



# vuosikatsaus 2002

**SRV** Yhtiöt

Viitokset | Teräsbetoni | Westerlund | International



- ▶ Yritys tarvitsee menestyäkseen idean, jolla se parhaiten voi palvella yhteistyökumppaniaan. Meillä tämä idea on Viitokset-malli. Kehitimme rakennushankkeen toteuttamiseksi mallin, jossa on yhdistetty perinteiset rakennuttajakonsultin ja pääurakoitsijan tehtävät. Yhdistimme rakennusprojektin kehittämis-, suunnittelu- ja toteutusvaiheet yhdeksi joustavaksi, asiakkaan tarpeista lähteväksi prosessiksi. Kaiken lähtökohtana on luottamukseen perustuva avoin yhteistyö.
- ▶ Asiantuntemuksemme on käytössäsi jo silloin, kun liiketoimintasi kehittyessä alat pohtia toimitilojesi muutostarvetta. Maankäyttö-, rahoitus-, kustannus- ja kiinteistöasiantuntijamme laativat sinulle luotettavat hankeselvitykset investointipäätösesi perustaksi.
- ▶ Suunnittelun ja toteutuksen limittäminen ja mahdollisuus pikaiseen liikkeellelähtöön säästävät rahaa valmistumisaikataulun nopeutumisena. Yhtenä kokonaisuutena johdetun prosessin ansiosta rakentaminen voidaan aloittaa, vaikka kaikkia päätöksiä ei vielä ole tehtykään. Näin saat tärkeille päätöksille lisäaikaa.
- ▶ Saat kokeneelta ja luotettavalta kumppanilta rakennustyöhön osaavan henkilökunnan, hintatakuun, laadun, vakuudet, sitovan aikataulun sekä ympäristöystävällisen ja turvallisen työmaan.
- ▶ Viitokset-mallissa sinulle jää päätösvalta halutessasi kaikissa projektia koskevissa asioissa koko projektin ajan. Vastaamme asiantuntijana sinulle projektia koskevien asioiden tavoitteiden mukaisesta valmistelusta ja päätösesi toimeenpanosta. Projektin kulusta saat koko ajan avoimen informaation. Jatkuva kommunikaatio takaa asioiden sujumisen.
- ▶ Palvelemme yhteistyökumppaneitamme liike- ja toimistorakentamisessa, teollisuus- ja insinöörirakentamisessa ja asuntorakentamisessa. Vahvan kansainvälisen toimintamme ansiosta pystymme palvelemaan kotimaisia kumppaneitamme myös näiden ulkomaisissa projekteissa.
- ▶ Mielestämme toimivin urakkamuoto on projektin kokonaishallinnan sisältävä avoin projektinjohtourakka. Siinä arvomaailmamme toimii parhaiten: avoimesti, joustavasti, asiakkaan edun mukaisesti. Näistä arvoista pidämme aina kiinni, myös silloin, kun yhteistyömme muoto on perinteinen kilpailu-urakka tai KVR-urakka.





## ► Sisälllys

Rakentamisen malli .....	2
Johdon katsaus.....	6
Turvallinen kumppani .....	8
Merkittäviä projekteja – Kampin Keskus ja Virukeskus .....	9
SRV Viitokset.....	10
SRV Teräsbetoni .....	12
SRV Westerlund .....	14
SRV International .....	16
SRV Yhtiöt; konserniyritykset .....	18
Konsernin johto .....	19
Hallituksen toimintakertomus .....	20
Yhteystiedot .....	27



### AVAINLUVUT

SRV-konserni (14kk)

Liikevaihto, M€ .....	339
Tulos ennen veroja, M€ .....	6
Omavaraisuusaste, % .....	30,6
Sijoitetun pääoman tuottoaste, %.....	19,3
Oman pääoman tuottoaste, %.....	25,9
Henkilöstö keskimäärin .....	556

**Ilpo Kokkila** ja  
työsuojeluvaltutettu  
**Teuvo Teurokoski**



**Heikki Allonen**  
ja projektipäällikkö  
**Markku Muhonen**  
(Kampin Keskuksen  
työmaalla)



## ► Merkittävien hankkeiden vuosi

Kulunut tilikausi oli lokakuussa 2001 toteutetun konsernin jakautumisen vuoksi 14 kuukauden pituinen. Siihen sisältyi monia koko konsernin tulevaisuuden kannalta merkittäviä tapahtumia.

SRV Yhtiöt aloitti yhden Suomen historian suurimman yksittäisen rakennushankkeen Helsingin keskustassa. Työt alkoivat valitusten takia myöhässä, mutta ne ovat edenneet hyvin. Kampin Keskuksen rakentamiseen osallistuu kolme konsernin yhtiötä, joista SRV Viitokset toimii pääurakoitsijana, SRV Teräsbetoni tekee louhintatyöt ja SRV Westerlund rakentaa asunnot.

