







Vuosikertomus 2005

## SRV lyhyesti

SRV Yhtiöt on kiinteistö- ja rakennusalan kokonaispalvelun tarjoava yhteistyökumppani ja johtava projektinjohtourakoitsija Suomessa. Yhtiö kehittää ja rakentaa liike- ja toimitiloja, asuntoja, teollisuus-, logistiikka- ja infrakohteita sekä yritys- ja asuinalueita Suomessa sekä Baltiassa ja Venäjällä.

Asiakkaiden kiinteistökehitys- ja rakennustarpeet ratkotaan yksilöllisesti ja ennakkoluulottomasti SRV Mallin avulla. Malli kattaa kiinteistön koko elinkaaren sisältäen liikeidean kehittämisen, tontin ja rahoituksen hankinnan, suunnittelun ja rakentamisen sekä kiinteistön hallinnan. SRV vastaa hankkeiden kokonaishallinnasta ja laadukkaasta toteutuksesta yhteistyössä laajan asiantuntija- ja yhteistyökumppaniverkostonsa kanssa.

SRV:n liikevaihto oli 431,8 milj. euroa vuonna 2005.  
Henkilöstöä oli keskimäärin 671.

[www.srv.fi](http://www.srv.fi)



# Sisältö

6	Vuosi 2005	22	Projektikehitys	44	Hallituksen toimintakertomus
8	Toimitusjohtajan katsaus	24	SRV Viitokset	47	Tuloslaskelma
10	Toimintaympäristön kehitys	28	SRV Teräsbetoni	48	Tase
12	Strategia	30	SRV Westerlund	50	Rahoituslaskelma
14	Henkilöstö	32	SRV International	51	Tilinpäätöksen liitetiedot
16	Yritysturvallisuus	34	SRV Alue toiminta	59	Allekirjoitukset, tilinpäätösmerkintä
18	Ympäristövastuu				
20	Riskienhallinta	36	Hallinnointiperiaatteet	60	Tunnusluvut
		40	Hallitus	61	Termistö
		41	Johtoryhmä		
		42	SRV:n tärkeimpiä kiinteistö-kehitys- ja rakennuskohteita		



# Liikevaihto kasvoi ja kannattavuus parani

Vuonna 2005 SRV:n liikevaihto kasvoi 7 % ja kannattavuus 25 %. Yhtiö tehosti toimintaprosesseja, lisäsi omaperusteisia hankkeita sekä jatkoi ja käynnisti useita merkittäviä kehitys- ja rakennushankkeita. Rakennustuotannon arvioidaan jatkavan kasvuaan vuonna 2006.

## Liike- ja toimitilarakentaminen tehostui

SRV Viitosten liikevaihto oli 208,9 milj. euroa (224,1) ja tulos ennen satunnaiseriä ja veroja 9,0 milj. euroa (9,2).

Liikevaihdon laskuun vaikutti yhtiön historian suurimman hankkeen, Kampin Keskuksen, viimeistely. Kannattavuutta paransivat entistä tiukemmat laatuajärjestelmät sekä keskittyminen ydinliiketoimintaan.

## Logistiikka- ja infrarakentaminen kasvoi

SRV Teräsbetonin liikevaihto kasvoi 5,7 % ja oli 61,7 milj. euroa (58,4). Tulos ennen satunnaiseriä ja veroja oli 4,8 milj. euroa (-0,2). Teollisuus- ja logistiikkarakentaminen toivat molemmat 30 % liikevaihdosta ja infrarakentaminen 20 %. Loppu muodostui lähinnä Turun asunto- ja liikerakentamisesta.

Liikevaihtoa ja -tulosta paransivat oma- ja neuvotteluperusteisen työkanan vahvistuminen, kalliorakennusliike-

toiminnan kehittyminen suunnitellulla tavalla, toimintaan liittyvien operatiivisten riskien aiempaa parempi hallinta sekä tiivistynyt konserniyhteistyö.

## Asuntorakentaminen kasvoi vahvasti

SRV Westerlundin liikevaihto nousi 44,5 % ja oli 88,7 milj. euroa (61,4). Tulos ennen satunnaiseriä ja veroja oli 5,8 milj. euroa (3,9). Uudiskohteet muodostivat kaksi kolmasosaa liikevaihdosta ja korjausrakentaminen loput.

Liikevaihdon ja -tuloksen kasvuun vaikuttivat Kampin Keskuksen asuntojen valmistuminen, hankkeiden onnistunut toteutus sekä toiminnan laajentuminen kehyskuntiin. Toimintaa tehostettiin yhtenäistämällä toimintaprosesseja ja kehittämällä palvelukonsepteja, selkeyttämällä johtamisjärjestelmää sekä uudistamalla organisaatio.

## Vuoden 2005 tapahtumia



Lisää vuoden 2005 toteutuksista sivulla 42.

## Avainluvut

	2005	2004	2003
Liikevaihto, M€	431,8	403,2	275,5
Liikevoitto, M€	20,4	17,2	12,7
- % liikevaihdosta	4,7	4,3	4,6
Voitto ennen veroja, M€	20,3	16,2	9,8
- % liikevaihdosta	4,7	4,0	3,6
Omavaraisuusaste, %	24,4	22,6	17,3
- pääomalaina mukaan lukien	24,4	31,2	26,5
Sijoitetun pääoman tuotto, %	22,7	26,2	25,4

	2005	2004	2003
Oman pääoman tuotto, %	31,7	35,3	29,1
- pääomalaina mukaan lukien	27,3	24,5	22,5
Velkaantumisaste, %	124,8	43,5	65,2
- pääomalaina omana pääomana	124,6	4,0	7,6
Korollinen nettovelka 31.12., M€	66,0	2,2	3,3
- pääomalaina mukaan lukien	66,0	17,2	18,3
Laskuttamaton työvaranto 31.12., M€	203,4	320,8	301,7
Henkilöstö keskimäärin	671	603	524

## Ulkomaan toiminta vahvistui

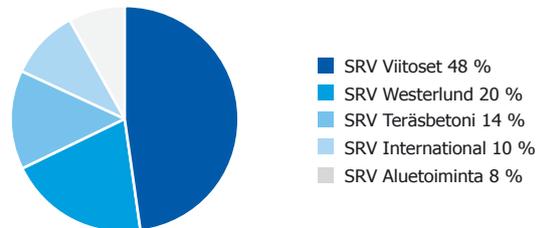
SRV Internationalin liikevaihto kasvoi 29,7 % ja oli 44,5 milj. euroa (34,3). Ulkomaan toiminta muodosti 10 % SRV:n liikevaihdosta. Tulos ennen satunnaiseriä ja veroja oli 2,1 milj. euroa (1,7).

Liikevaihtoon ja -tulokseen vaikuttivat kiinteistö- ja maa-alueiden suunnitelmallinen hankinta, toimiva yhteistyö sijoittajien, erityisesti Vicus Oy:n kanssa, sekä paikallisten organisaatioiden vahvistaminen.

## Aluetoiminta vakiintui

SRV Aluetoiminnan liikevaihto nousi 6 % ja oli 36,2 milj. euroa (34,1). Tulos ennen satunnaiseriä ja veroja oli 1,7 milj. euroa (1,2). Omaperusteisen asuntotuotannon osuus liikevaihdosta oli noin 50 % ja loppu muodostui liike- ja toimitilarakentamisesta, logistiikkakohteista sekä julkisten tilojen rakentamisesta.

## Osuus konsernin liikevaihdosta



Liikevaihdon ja -tuloksen paranemiseen vaikuttivat mm. yrityksissä tehty kehitystyö sekä aluetoiminnan yhteisen toiminnan ohjauksen kehittämisen ja toimintatapojen yhtenäistäminen.

9.8. Alkoi DHL:n logistiikkakeskuksen rakentaminen Riikaan

29.9. SRV Henkilöstö Oy SRV Yhtiöt Oyj:n osakkaaksi

16.11. SRV Teräsbetoni 60 vuotta

Vuoden betonirakenne 2005 -palkinto Kampin Keskuksen liikenne-termiinaaleille

18.8. Keskolle luovutettiin K-Supernetto Liepaja Latviassa

1.11. Rakeva-palkinto 2005 tiedotuspäällikkö Maija Saastamoiselle

31.12. Turun alueyksiköstä SRV Lounais-Suomi Oy

# Hieno vuosi luo eväät menestykselle

Vuosi 2005 oli SRV:lle hyvä. Sen aikana viimeisteltiin yhtiön historian suurin hanke, Kamppi, joka luovutettiin käyttäjille maaliskuussa 2006. Yhtiön tulos kasvoi 25 % ja kaikki liiketoiminta-alueet vahvistivat asemansa markkinasegmenteissään. Erityisen hyvin kehittyivät asunto-rakentaminen ja logistiikka- ja infrarakentaminen.



Vuosi 2005 oli SRV:lle hieno vuosi. Yhtiön kaikkien aikojen suurin hanke Kampin Keskus saatettiin loppuun ja luovutettiin käyttäjille vuoden 2006 maaliskuussa. Hanke oli sekä suunniteltaan, rakennusteknisesti että taloudellisesti varsin onnistunut. Hankkeen menestyksellinen läpivienti on vahvistanut sekä yhtiön taloudellista asemaa että uskottavuutta erittäin vaativien rakennusprojektien toteuttajana.

Vuosi 2005 oli yhtiölle myös taloudellisesti hyvä. SRV-konsernin tulos ennen veroja nousi 20,3 milj. euroon. Konsernin kannattavuus parani edellisvuoteen verrattuna 25 %. Tuotto omalle pääomalle oli 31,7 % ja omavaraisuusaste oli 24,4 %.

## Suhdanteet suosivat rakentamista

Kysyntä asunto- ja liikerakentamisessa jatkui vahvana. Teollisuuskohteissa painopiste siirtyi uusinvestoinneista laajennus- ja korvausinvestointeihin. Vuonna 2005 jatkettiin määrätietoista työtä yhtiön kehittämiseksi. Erityisesti panostettiin asuntorakentamiseen ja toiminnan vahvistamiseen alueellisesti Suomessa ja Baltiassa.

SRV yhtiöitti Turun alueyksikön SRV Yhtiöihin ja avasi vuoden 2006 alussa Jyväskylän seudulle keskittyvän alueyksikön. Paikallisia organisaatioita Baltiassa vahvistettiin ja panostettiin siellä kiinteistö- ja maa-alueiden suunnitelmalliseen hankintaan sekä kumppanitoimintaan. Nämä luovat vahvan perustan jatkuvalla kasvulla.

**SRV:n maine luotettavana ja innovatiivisena rakennushankkeiden toteuttajana perustuu henkilöstön vahvaan osaamiseen ja SRV Malliin.**

## SRV:n mallilla tiivistä yhteistyötä

SRV:n maine luotettavana ja innovatiivisena rakennushankkeiden toteuttajana perustuu henkilöstön vahvaan osaamiseen ja SRV Malliin. SRV vastaa koko hankkeesta aina kehitysvaiheesta kiinteistön rakentamiseen tehokkaana projektijohtototeutuksena.

Kiinteistökehityshankkeet edellyttävät vahvaa näkemystä tontti-, loppukäyttäjä- ja sijoittajamarkkinoista sekä tiivistä kumppanuussuhdetta asiakkaan kanssa. SRV tarjoaa asiakkaille hyvää palvelua, jonka myötä asiakkaille tarjoutuu uusia ja parempia liiketoimintamahdollisuuksia. SRV Mallissa yhteistyö asiakkaan kanssa on tiivistä. Näitä SRV:n ydinvahvuuksia - näkemyksellisyyttä, palvelualltiutta ja hyvää kommunikointia tulee vahvistaa entisestään, koska SRV:n voima on sen osaavassa henkilöstössä.

## Strategiset painopisteet

SRV on asettanut tavoitteekseen olla johtava rakennushankkeiden kehittäjä, projektinjohtourakoitsija ja haluttu, lisäarvoa tuottava kumppani kiinteistön käyttäjille, omistajille sekä sijoittajille. Yhtiön strategiset painopisteet ovat kannattavuuden lisäämisessä ja kasvussa.

Kasvua haetaan ennen kaikkea asuntotuotannosta ja kansainvälisestä toiminnasta. Lisääntyvä vapaa-aika, varallisuus-

den kasvu ja ikääntyminen luovat uusia liiketoimintamahdollisuuksia asumiseen liittyen. SRV panostaa uusien asumiskonseptien luomiseen ja hyvään palveluun asuntoa hankittaessa.

Korkeampaa kannattavuutta yhtiö hakee mm. omaperusteisen urakoinnin osuuden kasvattamisella sekä yhtenäistämällä toimintaprosesseja.

Edeltäjäni Hannu Mikkonen on luonut erinomaiset edellytykset jatkaa yhtiön kehittämistä. Hän on vienyt SRV:tä aimo harppauksen eteenpäin – luonut palvelukonsepteja ja tehostanut toimintaa yhtenäistämällä toimintaprosesseja. Yritys on Mikkosen jäljiltä erittäin hyvässä taloudellisessa tilassa, joten minun on hyvä johdattaa SRV seuraavaan kehitysvaiheeseen. Tutkimme mahdollisuutta listautua pörssiin, jotta SRV saisi entistä suuremmat voimavarat vaativien hankkeiden toteuttamiseen.

Haluan kiittää teitä, hyvät asiakkaat ja yhteistyökumppanit, tuloksellisesta kuluneesta vuodesta. Kiitos kaikille SRV-läisille erinomaisesta työpanoksestanne. Uudet yhteiset mahdollisuudet ovat edessämme.

**Eero Heliovaara**  
toimitusjohtaja

# Rakennustuotanto kasvaa

Taloudellinen suhdanne suosii rakentamista. Suomessa asuntotuotannon rinnalla lisääntyy muiden kiinteistöjen rakentaminen. Baltian ja Venäjän kiinteistömarkkinoiden voimakas kehitys jatkuu.

Yksityisen kulutuksen vauhdittamana Suomen talouden arvioidaan kasvavan lähivuosina 3 %:n vuosivauhtia, mikä yhdessä Baltian ja Venäjän kasvunesteiden kanssa luo hyvät edellytykset rakennustuotannon kasvulle. Kiinteistösijoittajat ovat aktivoituneet Suomessa ja lähialueilla ja markkinoille tulee koko ajan uusia toimijoita. Toimistotilojen lisäksi investointikohteeksi valikoituvat aiempaa useammin myös liiketilat, logistiikka- ja teollisuuskohteet sekä asunnot.

Suomessa väestön keskittyminen pääkaupunkiseudulle, kehyskuntiin ja kasvukeskuksiin vahvistaa liiketilojen, asuntojen ja maanalaisten liikenneyhteyksien sekä pysäköintitilojen tarvetta. Muuttoliike, kansainvälisten toimijoiden määrän kasvu, Vuosaaren satamapäätös sekä yritysten toiminnan tehostamistarpeet luovat paineita uusille logistisille ratkaisuille.

## Lisää liiketilaa, toimistokysyntä elpymässä

Vuosi 2005 oli Suomen liike- ja toimitilarakentamisessa vahva. Erityisesti toteutettiin kaupan kohteita, joiden kysyntä säilynee vahvana myös lähivuosina. Toimistorakentaminen pääkaupunkiseudulla oli vähäistä, uudistuotantoa ylläpiti laadukkaiden toimitilojen tarve. Toimistokysynnän arvioidaan vilkastuvan vuodesta 2006 lähtien.

## Teollisuusrakentaminen vaihtelevaa

Teollisuuskohteissa painopiste on siirtynyt uusinvestoinneista laajennus- ja korvausinvestointeihin. Yritysten kiinnostus investoida ulkomaille kasvaa. Infrarakentaminen kasvoi vuonna 2005 ja kehityksen odotetaan jatkuvan. Nopeinta vuosittaista kasvua ennakoidaan kalliorakentamiseen.

Pääosin varasto- ja terminaali kohteista muodostuva logistiikkarakentaminen oli murroksessa, joka jatkunee lähivuosina. Logistiikkaoperaattorit, tekniset tukkakaupat sekä kaupan varastot hakevat toimintaansa tehokkuutta ulkoistamalla ja keskittämällä toimintaansa.

## Asuntokysyntä vilkasta

Asuntokysyntä jatkui vahvana erityisesti pääkaupunkiseudulla ja kasvukeskuksissa. Tiivis ja matala aluerakentaminen lisääntyy. Korjausrakentaminen kasvoi voimakkaasti ja kasvun arvioidaan jatkuvan. Muuttoliike, kuluttajien usko omaan talouteen, hyvä työllisyystilanne ja alhainen korkotaso pitävät asuntojen kysynnän kasvussa vielä lähivuodet. Vapaara hoitteisen asuntotuotannon kasvua pääkaupunkiseudulla haittaa tonttipula ja korkeat tonttien hinnat.

## Kysyntä kasvukeskuksissa kasvaa

Suomen kiinteistö- ja rakennusmarkkinat ovat jakautuneet. Uudenmaan ulkopuolella rakentaminen painottuu yhä voimakkaammin muutamaan alueelliseen kasvukeskukseen, joissa asuntojen ja liiketilojen lisäksi kasvaa myös julkisten palvelujen kuten koulujen ja päiväkotien tarve. Vuonna 2005 asunto- ja liiketilakysyntä kasvoi erityisesti Pirkanmaalla.

Aluekeskusrakentaminen säilynee lähivuosina vahvana. Väestön ikääntyminen lisää erilaisella palvelutarjonnalla varustettujen seniorikohteiden kysyntää. Varallisuuden kasvu, lisääntyvä vapaa-aika sekä itsestä huolehtimisen korostuminen kasvattavat kakkos- ja vapaa-ajan asuntojen kysyntää. Pientaloasumiseen kehitetään teollisia toteutusmalleja ja korjausrakentaminen lisääntyy. Kasvua hillitseväksi tekijäksi on muodostumassa pula ammattitaitoisesta työvoimasta, mikä heijastuu myös alihankinta- ja materiaalikustannuksiin.

## Baltian ja Venäjän rakennusvauhti kiihtyy

Baltian maiden BKT:n arvioidaan kasvavan lähivuosina 5–7 %. Voimakkainta kasvua Baltiassa odotetaan Liettuassa, Virossa kasvu on tasaantumassa. Työttömyysasteet pysyvät alhaisina.

Baltian ja Venäjän kiinteistökehitys- ja rakennusmarkkinoiden kehitys on muita maita nopeampaa. Materiaali- ja

alihankintakustannukset olivat vuonna 2005 noin 40–50 % Suomen vastaavista, vaikka kustannustaso on noussut 10–15 %:n vuosivauhtia. Tonttikustannukset ovat viimeisen kahden vuoden aikana kasvaneet muita kustannuksia nopeammin. Kustannustason nousun arvioidaan jatkuvan. Ammattitaitoisesta henkilöstöstä odotetaan olevan pulaa myös jatkossa kaikissa maissa.

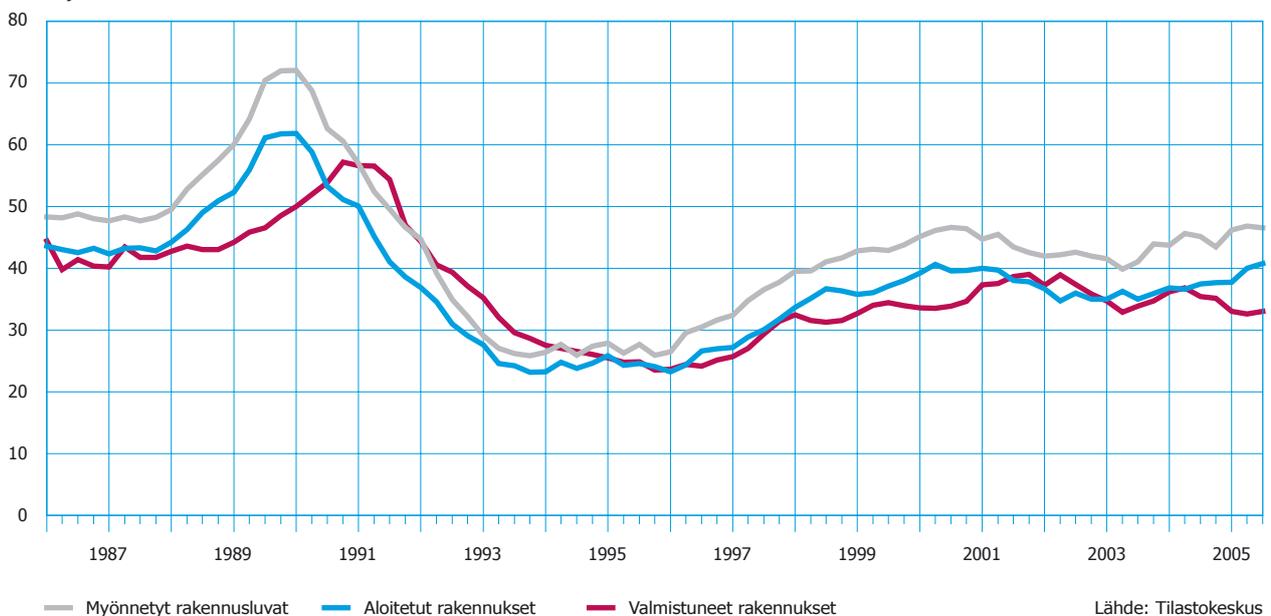
Rakentamisen määrän arvioidaan lähivuosina kasvavan voimakkaasti Baltiassa sekä erityisesti Venäjällä. Painopiste on siirtynyt toimistorakentamisesta asuntorakentamiseen. Tähän on vaikuttanut mm. asuntoluottojen saatavuuden parantuminen ja ansiotason nousu. Pientaloasuminen kasvattaa

Virossa suosiotaan. Latviassa asuntorakentaminen on erittäin vilkasta ja kasvaa edelleen vuoden 2006 aikana. Liettuan asuntotuotanto on kasvanut voimakkaammin ja Liettuan odotetaan muodostavan suurimman asuntomarkkinan Baltiassa.

