



Vuosikatsaus 2004

SRV Yhtiöt

Viitokset | Teräsbetoni | Westerlund | International

Sisällysluettelo

Toimitusjohtajan katsaus	4
Johtoryhmä	5
Avainluvut ja tärkeimmät tapahtumat	6
Projekti- ja kiinteistökehitys	8
Liike- ja toimitilarakentaminen	10
Teollisuus-, logistiikka- ja infrarakentaminen	12
Asuntorakentaminen	14
Kansainvälinen rakentaminen	16
SRV:n aluetoiminta	18
Turvallisuus	19
Ympäristö	21
Henkilöstöraportti	22
Hallitus	24
Konserniyhtiöt	25
Hallituksen toimintakertomus	26
Tunnusluvut	28
Konsernituloslaskelma	31
Konsernitase	32



Toiminta-ajatus

SRV-konserni toteuttaa asiakkaidensa yksilölliset tarpeet kiinteistöjen käyttäjinä ja omistajina yhteistyössä asiakkaiden kanssa.



Visio

SRV-konserni on toimialueellaan johtava rakennushankkeiden kehittäjä ja projektinjohtourakoitsija sekä haluttu yhteistyökumppani.

Arvot

SRV-konserni toteuttaa toiminnassaan seuraavia keskeisiä arvoja:

Luotettavuus
Avoin yhteistyö
Palveluhenkisyys
Tehokkuus ja tuloksellisuus
Kehittyminen ja kehittäminen



Strategia

SRV-konsernin strategiset tavoitteet ovat

Kilpailukyvyen kehittäminen toiminnassa panostetaan erityisesti asiakaskeskeisyyden ja yhteistoiminnan sekä henkilökunnan osaamisen ja toimintaprosessien kehittämiseen.
Kannattavuus keskitytään toiminnan painopisteiden, kustannusten ja riskien hallintaan.
Kasvu painottuu asuntorakentamiseen, Suomen aluetoimintaan sekä Venäjään ja Baltian maihin.
Kansainvälistyminen keskeisiä kohteita ovat Venäjä ja EU:n uudet jäsenvaltiot.
Liiketoiminnan laaja-alaistaminen keskitytään rakentamisen arvoketjun täydentämiseen ja kehittämiseen lähtien asiakkaiden tarpeista.

SRV lyhyesti

SRV Yhtiöt Oyj on Suomen johtava projektinjohtourakoitsija, joka rakentaa liike- ja toimitiloja, asuntoja ja teollisuus- ja logistiikkakohteita sekä kehittää kiinteistöjä. SRV Yhtiöiden toimialue on Suomen lisäksi Baltia ja Venäjä. SRV Yhtiöiden palvelujen pääpaino ja kehityssuunta on hankkeiden innovatiivisessa kehittämisessä sekä projektinjohtourakoinnissa omalla SRV-mallilla. SRV toteuttaa hankkeensa yhteistyössä laajan ja ammattitaitoisen asiantuntija- ja toimittajaverkoston kanssa. SRV-mallissa keskeistä on verkoston hallinta ja rakennushankeprosessin luotettava ja asiakasystävällinen toteutus sekä ammattitaitoinen kokonaishallinta.



Menestyksenkäs kasvun ja kehityksen vuosi

Vuosi 2004 oli SRV:lle voimakkaan kasvun, hyvän tuloksen ja kehittämisen vuosi. Konsernin liikevaihto kasvoi lähes 50 prosenttia ja tulos parani noin 40 prosenttia. Vuoden aikana käynnistettiin useita kehityshankkeita. Viru Keskus valmistui ja toinen suurhanke, Kampin Keskus, eteni myötätulessa.

SRV Yhtiöt Oyj -konsernin tulos ennen veroja oli 16,2 miljoonaa euroa. Konserni paransi kannattavuuttaan erityisesti asuntorakentamisen ja liikerakentamisen osalta. Myös kansainvälisen toiminnan kannattavuus säilyi hyvänä. Liiketoiminta kasvoi samoin voimakkaimmin näillä samoilla alueilla. Tuotto omalle pääomalle oli 35,3 prosenttia ja omavaraisuusaste pääomallainaan mukaan lukien 31,2 prosenttia. Tilauskanta vuoden päättyessä oli 320,8 miljoonaa euroa.

Konsernin suurin yksittäinen projekti, Kampin Keskus, on edennyt hyvin. Asuntojen ja liiketilojen kysyntä on ylittänyt odotukset. Rakentaminen on aika-aulustaan edellä ja hankkeen saama julkisuus on ollut myönteistä. Kampin ensimmäinen osa avataan keväällä 2005 ja kokonaisuudessaan Kamppi on valmis keväällä 2006. Vuoden 2004 aikana valmistui Tallinnaan toinen suurhanke, Viru Keskus, joka avattiin yleisölle keväällä. Näiden kahden kohteen tuoma osaaminen ja kokemus luovat hyvän pohjan SRV:n tuleville projekteille kaupakeskusten kehittäjänä ja rakentajana.

Suurten kohteiden lisäksi SRV on lisännyt tuotantoaan erityisesti asuntorakentamisessa ja käynnistänyt lukuisia muita rakennusprojekteja yhteistyössä

asiakkaiden kanssa. Merkittävää on kannattavuuden paranemisen lisäksi myös toiminnan kasvun jakaantuminen tasaisemmin useammalle markkina-alueelle ja segmentille. Tämä edesauttaa konsernin riskien hallintaa sekä tasaa suhdannevaihteluja mahdollistaen vahvan kasvun myös tulevaisuudessa.

Vuoden 2004 aikana on toteutettu useita toiminnan kehityshankkeita. Konsernin johtamis- ja kannustusjärjestelmät on uudistettu sekä henkilöstön urakehitys- ja koulutusjärjestelmiä on kehitetty edelleen. Konsernissa on otettu käyttöön uusi avainasiakasjärjestelmä sekä jatkettu henkilöstön asiakaspalvelukoulutusta. Ympäristö- ja turvallisuusasioiden kehitystyö on jatkunut ja samalla on panostettu myös rakentamisen ja projektinjohton tekniseen osaamiseen. Nämä ja lukuisat muut kehitystoimet ovat vahvistaneet SRV:n kilpailukykyä niin palveluntarjoajana kuin haluttuna työnantajana.

SRV panostaa myös tulevaisuudessa vahvasti kehitystoimintaan. Keskeisinä teemoina ovat palvelun, osaamisen ja innovatiivisuuden kehittäminen. Tällä varmistetaan toimintaympäristön jatkuvan muutoksen tarjoamien mahdollisuuksien hyödyntäminen. Samanaikaisesti konsernin tytäryhtiöiden toimintaa selkeytetään tavoitteena vahvempi fokus omaan markkinasegmenttiin ja sen erityispiirteisiin. Kansainvälisessä toiminnassa vahvistetaan paikallisia organisaatioita, jotka tuntevat hyvin kyseisen kohdemaan toimintaympäristön.

Rakentamisen suhdannenäkymät ovat hyvät alkaneelle vuodelle. Asunto- ja lii-

ketilarakentaminen jatkuu vilkkaana ja toimistorakentamisen odotetaan elpävän. Teollisuus-, logistiikka- ja infrastruktuurirakentamisen osalta tuleva vuosi on työntäyteinen. Kotimaan markkinoiden lisäksi SRV hakee kasvua kansainvälistymällä. Baltian toimintojen rinnalle on nousemassa kasvava Venäjän toiminta.

Hyvä markkinatilanne, operatiivisen toiminnan selkeyttäminen strategian mukaiseksi ja panostukset kilpailukykyyn lisäämiseen antavat SRV:lle hyvän pohjan odottaa alkaneen kasvun ja hyvän tuloskehityksen jatkuvan myös vuonna 2005.

Kiitos kaikille yhteistyökumppaneillemme ja SRV:n omalle henkilöstölle vahvasta panoksesta sekä hyvistä tuloksista.

Hannu Mikkonen
toimitusjohtaja



”Keskeisinä teemoina
ovat palvelun,
osaamisen ja
innovatiivisuuden
kehittäminen.”



Johtoryhmä

Toimitusjohtaja Hannu Mikkonen on johtoryhmän puheenjohtaja. Johtoryhmän jäseniä ovat takarivissä vasemmalta Timo Nieminen (Projektii- ja kiinteistökehitys), Marko Heino (SRV Westerlund), Risto Hiekka (SRV International), Martti Ukkonen (talousjohtaja). Edessä vasemmalta Matti Kärnä (kehitysjohtaja), Arto Toikkanen (SRV Teräsbetoni), Juhani Väisänen (aluetoiminnan johtaja), Hannu Mikkonen (toimitusjohtaja), Juha Pekka Ojala (SRV Viitokset), Virpi Ahonen (viestintäpäällikkö).

SRV Yhtiöiden vuoden 2004 tärkeimmät tapahtumat

Tallinnan Viru Keskusten vihkiäisiä juhlittiin 7.5.2004. Viru Keskuksessa sijaitsee kansainvälisen tason kauppakeskus, ravintoloita, asuntoja, toimistoja, maanalainen bussiliikenteen terminaali ja pysäköintitalo. Keskuksessa toimii myös Sokos Hotel Viru, jota on sekä uusittu että laajennettu. Kuva alla.

SRV Teräsbetoni aloitti syyskuussa merkittävän kalliorakentamisen urakan Helsingin Vallilassa. Rock Vallilan pysäköintilaitos valmistuu vuoden 2006 loppuun mennessä ja tarjoaa sekä lyhyt- että pitkäaikaista pysäköintiä.

