset kuitenkin nousevat hieman johtuen lähinnä pankkien varovaisuudesta ja sitä kautta pankkimarginaalien noususta. Korkotasolla on ollut merkittävä vaikutus asuntojen hintatasoon ja sitä kautta kannattavaan asuntorakentamiseen.

Usean vuoden ajan rakentamisen kasvu on ollut suhteellisen vakaata, mikä osaltaan on johtunut siitä, että asunto- ja toimitotalojen syklit ovat menneet sopivasti eri tahtiin. Nyt epävarmuutta on siitä, mikä tuotantomuoto ottaa vetovastuun. On esitetty myös arvioita, että toimitotalia valmistuu liikaa vuoden 2008 aikana, jolloin sijoittajien kiinnostus investoida uusiin toimitiloihin vähenisi vuoden lopulla. Jos samaan aikaan kuluttajien usko omaan ja Suomen talouteen laskee, vaikuttaa se myös asunnonostoi-keisiin.

Palkkojen ja pääomatulojen kasvu lisää myös kuntien ja valtion tuloja. Niiden taloudet ovatkin entistä paremmassa kunnossa, jolloin yhteiskunnalla on mahdollisuus toteuttaa pitkään alimitoitettuja investointeja esimerkiksi lisäämällä vuokratuotantoa. Korjausrakentaminen tulee myös entisestään lisääntymään. Uskomme Suomen talouden olevan siinä määrin kunnossa, että on edelleen syytä odottaa talonrakentamisen kasvun jatkuvan, joskin hieman matalampana kuin mihin parina viime vuonna olemme tottuneet.

Venäjän pitkäaikainen hyvä talouskehitys on luonut Pietarin asuntorakentamiseen voimakasta kasvupotentiaalia ja asuntojen rakentamistarve on vähintään samaa luokkaa kuin koko Suomessa. Kasvu tulee jatkumaan samansuuntaisena seuraavat vuodet. Vuoden 2007 lopulla käynnistettiin Hakkapeliitta Village niminen asuntopartnering-kohde, jonka rakentaminen tulee jatkumaan koko vuoden 2008. Pietarissa on myös tavoitteena käynnistää ensimmäisen omaperusteisen asuntokohteen Fermskoen rakennustyöt loppuvuodesta 2008 ja hankkia uusia maa-alueita omaperusteisen asuntorakentamisen jatkuvuuden varmistamiseksi.

Baltian talouskasvu hidastuu vuonna 2008 ja asuntokysynnän hidastuminen tuo paineita tuotannon pitkäaikaiselle suunnittelulle. Kiinteistömarkkinoiden jäähtymisen syynä ei ole asuntokysynnän vähäisyys vaan epävarmuus talouskehityksen ja valuuttakurssin suunnasta, mikä pitää korot korkealla. Asuntoaloituksia on suunniteltu viime vuotta vähemmän, mutta asuntomarkkinoiden mahdollisiin positiivisiin muutoksiin on mahdollista reagoida nopeasti ja tarvittaessa lisätä asuntotuotantoa. Pienempää asuntorakentamisen volyymia tullaan korvaamaan partnering-sopimuksin urakatuotantoa lisäämällä. Talouden kasvun myötä myös inflaatio on lähialueilla kääntynyt kasvuun.

Pietarissa ja Baltiassa tonttihinnojen ja rakennustoiminnan panoskustannusten kohoaminen asuntojen myyntihinnoja nopeammin muodostaa jatkuessaan selkeän riskin toiminnan kannattavuudelle. Toisaalta vahva muun kuin asuntorakentamisen tilauskanta luo kuitenkin edellytykset sille, että lähialue toiminnan osuus NCC:n kokonaisvolyy- mista tulee kasvamaan.