Toinen meneillään oleva merkittävä hanke on SRV Internationalin vastuulla oleva urakka Virukeskus Tallinnassa, joka rakentamisen osalta on Kampin Keskuksen kanssa saman suuruinen hanke. Tallinnassa työt ovat edistyneet hyvin ja keskus on valmis vuoden 2004 keväällä. Baltian markkinoilla SRV on tunnettu toimija ja kansainvälisen toiminnan kasvuodotukset ovat suuret.

Kotimaassa liike- ja toimitilarakentaminen hiljeni selvästi tilikauden aikana. Vaikka markkinatilanne yleisesti ottaen heikkeni, niin asuntorakentaminen jatkui suorastaan poikkeuksellisen vilkkaana. Asuntorakentamiseen keskittyvä SRV Westerlund onkin lähtenyt kasvattamaan toimintaansa ja kehittänyt toimintajärjestelmiään sertifiointin avulla.

Rahoitusratkaisujen kehittäminen on osa jokapäiväistä työtä nykyisin rakennusalalla. Vuoden kuluessa olemme kehittäneet uusia ratkaisuja sekä Suomessa että Baltiassa. Kampin rakentamisen osalta merkittävä rahoitussopimus,

jota kehitettiin yhteistyössä rahoittajatahojen kanssa, allekirjoitettiin tilikauden päättymisen jälkeen.

Yleinen talouskehitys säilynee epävarmana kuluvan vuoden ajan. Rakennusalalle on kuitenkin tulossa suuria julkisia hankkeita, uusi ydinvoimala sekä Vuosaaren satama, jotka lähitulevaisuudessa tuovat alalle lisää elinvoimaa.

SRV Yhtiöt -konsernin tulos ennen veroja oli 6,0 M€. Sitä rasitti erityisesti Kamppi-projektin aloituksen myöhästyminen. Omavaraisuusaste parani ja on nyt 30,6 % ja tuotto omalle pääomalle on 25,9 %:a. Vuoden 2003 näkymät ovat markkinatilanteesta huolimatta vähintäänkin kohtuulliset ja työkantaa on terveellä pohjalla.

SRV Yhtiöiden parhaat voimavarat ovat oma toimintamalli, alansa huippuja edustavat henkilöstö ja aliurakoitsijat sekä kiinteä ja avoin yhteistyö asiakkaiden kanssa. Tätä kaikkea kehitämme jatkuvasti. SRV Yhtiöihin on perustettu uusi liiketoiminta-alue, projektikehitys, joka etsii käyttäjien ja omistajien kanssa yhdessä parhaita ratkaisuja rakennusinvestointien toteuttamiseksi. Tyytyväisten ja sitoutuneiden asiakkaiden kanssa on hyvä tehdä töitä.

*Ilpo Kokkila*  
hallituksen puheenjohtaja

*Heikki Allonen*  
toimitusjohtaja

## ► SRV Yhtiöt on turvallinen kumppani

SRV Yhtiöiden suurin tytäryhtiö SRV Viitokset on jo kolmena vuonna palkittu työturvallisuuspalkinnolla. Turvallinen rakentaminen on meille tärkeää. Tunnettu alirakojen sijainti, henkilökuntaamme koulutetaan jatkuvasti työturvallisuusasioissa ja vastuunkanto on kaikkien työmaidemme vahva puoli.

SRV Viitosten ainutlaatuinen Työmaavinkki-cd-rom on uusien työturvallisuutta kehittävä työkalu. Vinkissä annetaan hyvä lähtötieto urakoitsijan toiminnalle. Työmaavinkin käyttö on osa perehdyttämistä. – Tällaista menetelmää ei kilpailijoiستamme käytä kukaan muu, kertoo SRV Viitosten turvallisuuspäällikkö **Jari Korpisaari**.

SRV Viitokset on tehnyt vakuutusyhtiö Pohjolan kanssa ns. Viisarin, joka jaetaan jokaiselle työmaan työntekijälle perehdyttämisen yhteydessä. Lisäksi Viitokset on järjestänyt Pohjolan kanssa työturvallisuuskoulutusta. – Työturvallisuus on käytännön työtä ja se on kaikkien yhteinen



**Jari Korpisaari** ja työsuojelupäällikkö **Ville Wright**

tehtävä, korostaa Korpisaari.

SRV Viitokset sekä ohjaa että tukee voimakkaasti myös alirakojen sijaintien turvallisuustoimintaa valvomalla koneita, laitteita ja työmenetelmiä. Jokaiselle työmaalle laaditaan turvallisuusohje.

Jari Korpisaari näkee rakennusalan työturvallisuusongelmien yhdeksi syyksi sekalaisten projektinjohtomallien yleistymisen, koska se on johtanut monissa hankkeissa työturvallisuus- ja laatuvaastuun hämärtymiseen. – Kun rakennusprojekti jaetaan osiin, on meidän mielestämme tärkeää, että kokonaisuudesta on vastuussa vain yksi organisaatio, jolla on toimivat laatu- ja turvallisuusjärjestelmät. Muussa tapauksessa vastuu jää rakennuttajalle. Tätä ei aina riittävästi huomata.