SRV Viitokset Oy ja Restel Oy ryhtyivät yhteistyöhön hotelliprojektin toteuttamiseksi Helsingin Ruoholahteen. 250-huoneisen hotellin rakennustyöt alkoivat keväällä ja hotelli valmistautuu vastaanottamaan Yleisurheilun MM-kisojen vieraita kesällä 2005.



Tallinnan Tondin kaupunginosaan aloitettiin lokakuussa 15-kerroksisen asuintalon rakentaminen. Osten Torin modernista tornitalosta on näkymät koko Tallinnan yli. Osten Tor toteutetaan konsernin yhtiöiden yhteistyöhankkeena ja se valmistuu vuoden 2006 alussa.

SRV Viitokset voitti neljännen kerran peräkkäin suurten rakennusliikkeiden välisen työturvallisuuskilpailun. Kilpailuun osallistui 22 talonrakennusalan yritystä. Talonrakennusyritysten kiertopalkinnon voitti SRV Teräsbetoni.

Suomen suurimmalla työmaalla Kampin Keskuksessa vietettiin 26.5.2004 harjannostajaisia. Ajallisesti projekti oli puolivälissä – Kampin Keskus valmistuu keväällä 2006. Kuva oikealla.



SRV Teräsbetonin WISA 800 –hanke UPM Kymmenelle valmistui Pietarsaareessa. Lipeän talteenottolinja on yksi SRV Teräsbetonin historian suurimpia urakoita.

SRV Westerlund aloitti elokuussa yhteistyön VVO:n kanssa Vantaan Puu-Ylästön pientaloalueen rakentamiseksi. Puu-Ylästöön rakennetaan 123 puusta tehtyä, nykyaikaista erillis- ja paritaloa.

SRV Russia allekirjoitti lokakuussa sopimuksen ensimmäisen Park Inn -hotellin rakentamisesta Ekaterinburgiin Venäjälle. 160-huoneen hotelli avataan syksyllä 2005.

SRV Russia Oy:n Pietarin luoteispuolella urakoima kauppakiinteistön laajennus valmistui joulukuussa. Kauppakeskus tunnetaan Pietarissa ensimmäisenä länsimaisena kauppakeskuksena. Kuva alla.

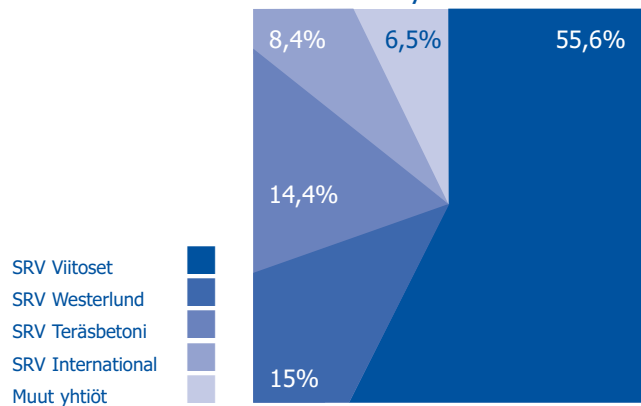


SRV Viitosen valittiin marraskuussa urakoitsijaksi Lempäälän ostosmatkailukohteeseen IdeaParkiin. Rakennushanke on kerrosalaltaan 10 hehtaaria. Maanrakennustyöt 30 hehtaarin tontilla aloitettiin tammikuussa 2005.

SRV Viitosille myönnettiin marraskuussa Euroopan työterveys- ja työturvallisuusviraston kunniakirja hyvistä käytännön ratkaisuksista.

Avainluvut	2004	2003
Konsernin liikevaihto	403 milj.€	276 milj.€
Tulos ennen veroja	16,2 milj.€	9,8 milj.€
Omavaraisuusaste	31,2%	26,5%
- pääomalaina mukaanlukien		
Sijoitetun pääoman tuottoaste	25,4%	24,6%
Oman pääomantuottoaste	35,3%	29,2%
Henkilöstö keskimäärin	603	524

Liikevaihto yhtiöittäin



Ratkaisuja kaikkeen tilantarpeeseen

SRV Yhtiöiden projekti- ja kiinteistökehitys palvelee kiinteistöjen käyttäjiä, omistajia ja sijoittajia uusien rakennushankkeiden kehittämisessä sekä olemassa olevien kiinteistöjen jalostamisessa. Projekti- ja kiinteistökehitystä johtaa varatoimitusjohtaja Timo Nieminen. Toiminta käsittää hankkeeseen liittyvien tarpeiden selvittämisen sekä rakennuskohteen keskeisten ominaisuuksien kehittämisen toimivaksi kokonaisuudeksi. Kehitetty hanke rakennetaan valmiiksi SRV:n projektinjohtourakointimallilla.

Projekti- ja kiinteistökehitys toteuttaa kiinteistöihin ja niiden kehittämiseen liittyvät tehtävät tarvelähtöisesti yhteistyössä asiakkaan kanssa. Maankäytön kehittäminen, kiinteistöstrategiat, liikeideasuunnittelut ja erilaiset elinkaariratkaisut ovat SRV:n projekti- ja kiinteistökehityksen peruspalveluja. Useissa hankkeissa tehtäviin kuuluvat myös sijoittaja- ja rahoitusjärjestelyt sekä viranomaisasioiden hoito.

Projektikehityksen innovatiivista tuotantoa ovat myös liiketilakonseptit: High Tech Centerit (HTC) ja Smart Tech Center (STC) ovat uudenaikaisia liike- ja toimistotilaratkaisuja, joihin sisältyy laajoja palvelukokonaisuuksia asiakkaan käyttötarkoituksen mukaan.

Ratkaisuja voidaan kehittää niin korkean teknologian kansainvälisille yrityksille kuin keskisuurille toimijoille, jotka arvostavat teknisesti ja toiminnallisesti korkeatasoisia toimitiloja. HTC-mallin mukaisia projekteja on toteutettu kaksi Helsinkiin. Lahdessa on valmistunut saman konseptin mukaisen keskuk-

sen ensimmäinen vaihe. Myös Espooseen on suunnitteilla HTC-hanke. Ensimmäiset STC-hankkeet toteutetaan Espooseen, Nummelaan ja Vantaalle.

SRV:n projekti- ja kiinteistökehitys toteuttaa myös erilaisia aluekehitysprojekteja, joissa tavoitteena on laajan erillisen alueen tai kokonaisen kaupunginosan kehittäminen. Tällaisia hankkeita ovat mm. Vantaan K2-kaupunkikehityshanke, Tikkurilan ja Helsinki-Vantaan lentokentän välisen alueen kehityshanke sekä Porvoon Kuninkaanportin kehityshanke.

Toteutamme
hankkeet
tarvelähtöisesti
yhdessä
asiakkaan kanssa

Kuva: WM-Datan toimitalo
Helsingin Pitäjänmäessä.





Räätälöityjä kokonaisuuksia yritysten tarpeisiin

SRV Viitokset Oy on johtava projektinjohtourakoitsija liike- ja toimitilarakentamisen sektorilla Suomessa. Yhtiön toimitusjohtaja on Juha Pekka Ojala. SRV Viitokset toteuttaa avoimella projektinjohtomallilla sekä toimistotiloja, ostoskeskuksia, hotelleja että STC- ja HTC-konseptilla räätälöityjä kokonaisuuksia yritysten tarpeiden mukaan. SRV Viitosten toiminnan kulmakiviä on kyky luoda uudenlaisia, ennakkoluulottomia ja innovatiivisia ratkaisuja rakennushankkeisiin.

Kampin Keskus on SRV Viitosten ja koko SRV Yhtiöiden suurin yksittäinen kohde. Suomen suurimmalla työmaalla Helsingin ydinkeskustassa vietettiin 26.5.2004 harjannostajaisia. Kampin Keskus valmistuu keväällä 2006. Kokonaisuuteen kuuluu 37 000 neliometriä liiketilaa, 12 500 neliometriä toimistoja, 5 700 neliometriä asuntoja, pysäköintitilat ja matkustajaterminaali. Kampin Keskuksen näkyvin uudisrakennus on 6-kerroksinen liikekeskus.

Helsingissä tärkeimpiä projekteja oli myös Pitäjänmäkeen rakennettu WM-Datan pääkonttori, josta valmistui 900 työntekijän moderni toimistorakennus. TietoEnatorille toteutettiin kaksi suurta toimistorakennusta Lassilaan. Toimitalo 3:n rakennustyöt ovat valmiit vuoden 2005 aikana.

Ruoholahdessa käynnistettiin hotelli-projekti yhteistyössä Restel Oy:n kanssa. 250 huoneen hotellin rakennustyöt alkoivat keväällä ja hotelli valmistautuu vastaanottamaan Yleisurheilun MM-kisojen vieraita kesällä 2005. Lisäksi SRV Viitokset toteuttaa parhaillaan useita merkittäviä saneerausurakoita mm. Pääpostin korkean osan saneeraus, Graniittitalon kiinteistön peruskorjaus ja Ratakatu 6:n saneeraus.

Vantaan Voutilassa jatkettiin vuoden 2004 aikana Suomen Postin logistiikkarakennusten urakointia ja Kaivokselassa käynnistettiin Lidlin pääkonttorin rakennustyöt.

Kanta-Hämeen alueella SRV Viitokset valittiin urakoitsijaksi Lempäälän IdeaParkiin. Liikekaupungin rakennushanke on kerrospinta-alaltaan 10 hehtaaria. Maarakennustyöt 30 hehtaarin tontilla aloitettiin tammikuussa 2005. Muita hankkeita ovat mm. Porvoon Kuninkaanportin ja Keravanportin aluekohteet, joissa rakennustyöt aloitetaan vuoden 2005 aikana.

