

Vuosikertomus 2006





## Sisältö

### SRV

- 4 Yhtiö lyhyesti
- 5 Vuosi 2006
- 6 Toimitusjohtajan katsaus
- 8 Strategia
- 9 Toimintaympäristö

### Liiketoiminnot

- 11 Liiketoiminta-alueet 2006
- 12 Hankekehitys
- 14 Toimitilat
- 16 Kansainvälinen toiminta
- 18 Asunto- ja aluetoiminta

### Vastuullisuus

- 20 Henkilöstö
- 22 Yritysturvallisuus
- 24 Ympäristövastuu
- 26 Vastuullisuus

### Hallinnointi

- 27 Hallinnointi
- 30 Riskienhallinta
- 31 Hallitus
- 32 Johtoryhmä
- 34 Termistö

### Tilinpäätös

- 36 Hallituksen toimintakertomus
- 42 Konsernin tuloslaskelma
- 43 Konsernitase
- 44 Konsernin rahavirtalaskelma
- 45 Laskelma konsernin oman pääoman muutoksesta
- 46 Konsernitilinpäätöksen liitetiedot
- 62 Emoyhtiön tuloslaskelma
- 63 Emoyhtiön tase
- 64 Emoyhtiön rahavirtalaskelma
- 65 Laskelma emoyhtiön oman pääoman muutoksesta
- 67 Tilintarkastuskertomus
- 68 Tunnuslukujen laskentakaavat





## SRV Yhtiöt lyhyesti

SRV on innovatiivinen rakennushankkeiden kokonaistoteuttaja, joka vastaa asiakkaalle rakentamisen arvoketjusta hankkeiden kehittämisestä projekti-johtomallilla toteutettavaan rakentamiseen ja hankkeen kaupallistamiseen. Yhtiö toimii Suomessa, Baltiassa ja Venäjällä.

SRV:n strategiana on kasvaa panostamalla projektinjohtomallilla toteutettavaan toimitilaliiketoimintaan, asunto- ja alueliiketoimintaan sekä kansainväliseen liiketoimintaan erityisesti Venäjällä. Yhtiö parantaa kannattavuutta lisäämällä omakehitteisiä ja omaperusteisia hankkeita sekä kehittämällä yhtiötä toiminnallisesti yhtenä kokonai-

suutena. SRV:n kilpailukyky perustuu rakennushankkeiden arvoketjun hallintaan ja vahvaan taseasemaan. Yhtiön tavoitteena on olla johtava rakennushankkeiden kokonaistoteuttaja Suomessa sekä merkittävä ja haluttu yhteistyökumppani valituilla lähialueilla.

### Yhtiön liiketoiminta jakautuu kolmeen alueeseen

#### Toimitilaliiketoiminta

- toimisto-, liike-, logistiikka- ja kalliorakentaminen Suomessa
- tutkimus- ja muut erityistilat

#### Asunto- ja alueliiketoiminta

- keskusta-asuminen, käyttötarkoituks muutokset ja saneeraukset
- rivi- ja pientaloasuminen
- asuntoaluerakentaminen
- toimitilarakentamista alueilla

#### Kansainvälinen liiketoiminta

- toimisto-, hotelli-, liike-, logistiikka- ja teollisuuden rakentaminen Venäjällä
- toimitila- ja asunohankkeet Baltiassa

## Uudistumisen vuosi

Merkittävimmät strategiset saavutukset

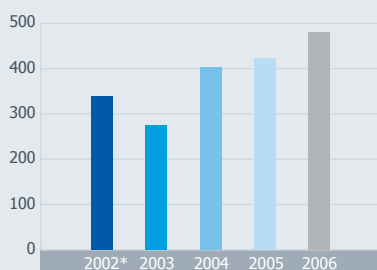
- Tilauskanta kaksinkertaistui edelliskaudesta
- Kamppi valmistui ja myytiin
- Strategia täsmennettiin syksyllä 2006
- Liiketoiminta-aluejaot täsmennettiin: toimitilaliiketoiminnat yhdistettiin yhteen yksikköön ja asunto- sekä alueliiketoiminnat yhdistettiin
- Johtamis- ja raportointijärjestelmä uudistettiin

### Tunnusluvut

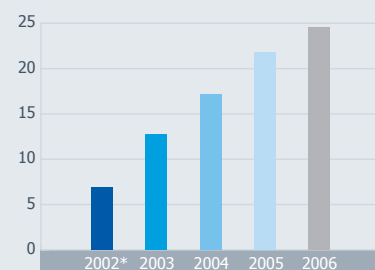
	2006	2005
<b>Tuloslaskelma</b>		
Liikevaihto, M€	479,5	422,0
Liikevoitto, M€	24,6	21,8
- % liikevaihdosta	5,1	5,2
Tulos ennen veroja, M€	20,7	21,7
- % liikevaihdosta	4,3	5,1
<b>Kannattavuus, %</b>		
Oman pääoman tuotto	27,3	34,0
Sijoitetun pääoman tuotto	15,9	19,1

	2006	2005
<b>Rahoitus ja taloudellinen asema</b>		
Omavaraisuusaste, %	31,7	19,8
Liiketoiminnan nettorahavirta, M€	48,5	-76,4
<b>Muut tunnusluvut</b>		
Tulouttamaton tilauskanta 31.12., M€	453,7	251,8
Henkilöstö keskimäärin	668	671

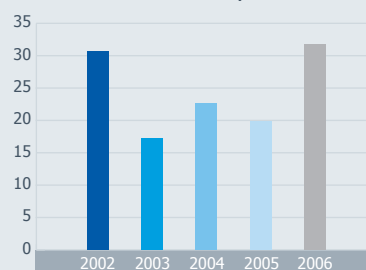
Liikevaihto 2002–2006 M€



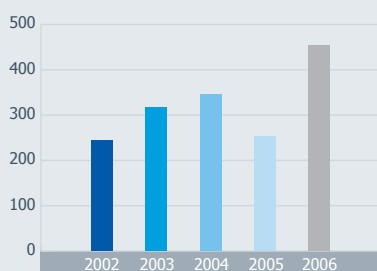
Liikevoitto 2002–2006 M€



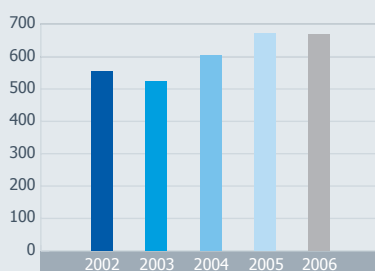
Omavaraisuusaste, %



Tulouttamaton tilauskanta 2002–2006 M€



Henkilöstö keskimäärin 2002–2006



Vuosien 2002–2004 luvut ovat FAS-lukuja, vuosien 2005 ja 2006 luvut ovat IFRS-lukuja.

\* 14 kuukautta

## Valmiina seuraavaan harppaukseen

Vuosi 2006, jolloin alkoi yhtiön 20. toimintavuosi, oli SRV:lle erittäin merkityksellinen. Rakentamisen suhdanne jatkui vahvana kaikilla toiminta-alueillamme ja kilpailukykyimme parani selvästi. Rakentamisen kokonaismarkkina kasvoi noin 5%. Oma kasvumme



Kampin liikekeskus toimistorakennuksineen valmistui keväällä 2006 ja se myytiin onnistuneesti sijoittajille. Alueen useita vuosia jatkunut kehittäminen oli menestys niin taloudellisesti kuin suunnittelu- ja rakennusteknisten ratkaisujensa osalta. Se muokkasi yritys kuvaamme erittäin myönteisesti ja muodostaa vahvan pohjan yhtiön uudelle vuosikymmenelle.

SRV on yksityisyrittäjänä koko historiansa ajan osoittanut kykynsä toteuttaa laadukkaasti ja pääomatehokkaasti suuriakin hankkeita kuten Rakveren lihakombinaatin, Virukeskuksen, HTC-toimitiloja, Porvoon Kuninkaanportin ja Kampin liikekeskuksen.

### Toimintatapa on vahvuutemme

Toimintamme jakautuu asunto- ja aluetoimintaan, toimitaliiketoimintaan sekä kansainväliseen liiketoimintaan. Toimitilat kattaa toimisto-, liike-, logistiikka- ja kalliorakentamisen.

Meille rakennushankkeet ovat aina olleet paljon muutakin kuin rakennusten pystyttämistä: tulevan käyttäjän tai sijoittajan tarpeiden ymmärtämistä, sekä asiakkaalle sopivien hankkeiden kehittämistä ja toteuttamista. Olemme ylpeitä SRV Mallista, jossa rakentaminen toteutetaan yhtiön omalla projektijohtomallilla. Menestyksemme on kautta aikain perustunut innovatiivisiin ratkaisuihin, ja olemme entisestään vahvistaneet hankekehitystä omana kokonaisuutenaan ja kymmeniä uusia mielenkiintoisia hankkeita on vireillä.

SRV on aina käyttänyt pääomia mahdollisimman tehokkaasti. Innovatiivisuus on mahdollistanut hankkeiden toteutuksen ilman suuria investointeja. Tähän

oli nopeampaa eli lähes 14%. Myös operatiivinen tuloksemme oli hyvä huolimatta merkittävistä panostuksista tulevaisuuteen. Vuoden lopussa tulouttamaton tilauskantamme oli ennätysellinen, yli 400 milj. euroa, mikä antaa vahvan pohjan SRV:n menestyksen jatkumiselle.

panostamme myös vastaisuudessa – niin kotimaassa kuin ulkomaillakin. Haluamme perinteisen kilpailu-urakoinnin sijasta panostaa tiiviiseen yhteistyöhön asiakkaiden kanssa. Omakehittäisissä ja -perusteisissa hankkeissa luomme kaikkein eniten lisäarvoa niin asiakkaillemme kuin omistajillemmekin.

### Strategia täsmentyi

Erityisesti Kampin Keskus nosti SRV:n strategisesti uudelle tasolle. Yhtiön tase on vahva ja kaikilla liiketoiminta-alueilla on hyvät kasvunäkymät. Venäjän kasvava markkina luo suuria pitkän aikavälin mahdollisuuksia ja vaatii meiltä kovaa työtä ja pääomia.

Pitkän aikavälin tavoitteemme kiteytyvät kannattavuuteen ja kasvuun. Kasvua haetaan ennen kaikkea pääkaupunkiseudun ja kasvukeskusten asuntorakentamisesta sekä Venäjältä. Kilpailuetumme perustuvat kumppanuuteen asiakkaiden kanssa sekä optimaaliseen pääomankäyttöstrategiaan. Pääomaa sitoutuu kotimaassa lähinnä asuntorakentamisessa ja ulkomaan toimintojen kasvun tukemiseen.

### Johtaminen yhdeksi kokonaisuudeksi

SRV-konsernia johdetaan nyt yhtenä kokonaisuutena. Selkiytimme yhtiön johtamista määrittelemällä päätöksentekovaltuudet ja tehostamalla johtoryhmien toimintaa. Yhtiön johtotehtävissä toimivilla on laaja ja monipuolinen kokemus, mikä on ensiarvoisen tärkeää, kun yhtiön toiminta perustuu laajaan ja monipuoliseen asiakkaan palveluun.

### Henkilöstö on voimavara

SRV on piirtänyt strategiapolkunsa vuoteen 2010. Toimimme selkeällä strategialla tuntemillamme markkinoilla, ja laajennumme määrätietoisesti uusille kehittyville alueille. Kasvustrategian toteuttaminen vaatii resursseja. Tämän hetken haaste on henkilöstöresurssit, joiden merkitys rakentamisen korkean volyymin myötä on entisestään korostunut. Olemme aloittamassa pitkäjänteistä henkilöstön kehittämisohjelmaa, jonka tavoitteena on tehdä SRV:stä paras rakennusalan työnantaja.

Tutkimusten mukaan SRV:n työnantajakuva on koko ajan vahvistunut. Vuoden lopussa tehdyn sisäisen ilmi-  
piirimittauksen tulokset olivat hyvin lupaavia, jos kohta niihin tulee suhtautua nöyrästi.

SRV:ssä on tehty hienoa työtä vuonna 2006. Meillä on hyvät yhteistyökumppanit ja asiakkaat. Tilauskantamme on ennätysellisellä tasolla, mikä antaa erinomaiset lähtökohdat myös alkaneelle vuodelle. Kiitän henkilöstöämme erinomaisesta työstä ja hienosta sitoutumisesta yhteisiin hankkeisiin. Yhtiömme kolmannen vuosikymmenen strategia on piirretty – nyt on sen toteuttamisen aika.



Eero Heliövaara  
toimitusjohtaja

# Tavoitteena kannattava, kilpailukykyinen kasvuyhtiö

SRV:n tavoite on olla toimialueellaan johtava rakennushankkeiden kokonaistoteuttaja. Toimitilojen ja asuntojen käyttäjien ja omistajien tarpeet toteutetaan avoimella yhteistyöllä. SRV vastaa asiakkaalle koko arvoketjusta: hankkeen kehittämisestä, projektijohtomallilla toteutettavasta rakentamisesta ja hankkeen kaupallistamisesta.