Jari Korpisaari kertoo, että yhtiön oma Viitokset-malli, jossa rakentaminen jaetaan osaurakoihin, edellyttää omaa toimintamalliin sovellettua turvallisuusorganisaatiota.

– Viitokset-malli mahdollistaa tehokkaan turvallisuuden ja laadun valvonnan, koska vastuuta voidaan jakaa pienissä osissa ja kontrolloida kunkin alirakojen sijaintien kanssa erikseen. Yhteistyötä tehdään vain sellaisten toimittajien kanssa, joiden turvallisuus ja laatu on hoidettu Viitosten edellyttämällä tavalla, muistuttaa Korpisaari.

– Viitokset-malli takaa, että laatua ja työturvallisuutta voidaan kehittää myös taloudellisesti järkevästi. Päähuomio kohteen toteutuksessa kiinnitetään mahdollisimman taloudelliseen kokonaisuuteen, jolloin saadaan toisaalta asiakkaalle edullisin toteutus, ja toisaalta laatu ja työturvallisuus saavat niille kuuluvan aseman.

– Haluamme olla paras myös tulevaisuudessa.



## ► Merkittäviä projekteja

**HELSINGIN KAMPIN KESKUS** on Suomen suurin yksittäinen rakennusurakka. Projektipäällikkö Markku Muhonen SRV Viitosilta kehuu työmaan väkeä; vaikeista talven sääolosuhteista huolimatta työt ovat edenneet jopa ennakoitua nopeammin. Aliurakoitsijat on huolella valittu ja heitä on yhtiön toimintamallin mukaisesti perehdytetty sekä hankkeeseen että työmaahan hyvin.

Kamppiin tulee 54 000 neliötä liiketiloja, toimistotiloja ja asuntoja. Maan alle tulevat bussiterminaalit luovutetaan kaupungille 2005. Kokonaisuudessaan Kampin Keskus valmistuu vuonna 2006.

**Markku Muhonen**



**Marja Ristikartano**



**TALLINNAN VIRUKESKUS** on valmis keväällä 2004. Hankintapäällikkö Marja Ristikartano kertoo työskentelyn Virossa olevan nykyisin mielenkiintoista. Ammattitaitoisia aliurakoitsijoita löytyy ja työn jälki on hyvää. Virukeskuksesta tulee Tallinnan ensimmäinen kansainvälisen tason kauppapaikka. Koko urakka on 85 000 m<sup>2</sup>:n suuruinen, liiketilaa on 32 000 m<sup>2</sup>. Lisäksi hanke sisältää mm. toimistotiloja, asuntoja, bussiterminaalin, kulttuurikeskuksen ja Viru-hotellin laajennuksen.









Ilmarisen toimitalo, Ruoholahti

## ► Rakentamisen palkittu malli

SRV Viitosten vuosi oli palkintojen juhlaa. Senaatti-kiinteistöjen ja Stakesin toimitilat palkittiin Vuoden Betonirakenne -palkinnolla, Senaatti-kiinteistöt valitsi rakennuttamistaan kohteista Stakesin uudisrakennuksen vuoden 2002 hankkeeseen ja rakennusliikkeiden välisessä työturvallisuuskilpailussa "Turvallisesti 2000-luvulla" tuli voitto jälleen kotiin, kolmannen kerran peräkkäin.

– Palkinnot osoittavat, että suunta on oikea, mutta haasteita riittää jatkossakin, toteaa SRV Viitosten vuoden lopussa aloittanut toimitusjohtaja **Juha Pekka Ojala**.

– Asiakkaiden tarpeet ovat nykyisin monenlaisia. Sen vuoksi meillä onkin osaamista perinteisen suunnittelun ja rakentamisen lisäksi hankkeiden rahoituksesta, liike-idean ja kiinteistöjen kehittämisestä ja kiinteistöjen koko elinkaaren hallinnasta.

– Entistä tärkeämmäksi on tullut projektien kehittäminen alusta alkaen yhdessä asiakkaan kanssa. Sekä olemassa olevien kiinteistöjen kehittäminen että aivan uusien hankkeiden työstäminen on myös henkilöstöä innostavaa työtä, johon on panostettu paljon.

SRV Viitosten kehittämä projektinjohtomalli, "Viitokset-malli", on osoittautunut toimivaksi hyvinkin erilaisissa hankkeissa.

– Asiakkaat ovat olleet erityisen tyytyväisiä mallin mukaiseen raportointiin, joka pitää heidät ajan tasalla hankkeen etenemisestä koko ajan.

SRV Viitokset on hionut strategiaansa ja organisaatioitaan tehokkaammaksi. Kehittämisen kärki on ollut asiakkaiden tarpeiden ymmärtämisessä.

Viitokset tunnetaan monista suurista hankkeistaan ja vielä monen vuoden ajan Kampin Keskus on hankkeista näkyvin. Juha Pekka Ojala kuitenkin korostaa, että jokainen urakka on tärkeä, koosta ja näkyvyydestä riippumatta.