TULOSLASKELMAT

		(1000 €)			
	Viite	KONSERNI 1.1.-31.12.2007	1.1.-31.12.2006	EMOYHTIÖ 1.1.-31.12.2007	1.1.-31.12.2006
Liikevaihto	1.1.	803.308	696.986	707.841	645.619
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen lisäys (+)/ vähennys (-)		-9.241	13.443	1.884	4.759
Valmistus omaan käyttöön		152	89	153	89
Liiketoiminnan muut tuotot	1.2.	45	486	104	483
Materiaalit ja palvelut	1.3.	562.728	506.762	507.161	465.806
Henkilöstökulut	1.4.	112.853	102.088	100.835	92.230
Poistot ja arvonalentumiset	1.5.	1.774	1.566	1.289	1.226
Liiketoiminnan muut kulut	1.6.	70.029	58.465	66.671	55.069
Liikevoitto		46.880	42.123	34.026	36.619
Rahoitustuotot ja -kulut	1.7.	-2.654	-1.826	-1.115	-782
Voitto ennen satunnaisia eriä		44.226	40.297	32.911	35.837
Satunnaiset erät	1.8.	-2.106	-2.804	-2.965	-4.905
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja		42.120	37.493	29.946	30.932
Tilinpäätössiirrot	1.9.			63	265
Tuloverot	1.10.	-9.010	-8.586	-7.641	-8.599
Vähemmistöosuus		-22	0		
Tilikauden tulos		33.088	28.907	22.368	22.598

TASEET

		(1000 €)			
	Viite	KONSERNI 31.12.2007	31.12.2006	EMOYHTIÖ 31.12.2007	31.12.2006
VASTAAVAA					
Pysyvät vastaavat					
Aineettomat hyödykkeet	2.1.1.	1.222	994	971	653
Aineelliset hyödykkeet	2.1.2.	5.915	3.453	3.450	2.847
Sijoitukset	2.1.3.	970	999	7.894	4.615
		8.107	5.446	12.315	8.115
Vaihtuvat vastaavat					
Vaihto-omaisuus	2.2.1.	278.897	224.890	215.891	177.542
Pitkäaikaiset saamiset	2.2.2.	2.562	2.945		
Lyhytaikaiset saamiset	2.2.3.	114.836	96.555	95.777	99.834
Rahat ja pankkisaamiset		18.771	7.271	9.247	3.916
		415.066	331.661	320.915	281.292
Vastaavaa		423.173	337.107	333.230	289.407
VASTATTAVAA					
Oma pääoma					
Osakepääoma	2.3.	5.365	5.365	5.365	5.365
Ylikurssirahasto		36.412	36.412	36.412	36.412
Voitto edellisiltä tilikausilta		41.894	37.984	25.255	27.658
Tilikauden voitto		33.088	28.907	22.368	22.598
		116.759	108.668	89.400	92.033
Vähemmistöosuus		206	0		
Tilinpäätössiirtojen kertymä	2.4.			546	608
Pakolliset varaukset	2.5.	15.527	14.484	15.085	12.295
Vieras pääoma					
Pitkäaikainen vieras pääoma	2.6.2.	3.500	4.200	3.500	4.200
Lyhytaikainen vieras pääoma	2.6.3.	287.181	209.755	224.699	180.271
		290.681	213.955	228.199	184.471
Vastattavaa		423.173	337.107	333.230	289.407