STC-konseptin (Smart Tech Center) mukaista toimitilaa suunnitellaan Vantaan lisäksi myös Nummelaan ja Espooseen. HTC eli High Tech Center -konseptin mukaista hanketta kehitetään Espooseen. Helsingin HTC valmistui Ruoholahteen vuonna 2001.

Liike- ja toimitilarakentamisen ennustetaan vuonna 2005 pysyvän kuluneen vuoden tasolla. Runsaasta tyhjien, olemassaolevien toimistotilojen määrästä johtuen ei uusien toimistotilojen tarve ole merkittävää, mutta yritykset haluavat parantaa toimitilojensa laadullista tasoa sekä keskittää toimintaansa tehokkaampiin kokonaisuuksiin. Liiketilojen käyttöaste on tällä hetkellä melko korkealla tasolla, mutta lähivuosina rakennettavat merkittävät liiketilahankkeet vaikuttanevat markkinoihin jossain määrin.





Työmaapäällikkö Jukka Nikkola, SRV Viitokset Oy

Olen työskennellyt SRV Viitosten palveluksessa vuodesta 1990 lähtien. Olen toiminut eri tehtävissä työmaamestarina ja työmaapäällikkönä. Itse rakentaminen ei ole mielestäni työnä paljonkaan muuttunut 15 vuoden aikana. Projektit ovat kuitenkin tiukemmin aikataulutettuja ja ne vaativat entistä huolellisempaa etukäteissuunnittelua ja prosessin hallintaa.

Tällä hetkellä vastaan Kampin Keskuksen työmaalla kaukoliikenneterminaalin, Espoon linja-autoterminaalin, tavara-aseman sekä pysäköintilaitoksen valmistumisesta. Tämä kokonaisuus Kampin Keskuksesta valmistuu 15.4. mennessä. Samalla otetaan käyttöön metron uusi, itäinen sisäänkäynti. Muiden SRV Viitosten työmaapäälliköiden vastuualueet Kampissa on jaettu tavarataloalueeseen, toimisto- ja asuinrakennuksiin sekä katu- ja torialueisiin. Kampin Keskus valmistuu kokonaisuudessaan vuoden 2006 keväällä.

Mielestäni työmaan teknisesti mielenkiintoisimmat asiat liittyivät projektin alkuvaiheen kallio- ja paikallavalurakentamiseen. Projektin eri osapuolten yhteistoiminta on ollut antoisaa. Työmaan saama julkisuus ja ympäristön jatkuvan mielenkiinnon kohteena oleminen on tuonut oman lisänsä työhön. Yllättävinä on ollut suuren henkilöstömäärän

mukanaan tuoma päivittäisjohtamisen moninaisuus ja vaihtelevuus.

”Ennakkoluulottomuus
ja innovatiiviset
ratkaisut ovat
toimintamme
kulmakiviä.”

Vastaan Koy Rock Vallilan pysäköintilaitoksen rakentamisen projektinjohdosta. Olen hoitanut vastaavanlaisia kalliorakennushankkeita Helsingin alueella noin 18 vuotta, joista viimeiset 1,5 vuotta SRV Teräsbetoni Oy:llä. Pidän nykyistä työpaikkaani hyvin dynaamisena. Matala organisaatorakenne mahdollistaa itsenäisten ratkaisujen tekemisen ja nopean päätöksenteon.

Rock Vallilan pysäköintilaitoksen 700 autopaikkaa helpottavat valmistuessaan Vallilan yritysalueen pysäköintiä huomattavasti. Vallilan louhintatyömaa toimii kahdessa vuorossa. Molemmissa vuoroissa on kuusi työntekijää sekä alirakoitsijat. Lisäksi työmaalla on kaksi vuorotyönjohtajaa, työmaainsinööri ja vastaava mestari. Louheen lastaus ja kuljetus on toteutettu alihankintatyönä. Varsinainen tunnelilouhinta tehdään omana työnä. SRV Teräsbetoni Oy on investoinut merkittävästi omaan tunnelilouhintakalustoon.

”Laadunvarmistuksella
takaamme pitävät
aikataulut.”





Tehokasta ja taloudellista rakentamista

SRV Teräsbetoni Oy tarjoaa teollisuus-, logistiikka- ja infrarakentamisen palveluita. Yhtiön toimitusjohtaja on Arto Toikkanen. SRV Teräsbetonin toimialuetta on koko Suomi, mutta painotus on kuitenkin pääkaupunkiseudulla ja suurissa teollisuuskeskityksissä. Asiakskunta muodostuu enimmäkseen suurista teollisuusyrityksistä.

Teollisuusrakentamisessa viime vuoden tärkein kohde oli Wisa 800 -hanke. Pietarsaareissa UPM Kymmenelle projektinjohtopalvelu-urakkana rakennettu sellutehtaan lipeäntalteenottolinja oli yksi SRV Teräsbetonin historian suurimpia rakennuskohteita. Hartolaan rakennettiin moduulitehdas Finnforestin käyttöön. Lähes 20 000 neliömetrin tilat valmistuivat puolessa vuodessa.

Logistiikkarakentamisessa merkittävimpänä kohteena valmistui Oy Bewe-ship Ab:n Vantaan toimitalo. Tiukasta aikataulusta huolimatta kohde saatiin valmiiksi reilussa kahdeksassa kuukaudessa. Lappeenrannan Mustolan satama-alueelle valmistuivat hallien 1 ja 6 laajennukset.

Infrarakentamisen suurimpana hankkeena käynnistettiin maanalaisen pysäköintilaitoksen louhintatyöt Helsingin Vallilassa. Kiinteistö Oy Rock Vallilalle valmistuva kohde on SRV Teräsbetonin omaperusteinen hanke ja se sijaitsee keskeisesti Vallilan työpaikka-alueella. Autopaikkoja tulee kahteen tasoon 700 ja kohde valmistuu vuonna 2006. Infrarakentamisessa tehtiin kuluneena vuonna merkittävä investointi kahteen tunnelilouhintaan tarkoitettuun porausjumboon.

Tehokkaan ja taloudellisen toiminnan sekä korkean laadun saavuttaminen

vaatii systemaattista laadunvarmistusta, jota varten SRV Teräsbetoni Oy on kehittänyt jatkuvasti päivittyvän Talon Tavat -toimintajärjestelmän, joka määrittelee yksityiskohtaisesti hankkeiden tehtävät, toimenpiteet ja vastuut. SRV Teräsbetonin kohteille on tyypillistä nopeat aikataulut ja laiteasennusten ja suunnittelun eteneminen limittäin rakentamisen kanssa. Systemaattinen projektinhallinta on varmin tae aikataulujen pitämiseen.

Koteja ydinkeskustaan ja maaseudun rauhaan

SRV Westerlund Oy vastaa SRV-konsernissa asuntorakentamisesta. Yhtiön toimitusjohtaja on Marko Heino. SRV Westerlundin toimintasektoreita ovat sekä uudis- että korjausrakentaminen. Rakentamispalveluihin kuuluvat yhteistoimintarakentaminen, perustajaurakointi ja kilpailu-urakointi. SRV Westerlundin toiminta-alue on pääkaupunkiseutu sekä kehyskunnat. Konsernin sisäinen yhteistyö aluekehityshankkeissa ja kansainvälisissä projekteissa on ollut erittäin hedelmällistä.

Vuosi 2004 oli kasvun vuosi sekä liikevaihdollisesti että tuloksellisesti. Suurimpina kohteina aloitettiin Kampin Keskuksen asuntojen rakentaminen Helsingin ydinkeskustaan ja Puu-Ylästön aluehanke Vantaalla. Merkittävimpiä uusia aluevaltauksia olivat perustajaurakoinnin aloittaminen pääkaupunkiseudun kehyskunnissa ja yhteishanke Osten Tor Tallinnassa.

SRV Westerlund tarjoaa asiakkailleen kattavan yhteistoimintarakentamisen palvelupaketin. Tämä käsittää maanhankinnan, suunnittelun, hankeohjauksen, viranomaisasioiden hoidon ja rakentamisen. Yhteistoimintarakentamisessa tilaajan, rakentajan ja suunnittelijoiden tietotaito ja voimavarat yhdistetään jo rakennushankkeen alkuvaiheessa. Näin saadaan varmistetuksi paras mahdollinen ammattitaito ja yhteiset tavoitteet koko hankkeen ajaksi.

Käynnissä olevista projekteista suurimpia ovat Kampin Keskuksen yhteyteen valmistuvat korkealaatuiset kerrostalokohteet, yhteensä 99 huoneistoa. Asunnot sijaitsevat suuren yhtenäisen kävelyalueen ja puistotorin varrella. Asunnoista pääsee hissillä suoraan

kauppakeskukseen sekä pysäköinti- ja matkustajaterminaalialueille.

Erityisesti pientaloalueiden kysyntä on jatkuvassa kasvussa. Vuonna 2004 SRV Westerlund aloitti merkittäviä pientalokohteita mm. Vantaalla ja Porvoossa. Vantaalle valmistuu Puu-Ylästön pientaloalueen ensimmäinen vaihe, joka toteutetaan yhteistoimintahankkeena Vantaan kaupungin, VVO:n ja Finnforestin kanssa. Kolmessa vaiheessa toteutettava rakennushanke käsittää yhteensä 123 asuntoa, jotka edustavat uutta, modernia pientaloarkkitehtuuria. Porvoossa käynnistettiin Jokineidon pientalokohte - yhdeksän erillistaloa, yksi paritalo ja kaksi rivitaloa. Sijainti on ainutlaatuinen: keskustakoti Porvoon varrella, Engelinpuiston vieressä.