– Kaikki hankkeet toteutetaan samalla ammattitaidolla; monipuolinen osaaminen ja vaihtelevat työtehtävät pitävät motivaatiota yllä kaikilla organisaation tasoilla.



**Juha Pekka Ojala** (oik.) Kampin Keskuksen työmaapäällikön **Jukka Nikkolan** kanssa





Haaga Instituutti ja Ammattikorkeakoulu



Autobar Finland



Puolustusvoimien varikko Dragsvik







**Arto Toikkanen** ja työmaapäällikkö  
**Saku Kosonen**

## ► Vuosikymmeniä kertynyttä kokemusta

SRV Teräsbetonin monipuolisen rakentamisen historia alkaa jo vuodesta 1945. Nykyisin vahvimpina alueina ovat teollisuus-, logistiikka- ja insinöörirakentaminen.

Suomen suurinta teollisuusrakennuskohdetta, UPM Kymmenen sellutehtaan laajennusta rakennetaan Pietarsaassa projektinjohtopalveluna. Thermolabsystemsille valmistui keväällä tuotanto- ja toimistorakennus Vantaalle.

Logistiikka- ja liikerakennuksia oli työn alla useita: Dragsvikin varuskunnan varikko, HKR:n tukikohdat, Haaga Instituutin ja Ammattikorkeakoulun laajennus- ja peruskorjaus, Tammisaaren S-market ja Autobar Finlandin toimitalo.

Kampin Keskuksen mittavat ja vaativat louhintatyöt, jotka jatkuvat vielä vuoden 2003 ajan, ovat työllistäneet SRV Teräsbetonin insinöörirakentamisresurssit.

”Valtaosa työstämme on urakkarakentamista, mutta palvelu- ja yhteistoimintarakentaminen sekä omaperusteiset hankkeet edustavat jatkossa yhä suurempaa osaa toiminnastamme”, erittelee SRV Teräsbetonin toimitusjohtaja **Arto Toikkanen**.

SRV Teräsbetoni käyttää rakennushankkeissaan myös konsernissa kehitettyä omaa projektinjohtourakointimallia. Malli korostaa yhteistyötä ja yhteisiä tavoitteita asiakkaan

kanssa. ”Pyrimme olemaan joustavia kaikissa projekteissa, mutta asiakkaan tarpeiden ymmärtäminen sujuu parhaiten, jos yhteistyötä tehdään tiiviisti jo hankkeen alkuvaiheissa.”

Vuosi 2002 oli toiminnan kehittämisen aikaa. ”Projektinhallinta, kilpailukykyinen toteutus ja yhteistyökykyinen tiimi olivat kehittämisen painopisteitä ja uskoaksemme ominaisuuksia, joita asiakas arvostaa urakoitsijassa.”

SRV Teräsbetonilla on aluetoimistot Turussa ja Lappeenrannassa. Lappeenrannan alueyksikön merkittävimpiä kohteita olivat Imatran tietotalo, Suomen Karbonaatin PX-2003-rakennus ja Stora Enson Heinolan Fluting-tehtaan laajennus ja Järvi-Suomen voimalaitos Savonlinnaan. Turun alueyksikön merkittävimpiä urakoita olivat asuntokohteet Meriterassit, Maarianportti, Mynämäen Keskushovi sekä Marttilan ala-aste, Lohikunnan tuotanto-tila ja Mynämäen K-marketin laajennus.



HOAS Otaniemi



Vuosaaren Aurinkoranta



Katajanokan Amiraali

## ► Yhteistoiminta rakentamisen perustaksi

SRV Westerlund on panostanut määrätietoisesti yhteistoimintarakentamiseen liittyvään osaamiseen ja palvelukyvyyn kehittämiseen. – Yt-rakentamisessa on päästy erinomaisen hyvin eteenpäin. Tällä hetkellä jo yli puolet Westerlundin rakentamisesta on yhteistoimintarakentamista, kertoo SRV Westerlundin toimitusjohtaja **Antti Virkkunen**.

– Hyvä esimerkki onnistuneesta yt-rakentamisesta ovat HOASin kohteet, yhteistyö on alusta alkaen sujunut hyvin ja lopputulokseen ovat molemmat osapuolet olleet tyytyväisiä. Vuonna 2002 HOASille valmistui Westerlundin yt-hankkeina asuntokohteet sekä Otaniemeen että Arabianrantaan, yhteensä 210 asuntoa. Seuraava HOASin ja Westerlundin yhteistoimintahanke valmistuu 2004 Viikkiin, johon tulee 91 asuntoa.

Rakenteilla on yt-hankkeina Henkivakuutusosakeyhtiö Aurumille 101 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa Matinkylään ja Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle 74 asumisoikeusasuntoa Korsoon.

Westerlundin tavoitteena on kasvattaa asuntorakentamisen osuutta SRV Yhtiöiden työkannasta. Kasvua haetaan sekä laajentamalla toiminta-aluetta Uudenmaan kehyskuntiin että lisäämällä perustajaurakointia.