## SRV:n toimintaa ohjaavat periaatteet

- **Luotettavuus:** teemme, minkä lupaamme
- **Avoin yhteistyö:** olemme aito kumppani
- **Palveluhenkisyys:** toimimme joustavasti
- **Tehokkuus ja tuloksellisuus:** toimimme tavoitteellisesti ja vastuullisesti riskit ennakoiden
- **Kehittyminen ja kehittäminen:** tuotamme asiakkaalle jatkuvasti lisäarvoa

## Strategiset tavoitteet

- **Kannattavuuden parantaminen**
  - lisäämällä omakehitteisiä hankkeita
  - lisäämällä omaperusteisia hankkeita
  - kehittämällä SRV:tä toiminnallisesti yhtenä kokonaisuutena
- **Kasvu**
  - panostamalla asumisen palveluihin, aluetoimintaan ja Venäjän markkinoille
  - lisäämällä harkitusti oman taseen käyttöä liiketoiminnassa
  - kehittämällä yritystä haluttavana työnantajana
- **Kilpailukykyyn vahvistaminen**
  - konseptuamalla innovatiivisia palvelukokonaisuuksia
  - syventämällä asiakkaiden liiketoiminnan osaamista

## Kilpailutekijöinä arvoketjun hallinta ja vahva taseasema

SRV:n menestys perustuu rakennushankkeiden arvoketjun hallintaan. Asiakkaiden liiketoiminnan osaaminen ja tiivis yhteistyö mahdollistavat innovatiivisen, kustannus-

tehokkaan ja vastuullisen rakennushankkeiden toteuttamisen projektijohtomallilla. Nopea päätöksenteko varmistaa joustavan toiminnan yllättävissäkin tilanteissa.

Yhtiön hyvä taseasema mahdollistaa strategian toteuttamisen pääoman käytöllä. Varmistaakseen toimintansa kehittymisen SRV hankkii omistukseensa tonttimaata kaikilla toiminta-alueillaan. Suomessa tontteja hankintaan pääasiassa pääkaupunkiseudulta ja kasvukeskuksista asunto-toimintaa varten. Venäjällä SRV voi jäädä vähemmistö-sijoittajaksi rakentamiinsa hankkeisiin lyhyeksi ajaksi.

## Toimitiloja ja asuntoja Suomeen, Baltiaan ja Venäjälle

SRV:llä on kolme liiketoiminta-alueita: toimitilaliiketoiminta, asunto- ja alueliiketoiminta sekä kansainvälinen liiketoiminta. Painopiste on omakehitteisissä ja -perusteisissä hankkeissa. Osa toiminnasta on neuvottelu-urakointia.

Toimitilaliiketoiminta on SRV:n vahvin toimiala. Se kattaa toimisto-, liike-, logistiikka- ja kalliorakentamisen. Yhtiön tavoitteena on olla markkinajohtaja toimitiloissa pääkaupunkiseudulla ja merkittävien hankkeiden toteuttaja kasvukeskuksissa. Asunto- ja aluetoiminnassa SRV keskittyy näkemyksellisen keskusta-asumisen, rivi- ja pientalo-asumisen sekä aluerakentamisen kehittämiseen. Kansainvälisessä toiminnassaan SRV keskittyy Baltian maihin ja Venäjälle. Baltian toiminta kattaa toimitila- ja asuntohankkeet. Venäjällä SRV:n painopiste on hotellien, kaupan ja kauppakeskusten, sekä logistiikka- ja teollisuuskohteiden toteuttamisessa.

## Yksi toiminnallinen kokonaisuus

SRV:tä johdetaan ja kehitetään yhtenä toiminnallisena kokonaisuutena. Brändiä kehitetään tukemaan uudistunutta konsernirakennetta.

## Rakentamisessa suotuisat näkymät

- Talouden kehitys suosii rakentamista, vaikka vauhti tasaantuu
- Venäjällä runsaasti mahdollisuuksia

Talous kasvoi katsauskaudella vahvasti kaikilla SRV:n markkina-alueilla. Suomen BKT kasvoi noin 5,5% (Tilastokeskus 1.3.2007) vahvan teollisuustuotannon ja viennin vetämänä. Baltian maista kasvu oli nopeinta Virossa ja Latviassa, noin 11%. Molemmissa maissa kasvun arvioidaan kuitenkin tasaantuvan lähivuosina noin 8% tasolle. Venäjän kuusi vuotta jatkuneen 6–7% vuosittaisen talouskasvun arvioidaan vakiintuvan lähivuosina noin 4–5% tasolle (Suomen Pankki-Bofit).

Rakentaminen kasvoi myös katsauskaudella kaikilla SRV:n toiminta-alueilla. Latvian rakennustuotannon määrän arvioidaan kasvaneen tilapäisesti jopa 17% poikkeuksellisen suuren rakennushankemäärän käynnistymisen myötä. Venäjällä rakentamisen volyyymi kasvaa Euroopan nopeinta vauhtia, noin 10% vuodessa. Suomessa rakentaminen kasvoi 4,5% asuntojen uudisrakentamisen, teollisuus- ja varastorakentamisen sekä liikerakentamisen ansiosta (Tilastokeskus). SRV:n arvion mukaan Virossa on kiinteistömarkkinoilla tällä hetkellä ylikuumenemista.

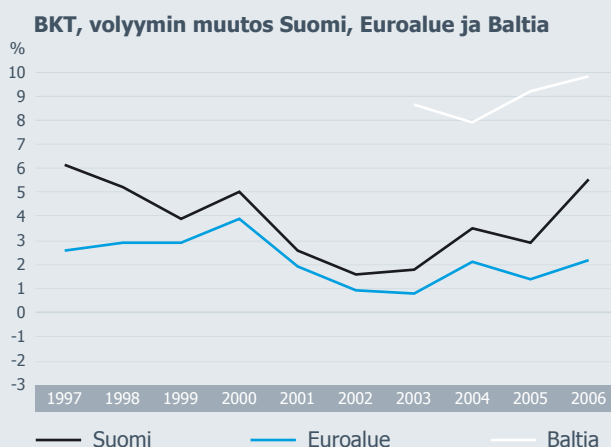
### Kiristynyt kilpailu nostaa kustannuksia

Toiminnan kehittymistä kaikilla markkina-alueilla hidastaa pula ammattitaitoisesta työvoimasta sekä tonttimaan, rakennustarvikkeiden ja henkilöstön kustannusten voimakas kasvu. Kansainväliset kiinteistösijoittajat ovat hankkineet vahvan aseman Suomessa ja heidän kiinnostuksensa Baltian ja Venäjän markkinoita kohtaan kasvaa koko ajan.

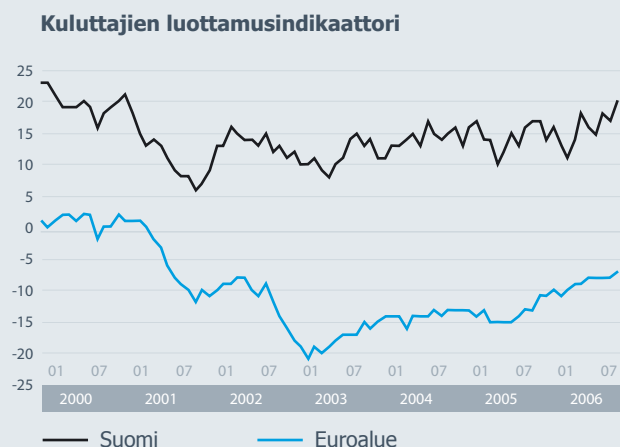
### Toimitilojen kysyntä vahvaa Suomessa

Toimistorakentaminen vilkastui katsauskaudella merkittävästi. Yritysten toiminnalliset muutokset ja tehostamistarpeet vauhdittivat kysyntää erityisesti pääkaupunkiseudulla.

Kaupan rakennemuutoksen myötä liikerakentamisessa korostuivat suuret kaupan yksiköt ja ulkomaisten toimijoiden laajentuminen Suomeen. Kansainväliset kiinteistösijoittajat vahvistivat asemaansa erityisesti liikekiinteistöjen omistajina.



Lähde: Tilastokeskus, VM



Lähde: Euroopan komissio

Logistiikkakeskusten ja varastotilojen kysyntä kasvaa edelleen Vuosaaren sataman ja tavaraliikenteen lisääntymisen myötä. Kalliorakentamisessa käynnistyi pääkaupunkiseudulla useita merkittäviä hankkeita liikenteen ja huoltotoiminnan käyttöön.

### Kuluttajat panostavat asumiseen

Kuluttajien luottamus omaan talouteensa Suomessa säilyi katsauskaudella vahvana. Noususta huolimatta korkotason ennakoitaan pysyvän historiallisesti alhaisella tasolla, työttömyys laskee ja muuttoliike kasvukeskuksiin jatkuu.

Kaupungistumisen, väestön ikääntymisen ja vaurastumisen, vapaa-ajan lisääntymisen sekä yleisen väljyyden ja laatuvaatimustason nousun arvioidaan ylläpitävän asuntojen uudis- ja korjausrakentamisen kysyntää lähivuosina. Etenkin pääkaupunkiseudulla asuntotuotantoa hidastaa tonttipula.

### Potentiaalia ja haasteita lähialueilla

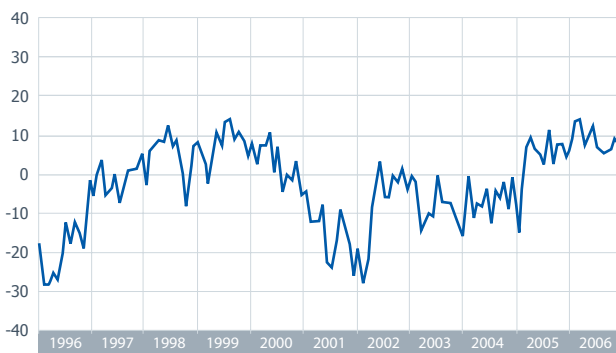
Rakennusteollisuus RT ry arvioi, että suomalaisen rakennusalan volyymi voi 3–4-kertaistua Venäjällä 4,5 miljardiin euroon vuoteen 2012 mennessä. Suurimmat kasvuo-dotukset kohdistuvat asunto-, liike-, teollisuus- ja toimintarakentamiseen sekä infrastruktuurin rakentamiseen.

Lupakäytännöt, tonttimaan saatavuus sekä kohoavat rakennuskustannukset tulevat hidastamaan Venäjän rakennusmarkkinoiden kehittymistä. SRV:lle Venäjä tarjoaa mahdollisuuden hyödyntää rakennushankkeen kokonaistoteutusosaamistaan. Moskovan ja Pietarin alueiden lisäksi myös muissa ns. miljoonakaupungeissa on kysyntää hotelli-, liike- ja toimitilahankkeille.

Virossa vuosi 2006 oli rakentamisen osalta väli vuosi ja useat rakennushankkeet siirtyivät vuodelle 2007. IMF on varoittanut Viron talouden liian kovasta kasvuvauhdista. Ylikuumentuminen näkyy mm. tonttimaan ja rakentamisen hinnoissa. Yleinen palkkatason nousu ylläpitää asuntojen kysyntää lähivuosina. Logistiikka- ja teollisuusrakentaminen jatkuu vilkkaana uusien yritysten etabloituessa alueelle. Toimistotilojen kysyntä on vahvaa erityisesti Tallinnan keskustassa. Myös liiketilojen kysynnän arvioidaan pysyvän vilkkaana lähivuosina.

Latviassa rakentaminen painottui katsauskaudella sekä asuntoihin että logistiikka- ja liiketiloihin. Kysyntä keskittyy pääasiassa Riian ympäristöön. Asuntorakentamisen arvioidaan jatkuvan vilkkaana vielä lähivuodet. Alueella investoidaan tulevaisuudessa edelleen myös kaupan ja logistiikan kohteisiin ja moderneihin toimistotiloihin.