Kilpailu kiristyy Baltian asuntorakentamisessa ja kiinteistökehityshankkeissa. Rakennusurakoitsijoiden lisäksi hankkeista kilpailevat lähivuosina rakennuttajakonsultit ja projekti-johtourakoitsijat. Paikalliset toimijat ovat vahvistaneet asemansa ja kiinteistösijoittajien määrä on kasvanut voimakkaasti Baltiassa. Sopivista sijoituskohteista on pulaa ja tuotto-taso lähestyy Suomen tasoa.

### Uudisrakentaminen Suomessa, liukuva vuosisumma

Miljoonaa m<sup>3</sup>



# Tavoitteena kasvu ja kannattavuus

SRV Yhtiöt on kiinteistö- ja rakennusalan kokonaispalvelun tarjoava yhteistyökumppani ja projektijohtourakoitsija.

SRV:n tavoitteena on olla toimialueellaan johtava rakennushankkeiden kehittäjä ja projektinjohtourakoitsija sekä haluttu yhteistyökumppani. SRV toteuttaa asiakkaidensa yksilölliset tarpeet kiinteistöjen käyttäjinä ja omistajina yhteistyössä asiakkaiden kanssa.

SRV:n liiketoiminta muodostuu liike- ja toimitila-, teollisuus-, logistiikka- ja infra- sekä asuinkohteiden kehittämisestä ja rakentamisesta. Toiminnasta vastaavat tytäryhtiöt Suomessa, Baltiassa ja Venäjällä.

Konserni tavoittelee johtavaa asemaa hankkeiden innovatiivisuudella ja asiakkaiden kokonaisvaltaisella palvelulla mitattuna. SRV on haluttu kumppani, jonka pitkät ja syväiset asiakassuhteet luovat pohjan vaativien kehityshankkeiden toteuttamiselle.

Kiinteistö- ja rakennusalan suotuisaan kehitykseen vaikuttavat mm. taloudellinen kehitys Suomessa ja lähialueilla sekä väestön ikääntyminen ja keskittyminen kasvukeskuksiin. Alan kansainvälistyminen lisää kilpailua ja samalla tarjoaa mahdollisuuksia toiminnan laajentamiselle. Kiinteistöjen suosio sijoituskohteena on kasvussa. Asiakasratkaisuisissa korostuvat aiempaa voimakkaammin yksilöllisyyden ja joustavuuden vaatimukset.

## Palvelua kaikissa arvoketjun vaiheissa

SRV tarjoaa asiakkailleen kiinteistö- ja rakennushankkeiden kokonaispalvelun. SRV Mallissa yhdistyy kiinteistöhankeiden koko elinkaari oivalluksesta hallittuun toteutukseen sekä kiinteistön hallinnan ratkaisuihin asti. Hankevaiheessa asiakasta palvellaan mm. tilatarpeen määrittämisessä, rakennus-

paikan valinnassa, kaavamuutosten hankinnassa, hankkeen budjetoinnissa, rahoituksen hankinnassa sekä käyttäjäasiakkaiden hankinnassa kohdemarkkinoinnin avulla.

Rakentaminen toteutetaan projektinjohtourakkana määriteltyjen aikataulu-, kustannus- ja laatuvaatimusten mukaan. SRV:n asiantuntijat valitsevat sopivat suunnittelijat ja valvovat toteutumista asiakkaan kanssa yhdessä sovittujen tavoitteiden mukaan. SRV kantaa toteutuksesta pääurakoitsijan vastuun. Suunnittelun ja rakentamisen limittäminen lyhentää toteutusaikaa sekä tarjoaa enemmän aikaa päätöksenteolle. Tarvittaessa asiakasta autetaan valitsemaan yhteistyökumppanit kiinteistönhallinnan kullekin osa-alueelle.

## Asiakastyytyväisyys lunastetaan pitämällä lupaukset

SRV:n toimintaa ohjaavissa arvoissa korostuu halu varmistaa asiakastyytyväisyys ja yrityksen menestys hyvinvoivan henkilökunnan tuottamalla erinomaisilla tuotteilla ja palveluilla. Luotettavuus merkitsee jatkuvaa luottamuksen lunastamista ja vastuuta työturvallisuudesta ja ympäristöstä. Avoin yhteistyö on tiimityötä asiakkaan kanssa yhteisen tavoitteen hyväksi. Palveluhenkisyys on aktiivista asiakkaan tarpeiden huomiointia, nopeaa reagointia ja joustavaa toimintaa. Tehokkuus ja tuloksellisuus ohjaavat suunnitelmalliseen toimintaan, riskien tiedostamiseen ja hallintaan sekä vastuunkantoon. Kehittyminen ja kehittäminen merkitsevät ammattitaidon ja toiminnan jatkuvaa kehittämistä, oma-aloitteisuutta ja innovatiivisuutta lisäarvon tuottamiseksi asiakkaille.

## Konsernistrategia

Vuoteen 2008 jatkuvalla strategiakaudella konserni vahvistaa asemaansa seuraavalla liiketoimintastrategialla:

### Kannattavuuden parantaminen

SRV keskittyy ydinosaamisen, kustannusten ja riskien hallinnan sekä hankintatoimen kehittämiseen ja lisää omaperusteisia hankkeita.

### Kasvu

SRV hakee kasvua kotimaassa erityisesti asuntorakentamisesta ja alueellisten kasvukeskusten asunto-, liike- ja toimitilarakentamisesta sekä Baltiassa ja Venäjällä asunto-, liike- ja toimitilarakentamisessa.

### Kansainvälistyminen

SRV kansainvälistyy ja hyödyntää jo saavuttamaansa menestystä Suomen lähialueilla, etenkin Baltiassa ja Venäjällä. Laajentumista EU:n uusiin jäsenvaltioihin selvitetään.

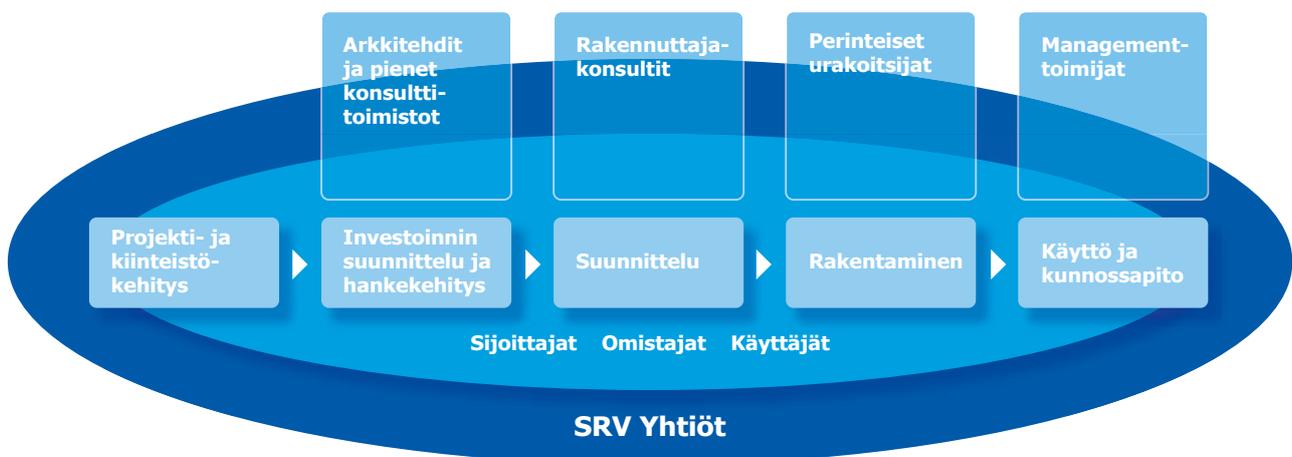
### Kilpailukyvyyn kehittäminen

Kilpailukyvyyn ylläpidolle ja kehittämiseksi luodaan vahva pohja panostamalla erityisesti palvelukonseptien ja asiakaspalvelun kehittämiseen, konsernin sisäiseen yhteistoimintaan sekä henkilökunnan ja toimintaprosessien kehittämiseen.

### Liiketoiminnan laaja-alaistaminen

SRV pyrkii laaja-alaistamaan liiketoimintaansa täydentämällä rakentamisen arvoketjua ja kehittämällä sitä muuttuvien asiakastarpeiden pohjalta.

## SRV Malli



# Henkilöstö menestystekijänä

SRV:n tavoitteena on olla kannattava ja menestyvä yritys, joka tarjoaa henkilöstölle haasteellisen, osaamista kehittävän sekä palkitsevan työympäristön. Henkilöstöjohtamisen tavoitteena on tukea strategian toteuttamista.

Henkilöstöjohtaminen tukee toiminnan kannattavuuden parantamista, kasvuedellytysten vahvistamista, kilpailukyyn kehittämistä sekä toiminnan laaja-alaistamista. Tavoitteena on varmistaa nykyisen henkilöstön osaamisen kehittyminen sekä ammattitaitoisen työvoiman saanti tulevaisuudessa.

## Yhtenäisiä toimintatapoja vahvistetaan

Vuonna 2005 SRV:ssä uudistettiin teknisten ja teollisuustoimihenkilöiden palkkausjärjestelmä. Työtehtävien vaativuus sekä tehtävänhaltijan pätevyyden arviointikriteerit määriteltiin.

Kaikkiin yhtiöihin tehtiin tasa-arvosuunnitelmat.

Strategiaa toteuttavan yhteisen toimintakulttuurin ja johtamistavan syventämiseksi käynnistyy keväällä 2006 johdon ja esimiesten koulutus. Koulutuksessa vahvistetaan esimies- ja vuorovaikutustaitoja sekä käsitellään mm. ikäjohtamisen ja liikkeenjohdon kysymyksiä. Työnmaajohdon osalta koulutus käynnistyy syksyllä 2006.

Samalla otetaan käyttöön ns. kisällijärjestelmä, jossa rakennusalan oppilaitoksista valmistuneet työskentelevät vuoden ajan vanhemman toimihenkilön työparina. Toimintatapa varmistaa hiljaisen tiedon siirtymisen uusille henkilöille ja tehostaa yhteisen toimintamallin sekä laatuvaatimusten toteutumista.

Konsernin henkilöstökertomus laajennettiin koskemaan kaikkia konserniyrityksiä.

## Tulospalkkio ja SRV Henkilöstö Oy

Konsernilla on käytössä kaikkia toimihenkilöitä koskeva tulospalkkiojärjestelmä. Toimistolla työskentelevien toimihenkilöiden osalta tulospalkkion määrään vaikuttaa konsernin ja oman yrityksen budjetoidun tuloksen toteuman lisäksi kehityskeskusteluissa määriteltyjen henkilökohtaisten tavoitteiden saavuttaminen sekä se, kuinka hyvin henkilö toteuttaa työskentelyssään konsernin arvoja.

Vuonna 2005 perustettiin SRV Henkilöstö Oy, joka omistaa 48 % SRV Yhtiöt Oyj:stä. SRV Henkilöstö Oy:n osakkeita sai merkittävä koko henkilöstö ja merkintäoikeutta käytti 172 henkilöä, jotka merkitsivät yhteensä 143 200 osaketta. Järjestelyn tavoitteena on tarjota koko henkilöstölle mahdollisuus hyötyä yhtiön menestyksestä sekä sitouttaa henkilöstöä yrittäjämäiseen työskentelytapaan.

## Henkilöriskejä minimoidaan

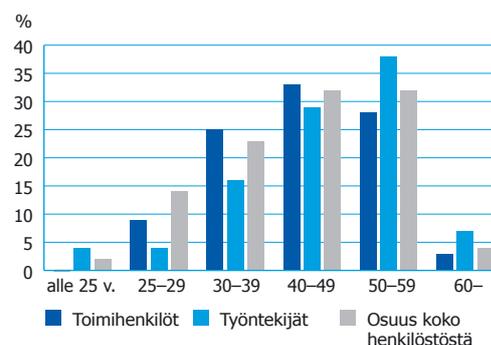
Kilpailu ammattitaitoisesta henkilöstöstä kiristyy samalla kun lähivuosien aikana eläkkeelle siirtyy merkittävä määrä kokeneita ja ammattitaitoisia henkilöitä. SRV vastaa tähän kehittämällä nykyisen henkilöstön työssä viihtymistä ja yhtiön työnantajakuva.

Vuonna 2005 käynnistettiin SRV työkuuntoon -projekti, jolla edistetään henkilöstön työkykyä ja motivaatiota sekä vähennetään ennen aikaista eläkkeelle siirtymistä. Työkyvyn

## Henkilöstön määrä keskimäärin

	2005	2004	Muutos, %
SRV Yhtiöt	47	34	38,0
SRV Viitokset	164	164	-
SRV Westerlund	120	104	15,4
SRV Teräsbetoni	147	142	3,5
SRV International	24	25	4,0
SRV Aluetoiminta	64	64	-
Ulkomaiset tytäryhtiöt	105	70	50
<b>Yhteensä</b>	<b>671</b>	<b>603</b>	<b>11,3</b>

## Ikäjakauma, toimihenkilöt/työntekijät





ylläpitämiseksi keskitytään aikaisempaa enemmän henkilön perintötekijöistä, elämäntapa- ja työtapatekijöistä johtuviin riskeihin. Työn fyysistä ja psyykkistä kuormittavuutta vähennetään työtapoja kehittämällä sekä edistämällä työssä jaksamista mm. seniorikerhotoiminnan avulla. 50+ -kerhon tavoitteena on parantaa henkilöstön viihtyvyyttä, jakaa kokemuksia sekä edistää ammattitaidon ylläpitoa.

Henkilöstön sairauspoissaoloja ja työmaiden läheltä piti -tilanteita seurataan jatkuvasti, jotta mahdolliset kuormittavat tekijät saadaan selville ja niihin pystytään puuttumaan riittävän aikaisessa vaiheessa. Työmaiden henkilökuntaa koulutetaan vuoden 2006 aikana läheltä piti -tilanteiden raportoimiseen ja käsittelyyn.

Ammattitaitoisen henkilöstön saannin varmistamiseksi avaintehtäviin ja työnantajakuvan kehittämiseksi käynnistettiin katsauskaudella ohjelma. Vuonna 2005 SRV:ssä työskenteli 120 harjoittelijaa, mikä vastaa 20 % konsernin koko henkilöstömäärästä. Kummiluokkatoimintaa ja opiskelijavierailuja sekä -tilaisuuksia jatkettiin.

Tehtäväkierron avulla avainhenkilöille sekä rekrytoitaville pyritään varmistamaan mahdollisuus osaamisen kehittämiseen vaativissa ja haasteellisissa tehtävissä. SRV oli ensimmäistä kertaa mukana Parhaat työpaikat -kilpailussa sekä Universumin opiskelijamielikuvatutkimuksessa.

### Koulutusta asiakkuiden hoitoon

Ratkaisuliiketoiminnan kehittäminen vaatii SRV:n koko henkilöstöltä uudenlaista toimintatapaa. Vahvan rakennus- ja pro-

jektijohto-osaamisen rinnalla tarvitaan syvällistä asiakastarpeiden ymmärrystä ja kykyä hyödyntää koko konsernin osaamista tarjottavissa ratkaisuissa. Asiakastarpeiden tunnistus ja asiakaspalvelu oli keskeisenä teemana vuoden aikana järjestetyissä koulutuksissa, joihin osallistui 42 SRV-läistä. Projektija työpäälliköille järjestettiin lisäksi neuvottelutaidon koulutusta.

Vuoden aikana käynnistettiin myös markkinoinnin jalkautus -projekti, jonka tavoitteena on varmistaa asiakaskunnan laajentaminen. Koulutukseen osallistui 48 henkilöä ja sitä jatketaan vuonna 2006.

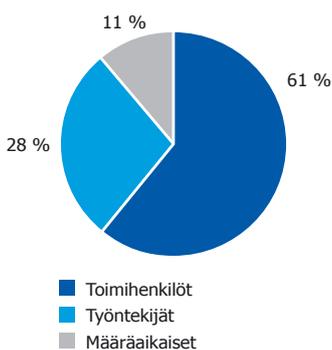
Työssä syntyvien innovaatioiden lisäämiseksi SRV käynnisti yhteistyön Teknillisen korkeakoulun Innovaatiokeskuksen kanssa. Vuoteen 2007 jatkuvassa hankkeessa kartoitetaan innovaatioiden syntyyn vaikuttavia tekijöitä, kuten työympäristö, johtajuus, organisaation kulttuuri, rakenne ja ilmapiiri sekä kehitetään työolosuhteita saatujen tulosten perusteella.

Henkilöstön osaamisen vahvuudet ja kehittämisalueet on selvitetty osaamiskartoituksella. Vuosittain käytävissä kehityskeskusteluissa määritellään mahdollinen erityiskoulutuksen tarve ja sovitaan koulutukseen osallistumisesta.

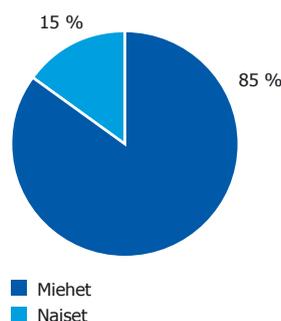
### Henkilöstön määrä

Vuonna 2005 konsernin palveluksessa oli keskimäärin 671 (603) henkeä. Vuoden päättyessä henkilöstön määrä oli 632 (591). Naisten osuus koko henkilöstöstä oli 14,5 % ja keski-ikä oli 43,9 vuotta.

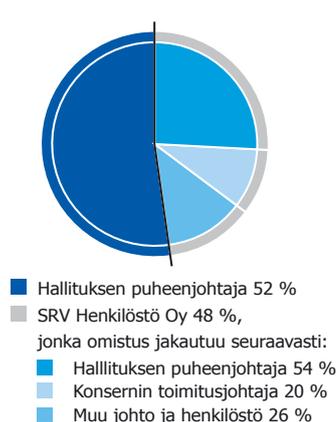
Työsuhteen laatu



Henkilöstön sukupuolijakauma



SRV Yhtiöt Oyj:n omistus 1.3.2006



# Osa laaja-alaista riskien hallintaa

Yritysturvallisuus on SRV:lle tärkeä osa laadukasta liiketoimintaa ja osa yhtiön riskienhallintaprosessia.

Yritysturvallisuus varmistaa lailliset toimintaedellytykset, toiminnan, tuotannon ja palveluiden häiriöttömyyden, jatkuvuuden sekä turvallisen toimintaympäristön. Yritysturvallisuustoiminnalla suojataan ennalta SRV:n, sen kumppaneiden ja asiakkaiden henkilöstöä, omaisuutta, tietoja, ympäristöä ja mainetta onnettomuuksilta, vahingoilta sekä rikolliselta toiminnalta.

SRV:n yritysturvallisuustoiminnan lähtökohtana on yhtiön tuottavuuden parantaminen ja kilpailukyvyyn tukeminen minimoimalla hallitsemattomia turvallisuusriskejä ja parantamalla toimintavalmiuksia onnettomuus-, vaara- ja vahinkotilanteiden varalta.

Tämä edellyttää hyvää johtamisjärjestelmää ja oman henkilöstön sekä aliurakoitsijoiden sitoutumista yhteiseen lakisäänteiset turvallisuusvaatimukset, SRV:n arvot ja tunnistetut riskit huomioivaan toimintatapaan.

## Osa johtamisjärjestelmää

Yritysturvallisuus on osa SRV:n johtamisjärjestelmää. Toimintajohtaja vastaa konsernin yritysturvallisuuden asianmukaisesta järjestämisestä ja konsernin turvallisuuspäällikkö turvallisuuden kehittämisestä, koordinoinnista, toimintojen tukemisesta, ohjeistuksesta ja raportoinnin järjestämisestä. Kukin tytäryhtiö ja liiketoiminto vastaa oman toimintonsa yritysturvallisuuden järjestämisestä ja raportoi konsernin turvallisuuspäällikölle. Työmaaturvallisuudesta vastaa kunkin työmaan vastuhenkilö. Yhtiön toimintamalli, apuvälineistö ja jatkuva henkilöstön turvallisuuskoulutus tukevat työmaiden vastuuhenkilöitä ja mahdollistavat työn tekemisen turvallisesti.

SRV:n tavoitteena on varmistaa toiminnan turvallisuus työmailla. Yhtiö edellyttää aliurakoitsijoiden täyttävän jo tarjousvaiheessa tietyt turvallisuusvaatimukset. Yhteistyön alettua SRV tukee aliurakoitsijoita perehdyttämällä heitä yhteisiin toimintatapoihin ja tarjoamalla toimintamalleja.

Aliurakoitsijoiden turvallisuustoimintaa seurataan järjestelmällisesti ja havaittuihin puutteisiin edellytetään korjauksia välittömästi. Aliurakoitsijat on veloitettu raportoimaan SRV:lle kaikista heille SRV:n työmailla sattuneista vaaratilanteista ja tapaturmista.

SRV:lle ilmoitettiin vuonna 2005 erityisesti isoilta työmailta muutamia kymmeniä vaaratilanteita. Kaikki niistä saatu tieto hyödynnetään riskienhallinnan kehittämisessä.

## Toimintamalleja ja raportointia kehitettiin

Yritysturvallisuuden lähtökohtana on yhteistoiminta asiakkaan turvallisuusorganisaation kanssa. SRV aloitti vuonna 2005 tätä koskevan toimintamallin kehittämisen.

Konsernitasoinen sähköinen ympäristöraportointijärjestelmä on otettu käyttöön vuonna 2004 kaikissa yksiköissä. Rakennusprojektin asiakas pääsee halutessaan seuraamaan internetin kautta oman rakennusprojektinsa rakennusjätteen määriä ja loppusijoitustietoja.

Yhtiö on keskittynyt myös tietoturvallisuuden kehittämiseen ja vuoden aikana on luotu pohjaa konsernitasoiseen asiakirjojen tietoturvaluokitukseen sekä niitä koskevan sopimusmallin laatimiseen rakennuttajakonsulteille. Ulkomaisten työntekijöiden valvontaan on panostettu edelleen ja SRV on saanut omasta pitkäjänteistä toimintamallistaan kiitettävää palautetta viranomaistahoilta.