Westerlundissa on vuosina 2001–2002 toteutettu laaja kehitysprojekti, jonka tavoitteena oli uuden toimintajärjestelmän kehittäminen. Uusi järjestelmä on otettu käyttöön kesällä 2002, se täyttää uuden ISO 9001–2000 standardin vaatimukset ja on sertifioitu joulukuussa 2002.

– Järjestelmämme takaa sen, että toimintamme on hallittua, tarjoamamme palvelut korkeatasoisia ja työmme tasaisen laadukasta.

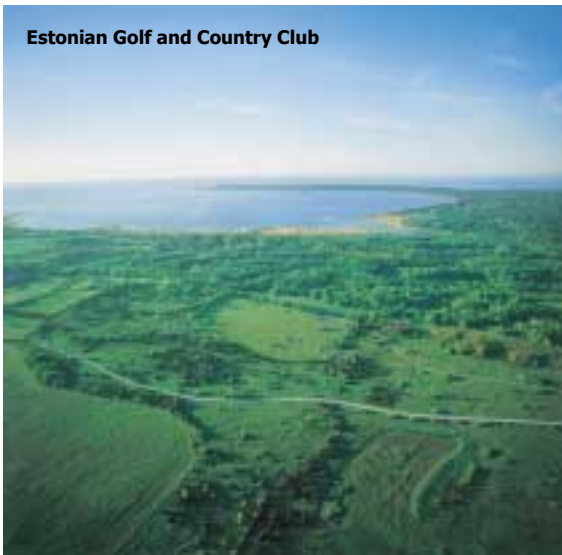


**Antti Virkkunen** ja vastaava mestari **Auno Mutikainen**





Keskon pääkonttori Riiikassa



Estonian Golf and Country Club



Virukeskus ja Viru-aukio vuonna 2004



## ► Kasvavien markkinoiden rakentaja

”Baltian markkinat kasvavat vakaasti ja kooltaan ne sopivat erinomaisesti suomalaisyrityksille. Baltian maat valmistautuvat EU-jäsenyyteen vuonna 2004, inflaatio on alhainen ja BKT:n kasvu omaa luokkaansa Suomen lähialueilla”, sanoo SRV Internationalin toimitusjohtaja **Risto Hiekka**.

”Ikkuna on uusien markkinoiden avautuessa raollaan vain tietyn ajan. SRV International hakeutui alueelle kyllin varhain varmistaakseen hyvän markkina-aseman.”

SRV tunnetaan Baltian rakennuspiireissä hyvin. Hankkeet ovat olleet onnistuneita ja yhteistyö asiakkaiden kanssa erinomaista. Viime vuodet on käytetty markkinoiden tutkimiseen, viranomais-suhteiden luomiseen, paikallisten resurssien rekrytointiin sekä asiakaspotentiaalin kartoittamiseen.

”Meillä on nyt edellytykset kehittää todella kiehtovia hankkeita”, toteaa Hiekka.

Hän viittaa mm. Virukeskukseen, jonka rakentaminen käynnistyi kesällä 2002. Virukeskus nousee aivan Tallinnan keskustaan. Kohteen pinta-ala on 85 000 neliötä. Virukeskus täydentää kokonaisuuden, joka muodostuu Kaubamajasta, Viru-aukiosta, uusista liiketiloista, julkisen liikenteen keskuksesta sekä ”Suomen tunnetuimmasta hotellista”, Viru-hotellista, joka laajenee ja uusii konferenssilansaa.

Toinen runsasta mielenkiintoa herättänyt hanke on Estonian Golf and Country Club, jonka rakentaminen on käynnistynyt vuoden 2003 keväällä.

”Historia osoittaa yrityksen kyvyn rakentaa tulevaa.

Meille on kertynyt hyviä kokemuksia Baltian maissa ja olemme valmiita entistäkin haastavampiin projekteihin.”

SRV International toimii rakentamisen ja kiinteistökehittämisen emoyhtiönä Baltian maissa sekä Venäjällä toimiville tytäryhtiöilleen. Operatiivisia yhtiöitä ovat SRV Ehituse AS Virossa, SRV Terbe Lat SIA Latviassa, SRV Develita UAB Liettuassa sekä SRV Russia Oy Venäjällä.