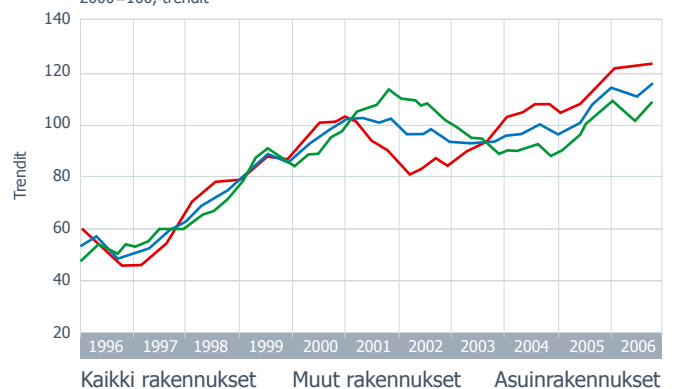
Rakentamisen luottamusindeksi Suomessa



Lähde: EU:n luottamusindikaattorit

Uudisrakentamisen volyymi-indeksi Suomessa

2000=100, trendit

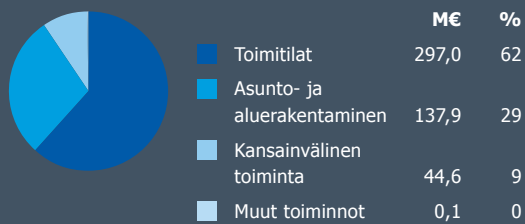


Lähde: Tilastokeskus

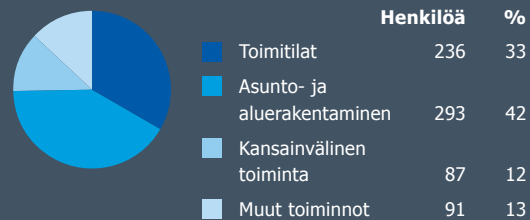
## Liiketoiminta-alueet 2006

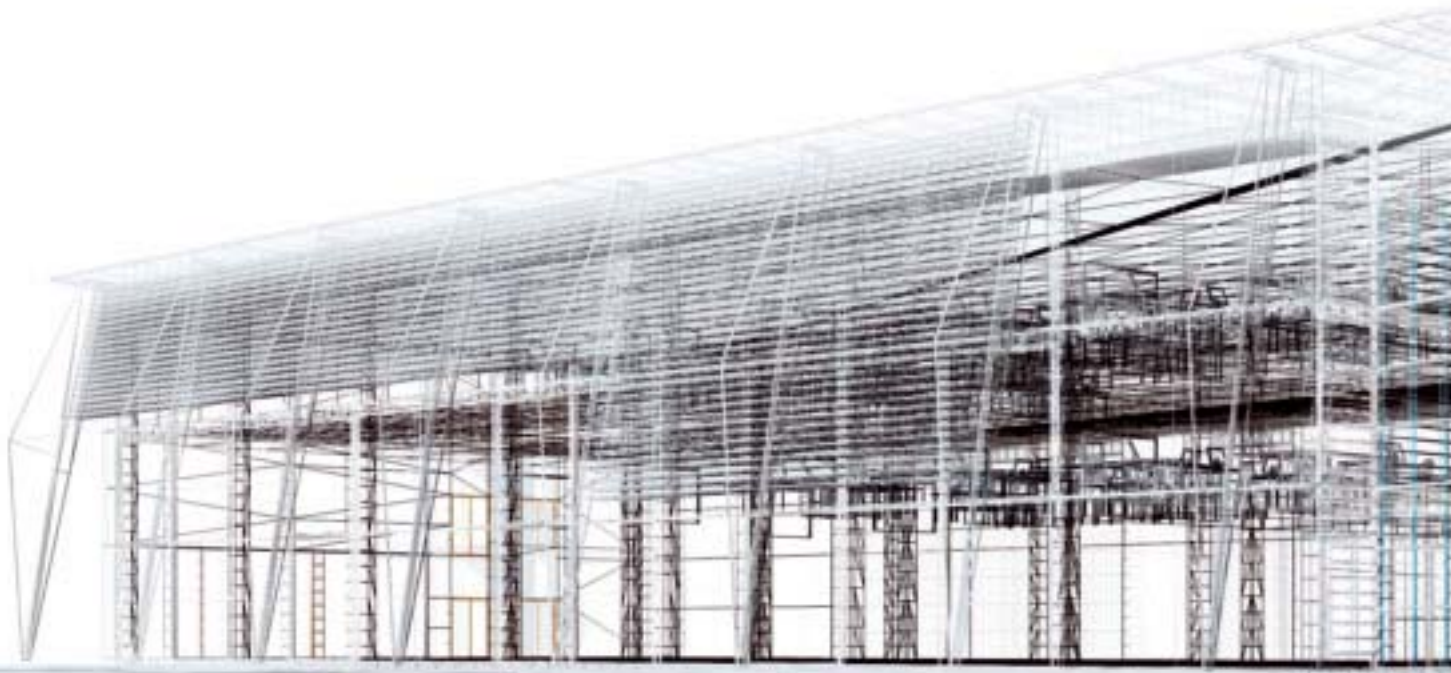
- Toimitilaosaamista terävöitettiin
- Asunto- ja aluetoiminta yhdistyivät
- Haasteita kansainvälisessä toiminnassa
- Hankekehityksen rooli täsmentyi
- Suomen tilauskanta vahva

### Liikevaihto liiketoiminnoittain



### Henkilöstö liiketoiminnoittain 31.12.2006





## SRV:lle ja asiakkaille uutta liiketoimintaa kehittävä innovaatiokeskus

- Rooli strategisten hankkeiden kehittäjänä täsmentyi
- HTC Keilaniemi käynnistyi

SRV:n toiminta muodostuu rakennushankkeiden kehittämisestä ja hankkeiden toteuttamisesta projektinjohtourakointina. Hankekehityksen roolia SRV:n toiminnassa täsmennettiin vuonna 2006. Innovaatiokeskuksena yksikön tehtävä on kehittää laajoja, pitkän tähtäimen hankkeita, joiden toteutuksesta vastaavat liiketoiminta-alueet. Liiketoiminta-alueet kehittävät omia, lähempänä tuotantoa olevia rakennushankkeitaan hyödyntäen hankekehityksikön osaamista.

Rakennushankkeiden kehittämisen lisäksi hankekehityksikö innovoi liikeideoita sekä maanhankinta-, rahoitus- ja sijoitusratkaisuja. Lisäksi yksikkö vastaa konsernin asiakkuuksien hallinnasta ja avainasiakas-toiminnasta sekä niiden kehittamisestä.

### Tukee konsernin kasvua ja kannattavuutta

SRV:n strategian mukaisesti hankekehitys tukee asuminen palveluiden ja aluetoiminnan laajentamista Suomessa sekä kansainvälisen toiminnan vahvistamista. Tämä toteutuu mm. laajentamalla HTC- ja STC-konseptien toteutuksia aluekeskuksiin ja kansainvälisille markkinoille, kehittämällä aluetoiminnan maanhankinta- ja sijoitusosaamista sekä luomalla erilaisia asumisen, toimitilarakentamisen ja kaupan konsepteja.

Hankekehitys tuottaa asiakkaalle lisäarvoa lisäämällä tilojen toimivuutta, tontista tai kiinteistöstä saatavia myynti- tai vuokratuloja ja sijoituksen arvoa. Yksikön toiminnan tavoitteena on parantaa SRV:n toiminnan kannattavuutta, lisätä asiakastyytyvyyttä sekä omalta

### SRV:n toimitilakonseptit

#### STC, Smart Tech Center

Pk-yrityksille räätälöitävät toimisto-, varasto- ja tuotantotilat.

Erytishuomio logistisessa toimivuudessa.

#### HTC, High Tech Center

Korkean teknologian yritysten ja tutkimusyksiköiden yritysmix.

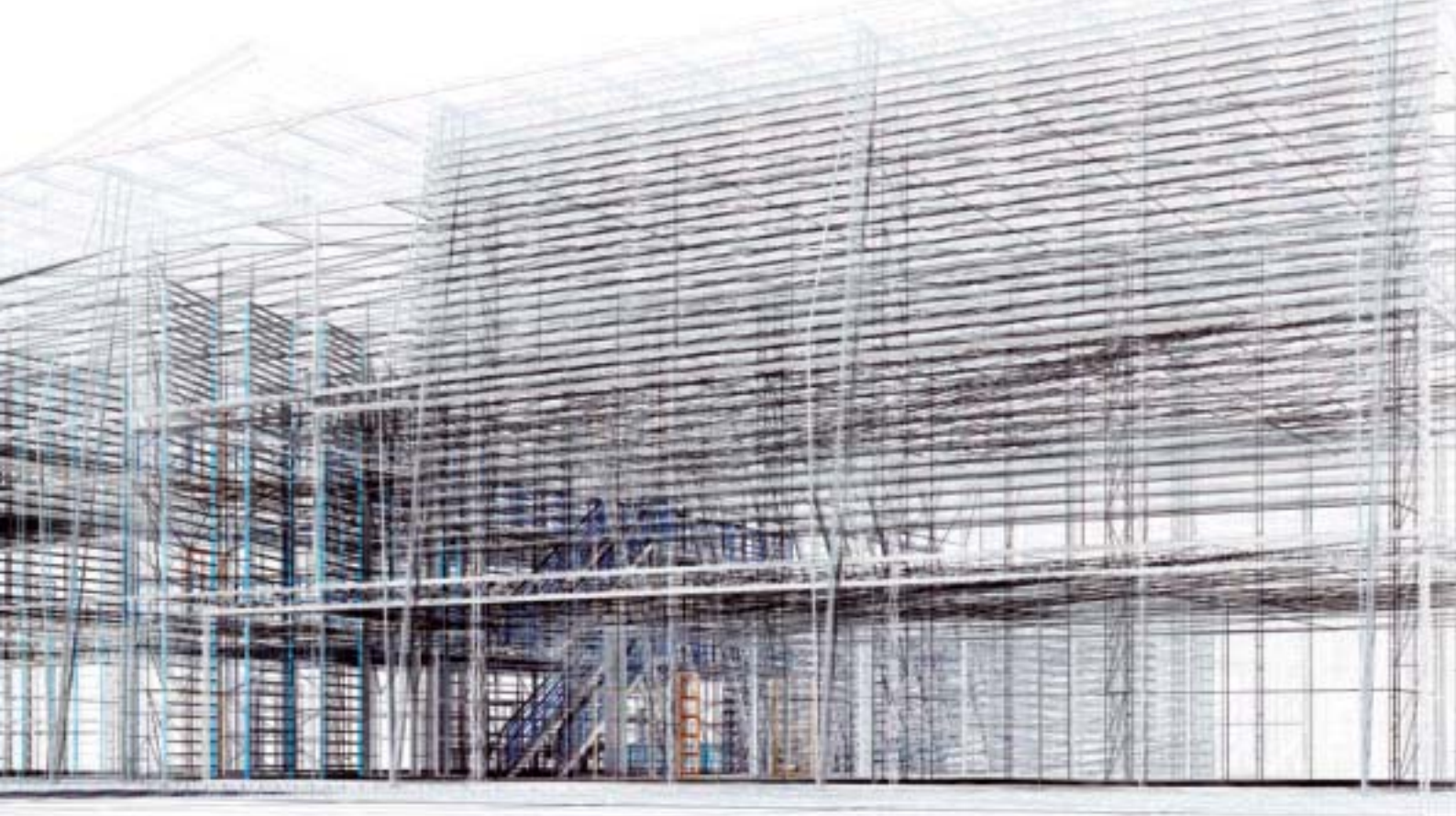
Kasvukeskuksissa, ydinkeskustan läheisyydessä.

Maksetaan käytetyistä palveluista.

#### LBC, Logistics Business Center

Joustavat ja muunneltavat tilat logistiikkayritysten tarpeisiin.

Liiketoimintaa tukeva sijainti.



### Käynnissä olevia hankkeita

Hanke ja paikkakunta	Tyyppi	Status
HTC Keilaniemi	toimisto- ja toimitilat	Rakennetaan, valmistuu 2009
Porvoon Kuninkaanportti	kauppa- ja liiketilat	Rakennetaan, valmistuu 2009
Tuupakan logistiikkakeskus	logistiikka	Rakennetaan, valmistuu 2008
Vantaan Marsalkka	asunnot	Rakennetaan, valmistuu 2007
Oulun Länsi-Toppilan kehittäminen	aluerakentaminen	Kehitystyö käynnissä

osaltaan parantaa toteutusriskien hallintaa. Verkottuminen tilojen käyttäjien, viranomaisten, maan- ja kiinteistöjenomistajien sekä rahoittajien ja sijoittajien kanssa mahdollistaa asiakastarpeiden ratkaisemisen innovatiivisesti ja tehokkaasti.

Yksikön toiminnan tuloksellisuutta mitataan kehitettyjen hankkeiden liiketoiminta-alueille luomana liikevaihtona ja tuloksena.

### Hankkeita valmisteilla, käynnissä ja valmiina

Hankekehitys kestää vuosia. Porvoon Kuninkaanportin kauppakeskittymä on esimerkki pitkästä kehitystyöstä, joka on parhaillaan aktiivisessa rakennusvaiheessa.

Korkean teknologian yrityksille suunnattu HTC Keilaniemi Espoossa eteni rakennusvaiheeseen. Samalla alueella aloitettiin lisäksi Neste Oil Oyj:n pääkonttorin rakennustyöt.

Omien toimitilakonseptiensä rinnalle SRV hankki WTC-konseptin käyttöoikeudet Helsinki-Vantaan lentoaseman alueelle. Hankkeen markkinointi aloitettiin alkuvuodesta 2007. Lisäksi tutkitaan pk-yrityksille tarkoitetun STC Porvoon käynnistysedellytyksiä.

### Asiakkaan liiketoiminnan ymmärrystä syvennetään

Hankekehitys edellyttää syvällistä ymmärrystä asiakkaan liiketoimintaan vaikuttavista tekijöistä, vastaavasti asumisessa yksittäisen kuluttajan tarpeista. Suunnittelujaksolla 2007–2010 SRV:n tavoitteena on edelleen lisätä kaupan, logistiikan, asumisen ja toimitilojen osaamistaan ja syventää mm. maanhankinta- ja rahoitusosaamistaan nykyisen henkilöstönsä kouluttamisella ja uusien osajien rekrytoimisella.