RAHOITUSLASKELMAT

	(1000 €)			
	KONSERNI 1.1.-31.12.2007	1.1.-31.12.2006	EMOYHTIÖ 1.1.-31.12.2007	1.1.-31.12.2006
Liiketoiminnan rahavirta				
Voitto ennen satunnaisia eriä	44.226	40.297	32.911	35.837
Oikaisut:				
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutusvoitot ja -tappiot	-17	-323	-15	-320
Suunnitelman mukaiset poistot	1.774	1.566	1.289	1.226
Maksamattomat rahoitustuotot ja -kulut	336	-65	136	52
Luovutettujen ja osatuloitettujen projektien laskuttamattomien osuuksien ja jälkityövarausten lisäys (+)/ vähennys (-)	11.561	-7.896	2.336	-3.802
Pakollisten varausten lisäys (+)/ vähennys (-)	1.043	3.993	2.790	3.845
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	58.923	37.572	39.447	36.838
Käyttöpääoman muutos:				
Myyntisaamisten lisäys (-)/ vähennys (+)	-17.507	-6.133	-6.788	-6.775
Muiden korottomien liikesaamisten lisäys (-)/ vähennys (+)	-10.128	850	-2.411	1.593
Vaihto-omaisuuden lisäys(-)/ vähennys(+)	-54.008	-62.418	-38.349	-37.420
Ostovelkojen lisäys (+)/ vähennys (-)	11.726	454	4.720	111
Saatujen ennakkomaksujen lisäys (+)/ vähennys (-)	14.970	16.704	27.040	986
Muiden korottomien velkojen lisäys (+)/ vähennys (-)	23.775	25.894	15.613	17.277
Käyttöpääoman muutos	-31.172	-24.649	-175	-24.228
Liiketoiminnan rahavirta ennen veroja	27.751	12.923	39.272	12.610
Maksetut välittömät verot	-10.310	-7.925	-9.318	-7.353
Liiketoiminnan rahavirta (A)	17.441	4.998	29.954	5.257
Investointien rahavirta:				
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-4.105	-1.690	-5.520	-1.270
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutustulot	52	396	46	392
Investointien rahavirta (B)	-4.053	-1.294	-5.474	-878
Rahoituksen rahavirta:				
Korollisten lainasaamisten lisäys (-)/ vähennys (+)			11.456	-4.604
Osingonjako	-25.000	-6.009	-25.000	-6.009
Korollisen vieraan pääoman lisäys (+)/ vähennys (-)	25.916	-22.200	-700	-22.200
Maksettu/saatu konserniavustus	-2.804	-3.200	-4.905	-628
Rahoituksen rahavirta (C)	-1.888	-31.409	-19.149	-33.441
Rahavarojen (A+B+C) lisäys(+)/vähennys(-)	11.500	-27.705	5.331	-29.062
Rahavarat tilikauden alussa	7.271	34.976	3.916	32.978
Rahavarat tilikauden lopussa	18.771	7.271	9.247	3.916

TILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET

Konsernitilin päätöksen laajuus

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

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 eränään taseessa.

Muuntoerot

Ulkomaisten konserniyhtiöiden tilinpäätösluvut on muutettu euroiksi EKP:n julkaiseman tilinpäätöspäivän kurssin mukaan. Ulkomaisten tytäryhtiöiden omien pääomien eliminoinnissa syntyneet muuntovoitot ja -tappiot on kirjattu vapaaseen omaan pääomaan.

Oman pääoman suojauksesta syntyneet tilikauden tulokseen kirjatut kurssierot on netotettu konsernin omaan pääomaan siellä syntyneitä vastakkaismerkkistä muuntoeroa netottamaan.

Osakkuusyriytykset

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

LIKEVAIHTO JA TULOUTUSPERIAATTEET

Liikevaihtoa laskettaessa myyntituotoista on vähennetty välilliset verot mukaan lukien perustajaurakoinnin oman käytön arvonlisävero.

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 lisätynä osakkeenostajille tehdyillä lisä- ja muutostöillä. Poikkeuksena kirjanpitolautakunnan yleisohjeeseen suomalaisten omaperusteisten kohteiden liikevaihto jaksottuu ajallisesti kertyneiden rakentamiskustannusten mukaisesti mukaan lukien tonttikustannus hankinta-arvostaan lisätynä 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.)

Poikkeamalla 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 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.

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

Valmistusasteen mukaisen tuloutuksen jälkeen aloittamattomiin

töihin jäänyt arvo muodostuu kehitys- ja suunnitteluvaiheessa olevien kohteiden muuttuvista hankintamenoista.

Vaihto-omaisuuteen rakenteilla oleviin perustajaurakointikoh-teisiin on merkitty perustajaurakointiin liittyvät kohdeyhtiöltä 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 projektikustannuksiin.

VALUUTTAMÄÄRÄISET ERÄT

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

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

VAIHTO-OMAISUUDEN ARVOSTUS

Vaihto-omaisuus on arvostettu muuttuviin hankintamenoihin tai tätä alempana 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 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 arvioitujen takuumenot ja rakenteilla olevan pitkäaikaisen projektin todennäköinen valmistusasteen mukaisen menoutuksen ylittävä tappio.