Riskejä ennakoivien työturvallisuustyökalujen kehityksessä aloitettiin tapaturma-vaaratilanteiden ilmoitusjärjestelmän kehittäminen. Järjestelmällä voidaan seurata ilmoitusten käsittelyä ja antaa palautetta. Se otetaan käyttöön kevään 2006 aikana kaikilla työmailla. Vaaratilanteiden ilmoituslomake liitettiin myös osaksi Viisari-ohjetta, joka opastaa työmailla turvallisuuteen, ympäristöön ja laatuun liittyvissä asioissa. Tavoitteena on ilmoituskynnyksen madaltaminen entisestään ja saada ilmoitus kaikista työmailla tapahtuvista vaaratilanteista.

## Työturvallisuus hyvällä tasolla

SRV mittaa viikoittain rakennustyömaiden työturvallisuutta, pelastustoimintaa ja ympäristö- sekä henkilöstöturvallisuuden tasoa TR-Mittauksella. Indeksini arvioi mm. kulkusiltoja, telineitä ja tikkaita, koneita ja välineitä, työskentelyä, sähköä ja valaistusta sekä järjestystä ja jätteenhoitoa. Työturvallisuuden tavoitteena on tapaturmattomat työmaat (TR-luku 100 %).

Lähes 100 % SRV:n työntekijöistä oli vuoden 2005 lopussa käynyt turvallisuuskoulutuksen ja heillä on työturvakortti. Aliurakoitsijoiden työturvakorttikoulutus aloitettiin keväällä 2005 ja se jatkuu vuonna 2006. Vuoden 2005 aikana ei sattunut yhtään vakavaa työtapaturmaa.

Työturvallisuutta kehitetään osaltaan myös vuoden kuluessa aloitetulla SRV Työkuntoon -projektilla. Tähän loppuvuonna aloitettuun projektiin liittyy runsaasti sekä



henkilökunnan työkykyyn, ikääntymiseen että työturvallisuuteen liittyviä toimenpiteitä. Osana meluntorjuntavuotta henkilökunnalle tarjottiin mahdollisuus hankkia henkilökohtaiset ns. muusikkokorvatulpat pienellä omavastuun hinnalla. Korvatulpat saivat myönteisen vastaanoton.

SRV Viitokset voitti jo viidennen kerran peräkkäin Uudenmaan alueen työsuojelukilpailun saavuttaen myös vuoden korkeimpien TR-Mittaus tulosten keskiarvon.

SRV osallistuu aktiivisesti yleiseen rakennustyömaiden turvallisuuden kehittämiseen ja on mukana mm. Rakennusteollisuus ry:n asiantuntijaryhmässä. Yhtiön turvallisuuspäällikkö toimii puheenjohtajana Työturvallisuuskorttitoimikunnassa.

SRV:n yritysturvallisuuden osa-alueet

### Aliurakoitsijoiden koulutukseen panostettiin

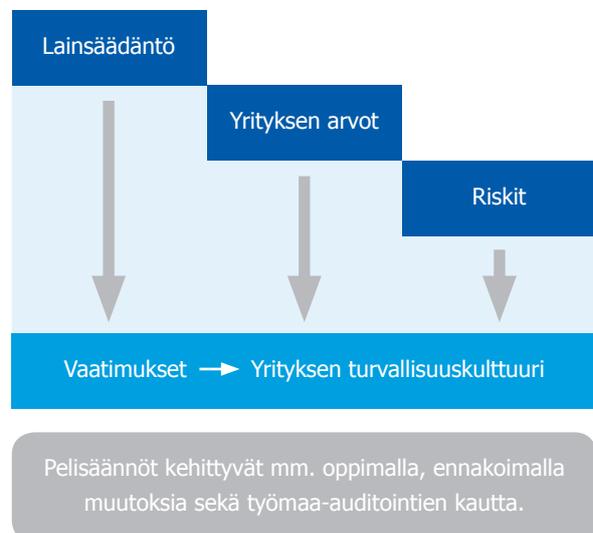
SRV tukee aliurakoitsijoita perehdyttämällä nämä omaan toimintamalliinsa sekä tarjoamalla näiden käyttöön kehittämänsä apuvälineistön ja ohjeiston. Tavoitteena on mahdollistaa työn tekeminen turvallisesti ja laadukkaasti.

Aliurakoitsijoiden työturvakorttikoulutuksen aloittamisen lisäksi SRV järjesti vuonna 2005 Tampereen aluetyöterveyslaitoksen ja toisen rakennusliikkeen kanssa yhdessä Työsuojelurahaston rahoittaman RAKSAKYMPPI-koulutuksen, jolla koulutettiin aliurakoitsijoita turvallisuusjohtamisessa. Kahdesti vuodessa kumppaneille järjestettävissä yhteistoimintaseminaareissa keskityttiin ympäristöasioiden, laadun ja yhteistoiminnan lisäksi työturvallisuuteen. SRV jatkoi myös kahdesti vuodessa pidettävien turvallisuuden ajankohtaisiltapäivien järjestämistä vakuutusyhtiö Pohjolan riskienhallintayksikön kanssa.

### Kehitystyö jatkuu

SRV keskittyy vuonna 2006 konsernin yhteisten turvallisuuskäytäntöjen viemiseen käytäntöön ja raportoinnin kehittämiseen. Yhteistyötä asiakkaiden turvallisuusorganisaatioiden kanssa kehitetään kokonaisvaltaisen turvallisuuden hallinnan parantamiseksi. Erityishuomiota kiinnitetään myös tietoturvaluuden ja ulkomaisen työvoiman hallintakäytäntöjen kehittämiseen. Turvallisuuden toimintapolitiikan kirjaaminen ja riskienhallinnan kehittäminen jatkuvat.

### Turvallisuuden hallinta SRV:n rakennustyömailla



# Merkittävä osa laadunhallintaa

SRV on rakennusalan ympäristövastuullisuuden kehittäjänä yksi edelläkävijöistä. Ympäristövastuu muodostaa yhtiölle tärkeän osan kestävästä ja laadukasta liiketoimintaa. SRV haluaa olla ympäristövastuullisuudessa alan parhaiden joukossa Suomessa.

SRV:n ympäristötoiminnan lähtökohtana on sitoutuminen vastuullisen toiminnan kehittämiseen ja oman liiketoiminnan vaikutusten raportointiin. Yhtiön tavoitteena on minimoida rakennuksen koko elinkaareen liittyviä ympäristövaikutuksia. SRV seuraa ja vähentää rakentamisesta aiheutuvia ympäristörisiä sekä kehittää ja ottaa käyttöön menetelmiä, joilla voidaan hallita rakennusten käytön aikaisia ympäristövaikutuksia.

## Pohjana elinkaariajattelu

Ympäristöratkaisut vaikuttavat rakennusaikana myös kohteen työturvallisuuteen, laatuun ja kustannuksiin. Merkittävimpiä rakentamisaikaisia ympäristövaikutuksia aiheuttavat työmaiden energian- ja vedenkulutus sekä syntyvät jätteet ja niiden kuljetus.

Rakennuksen käytön aikana syntyviä ympäristövaikutuksia voidaan vähentää mm. hankkeen suunnittelu- ja toteutusvaiheessa energiankulutukseen vaikuttavilla ratkaisulla ja rakennusmateriaalien valinnalla.

SRV:n tavoitteena on vähentää työmailla syntyviä jättemääriä, lisätä jätteiden hyötykäyttöasteita ja tehostaa arvojätteiden keruuta sekä purettavien rakennusosien hyötykäyttöä.

Energian osalta kiinteistön käytön aikainen kulutus on moninkertainen rakentamisvaiheeseen verrattuna. SRV:n tavoitteena on antaa asiakkaalle jo hankkeen suunnittelu- vaiheessa riittävä tieto käyttökustannuksiin vaikuttavista tekijöistä päätöksenteon pohjaksi.

## Ympäristövastaava joka työmaalla

Ympäristön hyvinvointi huomioidaan kaikissa SRV:n hankkeissa. Tytäryrityksen toimitusjohtaja vastaa ympäristövastuun asianmukaisesta järjestämisestä kussakin yrityksessä. Konsernin ympäristöpäällikön vastuulla on ympäristötoimintojen kehittäminen, koordinointi, tukeminen, ohjeistus ja raportointin järjestäminen koko yritysryhmässä.

Kussakin tytäryhtiössä on oma ympäristövastaava, joka huolehtii kyseisen yrityksen ympäristöasioiden huomioimisesta hankkeiden suunnittelu- ja toteutusvaiheessa. Jokaisella työmaalla on projektikohtainen ympäristövastaava, joka valvoo ja ohjaa jätehuoltoa, energian ja veden käyttöä, vaarallisten aineiden käsittelyä ja säilytystä sekä alihankkijoiden ympäristöasioihin liittyvää toimintaa. Lisäksi hän vastaa ympäristötietouden levittämisestä työmaalla.

Konsernin ympäristöpäällikkö ja tytäryhtiöiden ympäristövastaavat muodostavat ympäristöryhmän. Kolmesti vuodessa kokoontuva ryhmä valvoo konsernin ympäristötoimintaa, ideoi ympäristövaikutuksia vähentäviä toimenpiteitä sekä seuraa käynnissä olevia hankkeita.

## Valvontaa ja raportointia kehitetään

Rakennustyömaiden valvontaa ja kehitystoimenpiteiden tulosten seuranta varten kehitetty ympäristöraportointijärjestelmä otettiin käyttöön vuoden 2004 lopussa. Järjestelmässä seurataan työmaiden jätteiden määrää jätelajien ja hyötykäyttöasteen perusteella, energian ja vedenkulutusta sekä jätteiden kuljetusmatkoja. Vuonna 2005 jätteiden hyötykäyttöaste oli 83 %. Tässä luvussa on mukana yli 65 % kotimaan työmaista. Ensimmäiset vertailuluvut julkaistaan vuoden 2006 vuosiraportissa.

Työmaan ympäristövastaava raportoi työmaakohtaisen energian ja veden kulutuksen järjestelmään. Jätehuollosta vastaava yhteistyökumppani raportoi järjestelmään syntyneet jätteet, niiden hyötykäyttöasteet ja kuljetusmatkat sekä ilmoittaa mahdolliset poikkeamat jätteiden käsittelyssä suoraan työmaalle. Työmaan jätehuollon suunnitelman mukaista toteutumista tarkkaillaan jatkuvasti ja työmaan päätyttyä saatuja tuloksia verrataan muiden kohteiden tuloksiin.

Vuonna 2005 ei raportoitu yhtään merkittävää ympäristövahinkoa tai vaarallisten aineiden käyttöön liittyvää vaaratilannetta.

## Tiivistä yhteistyötä

Vuonna 2005 SRV panosti työmaiden jätehuollon kehittämiseen yhteistyössä Kuusakoski Oy:n kanssa. Työmaille määriteltiin työvaiheittain toimivat jätekeräysvälineet, kehitettiin lava-ratkaisuja sekä ohjeistettiin jätteiden lajittelu. Uudisrakennusten elinkaariohjauksessa aloitettiin hankkeiden suunnittelu-vaiheessa Hanke-PromisE -ympäristöluokitusjärjestelmän käyttöönotto. Ympäristöraportointijärjestelmän havainnollisuutta parannettiin ja tietojen yhdenmukaista raportointia kehitettiin.

Konsernin oman henkilöstön ja aliurakoitsijaverkoston sitoutumista ympäristötavoitteiden toteuttamiseen tuettiin kouluttamalla työmaiden ympäristövastaavia, lisäämällä työmaakohtaisia informaatiotilaisuuksia sekä tiedottamalla ympäristöasioista konsernin henkilökunnan viikkotiedotteissa. Lisäksi vuosittaisessa aliurakoitsijoille suunnatussa yhteistoimintaseminaarissa käsiteltiin myös ympäristöasioita.

## Asiakkaiden vaatimukset kasvavat

SRV raportoi asiakkaalle toteuttamiensa kohteiden rakennusvaiheen aikaisista ympäristövaikutuksista. Asiakas voi halutessaan seurata oman hankkeensa tilannetta jatkuvasti yrityksen raportointijärjestelmän kautta.

Ympäristövastuullisen toiminnan merkitys asiakkuuksien hoidossa kasvaa jatkuvasti. Erityisesti kunnat ja julkiset tahot sekä suuret, kansainväliset yritykset edellyttävät ympäristövaikutusten toimivaa hallintaa sekä suunnittelu-, rakennus-

että käyttövaiheessa. SRV:ltä saatavia tietoja käytetään usein oman ympäristöraportoinnin tueksi sekä valittaessa ympäristöystävällisiä ratkaisuja hankkeen toteutuksessa.

Asiakkaat odottavat yhteistyökumppaneiltaan jatkuvaa ympäristöasioiden hallinnan kehittämistä, työmaiden tehokasta jätehuoltoa, elinkaariedullisia, muuntojoustavia ja tehokkaita suunnitteluratkaisuja, ympäristöystävällisiä ja turvallisia rakennusmateriaaleja ja -menetelmiä sekä avointa tiedottamista työmaiden vaikutuksista asukkaille ja muille lähiympäristön toimijoille. Tunnustuksena hyvästä toiminnasta vuonna 2005 SRV Viitosten tiedotuspäällikkö sai Rakennustietosäätiö RTS:n RAKEVA-palkinnon työstään Kampin työmaan tiedottamisessa. Hyväksi havaittuja viestintäkäytäntöjä hyödynnetään jatkossa myös muilla työmailla.

## Ympäristötietoutteen panostetaan

Vuonna 2006 SRV:n ympäristötoiminnan painopisteitä ovat yhtenäisten toimintatapojen luominen kaikille työmaille ja saadun seurantatiedon hyödyntämisen kehittäminen. Ympäristötietouden koulutusta jatketaan edelleen sekä suoraan työmailla että uusien aliurakoitsijoiden vuosittaisen yhteistoimintaseminaarin yhteydessä. Rakennustyömaiden ympäristöasioiden valvontaa kehitetään määrittelemällä toimivia vertailuarvoja hankkeiden projektikohtaiseen ohjaukseen. Rakennusten käyttöön liittyvien ympäristövaikutusten laskentamenetelmien käyttöönottoa jatketaan yhdessä asiakkaiden kanssa.



# Riskienhallinta

Riskien hallinta on SRV:n toiminnan ja projektien onnistumisen edellytys. Toiminnan riskejä ja niihin varautumista ennakoidaan arvioimalla aikaisemmin toteutettuja projekteja sekä tunnistamalla ja analysoimalla toiminnan ja projektien kriittiset alueet ja tehtävät.

## Rakentamisen riskit

SRV käyttää kaikissa hankkeissaan teknisiä suunnittelu- ja toteutusratkaisuja, jotka ovat alalla tunnettuja ja hyväksi koettuja. Rakennustyömaiden teknisiä riskejä hallitaan osana projektikohtaista laatusuunnitelmaa, jonka toteutusta seurataan työmaiden sisäisen laatutarkastuksen avulla.

## Organisaatioon liittyvät riskit

Konsernin keskeisiä kilpailuetuja ovat johdon ja koko henkilöstön pitkä kokemus ja vahva osaaminen.

SRV:n suurimman projektin Kampin Keskuksen valmistuminen vuoden 2006 maaliskuussa asetti yritykselle suuren haasteen uusien projektien käynnistämiseksi ja henkilöstön työpaikkojen varmistamiseksi. Kampista vapautuva henkilöstö on kyetty sijoittamaan sujuvasti uusiin projekteihin ja konsernin hankkeisiin, koska työkanta on pysynyt tasaisena Kampin valmistumisesta huolimatta.

SRV:n syksyllä 2005 toteutetun henkilöstölle suunnatun osakkeiden omistusjärjestelyn tavoitteena on yhtiön pitkäjänteisen kehittämisen lisäksi henkilöstön sitouttaminen. SRV:n julkisuuskuva on suurien hankkeiden myötä vahvistunut ja yrityksen houkuttelevuus työnantajana on lisääntynyt.

## Taloudelliset ja rahoituksen liittyvät riskit ja vastuut

SRV toimii rakennus- ja kiinteistömarkkinoilla, joihin yleisellä taloussuhdanteella ja asiakkaiden toimintaympäristön muutoksilla on välitön vaikutus. Mikäli Suomen ja euroalueen talouskehitys ja talous kääntyisivät laskuun lähivuosina, olisi tällä haitallinen vaikutus rakentamiseen ja kiinteistömarkkinoiden kehitykseen. Muutokset taloussuhdanteissa tai konsernin asiakkaiden toimintaympäristössä voivat vaikuttaa olennaisesti SRV:n liiketoimintaan, taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen.

Konsernia koskevat rakentajana tavanomaiset rakennus-aikaiset ja rakennusajan jälkeiset vastuu- ja takuuvuorot, jotka kestävät pisimmillään 10 vuotta. Omaperusteiseen tuotantoon, KVR-urakointiin ja perustajaurakointiin liittyy myös riskejä markkinasuhdanteiden, rahoituksen saatavuuden ja tilaajan maksukyvyn suhteen.

Urakoitsijalle voi aiheutua taloudellisia menetyksiä myös valitsemansa aliurakoitsijan toiminnan tai suorituskyvyttömyyden johdosta. Menetykset katetaan ensisijaisesti aliurakoitsijan antamalla vakuuksilla.

Yleisellä korkotason muutoksella on suoria vaikutuksia sekä SRV:n varsinaisen liiketoiminnan kassavirtaan että rahoituskustannuksiin. Asunnonostajien ostopäätökset ja sijoittajien sijoituspäätökset ovat merkittävästi sidoksissa yleiseen korkotasoon ja siinä tapahtuviin muutoksiin.

Kampin Keskuksen asuntojen myynnin onnistumisella vuonna 2005 oli merkittävä tulosvaikutus. Myös toimistotilojen, Trigoran, vuokraamisella oli tärkeä rooli tuloksen muodostumisessa. Kaupallisia riskejä hallitaan mm. markkinamuutoksia seuraamalla ja ennakoimalla sekä reagoimalla niihin oikea-aikaisesti.

# Liiketoiminta





Maa-, rautatie-, meri- ja lentoliikenteen solmukohtaan rakennettava Keravan logistiikkakeskus tarjoaa Keravalle mahdollisuuden kehittyä pääkaupunkiseudun ja muun Suomen logistiseksi portiksi. Alueelle suunnitellaan Vuosaaren sataman palvelutarjontaa täydentäviä logistiikka- ja huolinta-alan sekä teollisuuden ja kaupan alan palveluja.

**“Logistiikkakeskus tuo Keravalle satoja uusia työpaikkoja ja nostetta elinkeinoelämään. Uskomme, että hyödyt säteilevät myös naapurikuntiin”, toteaa Keravan kaupungin kehittämispäällikkö Harri Nikander.**

# Innovoinnilla tukea asiakkaan liiketoimintaan

SRV:n tavoitteena on olla kiinteistön käyttäjän, omistajan sekä sijoittajan tarpeiden yhdistäjä sekä haluttu, lisäarvoa tuottava kumppani. SRV innovoi ja toteuttaa kiinteistöhankeita, jotka auttavat asiakkaita kehittämään omaa liiketoimintaansa.

SRV Projektikehitys on erikoistunut kiinteistöjen kehittämiseen ja jalostamiseen sekä yritys-, logistiikka- ja asuinalueiden kehittämiseen. Tavoitteena on varmistaa käyttäjän yksilöllisiä tarpeita vastaavat tilaratkaisut, parantaa omistajan vuokra- tai myyntituloa sekä varmistaa sijoitusten arvon kasvaminen luomalla kiinnostavia sijoituskohteita. Asiakaskunta muodostuu yrityksistä, kunnista ja maanomistajista sekä kotimaisista ja kansainvälisistä rahoittajista ja sijoittajista.

Projektikehitys innovoi ja jalostaa SRV:lle uusia liiketoimintamahdollisuuksia. Yksikkö keskittyy pitkäkestoisiin hankkeisiin, jotka alkavat investointien suunnittelusta ja joihin osallistuvat useat konserniyhtiöt.

SRV:n maine luotettavana ja innovatiivisena rakennushankkeiden toteuttajana perustuu henkilöstön vahvaan osaamiseen ja SRV Malliin, jossa SRV vastaa koko hankkeesta tehokkaana projektijohtototeutuksena aina kehitysvaiheesta kiinteistön rakentamiseen.

## Tiivistä kumppanuutta

Kiinteistökehityshankkeet edellyttävät vahvaa näkemystä tontti-, loppukäyttäjä- ja sijoittajamarkkinoista sekä tiivistä kumppanuutta asiakkaan kanssa. Kehityshankkeiden myötä asiakkaille tarjoutuu uusia liiketoimintamahdollisuuksia. Toteutus perustuu jatkuvaan asiakkaan informointiin ja hallittuun ennakkointiin.

Projekti- ja kiinteistökehitysyksikön palveluihin kuuluvat mm. tarvekartoitukset, hankesuunnitelmat, tonttien ja rahoituksen hankinta, kaavamuutosten toteutus, liikeidean kehittäminen, kiinteistöjen linkkaritratkaisut sekä käyttäjäasiakkaiden hankinta kohdemarkkinoinnin avulla.

Kehittämisen- ja hankesuunnitelmavaiheella on ratkaiseva rooli hankkeen onnistumisessa. Ratkaisut vaikuttavat mm. toteutuskustannuksiin ja -aikatauluun, kohteesta saatavaan tuottoon sekä kohteen käytettävyyteen ja toiminnallisuuteen. SRV:n tavoitteena on päästä mukaan hankkeisiin mahdollisimman aikaisessa vaiheessa, jotta voidaan varmistaa hankkeen eteneminen suunnitelman mukaan ja asiakkaan tarpeita vastaava lopputulos.