SRV Westerlund toteuttaa yhteishankkeena SRV Internationalin ja SRV Kinnisvara As:n kanssa asuntokohteen Tallinnassa. Osten Tor -kerrostalokohteeseen valmistuu 15:een kerrokseen 158 asuntoa, joista on vaikuttavat näkymät koko Tallinnan yli aina Suomenlahdelle asti.

Asuntorakentaminen jatkuu asutuskeskuksissa ja aloitettavien kohteiden määrän ennakoitaan pysyvän vuoden 2004 tasolla. Korjaus- ja kunnossapitotoiminnan kasvu jatkuu voimakkaana.

Kasvustrategiansa mukaisesti SRV Westerlund Oy pyrkii merkittävään liikevaihdon ja tuloksen kasvattamiseen vuonna 2005.





Työpäällikkö Ari Kallioma, SRV Westerlund Oy

Toimin työpäällikkönä Puu-Ylästön työmaalla. Tällä hetkellä minulla on Puu-Ylästön lisäksi kolme omaa perustajaurakkakohdetta, jotka sijaitsevat Kirkkonumella, Vihdissä ja Riihimäellä.

Ylästön kortteleihin valmistuu kolmessa eri vaiheessa yhteensä 123 asuntoa. Tänne rakennetaan erillis- ja paritaloja, pieniä ja suuria koteja, yksi- ja kaksikerroksisia asuntoja. Tällä hetkellä rakenteilla olevat ensimmäisen rakennusvaiheen alueet on nimetty Valkoherukaksi, Kultaherukaksi, Punaherukaksi ja Mustaherukaksi.

Puu-Ylästö toteutetaan yhteistyöurakasopimuksella eli SRV Westerlund vastaa kohteen projektinjohtourakoinnista, VVO toimii rakennuttajana ja Finnforest toimittaa puuelementit työmaalle. Rakentaminen tapahtuu avoimena yhteistyönä, jolloin hankekohtaiset erityispiirteet ja asukkaiden tarpeet ja toiveet esimerkiksi pohjaratkaisujen ja materiaalien suhteen voidaan ottaa huomioon jo suunnitteluvaiheessa ja täydentää rakentamisen aikana.

Olen toiminut SRV:n palveluksessa seitsemän vuotta. Aloitin Tehorakentajat Oy:n palveluksessa työmaamestarina, etenin eri työmaiden ja yritysfuusioiden kautta vastaavaksi mestariksi ja myöhemmin nykyiseen tehtävääni. Monipuolisesta aiemmasta käytännön työkokemuksesta on minulle edelleen hyötyä nykyisen tehtävän hoidossa. Rakentamisessa on paljon asioita, jotka oppii vain kokemuksen kautta. Tiedon siirto ammatti-ihmiseltä toiselle on keskeisessä roolissa.

”Tarjoamme kattavan yhteistoimintarakentamisen palvelupaketin.”



Mittavia hankkeita Baltiassa ja Venäjällä

SRV International Oy toimii Baltian maissa ja Venäjällä kiinteistökehittäjänä ja projektijohtajana. Yhtiön toimitusjohtaja on Risto Hiekka. SRV Internationalilla on kussakin maassa oma tulosyksikkö, jossa paikallinen organisaatio tuntee olosuhteet ja markkinan.

Vuosien aikana kertynyt kokemus Baltian ja Venäjän markkinoilta on luonut vankan pohjan SRV Internationalin kasvulle. Koko SRV-konsernin osaaminen suurten ja myös pienempien yhdistettyjen kauppa-, liikenne- ja asutokeskusten kehittäjänä sekä Suomessa että ulkomailla perustuu vankkaan kokemukseen. Tätä osaamista hyödynnetään ja kehitetään edelleen.

Vuoden 2004 tärkeimpiä tapahtumia oli Viru Keskuksen valmistuminen Tallinnaan huhtikuussa. Viru Keskus on keskittynyt muotiin ja vapaa-aikaan. Keskuksessa toimii myös Sokos Hotel Viru, jota on sekä uusittu että laajennettu.

Syksyllä aloitettiin 15-kerroksisen Osten Tor -asuintalon rakentaminen Tallinnaan. Talon ylimmistä kerroksista avautuvat ainutlaatuiset näkymät yli koko kaupungin. Kerrostalossa on yhteensä 158 asuntoa ja 2 000 neliometriä liiketiloja. Osten Tor valmistuu vuonna 2006.

Jatkossa SRV panostaa Viron alueella entistä enemmän asuntorakentamiseen. Edulliset rahoitusehdot ja lainojen korot ovat lisänneet kuluttajien mahdollisuuksia hankkia omistus- tai sijoitusasuntoja. Myös kansainväliset kiinteistöasiantuntijat ovat aktiivisia asuntomarkkinoilla.

Mielenkiintoisena kohteena Virossa on rakenteilla Estonian Golf & Country Club, joka sijaitsee 20 kilometriä Tallinnasta itään.

Latviassa ja Liettuaassa tuotanto painottuu kauppaan ja logistiikkaan. Asiakkaita ovat suurelta osin Baltiaan laajentuvat kansainväliset yritykset, joita SRV International palvelee asiakaskohtaisten tarpeiden mukaan. SRV:n rooliin kuuluvat maan hankinta ja tarvittaessa kaavoitus, hankkeen suunnittelu, rahoituksen järjestely sekä toteutus projektinjohtomallilla.

Venäjällä toimivan SRV Russian toiminta on keskittynyt kiinteistö- ja projektikehitykseen länsimaisille yrityksille ja paikallisille venäläisille asiakkaille. SRV:n kokemus kiinteistökehittämisessä Suomessa ja Baltiassa sekä sitä kautta saatu osaaminen ja hyvät sijoittaja-, vuokralais- ja rahoitusverkostot antavat erinomaiset lähtökohdat myös Venäjän markkinoilla.

Toiminta Venäjällä on keskittynyt Pietariin, alueellisiin keskuksiin ja projekti-kohtaisesti Moskovaan. Asiakkaina on pääasiassa länsimaisia käyttäjiä sekä kiinteistöalan sijoittajia.

Vuonna 2004 aloitettiin uutena kohteena Park Inn -hotellin rakentaminen Jekaterinburgiin. Pietariin tehtiin kaupakeskuksen laajennus.

Pietarin ydinkeskustan välittömään läheisyyteen Neva-joen rannalle on kehitteillä kansainvälinen kaupakeskus District 700, jonka osalta konseptisuunnittelu ja markkinatutkimus saatiin päätökseen. Moskovaan toteutettavan toimistotalon tontin vuokrasopimus allekirjoitettiin ja kohteen suunnittelu käynnistettiin. Kokonaisuutena liiketoiminnan ja rakentamisen edellytysten uskotaan kehittyvän suotuisasti myös tulevaisuudessa sekä Baltiassa että Venäjällä.





Toimitusjohtaja Veli-Matti Kullas, SRV Russia Oy

Tulin SRV Russia Oy:n palvelukseen vuoden 2004 kesäkuussa. SRV Russia vastaa konsernissa Venäjän toiminnoista SRV Internationalin alaisuudessa. Yhtiön henkilömäärä on tällä hetkellä noin 30 henkilöä, mukaan lukien Venäjällä toimivat edustustot ja tytäryhtiöt.

Venäjän talous on kehittynyt voimakkaasti 2000-luvun alussa, mikä on johtanut erityisesti venäläisen keskiluokan kasvuun ja sen myötä ostovoiman huomattavaan lisääntymiseen. Talouden positiiviset indikaattorit luovat siten hyvät tulevaisuuden näkymät myös meidän toiminnallemme Venäjällä.

SRV Russian strategia on olla mukana Venäjällä kiinteistöjen kehittämisessä ja niiden jalostamisessa. Päätoiminta-alueenamme ovat hotellit, toimistot, kauppakeskukset ja logistiikkakeskukset. Seuraavan kolmen vuoden aikana aiomme aloittaa myös asuntorakentamisen.

SRV Russian toiminta Venäjällä perustuu paikallisten kumppaneiden kanssa tapahtuvaan yhteistyöhön. Toteutamme kaikki kohteet SRV-projektinjohtomallin mukaan käyttämällä paikallisia urakoitsijoita.

Projektien kehittäminen ja projektinjohto toteutetaan suomalaisin resurssein. Kohteiden kehittäminen perustuu keskeisesti omaan konseptisuunnitteluun ja rahoitusosaamiseen. SRV-konsernin hyvät referenssit ja yhteistyökumppanit kotimaassa, Baltiassa ja Venäjällä ovat saaneet asiakkaamme vakuuttuneiksi siitä, että osaamisemme tuo selkeää lisäarvoa heidän liiketoimintaansa.

“Maakohtaiset tulosyksikkömme takaavat markkinoiden parhaan paikallistuntemuksen.”

Aluetoiminta kasvaa kannattavasti



Yrittäjävetoinen aluetoiminta on osoittautunut SRV:lle toimivaksi malliksi. SRV Yhtiöiden aluetoimintaa johtaa Juhani Väisänen. Aluetoiminta toi konserniin vuonna 2004 kasvua, ja tulevina vuosina toimintaa on tarkoitus laajentaa muihin kotimaisiin kasvukeskuksiin. Toimintaa lisätään niin asuntotuotannossa, liike- ja toimitilarakentamisessa kuin teollisuus- ja infrarakentamisessakin.

SRV:ssä uskotaan yrittäjävetoiseen toimintamalliin sekä paikalliseen osaamiseen ja yhteistyöverkostoon. SRV:llä on alueyhtiöistä enemmistöosakkuus ja paikallinen yrittäjä omistaa aina yhtiöstä osan. Alueelliset yhtiöt hyötyvät puolestaan konsernin keskitetyistä tukipalveluista, koska suurimmat hankkeet pystytään hoitamaan työyhteisliittymänä emoyhtiöiden kanssa.