Perustajaurakoinnin 10-vuotisivastuuvaraus 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.

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 arvioitun 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.-31.12.2007	1.1.-31.12.2006	EMOYHTIÖ 1.1.-31.12.2007	1.1.-31.12.2006
1.1. LIIKEVAIHTO				
Liikevaihto liiketoiminta-alueittain				
Kotimaan talonrakentaminen	707.841	645.619	707.841	645.619
Kansainvälinen toiminta	89.874	46.751		
Rakennussuunnittelu	8.510	8.331		
./ konsernin sisäinen	-2.917	-3.715		
Liikevaihto yhteensä	803.308	696.986	707.841	645.619
Perustajaurakoinnin oman käytön arvonlisävero	41.308	39.000	41.308	39.000
Liikevaihdon muu ero Kirjanpitolautakunnan yleis- ohjeen laskentatapaan verrattuna	-8.075	-16.715	-8.075	-16.715
Kilan yleisohjeen mukainen liikevaihto	836.541	719.271	741.074	667.904
Liikevaihto markkina-alueittain				
Kotimaa	716.351	653.950	707.841	645.619
Venäjä	488	198		
Eesti	44.743	28.083		
Latvia	26.886	17.944		
Liettua	17.757	526		
./ konsernin sisäinen	-2.917	-3.715		
Liikevaihto yhteensä	803.308	696.986	707.841	645.619
Tilinpäätöshetkellä luovuttamattomien projektien osuus liikevaihdosta	441.975	320.864	403.043	300.304
Projektien tuotoksi kirjaamaton määrä (tilauskanta)	679.735	500.023	559.320	447.421
1.2. Liiketoiminnan muut tuotot				
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	45	330	42	327
Muut	163	210	62	156
./ konsernin sisäinen	-163	-54		
Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä	45	486	104	483
1.3. Materiaalit ja palvelut				
Aineet, tarvikkeet ja tavarat:				
Ostot tilikauden aikana	217.093	186.794	197.788	168.894
Varastojen muutos (lis./väh.+)	-63.841	-39.975	-34.843	-26.351
	153.252	146.819	162.945	142.543
Ulkopuoliset palvelut	409.476	359.943	344.216	323.263
Materiaalit ja palvelut yhteensä	562.728	506.762	507.161	465.806
1.4. Henkilöstökulut ja henkilökunnan lukumäärä				
Henkilöstökulut:				
Palkat ja palkkiot	88.719	82.617	79.131	74.817
Eläkekulut	16.940	12.012	15.968	11.026
Muut henkilösivukulut	7.194	7.459	5.736	6.387
Yhteensä	112.853	102.088	100.835	92.230
Johdon palkat ja palkkiot:				
Toimitusjohtajat	1.261	1.101	682	653

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.