## Merkittäviä aluehankkeita käynnissä

Vuonna 2005 käynnissä oli useita merkittäviä kiinteistökehityshankkeita. Näistä mittavin, Kampin Keskus, valmistui pääosin vuoden aikana. Helsingin kaupungin kanssa ydinkeskustaan toteutettiin kaupunkikeskus, jossa yhdistyvät liikenneterminaalit, toimisto- ja liiketilat sekä kaupunkiasuminen.

Vuosien valmistelutyön jälkeen Porvoon Kuninkaanportti edistyi rakennusvaiheeseen. Kaupungin kanssa toteutettava 16 hehtaarin liike- ja yritysalue parantaa Porvoon palvelutarjontaa. Alueelle sijoittuu mm. rautakauppoja sekä auto-, huonekalu- ja kodinsisustusliikkeitä.

## Uusia liike- ja toimitilakonsepteja

SRV Projektikehitys tuotteistaa toimitila- ja liiketilakonsepteja, joissa käyttäjän, omistajan sekä sijoittajan intressit kohtaavat. High Tech Center (HTC) ja Smart Tech Center (STC) yhdistävät teknisesti ja toiminnallisesti vaativat toimitilaratkaisut laajaan palveluvalikoimaan.

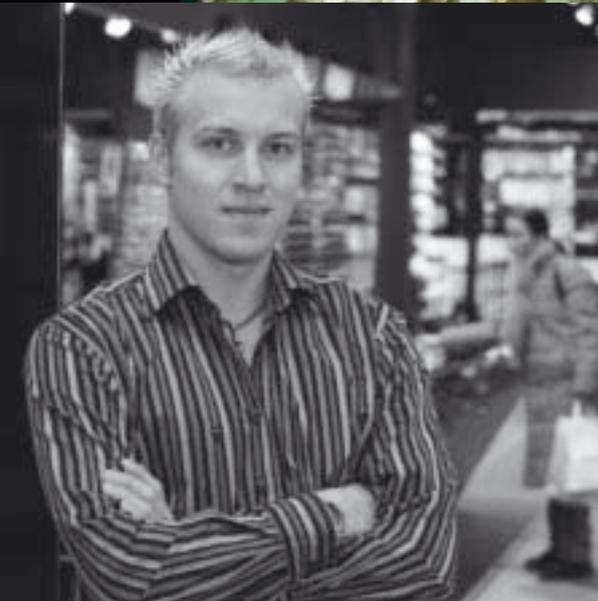
HTC Keilaniemen asemakaava saatiin vahvistettua ja rakennustyöt käynnistyivät vuonna 2006. STC Nummelan rakennustyöt alkoivat toukokuussa ja kohde valmistuu keväällä 2006.

Kaupungin tiiviiseen ydinkeskustaan sijoittuva toimistokonsepti Trigora lanseerattiin syksyllä 2005 Helsingin Kampin Keskuksessa. Kolmen toimistotalon kokonaisuus on viimeisiä uudisrakennuksia valmiiksi rakennetussa ympäristössä.

## Tavoitteena toiminnan laajentaminen

SRV Projektikehitys panostaa kansainvälisten sijoittaja-, rahoittaja- ja käyttäjäsuhteiden kehittämiseen sekä yhteistyön tiivistämiseen konserniyhtiöiden kanssa. Toiminnan kehittämisessä keskitytään laajojen kehityshankkeiden suunnitteluun ja tehokkaaseen toteutukseen. Erittäin vaativista toteutuksista kuten Kampin Keskuksesta hankittua osaamista ja kokemuksia hyödynnetään entistä tehokkaammin.

Strategiakauden 2008 loppuun mennessä tavoitteena on toteuttaa ensimmäinen kansainvälinen HTC-kohde sekä laajentaa STC-konsepti pääkaupunkiseudun ulkopuolelle. Toimistokonsepti Trigorin laajennusmahdollisuuksia pääkaupunkiseudun ulkopuolelle selvitetään. Asunto-, logistiikka- ja liikerakentamiseen kehitetään uusia konsepteja.



Kampin Keskus kattavine palveluineen avattiin yleisölle 2.3.2006.

**”Etsiessämme keskustasta uutta liiketilaa Kampin kauppakeskus houkutteli suurella liikennemäärällään. Kampin myymälä on lippulaivamme ja avasimme viidenteen kerrokseen miehille oman korumyymälän. Nyt kun kauppakeskuksen kaikki palvelut, tapahtumat ja myymälät on avattu, uskon vetovoimaisuuden lisääntyvän entisestään”, toteaa Kimi Siitari muotikoruja, asusteita ja aurinkolaseja myyvistä Ninjasta.**

# Kauppapaikkojen kehittämiseen panostettiin

SRV:n tavoitteena on olla haluttu kokonaispalvelun tarjoava yhteistyökumppani ja projektijohtourakoitsija toimitilarakentamisessa.

SRV Viitokset on erikoistunut toimitilarakentamiseen Suomessa. Yhtiön asiakkaita ovat pääasiassa tilojen käyttäjät, kiinteistön- tai tontinomistajat ja kiinteistösijoittajat sekä kunnat, valtio ja muut julkisyhteisöt. SRV Viitokset tuo konsernin yhteishankkeiden suunnitteluun ja toteutukseen liike- ja toimiltilojen kehittämisen ja toteuttamisen erityisasiantuntemuksen.

## Ennakkoluulottomia ratkaisuja

SRV Viitokset toteuttaa avoimella yhteistoimintamallilla mm. toimistotiloja, kauppakeskuksia, hotelleja ja STC- ja HTC-konseptin mukaisia räätälöityjä toimitilakokonaisuuksia. Yhtiön vahvuuksia on kyky vastata asiakkaiden toimitilarapeisiin ennakkoluulottomilla ja innovatiivisilla ratkaisuilla. Yhtiö tuo hankkeisiin vahvan tontti-, käyttäjän ja sijoittajan markkinoiden tuntemuksen ja ottaa kokonaisvastuun toteutuksesta. Nopea päätöksenteko sekä täsmällinen ja systemaattinen projektitoteutus mahdollistavat tehokkaan toiminnan.

## Joustavaa kokonaisvaltaista toimintaa

SRV Viitokset ratkaisee asiakkaan tilatarpeet yksilöllisesti. Asiakas saa yhdeltä taholta kaikki tarvittavat palvelut, mm. suunnittelu-, rahoitus- ja rakennusosaamisen heti toimitilojen muutostarpeen ilmaannuttua. Suunnittelun ja rakentamisen limittäminen nopeuttaa hankkeen valmistumista ja jättää asiakkaan päätöksille enemmän aikaa. Rakentaminen toteutetaan projektijohtourakkana määriteltyjen aikataulu-, kustannus- ja laatuvaatimusten mukaan. Tarvittaessa asiakasta palvellaan myös kiinteistön hallinnan järjestelyissä. Valtaosa SRV Viitosten työkannasta vuonna 2005 oli projektijohtourakointia.

## Kannattavuutta ja kilpailukykyä

Vuoteen 2008 jatkuvalla strategiakaudella SRV Viitosten tavoitteena ovat kannattavuuden parantaminen, kilpailukyvyen kehittäminen sekä maltillinen kasvu. Toiminnan painopistettä siirretään omaperusteisiin ja asiakkaille enemmän lisäarvoa tuottaviin hankkeisiin sekä uusien palvelujen kehittämiseen. Yhteiset, asiakkaan tarpeista lähtevät tavoitteet sekä avoin ja joustava yhteistyö tekevät projektien hyvän kannattavuuden

## Avainluvut

	2005	2004	Muutos, %
Liikevaihto, M€	208,9	224,1	-6,8
Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja, M€	9,0	9,2	-2,5
Henkilöstö keskimäärin	164	164	-

mahdolliseksi molemmille osapuolille. Kilpailukyvyen ylläpidolle ja kehittämiselle luodaan vahva pohja varmistamalla riittävät henkilöstöresurssit ja kehittämällä tietojärjestelmien hyödyntämistä.

## Toimistorakentaminen vilkastumassa

Toimistorakentamisessa SRV Viitokset on osaava ja luotettu yhteistyökumppani. Vuonna 2005 yhtiön toimistotyökanta pysyi edellisvuoden tasolla.

Vuoden aikana toteutetuista hankkeista tärkeimpiä olivat TietoEnatorille Helsinkiin valmistuneet kolme modernia toimistotaloa ja Lidlin Suomen pääkonttori Vantaalla.

Käynnissä olevista hankkeista merkittävimpiä ovat Nokian toimistotalo Espoossa, Haltin toimistotilat Vantaalla ja Helsingin yliopiston Vuorikatu 3:n peruskorjaus ja laajennus Helsingissä. Nummelaan rakennetaan STC-konseptin mukaista toimistorakennusta. Espooseen kehitetään HTC Keilaniemeä, toimitilaa korkean teknologian yritysten tarpeisiin.

## Kauppapaikkoja lisää

Liike- ja toimitilarakentamisessa SRV Viitokset on asiakkaan liiketoiminnan kehittäjä. Vuoden 2005 hankkeissa korostui kauppapaikkojen kehittäminen.

Vuoden mittavin rakennushanke oli Kampin Keskusten rakennustyö Helsingissä. Kesäkuussa 2005 otettiin käyttöön Helsingin uusi linja-autoasema, Matkahuollon rahtiasema, Espoon liikenteen terminaali, 45 kauppapaikkaa ja ravintolaa sekä pysäköintilaitos. Keskukseen sijoittuvat 99 asuntoa toteutettiin yhteistyössä SRV Westerlundin kanssa. Asuntojen kysyntä ylitti odotukset.

Kampin Keskusten kolmen toimistotalon sarja, Trigora, sekä näkyvin uudisrakennus, 6-kerroksinen liikekeskus, valmistuivat maaliskuussa 2006. Kampin Keskus tarjosi SRV:lle ainutlaatuisen tilaisuuden rakentaa uutta toimistotilaa pääkaupungin valmiiksi rakennetulla ja täydellä keskusta-alueella. Myös naapurikiinteistöjen Graniittitalon, Presidentti-hotelli-kiinteistön sekä Sähkötalon peruskorjaukset ovat käynnissä.



Vuonna 2005 toteutettuja kohteita:  
Kampin liikenneterminaali, Hotelli  
Ruoholahti ja Autosalpa Kerava.



Muita valmistuneita kohteita olivat 250 huoneen Hotelli Ruoholahti Helsingissä ja Teboilin liikenneasema Vantaan Tammistossa.

Katsausvuonna käynnistyi useita mittavia hankkeita. SRV Viitokset on päävastuullinen urakoitsija 100 000 kerrosneliömetrin kauppakeskus Ideaparkissa Lempäälässä. Liikekaupunki valmistuu joulukuun 2006. Porvoossa aloitettiin Porvoon Kuninkaanportin rakennustyöt. Kohde on Porvoon kaupungin ja SRV Projektikehityksen kanssa toteutettava aluekehityshanke. Hankkeessa moottoritien varteen rakennetaan 16 hehtaarin yritysalue, johon sijoituu tilaa vieviä kaupan palveluja kuten rautakauppoja, huonekalu-, sisustus- ja auto-liikkeitä. Keravalla on valmistunut joulukuussa 2005 Autosalpalle autotalo Keravanportin aluekohteessa.

SRV Viitosten tavoitteena on siirtyä arvoketjussa yhä lähemmäs asiakkaan liiketoimintaa. Toteutettavat hankkeet valikoidaan soveltuvaksi mahdollisimman tehokkaasti SRV Viitosten ydinosaamiseen.

### Muita toimitiloja

Toimisto- ja liiketilojen lisäksi SRV Viitokset toteuttaa asiakkailleen myös muita kohteita. Vuonna 2005 valmistui pääpostin peruskorjaus Helsingissä ja Jyväskylän uusi postikeskus saatiin harjakorkeuteen. Ratakatu 6:ssa sijaitsevan Helsingin yliopiston koulukiinteistön saneerauksen ensimmäinen vaihe valmistui vuoden 2006 alussa.

### Asiakkaan arvoketjua kehittämässä

SRV Viitosten tavoitteena on tiivis kumppanuus asiakkaiden ja yhteistyöverkoston kanssa. Yksi tärkeimmistä käynnissä olevista kehityshankkeista on yhteistoiminnan uudenlainen toteutus simuloimalla rakennushanketta sen alkuvaiheessa. Hankeprosessia on käyty systemaattisesti läpi useiden rakennushankkeiden eri asiakasosapuolten kanssa. Näiden simuloitien avulla on pystytty kehittämään uusia toimintatapoja yhteistyön ja tiedonkulun parantamiseksi hankeosapuolten välillä. Projekti on toteutettu osana TKK:n SimLabin Co-Create-tutkimushanketta, jota Tekes on rahoittanut. Rakennushankeprosessin tutkimista jatketaan edelleen ja tarkoituksena on luoda uusia pysyviä käytäntöjä yhteistyön edistämiseen.

### Tehokkuutta tuotemallilla

Toisena laajana kehityshankkeena on toimintavuonna ollut tuotemallin hyödyntämisen kehittäminen. Keskeisin hanke tuotemallin käytössä on Nokia Oyj:lle projektinjohtourakalla rakennettava toimistotalo Espoossa. Projektissa tuotemallia hyödynnetään laajasti yhdessä yhteistyökumppanien kanssa kustannuslaskennassa sekä tuotannon ohjauksessa, erityisesti aikataulusuunnittelussa, kustannusohjauksessa, suunnittelunohjauksessa sekä muutosten hallinnassa. Tuotemallin hyväksikäytön kehittämistä rakennushankkeiden eri vaiheissa jatketaan edelleen.

Konserniyhteistyötä tiivistettiin vuonna 2005 mm. yhteinäistämällä toimintatapoja ja käytäntöjä. Yhteistyötä tiivistetään edelleen vuonna 2006 ja lisäksi panostetaan markkinoinnin kehittämiseen.





Rock Vallila otetaan käyttöön kesällä 2006.

**"**Riittävät parkkitilat on ehdoton edellytys kilpailtaessa vuokralaisista. Vallilan paikoitustilat on suunniteltu huomattavasti nykyistä pienemmälle automäärälle, joten SRV:n ehdottaessa maanalaista parkkivuolaa lähdimme innolla mukaan", toteaa kiinteistöjohtaja Timo Sotavalta Eterasta. **"**Vuosia kestävä kehityshankkeen onnistumisen kannalta on olennaista, että hankkeella on ammattitaitoinen vetäjä alusta alkaen. SRV:n kokemus vaativasta kalliorakentamisesta antoi sijoittajalle luottamuksen kustannusarvioiden ja laskelmien oikeellisuuteen ja ilahduttavan hyvin hanke on mennyt ennusteiden ja aikataulujen mukaan."**"**

# Vahvaa kehitystä logistiikka- ja infrarakentamisessa

SRV:n tavoitteena on olla johtava teollisuus-, infra- ja logistiikkarakentamisen kehittäjä ja projektinjohtourakoitsija sekä haluttu yhteistyökumppani.

SRV Teräsbetoni on erikoistunut teollisuus-, infra- ja logistiikkarakentamiseen Suomessa. Yhtiön päämarkkina-alueena ovat pääkaupunkiseutu sekä Etelä-Suomen teollisuuskeskittymät. Asiakaskunta muodostuu pääasiassa teollisuusyrityksistä, julkisista yhteisöistä, sijoittajista ja logistiikka-alan toimijoista. SRV Teräsbetoni tuo konsernin yhteishankkeiden suunnitteluun ja toteutukseen kallio-, maanalaisen rakentamisen sekä logistiikkarakentamisen erityisasiantuntemuksen.

SRV Teräsbetoni palvelee asiakkaitaan pääkaupunkiseudun ja Lappeenrannan alueyksiköiden kautta. Turun alueyksikkö yhtiöitettiin vuoden 2005 lopussa SRV Yhtiöiden alaisuuteen.

Yhtiön vahvuuksia ovat vankka teollisuus- ja projekti-johtamisosaaminen, ammattitaitoinen henkilöstö sekä konsernin eri alueiden tekninen, taloudellinen ja juridinen osaaminen. Hyvä maine on syntynyt lunastamalla asiakaslupaukset: ”Rakennusprojektien hallinta ja toteutus hallitusti ja kilpailukykyisesti laatu, aikataulu ja kustannukset huomioiden. Maanalaisten tilojen tuottaminen aina hankekehityksestä avaimet käteen -toteutukseen asti.”

Vuonna 2005 työkanta jakautui tasan omaperustaiseen, neuvottelupohjaiseen ja kilpailu-urakointiin.

Strategiakauden 2008 loppuun mennessä tavoitteena on kasvattaa liikevaihtoa vuosittain 10–15 % ja parantaa toiminnan kannattavuutta. Tämä edellyttää asiakaskunnan ja markkina-alueen laajentamista, omaperusteisen ja neuvottelupohjaisen työkannan kasvattamista edelleen, tiivistä yhteistyötä konsernin kanssa sekä yhtiön toimintamallin järjestelmällistä noudattamista hankkeiden toteuttamisessa.

## Teollisuusrakentamisessa haetaan markkinoita

SRV Teräsbetonilla on vahva asema metsäteollisuuden tuotantolaitosten projektijohtototeutuksissa Kaakkois-Suomen kohteissa. Vuonna 2005 teollisuuslaitosten laajennus- ja korjaushankkeiden kysyntä oli edellisvuosien tasolla.

Vuoden merkittävimpiä hankkeita olivat Finnforestin kertopuutehtaan laajennus Punkaharjulla, Vekarajärven panssarihalli ja Koskisen Oy:n voimalaitos Kärkölässä.

Investointien mahdolliseen siirtymiseen ulkomaille varaudutaan etsimällä keinoja aseman vahvistamiseen muun teolli-

## Avainluvut

	2005	2004	Muutos, %
Liikevaihto, M€	61,7	58,4	5,7
Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja, M€	4,8	-0,2	2 647,4
Henkilöstö keskimäärin	147	142	3,5

suuden hankkeissa ja projektijohtototeutusten määrän kasvattamiseen koko Suomen alueella sekä kansainvälisillä markkinoilla.

## Lisää omia infrahankkeita

SRV Teräsbetoni on vakiinnuttanut asemansa infrarakentamisessa. Vuonna 2005 keskityttiin omaperusteiseen ja neuvottelupohjaiseen kalliorakentamiseen pääkaupunkiseudulla sekä toimintaprosessin kehittämiseen.

Merkittävimpiä käynnissä olevia hankkeita ovat vuoden 2006 keväällä valmistuva parkkihalli Rock Vallila sekä Kamppiparkin laajennus Helsingissä.

Yhtiön tavoitteena on siirtyä arvoketjussa yhä syvemälle. Asiakastarpeista lähteviä maanalaisia kohteita toteutetaan avaimet käteen -periaatteella. Toteutettavat hankkeet valikoidaan entistä tarkemmin.

## Logistiikkakeskukselle oma konsepti

SRV Teräsbetoni on logistiikkarakentamisen vahva osaja. Vuonna 2005 yhtiön logistiikkahankkeiden kysyntä kasvoi.

Vuoden aikana valmistuneista hankkeista merkittävimpiä olivat Orient Occidentin varaston laajennus Espoossa, Altian varaston laajennus Rajamäellä ja Scan-Auton huoltotilat Lohjalla. Vuoden aikana käynnistyivät mm. Santahaminan öljyntorjuntavarikko ja Pameton varaston laajennus Vantaalla.

Logistiikkakeskuksille kehitettiin oma LBC-konsepti (logistics business center). Tavoitteena on käynnistää ensimmäiset LBC-toteutukset omina hankkeina vuonna 2006.

SRV Teräsbetoni lisää omaperusteisia logistiikkahankkeita pääkaupunkiseudulla. Maanhankinnassa panostetaan varaus- ja yhteistoimintasopimuksiin ja tarvittaessa väliaikaiseen omaan omistukseen.

## Toimintamallia vahvistetaan

Infrarakentamisen erityispiirteet integroitiin osaksi SRV Teräsbetonin toimintamallia. Malli ottaa huomioon infrahankkeiden erityistarpeet kuten louhintatyön suunnitteluun, työturvallisuuden sekä laadunhallintaan liittyvät kysymykset.

Vuonna 2006 panostetaan toimintamallin vakiinnuttamiseen koulutusten sekä auditointien avulla. Myös tuotannon aikataulusuunnittelua kehitetään edelleen.



Vantaalle rakennetaan uutta kaupunginosaa kerros- ja rivitaloasuunestoinen ja paritaloasunestoinen.

**”Tavoitteenamme Ulrikanpuistossa on kaupunkimainen, omaleimainen, arkkitehtonisesti korkeatasoinen ja viimeistelty asuinalue – rakentamisen esimerkkikohde”,** kertoo maankäyttöinsinööri Tuula Hurme Vantaan kaupungilta. **”Saadun palautteen perusteella tavoite näyttää toteutuvan: mm. paikalla muuratut ja rapatut julkisivut ja paikoitusalueita rajaava kivimuuri herättävät ihastusta.”**

# Menestyksellistä kasvua asuinrakentamisessa

SRV:n tavoitteena on olla markkinoiden paras asumisen osaja. Korjausrakentaminen muodostaa merkittävän osan asuntorakentamisesta uudistuotannon rinnalla.

SRV Westerlund on erikoistunut asuntorakentamiseen pääkaupunkiseudulla ja kehyskunnissa. Asiakaskunta muodostuu kuluttaja-asiakkaista, ammattimaisista rakennuttajista sekä julkisyhteisöistä. SRV Westerlund tuo konsernin yhteishankkeiden suunnitteluun ja toteutukseen asuntorakentamisen uudistuotannon ja saneerauksen erityisasiantuntemuksen.

## Asiakkuus on kumppanuutta

Perustajaurakoinnissa vahvuutena ovat aluerakentamisen osaaminen, omat tuotekonseptit sekä hankekehityksen kautta saatava tonttivaranto. Yhtiön palvelu, ammattitaitoinen henkilökunta, yhteistoiminnan osaaminen ja hyvät asiakassuhteet sekä kumppanuus luovat pohjan menestyksekkäälle yhteistoimintarakentamiselle. Urakkarakentamisessa vahvuutena ovat tehokas projektinhallinta, kustannus- ja aikatauluohjaus sekä uudenaikaiset suunnittelu- ja tuotannonohjausmenetelmät. Toimintaa ohjaavat palvelulupaukset ”Teemme, mitä lupaamme”, ”Asiakkuus on kumppanuutta”, ”Teemme asuntoja ihmisten kanssa” sekä ”Olemme ylpeitä osaamisestamme”.