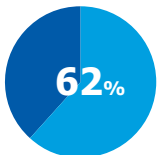
Avainasiakasjärjestelmä otetaan systemaattisesti käyttöön koko konsernissa.



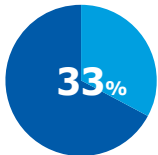
## Asema liiketoiminnan kivijalkana vahvistui

- Toimitilaosaaminen yhdeksi liiketoiminta-alueeksi
- Tilauskanta vahva

### Osuus konsernin liikevaihdosta



### Osuus konsernin henkilöstöstä



SRV selkiytti konsernirakennettaan yhdistämällä toimisto- ja liiketilarakentamiseen sekä logistiikka- ja kalliorakentamiseen erikoistuneet yhtiöt toimitilaliiketoiminta-alueeksi loppuvuodesta 2006. Yhdistymisellä SRV virtaviivaistaa toimitilahankkeiden kehittämistä ja hakee synergiaetuja asiakkaiden tilatarpeiden toteutukseen.

### Tavoitteena markkinajohtajuus

SRV:n historian suurimman hankkeen, Kampin Keskusten, valmistuminen alkuvuodesta 2006 ja sen myynti brittiläiselle kiinteistösijoittajalle loi edellytykset useiden uusien merkittävien toimisto- ja liiketilahankkeiden käynnistämiseksi. Vuoden lopussa SRV:n toimitilojen tilauskanta oli 287,7 (163,4) milj. euroa.

Kallio- ja logistiikkarakentamisen asiakaskuntaansa SRV laajensi katsauskaudella suunnitelmien mukaan perinteisestä teollisuudesta uusille toimialoille. Loppuvuodesta rekrytoitiin nuoria osaajia kasvamaan kalliorakentamisen ammattilaisiksi. Yhtenäisen toimintamallin vakiinnuttamiseen panostettiin mm. auditoimalla järjestelmällisesti työmaatoimintoja sisäisesti. Myös hyvät valmiudet ulkoiselle auditoinnille saatiin rakennettua.

SRV tavoittelee toimitilarakentamisen markkinajohtajuutta pääkaupunkiseudulla ja asemaa merkittävien hankkeiden toteuttajana kasvukeskuksissa. Toimisto- ja

### Avainluvut

	2006	2005	Muutos, %
Liikevaihto*, M€	297,0	244,0	21,7
Henkilöstö 31.12.	236	224	5,4

\* sisältää koko SRV Teräsbetoni Oy:n liikevaihdon mukaan lukien kalustokeskuksen ja Lappeenrannan aluetoimiston

liiketilarakentamista kasvatetaan maltillisesti ja kallio- ja logistiikkarakentamisessa tavoitteena on 10–15%:n vuosittainen kasvu. Toiminnan kannattavuutta parannetaan lisäämällä omakehitteisten hankkeiden osuutta työkannassa. SRV panostaa olemassa olevien asiakkuuksien säilyttämiseen ja kehittämiseen sekä uusien toimitilakäyttäjäasiakkaiden hankintaan.

### Kysyntä vahvaa kaikilla sektoreilla

Mittavin liikerakentamisen hanke katsauskaudella oli Lempäälän Ideapark. Joulukuussa avattu katettu liikekaupunki on Suomen suurin kaupan keskittymä. SRV toimi hankkeessa projektijohtourakoitsijana vastaten pääosin liikekaupungin rakennus- ja talotekniikkatöistä sekä suunnittelusta. Kesällä käynnistyi Viihtymiskeskusten rakennustyöt Vantaan Aviapolikseen. Viihtymiskeskus liittyy yhdyskallilla Kauppakeskus Jumboon ja tarjoaa



### Vuoden 2006 merkittävimmät hankkeet

Hanke ja paikkakunta	Tyyppi	Valmistuu
Kampin Keskus, Helsinki	liikekeskus, toimistot	maaliskuu 2006
Ideapark, Lempäälä	liikekaupunki, 170 liikettä	marraskuu 2006
Viihtymiskeskus, Aviapolis Vantaa	liiketilaja, vapaa-ajanvietto-, kokous-, hotelli- ja kylpyläpalvelut	marraskuu 2008
Graniittitalo, Helsinki	toimistotilojen saneeraus	kesäkuu 2006
Haltin pääkonttori, Vantaa	toimitilat	elokuu 2006
Kuninkaanportti, Porvoo	useita liiketiloja	2006–2008
Rock Vallila, Helsinki	pysäköintilaitos 700 ap	kesäkuu 2006
Kamppiparkin laajennus ja keskustan huoltoväylä, Helsinki	500 maanalaista autopaikkaa, tunnelilouhintaa	2008
YTV:n jätehuoltotunneli, Espoo	kalliorakentamista	elokuu 2007
Etola Technologies Oy, Vantaa	tuotanto- ja logistiikkatilat	heinäkuu 2007
Teknos Oy, Nurmijärvi	jauhemaalitehdas	kesäkuu 2007
Biomedicumin II vaihe, Helsinki	tutkimuskeskus, uudisrakennus ja peruskorjausta	tammikuu 2008

monipuoliset ostos-, vapaa-ajanvietto-, kokous-, hotelli- ja kylpyläpalvelut. Kohde valmistuu vuonna 2008.

Toimistotilojen kysyntä kasvoi katsauskaudella merkittävästi. Vuoden aikana valmistui mm. Graniittitalon toimistojen saneeraus Helsingin keskustassa sekä Haltin pääkonttori Vantaalle.

Kallio- ja logistiikkarakentamisen osalta merkittävin kohde vuonna 2006 oli Kamppiparkin laajennus ja uuden ajoyhteyden rakentaminen sekä niihin liitetty Helsingin keskustan maanalaisen huoltoväylän Kampin tunnelin louhintatyöt. YTV:n jätehuoltotunnelin rakentaminen käynnistyi kesäkuussa. Kallion sisään rakennetaan noin 450 metriä korkealujuuksista betonitunnelia, joka on mitoitettu kestäväksi vähintään 200 vuotta.

Vuonna 2007 toiminnassa painottuu suurten kaupan keskittymien suunnittelu ja toteutus sekä kalliorakentamisen hankkeet.

### Asiakkaiden liiketoiminnan syväosaamiseen panostetaan

Tukeakseen asiakkaiden liiketoimintaa innovatiivisilla toimitilaratkaisuilla ja hakeakseen sekä asiakkaille että itselleen uusia liiketoimintamahdollisuuksia SRV syventää asiakkaiden liiketoiminnan tuntemustaan mm. kouluttamalla henkilökuntaansa, tiivistämällä edelleen yhteistyötä asiakkaiden ja asiantuntijaverkostonsa kanssa sekä rekrytoimien.

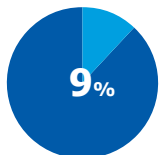
Kolmiolotteisen suunnittelumallin hyödyntämistä jatketaan edelleen. Mallia käytetään erityisesti suunnittelun ohjauksessa, kustannuslaskennassa ja tuotannon ohjauksessa. Myös rakennushankeprosessin tutkimista jatketaan yhteistyön ja tiedonkulun parantamiseksi hankeosapuolten välillä, tarkoituksena luoda uusia innovatiivisia käytäntöjä.



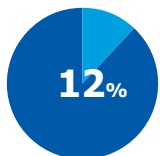
## Puitteet kasvulle lähialueilla luotu

- Latvian liikevaihto kaksinkertaistui
- Virossa suunnitteilla useita asunto- ja toimitilakohteita
- Venäjälle investoidaan

### Osuus konsernin liikevaihdosta



### Osuus konsernin henkilöstöstä



SRV kehittää ja rakentaa toimitila-, logistiikka-, asunto- ja hotellikohteita Virossa, Latviassa ja Venäjällä. Liettuassa yhtiöllä ei ollut katsauskaudella toimintaa, uusia hankkeita käynnistetään tarpeen mukaan. Asuntokohteet SRV rakentaa omina hankkeinaan, muut kohteet kehitetään ja toteutetaan tiiviissä yhteistyössä kiinteistön käyttäjien ja sijoittajien kanssa.

SRV toimii kussakin maassa tytäryhtiönsä kautta. Näin varmistetaan maiden erilaisen kehitysvaiheen, toimintaympäristön ja -kulttuurin sekä markkinatilanteen perusteellinen tuntemus ja osaaminen. Konserni tukee ja ohjaa tytäryhtiöiden toimintaa erityisesti asiakkuuksien hoitamisessa, hankekehityksessä ja projektijohtomallin toteuttamisessa. SRV International vastaa suomalaisista ja kansainvälisistä asiakkuuksista, paikallisia asiakkuuksia kehitetään tytäryhtiöistä käsin.

### Toimintaa kehitettiin

Katsauskaudella SRV syvensi projektinjohtomallin osaamista Baltian yhtiöissä kehittämällä sopimushallintaa ja projektijohtokäytäntöjä. Osana toimintamallien yhtenäistämistä käynnistettiin koulutusyhteistyö konsernin kanssa. Venäjän markkinan osalta SRV terävöitti investointistrategiaansa: hankkeita toteutetaan sekä omina investointeina että yhdessä kansainvälisten sijoittajien

### Avainluvut

	2006	2005	Muutos, %
Liikevaihto, M€	44,6	36,2	23,1
Henkilöstö 31.12.	87	113	-23,0

kanssa. Alkusyksystä SRV rekrytoi etenkin Baltiassa työmaatoimihenkilöitä.

SRV:n tavoitteena on kansainvälisen toiminnan liikevaihdon ja kannattavuuden merkittävä kasvu. Virossa kasvua haetaan asuntorakentamisesta panostamalla asiakaskunnan laajentamiseen ja ammattitaitoisen henkilöstön rekrytointiin. Latviassa vahvistetaan hankekehitysoosaamista.

Venäjällä pääpaino on kauppakeskusten ja hotellien sekä toimisto- ja logistiikkakohteiden kehittämisessä ja toteutuksessa. Etenkin Venäjällä SRV:n vahvuus on koko kiinteistökehitysketjun hallinta: asiakkaat saavat SRV:ltä kehitysoosaamista, toimivat suhteet viranomaisiin ja rahoittajiin sekä rakennusten suunnittelun ja toteutuksen.

### Kaupan ja logistiikan kohteilla kysyntää

Vuonna 2006 osa Viron ja Venäjän uusista hankkeista viivästy markkinoiden haasteellisuuden takia. Ensimmäinen Park Inn hotelli valmistui ja avattiin maaliskuussa Jekaterinburgissa. Loppuvuodesta käynnistyi Venäjällä



### Vuoden 2006 merkittävimmät hankkeet

Hanke ja maa	Tyyppi	Valmistuu
Osten Tor, Viro	kerrostalo	kevät 2006
Wihuri Witraktor, Viro	tuotantotilaa	talvi 2006
SLO, Latvia	varasto	kesä 2006
DHL, Latvia	logistiikkakeskus	kevät 2006
Kesko, Latvia	useita liiketilakohteita	2006–2007
Ahlstrom Oyj:n lasikuitutehdas, Venäjä	tuotantotilaa	syksy 2007
Etmia II, Venäjä	toimisto- ja parkkitilat	kesä 2008
Park Inn Jekaterinburg, Venäjä	hotelli	talvi 2006

Moskovan keskustassa toimisto- ja parkkitalon Etmia II:n rakennustyöt SRV:n omana hankkeena ja Ahlstrom Oyj:n lasihuopatehtaan rakennustyöt Tverissä. Teknisesti erittäin vaativa tuotantolaitos valmistuu syksyllä 2007. Venäjällä neuvotellaan useista kehityshankkeista.

Latviassa kaupan ja logistiikan kehityshankkeet kasvattivat merkittävästi yhtiön liikevaihtoa. Vuoden aikana Latviaan valmistui mm. Kesko Oyj:lle kaksi rautakauppaa ja kahden K-Agron rakennustyöt käynnistyivät. DHL Oy:lle valmistui merkittävä logistiikkakeskus lähelle Riian lentokenttää. Viroon toteutettiin Wihuri Oy:lle Sauen logistiikkakeskus.

Asuntorakentamisen merkittävimpiä hankkeita oli Osten Tor -asunokerrostalon valmistuminen Tallinnaan, Viroon. Venäjän ensimmäinen asuntokohde, Viipurin Papula, eteni lupamenettelyyn ja rakentaminen käynnistyy vuonna 2007. Alkuvuodesta 2007 Virossa käynnistyi Harkun asuin- ja toimistoalue. Latvian osalta SRV:n rakentamisen kasvun arvioidaan tasaantuvan vuoden 2007 aikana.

### Konserniyhteistyötä tiivistetään

Vuonna 2007 SRV panostaa Baltiassa mm. asiakas- ja sijoittajasuhteiden, sekä sisäisten toimintamallien ja käytäntöjen kehittämiseen. Uusien osaajien rekrytointia tuetaan kehittämällä konsernin tunnettua.

Yhteistyötä konsernin kanssa tiivistetään mm. hanke- ja projektijohto-osaamisen, alihankkijaverkoston sekä koulutuksen osalta. Katsauskaudella alkanutta henkilöstökiertoa Baltian tytäryhtiöissä jatketaan ja henkilöstövaihto Venäjän tytäryhtiön kanssa aloitetaan.