**Risto Hiekka** (oik.) ja SRV Russian toimitusjohtaja **Veikko Väisänen**

## Konserniyritykset

### SRV Yhtiöt Oyj

### SRV Yhtiöt Oyj -konserni

Konserniyritykset	Kotipaikka	Konsernin omistusosuus-%	Emoyhtiön omistusosuus-%
SRV Viitokset Oy	Espoo	100,0	100,0
SRV Teräsbetoni Oy	Espoo	100,0	100,0
SRV Westerlund Oy	Helsinki	95,0	95,0
Porvoon Puurakennus Oy	Porvoo	100,0	
Pirkanmaan Projektitoimi Oy	Tampere	65,0	65,0
Rakennusliike Purmonen Oy	Joensuu	65,0	65,0
SRV International Oy	Espoo	100,0	100,0
SRV Develita UAB	Vilna	100,0	
SRV Ehituse AS	Tallinna	100,0	
SRV Russia Oy	Espoo	100,0	
SRV Terbe Lat SIA	Riika	100,0	
TBE-Construction Oy	Espoo	100,0	
OOO SRV Akant	Moskova	68,5	
Kiinteistö Oy Nummelanrinne	Vihti	100,0	
Kiinteistö Oy Turun Europortti	Turku	100,0	100,0
Kiinteistöviitonen Oy	Helsinki	100,0	100,0
Kiinteistö Oy Ahvenniska	Espoo	82,0	82,0
Kampin Keskus Oy	Helsinki	100,0	
Rempro Oy	Espoo	70,0	
<b>Osakkuusyhtiöt</b>			
Klavciems SIA	Riika	18,1	
Merks-Terbe Lat JV	Riika	50,0	
OOO Akant Ltd	Moskova	24,0	

## ► Konsernin johto



*Kari Filppula, Marja Sarnela, Jorma Haapamäki, Markku Sarkamies, Ilpo Kokkila, Eero Nuutinen*

### Hallitus

**puheenjohtaja**

*Ilpo Kokkila*

**jäsenet**

johtaja *Kari Filppula*

johtaja *Jorma Haapamäki*

johtaja *Eero Nuutinen*

**hallituksen neuvonantaja**

*Markku Sarkamies*

**hallituksen sihteeri**

talousjohtaja *Martti Ukkonen* 30.11.2002 asti

lakiasiaain johtaja *Marja Sarnela* 1.12.2002 alkaen

### Konsernin johtoryhmä

**puheenjohtaja**

toimitusjohtaja *Heikki Allonen*, SRV Yhtiöt Oyj

**jäsenet**

varatoimitusjohtaja *Timo Nieminen*, SRV Yhtiöt Oyj

talousjohtaja *Martti Ukkonen*, SRV Yhtiöt Oyj

viestintäjohtaja *Leena Jaakkola*, SRV Yhtiöt Oyj

toimitusjohtaja *Juha Pekka Ojala*, SRV Viitokset Oy

toimitusjohtaja *Arto Toikkanen*, SRV Teräsbetoni Oy

toimitusjohtaja *Antti Virkkunen*, SRV Westerlund Oy

toimitusjohtaja *Risto Hiekka*, SRV International Oy

**johtoryhmän sihteeri**

kehitysjohtaja *Matti Kärnä*, SRV Yhtiöt Oyj

# Hallituksen toimintakertomus

## 1.11.2001 – 31.12.2002

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

Yhtiön ensimmäinen tilikausi oli poikkeuksellisesti 14 kuukauden pituinen yhtiön toiminnan alettua 1.11.2001. SRV Yhtiöt Oyj -konserni syntyi SRV Yhtiöt Oy:n jakautumisen ja rakennustoiminnan uuteen konserniin keskittämisen seurauksena. Tilikauden aikana konsernin strategiaa on kehitetty organisoimalla toiminta neljään liiketoiminta-alueeseen. Liiketoiminta-alueiden pääyhtiöt ovat SRV Viitoset Oy, SRV Teräsbetoni Oy, SRV Westerlund Oy ja SRV International Oy.

### Tilikauden liikevaihto ja tulos

SRV Yhtiöt Oyj -konsernin liikevaihto 1.11.2001 – 31.12.2002 oli 339,3 M€. Kotimaan rakennustoiminnan osuus oli 317,0 M€ ja ulkomaantoiminnan 22,3 M€. Tulos ennen veroja oli 6,0 M€.

### Yhtiöiden toiminta

SRV Viitoset Oy aloitti toimintansa 31.10.2001 emoyhtiön siirrettyä rakennusliiketoimintansa yhtiölle. Yhtiön 14 kuukauden liikevaihto oli 202,7 M€ eli 64 % konsernin kotimaan rakennustoiminnan liikevaihdosta. Toiminnallinen tulos ei vastannut suunnitelmia. SRV Viitoset Oy:n liiketoiminta-alue on liike- ja toimistorakentaminen. Merkittävimmät tilikaudella valmistuneet rakennuskohteet olivat Koy Helsingin Lepakko, Kauppakeskus Ruoholahti, Ahlsell Oy:n Logistiikkakeskus ja Suomen Posti Oyj:n

Logistiikkakeskuksen palveluvarasto. Rakenteilla olevista kohteista huomattavimmat ovat Eläinlääke- ja elintarviketieteiden rakennuksen 1. vaihe ja Helsingin keskustassa käynnistetty Kampin rakentamisen maanrakennus- ja terminaali-osuus.

SRV Teräsbetoni Oy:n liikevaihto kahdentoista kuukauden tilikaudelta oli 50,8 M€. Tilikauden tulos ei vastannut odotuksia. Yhtiö keskittyy teollisuus- ja insinöörirakentamiseen. Tilikaudella valmistuneista kohteista huomattavimmat olivat EK23/Elimäenkatu 23, Imatran tietotalo ja As Oy Hirvensalon Meriterassi. Rakenteilla olevista kohteista suurimmat ovat Helia-talo, Altia Oyj:n Rajamäen tehtaiden tuotevarasto ja Autobar Finlandin toimitalo.