Asuntokohteet toteutetaan yhteistoimintarakentamisena, perustajaurakointina ja kilpailu-urakointina. Vuonna 2005 työkannasta 60 % oli perustajaurakointia ja loppu jakautui tasan yhteistoimintarakentamiseen ja kilpailu-urakointiin.

Vuonna 2008 päättyvän strategiakauden aikana tavoitteena on parantaa kannattavuutta, kasvattaa perustajaurakointia vuosittain 30 % ja kaksinkertaistaa korjausrakentamisen liikevaihto. Yhteistoimintarakentamisessa ja kilpailu-urakoinnissa säilytetään markkina-asema ja volyyymi. Tämä edellyttää vahvaa panostusta kohteiden myyntiin ja markkinointiin, tuotekehitystä, sisäisten prosessien ja asiakaspalvelun parantamista sekä tonttivarannon kasvattamista.

## Perustajaurakointiin panostetaan

Perustajaurakoinnissa SRV Westerlund vahvisti asemaansa aluekehittäjänä. Sekä omien että jaetulla liikeriskillä toteutettujen yhteisperustajaurakointihankkeiden määrä kasvoi vuonna 2005. Toimintaa kehitettiin voimakkaasti ja mm. senioreille luotiin oma asumiskonsepti. Myynti-, markkinointi- sekä tuotekehitysosaamista vahvistettiin rekrytoinneilla.

## Avainluvut

	2005	2004	Muutos, %
Liikevaihto, M€	88,7	61,4	44,5
Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja, M€	5,8	3,9	48,7
Henkilöstö keskimäärin	120	104	15,4
Perustajaurakoinnilla valmistuneet omat asunnot	184	29	

Katsauskaudella valmistui kaikkiaan 783 asuntoa. Mittavin hanke oli Helsingin Kamppiin valmistuneet 99 asuntoa. Käynnistyneistä hankkeista merkittävimpiä ovat Ratsupuisto ja Kuninkaankartano Espoossa, Keravan Päivölänpuisto ja Puu-Ylästön toinen vaihe. Vuonna 2006 käynnistyvät mm. Martinlaakson Marsalkka Vantaalla, Eiranrannan Kommodori Helsingissä ja Ridalin alueen rakentaminen Vihdissä.

## Yhteistoimintarakentaminen vakaata

Yhteistoimintarakentamisessa SRV Westerlund on luotettu yhteistyökumppani. Katsauskaudella valmistui mm. Helsingin Vuosaaren puukerrostalo Omenämäki yhteistyössä Helsingin kaupungin Asuntotuotetoimiston (ATT) kanssa. Yhteistyö jatkuu vuonna 2006 Keltakaneli-hankkeella.

## Kilpailu-urakoinnissa arvosaneerauksia

Urakkarakentamisessa SRV Westerlund keskittyy avainasiakkaiden palvelemiseen ja korjausrakentamiseen. Vuonna 2005 urakkakanta kasvoi kokonaisuudessaan viidenneksen.

Merkittävimpiä hankkeita olivat Mannerheimin Lastensuojeluliiton toimitilan saneeraus Helsingissä ja vuonna 2007 valmistuva Ilmarisen pääkonttorin muutos asunnoiksi.

Yhtiön tavoitteena on kehittää korjausrakentamiseen laaja palvelukonsepti ja keskittyä arvoasuntojen saneerauksiin sekä toimistorakennusten käyttötarkoituksuuksiin.

## Haasteena kasvun hallitseminen

SRV Westerlund keskittyy vahvistamaan yhteistä toimintamallia, kehittämään tuotantoprosessia ja palvelua sekä varmentamaan toiminnan korkean laadun. Eiranrannan Kommodorin rakennustöiden käynnistyminen tarjoaa puitteet korkean osaamisen näyttämiseksi. Keväällä 2006 avattavan SRV:n asuntomyymälän ja julkistettavan asuntobrändin myötä asuntomyynti saa uudenlaista näkyvyyttä.

Yhtiön tavoitteena on varmistaa ammattitaitoisen työvoiman saaminen olemalla alan osajille paras vaihtoehto ammattitaidon kehittämiseen mielenkiintoisten työkohteiden, koulutuksen sekä tehtävänkieron avulla.



Tallinnaan rakennettava Osten Tor on suurin asuintalohanke maan itsenäistymisen jälkeen. Taloon rakennetaan 158 asuntoa.

**“Päällekkäiset pysäköinti-, liike- ja asuintilat sekä piha- ja huoltotoimintojen sijoittelu yhdessä rakennuksen korkeuden kanssa tekivät suunnittelusta haasteellisen. Vaikeuskerrointa lisäsivät kiilamainen, ahdas tontti ja keskeinen sijainti. Toteutusta helpotti Suomessa poikkeuksellinen, mutta Virossa yleinen jälkijännitetty paikalla valettu holvirakenne”,** kuvailee arkkitehti Juhani Mutanen Osten Torin suunnitteluvaiheita.

# Asema vahvistuu Baltiassa ja Venäjällä

SRV:n tavoitteena on olla Baltiassa vahva asuntorakentaja ja logistiikkakohteiden kehittäjä sekä Venäjällä merkittävä kiinteistökehittäjä ja projektijohtourakoitsija. Yhtiö on haluttu yhteistyökumppani länsimaisille yrityksille ja kansainvälisille kiinteistösijoittajille.

SRV International on erikoistunut kiinteistöjen kehittämiseen ja toteuttamiseen Baltian maissa ja Venäjän alueellisissa keskuksissa sekä omaperusteiseen asuntotuotantoon valituilla markkinoilla. Tuotevalikoima kattaa asunnot, toimisto- ja liiketilat sekä logistiikka- ja teollisuuskohteet. Asiakaskunta muodostuu pääasiassa alueelle laajentavista suomalaisista ja kansainvälisistä yrityksistä, kiinteistösijoittajista ja kuluttajista. Konsernin yhteishankkeiden suunnitteluun ja toteutukseen SRV International tuo kansainvälisen rakentamisen asiantuntemuksen.

SRV International palvelee asiakkaitaan Virossa, Latviassa, Liettuassa ja Venäjällä tytäryhtiöiden kautta. Maiden erilaisesta kehitysvaiheesta, toimintaympäristöstä ja -kulttuurista, painopisteistä ja markkinatilanteesta johtuen jokaisessa maassa toimitaan tarkennetun strategian mukaan. Rakentaminen toteutetaan SRV Mallilla paikallisten alihankkijoiden kanssa.

SRV Internationalin vahvuuksia ovat maakohtaisten olojen ja kulttuurien tuntemus, paikalliset yhteistyökumppanit, tuotevalikoima, hyvät referenssit ja toimintamalli, joka kattaa maanhankinnan, rahoituksen ja kiinteistösijoittajayhteistyön. Aikatauluhallinnan, kustannustehokkuuden, vastuullisuuden, henkilöstön osaamisen ja projektinjohtotaitojen ansiosta yhtiö on lunastanut asiakaslupauksensa ”teemme mitä lupamme”.

Lähivuosina SRV Internationalin tavoitteena on toiminnan kannattavuuden parantaminen sekä noin 20 %:n kasvu vuosittain Baltiassa ja toiminnan merkittävä kasvattaminen Venäjällä. Tämä edellyttää onnistumista ammattitaitoisen paikallisen työvoiman rekrytoimisessa, panostusta Venäjän markkinoille sekä riskienhallinnan kehittämistä.

## Asema Latviassa ja Venäjällä vahvistuu

SRV Internationalilla on kiinteistökehityksessä vahva maine luotettavana suomalaisena kumppanina. Virossa yhtiö on jo merkittävä kiinteistökehittäjä ja Latviassa se tunnetaan vaativista kehityshankkeista. Liettuassa ja Venäjällä yhtiö käynnistää kiinteistökehitystoimintaa.

Vuonna 2005 kiinteistökehityshankkeiden määrä kasvoi. Pärnuun valmistuivat Efore Oyj:lle uudet tuotanto- ja toimistotilat. Tallinnan eteläpuolelle Saueen kehitettiin logistiikka-keskusta. Sokos Hotel Virun laajennuksen, Viru Pojan, kehittämissuunnitelmat saatiin valmiiksi.

## Avainluvut

	2005	2004	Muutos, %
Liikevaihto, M€	44,5	34,3	29,7
Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja, M€	2,1	1,7	23,5
Henkilöstö keskimäärin	129	95	36

Latviassa Keskolle rakennettiin mm. kaksi Supernettoa ja Juglas Jaudan lämpö- ja sähkövoimalaitoksen rakennustyöt käynnistyivät. Liettuassa vuosi 2005 ei kiinteistönkehittämisen osalta toteutunut odotetulla tavalla. Alueella toteutettiin neljä pienempää hanketta.

Venäjälle Jekaterinburgiin valmistui ensimmäinen länsimainen hotelli, Rezidor SAS:in Park Inn. Moskovan keskustaan rakennetaan Etmia-toimistotalohankkeen toinen vaihe.

Yhtiö vahvistaa asemaansa kiinteistökehittäjänä erityisesti Latviassa aloittamalla lukuisia kaupan ja teollisuuden kehityshankkeita vuonna 2006. Venäjällä kasvatetaan toiminnan laajuutta merkittävästi.

## Isoja asuntokohteita Virossa

SRV Internationalilla on vahva osaaminen asuntorakentamisessa, Virossa se on neljänneksi suurin asuntorakentaja.

Vuonna 2005 asuntohankkeiden määrä kasvoi edellisestä vuodesta. Tallinnassa käynnistyivät Kollanekadun asuintalon rakennustyöt ja Pikk-Sulevimäen asuntojen saneeraus valmistui. Tallinnassa sekä muissa Viron aluekeskuksissa aloitetaan useita asuntokohteita vuonna 2006.

Ensimmäinen asuntokohte Venäjälle Viipurin Papulan kaupunginosaan on kehitteillä. Virossa yhtiö hakee kasvua asuntorakentamisessa ja Latviassa asuntorakentaminen käynnistetään vuoden 2006 aikana.

## Tytäryhtiöiden yhteistyö tiivistyy

SRV International vahvistaa sijoittajayhteistyötä ja yhdistää paikallista sekä suomalaista osaamista tarjottavissa ratkaisuissa.

Vuonna 2006 tiivistetään Baltian ja Venäjän tytäryhtiöiden toimintaa ja vahvistetaan projektijohtomallin toteutumista. Hyviä käytäntöjä, osaamisen siirtämistä ja yhteisen toimintamallin kehittämistä edistetään lisäämällä henkilöstön kiertoa eri maiden hankkeissa. Yhteistyötä Venäjällä ja Baltian maissa toimivien rahoittajien ja suunnittelijoiden kanssa tiivistetään. Rekrytoinnissa panostetaan osaavan paikallisen työvoiman hankintaan ja sitouttamiseen.



Audi Center Turku avattiin tammikuun alussa 2006.



# Toiminta vakiintui kasvukeskuksissa

SRV:n tavoitteena on olla valtakunnallisesti merkittävä toimija valituilla liiketoiminta-alueilla. Yhtiö tarjoaa kasvukeskuksissa asiakkaille vahvan rakentamisosaimisen paikallisten toimipisteiden kautta.

SRV:n alue toiminta kattaa asunto-, liike- ja toimitilarakentamisen sekä kiinteistökehittämisen Suomessa. Asiakskunta muodostuu kuluttajista, asuntorakennuttajista, kaupan alan toimijoista ja kunnista. Konsernin yhteishankkeiden suunnitteluun ja kehitykseen alue toiminta tuo vahvan paikallistunte muksen ja yhteistyöverkoston.

## Rakennetta selkiytettiin

SRV toimii kasvukeskuksissa kuuden yhtiön kautta, jotka hyödyntävät asiakasratkaisuisaan konsernin hanke- ja tuotekehitysosaamista, rahoittaja- ja sidosryhmäkontakteja sekä SRV Mallia. Konsernin tuki mahdollistaa isojen hankkeiden innovatiivisen ja tehokkaan toteutuksen. SRV Alue toiminnan johtaja koordinoi yhtiöiden toimintaa ja kehittämistä sekä toimii yhtiöiden linkkinä valtakunnallisiin asiakkaisiin.

Vuoden 2005 lopussa Turun alueyksikkö yhtiöitettiin SRV Lounais-Suomi Oy:ksi. Tammikuussa 2006 aloitti toimintansa SRV Keski-Suomi Oy. Muut yhtiöt ovat Rakennusliike Purmonen Oy Joensuussa, Rakennus Pirttimaa Oy Hämeenlinnassa, Tampereella ja sen lähialueilla toimivat Rakennusliike Erkki Huhdanpää Oy ja Pirkanmaan Projekti-toimi Oy. SRV Lounais-Suomea lukuun ottamatta toimitusjohtajat ovat yhtiössä vähemmistöosakkaana. Kaikki raportit alue toiminnan johtajalle. Vuonna 2005 alue toiminnan työ kannasta puolet oli omaperusteista.

Lähivuosina SRV:n tavoitteena on kasvattaa merkittävästi alue toimintaa ja parantaa kannattavuutta kehittämällä yhtiöiden liiketoimintaa yksilöllisesti. Tämä edellyttää kaikkien yhtiöiden osalta tarjoaman monipuolistamista, maanhankinnan kehittämistä sekä kiinteistökehitykseen ja suunnitteluohjaukseen panostamista. Toiminnan laajentamista muihin kasvukeskuksiin selvitetään.

## Asuntokonsepteja ja kehityshankkeita

SRV:llä on vahva osaaminen alueellisena asuntorakentajana Pirkanmaalla ja Turussa. Muilla alueilla asuntorakentamista kehitetään voimakkaasti ja osaamista kiinteistökehityshankkeissa vahvistetaan.

## Avainluvut

	2005	2004	Muutos, %
Liikevaihto, M€	36,2	34,1	6,0
Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja, M€	1,7	1,2	37,9
Henkilöstö keskimäärin	64	64	-
Valmistuneiden asuntojen määrä	212		
Aloitettujen asuntojen määrä	190		

Vuonna 2005 käynnistyi 30 huoneiston Tahko SpaSuites -loma-asuntojen rakennustyöt. Kylpylän läheisyyteen rakennettavien loma-asuntojen ensimmäinen vaihe valmistuu keuhällä 2006. Sen toteuttaa Rakennusliike Purmonen yhteistyössä SRV Viitosten kanssa.

Riihimäelle Rakennus Pirttimaa rakensi Jukolan Monitoimitalon. Turkuun valmistui mm. Kaarinan Aurinko -asuin kerrostalo Turun alueyksikön toteutuksena.

Pirkanmaan Projekti-toimi kehittää SRV Projekti-kehityksen kanssa Pirkkala CLX -yritysvyöhykkeen lentoaseman yhteyteen. Yhtiö käynnisti Hennerinkylän asuntoalueen rakentamisen Tampereella ja jatkoi Pirkkalan Takamaa ja Kangasalan Vatialan -asuntoalueiden rakentamista.

Erkki Huhdanpäällä oli käynnissä neljä omaperusteista asuntokohdetta: Juoksuhaudan Rakuuna Tampereella, Kelta-sirkku Nokialla, Kurjenkello ja Aurinkoinen Ylöjärvellä. VVO:n kanssa tehtiin urakkasopimus Villa Aquarius -asunto kohteen käynnistämiseksi vuoden 2006 alussa.

SRV kehittää asuntokonsepteja sekä -tuotantoa alue toiminnan ja SRV Westerlundin yhteistyönä. Alueyhtiöiden maanhankinnan suunnitelmallisuutta lisätään ja maanomistajien kanssa pyritään yhteistyösopimuksiin.

Vuonna 2006 käynnistyy useita hankkeita, mm. Erkin-kallen alue Nokialla ja Mäkkylänrinteen asuntoalueen rakentaminen Ylöjärvelle.

## Synergiaa yhteistyöstä

Vuonna 2005 toimintaprosesseja kehitettiin tiivistämällä SRV Alue toiminnan johtoryhmä- ja hallitustyöskentelyä. Ohjausta tehostettiin ottamalla käyttöön konsernin kanssa yhtenäisiä raportointikäytäntöjä ja projekti hallinnan työkaluja.

Vuonna 2006 tavoitteena on resurssoinnin kehittäminen. Henkilöstön osaamista ja yhteisen toimintamallin toteutumista edistetään koulutusten, seminaarien ja auditointien avulla. Työturvallisuutta kehitetään turvallisuuskoulutuksella ja tapaturma-järjestelmän käyttöön otolla. SRV Alue toiminnan organisaatiota vahvistetaan. Kiinteistökehityshankkeisiin panostetaan aktiivisella asiakastyöllä ja tiivistämällä yhteistyötä konsernin kanssa.

# Hallinnointiperiaatteet

SRV Yhtiöt Oyj:n tavoitteena on hallinnon läpinäkyvyys kaikilla organisaatiotasolla. Yhtiö noudattaa toiminnassaan osakeyhtiölakia ja muuta soveltuvaa lainsäädäntöä sekä SRV Yhtiöt Oyj:n yhtiöjärjestystä.

Vuoden 2006 aikana selvitetään konsernin siirtymistä IFRS-standardien mukaiseen tilinpäätöskäytäntöön.

Perustajaurakoinnin osalta on jo vuoden 2006 alusta siirrytty noudattamaan Kauppa- ja teollisuusministeriön kirjanpitolautakunnan mukaista yleisohjetta, jonka vaikutuksesta ns. kahdenkertaisuus liikevaihdosta poistuu ja tase-eriin tulee muutoksia.

## Tilintarkastuspalkkiot:

Tilikauden aikana maksettiin tilintarkastajille palkkioita konsultointi mukaan lukien yhteensä 209.696,86 euroa. Tilintarkastuksesta maksettiin tilintarkastajille palkkioita yhteensä 193.263,49 euroa.

## Hallintoelimet

SRV:n hallinnosta ja toiminnasta vastaavat yhtiökokous, hallitus ja toimitusjohtaja. Operatiivisesta toiminnasta konsernitasolla vastaa SRV Yhtiöt Oyj:n toimitusjohtaja konsernin johtoryhmänsä avustamana ja tytäryhtiöiden toiminnasta vastaavat yhtiöiden toimitusjohtajat yhtiökohtaisten johtoryhmiensä avustamina.

## Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous pidetään vuosittain ennen kesäkuun loppua. Varsinainen yhtiökokous vahvistaa yhtiön ja konsernin tuloslaskelman ja taseen. Se päättää mahdollisesta voitonjako-osta, hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan vastuuvapaudesta, hallituksen jäsenten määrästä, hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista sekä valitsee hallituksen jäsenet erovuoroisten tilalle sekä tilintarkastajat.

Vuonna 2005 varsinainen yhtiökokous pidettiin 28.4.2005.

## Hallitus

Hallitus huolehtii yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Se panee täytäntöön yhtiökokouksen päätökset ja nimittää sekä erottaa yhtiön toimitusjohtajan ja varatoimitusjohtajan.

Hallitus vastaa yhtiön strategisista linjauksista sekä laajuudeltaan ja yhtiön toiminnan kannalta taloudellisesti, oikeudellisesti, yleiseltä luonteeltaan tai muulla tavalla erityisen merkittävistä päätöksistä.

Hallitukseen kuuluu neljästä kahdeksaan jäsentä, jotka yhtiökokous valitsee kahdeksi vuodeksi kerrallaan. Hallitus kokoontuu kuukausittain ja ylimääräisiä kokouksia järjestetään tarvittaessa. Kokous on päätösvaltainen, kun saapuvilla on enemmän kuin puolet sen jäsenistä ja näistä yksi on puheenjohtaja tai varapuheenjohtaja. Hallituksen jäsenten lisäksi kokouksiin osallistuvat toimitusjohtaja ja hallituksen sihteeri sekä tarpeen mukaan talousjohtaja ja muita yhtiön johtoryhmän jäseniä.

Hallituksella ei ole valiokuntia eikä sisäistä työnjakoa.

Yhtiöllä ei ole eläkejärjestelmää, joka koskisi sellaisia hallituksen jäseniä, jotka eivät ole palkkasuhteessa yhtiöön.

24.10.2005 saakka hallituksen jäseniä olivat Ilpo Kokkila (pj.), Kari Filppula, Jorma Haapamäki ja Eero Nuutinen. Hallituksen neuvonantajana toimi Markku Sarkamies. Ylimääräinen yhtiökokous 24.10.2005 myönsi eron sitä pyytäneille Filppulalle, Haapamäelle ja Nuutiselle ja valitsi uusiksi hallituksen jäseniksi eronneiden jäsenten jäljellä olevaksi toimikaudeksi Eero Heliövaaran, Matti Mustaniemen ja Markku Sarkamiehen Ilpo Kokkilan jatkaessa hallituksen puheenjohtajana.

Hallituksessa oli neljä jäsentä ja se kokoontui 13 kertaa. Hallituksen puheenjohtaja, Ilpo Kokkila omistaa SRV Yhtiöt Oyj:n ja SRV Henkilöstö Oy:n osakkeita. Muut hallituksen jäsenet omistavat SRV Henkilöstö Oy:n osakkeita.

## Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtaja

Toimitusjohtaja johtaa ja valvoo yhtiön operatiivista toimintaa ja juoksevaa hallintoa hallituksen tekemien päätösten mukaisesti sekä huolehtii siitä, että yhtiön kirjanpito on lainmukainen ja että sen varainhoito on järjestetty luotettavalla tavalla.

Varatoimitusjohtaja toimii tarvittaessa toimitusjohtajan sijaisena.

## Konsernin johtoryhmä

Konsernin johtoryhmä avustaa toimitusjohtajaa konsernin johtamisessa ja siihen kuuluvat toimitusjohtaja ja toimitusjohtajan siihen nimittämät konsernin ja tytäryhtiöiden johtohenkilöt.