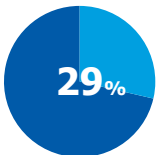
Konsernin osaamista erilaisten kauppakeskusten ja business parkien toteuttajana hyödynnetään Venäjällä, jossa on vahvaa kysyntää toimi- ja liiketiloille. Venäjän toiminnan kehittämisessä hyödynnetään SRV:n hyviä käyttäjä- ja sijoittajasuhteita.



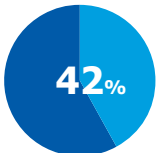
## Asunto- ja alueliiketoimintojen yhdistämisestä synergiaetuja

- Yksilöllisiä asumisratkaisuja kehitetään
- SRV Studio asuntomyymälä avattiin
- SRV Keski-Suomi aloitti toimintansa

### Osuus konsernin liikevaihdosta



### Osuus konsernin henkilöstöstä



SRV selkiytti vuoden 2006 lopussa konsernirakennettaan yhdistämällä pääkaupunkiseudun asuntotoiminnan ja aluetoiminnan yhdeksi liiketoiminta-alueeksi. Yhdistymisellä SRV hakee synergiaetuja asiakkaiden yksilöllisiä toiveita vastaavien palvelukonseptien kehittämiseen ja toteuttamiseen.

SRV:n tavoite on olla näkemyksellinen keskusta-asumisen, rivi- ja pientaloasumisen ja aluerakentamisen kehittäjä. Asunnot toteutetaan pääosin omana tuotantona ja yhteistoimintarakentamisena. Oma tuotanto, vuonna 2006 noin 500 asuntoa, jakaantuu puoliksi Helsingin metropolialueen ja suurimpien kasvukeskusten kesken. Turun, Tampereen, Jyväskylän, Lappeenrannan ja Joensuun seuduilla SRV toimii tytäryhtiöiden kautta. Aluetoiminta toteuttaa asuntojen lisäksi toimitiloja.

### Toimintaprosesseja yhtenäistettiin

Vuonna 2006 vahvistettiin yhtenäisiä toimintatapoja ja mallinnettiin toimintaprosesseja. Palvelujen tarjontaa parannettiin mm. avaamalla Helsingin Kamppiin oma asuntomyymälä, SRV Studio. Asuntotoiminnan laajuus ja tilauskanta kasvoivat merkittävästi. Aluetoiminnassa kehitettiin yhteisiä toimintajärjestelmiä, suunnitteluohjausta ja tuotantoprosessin hallintaa.

### Avainluvut

	2006	2005	Muutos, %
Liikevaihto, M€	138,1	148,9	-7,3
Henkilöstö 31.12.	293	223	31,4

### Keskusta-asumista ja pientalorakentamista tuotteistetaan

SRV:n keskusta-asumisessa yhdistyvät sijainti kaupungin arvoalueilla, omaleimaiset suunnitteluratkaisut ja mielenkiintoiset materiaalit. Täydennys- ja korjausrakentamiseen ja käyttötarkoituksen muutoksiin kehitetään toimintamallia.

Vantaan Marsalkka on suurimpia vuonna 2006 käynnistyneitä kerrostalokohteita. Martinlaakson juna-aseman tuntumaan valmistuu 113 huoneistoa. Helsingin Eiranrannan rakennustyöt käynnistyivät kesällä 2006. Helsingin Kommodoriin valmistuu 47 hienostuneen puhdaslinjaista huoneistoa. Turun ydinkeskustaan rakennetaan 52 asunnon kerrostalokohde Parkinkartano.

SRV:n rivi- ja pientaloasuminen kattaa keskustojen ulkopuolelle rakennettavat asunnot ja vapaa-ajan asumisen konseptit. Suunnittelun, vakioidut tekniset ratkaisut ja toteutuksen parhaat käytännöt yhdistävillä toiminta-



### Vuoden 2006 merkittävimmät hankkeet

Hanke ja paikkakunta	Tyyppi	Asuntoja	Valmistuu
As Oy Eiran Kommodori, Helsinki	omaperusteinen keskustakohde, kt	47	marraskuu 2007
As Oy Vantaan Marsalkka	omaperusteinen keskustakohde, kt	113	joulukuu 2007
As Oy Vierumäki Summertime	omaperusteinen, rt/et/pt	12	kesä 2007
Ulrikanpuisto asuinalue, Vantaa	yhteistoiminta-aluerakentamiskohde, pt/rt/kt	350	2006–2008
Puu-Ylästön asuinalue, Vantaa	yhteistoiminta-aluerakentamiskohde, rt/pt	123	2006–2007
As Oy Turun Parkinkartano	omaperusteinen keskustakohde, kt	57	kevät 2008
Kiinteistö Oy Spa Suites Orange ja White Niisiä	vapaa-ajankohde, kt/et	26	2006–2007
Pirkkalan Takamaan asuinalue	yhteistoiminta-aluerakentamiskohde, rt/pt	65	2006–2007

kt = kerrostalo, rt = rivitalo, pt = paritalo, et = erillistalo

malleilla varmistetaan joustavat ratkaisut sekä hankkeiden tehokas ja laadukas toteutus.

Merkittävimpiä valmistuneita asuntoyhtiöitä olivat Porvoon Jokineito -paritalot ja Espoon Ratsupuisto -rivitalot. Tahkolle SRV rakentaa korkealuokkaisia vapaa-ajan asuntoja ja Vierumäellä aloitettiin 4 Season Village -alueen ensimmäiset 12 erillistaloa.

### Uusia kaupunginosia rakenteilla

Suurimmat aluerakentamishankkeet SRV toteutti Vantaan kaupungin alueella. Asuntosäätiön kanssa rakennetaan Ulrikanpuistoa, johon valmistuu kaikkiaan noin 350 asuntoa. Puu-Ylästön monivuotinen yhteishanke VVO:n kanssa jatkuu.

Pirkkalan kunnan ja YH Pirkanmaa Oy:n kanssa yhteistyössä kehitetylle Pirkkalan Takamaan asuinalueelle valmistui 40 uutta asuntoa. Loppuvuodesta käynnistyi alueen viimeisten 25 asunnon rakentaminen ja alueen II-vaiheen kehitystyö.

### Perustajaurakointia lisätään ja osaamista syvennetään

SRV:n tavoitteena on asunto- ja aluetoiminnan kannattava kasvu. Oma asuntotuotantoa lisätään sekä pääkaupunkiseudulla että kasvukeskuksissa. Toiminnan laajentamismahdollisuuksia Suomessa selvitetään. Kilpailuetua haetaan panostamalla hankekehitykseen ja yhdistämällä korkeatasoinen suunnittelu, vuorovaikutteinen palvelu ja hyvä toteutus erottuvuustekijäksi.

Lisätäkseen ymmärrystä asiakkaiden tarpeista SRV osallistuu 24Living-tutkimushankkeeseen. Asuntojen myynnin ja markkinoinnin palveluosaamista kehitetään edelleen. Aluetoiminnassa vahvistetaan hankekehitysoosaamista. Perustajaurakoinnissa tarvittavan tonttivarannon hankkiminen pyritään toteuttamaan pääasiassa kaava-kehityshankkeina yhteistyössä maanomistajien ja kaavoitusviranomaisten kanssa.

## Osaavan henkilöstön kehittämiseen panostetaan

- Henkilöstön hyvinvoinnista konsernin kilpailutekijä
- Rekrytointia vahvistettiin
- Työnantajamielikuva kehittyi suotuisasti

SRV:n henkilöstötoiminnon tehtävänä on varmistaa ammattitaitoisen henkilöstön saatavuus ja osaamisen kehittyminen siten, että konsernin liiketoiminnan tavoitteet saavutetaan. Tavoitteena on luoda henkilöstön hyvinvoinnista konsernille kilpailutekijä.

Vuonna 2006 henkilöstötoiminto keskittyi rekrytointeihin ja kasvua tukevan henkilöstöstrategian tarkentamiseen. Liiketoiminta-alueiden erilaiset strategiset osaamistarpeet määriteltiin ja puitteet henkilöstön kehittämissä strategisten osaamisalueiden pohjalta luotiin.

### HR-prosessia tehostetaan

SRV:n henkilöstötoiminnossa panostetaan henkilöstöprosessien tehostamiseen. Ammattitaitoisen henkilöstön saaminen pyritään varmistamaan uudistamalla rekrytointikäytäntöjä, tiivistämällä oppilaitosyhteistyötä sekä varmistamalla työnantajakuva järjestelmällinen kehittäminen. Henkilöstötarve kohdistuu erityisesti työmaiden toimihenkilöihin sekä kansainväliseen toimintaan.

SRV:n tavoitteena on pienentää henkilöstön vuosittaista vaihtuvuutta. Henkilöstön sitouttamisessa SRV panostaa perehdyttämis- ja kehityskeskustelukäytäntöjen sekä kannustinjärjestelmien kehittämiseen. Vuonna 2007 keskitytään erityisesti päivittäisjohtamiseen käynnistämällä johdon ja esimiesten koulutus ja ottamalla työmailla käyttöön kisällijärjestelmä. Koulutuksen painopiste on muutosjohtamistaidoissa.

### Henkilöstö motivoitunutta, jaksamiseen panostetaan edelleen

SRV Työkuntoon -projektissa yhtenäistettiin katsauskaudella konsernin työterveyshuollon käytäntöjä mm. tarkentamalla määräaikaistarkastusten sisältö, terveystietojen raportointikäytännöt sekä luomalla malli sairaspöytäkirjojen aktiiviseen seurantaan ja analysointiin. Lisäksi järjestettiin teematilaisuuksia mm. keuhko- ja sydänsairauksien ennakoimiseksi.

Kaikille yli 55-vuotiaille työntekijöille tehtiin kysely työolosuhteiden kehittämiseksi. Tulosten perusteella

### Avainluvut

	2006	2005	Muutos, %
Henkilöstö keskimäärin	668	671	-0,4
Henkilöstö 31.12.	707	632	12
Joista vakinaisessa työsuhteessa	605	562	8
Naisia, %	17	15	

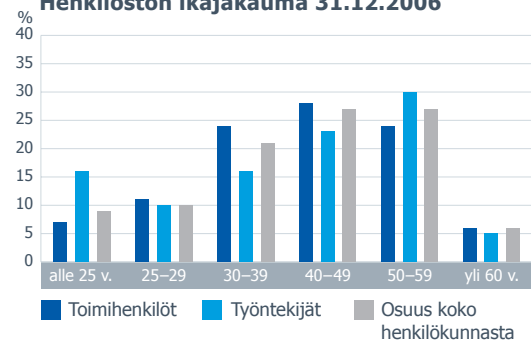
### Henkilöstö liiketoiminnoittain 31.12.

	2006	2005	Muutos, %
Toimitilat	236	224	5
Asunto- ja aluerakentaminen	293	223	31
Kansainvälinen toiminta	87	113	-23
Muut	91	72	26
<b>Yhteensä</b>	<b>707</b>	<b>632</b>	<b>12</b>

suunniteltiin vuonna 2007 käynnistyvä 55+ Työkuntoon! -ohjelma. Sen avulla kehitetään mm. henkilökohtaista työnohjausta ottamaan huomioon ikääntyvien työntekijöiden yksilölliset tarpeet, vahvuudet sekä kehittämismahdollisuudet.

Joulukuussa 2006 toteutetun henkilöstökyselyn mukaan SRV-läiset ovat erittäin sitoutuneita työhönsä ja heidän motivaatiotasonsa on korkea. Yhtiön tavoiteasetanta koetaan selkeäksi. Tiedonkulkua ja esimiesten työntekijöille antamaa henkilökohtaista ohjausta ja

### Henkilöstön ikäjakauma 31.12.2006





palautteenantoa toivotaan kehitettävän. Tutkimukseen vastasi 77% suomalaisista toimihenkilöistä.

Universum-tutkimusyhtiön vuosittaisessa opiskelijamielikuvatutkimuksessa SRV paransi merkittävästi kiinnostavuuttaan työnantajana. Oman toimialansa yrityksiin verrattuna SRV:n houkuttelevuus työnantajana kehittyi parhaiten. Vuoden 2006 aikana luotiin pohjaa systemaattiselle ja aktiiviselle oppilaitosyhteistyölle sekä valikoitujen medioiden käyttöön viestinnässä ja rekrytointi-ilmoittelussa.

### Koulutusjärjestelmää yhtenäistettiin

Henkilöstön kehittämistä varten SRV:ssä käynnistettiin katsauskaudella koulutusjärjestelmän yhtenäistäminen. Tavoitteena on varmistaa jatkuva uuden oppiminen ja strategisen osaamisen kehittyminen. Koulutusjärjestelmä kattaa ammatilliset tutkinnot ja muut pitkäkestoiset henkilökohtaiset koulutusohjelmat, työssä tarvittavan lakisääteisen osaamisen, tehtäväkohtaiset yleis- ja erityis-

taidot, SRV Mallin sekä ajankohtaiset erityisasiat. Tulosvastuussa olevien henkilöiden henkilökohtaisiin kehitysuunnitelmiin panostetaan erityisesti.