SRV Westerlund Oy:n kahdentoista kuukauden liikevaihto oli 53,5 M€. Yhtiön toiminnallinen tulos oli ennakoitua parempi. Yhtiön vastuulla on konsernin asunorakentaminen. Suurimmat tilikaudella luovutetut kohteet olivat Kauppakeskus Arabia, Astra Zeneca Oy:n toimitalo ja HOAS Arabianranta. Perustajaurakointikohteista valmistuivat As Oy Helsingin Katajanokan Amiraali ja As Oy Kauniaisten Palokunnantie 5. Rakenteilla olevista kohteista merkittävimmät ovat As Oy Helsingin Aurinkoranta, As Oy Espoon Omenaterassi/As Oy Espoon Piispanterassi ja As Oy Vantaan Metsolantie 7.

Konserniin kuuluu myös pienempiä pääkaupunkiseudun ulkopuolella toimivia rakennusyhtiöitä.

SRV International Oy -konserni vastaa ulkomaantoiminnasta. Konsernin liikevaihto oli 22,3 M€ ja tulos erinomainen. Konsernin yhtiöt toimivat rakentajina ja





SRV Yhtiöiden uusi toimitalo Espoon Niittykumpussa

kiinteistökehittäjinä Baltiassa ja Venäjällä. Tilikaudella valmistui Latviassa kolme kauppakeskusta, kaksi toimistotaloa ja asuinrakennus Riikaan ja Liettuaassa Englannin suurlähettilään residenssi Vilnaan. Rakenteilla olevista kohteista merkittävimmät ovat Virossa Tallinnan keskustassa Virukeskuksen ja Viru-aukion rakennustyöt.

SRV Yhtiöt Oyj:n liikevaihto muodostui hallintopalveluista ja vuokratuotoista konserniyhtiöiltä. Emoyhtiön liikevaihto oli 3,8 M€.

Yhtiöissä noudatetaan valmistusasteen mukaista tuloutusta rakennusprojekteissa. Perustajaurakoinnin osakemyynti tuloutetaan myyntiajankohtana.

### Tilauskanta

Konsernin tilauskanta eli laskuttamaton osuus rakennusurakkasopimuksista oli tilikauden päättyessä 266,5 M€. Ulkomaantoiminnan osuus siitä oli 45,5 M€.

### Henkilöstö

Konsernin henkilöstö oli keskimäärin 556 henkilöä, joista toimihenkilöitä 349. Emoyhtiön palveluksessa oli keskimäärin 27 toimihenkilöä. Tilikauden päättyessä konsernin palveluksessa oli 478 henkilöä, joista emoyhtiössä 29.

### Investoinnit

Konsernin investoinnit olivat 4,3 M€.

### Hallinto

SRV Yhtiöt Oyj:n toimitusjohtajana on toiminut DI Heikki Allonen. Hallituksen puheenjohtaja on DI Ilpo Kokkila

sekä hallituksen jäsenenä RI Kari Filppula, DI Jorma Haapamäki ja DI Eero Nuutinen.

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

### Tilikauden päättymisen jälkeisiä tapahtumia

SRV Yhtiöt Oyj on laskenut liikkeelle 15,0 miljoonan euron pääomalainan 14.2.2003.

Tytäryhtiö SRV Viitokset Oy on hankkinut Helsingin kaupungilta Kampin Keskukseen rakentamiseen liittyvän perussopimuksen 14.6.2002 mukaisesti tontteja 58,6 miljoonalla eurolla. Kauppahinta maksetaan kaupungille luovuttamalla sopimuksessa määritellyt osat Kampin Keskuksesta.

### Vuoden 2003 näkymät

Epävarmuus rakennusmarkkinoilla on jatkunut. Irakin kriisin puhkeaminen sodaksi on edelleen nostanut merkittävien investointien aloituskynnystä. Pienempiä töitä ja korjausrakentamista aloitetaan edelleen varsin vilkaasti. Asuntorakentaminen säilyy korkealla tasollaan.

Kampin Keskukseen ja Virukeskuksen rakennustyöt jatkuvat ja antavat SRV Yhtiöille peruskuorman. Liikevaihdon uskotaan kasvavan ja tuloksen ennustetaan paranevan hieman.