Konsernin johtoryhmä kokoontuu toimitusjohtajan johdolla pääsääntöisesti kuukausittain ja käsittelee tytäryhtiöiden ja hallinnon olennaiset päätökset. Se mm. valmistelee konsernin strategian ja toimintasuunnitelman sekä valvoo sen toteutumista. Johtoryhmä valmistelee merkittävät investoinnit ja valvoo raportointia.

Johtoryhmän jäsenille maksetaan kiinteää kuukausipalkkaa, jonka hallitus toimitusjohtajan esityksestä hyväksyy. Johtoryhmän jäsenet ovat tulospalkkauksen piirissä. Johtoryhmän jäsenet kuuluvat työntekijäin eläkelain piiriin, joka tarjoaa palvelusaikaan ja työansioihin perustuvan eläketurvan laissa säädetyllä tavalla.

Vuonna 2005 johtoryhmään kuului 11 jäsentä ja se kokoontui 11 kertaa.

## Tytäryhtiöiden hallinto

24.10.2005 asti SRV Yhtiöt Oyj:n hallituksen jäsenet ovat muodostaneet myös tytäryhtiöiden hallitukset.

### SRV Viitokset Oy

- hallitus: Ilpo Kokkila (pj.), Kari Filppula, Jorma Haapamäki ja Eero Nuutinen ajalla 1.1.2005–24.10.2005
- hallitus: Ilpo Kokkila (pj.), Hannu Mikkonen ja Marja Sarnela ajalla 24.10.2005–31.12.2005
- varsinainen yhtiökokous 28.4.2005

### SRV Teräsbetoni Oy

- hallitus: Ilpo Kokkila (pj.), Kari Filppula, Jorma Haapamäki ja Eero Nuutinen ajalla 1.1.2005–24.10.2005
- hallitus: Ilpo Kokkila (pj.), Hannu Mikkonen ja Marja Sarnela ajalla 24.10.2005–31.12.2005
- varsinainen yhtiökokous 29.3.2005

### SRV Westerlund Oy

- hallitus: Ilpo Kokkila (pj.), Kari Filppula, Jorma Haapamäki ja Eero Nuutinen ajalla 1.1.2005–24.10.2005

- hallitus: Hannu Mikkonen (pj.), Jorma Haapamäki, Ben Grass ja Pekka Kettunen ajalla 24.10.2005–31.12.2005
- varsinainen yhtiökokous 28.4.2005

### SRV International Oy

- hallitus: Ilpo Kokkila (pj.), Kari Filppula, Jorma Haapamäki ja Eero Nuutinen ajalla 1.1.2005–24.10.2005
- hallitus: Ilpo Kokkila (pj.), Hannu Mikkonen ja Marja Sarnela ajalla 24.10.2005–31.12.2005
- varsinainen yhtiökokous 28.4.2005

### SRV Russia Oy

- hallitus: Ilpo Kokkila (pj.), Kari Filppula, Jorma Haapamäki ja Eero Nuutinen ajalla 1.1.2005–24.10.2005
- hallitus: Ilpo Kokkila (pj.), Hannu Mikkonen ja Marja Sarnela ajalla 24.10.2005–31.12.2005
- varsinainen yhtiökokous 28.4.2005

Tytäryhtiöiden toiminnasta vastaavat yhtiöiden toimitusjohtajat johtoryhmänsä avustamina.

## Palkitseminen

Kaikki SRV-konsernin toimihenkilöt kuuluvat tulospalkkauksen piiriin. SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus vahvistaa vuosittain tulospalkkioperusteet, joiden puitteissa kunkin yhtiön toimitusjohtaja päättää yhtiöidensä tulospalkkioista. Tavoitteena on tarjota kilpailukykyiset palkkiot. Niitä määritettäessä otetaan huomioon arvojen mukainen toiminta ja henkilökohtaisesti asetettujen tavoitteiden saavuttaminen.

## Tilintarkastus

Yhtiöllä on yksi varsinainen tilintarkastaja ja yksi varatilintarkastaja. Mikäli tilintarkastajaksi valitaan Keskuskauppakamarin hyväksymä tilintarkastusyhteisö, varatilintarkastajaa ei tarvitse valita. Tilintarkastajan toimikausi päättyy ensimmäisen vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Konsernin tilintarkastaja tilikaudella 2005 oli KHT Jarmo Lohi ja varatilintarkastaja Ernst & Young Oy, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Mikko Rytilyhti.

## Hallituksen jäsenet 31.12.2005

24.10.2005 hallitukseen nimettiin kolme uutta jäsentä entisten kolmen jäsenen vetäytyttyä hallitustyöskentelystä heidän myytyä omistuksensa SRV Henkilöstö Oy:lle.

### **Ilpo Kokkila**

s. 1947, DI, SRV Yhtiöt Oyj hallituksen puheenjohtaja 1987–. Keskeinen työkokemus: Perusyhtymä Oy, johtaja 1974–1987. Muut hallitusjäsenyydet: Keskuskauppakamarin ja Espoon kauppakamarin, Rakennusteollisuus RT ry.:n, Johtamistaidon opisto JTO:n sekä Suomalais-Venäläinen kauppakamariyhdistys, SVKK ry:n hallituksen jäsen sekä Pontos Oy:n ja PBH Invest Oy:n ja SRV Henkilöstö Oy:n hallitusten puheenjohtaja.

### **Eero Heliövaara**

s. 1956, DI, KTM, SRV Yhtiöt Oyj toimitusjohtaja 1.3.2006– ja hallituksen jäsen 24.10.2005–. Keskeinen työkokemus: Pohjola-Yhtymä Oyj, toimitusjohtaja 2001–2005, Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, varatoimitusjohtaja 2000–2001, sijoitusjohtaja 1998–2000, Merita Asset Management Oy Ab, toimitusjohtaja 1996–1998, Merita Pankki yksityispankki, yksikönjohtaja 1994–1996, Union Bank of Finland International S.A., Luxemburg, toimitusjohtaja 1991–1994, Arctos Capital Oy, toimitusjohtaja, partneri 1987–1991. Muut hallitusjäsenyydet: Liikesivistysrahaston ja Suomen pörssisäätiön hallituksen jäsen, EVA:n ja ETLA:n sekä Helsingin Kauppakamarin ja Keskuskauppakamarin valtuuskuntien jäsen.

### **Matti Mustaniemi**

s. 1952, KTM, hallituksen jäsen 24.10.2005–. Keskeinen työkokemus: Wihuri Oy, toimitusjohtaja 2004–2005, varatoimitusjohtaja 1999–2003, talousjohtaja 1994–1999, Amer-yhtymä, taloushallinnon johtotehtäviä 1990–1994. Muut hallitusjäsenyydet: Comptel Oyj, Astrum Invest Oy, Isamot Capital Oy, hallituksen varajäsen.

### **Markku Sarkamies**

s. 1946, DI ja ekonomi, SRV Yhtiöt Oyj:n ja Pontos Oy:n hallituksen neuvonantaja 1998–2005 sekä projektirahoitusten vastuuhenkilö, SRV Yhtiöt Oyj:n hallituksen jäsen 24.10.2005–. Keskeinen työkokemus: Polar-rakennusyhtiöissä 1971–1992 eri taloushallinnon ja rahoituksen johtotehtävissä sekä hallituksen jäsenyys. SRV Henkilöstö Oy:n hallituksen jäsen.

### **Marja Sarnela**

s. 1945, oikeustieteen kandidaatti, SRV Yhtiöt Oyj:n lakiasiaintoimitusjohtaja ja konsernin päälakimies 2001–, konsernilakimies 1999–2001. Keskeinen työkokemus: Helsingin Suomalainen Säästöpankki, Suomen Säästöpankki ja Omaisuudenhoito-yhtiö Arsenal Oy, kiinteistö- ja sijoitusjohtaja 1983–1998. Keskus-Sato Oy, rakennuttajalakimies ja liikerakennuttajaosasto, johtaja 1971–1983. SRV Yhtiöt Oyj:n ja Pontos Oy:n hallitusten sihteeri ja SRV Henkilöstö Oy:n hallituksen jäsen.

## Johtoryhmä 31.12.2005

### **Hannu Mikkonen**

s. 1963, EMBA, majuri, SRV Yhtiöt Oyj:n toimitusjohtaja ja johtoryhmän puheenjohtaja 7.1.2004–28.2.2006. Keskeinen työkokemus: Securitas AB 2000–2003 johtaja, Euroopan Palvelu Divisioona, Securitas AB 1998–2000 kehitysjohtaja konsernihallinto, Securitas Oy eri johtotehtäviä 1995–1998, STV Oy eri johtotehtäviä 1990–1995, Puolustusvoimat 1986–1990. Muut hallitusjäsenyydet: Securitas Oy:n hallituksen varapuheenjohtaja 2004–2006 sekä SRV Yhtiöt Oyj:n tytäryhtiöiden hallitusten jäsen 2004–2006.

### **Timo Nieminen**

s. 1958, DI, SRV Yhtiöt Oyj varatoimitusjohtaja 2002–. Keskeinen työkokemus: SRV Viitokset Oy, toimitusjohtaja 1997–2002, johtaja 1992–1997, Kiinteistöviitonen Oy, toimitusjohtaja 1991–1992, projektijohtaja 1987–1991, Perusyhtymä, suunnittelupäällikkö 1986–1987.

**Juha Pekka Ojala**

s. 1963, RI, SRV Viitokset Oy:n toimitusjohtaja 2002–. Keskeinen työkokemus: SRV Viitossissa 1997 lähtien tuotantojohtajana, projektijohtajana, projektipäällikkönä ja projekti-insinöörinä. USA:ssa 1995–1996 projektipäällikkönä.

**Arto Toikkanen**

s. 1965, DI, SRV Teräsbetoni Oy:n toimitusjohtaja 1999–. Keskeinen työkokemus: SRV Viitokset Oy projektijohtaja 1995–1998 ja projekti-insinööri 1994–1995, Haka-Stroi Oy työmaainsinööri, Valko-Venäjä 1993–1994, Karpro-Konsultointi projekti-insinööri 1990–1993, Rakennustoimisto A. Puolimatka Oy työmaainsinööri 1988–1990.

**Marko Heino**

s. 1969, DI, SRV Westerlund Oy:n toimitusjohtaja 15.11.2004–. Keskeinen työkokemus: YIT-Rakennus Oy, yksikön johtaja 2000–2004, projektipäällikkö 1999–2000, projekti-insinööri 1998–1999. Muut hallitusjäsenyydet: SRV Internationalin tytäryhtiö AS Kinnisvara, SRV Teräsbetonin tytäryhtiö Porvoon Puurakennus Oy, SRV Lounais-Suomi Oy.

**Risto Hiekka**

s. 1961, DI, SRV International Oy:n toimitusjohtaja 1.1.1999–31.3.2006. Keskeinen työkokemus: 20 vuoden kokemus rakennusurakoinnissa ja projektikehityksessä, josta viimeiset 14 vuotta kansainvälisissä tehtävissä. Muut hallitusjäsenyydet: SRV International Oy:n tytäryhtiöt SRV Ehituse AS, SRV Kinnisvara AS, Satabild AS, EGCC Oü, SRV TerbeLat Sia, Triangel Sia, Klavciems Sia, SRV Develita UAB, SRV Statyba UAB, SRV Russia Oy, TBE-Construction, SRV.

**Martti Ukkonen**

s. 1962, KTM, SRV Yhtiöt Oyj:n talous- ja rahoitusjohtaja, CFO 1998–, hallitusten sihteeri 1998–2002. Keskeinen työkokemus: Polar-Yhtymä Oyj rahoituspäällikkö 1997–1998, Polar-BEK Company, USA Vice President ja Polar Property Development, Inc. President 1995–1996, Polar-Yhtymä Oyj 1994, Polar-BEK & Baker Pship, USA Director of Finance and Administration 1990–1993.

**Timo Nurminiemi**

s. 1966, KTM, SRV Yhtiöt Oyj:n talousjohtaja ja Group Controller 16.3.2005–. Keskeinen työkokemus: yksityisenä liikkeenjohdon konsulttina 2002–2005, TJ Group Oyj, Group Controller 2001–2002 ja Fortum Oyj, Controller 1999–2000 ja Neste Oyj:n taloushallinnon ja Controller -tehtävät 1990–1999.

**Virpi Ahonen**

s. 1971, BBA, MMM, SRV Yhtiöt Oyj:n viestintäpäällikkö 1.11.2004–. Keskeinen työkokemus: Elisa Oyj, viestintäpäällikkö 2003–2004, Radiolinja Oy taloustiedottaja 2001–2003, Metsäliitto-Yhtymä, eri viestinnän tehtäviä, 1999–2000.

**Matti Kärnä**

s. 1960, Tekn.Lis., EMBA, SRV Yhtiöt Oyj:n kehitysjohtaja 2002–. Keskeinen työkokemus: SRV Viitokset Oy:n kehitysjohtaja, -päällikkö ja -insinööri vuosina 1987–2002.

**Juhani Väisänen**

s. 1959, DI, SRV Yhtiöt Oyj:n aluetoiminnan johtaja 1.1.2005–. Keskeinen työkokemus: Lohja Rudus Ympäristöteknologia Oy:n toimitusjohtaja 2003–2004, NCC Rakennus aluetoiminnan johtaja 2000–2003, YIT Yhtymä asuntotuotannon johtaja 1983–2000. Muut hallitusjäsenyydet: Länkelin Oy, hallituksen jäsen 2006–. SRV:n aluetoimintaan kuuluvien tytäryhtiöiden hallituksen jäsen 2005 ja puheenjohtaja 2006 maaliskuusta lähtien.

# Hallituksen jäsenet

31.12.2005



Hallituksen puheenjohtaja **Ilpo Kokkila**

Jäsenet **Eero Heliövaara, Matti Mustaniemi, Markku Sarkamies**

Hallituksen sihteeri **Marja Sarnela**, lakiasiaintohtaja

Lisätietoja hallituksen jäsenistä sivulla 38.

# Johtoryhmän jäsenet

31.12.2005



**Arto Toikkanen**

toimitusjohtaja  
SRV Teräsbetoni Oy

**Juhani Väisänen**

aluetoiminnan johtaja  
SRV Yhtiöt Oyj

**Matti Kärnä**

kehitysjohtaja  
SRV Yhtiöt Oyj

**Hannu Mikkonen**

toimitusjohtaja  
johtoryhmän pj.\*)  
SRV Yhtiöt Oyj

**Risto Hiekka**

toimitusjohtaja\*\*)   
SRV International Oy

**Virpi Ahonen**

viestintä-  
päällikkö  
SRV Yhtiöt Oyj

**Timo Nurminiemi**

Group Controller  
SRV Yhtiöt Oyj

**Martti Ukkonen**

CFO, talous- ja  
rahoitusjohtaja  
SRV Yhtiöt Oyj

**Juha Pekka Ojala**

toimitusjohtaja  
SRV Viitokset Oy

**Marko Heino**

toimitusjohtaja  
SRV Westerlund Oy

**Timo Nieminen**

varatoimitusjohtaja  
SRV Yhtiöt Oyj

\*) 1.3.2006 lähtien toimitusjohtajana ja johtoryhmän puheenjohtajana Eero Heliövaara.

\*\*) 31.3.2006 saakka

Lisätietoja johtoryhmän jäsenistä sivulla 38–39.

# SRV:n tärkeimpiä kiinteistökehitys- ja rakennuskohteita vuonna 2005

## 31.12. mennessä valmistuneet

Altian varaston laajennus, Rajamäki  
As Oy Kaarinan Aurinko, Turku  
As Oy Kirkkonummen Neidonrinne  
As Oy Riihimäen Neuvoksenpuisto  
As Oy Vihdin Hopeaseppä  
Audi Center Turku  
Autosalpan autotalo, Kerava  
Datateeman varastomyymälä, Vantaa  
Eforen tuotanto- ja toimistotilat, Pärnu  
Finnforestin kertopuutehtaan laajennus, Punkaharju  
Helsingin liiketalouden ammattikorkeakoulu (Helia) uudisrakennuksen 2. vaihe  
Hotelli Ruoholahti, Helsinki  
Jukolan monitoimitalo, Riihimäki  
Kampin Keskus, Helsinki  
- Helsingin linja-autoasema  
- Matkahuollon rahtiasema  
- Espoon liikenteen terminaalit  
- 45 kauppapaikkaa ja ravintolaa  
- pysäköintilaitos  
- As Oy Helsingin Anna  
- As Oy Helsingin Fredrik  
- As Oy Helsingin Salomo  
2 Keskon Supernettoa, Latvia  
Koskisen Oy:n voimalaitos, Kärkölä  
Lidlin pääkonttori, Vantaa  
MLL:n toimitilojen saneeraus, Helsinki  
Orient Occidentin varaston laajennus, Espoo  
Pikk-kadun asutokerrostalo, Tallinna  
Postin palveluvarasto, Vantaa  
Puukerrostalo Omenämäki, Helsinki  
Puu-Ylästön asuntoalueen 1. vaihe, Vantaa  
Pääpostin peruskorjaus, Helsinki  
Rezidor SAS Park Inn -hotelli Jekaterinburg, Venäjä  
Scan-Auton huoltotilat, Lohja  
Siilitien peruskorjaus, Helsinki  
Teboilin liikennesaama, Vantaa  
TietoEnatorin toimistotalot, Helsinki  
Vekarjärven panssarihalli

## Rakenteilla

As Oy Espoon Kuninkaankartanontie  
As Oy Espoon Ratsupuisto  
As Oy Kangasalan Siniheinä  
As Oy Keravan Päivölänpuisto  
As Oy Nokian Keltasirkku  
As Oy Porvoon Jokineito  
As Oy Tampereen Juoksuhaudankadun Rakuuna  
As Oy Ylöjärven Aurinkoinen  
As Oy Ylöjärven Kurjenkello  
DHL:n logistiikkakeskus, Riika  
Granittitalon peruskorjaus, Helsinki  
Haltin toimitilat, Vantaa  
Helsingin yliopiston Ratakatu 6:n saneeraus, Helsinki  
Helsingin yliopiston Vuorikatu 3:n peruskorjaus ja laajennus, Helsinki  
Hennerinkylän asuntoalue, Tampere  
Ilmarisen pääkonttorin saneeraus asuinnoiksi, Helsinki  
Juglas Jaudan lämpö- ja sähkövoimala, Latvia  
Kampin Keskus, Helsinki  
- Liikekeskus  
- Trigora-toimistot  
- Kamppiparkin laajennus  
Kollanekadun asuinkiinteistö, Tallinna  
K-rauta Liepaja, Latvia  
Liikekaupunki Ideapark, Lempäälä  
Nokian toimistotalo, Espoo  
Osten Tor -asuinkeuhkotalo, Tallinna  
Pameton varaston laajennus, Vantaa  
Porvoon Kuninkaanportin liike- ja yritysalue  
Postiterminaali, Jyväskylä  
Presidentti-hotellikiinteistön korjaus, Helsinki  
Puu-Ylästön asuntoalueen 2. vaihe, Vantaa  
Riha Center liikekiinteistö, Hyrylä  
Rock Vallilan pysäköintilaitos, Helsinki  
Santahaminan öljyntorjuntavarikko  
SLO:n jakelukeskus, Riika  
STC toimistorakennus, Nummela  
Sähkötalon peruskorjaus, Helsinki  
Tahko SpaSuites -loma-asunnot  
Takamaan asuntoalue, Pirkkala  
Vatialan asuntoalue, Kangasala

# Tilinpäätös



# Hallituksen toimintakertomus 1.1.–31.12.2005

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 liike- ja toimitiloihin keskittynyt SRV Viitokset Oy, teollisuus-, logistiikka- ja infrarakentamista harjoittava SRV Teräsbetoni Oy, asuntotuotannosta vastaava SRV Westerlund Oy ja kansainvälisestä liiketoiminnasta vastaava SRV International Oy. Pääkaupunkiseudun ulkopuolella toimivat alueelliset pääasiassa yrittäjävetoiset rakennusyhtiöt on vastuutettu emoyhtiön SRV Aluetoiminta -yksikölle.

## Tilikauden liikevaihto ja tulos

SRV Yhtiöt Oyj -konsernin liikevaihto oli 431,8 milj. euroa (403,2 milj. euroa vuonna 2004). Kotimaan rakennustoiminnan osuus oli 387,3 milj. euroa (368,9) ja ulkomaantoiminnan 44,5 milj. euroa (34,3). Tulos ennen veroja oli 20,3 milj. euroa (16,2).

SRV Yhtiöt Oyj:n liikevaihto muodostui hallinto- ja rahoituspalveluista ja vuokratuotoista pääosin konserniyhtiöiltä. Emoyhtiön liikevaihto oli 7,3 milj. euroa (8,0) ja tulos ennen veroja 11,4 milj. euroa (5,4).

## Liiketoiminta

### Liike- ja toimitilat

SRV Viitokset Oy:n liikevaihto oli 208,9 milj. euroa (224,1) eli 54 % konsernin kotimaan rakennustoiminnan liikevaihdosta. Yhtiön tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja oli 9,0 milj. euroa (9,2). SRV Viitokset Oy:n liiketoiminta-alue on liike- ja toimistorakentaminen sekä kiinteistöjen kehittäminen. Merkittävimmät tilikaudella valmistuneet rakennuskohteet ovat Hotelli Ruoholahti, Graniittitalon liiketilöiden peruserä ja toimistorakennus 3 TietoEnatorin käyttöön Helsingissä, Postin palveluvaraston laajennus ja Lidl:n pääkonttori Vantaalla. Rakenteilla olevista kohteista huomattavimmat ovat Kampin Keskus, Graniittitalon toimitilöiden saneeraus, Sähköalan saneeraus, Ratakatu 6:n koulukiinteistön korjaustyö Helsingissä,

gissä, tuotekehitys- ja toimitotalo Nokian käyttöön Espoossa, Haltin toimistorakennus Vantaalla ja Ideapark-kauppakeskus Lempäälässä.