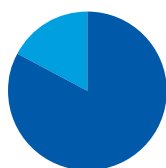
Vuonna 2007 valmistuu pro gradu-tutkimus seniorilla olevan osaamisen ja kokemustiedon siirtämiseksi nuorille sekä lopputyö tulos-, tavoite- ja kehityskeskusteluista. Tekniikan alan diplomi- ja insinööritöitä valmistuu vuosittain kymmenkunta.

Voimakkaan kasvun myötä SRV pystyy tarjoamaan henkilöstölleen mahdollisuuksia vaativampiin ja laajalaisempiin tehtäviin sekä tätä kautta kehittämään yksilön ja organisaation osaamista.

### Henkilöstön määrä

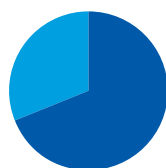
Vuonna 2006 konsernin palveluksessa oli keskimäärin 668 (671) henkilöä. Harjoittelijoita ja opiskelijoita oli vuoden aikana töissä yli 100. Vuoden päättyessä henkilöstön määrä oli 707 (632). Naisten osuus koko henkilöstöstä oli 17% (15) ja keski-ikä 42,2 (43,9) vuotta.

**Henkilöstön sukupuolijakauma**



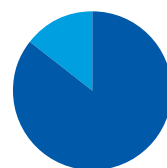
	%
Miehet	83
Naiset	17

**Toimihenkilöt/työntekijät**



	%
Toimihenkilöt	69
Työntekijät	31

**Työsuhteen rakenne**



	%
Vakinaisia	86
Määräaikaisia	14

## Kokonaisvaltainen turvallisuustyö kehittää kilpailukykyä

- Turvataustaryhmätoiminta käynnistettiin
- Vaaratilanteiden sähköinen raportointijärjestelmä käyttöön
- TR-mittausten keskiarvo 92

SRV:n yritysturvallisuustoiminnan tehtävänä on tukea ja varmistaa toimintaedellytyksiä, toiminnan, tuotannon ja palveluiden häiriöttömyyttä sekä jatkuvuutta. Toiminnalla suojataan SRV:n, alihankkijoiden ja asiakkaiden henkilöstöä, tietoja, omaisuutta, ympäristöä ja mainetta onnettomuuksilta, vahingoilta ja rikolliselta toiminnalta. Yritysturvallisuus on osa SRV:n kannattavuuden ja kilpailuvyyn kehittämistä.

### Turvallisuus parantaa tuottavuutta

Turvallisuustoiminnan tavoitteena on tuottavuuden parantaminen ja kilpailuvyyn varmistaminen sekä lisäarvo kumppaneille. Tämä toteutuu sitouttamalla oma henkilöstö, alihankkijat ja asiakkaat yhteiseen lakisääteiset turvallisuusvaatimukset, SRV:n arvot ja tunnistetut riskit huomioivaan toimintatapaan sekä uusien turvallisuuskäytäntöjen kehittämiseen. Yritysturvallisuusriskit pyritään ennakoimaan ja hallitsemaan koko rakennusprosessin ajan.

SRV:n turvallisuustoiminnan periaatteita ovat laaja-alainen riskien tunnistus ja ennakointi, turvallisuustavoitteiden määrittäminen ja toteutumisen seuranta, uusien turvallisuuskäytäntöjen kehittäminen, jatkuva koulutus sekä tiivis viranomaisyhteistyö.

Yritysturvallisuus on organisoitu osaksi SRV:n riskienhallintatoimintaa. Varatoimitusjohtaja vastaa konsernin yritysturvallisuuden asianmukaisesta järjestämisestä. Turvallisuuspäällikkö vastaa turvallisuustoiminnan kehittä-

misestä, koordinoinnista, ohjauksesta ja raportoinnin kehittämisestä konsernissa. Liiketoiminta-alueiden vastuulla on oman turvallisuustoiminnan järjestäminen ja raportointi turvallisuuspäällikölle. Työmaaturvallisuudesta vastaa työmaakohtainen vastuuhenkilö.

### Riskien tunnistamiseen ja ennakointiin panostettiin

Vuonna 2006 SRV panosti laaja-alaisesti työmaiden turvallisuuteen ja riskien tunnistamiseen ja ennakointiin. Merkittävimmillä työmailla käynnistettiin turvataustaryhmätoiminta, jossa hankkeeseen osallistuvat tahot sekä rakennuskohteen ympäristön edustajat seuraavat turvallisuusriskien hallintaa ja turvallisuuden toteutumista. Turvataustaryhmätoiminta on jatkoa vuonna 2005 käynnistyneelle toimintamallien kehittämislle.

Työmaiden vaaratilanteiden sähköinen raportointijärjestelmä, SRV Turva, otettiin käyttöön toukokuun alussa. Kaikilla Suomen työmailla on tavoitteena siirtyä sähköiseen raportointiin vuoden 2007 kuluessa.

Työmaaturvallisuutta mitataan viikoittain tavoitteena tapaturmattomat työmaat, joiden TR-luku on 100%. Vuonna 2006 SRV:n työmailla ei sattunut yhtään vakavaa tapaturmaa. TR-mittaustulosten keskiarvo oli 92. Uudenmaan alueen työsuojelukilpailussa SRV Viitoset saavutti 3. sijan. Vuoden aikana aloitettiin myös alihankkijoiden turvallisuustoiminnan auditoinnit.



Porvoon Kuninkaanportin alueella otettiin testikäyttöön sähköiset työmaataulut, joista käy ilmi työmaan turvallisuusorganisaatio ja erityismääräykset. Lisäksi työmaalle toteutettiin turvallisuustoiminnasta muistuttavat yhtenäiset opastetaulut ja työmaiden sähköisen vartiointin kehitystyö aloitettiin ISS Security Oy:n kanssa.

### Käytännöt juurtuvat kouluttamalla

SRV kouluttaa henkilöstöään ja alihankkijoita yhteisiin toimintamalleihin ja työkalujen käyttöön. Vuoden aikana järjestettiin mm. SRV Turvan käyttökoulutus sekä työturvakortti-, ensiapukortti- ja tulityökorttikoulutusta. Vakuutusyhtiö Pohjola koulutti henkilönostimen tarkastuskäytännöistä ja tulitöistä. Koulutuksiin osallistui 240 henkilöä.

Viranomaisyhteistyöllä pyritään vähentämään rakennusalalla ilmenevää talousrikollisuutta sekä enna-

koimaan mm. ulkomaalaisen työvoiman käyttöön liittyviä haasteita. Jäsenyys alan järjestöissä ASIS Finlandissa ja FinnSecurity ry:ssä edistää parhaiden käytäntöjen implementointia. Rakennustyömaiden turvallisuutta SRV kehittää aktiivisesti myös Rakennusteollisuus ry:n kautta. Vuonna 2006 julkaistiin mm. kannanotto Työturvallisuudesta rakennusteollisuudessa.

### Työ käyntiin kansainvälisillä markkinoilla

Vuonna 2007 SRV keskittyy turvallisuuskäytäntöjen ja seurantamallien vahvistamiseen Suomessa ja turvallisuustoiminnan kehittämiseen kansainvälisessä toiminnassaan. Tietoturvallisuuden parantamiseen tähdätään mm. turvallisuustietoisuuden kasvattamisella ja asiakirjaluokituksen sekä työmaiden henkilötietojen kirjausmenetelmien kehittämällä.

### SRV:n alihankkijoilleen asettamat kokonaislaatuveloitteet

- Yrityksen yhteiskunnallisten veloitteiden hoito ja jatkuva ylläpito
- Työtehtäviin liittyvien vaarojen tunnistus ja riskienarviointi
- Sitoutuminen työmaan yhteisiin turvallisuustavoitteisiin ja -velvoitteisiin
- Oman työn laadullisten (tekninen laatu, aikataulu, kustannukset) tavoitteiden täyttäminen
- Hyvän siisteyden ja järjestyksen ylläpito omilla työpisteillä
- Ympäristötavoitteisiin sitoutuminen
- Yhteistyöhalukkuus ja joustavuus
- Kehityskykyisyys ja oman henkilöstön koulutus

## Ympäristötoiminta on jatkuvaa kehittämistä

- Työmaille ympäristösuunnitelmat
- Ympäristötoiminta hyvällä tasolla

SRV:n ympäristötoiminta pohjautuu jatkuvaan toiminnan kehittämiseen ja elinkaariajatteluun: tavoitteena on minimoida rakennuksen koko elinkaaren aikaisia ympäristövaikutuksia. Tavoitteen toteutumiseksi SRV seuraa ja minimoi oman liiketoimintansa aiheuttamia ympäristövaikutuksia. Lisäksi yhtiö kehittää ja ottaa jatkuvasti käyttöön uusia menetelmiä rakentamisen ja rakennusten elinkaaren aikaisten ympäristövaikutusten hallintaan yhteistyössä asiakkaiden ja muiden sidosryhmien kanssa.

Ympäristövastuu on merkittävä osa SRV:n riskien ja laadunhallintaa sekä toiminnan kannattavuutta. Vastuullinen toiminta edistää yhtiön kilpailukykyä tilanteessa, jossa ympäristöongelmat kasvavat, kuluttajien ympäristötietoisuus lisääntyy ja asiakkaiden sekä sidosryhmien raportointivelvoitteet kiristyvät. Maine ympäristövastuullisena yrityksenä tukee kasvua lisäämällä yrityksen mielenkiintoa työnantajana ja luotettavana yhteisökumppanina.

### Osa johtamisjärjestelmää

SRV:n ympäristöpäällikkö vastaa ympäristötoiminnan kehittämisestä, koordinoimisesta, tukemisesta, ohjauksesta ja raportoinnin toteuttamisesta koko konsernissa. Tytäryhtiössä ympäristövastuun järjestämisestä vastaa toimitusjohtaja. Hänen apunaan toimii yrityksen ympäristövastaava, joka huomioi ympäristöasiat hankkeiden suunnittelussa ja toteutuksessa. Projektikohtainen ympäristövastaava valvoo ja ohjaa työmaalla jätehuoltoa, energian ja veden käyttöä, vaarallisten aineiden käsitelyä ja säilytystä sekä alihankkijoiden ympäristötoimintaa. Hän vastaa myös työmaiden ympäristöraportoinnista ja ympäristötietouden lisäämisestä.

SRV:n tavoitteena on antaa asiakkaalle jo suunnitteluvaiheessa riittävästi tietoa ympäristön hyvinvointiin ja käyttökustannuksiin vaikuttavista tekijöistä päätöksen-

tekoa varten. Rakentamisaikana merkittävimmät ympäristövaikutukset aiheutuvat työmaamelusta ja pölystä, jätteistä, energian- ja vedenkulutuksesta sekä kuljetuksista. Rakennuksen käyttöaikana energiankulutus on suurin ympäristötekijä. Elinkaaren lopussa purkujätteet kuljetuksineen rasittavat ympäristöä eniten.

### Toimintatapoja yhtenäistettiin

Vuonna 2006 SRV panosti yhtenäisten toimintatapojen luomiseen työmaille. Työmaille kehitettiin yhtenäiset ympäristösuunnitelmamallit, jotka otetaan käyttöön kaikilla uusilla kotimaisilla työmailla. Vaativien työmaiden suunnitelmassa käsitellään mm. yleiset ympäristönäkökohdat, jäte- ja vesihuollon järjestäminen, aliurakoitsijoiden hankinnat sekä ympäristöasioiden valvonta, raportointi ja tilastointi. Pienempien työmaiden suunnitelma on rajatumpi.

SRV:n ympäristösuunnitelma ja -toiminta työmaalla auditointiin laajamittaisesti ensimmäistä kertaa. Auditointiin perusteella SRV:ssä ympäristöasiat ovat hyvällä tasolla ja ne on lisäksi sisäistetty osaksi työmaan laadullista ajattelua. Tulosten perusteella ympäristösuunnitelmaa jalostettiin edelleen.

SRV:n tavoitteena on vähentää työmailla syntyviä jättemääriä, lisätä jätteiden hyötykäyttöä ja tehostaa arvojätteiden keruuta sekä purettavien rakennusosien hyötykäyttöä. Yhtiö seuraa mm. työmaiden jättemäärää, energian- ja vedenkulutusta sekä jätteiden kuljetusmatkoja ympäristöraportointijärjestelmän avulla. Katsauskaudella raportointijärjestelmä otettiin käyttöön myös SRV:n alueyrityksissä. Pienien työmaiden lisääntyminen laski hieman jättemäärien raportointia. Raportointi kattoi vuoden lopussa 61% (65) kotimaan työmaista. Järjestelmään raportointiin 6 300 tonnia jätettä, jonka hyötykäyttöaste oli 81% (83).



### Kehityshankkeita käynnistyi

SRV teki katsauskaudella sopimuksen Lassila & Tikanoja Oyj:n kanssa jätehuoltonsa kehittämiseksi. Yhteistyö kattaa mm. aliurakoitsijoiden ja työmaahenkilöstön koulutuksen jätehuoltoon sekä jätehuollon suunnittelun ja kehittämisen työmailla.