Joensuussa toimivan Rakennusliike Purmonen Oy:n tärkein urakka oli ABC Marjalan liikenneasema. Rakennusliike Erkki Huhdanpää Oy Tampereella rakensi rivitalokohde As Oy Ylöjärven Niittykummun.

SRV Teräsbetoni Oy:n Turun alueyksikölle valmistui As Oy Kaarinan Aurinko, joka käsittää kaksi kerrostaloa ja 40 huoneistoa. SRV Teräsbetoni Oy:n Lappeenrannan alueyksikkö toteutti projektinjohtourakkana Hartolan Talotehtaan.

Rakennus Pirttimaa Oy aloitti toiminnan Hämeenlinnan talousalueella vuonna 2003. Tärkein vuonna 2004 valmistunut kohde oli Kaurialan lukio.



Tampereella rakennetaan monipuolisesti

Tampereen alueella toimivan Pirkanmaan Projektitoimi Oy:n vuoden 2004 mittavin kohde oli säilytettäväksi määrätyn Pyynikin panimon saneeraus ja täydennysrakentaminen. Kohteeseen valmistui pääosin Sopimusvuorisäätiön asuntoja sekä toimintakeskus. Kohteen saneerausosuus oli poikkeuksellinen, koska panimotilojen uuden käyttötarkoituksen myötä myös entiset tuotantotilat muuntuivat toimintatiloiksi ja porrashuoneiksi. Hankkeen kokonaislaajuus oli 13000 brm².

Vuoden 2004 aikana toteutettiin myös 29 asunnon vapaarahoitteinen kohde Sato-Rakennuttajat Oy:lle ja 14 asunnon paritalokohde YH-Asumisoikeus Oy:lle.

Toimintavuoden aikana aloitettiin uusien asuntoalueiden rakentaminen Kangasalle ja Pirkkalaan. Kangasalan Mannaniitty aloitettiin 19 asunnon vapaarahoitteisella paritalokohteella ja 44 kerrostaloasunnon osaomistuskohdeella. Valmistuessaan alueella on noin 200 asuntoa. Pirkkalan Takamaan kohde käynnistyi 23 asunnon pari- ja rivitaloyhtiöllä. Asuntoalueen laajuus on valmistuessaan noin 100 asuntoa.



Työturvallisuus ohjaa toimintaamme

Yksi tärkeimmistä SRV:n toimintaa ohjaavista arvoista on työmaiden turvallisuus, joka otetaan huomioon kaikessa toiminnassa. Hyvä työturvallisuuden taso syntyy järjestelmällisestä johtamisesta sekä kaikkien työntekijöiden ja alihankkijoiden sitoutumisesta yhteisiin pelisääntöihin. SRV Viitokset on voittanut lukuisia työturvallisuuspalkintoja ja viime vuonna se sai tunnustusta myös EU:n laajuisessa kansallisessa kilpailussa.

SRV Yhtiöt on vuosien ajan tehnyt systemaattista työtä työmaiden turvallisuuden parantamiseksi. Yksi osoitus tästä ovat useat turvallisuusalan palkinnot. Vuoden 2004 aikana SRV Viitosten Työmaavinkki CD-ROM ja Viisari-ohje case Kampin Keskus palkittiin Euroopan työterveys- ja työturvallisuusviraston järjestämässä kansallisessa kilpailussa kunniakirjalla. Lisäksi SRV voitti jo neljännen kerran peräkkäin Uudenmaan alueen työturvallisuuskilpailun.

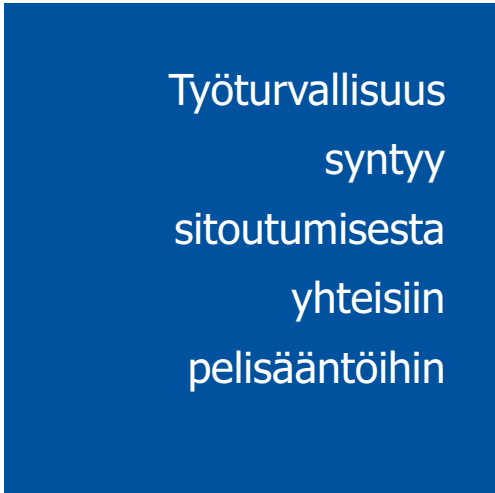
SRV:n kehittämät Työmaavinkki ja Viisari-ohje saivat alkunsa käytännön tarpeesta opastaa työmaalla työskenteleviä henkilöitä turvallisuuteen, ympäristöön ja laatuun liittyvissä asioissa. SRV halusi varmistaa, että kaikki työntekijät Suomen suurimmalla työmaalla Kampissa saavat samat ja riittävän kattavat tiedot myös turvallisuudesta sekä toimintaa tukevista vakiokäytännöistä. Tukimateriaalia kehitettäessä otettiin huomioon ennen kaikkea sen helppokäyttöisyys.

Työmaavinkkiä käytetään tällä hetkellä Kampin Keskuksen ja IdeaParkin työmailla ja jatkossa käyttöä laajennetaan myös muille työmaille. Viisari-opasta ja-

etaan kaikille SRV:n kanssa yhteistyötä tekevien urakoitsijoiden työmailla perehdytetyille työntekijöille.

SRV:n tavoitteena on lisätä työturvallisuusasioihin liittyvää yhteistyötä ja yhteneväisen turvallisen toimintakulttuurin muodostumista rakennusosalalla. SRV sekä ohjaa että tukee aliuurakoitsijoidensa turvallisuus toimintaa valvomalla ja tarkastamalla laitteita ja työmenetelmiä sekä järjestämällä työturvallisuuskoulutusta omaehtoisena yhteistyössä mm. vakuutusyhtiön kanssa. Tavoitteena on tapaturmien nollatoleranssi kaikilla työmailla. SRV:n työturvallisuusajattelussa korostuu henkilöstön ja johdon sitoutuminen. SRV Viitosten henkilökunnasta jo 95 prosenttia on suorittanut työturvallisuuskortin ja koulutus jatkuu.

Työturvallisuuden hyvä toteuttaminen on vahvistanut osaltaan koko SRV:tä luotettavana projektinjohtourakoitsijana, sillä työturvallisuus kytkeytyy merkittävästi työn laatuun ja aikatauluihin. Erilaisten projektinjohtomallien yleistymisen myötä tulee rakennuttajan ja pääurakoitsijan työturvallisuus- ja laatu vastuun olla selkeä. Kun rakennusprojekti jaetaan osiin, on tärkeää, että kokonaisuudesta on vastuussa selvästi yksi organisaatio, jolla on toimivaksi todetut laatu- ja turvallisuusjärjestelmät.



Työturvallisuus
syntyy
sitoutumisesta
yhteisiin
pelisääntöihin





Ympäristöstä huolehtiminen on osa tuloksellista toimintaa

SRV-konsernissa tiedostetaan yrityksen yhteiskuntavastuu. Päämääränämme on olla eturivin yritys ympäristöasioiden hallinnassa. Ympäristön hyvinvointiin ja siihen liittyvään toiminnan kehitystyöhön panostetaan määrätietoisesti.

Ympäristötavoitteet

SRV:n tavoitteena on vähentää rakennuksen koko elinkaareen liittyviä ympäristövaikutuksia. SRV:n näkökulmasta ympäristövaikutukset voidaan jakaa varsinaisesta rakentamistoiminnasta johtuviin vaikutuksiin sekä rakennuksen käyttöönoton jälkeen syntyviin vaikutuksiin.

SRV:n keskeisenä tavoitteena on minimoida omasta toiminnasta aiheutuvia ympäristöhaittoja rakentamisvaiheessa. Työmaiden energiankulutus sekä työmailla syntyvät jätteet aiheuttavat konsernin suurimmat ympäristövaikutukset.

Toisena merkittävänä ympäristötavoitteena on vaikuttaa rakennushankkeissa omalta osaltaan rakennusten käytöstä, rakennusmateriaalien ominaisuuksista sekä purkamisesta syntyvien ympäristöhaittojen vähentämiseen. Tällöin toimenpiteet kohdistuvat keskeisesti rakennusten energiankulutuksen sekä rakennusosien ympäristövaikutusten hallintaan.

Työtä ympäristön hyväksi kaikissa yksiköissä

SRV-konsernin ympäristöpäällikön tehtävänä on ohjata konsernin ympäristöasioihin liittyvää toimintaa ja kehitystyötä.

Konsernin ympäristötyöryhmä koostuu neljä kertaa vuodessa. Työryhmään kuuluu ympäristöpäällikön lisäksi

tytäryrityksiin nimetyt ympäristövastaavat. Työryhmän tehtävänä on valvoa konsernin ympäristötoimintaa, seurata käynnissä olevia ympäristöhankkeita sekä ideoida uusia ympäristöön liittyviä kehittämistoimenpiteitä.

Työmailla ympäristötyötä tekevät työmaille projektikohtaisesti nimettävät ympäristövastaavat, joiden tehtävänä on valvoa ja ohjata työmaan jätehuoltoa, energiataloudellisuutta sekä alihankkijoiden toimintaa.

Hyviä tuloksia ympäristötoiminnasta

Ympäristöön liittyviä kehitysprojekteja toteutetaan SRV:ssä yhteistyössä asiakkaiden ja muiden sidosryhmien kanssa. Kumppanuuksien kautta tehtävä kehitystyö antaa paremmat lähtökohdat laajalaisemman asiantuntemuksen hyödyntämiselle myös ympäristöasioissa.