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

	(1000 €)			
	KONSERNI 1.1.-31.12.2007	1.1.-31.12.2006	EMOYHTIÖ 1.1.-31.12.2007	1.1.-31.12.2006
Henkilöstön lukumäärä tilikaudella keskimäärin:				
- toimihenkilöitä	1333	1184	995	927
- työntekijöitä	1439	1317	1224	1233
Yhteensä	2772	2501	2219	2160
Henkilöstön lukumäärä tilikauden lopussa:				
- toimihenkilöitä	1348	1204	1004	942
- työntekijöitä	1343	1288	1184	1227
Yhteensä	2691	2492	2188	2169
1.5. Poistot ja arvonalentumiset				
Aineettomat oikeudet	398	372	267	234
Muut pitkävaikutteiset menot	11	1	11	1
Rakennukset ja rakennelmat	114	1	1	1
Koneet ja kalusto	1.251	1.192	1.010	990
Yhteensä	1.774	1.566	1.289	1.226
1.6. Liiketoiminnan muut kulut				
Vuokrat	22.308	20.064	21.124	18.799
Vapaaehtoiset henkilöstökulut	3.954	3.091	3.738	2.857
Ulkopuoliset hallintopalvelut	3.388	2.892	3.699	2.859
Muut konttori- ja hallintokulut	9.932	6.998	7.681	5.681
Muut rakentamiskulut	30.253	25.392	30.232	24.802
Muut liiketoiminnan kulut	194	28	197	71
Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	70.029	58.465	66.671	55.069
1.7. Rahoitustuotot ja -kulut				
Osinkotuotot				
Muilta	106	32	106	32
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Saman konsernin yritysiltä	220	148	1.002	696
Muilta	345	64	196	22
	565	212	1.198	718
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Saman konsernin yritysiltä	-2.642	-1.238	-2.041	-1.080
Muilta	-683	-832	-378	-452
	-3.325	-2.070	-2.419	-1.532
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-2.654	-1.826	-1.115	-782
1.8. Satunnaiset erät				
Annettu konserniavustus	-2.106	-2.804	-2.965	-4.905
1.9. Tilinpäätössiirrot				
Suunnitelman mukaisten ja verotuksessa tehtyjen poistojen erotus			63	265
1.10. Tuloverot				
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta				
- tilikaudelta	-8.826	-9.114	-7.643	-8.555
- aikaisemmilta tilikausilta	18	-45	2	-44
Laskennallisten verojen muutos	-202	573		
Tuloverot yhteensä	-9.010	-8.586	-7.641	-8.599

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

2.1. PYSYVÄT VASTAAVAT/ KONSERNI

2.1.1. Aineettomat hyödykkeet

	Aineettomat oikeudet	Muut pitkävaikutteiset menot	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	2.996	70	3.066
Lisäykset 1.1.-31.12.	482	156	638
Hankintameno 31.12.	3.478	226	3.704
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	2.062	10	2.072
Tilikauden poisto	398	12	410
Kertyneet poistot 31.12.	2.460	22	2.482
Kirjanpitoarvo 31.12.	1.018	204	1.222

2.1.2. Aineelliset hyödykkeet

	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	8	11.613	96	11.717
Lisäykset 1.1.-31.12.	934	2.899	0	3.833
Vähennykset 1.1.-31.12.	0	-67	0	-67
Hankintameno 31.12.	942	14.445	96	15.483
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	6	8.258	0	8.264
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	-62	0	-62
Tilikauden poisto	115	1.251	0	1.366
Kertyneet poistot 31.12.	121	9.447	0	9.568
Kirjanpitoarvo 31.12.	821	4.998	96	5.915

2.1. PYSYVÄT VASTAAVAT/ EMOYHTIÖ

2.1.1. Aineettomat hyödykkeet

	Aineettomat oikeudet	Muut pitkävaikutteiset menot	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	2.099	70	2.169
Lisäykset 1.1.-31.12.	444	153	597
Hankintameno 31.12.	2.543	223	2.766
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	1.506	10	1.516
Tilikauden poisto	267	12	279
Kertyneet poistot 31.12.	1.773	22	1.795
Kirjanpitoarvo 31.12.	770	201	971

2.1.2. Aineelliset hyödykkeet

	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	8	10.001	95	10.104
Lisäykset 1.1.-31.12.	0	1.615	0	1.615
Vähennykset 1.1.-31.12.	0	-61	0	-61
Hankintameno 31.12.	8	11.555	95	11.658
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	6	7.251	0	7.257
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	-60	0	-60
Tilikauden poisto	1	1.010	0	1.011
Kertyneet poistot 31.12.	7	8.201	0	8.208
Kirjanpitoarvo 31.12.	1	3.354	95	3.450

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.-31.12.2007	1.1.-31.12.2006	EMOYHTIÖ 1.1.-31.12.2007	1.1.-31.12.2006
2.1.3. Sijoitukset				
Osakkeet saman konsernin yrityksissä				
Hankintameno 1.1.			3.595	3.595
Lisäykset 1.1.-31.12.			3.308	0
Hankintameno 31.12.			6.903	3.595
Osakkeet osakkuusyhtiöissä				
Hankintameno 1.1./31.12.			21	21
Osakkeet ja osuudet muissa yhtiöissä				
Hankintameno 1.1.	999	911	999	911
Lisäykset 1.1.-31.12.	0	149	0	149
Vähennykset 1.1.-31.12.	-29	-61	-29	-61
Hankintameno 31.12.	970	999	970	999
Sijoitukset yhteensä	970	999	7.894	4.615