Konsulttiyrityksen kanssa toteutettiin elinkaariprojekti, jossa selvitettiin energia- ja teknisten ratkaisujen vaikutuksia HTC Keilaniemen elinkaarikustannuksiin. Tulokset osoittivat, että jo lähtökohtaisesti laatutasoltaan korkeassa toimistokiinteistössä elinkaarikustannusasiat oli huomioitu erittäin hyvin. Logistiikkakohteissa sitä vastoin taloteknisillä ratkaisuilla ja toiminnan ohjausjärjestelmillä voidaan saada aikaan merkittäviä säästöjä elinkaarikustannuksissa energian osalta.

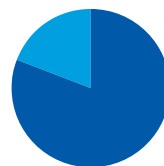
### Raportoinnin kehitystyötä jatketaan

Vuonna 2007 SRV jatkaa panostustaan yhtenäisten ympäristötoimintatapojen vakiinnuttamiseksi kouluttamalla työmaiden henkilöstöä ja lisäämällä koko henkilöstön ympäristötietoutta. Lisäksi panostetaan raportoinnin

yhdenmukaisuuden varmistamiseen ja kattavuuden laajentamiseen 85 prosenttiin kotimaan työmaista.

Vuonna 2006 tehdyn selvityksen perusteella hankkeille on vaikeaa löytää toimivia vertailulukuja projektien erilaisuuden vuoksi. Jatkossa SRV selvittää mahdollisuuksia määrittellä myös muita ympäristösuorituskykyä kuvaavia tunnuslukuja kehitystoiminnan käyttöön.

### Jätteiden hyötykäyttö, %



	%
Hyötykäyttöön	81
Kaatopaikalle	19

## Vastuullista toimintaa suhteessa kaikkiin sidosryhmiin

Vastuullinen toiminta henkilöstö-, turvallisuus- ja ympäristöasioissa sekä maine luotettavana liiketoimintakumppanina auttavat SRV:tä saavuttamaan strategiset tavoitteensa.

Vastuullinen toiminta myös vahvistaa SRV:n yrityskuvaa kiinnostavana työnantajana ja luotettavana kumppanina, mikä turvaa yhtiön tulevaisuuden menestystä.

SRV:n menestyksen edellytys on osaavat ihmiset. Yhtiö pyrkii jatkuvasti parantamaan työssä viihtymistä, henkilöstön kehittämistä ja työturvallisuutta sekä varmistamaan toiminnan jatkuvuuden panostamalla yhtiön kannattavuuteen. SRV noudattaa toiminnassaan lakeja ja säädöksiä sekä tekee jatkuvasti tiivistä yhteistyötä viranomaisten kanssa mm. työturvallisuuden kehittämisessä.

SRV haluaa olla luotettava yhteistyökumppani, joka pitää huolta vastuistaan ja sitoumuksistaan. Toisaalta yhtiö edellyttää myös alihankkijoiltaan vastuullista toimintaa mm. henkilöstön palkkaamisessa sekä sitoutumista SRV Mallin mukaiseen valvottuun toimintaan.

SRV huolehtii ympäristöstä pyrkimällä minimoimaan oman toimintansa aiheuttamat ja rakennusten elinkaaren aikaiset ympäristövaikutukset. Yhtiö kehittää ja ottaa jatkuvasti käyttöön uusia menetelmiä yhdessä asiakkaiden ja muiden sidosryhmien kanssa.

SRV näkee valitsemansa strategian olevan parhain turvaamaan pitkäaikaisen tuloksellisen toiminnan ja siten mahdollistavan myös jatkossa velvoitteista vastaamisen ja omistaja-arvon kasvattamisen.

SRV Yhtiöt vaikuttavat toimintansa kautta taloudellisesti monien sidosryhmien hyvinvointiin. Merkittävimmät välittömät taloudelliset vaikutukset liittyvät asiakkaisiin, alihankkijoihin ja henkilöstöön. Tavoittelemalla kannattavuutta, kasvua ja kilpailukyvyyn kehittämistä yhtiö varmistaa vastuullisen toiminnan jatkossa.

SRV:n merkittävimmät suorat asiakkaat ovat asunnonostajat, yritykset, kunnat, kiinteistö- ja maanomistajat sekä kotimaiset ja kansainväliset sijoittajat. Asiakkailta saadut tuotot vuonna 2006 oli 479,5 milj. euroa ja liikevoitto 24,6 milj. euroa.

Yhtiöllä oli vuoden 2006 lopussa yhteensä 707 (632) työntekijää. Yhtiön suorittamat palkat, korvaukset ja välilliset työnantajakustannukset olivat yhteensä 36,8 milj. euroa. Koko konserni maksoi vuodelta 2006 veroja 5,2 (5,6) milj. euroa.

# Hallinnointi- ja ohjausjärjestelmä laajenee

SRV Yhtiöiden hallinnointi- ja ohjausjärjestelmä perustuu Suomen lainsäädäntöön ja yhtiön yhtiöjärjestykseen

## Hallinnointielimet

SRV Yhtiöiden hallinnointi, johtaminen ja valvonta jakautuvat yhtiökokouksen, hallituksen ja toimitusjohtajan kesken. Sisäisestä tarkastuksesta vastaa yhtiön ylin johto ja ulkoisesta tarkastuksesta vastaavat tilintarkastajat. Operatiivista liiketoimintaa toteuttaa toimitusjohtaja yhtiön johtoryhmän avulla.

## Yhtiökokous

Korkein päätöksentekoeelin on yhtiökokous. Jokainen yhtiön osake oikeuttaa yhtiökokouksessa yhteen ääneen.

Yhtiökokouksen kutsuu koolle hallitus. Kutsut yhtiökokoukseen toimitetaan osakkeenomistajille kirjatulla kirjeellä tai muuten todistettavasti aikaisintaan kaksi kuukautta ja viimeistään viikkoa ennen kokousta. Varsinainen yhtiökokous pidetään vuosittain hallituksen määräämänä päivänä toukokuun loppuun mennessä. Ylimääräinen yhtiökokous pidetään, kun hallitus pitää sitä tarpeellisenä tai kun se lain mukaan on pidettävä.

Kokouksessa käsitellään yhtiöjärjestyksen mukaan varsinaiselle yhtiökokoukselle kuuluvat asiat ja päätetään mm. hallituksen jäsenten, hallituksen puheenjohtajan ja tilintarkastajien valinnasta, tilinpäätöksen ja konsernitilinpäätöksen vahvistamisesta, vastuuvapauden myöntämisestä hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle, voiton käyttämisestä, osakepääoman korottamisesta tai alentamisesta, uusien osakkeiden antamisesta, omien osakkeiden hankkimisesta sekä yhtiöjärjestyksen muutoksista.

Toimitusjohtaja ja riittävä määrä hallituksen jäseniä on läsnä yhtiökokouksissa. Hallituksen jäseneksi ensimmäistä kertaa ehdolla oleva henkilö osallistuu valinnastaan päättävään yhtiökokoukseen, ellei hänen poissaololleen ole painavia syitä.

## Hallitus

Hallitus vastaa yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Osakeyhtiölaissa asetettujen tehtävien lisäksi hallitus hyväksyy yhtiön vision, toiminta-ajatuksen ja arvot sekä vahvistaa niiden saavuttamiseksi asetetut strategiat, budjetit ja toimintasuunnitelmat. Lisäksi hallitus valitsee toimitusjohtajan sekä ohjaa ja valvoo hänen toimintaansa. Hallitus varmistaa yhtiön johtamisjärjestelmän toiminnan ja hyväksyy sekä riskienhallinnan että sisäisen valvonnan periaatteet. Hallitus päättää myös yhtiön toiminnalle merkittävistä asioista, kuten keskeisistä investoinneista ja sitoumuksista, yritys- ja liiketoimintakaupoista sekä operatiivisen johdon ja henkilöstön palkitsemis- ja kannustinjärjestelmistä.

Yhtiökokous valitsee osakkeenomistajien ehdottamista henkilöistä hallituksen vähintään neljä, ja enintään kahdeksan jäsentä. Hallitukseen ei valita varajäseniä. Hallituksen jäsenen toimikausi alkaa siitä yhtiökokouksesta, jossa hänet on valittu ja päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Yhtiökokous valitsee hallituksen puheenjohtajan ja hallitus keskuudestaan varapuheenjohtajan. Hallituksen puheenjohtajan tehtäviin kuuluu kokousten valmistelu ja johtaminen, yhtiön toiminnan seuraaminen ja yhteydenpito keskeisiin sidosryhmiin. Hallitus on laatinut toimintaansa varten kirjallisen työjärjestyksen, jossa on määritelty tarkemmin hallituksen keskeiset tehtävät ja toimintaperiaatteet. Hallituksen puheenjohtaja huolehtii ja valvoo, että hallitus täyttää sille lain ja yhtiöjärjestyksen mukaan kuuluvat tehtävät.

Hallitus kokoontuu säännöllisesti etukäteen vahvistetun kokousohjelman mukaisesti ja sen lisäksi tarpeen mukaan. Hallitus on päätösvaltainen, kun saapuvilla on enemmän kuin puolet sen jäsenistä ja näistä yksi on puheenjohtaja tai varapuheenjohtaja.

## Hallitus arvioi toimintaansa ja työskentelytapojaan vuosittain

Vuoden 2006 varsinaisessa yhtiökokouksessa 28.4. hallitukseen valittiin neljä jäsentä: Ilpo Kokkila (puheenjohtaja), Eero Heliövaara, Matti Mustaniemi ja Markku Sarkamies.

Hallitus kokoontui 12 kertaa. Jäsenten osallistumisprosentti kokouksiin oli 97,9.

### Hallituksen jäsenten palkkiot

Yhtiökokous vahvisti seuraavat palkkiot ulkopuolisille hallituksen jäsenille ja puheenjohtajalle

euroa	2005 (28.10.–31.12.2005)	2006
Vuosipalkkio	4 350	15 000
Kokouspalkkio/kokous	350	350

### SRV:n hallitukselle maksamat kokonaispalkkiot

euroa	2005 (28.10.–31.12.2005)	2006
Hallituksen puheenjohtaja	5 150	19 900
Muut jäsenet	15 450	43 000

## Toimitusjohtaja

Toimitusjohtaja hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa ja operatiivista toimintaa osakeyhtiölain ja hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Toimitusjohtaja huolehtii yhtiön kirjanpidon lainmukaisuudesta ja varainhoidon luotet-

tavasta järjestämisestä sekä toimii johtoryhmän puheenjohtajana ja keskeisimpien tytäryhtiöiden hallitusten puheenjohtajana. Hallitus on nimittänyt kaksi varatoimitusjohtajaa, toisen näistä toimimaan tarvittaessa toimitusjohtajan sijaisena.

SRV Yhtiöt Oyj:n toimitusjohtaja on DI, KTM Eero Heliövaara (s. 1956) 1.3.2006 lähtien.

Toimitusjohtajan irtisanomisaika on 6 kuukautta. Mikäli SRV irtisanoo toimitusjohtajan, tämä on oikeutettu saamaan irtisanomisajan palkan lisäksi 6 kuukauden kokonaispalkan (ei sisällä mahdollisia bonuksia) suuruisen erokorvauksen. Mikäli irtisanominen tapahtuu ennen 1.1.2010 on irtisanomiskorvauksena maksettava lisäksi 6 kuukauden palkkaa vastaava määrä. Mikäli yhtiö irtisanoo toimitusjohtajan omistajanvaihdoksen seurauksena on toimitusjohtaja oikeutettu saamaan irtisanomisajan palkan lisäksi 12 kuukauden palkan suuruisen irtisanomiskorvauksen. Toimitusjohtajan eläkeikä ja maksettava eläke määräytyvät lain mukaan.

## Konsernin johtoryhmä

Konsernin johtoryhmä avustaa toimitusjohtajaa toiminnan suunnittelussa ja operatiivisessa johtamisessa sekä valmistelee emoyhtiön hallituksessa käsiteltäviä asioita. Johtoryhmä kokoontuu säännöllisesti kuukausittain ja sen työvaliokunta tarpeen mukaan.

Johtoryhmän muodostavat toimitusjohtaja, liiketoimintalueiden johtajat sekä tukitoiminnoista vastaavat johtajat. Johtoryhmän jäsenet ja heidän vastuualueensa esitellään sivuilla 32–33.

### SRV:n maksamat toimitusjohtajan ja johtoryhmän palkkiot

euroa	Palkka ja luontaisedut		Tulospalkkiot		Yhteensä	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Toimitusjohtaja	137 836	332 842	27 855	120 000	165 691	452 842
Muut johtoryhmän jäsenet	991 042	1 266 278	55 945	563 695	1 046 987	1 829 973

## Palkitseminen

Yhtiön hallitus päättää toimitusjohtajan ja johtoryhmään kuuluvien johtajien palvelussuhteen ehoista ja muusta kompensatiosta. Palkitsemisessa samoin kuin rekrytoinnissa noudetaan ”yhden yli” -periaatetta ts. esimiehen esimies hyväksyy ja päättää.

## Tulospalkkiojärjestelmä

Hallitus hyväksyy tulospalkkiojärjestelmän periaatteet vuodeksi kerrallaan. Tulospalkkiojärjestelmän piiriin kuuluvat yhtiön johto ja toimihenkilöt. Tulospalkkion määrään vaikuttavat konnttorihenkilöstön osalta konsernin tulos, tytäryhtiön/liiketoiminta-alueen tulos sekä henkilökohtainen suoriutuminen. Projektihenkilöstön osalta palkkion suuruus määräytyy projektille asetettujen tavoitteiden saavuttamisesta.