Työmaiden jätehuollon kehittäminen yhteistyössä Kuusakoski Oy:n kanssa vuonna 2004 vastasi sille asetettuja odotuksia. Työmaalla tehtävä jätteiden lajittelu tehostui testityömaille koulutusten, ohjeistusten ja yksityiskohtaisen suunnittelun avulla. Projektista saatujen hyvien tulosten hyödyntämistä laajennetaan konsernin kaikille työmaille.

Konsernin ympäristötavoitteiden toteutumisen valvontaa sekä kehitystoimenpiteiden tulosten seuranta varten toteutettiin internetpohjainen työmaiden ympäristöraportointijärjestelmä. Järjestelmä kattaa työmaiden energiatalouden sekä jätehuollon, ja sillä voidaan tuottaa ajantasaista tietoa työmaiden tilanteesta myös asiakkaille ja viranomaisille. Järjestelmä saatiin valmiiksi testauskäyttöön kesäkuussa 2004

ja se otettiin varsinaiseen tuotantokäyttöön vuoden 2005 alusta.

Kampin Keskukseen on suunniteltu kiinteistöjen käyttöön jätteiden käsittelyä ja kierrätystä parantava alipaineinen jätteenpoistojärjestelmä. Järjestelmän avulla jätteiden syntyä voidaan seurata käyttäjäkohtaisesti. Kampin Keskuksen työmaalla saatiin hyviä tuloksia myös avoimen ja aktiivisen tiedottamisen kehittämistä. Kampissa toteutettua toimintamallia sovelletaan jatkossa myös konsernin muilla työmailla.

Jatkuvaa kehittämistä

Työmaiden jätehuollon kehittäminen yhdessä yhteistyöyritysten kanssa on tärkein yksittäinen vuonna 2005 jatkuva ympäristökehitysprojekti. Sen keskeisinä tavoitteina on tehostaa jätteiden lajittelua ja hyötykäyttöä, lisätä ympäristötietoutta sekä vähentää jätteiden kuljetuksista aiheutuvia ympäristövaikutuksia.

Ympäristöasioiden koulutukseen ja niiden sisäiseen viestintään panostetaan kuluvana vuonna. Henkilöstön ja alihankkijoiden koulutus sekä ympäristötiedon lisääminen on keskeinen osa SRV:n ympäristötyötä.

Ympäristöraportoinnin kehittäminen jatkuu edelleen. Projektin tavoitteena on laajentaa ympäristöasioiden vuosittaista tiedottamista.

SRV seuraa ja on mukana aktiivisesti myös yleisissä ympäristöasioiden kehityshankkeissa. Mm. rakennusten Ympäristöluokitusjärjestelmän testaaminen aloitetaan vuoden 2005 aikana yhteistyössä asiakkaiden kanssa.

Yhtenäiset toimintatavat koko konserniin

SRV panosti vuonna 2004 voimakkaasti yhtenäisiin toimintatapoihin henkilöstöä koskevista asioista. SRV:n menestymisen perusta on osaava ja motivoitunut henkilökunta. Henkilöstön vapaa-ajan toimintaa ja virkistystä tuetaan monin tavoin.

Vuonna 2004 SRV-konsernissa yhtenäistettiin tapa käydä kehityskeskusteluja. Esimiehet koulutettiin uuteen kehityskeskustelujärjestelmään, osaamisen arviointiin ja palautteen antoon. Kaikille toimihenkilöille asetetaan henkilökohtaiset tavoitteet ja heidän suoritustaan arvioidaan vähintään kerran vuodessa tapahtuvan kehityskeskustelun yhteydessä. Lisäksi jokaiselle toimihenkilölle laaditaan keskustelun yhteydessä kehittämissuunnitelma.

Tulospalkkiojärjestelmää laajennettiin koskemaan myös toimistotoimihenkilöitä. Toimihenkilöiden henkilökohtaista panosta omien toimintatapojen sekä yrityksen toimintojen kehittämisessä palkitaan. Työmaiden osalta käytössä ovat projektiokohtaiset tulospalkkiojärjestelmät.

Konserniin perustettiin konserniyhteistoimintatoimikunta, jonka ensimmäinen kokous pidettiin syksyllä. Toimikunta kokoontuu kaksi kertaa vuodessa ja sen tavoitteena on luoda edellytyksiä konsernin toiminnan kehittämiseksi, työskentelyolosuhteiden parantamiselle sekä paremmalle yritysilmapiirille. Henkilöstön vaikutusvaltaa lisäämään erityisesti heitä koskevista päätöksistä parantamalla tiedon kulkua ja saattamalla henkilöstön mielipiteet sekä kannanotot laajemmalti palvelemaan suunnittele- ja päätöksentekoprosessia.

Konsernin ensimmäinen henkilöstökertomus valmistui sisäiseen käyttöön. Raportointia kehitetään systemaattisesti ja henkilöstökertomus laajennetaan koskemaan jatkossa kaikkia konserniyrityksiä. Henkilöstökertomus on osoittautunut hyödylliseksi työkaluksi mm. henkilöstön kehittämiseen ja työhyvinvointiin liittyvissä asioissa.

Opiskelijayhteistyöhön panostettiin mm. osallistumalla rakennusalan opiskelijoille suunnattuihin tilaisuuksiin sekä järjestämällä alan opiskelijoille tutustumiskäyntejä työmaille sekä saunailtoja. Myös kummiluokkatoiminta aloitettiin.

Työhyvinvointia ja kunnan kohotusta

Konsernin työyhteisökeskittämisen yhteen toimikuntaan. Toimikunta kokoontuu vähintään kaksi kertaa vuodessa käsittelemään koko konsernin henkilöstön kannalta yhteisiä työhyvinvointiin liittyviä asioita. Erityinen painopiste toimintavuonna oli ikääntyvän henkilökunnan työmotivaation ja -kunnan säilyttämisessä. Työhyvinvointia pyrittiin kehittämään henkilökunnalle pidetyllä esitelmällä ”Mistä työpaikan hyvä henki syntyy”. Myös kuntoremonttikurssitoimintaa jatkettiin. Viikon mittaiseen kuntoremonttiin osallistui 12 henkilöä. Lisäksi edelliset

kuntoremonttikurssilaiset osallistuivat seurantaviikonloppuihin.

Konsernin yhteinen henkilökuntakerho SRV Viihdytys järjesti aktiivisesti

SRV:n arvot

luotettavuus

avoin yhteistyö

palveluhenkisyys

tehokkuus ja tuloksellisuus

kehittyminen ja kehittäminen

erilaisia liikunta- ja kulttuuritapahtumia henkilökunnalle ja yritys tukee henkilöstön liikuntaharrastuksia monipuolisesti.

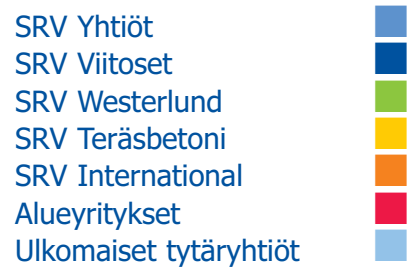
Kesäkuussa järjestettiin henkilökunnan vuosittainen kesäjuhla, jossa tutustuttiin SRV Internationalin rakentamaan Viru Keskukseen.

Saariselällä olevan vapaa-ajan asunon lisäksi henkilökunnan käyttöön hankittiin vapaa-ajan asunto Siuntioista, Pickalan golfkentän läheltä.

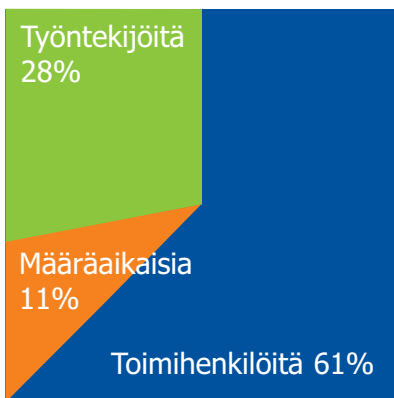
Henkilökuntaa tiedotetaan konsernin yhteisistä asioista viikoittain ilmestyvässä viikkotiedotteessa. Lisäksi henkilökunta saa tietoa SRV Aamukahvi -tilaisuuksissa sekä toimitusjohtajien yrityksille pitämässä erillisissä tiedotus- ja koulutustilaisuuksissa.

Henkilökunta numeroin

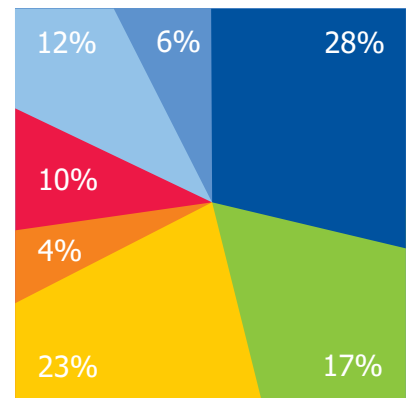
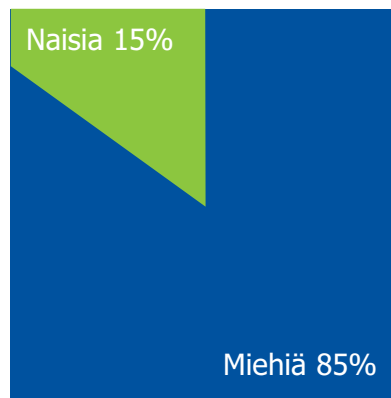
SRV konsernissa oli vuonna 2004 keskimäärin 603 työntekijää.
Naisten osuus koko henkilöstöstä oli 15 prosenttia.
Keski-ikä vuonna 2004 oli 43 vuotta.