Emoyhtiön omistamat tytäryhtiöosakkeet	Kpl	Osuus-%	Valuutta	Nimellisarvo	Kirjanpito- arvo €
NCC International Oy, Helsinki	8.000	100 %	€	168	2.570
Optiplan Oy, Turku	100	100 %	€	168	307
UAB Siauliu Titanas, Liettua	61.681	100 %	LTL	617	3.300
SIA NCC Konstrukcija, Latvia ¹⁾	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
Oü NCC Baltic, Viro	400	100 %	EEK	40	2
Vuorevarma Ky, Vantaa ¹⁾		100 %	€		4
Tytäryhtiöosakkeet yhteensä					6.903
Emoyhtiön omistamat osakkuusyhtiöosakkeet					
Arandur Oy	210	33,33 %	€	21	21

Tytäryhtiöiden omistamat tytäryhtiöosakkeet

Vuorevarma Ky, Vantaa, ääneton osuus ¹⁾					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	1	100 %	RUB	143 010	3 995
SIA NCC Konstrukcija, Latvia ¹⁾	33.840	90 %	LVL	677	2.749
UAB NCC Pletra, Liettua	100	100 %	LTL	10	347
UAB Mechanizmu Nuoma, Liettua	10 200	51 %	LTL	10	3
UAB Elektrikai, Liettua	5 100	51 %	LTL	5	1

¹⁾ 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
Oulun Puhelin Oyj	4.000		€		9
Suomen Talotekniikan Kehityskeskus Oy	1		€		0
Muut osakkeet ja osuudet yhteensä					970

	(1000 €)			
	KONSERNI 31.12.2007	31.12.2006	EMOYHTIÖ 31.12.2007	31.12.2006
2.2. VAIHTUVAT VASTAAVAT				
2.2.1. Vaihto-omaisuus				
Aloittamattomat ja keskeneräiset työt	21.027	30.267	16.482	14.597
Rakenteilla olevat perustajaurakointikohteet				
Tulouttamattomat ennakot	-41.473	-42.120	-41.949	-42.120
Myyntisaamiset As Oy:ltä	51.402	36.330	51.402	36.330
Lainasaamiset As Oy:ltä	0	0	0	0
Rakenteilla olevien yhtiöiden osakkeet	144.084	112.163	129.270	112.163
Velat As Oy:lle	-55.272	-36.687	-55.272	-36.687
Myytyjen osuus yhtiölainoista	-46.949	-42.982	-46.949	-42.982
	51.792	26.704	36.502	26.704
Tonttiryhmittöiden ja maa-alueet	107.636	89.932	67.103	61.006
Lainasaamiset tonttiryhmittöiltä	42.863	43.844	42.863	41.153
Velat tonttiryhmittöille	-2.424	-444	-2.424	-444
	148.075	133.332	107.542	101.715
Valmiit huoneistot				
Valmiiden yhtiöiden osakkeet	33.047	18.831	30.409	18.770
Valmiiden yhtiöiden lainaosuudet	24.956	15.756	24.956	15.756
	58.003	34.587	55.365	34.526
Vaihto-omaisuus yhteensä	278.897	224.890	215.891	177.542
Rakenteilla olevien perustajaurakointikohteiden keskeneräisen työn tasearvon korjauserä Kilan yleisohjeen mukaiseksi	70.835	62.760	70.835	62.760
Rakenteilla olevien perustajaurakointikohteiden tulouttamattomien ennakkoiden korjauserä Kilan yleisohjeen mukaiseksi	70.835	62.760	70.835	62.760
Valmistusasteen mukainen tuloutus vaikuttaa tase-eriin seuraavasti:				
Vastaavaa				
Aloittamattomat ja keskeneräiset työt	445.124	336.753	406.134	300.782
./ Valmistusasteen mukainen menoutus	-424.097	-306.486	-389.652	-286.185
Aloittamattomat ja keskeneräiset työt	21.027	30.267	16.482	14.597
Rakenteilla olevien perustajaurakointikohteiden keskeneräisen työn tasearvon korjauserä Kilan yleisohjeen mukaiseksi	70.835	62.760	70.835	62.760
Aloittamattomat ja keskeneräiset työt	91.862	93.027	87.317	77.357