## ► Tunnusluvut 2002

SRV Yhtiöt Oyj -konserni		
Sijoitetun pääoman tuotto, %	(ROI)	<b>19,3</b>
Oman pääoman tuotto, %	(ROE)	<b>25,9</b>
Omavaraisuusaste, %		<b>30,6</b>
Velkaantumisaste, %		<b>-12,6</b>
Laskuttamaton työvaranto 31.12.2002, M€		<b>266,5</b>
Henkilöstö (keskimäärin)		<b>556</b>

### TUNNUSLUKIJEN 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, %	$\frac{\text{Oma pääoma + vähemmistöosuus}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}}$
Velkaantumisaste, %	$\frac{\text{Korolliset velat - rahat ja pankkisaamiset}}{\text{Oma pääoma + vähemmistöosuus}}$

## ► Konsernituloslaskelma

(1 000 euroa)	1.11.2001 – 31.12.2002
<b>Liikevaihto</b>	<b>339 326</b>
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos	-2 661
Valmistus omaan käyttöön	12
Liiketoiminnan muut tuotot	357
Materiaalit ja palvelut	273 447
Henkilöstökulut	29 833
Poistot ja arvonalentumiset	1 762
Liiketoiminnan muut kulut	25 060
	<hr/>
	330 102
<b>Liikevoitto</b>	<b>6 932</b>
Rahoitustuotot ja -kulut	-909
<b>Voitto ennen veroja</b>	<b>6 023</b>
Tuloverot	-750
<b>Vähemmistöosuus</b>	<b>-176</b>
	<hr/>
<b>Tilikauden voitto</b>	<b>5 097</b>



Fennia-kortteli  
Helsingissä

## ► Konsernitase

(1 000 euroa)	31.12.2002	1.11.2001
<b>VASTAAVAA</b>		
<b>Pysyvät vastaavat</b>		
Aineettomat hyödykkeet		
Konserniliikearvo	1 530	1 626
Muut pitkävaikutteiset menot	516	311
	<b>2 046</b>	1 937
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	396	4 984
Rakennukset ja rakennelmat	6 693	4 425
Koneet ja kalusto	2 454	2 228
Muut aineelliset hyödykkeet	181	0
	<b>9 724</b>	11 637
Sijoitukset		
Muut osakkeet ja osuudet	435	491
Muut saamiset	130	130
	<b>565</b>	621
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>	<b>12 335</b>	14 195
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>		
Vaihto-omaisuus		
Keskeneräiset tuotteet	7 421	1 409
Maa-alueet	830	1 239
Muu vaihto-omaisuus	4 250	16 516
Ennakkomaksut	2 151	3 867
	<b>14 652</b>	23 031
Saamiset		
Pitkäaikaiset		
Lainasaamiset	-	8
Muut saamiset	2 705	-
Lyhytaikaiset		
Myyntisaamiset	26 284	26 530
Saamiset omistusyhteisyrityksiltä	-	13
Lainasaamiset	3 806	415
Muut saamiset	2 493	3 990
Siirtosaamiset	8 689	18 834
	<b>43 977</b>	49 790
Rahat ja pankkisaamiset	<b>20 281</b>	4 761
<b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>	<b>78 910</b>	77 582
<b>Vastaavaa yhteensä</b>	<b>91 245</b>	91 777



(1 000 euroa)	<b>31.12.2002</b>	1.11.2001
<b>VASTATTAVAA</b>		
<b>Oma pääoma</b>		
Osakepääoma	1 303	1 303
Ylikurssirahasto	1 759	1 759
Edellisten tilikausien voittovarot	11 658	11 658
Tilikauden voitto	5 097	-
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>19 818</b>	14 721
<b>Vähemmistöosuus</b>	<b>3 039</b>	3 085
<b>Pakolliset varaukset</b>		
Muut pakolliset varaukset	<b>1 210</b>	831
<b>Vieras pääoma</b>		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	2 176	6 339
Eläkelainat	326	1 051
Muut velat	66	81
	<b>2 568</b>	7 471
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	14 181	9 265
Eläkelainat	725	420
Saadut ennakot	16 581	10 477
Ostovelat	19 982	25 399
Muut velat	4 681	9 288
Siirtovelat	8 459	10 820
	<b>64 610</b>	65 669
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>	<b>67 178</b>	73 140
<b>Vastattavaa yhteensä</b>	<b>91 245</b>	91 777

**SRV YHTIÖT OYJ**

Niittytaival 13  
PL 500, 02201 ESPOO  
Puh. 0201 455 200  
Fax 0201 455 245  
etunimi.sukunimi@srv.fi  
www.srv.fi

**SRV VIITOSESET OY**

Niittytaival 13  
PL 555, 02201 ESPOO  
Puh. 0201 455 500  
Fax 0201 455 567  
etunimi.sukunimi@srv.fi  
www.srvviitokset.fi

**SRV TERÄSBETONI OY**

Niittytaival 13  
PL 505, 02201 ESPOO  
Puh. 0201 455 700  
Fax 0201 455 750  
etunimi.sukunimi@srv.fi  
www.srvterasbetoni.fi

**SRV WESTERLUND OY**

Niittytaival 13  
PL 515, 02201 ESPOO  
Puh. 0201 455 300  
Fax 0201 455 338  
etunimi.sukunimi@srv.fi  
www.srvwesterlund.fi

**SRV INTERNATIONAL OY**

Niittytaival 13  
PL 525, 02201 ESPOO  
Puh. 0201 455 250  
Fax 0201 455 278  
etunimi.sukunimi@srv.fi  
www.srvinternational.fi

Yhteystiedot







**SRV** Yhtiöt

Viitoset | Teräsbetoni | Westerlund | International