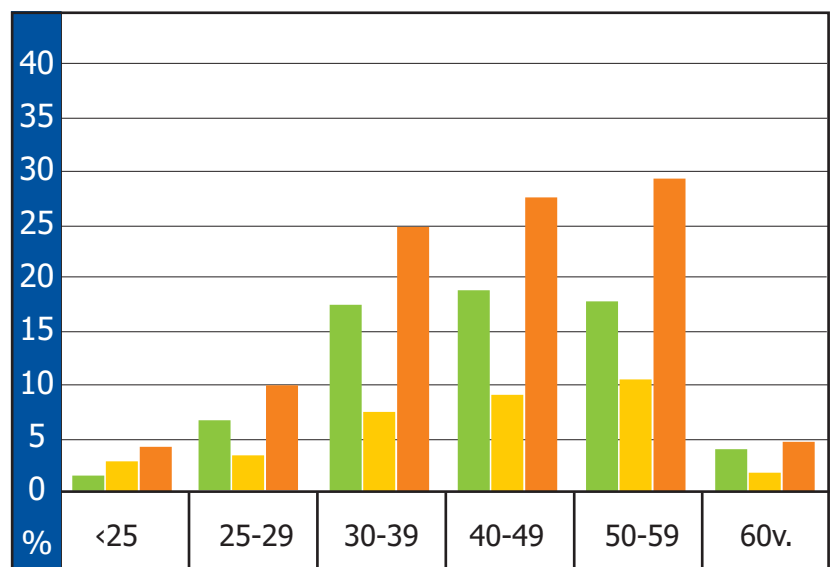
Työsuhteiden luonne



Miehiä/naisia vakituinen henkilöstö



Ikäjakauma koko henkilöstö 31.12.2004



Toimihenkilöt
Työntekijät
yhteensä

Hallitus



SRV:n hallintoelimet ovat yhtiökokous, hallitus ja toimitusjohtaja. Varsinainen yhtiökokous pidettiin 27.4.2004. Hallitus kokoontui kuluneena vuonna 17 kertaa.

Hallituksen jäseniä ovat (vas.) Eero Nuutinen, Jorma Haapamäki, Kari Filppula ja puheenjohtaja Ilpo Kokkila. Hallituksen asiantuntijajäsenenä toimii Markku Sarkamies ja hallituksen sihteerinä lakiasiain johtaja Marja Sarnela.

Konserniyhtiöt

SRV Yhtiöt Oyj -konserni SRV Yhtiöt Oyj

Konserniyhtykset	Kotipaikka	Konserni 31.12.2004 omistus %	Konserni 31.12.2003 omistus %	Emoyhtiö 31.12.2004 omistus %	Emoyhtiö 31.12.2003 omistus %
HTC Espoo Oy	Espoo	100,0	100,0	-	-
HTC Jyväskylä Oy	Jyväskylä	100,0	100,0	-	-
HTC Vantaa Oy	Vantaa	100,0	100,0	-	-
Kampin Keskus Oy	Helsinki	100,0	100,0	-	-
Kiinteistö Oy Ahvenniska	Espoo	82,0	82,0	82,0	82,0
Kiinteistö Oy Nummelanrinne	Vihti	100,0	100,0	-	-
Kiinteistö Oy Turun Europortti	Turku	100,0	100,0	100,0	100,0
Kiinteistöviitonen Oy	Helsinki	100,0	100,0	100,0	100,0
OOO SRV-Stroi	Moskova	75,0	100,0	-	-
Pirkanmaan Projektitoimi Oy	Tampere	65,0	65,0	65,0	65,0
Porvoon Puurakennus Oy	Porvoo	100,0	100,0	-	-
Rkl Erkki Huhdanpää Oy	Tampere	70,0	70,0	-	-
Rakennus Pirttimaan Oy	Hämeenlinna	90,0	75,0	-	-
Rakennusliike Purmonen Oy	Joensuu	65,0	65,0	65,0	65,0
Rempro Oy	Espoo	purettu	70,0	-	-
Rubertus UAB	Vilna	51,0	51,0	-	-
SRV Develita UAB	Vilna	100,0	100,0	-	-
SRV Ehituse AS	Tallinna	100,0	100,0	-	-
SRV International Oy	Espoo	100,0	100,0	100,0	100,0
SRV Kinnisvara AS	Tallinna	65,0	-	-	-
SRV Russia Oy	Espoo	100,0	100,0	-	-
SRV Statyba UAB	Vilna	51,0	51,0	-	-
SRV Terbe Lat Ltd SIA	Riika	100,0	100,0	-	-
SRV Teräsbetoni Oy	Espoo	100,0	100,0	100,0	100,0
SRV Westerlund Oy	Helsinki	100,0	95,0	95,0	95,0
SRV Viitokset Oy	Espoo	100,0	100,0	100,0	100,0
TBE-Construction Oy	Espoo	100,0	100,0	-	-
Osakkuusyhtiöt					
Klavciems SIA	Riika	18,1	18,1	-	-
Litbara	Minsk	50,5	36,0	-	-
OOO SRV Ohkta	Pietari	50,0	-	-	-
Zao Ask-Otel	Ekaterinburg	50,0	50,0	-	-



Hallituksen toimintakertomus 1.1.-31.12.2004

SRV Yhtiöt Oyj on konsernin emoyhtiö ja vastaa konsernin johtamiseen, strategiseen suunnitteluun, projektikehitykseen, rahoitukseen ja taloushallinnon palveluihin liittyvistä tehtävistä. Yhtiön kotipaikka on Espoo.

Strategian mukaisesti liiketoiminnot on organisoitu neljään liiketoiminta-alueeseen, joiden pääyhtiöt ovat SRV Viitokset Oy, SRV Teräsbetoni Oy, SRV Westerland Oy ja SRV International Oy.

Tilikauden liikevaihto ja tulos

SRV Yhtiöt Oyj -konsernin liikevaihto oli 403,2 Me (275,5 Me vuonna 2003). Kotimaan rakennustoiminnan osuus oli 368,9 Me (229,3) ja ulkomaantoiminnan 34,3 Me (46,2). Tulos ennen veroja oli 16,2 Me (9,8).

Yhtiöiden toiminta

SRV Yhtiöt Oyj:n liikevaihto muodostui hallinto- ja rahoituspalveluista sekä vuokratuotoista konserniyhtiöiltä. Emoyhtiön liikevaihto oli 8,0 Me (5,3) ja tulos ennen veroja 5,4 Me (0,7).

SRV Viitokset Oy:n liikevaihto oli 224,1 Me (133,5) eli 61 prosenttia konsernin kotimaan rakennustoiminnan liikevaihdosta. Yhtiön toiminnallinen tulos oli hyvä. SRV Viitokset Oy:n liiketoiminta-alue on liike- ja toimistorakentaminen. Merkittävimmät tilikaudella valmistuneet rakennuskohteet Helsingissä ovat Eläinlääke- ja elintarviketieteiden laitoksen rakennuksen 2. vaihe, toimistorakennus ja pysäköintitalo Novo-konsernin käyttöön, toimistorakennukset TietoEnatorin käyttöön, Vantaalla puutarhamyymälä Plantagen ja Jyväskylässä Citymarket. Rakenteilla olevista kohteista huomattavimmat ovat Helsingissä Kampin Keskus, Graniittitalon liike- ja toimistotilojen saneeraus, Hotelli Ruoholahti, Ra-

takatu 6:n koulukiinteistön korjaustyö, Tukholmankatu 8:n asuintalon muutos toimistokäyttöön, Vantaalla Postin palvelutaraston laajennus, Teboilin liikenneasema ja Lidl'n pääkonttori sekä Lemppälässä Ideapark-kauppakeskus.

SRV Viitokset Oy:n projekteista merkittävin on Helsingin keskustaan rakennettava Kampin Keskus. Hankkeen rakennustyöt ovat edenneet suunnitelmien mukaisesti ja aikataulussaan. Ensimmäiseksi luovutetaan Espoon ja kaukoliikenteen terminaalit huhtikuussa 2005. Terminaalien käyttöönotto tapahtuu kesäkuun alussa. Kohde valmistuu kokonaisuudessaan keväällä 2006.

SRV Teräsbetoni Oy:n liikevaihto oli 58,4 Me (46,8). Tilikauden tulos jäi tavoitteesta. Yhtiö keskittyy teollisuus- ja logistiikkarakentamiseen. Tilikaudella valmistuneista kohteista huomattavimmat ovat Helsingin liiketalouden ammattikorkeakoulun (Helia) uudisrakennuksen 1.vaihe, Espoon seurakuntayhtymän virastotalo ja Finnforest Oyj:n talotehdas Hartolassa. Rakenteilla olevista kohteista suurimmat ovat Helian 2.vaihe, KOy Rock Vallilan pysäköintilaitos, Datateeman myymälärakennus, Orient Occidentin toimitalon laajennus sekä Porkkalan koulutusmerivartioasema.

SRV Westerland Oy:n liikevaihto oli 61,4 Me (41,5). Yhtiön toiminnallinen tulos oli hyvä. Yhtiön vastuulla on konsernin asuntorakentaminen. Suurimmat tilikaudella luovutetut kohteet olivat HOAS 149 Viikissä, As Oy Vantaan Kiasatie ja Lintupuisto sekä Espoon Jahtipuisto. Rakenteilla olevista kohteista merkittävimmät ovat Kampin Keskusen asunnot, Ulrikanpuiston sekä Puu-Ylästön alueet Vantaalla.

Konserniin kuuluu myös pääkaupunkiseudun ulkopuolella toimivia raken-

nusyhtiöitä. Merkittävin on Tampereen alueella toimiva Pirkanmaan Projektitoimi Oy, jonka liikevaihto oli 18,6 Me (11,1).