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

	(1000 €)			
	KONSERNI 1.1.-31.12.2007	1.1.-31.12.2006	EMOYHTIÖ 1.1.-31.12.2007	1.1.-31.12.2006
Vastattavaa				
Saadut ennakkomaksut	573.656	426.802	527.794	384.583
./.. Valmistusasteen mukainen tuloutus	-475.080	-342.549	-434.640	-318.297
./.. Vaihto-om netotetut	-41.473	-42.120	-41.949	-42.120
Saadut ennakkomaksut	57.103	42.133	51.205	24.166
2.2.2. Pitkäaikaiset saamiset				
Laskennalliset verovelat ja -saamiset				
Laskennalliset verosaamiset				
Jaksotuseroista	2.843	3.103		
Laskennalliset verovelat				
Tilinpäätössiirroista	-281	-158		
	2.562	2.945		
2.2.3. Lyhytaikaiset saamiset				
Myyntisaamiset	79.887	64.577	66.428	61.686
Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä				
Myyntisaamiset	3.031	834	2.963	917
Lainasaamiset	0	0	6.400	17.857
Siirtosaamiset	1	138	1	5
	3.032	972	9.364	18.779
Lainasaamiset	6.393	906	765	906
Siirtosaamiset	25.524	30.100	19.220	18.463
	31.917	31.006	19.985	19.369
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	114.836	96.555	95.777	99.834
Siirtosaamisiin sisältyvät olennaiset erät				
Arvonlisäverot	2.988	2.848	1.959	1.103
Luovutettujen ja osatuloutettujen projektien laskuttamaton osuus	8.128	17.484	8.128	9.929
Tonttiennakot	3.501	5.327	3.501	5.327
Muut siirtosaamiset	10.908	4.579	5.633	2.109
Siirtosaamiset yhteensä	25.525	30.238	19.221	18.468
2.3. Oma pääoma				
Osakepääoma				
Osakepääoma 31.12.	5.365	5.365	5.365	5.365
Ylikurssirahasto				
Ylikurssirahasto 31.12.	36.412	36.412	36.412	36.412
Kertyneet voittovarot				
Kertyneet voittovarot 1.1.	66.891	43.993	50.255	33.667
Muuntoero	3	0		
Osingonjako	-25.000	-6.009	-25.000	-6.009
Kertyneet voittovarot 31.12.	41.894	37.984	25.255	27.658
Tilikauden tulos	33.088	28.907	22.368	22.598
Oma pääoma yhteensä 31.12.	116.759	108.668	89.400	92.033