SRV Viitokset Oy:n projekteista merkittävin on Kampin Keskus. Hankkeen rakennustyöt etenivät suunnitelmien mukaisesti ja aikataulussaan. Espoon ja kaukoliikenteen terminaalit luovutettiin huhtikuussa ja ne sekä terminaalitason liiketilat otettiin käyttöön kesäkuun alussa. Asunnot ja yksi toimistokiinteistö valmistuivat loppuvuoden aikana. Kahden toimistokiinteistön luovutus tapahtui alkuvuonna 2006. Kauppakeskuksen myymälät ja muut liiketilat avattiin 2.3.2006.

### Teollisuus-, logistiikka- ja infrarakentaminen

SRV Teräsbetoni Oy:n liikevaihto oli 61,7 milj. euroa (58,4). Yhtiön tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja oli 4,8 milj. euroa (-0,2). Yhtiö keskittyy teollisuus-, logistiikka- ja infrarakentamiseen. Tilikaudella valmistuneista kohteista huomattavimmat ovat Helsingin liiketalouden ammattikorkeakoulun (Helia) uudisrakennuksen 2. vaihe, Datateeman varastomymälä Vantaalla, Vekarajärven panssarihalli, Finnforestin kertopuutehtaan laajennus Hartolassa, Audi Center Turussa ja kaksi asuntokohdetta perustajaurakointina Kaarinassa. Rakenteilla olevista kohteista suurimmat ovat Helsingissä KOy Rock Vallilan pysäköintilaitos, Kampinparkin laajennus ja Öljyntorjuntavarikko sekä Riha Center liikekiinteistö Hyrylässä.

### Asuntorakentaminen

SRV Westerlund Oy:n liikevaihto oli 88,7 milj. euroa (61,4). Yhtiön tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja oli 5,8 milj. euroa (3,9). Yhtiön vastuulla on konsernin asuntorakentaminen. Suurimmat tilikaudella luovutetut kohteet olivat Kampin Keskus asunnot sekä Puu-Ylästön I-vaiheen asunnot Vantaalla, kilpailu-urakointina Helsingissä ATT:lle kaksi kerrostalokohdetta ja Mannerheimin Lastensuojeluliiton konttorin saneeraus. Rakenteilla olevista kohteista merkittävimmät ovat omaperusteiset As Oy Espoon Ratsupuisto ja As Oy Porvoon Jokineito, yhteistoimintakohteina Vantaan Ulrikanpuiston ja Puu-Ylästön II alueet sekä urakkatuotantona Helsingissä Ilma-

risen entisen pääkonttorin muuttaminen ja peruskorjaaminen asunnoiksi.

#### Alue toiminta

Maakunnallisissa kasvukeskuksissa toimivat rakennusliikkeet on organisoitu SRV Alue toiminnan yksikköön. SRV Alue toiminnan liikevaihto oli 36,2 milj. euroa (34,1). SRV Alue toiminnan osuus konsernin tuloksesta ennen satunnaisia eräjä ja veroja oli 1,7 milj. euroa (1,2).

Pääkaupunkiseudun ulkopuolella toimivista alueyhtiöistä merkittävin on Tampereen seudulla toimiva Pirkanmaan Projektitoimi Oy, jonka liikevaihto oli 22,0 milj. euroa (18,6). Muut SRV:n alueyksiköt ovat: Rakennusliike Erkki Huhdanpää Oy Tampereella, Rakennusliike Purmonen Oy Joensuussa, Rakennus Pirttimaa Oy Hämeenlinnassa sekä vuonna 2005 aloittanut SRV Lounais-Suomi Oy Turussa ja vuoden 2006 alussa perustettu SRV Keski-Suomi Oy Jyväskylässä. Tilikauden päättyessä konsernin emoyhtiön 100 %:sti omistama SRV Lounais-Suomi Oy osti SRV Teräsbetoni Oy:ltä Turun alueen liiketoiminnan.

#### Kansainvälinen toiminta

SRV International Oy -konsernin liikevaihto oli 44,5 milj. euroa (34,3). Konsernin tulos ennen satunnaisia eräjä ja veroja oli 2,1 milj. euroa (1,7).

SRV International vahvisti asemaansa usealla markkina-alueella. Tilikauden aikana valmistuivat Tallinnan vanhassa kaupungissa rakennuksen saneeraus ja laajennus asuintaloksi sekä tilat Wihuri Oy:lle ja Plastone Oy:lle. Pärnussa valmistui Efore AS:n tuotantolaitos. Rakenteilla ja osin jo valmiina on 15 kerroksinen asuinrakennus Tallinnassa.

Latviassa aloitettiin lukuisia kaupan ja teollisuuden kehityshankkeita. Vuonna 2005 Latviassa valmistui kaksi Super-netto-myyrmälää Rimi Balticille ja rakenteilla on voimalaitos Riiassa, logistiikkayhtiö DHL:n jakelukeskus Riian lentokentälle, koivuvaneritehtaan laajennus Rezeknessa ja K-Rauta Liepajassa.

Liettuaassa toteutettiin vuoden kuluessa pienempiä hankkeita. Liettuaassa mm. rakennettiin asuintalojen ja hotellin betonirunkotöitä.

Venäjällä toteutettiin Park Inn hotelli Jekaterinburgiin ja kohde luovutettiin tilaajalle maaliskuussa 2006. Pietarissa jatkettiin suunnitellun suuren D700 -kauppakeskuksen kehittämistä. Moskovassa käynnistettiin Etmia II -toimitilahankkeen valmistelu ja sovittiin hankkeen rahoitus. Myös Viipurissa sijaitsevan Papolanniemen asuinalueen suunnittelua jatkettiin ja rakennustyöt alkavat vuoden 2006 kuluessa.

#### Tilaukanta

Konsernin tilaukanta eli laskuttamaton osuus rakennusurakka-sopimuksista oli tilikauden päättyessä 203,4 milj. euroa (320,8). Ulkomaantoiminnan osuus siitä oli 18,7 milj. euroa (20,0).

#### Henkilöstö

Konsernin henkilöstö oli keskimäärin 671 (603) henkilöä, joista toimihenkilöitä 432 (396). Emoyhtiön palveluksessa oli keskimäärin 47 (34) toimihenkilöä. Tilikauden päättyessä konsernin palveluksessa oli 632 (591) henkilöä, joista emoyhtiössä 51 (34).

#### Rahoitus ja taloudellinen asema

Konsernin korollinen vieras pääoma oli 84,0 milj. euroa (27,2) tilikauden päättyessä. Yhtiö maksoi pois ennaikaisesti oman pääomanehtoisen lainan 15 milj. euroa ja hankki pitkäaikaista syndikoitua vieraan pääoman rahoitusta 78,5 milj. euroa, josta tilikauden lopussa oli käytössä 60,0 milj. euroa. Yhtiöllä oli liikkeelle laskettuja yritystodistuksia 5 milj. euroa tilikauden päättyessä. Nettorahoituskulut olivat 0,2 milj. euroa. Konsernin likvidit varat katsauskauden lopussa olivat 23,0 milj. euroa (25,0).

Sijoitetun pääoman tuotto oli 22,7 % (26,2) ja oman pääoman tuotto 31,7 % (35,3, pääomalaina mukaan lukien 24,5). Omavaraisuusaste oli 24,4 % (22,6, pääomalaina mukaan lukien 31,2).

#### Investoinnit ja yrityskaupat

Konsernin investoinnit olivat 2,0 milj. euroa (3,0) ja ne olivat pääosin kone- ja laiteinvestointeja.

## Riskit ja riskienhallinta

SRV Yhtiöt Oyj -konsernin riskienhallinnassa noudatetaan konsernin toimintajärjestelmän mukaista riskien hallintaa ja valvontaa konsernin emoyhtiön hallituksen hyväksymän konsernistrategian mukaisesti.

## Ympäristöasiat

Konsernin tavoitteena on toiminnassaan noudattaa kestävä kehityksen periaatteita ja minimoida rakennusten elinkaareen liittyviä haitallisia ympäristövaikutuksia. Vuonna 2004 osittain käyttöön otettu ympäristöraportointijärjestelmä on keskeinen osa konsernin ympäristö- ja yhteiskuntavastuuhanketta. Sen käyttöönottoa sekä kehitystyötä jatkettiin vuonna 2005.

## Hallinto

SRV Yhtiöt Oyj:n toimitusjohtajana toiminut Hannu Mikkonen erosi yhtiön palveluksesta 28.2.2006. Toimitusjohtajana aloitti Eero Heliövaara 1.3.2006. Varatoimitusjohtaja on Timo Nieminen. Hallituksen puheenjohtaja on Ilpo Kokkila. Hallituksen muina jäseninä 24.10.2005 saakka Kari Filppula, Jorma Haapamäki ja Eero Nuutinen ja 24.10.2005 alkaen Eero Heliövaara, Matti Mustaniemi ja Markku Sarkamies.

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

## Omistus

SRV Yhtiöt Oyj:n vähemmistöosakkaat myivät 48 %:n osuutensa syyskuussa SRV Henkilöstö Oy:lle, joka järjesti konsernin henkilöstölle suunnatun osakeannin. Tilikauden päättyessä Ilpo Kokkila omisti SRV Yhtiöt Oyj:stä 52 % ja SRV Henkilöstö Oy 48 %. SRV Henkilöstö Oy:n omistus 31.12.2005 oli: Ilpo Kokkila 54 %, Eero Heliövaara 20 % ja SRV Yhtiöiden muu johto ja henkilöstö 26 %.

## Tilikauden päättymisen jälkeisiä tapahtumia

SRV:n aluetoimintaa laajennettiin Jyväskylään perustamalla SRV Keski-Suomi Oy tammikuussa 2006. SRV Russia Oy osti vähemmistöosuuden OOO SRV Stroi:sta. SRV International Oy myi osuutensa SRV Statyba UAB:sta.

Kampin Keskukseen liikenneterminaalit palkittiin vuoden 2005 betonirakenteena ammattitaitoisesta arkkitehti- ja rakennesuunnittelusta sekä osaavasta toteutuksesta. Tämä on SRV Viitosen Oy:n kolmas betonirakenne-palkinto. Aiemmin yhtiö on palkittu vuonna 2000 Biomedicum -hankkeesta ja vuonna 2002 Stakesin ja Senaatti-kiinteistöjen toimitiloista.

Kampin kauppakeskus luovutettiin tilaajalle 1.3.2006 ja avattiin yleisölle 2.3.2006.

SRV Viitosen Oy (30 %) ja Pontos Oy -konserni (70 %) allekirjoittivat 5.4.2006 Helsingin Kamppi Center Oy:n osakkeiden myyntiä koskevan kauppasopimuksen Boulbee Construction Ltd:n ja The Royal Bank of Scotland Plc:n kanssa. Velaton kauppahinta on 345,0 milj. euroa. SRV Viitosen Oy:n ja Helsingin Kamppi Center Oy:n väliseen urakkasopimukseen sisältyy lisä- ja muutostyökustannuksia, joiden kokonaisarvo on vielä tilinpäätöksen allekirjoitushetkellä sopimatta tilaajan ja urakoitsijan välillä.

## Voitonkäyttöehdotus

Konsernin voitonjakokelpoiset varat ovat 42.330.242,27 euroa. Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat ovat 19.694.603,00 euroa, joista tilikauden voitto on 12.802.241,41 euroa. Hallitus esittää, että osinkoa jaetaan 1,70 euroa osakkeelta eli yhteensä 2.215.440,00 euroa ja että loput tilikauden voitosta 10.586.801,41 euroa kirjataan omaan pääomaan.

## Vuoden 2006 näkymät

Rakennustuotanto kasvaa Suomessa myös vuonna 2006. Laadukkaille liike- ja toimitiloille uskotaan olevan kysyntää. Kaupan kohteiden kysyntä jatkunee vilkkaana. Teollisuusrakentamisessa painopiste on uusinvestointien sijaan laajennus- ja korjausrakentamisessa. Asuntojen kysyntä jatkunee vilkkaana ja niiden korjausrakentamisen kysyntä jatkuu vahvana.

Rakentamisen määrän arvioidaan kasvavan sekä Baltiassa että Venäjällä, mutta kustannustason nousu ja ammattitaitoisen henkilöstön pula asettavat toiminnalle haasteita.

Kampin suururakan valmistumisen vuoksi vuoden 2006 vertailukelpoisen liikevaihdon arvioidaan jäävän hieman kuluineen vuoden tasosta. Tilikauden tuloksen ennakoidaan kehittyvän positiivisesti.

# Tuloslaskelma

1 000 euroa	Konserni	Konserni	Emoyhtiö	Emoyhtiö
	1.1.–31.12.2005	1.1.–31.12.2004	1.1.–31.12.2005	1.1.–31.12.2004
<b>LIKEVAIHTO</b>	<b>431 822</b>	<b>403 246</b>	<b>7 255</b>	<b>7 954</b>
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos	-21 919	-15 520	-	-
Valmistus omaan käyttöön	21	8	-	-
Liiketoiminnan muut tuotot	23	60	-	-
Materiaalit ja palvelut	329 079	312 424	-	-
Henkilöstökulut	31 877	28 741	3 375	2 403
Poistot ja arvonalentumiset	2 085	2 157	264	189
Liiketoiminnan muut kulut	26 467	27 276	4 492	3 477
	389 508	370 598	8 132	6 070
<b>LIIKETULOS</b>	<b>20 439</b>	<b>17 196</b>	<b>-877</b>	<b>1 884</b>
Rahoitustuotot ja -kulut	-159	-969	-14	-536
<b>TULOS ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ</b>	<b>20 280</b>	<b>16 227</b>	<b>-891</b>	<b>1 348</b>
Satunnaiset erät	-	-	12 330	4 024
<b>TULOS ENNEN VEROJA</b>	<b>20 280</b>	<b>16 227</b>	<b>11 439</b>	<b>5 372</b>
Tuloverot	-5 608	-4 287	193	-111
Vähemmistöosuus	-1 869	-336	-	-
<b>TILIKAUDEN VOITTO</b>	<b>12 802</b>	<b>11 604</b>	<b>11 632</b>	<b>5 261</b>

# Tase

1 000 euroa	Konserni 31.12.2005	Konserni 31.12.2004	Emoyhtiö 31.12.2005	Emoyhtiö 31.12.2004
<b>VASTAAVAA</b>				
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineettomat hyödykkeet				
Konserniliikearvo	454	645	-	-
Muut pitkävaikutteiset menot	770	547	541	335
	1 224	1 192	541	335
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet	307	307	41	41
Rakennukset ja rakennelmat	2 675	2 820	200	208
Koneet ja kalusto	4 135	4 102	318	187
Muut aineelliset hyödykkeet	150	175	-	-
	7 267	7 404	559	436
Sijoitukset				
Osuudet saman konsernin yrityksissä	-	-	14 845	14 824
Muut osakkeet ja osuudet	1 223	589	857	270
	1 223	589	15 702	15 094
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>	<b>9 714</b>	<b>9 185</b>	<b>16 802</b>	<b>15 866</b>
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Vaihto-omaisuus				
Aineet ja tarvikkeet	30	31	-	-
Keskeneräiset tuotteet	45 287	11 054	-	-
Maa-alueet	11 210	3 854	-	-
Muu vaihto-omaisuus	22 803	27 882	-	-
Ennakkomaksut	3 686	3 413	-	-
	83 016	46 234	-	-
Saamiset				
Pitkäaikaiset				
Lainasaamiset	26 620	49 775	-	-
Muut saamiset	-	191	-	-
Lyhytaikaiset				
Myyntisaamiset	44 755	29 780	632	7
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	-	-	74 243	28 327
Lainasaamiset	13 338	6 398	-	-
Muut saamiset	1 654	4 814	30	15
Siirtosaamiset	50 968	34 449	20	67
	137 336	125 407	74 925	28 416
Rahat ja pankkisaamiset	22 980	25 039	6 179	13 411
<b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>	<b>243 332</b>	<b>196 681</b>	<b>81 104</b>	<b>41 827</b>
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>253 046</b>	<b>205 867</b>	<b>97 906</b>	<b>57 693</b>

1 000 euroa	Konserni 31.12.2005	Konserni 31.12.2004	Emoyhtiö 31.12.2005	Emoyhtiö 31.12.2004
<b>VASTATTAVAA</b>				
OMA PÄÄOMA				
Osakepääoma	1 303	1 303	1 303	1 303
Ylikurssirahasto	1 759	1 759	1 759	1 759
Edellisten tilikausien voittovarot	33 251	22 741	8 062	3 896
Tilikauden voitto	12 802	11 604	11 632	5 261
Pääomalaina	48	15 048	-	15 000
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>49 164</b>	<b>52 456</b>	<b>22 757</b>	<b>27 220</b>
VÄHEMMISTÖOSUUS	3 785	2 204	-	-
PAKOLLISET VARAUKSET				
Muut pakolliset varaukset	3 912	3 028	-	-
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta	67 434	26 297	60 000	25 000
Muut velat	191	87	-	-
	67 625	26 384	60 000	25 000
Lyhytaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta	16 343	742	3 500	673
Eläkelainat	-	116	-	116
Saadut ennakot	36 411	30 799	-	-
Ostovelat	26 265	26 519	252	183
Velat saman konsernin yrityksille	-	-	1 028	469
Muut velat	21 684	34 327	5 280	648
Siirtovelat	27 857	29 292	5 088	3 384
	128 560	121 795	15 149	5 473
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>	<b>196 185</b>	<b>148 179</b>	<b>75 149</b>	<b>30 473</b>
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>253 046</b>	<b>205 867</b>	<b>97 906</b>	<b>57 693</b>

# Rahoituslaskelma

1 000 euroa	Konserni 31.12.2005	Konserni 31.12.2004	Emoyhtiö 31.12.2005	Emoyhtiö 31.12.2004
<b>Liiketoiminta</b>				
Liikevoitto	20 439	17 196	-877	1 884
Oikaisut liikevoittoon	2 644	2 848	264	189
Nettokäyttöpääoman muutos	-65 254	37 667	-39 546	2 910
Korot	-453	-973	-157	-738
Saadut osingot	294	4	143	143
Verot	-5 608	-4 287	193	-1 696
<b>Liiketoiminnan nettokassavirta</b>	<b>-47 938</b>	<b>52 456</b>	<b>-39 979</b>	<b>2 692</b>
<b>Investoinnit</b>				
Osakkeiden ostot/myynnit	-634	-169	-608	-531
Muun käyttöomaisuuden ostot/myynnit	-1 980	-2 860	-593	-136
Muiden pitkäaikaisten sijoitusten muutos	-	154	-	-
<b>Investointien kassavirta yhteensä</b>	<b>-2 614</b>	<b>-2 876</b>	<b>-1 200</b>	<b>-667</b>
<b>Kassavirta ennen rahoitusta</b>	<b>-50 552</b>	<b>49 580</b>	<b>-41 180</b>	<b>2 025</b>
<b>Rahoitus</b>				
Pääomalainojen lisäys/vähennys	-15 000	48	-15 000	-
Pitkäaikaisten lainojen lisäys/vähennys	41 241	1 365	37 711	407
Pitkäaikaisten saamisten lisäys/vähennys	23 347	-47 845	-	200
Osingot	-1 095	-730	-1 095	-730
Saadut ja maksetut konserniavustukset	-	-	12 330	5 668
<b>Rahoitus yhteensä</b>	<b>48 493</b>	<b>-47 162</b>	<b>33 947</b>	<b>5 545</b>
Likvidien varojen lisäys/vähennys	-2 059	2 418	-7 233	7 570
Likvidit varat tilikauden alussa	25 039	22 621	13 411	5 841
<b>Likvidit varat tilikauden lopussa</b>	<b>22 980</b>	<b>25 039</b>	<b>6 178</b>	<b>13 411</b>

# Tilinpäätöksen liitetiedot

## 1. Konsernitilinpäätöksen laajuus ja laadintaperiaatteet

Konsernin emoyhtiö on SRV Yhtiöt Oyj, kotipaikka Espoo. Konsernitilinpäätöksen jäljennökset ovat saatavissa konsernin emoyhtiön toimipaikasta, Niittytaival 13, 02200 Espoo.

Konsernitilinpäätös käsittää emoyhtiön ja tytäryhtiöt, joissa konsernilla on enemmän kuin puolet tytäryhtiöiden osakkeiden äänimäärästä tilikauden lopussa. Konserniyhtiöt on konsolidoitu konserniin ja keskinäinen osakeomistus on eliminoitu käyttäen hankintamenomenetelmää, jolloin tytäryhtiöiden osakkeiden hankintahinta on eliminoitu näiden hankintahetken taseen mukaista omaa pääomaa vastaan. Pääsääntöisesti kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöt on jätetty yhdistelemättä konsernitilinpäätökseen, koska niiden merkitys konsernin tulokseen ja omaan pääomaan on vähäinen. SRV International Oy -konserniin kuuluvasta SRV Kinnisvara -alakonsernista on konsernitilinpäätökseen yhdistelty ne vaihto-omaisuusyhtiöt, joiden toiminta on jatkuvaa. Hankekohtaisia vaihto-omaisuusyhtiöitä ei konsernissa konsolidoida. Eliminoinnissa syntyvä tytäryhtiö-osakkeen ja tytäryhtiön hankintahetken omien pääomien välinen eliminointiero kohdistetaan niihin tase-eriin, joista niiden katsotaan johtuvan. Kohdistamatta jäänyt konserniliikearvo esitetään konsernitaseessa ja poistetaan vaikutusaikanaan. Syntyneissä konserniliikearvoissa on noudatettu 5 vuoden poistoaikaa.

Konsernin sisäiset liiketapahtumat ja keskinäiset saamiset ja velat sekä voitonjako on eliminoitu. Vähemmistöosuudet on esitetty tuloslaskelmassa ja taseessa omana eränään.

Ulkomaisten tytäryhtiöiden tuloslaskelmat muutetaan euroiksi tilikauden keskikurssin mukaisesti ja taseet tilinpäätöspäivän keskikurssiin. Syntyneet muuntoerot on kirjattu omiin pääomiin.