SRV International Oy -konserni vastaa ulkomaantoiminnasta. Konsernin liikevaihto oli 34,3 Me (46,2) ja tulos oli tyydyttävä. Tilikauden aikana valmistuivat Viru Keskukseen ja Viru-aukion hankkeet sekä Viru-hotellin saneeraus ja laajennus. Tallinnan vanhassa kaupungissa jatkettiin historiallisen rakennuksen saneerausta ja laajennusta asuintaloksi. Samoin käynnistettiin 15 kerroksisen asuinrakennuksen rakentaminen Tallinnaan. Latviassa valmistui Keskolle kaksi päivittäistavarakauppaa ja Onnille logistiikkakeskus Riikaan sekä asuintalohanke. Stora Ensolle toteutettiin aaltopahvitehtaan laajennus ja Seesamille toimistotalo Riikaan. Liettuassa rakennettiin Kesko Agrolle myymälä Kaunasiin sekä toteutettiin Vilnassa betonirunkotöitä. Venäjällä rakennettiin kahta kohdetta LDS kirkolle. Tilivuoden aikana jatkettiin Pietarissa sijaitsevan D700 kauppakeskuksen sekä Rezidor SAS Park Inn -hotelli-kohteiden kehittämistä Venäjällä. Loppuvuonna allekirjoitettiin sopimus Park Inn -hotellin rakentamisesta Ekaterinburgiin.

Tilauskanta

Konsernin tilauskanta eli laskuttamaton osuus rakennusurakkasopimuksista oli tilikauden päättyessä 320,8 Me (301,7). Ulkomaantoiminnan osuus siitä oli 20,0 Me (13,4).

Henkilöstö

Konsernin henkilöstö oli keskimäärin 603 (524) henkilöä, joista toimihenkilöitä 396 (347). Emoyhtiön palveluksessa oli keskimäärin 34 (33) toimihenkilöä.

Tilikauden päättyessä konsernin palveluksessa oli 591 (522) henkilöä, joista emoyhtiössä 34 (32).

Rahoitus ja taloudellinen asema

Konsernin korollinen vieras pääoma oli 27,2 Me tilikauden päättyessä. Tilikauden lyhytaikaisessa vieraassa pääomassa on Kampin tonttien hankinnan kauppahintavelkaa 11,6 Me, jota kuitataan terminaalirakentamisen urakkaerillä. Nettorahoituskulut olivat 1,0 Me. Omavaraisuusaste oli 22,6 prosenttia (17,3), pääomalaina mukaan lukien 31,2 prosenttia (26,5). Konsernin likvidit varat katsauskauden lopussa olivat 25,0 Me (22,6).

Yhtiö suunnittelee vuonna 2007 erääntyvän oman pääoman ehtoisen 15 Me pääomalainan ennenaikaista poismaksamista ja sen uudelleenrahoittamista pitkäaikaisella vieraalla pääomalla.

Investoinnit

Konsernin investoinnit olivat 3,0 Me (1,5). Yhtiö hankki omistukseensa tilikauden aikana SRV Westerlund Oy:n 5 prosentin vähemmistöosuuden sekä Eestissä toimivan rakennus- ja kiinteistökehitystoimintaa harjoittavan SRV Kinnisvara AS:n 65 prosentin osakekannan, jonka omistuksessa on useita asunto- ja kiinteistöyhtiöitä.

Hallinto

SRV Yhtiöt Oyj:n toimitusjohtajana on toiminut Hannu Mikkonen 17.1.2004 alkaen. Varatoimitusjohtaja on Timo Nieminen. Hallituksen puheenjohtaja on Ilpo Kokkila. Hallituksen jäseninä toimivat Kari Filppula, Jorma Haapamäki ja Eero Nuutinen.

Tilintarkastajana on Jarmo Lohi, KHT sekä varatilintarkastajana Ernst & Young Oy, KHT-yhteisö, päävastuullisena Mikko Rytilahti, KHT.

Tilikauden päättymisen jälkeisiä tapahtumia

SRV Viitosen Oy on allekirjoittanut sopimukset Suomen Posti Oyj:n Jyväskylän postiterminaalista ja Keravalle tulevasta Autosalpa Oy:n automyymälästä.

Ympäristöasiat

Konsernissa aloitettua ympäristöraportointijärjestelmän kehittämistä jatkettiin vuonna 2004. Järjestelmä on keskeinen osa konsernin käynnissä olevaa ympäristö- ja yhteiskuntavastuuhanketta.

Voitonkäyttöehdotus

Hallitus esittää, että osinkoa jaetaan 84 senttiä osakkeelta eli yhteensä 1.094.688,00 euroa ja että loput tilikauden voitosta 4.166.568,98 euroa kirjataan omaan pääomaan.

Vuoden 2005 näkymät

Kotimaan rakentaminen kasvaa talouden kasvuvauhdin tahdissa ja on arviolta kahden prosentin tasolla. Talonrakentamisen odotetaan kasvavan tätäkin nopeammin erityisesti asunto- ja liikeraikentamisen osalta. Toimitilarakentamisen osalta elpyminen on käynnistymässä ja korjausrakentaminen kasvaa edelleen. Maa- ja vesirakentamisen kasvu hidastuu. Baltian ja Venäjän rakentamisen kasvu jatkuu.

Konsernin liikevaihto kasvaa hieman edellisvuodesta ja toiminnallisen tuloksen ennakoidaan paranevan.



Tunnusluvut

SRV Yhtiöt Oyj -konserni

	2004	2003
Sijoitetun pääoman tuotto, %	25,4	24,6
Oman pääoman tuotto, %	35,3	29,2
Omavaraisuusaste, %	22,6	17,3
- pääomalaina mukaanlukien, %	31,2	26,5
Velkaantumisaste, %	3,9	7,6
Laskuttamaton työvaranto 31.12.2004, Me	320,8	301,7
Henkilöstö (keskimäärin)	603	524

Tunnuslukujen laskentakaavat

Sijoitetun pääoman tuotto, %	$\frac{\text{Tulos ennen satunnaiseriä ja veroja + korko- ja muut rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma – korottomat velat (keskiarvo)}}$
Oman pääoman tuotto, %	$\frac{\text{Tulos ennen satunnaiseriä – tuloverot}}{\text{Oma pääoma + vähemmistöosuus (keskiarvo)}}$
Omavaraisuusaste, %	$\frac{\text{Oma pääoma (ml.pääomalaina) + vähemmistöosuus}}{\text{Taseen loppusumma – saadut ennakot}}$
Velkaantumisaste, %	$\frac{\text{Korolliset velat – rahat ja pankkisaamiset}}{\text{Oma pääoma + vähemmistöosuus}}$





HOAS, Viikki, Helsinki



Konsernituloslaskelma

(1 000 euroa)	1.1.–31.12. 2004	1.1.– 31.12. 2003
Liikevaihto	403 246	275 521
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos	-15 520	-7 943
Valmistus omaan käyttöön	8	3
Liiketoiminnan muut tuotot	60	44
Materiaalit ja palvelut	312 424	210 098
Henkilöstökulut	28 741	24 490
Poistot ja arvonalentumiset	2 157	2 155
Liiketoiminnan muut kulut	27 276	18 138
	370 598	254 881
Liikevoitto	17 196	12 744
Rahoitustuotot ja -kulut	-969	-2 901
Voitto ennen veroja	16 227	9 843
Tuloverot	-4 287	-2 437
Vähemmistöosuus	-336	- 286
Tilikauden voitto	11 604	7 120

Konsernitase

(1 000 euroa)	31.12.2004	31.12.2003
VASTAAVAA		
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet		
Konserniliikearvo	645	905
Muut pitkävaikutteiset menot	547	616
	1 192	1 521
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	307	307
Rakennukset ja rakennelmat	2 820	3 037
Koneet ja kalusto	4 102	2 697
Muut aineelliset hyödykkeet	175	168
	7 404	6 209
Sijoitukset		
Muut osakkeet ja osuudet	589	660
Muut saamiset	-	154
	589	814
Pysyvät vastaavat yhteensä	9 185	8 544
Vaihtuvat vastaavat		
Vaihto-omaisuus		
Aineet ja tarvikkeet	31	33
Keskeneräiset tuotteet	11 054	20 838
Maa-alueet	3 854	63 333
Muu vaihto-omaisuus	27 882	7 972
Ennakkomaksut	3 413	1 788
	46 234	93 964
Saamiset		
Pitkäaikaiset		
Lainasaamiset	49 775	2 122
Muut saamiset	191	-
Lyhytaikaiset		
Myyntisaamiset	29 780	19 621
Lainasaamiset	6 398	3 818
Muut saamiset	4 814	23 548
Siirtosaamiset	34 449	22 093
	125 407	71 202
Rahat ja pankkisaamiset	25 039	22 621
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	196 681	187 787
Vastaavaa yhteensä	205 867	196 331

(1 000 euroa)	31.12.2004	31.12.2003
VASTATTAVAA		
Oma pääoma		
Osakepääoma	1 303	1 303
Ylikurssirahasto	1 759	1 759
Edellisten tilikausien voittovarot	22 741	16 351
Tilikauden voitto	11 604	7 120
Pääomalaina	15 048	15 000
Oma pääoma yhteensä	52 455	41 533
Vähemmistöosuus	2 204	1 462
Pakolliset varaukset		
Muut pakolliset varaukset	3 028	1 966
Vieras pääoma		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	26 297	15 737
Eläkelainat	-	116
Muut velat	87	67
	26 384	15 920
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	742	9 537
Eläkelainat	116	420
Saadut ennakot	30 799	34 234
Ostovelat	26 519	29 405
Muut velat	34 327	51 111
Siirtovelat	29 292	10 742
	121 795	135 449
Vieras pääoma yhteensä	148 179	151 369
Vastattavaa yhteensä	205 867	196 331



TietoEnator,
Pitäjänmäki,
Helsinki