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

	(1000 €)			
	KONSERNI 31.12.2007	31.12.2006	EMOYHTIÖ 31.12.2007	31.12.2006
Voitonjakokelpoinen oma pääoma				
Kertyneet voittovarot	41.894	37.984	25.255	27.658
Tilikauden voitto	33.088	28.907	22.368	22.598
Kertyneestä poistoerosta omaan pääomaan merkitty osuus	-404	-450		
Yhteensä	74.578	66.441	47.623	50.256
2.4. Tilinpäätössiirtojen kertymä				
Kertynyt poistoero yhteensä				
Poistoero 1.1.			608	873
Lisäys/ vähennys			-62	-265
Poistoero 31.12.			546	608
Tilinpäätössiirtojen kertymän jako verovelkaan ja omaan pääomaan				
Poistoero erillisyhtiöiden tilinpäätöksissä	685	608		
Laskennallinen verovelka	-281	-158		
Oman pääoman osuus	404	450		
2.5. Pakolliset varaukset				
Takuuvaraus	7.374	5.998	7.374	5.958
Urakatappiovaraus	464	851	464	843
10-vuotisivastuuvaraus	4.200	3.400	4.200	3.400
Vuokravastuuvaraus	150	241	0	0
Muut pakolliset varaukset	3.339	3.994	3.047	2.094
Yhteensä	15.527	14.484	15.085	12.295
2.6. VIERAS PÄÄOMA				
2.6.2. Pitkäaikainen vieras pääoma				
Eläkelainat	3.500	4.200	3.500	4.200
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin, kuin viiden vuoden kuluttua				
Eläkelainat	700	1.400	700	1.400
2.6.3. Lyhytaikainen vieras pääoma				
Eläkelainat	700	700	700	700
Saadut ennakot	48.312	36.232	42.759	18.593
Ostovelat	36.654	24.792	26.207	21.238
Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille				
Saadut ennakot	8.791	5.902	8.446	5.573
Ostovelat	522	658	818	1.067
Muut velat	41.616	15.000	15.000	15.000
Siirtovelat	2.402	2.833	3.085	4.917
	53.331	24.393	27.349	26.557
Rakenteilla olevien kohteiden nostetut yhtiölainat yhteensä	109.422	99.131	109.422	99.131
Rakenteilla olevien kohteiden myytyjen huoneistojen osuus nostetuista yhtiölainoista	-46.948	-42.982	-46.948	-42.982
Rakenteilla olevien myymättömien osuus nostetuista yhtiölainoista	62.474	56.149	62.474	56.149
Valmiiden myymättömien osuus yhtiölainoista	24.956	15.756	24.956	15.756
Muut velat	20.680	13.800	7.989	7.427
Siirtovelat	40.074	37.933	32.265	33.851
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	287.181	209.755	224.699	180.271

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

	(1000 €)			
	KONSERNI 31.12.2007	31.12.2006	EMOYHTIÖ 31.12.2007	31.12.2006
Siirtovelkoihin sisältyvät olennaiset erät				
Arvonlisä- ja tuloverot	4.401	5.265	3.588	5.203
Luovutettujen ja osatuloutettujen projektien jälkityövaraus	14.135	11.930	12.465	11.930
Henkilöstökulut	16.989	17.385	15.568	16.259
Konserniavustus	2.106	2.805	2.965	4.905
Muut siirtovelat	4.845	3.381	764	471
Siirtovelat yhteensä	42.476	40.766	35.350	38.768
2.6.4. Korollinen vieras pääoma				
Lyhytaikainen	42.316	15.700	15.700	15.700
Pitkäaikainen	3.500	4.200	3.500	4.200
Yhteensä	45.816	19.900	19.200	19.900
2.7. VASTUUSITOUMUKSET				
Leasing- ja vuokravastuut				
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	4.800	4.945	4.329	4.053
Toisesta kuudenteen tilik.maks.	14.482	17.894	14.121	15.015
Myöhemmin maksettavat	14.530	15.140	13.874	14.448
Leasing- ja vuokravastuut	33.812	37.979	32.324	33.516
Vastasitoumusvastuut				
Omista sitoumuksista	119.581	110.812	119.581	110.273
Tytäryhtiön sitoumuksista			0	539
	119.581	110.812	119.581	110.812
Johdannaissopimukset				
Valuuttatermiinit				
Käypä arvo	202	118	54	0
Kohde-etuuden arvo	30.512	7.297	15.379	0

TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Helsingissä 22. päivänä tammikuuta 2008.

Olle Ehlén
puheenjohtaja

Ulf Wallin

Ann-Sofie Danielsson

Timo U. Korhonen
toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

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

Helsingissä 11. päivänä huhtikuuta 2008.

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. – 31.12.2007. 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 konsernitilinpäätöksineen voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää emoyhtiön hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta. Hallituksen esitys tuloksen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

Helsingissä 11. huhtikuuta 2008

KPMG OY AB

Juha Jokinen
KHT