## 2. Eläkkeet

Konsernin suomalaisen henkilöstön lakisääteinen eläketurva on järjestetty eläkevakuutusyhtiössä. Ulkomaisten tytäryhtiöiden henkilöstön eläketurva on hoidettu paikallisen käytännön mukaisesti.

## 3. Käyttöomaisuuden arvostus

Käyttöomaisuus on arvostettu alkuperäiseen hankintamenuon vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla. Suunnitelman mukaisina poistoina on käytetty verotuksessa hyväksyttäviä enimmäispoistoja.

## 4. Valuuttamääräisten erien arvostus

Valuuttamääräiset saamiset on arvostettu Suomen Pankin tilinpäätöspäivänä ilmoittamiin keskikursseihin tai sitä alhaisempiin syntymispäivän mukaisiin kursseihin.

## 5. Pitkäaikaisten projektien tuloutus

Pitkäaikaiset projektit on tuloutettu valmistusasteen perusteella. Valmistusaste on laskettu toteutuneiden kustannusten ja kokonaiskustannusarvion perusteella. Perustajaurakointikohtien kate on tuloutettu kokonaisvalmistusasteen (rakentamisen valmistusaste x osakkeiden myyntiaste) mukaisesti.

## 6. Satunnaiset erät

Satunnaisiin eriin on kirjattu konserniavustukset oikaistuna verovaikutuksella.

## 7. Tuloverot

Tuloslaskelmassa on tuloveroihin kirjattu tilikauden tuloksista arvioidut tilikauden verot ja aikaisempien tilikausien verojen oikaisu sekä tuloverot satunnaisista eristä.

## 8. Vastaiset menot ja menetykset

Tuotoista vähennetään kuluina ne vastaiset menot, joista ei kerry vastaavaa tuloa, ja menetykset, joiden toteutumista pidetään todennäköisenä ja joiden määrä on arvioitavissa riittäväällä tarkkuudella.

## 9. Vastuusitoumukset

Emoyhtiö on antanut omavelkaisia takauksia konserniyhtiöiden puolesta. Takaukset liittyvät rakennustoimintaan.

1 000 euroa	Konserni 31.12.2005	Konserni 31.12.2004	Emoyhtiö 31.12.2005	Emoyhtiö 31.12.2004
<b>Tuloslaskelman liitetiedot</b>				
<b>1. Valmistusasteen mukainen tuloutus</b>				
Valmistusasteen mukaan tilikaudella tuotoksi kirjatun liikevaihdon määrä	362 308	361 389	-	-
Kumulatiivinen määrä luovuttamattomista projekteista	290 628	264 634	-	-
Tuotoksi kirjaamatta oleva määrä	190 816	345 872	-	-
<b>2. Liikevaihto</b>				
Rakennustoiminta	372 832	358 011	-	-
Maanrakennustoiminta	11 414	-	-	-
Muu toiminta	47 574	45 234	7 255	7 954
	431 822	403 245	7 255	7 954
Maantieteellinen jakauma				
Kotimaa	387 452	368 891	7 255	7 954
Baltia	36 610	29 706	-	-
Muu Eurooppa	7 758	4 646	-	-
	431 822	403 245	7 255	7 954
<b>3. Liiketoiminnan muut tuotot</b>				
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	-	34	-	-
Muut tuotot	23	25	-	-
	23	60	-	-
<b>4. Henkilöstöä koskevat erittelyt</b>				
Johdon palkat ja palkkiot				
Toimitusjohtajat	1 075	945	-	-
Hallituksen jäsenet	177	16	-	-
Henkilökunnan keskimääräinen lukumäärä				
Toimihenkilöt	432	396	47	34
Työntekijät	239	207	-	-
<b>5. Poistot</b>				
Muista pitkävaikutteisista menoista	282	202	182	117
Konsernin liikearvosta	349	423	-	-
Rakennuksista	173	258	16	8
Koneista ja kalustosta	1 278	1 253	65	62
Muista aineellisista hyödykkeistä	-	19	-	-
Yhteensä	2 085	2 157	264	189
<b>6. Liiketoiminnan muut kulut</b>				
Vuokrat	6 377	6 158	1 474	1 401
Muut muuttuvat kulut	14 853	15 223	-	-
Muut kiinteät kulut	5 236	5 892	3 017	2 075
	26 467	27 275	4 491	3 477

1 000 euroa	Konserni 31.12.2005	Konserni 31.12.2004	Emoyhtiö 31.12.2005	Emoyhtiö 31.12.2004
<b>7. Rahoitustuotot ja -kulut</b>				
Osinkotuotot				
Saman konsernin yrityksiltä	-	-	143	201
Muilta	293	3	1	-
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Saman konsernin yrityksiltä	-	-	2 780	1 964
Muilta	4 744	2 549	126	218
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Saman konsernin yrityksille	-	-	-14	-27
Muille	-5 198	-3 522	-3 051	-2 893
	-159	-969	-13	-536
<b>8. Satunnaiset tuotot</b>				
Saadut konserniavustukset	-	-	16 992	6 000
Annetut konserniavustukset	-	-	-329	-332
	-	-	16 662	5 668
<b>9. Tuloverot</b>				
Tuloverot tilikaudelta	-5 606	-4 593	192	-427
Tuloverot aikaisemmilta tilikausilta	-	306	-	316
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	-5 606	-4 286	192	-110
Yhtiöveron hyvitys	-	-	-	58
Tuloverot satunnaisista eristä	-	-	-4 332	-1 643
Tilikauden verot (netto)	-5 606	-4 286	-4 139	-1 695
<b>Taseen liitetiedot</b>				
<b>1. Käyttöomaisuuden muutokset</b>				
Konserniliiketoiminta				
Menojäännös	1.1.	645	905	-
Lisäykset		158	240	-
Poistot		-349	-501	-
Menojäännös	31.12.	454	645	-
Muut pitkävaikutteiset menot				
Menojäännös	1.1.	547	615	334
Lisäykset		505	133	388
Poistot		-282	-202	-182
Menojäännös	31.12.	769	547	540
Maa- ja vesialueet				
Menojäännös	1.1.	306	306	41
Lisäykset	-	-	-	-
Vähennykset	-	-	-	-
Menojäännös	31.12.	306	306	41
Rakennukset				
Menojäännös	1.1.	2 820	3 037	208
Lisäykset		28	103	-
Vähennykset		-	-61	-
Poistot		-173	-258	-8
Menojäännös	31.12.	2 674	2 820	200

1 000 euroa		Konserni 31.12.2005	Konserni 31.12.2004	Emoyhtiö 31.12.2005	Emoyhtiö 31.12.2004
Koneet ja kalusto					
Menojäännös	1.1.	4 101	2 695	187	195
Lisäykset		1 374	2 686	204	54
Vähennykset		-63	-28	-	-
Poistot		-1 278	-1 252	-73	-62
Menojäännös	31.12.	4 134	4 101	318	187
Muut aineelliset hyödykkeet					
Menojäännös	1.1.	175	168	-	-
Lisäykset		-	31	-	-
Vähennykset		-8	-5	-	-
Poistot		-16	-19	-	-
Menojäännös	31.12.	150	175	-	-
<b>2. Sijoitukset</b>					
Tytäryhtiöosakkeet					
Hankintameno	1.1.	-	-	14 823	14 296
Lisäykset		-	-	20	527
Vähennykset		-	-	-	-
Hankintameno	31.12.	-	-	14 844	14 823
Muut osakkeet ja osuudet					
Hankintameno	1.1.	588	659	269	266
Lisäykset		586	46	586	3
Vähennykset		-62	-117	-	-
Hankintameno	31.12.	1 113	588	856	269

		Konserni 31.12.2005	Konserni 31.12.2004	Emoyhtiö 31.12.2005	Emoyhtiö 31.12.2004
<b>3. Konserniyritykset</b>					
	<b>Kotipaikka</b>	<b>Omistus %</b>	<b>Omistus %</b>	<b>Omistus %</b>	<b>Omistus %</b>
HTC Espoo Oy	Espoo	100,0	100,0	-	-
HTC Jyväskylä Oy	Jyväskylä	100,0	100,0	-	-
HTC Vantaa Oy	Vantaa	100,0	100,0	-	-
Kiinteistö Oy Nummelanrinne	Vihti	100,0	100,0	-	-
Kiinteistö Oy Turun Europortti	Turku	100,0	100,0	100,0	100,0
Kiinteistöviitonen Oy	Espoo	100,0	100,0	100,0	100,0
Porvoon Puurakennus Oy	Porvoo	100,0	100,0	-	-
SRV International Oy	Espoo	100,0	100,0	100,0	100,0
SRV Lounais-Suomi Oy	Turku	100,0	-	100,0	-
SRV Russia Oy	Espoo	100,0	100,0	-	-
SRV Teräsbetoni Oy	Espoo	100,0	100,0	100,0	100,0
SRV Westerlund Oy	Espoo	100,0	100,0	100,0	100,0
SRV Viitokset Oy	Espoo	100,0	100,0	100,0	100,0
TBE-Construction Oy	Espoo	100,0	100,0	-	-
Rakennus Pirttimaa Oy	Hämeenlinna	100,0	90,0	-	-
Toppilan Mallaskiinteistöt Oy	Oulu	99,0	-	-	-
Kiinteistö Oy Ahvenniska	Espoo	82,0	82,0	82,0	82,0
Rkl Erkki Huhdanpää Oy	Tampere	70,0	70,0	-	-
Pirkanmaan Projektitoimi Oy	Tampere	65,0	65,0	65,0	65,0
Rakennusliike Purmonen Oy	Joensuu	65,0	65,0	65,0	65,0
SRV Develita UAB	Vilna	100,0	100,0	-	-
SRV Ehituse AS	Tallinna	100,0	100,0	-	-
SRV Terbelat SIA	Riika	100,0	100,0	-	-
Satabild AS	Tallinna	88,3	88,3	-	-
OOO SRV-Stroi	Moskova	75,0	75,0	-	-
SRV Kinnisvara AS	Tallinna	65,0	65,0	-	-
Pikksulevimägi Oü	Tallinna	65,0	65,0	-	-
SRV Arenduse Oü	Tallinna	65,0	65,0	-	-
Brennon Oü	Tallinna	65,0	65,0	-	-
Rohepunkt Oü	Tallinna	65,0	-	-	-
Baltland Group Oü	Tallinna	65,0	-	-	-
Mark Invest Oü	Tallinna	64,6	64,6	-	-
Rubertus UAB	Vilna	51,0	51,0	-	-
SRV Statyba UAB	Vilna	51,0	51,0	-	-
<b>Osakkuusyhtiöt</b>					
Helsingin Kamppi Center Oy	Helsinki	30,0	30,0	-	-
Kampin Keskus Oy	Helsinki	12,0	100,0	-	-
Litbara	Minsk	50,5	50,5	-	-
OOO SRV Ohkta	Pietari	50,0	50,0	-	-
Zao Ask-Otel	Ekaterinburg	50,0	50,0	-	-
OOO MMSG	Moskova	50,0	50,0	-	-
JV Merks-Terbelat	Riika	50,0	50,0	-	-
Kivitoetet Group AS	Tallinna	45,5	45,5	-	-
SRV Ballista AS	Tallinna	45,5	45,5	-	-
Ribido Oü	Tallinna	39,0	39,0	-	-
Jüri Arenduse Oü	Tallinna	32,6	32,5	-	-
Klavciems SIA	Riika	18,1	18,1	-	-

1 000 euroa	Konserni 31.12.2005	Konserni 31.12.2004	Emoyhtiö 31.12.2005	Emoyhtiö 31.12.2004
<b>4. Erittely yhdistellyistä tase-eristä</b>				
Valmistusasteen mukaisia tuottoja vastaavat siirtosaamiset	225 667	127 702	-	-
Hankkeiden tilaajilta saadut ennakot	196 757	114 442	-	-
Taseen siirtosaamisiin sisältyvät projektisaamiset	28 910	13 259	-	-
Saadut ennakkomaksut	81 899	99 133	-	-
Valmistusasteen mukainen tuloutus	71 979	68 345	-	-
Saadut ennakkomaksut taseessa	9 920	30 788	-	-
<b>5. Saamiset</b>				
Konserniyhtiöiltä				
Myyntisaamiset	-	-	445	117
Lainasaamiset	-	-	55 025	22 031
Muut saamiset	-	-	90	-
Siirtosaamiset	-	-	18 681	6 178
	-	-	74 243	28 326
Ulkopuolisilta				
Myyntisaamiset	44 755	29 780	632	6
Lainasaamiset	39 958	56 172	-	-
Muut saamiset	1 654	5 005	30	15
Siirtosaamiset	50 967	34 449	19	67
	137 335	125 407	682	89
Saamiset yhteensä	137 335	125 407	74 925	28 416
Lainasaamiset ulkopuolisilta 31.12.2005 sisältää 545.628,85 euron OYL:n mukaisen pääomalainasaamisen vaihto-omaisuusyhtiöltä.				
<b>6. Siirtosaamisten olennaiset erät</b>				
Projektijaksotukset	28 910	13 259	-	-
Konserniavustukset	-	-	16 992	6 000
Muut korko- ja rahoitustuotot	4 409	-	1 689	-
Verot	2 270	188	-	-
Muut	15 376	21 001	-	246
	50 967	34 449	18 681	6 246
<b>7. Oman pääoman muutokset</b>				
Osakepääoma	1 303	1 303	1 303	1 303
Ylikurssirahasto	1 759	1 759	1 759	1 759
	3 062	3 062	3 062	3 062
Edellisten tilikausien voitto/tappio 1.1.	22 741	16 351	3 895	3 901
Edellisen tilikauden voitto/tappio	11 604	7 120	5 261	724
Osingonjako	-1 094	-729	-1 094	-729
Edellisten tilikausien voitto/tappio 31.12	33 251	22 741	8 062	3 895
Tilikauden voitto/tappio	12 802	11 604	11 632	5 261
	46 053	34 345	19 694	9 157
Oma pääoma 31.12.	49 115	37 408	22 757	12 219

1 000 euroa	Konserni 31.12.2005	Konserni 31.12.2004	Emoyhtiö 31.12.2005	Emoyhtiö 31.12.2004
<b>8. Laskelma voitonjakokelpoisista varoista</b>				
Voittovarot edellisiltä tilikausilta	33 251	22 741	8 062	3 895
Tilikauden voitto	12 802	11 604	11 632	5 261
Laskennallinen verovelka Viro	-3 723	-3 351	-	-
Yhteensä	42 330	30 994	19 694	9 157
<b>9. Pääomalaina</b>				
Pääomalaina I/2003, korko 12 % p.a.	-	15 000	-	15 000
Pääomalaina, korko 6 % p.a.	48	48	-	-
Lainan pääoma maksetaan takaisin erikseen sovittaessa ja osakeyhtiölain säännösten salliessa.				
<b>10. Pakolliset varaukset</b>				
Takuuvaraukset	3 911	3 027	-	-
<b>11. Velat</b>				
Konserniyhtiöille				
Ostovelat	-	-	4	2
Muut velat	-	-	680	370
Siirtovelat	-	-	343	95
	-	-	1 028	468
Ulkopuolisille				
Rahalaitoslainat	83 778	27 033	63 500	25 672
Eläkelainat	-	116	-	116
Saadut ennakot	36 411	30 799	-	-
Ostovelat	26 264	26 518	251	183
Muut velat	21 874	34 419	5 280	648
Siirtovelat	27 856	29 291	5 088	3 384
	196 185	148 178	74 120	30 004
Velat yhteensä	196 185	148 178	75 148	30 472
Pitkäaikaisen syndikaattilainan rahoitussopimuksen finanssikovenanttiehdot eivät ole täyttyneet kaikilta osin 2005. Tilinpäätöksessä on esitetty jako pitkäaikaisiin ja lyhytaikaisiin velkoihin alkuperäisen rahoitussopimuksen ehtojen mukaisena.				
<b>12. Siirtovelkojen olennaiset erät</b>				
Projektijaksotukset	12 163	19 206	-	-
Palkat sosiaalikuluihin	4 299	3 949	707	536
Korkokulut ja muut rahoituskulut	483	1 346	274	1 360
Verot	4 228	2 102	4 100	1 487
Konserniavustukset	-	-	329	-
Muut	6 681	2 687	19	96
	27 856	29 291	5 432	3 480

1 000 euroa	Konserni 31.12.2005	Konserni 31.12.2004	Emoyhtiö 31.12.2005	Emoyhtiö 31.12.2004
<b>13. Annetut vakuudet</b>				
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöön				
Rahalaitoslainat	67 962	25 000	60 000	25 000
Annetut kiinnitykset	29 452	39 000	-	-
Muut velat	-	11 584	-	-
Annetut kiinnitykset	-	6 000	-	-
Velat, joiden vakuudeksi annettu osakkeita				
Rahalaitoslainat	60 000	25 852	-	788
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	16	5 944	-	5 339
Muut annetut vakuudet				
Pantatut arvopaperit	815	33	-	-
Annetut takaukset muiden puolesta	52 166	-	50 783	-
Muuhun vaihto-omaisuuteen sisältyvien asunto- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeet on pantattu ao. yhtiöiden lainojen vakuudeksi.				
<b>14. Vastuositoumukset ja muut vastuut</b>				
Leasingsopimuksista maksettavat määrät				
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	1 010	777	1 019	153
Myöhemmin maksettavat	1 943	1 298	1 751	225
	2 954	2 075	2 770	379
Vuokravastuut				
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	783	742	775	742
Myöhemmin maksettavat	1 323	2 024	1 315	2 024
	2 107	2 766	2 091	2 766

**15. Sitoumukset**

SRV Viitosen Oy:n ja Helsingin Kamppi Center Oy:n väliseen urakkasopimukseen sisältyy lisä- ja muutostyökustannuksia, joiden kokonaisarvo on vielä tilinpäätöksen allekirjoitushetkellä sopimatta tilaajan ja urakoitsijan välillä. SRV Viitosen Oy:n ja SRV Yhtiöt Oyj -konsernin tulosenusteet perustuvat johdon näkemukseen siitä, että Helsingin Kamppi Center -hankkeen tulouttamaton kokonaiskate olennaisesti ylittää sopimatta oleviin lisä- ja muutostöiden kustannuksiin liittyvät riskit.

SRV Russia Oy on allekirjoittanut 22.11.2005 13,2 milj. euron lainasopimuksen Aareal Bank AG:n kanssa. Lainan vakuudeksi yhtiö on pantannut omistamansa OOO MMSG:n osakkeet ja saatavansa OOO MMSG:ltä. Yhtiö on nostanut lainan ensimmäisen erän 3,2 milj. euroa 16.2.2006.

# Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset, tilinpäätösmerkintä

## Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Espoossa huhtikuun 24. päivänä 2006

Ipo Kokkila  
puheenjohtaja

Markku Sarkamies

Matti Mustaniemi

Eero Heliövaara  
toimitusjohtaja

## Tilinpäätösmerkintä

Tilinpäätös ja toimintakertomus on laadittu hyvän kirjanpitolavan mukaisesti.  
Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Espoossa huhtikuun 25. päivänä 2006

Jarmo Lohi  
KHT

# Tunnusluvut

## SRV Yhtiöt Oyj -konserni

	2005	2004
Sijoitetun pääoman tuotto, %	22,7	26,2
Oman pääoman tuotto, %	31,7	35,3
Omavaraisuusaste, %	24,4	22,6
pääomalaina mukaanlukien, %	24,4	31,2
Velkaantumisaste, %	124,8	43,5
Laskuttamaton tilauskanta, 31.12., M€	203,4	320,8
Henkilöstö keskimäärin	671	603

## 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, %	$\frac{\text{Korolliset velat – rahat ja pankkisaamiset}}{\text{Oma pääoma + vähemmistöosuus}}$

# Termistö

**KVR eli kokonaisvastuurakentaminen** = yhtiö vastaa kohteen suunnittelusta ja rakentamisesta yleensä kiinteällä hinnalla.

**Perinteinen kilpailu-urakointi** = rakennuttaja suunnitteluttaa itse ja valitsee rakennusurakoitsijan tarjouskilpailun perusteella.

**Perustajaurakointi tai omaperusteinen tuotanto** = rakentava yhtiö hankkii tontin, suunnittelee, rakentaa ja markkinoi kohteen itse.

**Projektinjohtourakointi** = kohde jaetaan pääosin aliurakoihin. Usein kohteen suunnittelua ja rakentamista toteutetaan samanaikaisesti.

**Yhteisperustajaurakointi** = perustajaurakoinnin muoto, jossa liiketoimintariski on hajautettu jakamalla esimerkiksi rakentamis- ja rakennuttamisvastuut eri tahoille.

**Yhteistoimintarakentaminen** = rakennushankkeen toimintatapa, jossa rakennushanketta suunnitellaan ja toteutetaan jatkuvasti asiakkaan tarpeiden mukaan yhteistyössä asiakkaan kanssa.

SRV Yhtiöt Oyj  
Niittytaival 13  
PL 500, 02201 Espoo  
Puhelin 0201 455 200  
Faksi 0201 455 245  
Y-tunnus 1707186-8  
etunimi.sukunimi@srv.fi  
www.srv.fi

Talous- ja rahoitusjohtaja  
Martti Ukkonen  
0201 455 210  
martti.ukkonen@srv.fi

Viestintäpäällikkö  
Virpi Ahonen  
0201 455 278  
virpi.ahonen@srv.fi

Suunnittelu	Evia
Valokuvat	Getty Images, Mikael Kaplar, Jüri Seljamaa kansikuva RF/Corbis SKOY
Paino	Frenckell
Paperi	Kansi Galerie Art Matt 300 g/m <sup>2</sup> Sisus Galerie Art Matt 115 g/m <sup>2</sup>

WOODEN BLIND



WOODEN BLIND

WOODEN TRAY  
DRY BLIND  
WOOD  
COLOUR AND  
SURFACE  
SIMILAR TO  
WOOD