Yhtiön johdolle ja henkilöstölle maksettiin vuonna 2006 tulospalkkioita 2,6 milj. euroa, mikä vastaa 8,9% konsernin maksamista palkoista ja palkkioista.

## Osakeomistus

Ilpo Kokkila omistaa SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeista 52%. Loput eli 48% omistaa SRV Henkilöstö Oy. SRV Henkilöstö Oy:n osakkeista Ilpo Kokkila omistaa omistamansa yhtiön kautta 50,1%.

## Henkilöstön välillinen osakeomistus

Syksyllä 2005 SRV Henkilöstö Oy suuntasi SRV Yhtiöt -konsernin henkilökunnalle ja hallituksen jäsenille osakeannin, jonka tarkoituksena on sitouttaa henkilöstö yhtiön pitkän aikavälin tavoitteisiin.

SRV Henkilöstö Oy:llä oli 31.12.2006 170 osakkeenomistajaa yhtiön johdosta, muusta henkilöstöstä sekä hallituksen jäseniä. Johdon ja henkilöstön omistusosuus SRV Henkilöstö Oy:stä on noin puolet, noin 50% osakkeista omistaa Ilpo Kokkila omistamansa yhtiön kautta. SRV Henkilöstö Oy omistaa 48% SRV Yhtiöt Oyj:n yhtiön osakkeista. SRV Henkilöstö Oy:n osakkeiden omistaminen on sidottu työsuhteeseen ja osakkeita voi luovuttaa aikaisintaan 2010 alkaen.

## Sisäinen valvonta ja riskienhallinta

Yhtiön päätoiminta on jaettu liiketoiminta-alueisiin, joiden johtajat raportoivat konsernin toimitusjohtajalle. Valvonta

perustuu vuosittain tehtävään strategiaan ja budjettiin sekä pääsääntöisesti kuukausittain tapahtuvaan toimialueiden raportointiin hallitukselle ja johtoryhmälle.

Valvonnan osalta hallitus käsittelee kokouksissaan mm. liiketoiminta-alueiden kehittämisasioita, strategia- ja toimintasuunnittelua, toiminnan seurantaan liittyviä keskeisiä asioita sekä investointeja ja yritysostoja. Johtoryhmässä käsitellään liiketoiminnan suunnitteluun sekä toiminnan valvontaan ja kehittämiseen liittyviä asioita. Lisäksi kullakin liiketoiminta-alueella on oma johtoryhmänsä, jonka tärkeimpinä tehtävinä ovat alueen liiketoiminnan suunnitteluun ja tuloseurantaan sekä toiminnan kehittämiseen liittyvät asiat. Konsernitoiminnot ohjaavat, tukevat ja koordinoivat keskeisiä liiketoiminta-alueiden yhteisiä osa-alueita.

Kokonaisvastuu riskien hallinnasta on yhtiön hallituksella ja toimitusjohtajalla. Yhtiön hallitus hyväksyy riskienhallintastrategian ja -politiikan sekä arvioi koko yhtiön toiminnan kattavan riskienhallintasuunnitelman. Operatiivisella johdolla on vastuu päivittäisestä riskienhallinnan johtamisen ja valvonnan toteuttamisesta.

Yrityksen keskeistä toimintaa ohjataan laadittujen sisäisten toimintapolitiikkojen ja -tapojen avulla.

## Tilintarkastus

Konsernitiilin päätös laaditaan IFRS-standardien mukaisesti.

Yhtiöllä on yksi varsinainen tilintarkastaja ja yksi varatilintarkastaja. Molemmat tilintarkastajat ovat Keskuskauppa-kamarin hyväksymiä henkilöitä tai yhteisöjä.

Tilintarkastajat valitaan varsinaisessa yhtiökokouksessa toimikaudeksi, joka päättyy valintaa seuraavaan ensimmäisen varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Varsinainen yhtiökokous valitsi 28.4.2006 varsinaiseksi tilintarkastajaksi KHT Jarmo Lohen ja varatilintarkastajaksi Ernst & Young Oy:n, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Mikko Ryttilähti.

Vuonna 2006 tilintarkastajille maksettiin tilintarkastuspalkkioita 129 211 euroa. Lisäksi tilintarkastajille maksettiin muista palveluista 70 668 euroa (mukaan lukien kaikki samaan konserniin tai ketjuun kuuluvat yhtiöt).

# Riskienhallinta osa johtamisjärjestelmää

- Kokonaisvaltainen riskienhallintastrategia ja -politiikka
- Tärkeimmät strategiset ja operatiiviset riskit tunnistettiin
- Riskienhallinnan panostusta lisättiin resurssien hallintaan

SRV:n tärkeimmät riskitekijät ovat yleinen talouskehitys ja kannattava kasvun ylläpitäminen sekä resurssien ja projektien hallinta.

Vuonna 2006 SRV keskitti riskienhallinnan ohjauksen konsernitasolle. Huomiota kiinnitettiin erityisesti yleisen riskienhallintastrategian ja -politiikan laatimiseen, tärkeimpien riskien tunnistamiseen ja toiminnan systematisoimiseen. Riskienhallinnan toiseksi sisäiseksi painopisteeksi työturvallisuuden rinnalle nostettiin resurssien hallinta.

## Tavoitteet

SRV:n riskienhallinnan tavoitteena on varmistaa, etteivät yhtiön hallittavissa olevat riskit vaaranna liiketoimintaa tai asetettujen liiketoimintatavoitteiden saavuttamista. Lisäksi riskienhallinnan tavoitteena on minimoida niiden riskitekijöiden vaikutus, joita yhtiö ei voi hallita. Tehokas riskienhallinta edesauttaa myös yhtiön mahdollisuuksien tunnistamisessa ja hyödyntämisessä.

## Organisointi

Riskienhallinta on osa SRV:n johtamisjärjestelmää ja se tukee yhtiön arvoja, visiota ja strategiaa sekä tulostavoitteiden saavuttamista.

Kokonaisvastuu riskienhallinnasta on yhtiön hallituksella ja toimitusjohtajalla. Yhtiön hallitus hyväksyy vuosittain riskienhallintastrategian ja -politiikan sekä arvioi koko yhtiön toiminnan kattavan riskienhallinnan viitekehyksen. Operatiivisella johdolla on vastuu päivittäisestä riskienhallinnan toteutuksesta sekä johtamisesta ja valvonnasta. Konsernin riskienhallintatoiminto tukee riskienhallintaperiaatteiden soveltamista sekä kehittää konserninlaajuisia toimintatapoja.

## Prosessi

Yhtiöllä on käytössään suunnitelmallinen ja kokonaisvaltainen riskienhallintaprosessi. Prosessi muodostuu liiketoiminnan tavoitteiden saavuttamiseen vaikuttavien riskien tunnistamisesta ja arvioinnista, tarvittavien kontrollien ja toimenpiteiden määrittämisestä sekä toiminnan raportoinnista ja valvonnasta.

## SRV:n keskeiset riskit ja niiden hallintatapa

RISKIT		Hallintatapa
<b>Strategiset riskit</b>		
Yleinen talouskehitys	Muutokset taloussuhdanteissa ja konsernin asiakkaiden toimintaympäristössä	- Jatkuva ympäristön muutosten ja markkinatilanteiden ennakointi - Systemaattinen yrityksen toiminnan suunnittelu ja valvonta - Eri toiminta-alueiden painopisteiden hallinta - Joustava organisaatorakenne ja nopea reagoitakyky
Kannattavuus	Omakehiteisten ja oma-perusteisten hankkeiden lisääminen	- Hankkeiden huolellinen analysointi kehittämissivaiheessa sekä tehtäessä rakentamisen aloituspäätöksiä - Hankkeiden ohjaus lyhytaikaisiin pääomasitoumuksiin
Kasvu	Toiminnan laajentaminen valituilla toimialueilla	- Kasvun hakeminen tunnetuilta markkina-alueilta - Hyvien käytäntöjen levittäminen ja soveltaminen valittuihin toimintaympäristöihin - Toiminnan valvonnan ja raportoinnin yhtenäistäminen
<b>Toiminnalliset riskit</b>		
Resurssien hallinta	Henkilökunnan pysyvyys ja uusien henkilöiden saatavuus sekä toteutuksen yhteistyöverkoston toimivuus	- Hyvä henkilöstöpolitiikka: suunnitelmallinen koulutus ja osaamisen siirto, aktiivinen yhteistyö koulujen ja oppilaitosten kanssa sekä positiivinen ja kilpailukykyinen työnantajakuva - Jatkuva uusien luotettavien yhteistyökumppaneiden hakeminen - Kontrolloitu alihankinta- ja toteutusprosessi - Tiivis ja jatkuva yhteistyö viranomaisten kanssa
Projektien hallinta	Tekniset ja toiminnalliset riskit hankkeissa	- Panostaminen hankkeiden suunnittelun ohjaukseen - Projektikohtaiset laatusuunnitelmat ja toteutuksen valvonta - Jatkuva osaamisen ja toimintatapojen kehittäminen sekä synergioiden hyödyntäminen

Lisätietoja riskienhallinnasta sivuilla 22–26.

## Hallitus 31.12.2006



### **Ilpo Kokkila** s. 1947, DI

hallituksen puheenjohtaja ja perustajajäsen vuodesta 1987.

**Keskeinen työkokemus:** Perusyhtymä Oy johtaja 1974–1987.

**Muut hallitusjäsenyydet kotimaisissa yhtiöissä ja yhteisöissä:** Kesko Oyj:n, Keskuskauppakamarin (31.12.2006 saakka), Rakennusteollisuus RT ry:n (31.12.2006 saakka), Suomalais-Venäläinen kauppakamariyhdistys SVKK ry:n, Suomen Meripelastusseura ry:n, Johtamistaidon opisto JTO ry:n (31.12.2006 saakka), HVS Suojat Oy:n, Somerotalo Oy:n, Kolpi Investments Oy:n ja Afortus Oy:n hallituksen jäsen, Pontos Oy:n, Pontos Development Oy:n, Kampin Kehitys Oy:n ja PBH Invest Oy:n hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja sekä Russian Capital Management Oy:n, JTO Palvelut Oy:n (1.1.2007 alkaen), SRV Henkilöstö Oy:n ja Johtamistaidon opisto JTO ry:n hallitusten puheenjohtaja, Vicus Oy:n sijoitustoimikunnan jäsen.

**Hallitusten ja hallintoneuvostojen jäsenyydet ulkomaisissa yhtiöissä (Viro):** Aktsiaselts Hotell Virun, AS Viru Centerin, AS Uus Virun, Pontos Kinnisvara AS:n ja Astlanda Büroo AS:n hallintoneuvoston jäsen.



### **Eero Heliövaara** s. 1956, DI, KTM

hallituksen jäsen 24.10.2005 lähtien.

**Keskeinen työkokemus:** SRV Yhtiöt Oyj toimitusjohtaja 1.3.2006 lähtien. 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.

**Muut hallitusjäsenyydet kotimaisissa yhtiöissä ja yhteisöissä:** Liikesivistysrahaston, Oy Pörsitalon, Suomen pörssisäätiön ja SRV Henkilöstö Oy:n hallituksen jäsen, EVA:n, ETLA:n sekä Helsingin Kauppakamarin ja Keskuskauppakamarin valtuuskuntien jäsen, Sponsor Capital Oy:n sijoitusneuvoston jäsen.



### **Matti Mustaniemi** s. 1952, KTM

hallituksen jäsen 24.10.2005 lähtien.

**Keskeinen työkokemus:** Tempo CSF Oy, Partner 2006–, Wihuri Oy toimitusjohtaja 2004–2005, varatoimitusjohtaja 1999–2003, talousjohtaja 1994–1999, Amer-yhtymä taloushallinnon johtotehtäviä 1990–1994.

**Muut hallitusjäsenyydet:** TEMPO CSF Oy:n hallituksen puheenjohtaja, Petromaa Oy:n hallituksen jäsen, Comptel Oyj:n hallituksen jäsen, Astrum Invest Oy:n toimitusjohtaja ja Isamot Capital Oy:n hallituksen varajäsen.



### **Markku Sarkamies** s. 1946, DI ja ekonomi

hallituksen jäsen 24.10.2005 lähtien.

**Keskeinen työkokemus:** SRV Yhtiöt Oyj:n ja Pontos Oy:n hallituksen neuvonantaja ja projektirahoituksen vastuuhenkilö 1998–2005. Polar-rakennusyhtiöt 1971–1992 eri taloushallinnon ja rahoituksen johtotehtävät sekä hallituksen jäsen.

**Muut hallitusjäsenyydet kotimaisissa yhtiöissä ja yhteisöissä:** Finnish Electric Vehicle Technologies Ltd:n hallituksen puheenjohtaja, Oy Sanil Europe Ltd:n ja MSC Consulting Ltd:n hallituksen jäsen, AS-tilit Oy:n hallituksen varajäsen, Elielin Pysäköinti Oy:n toimitusjohtaja ja Konsultointi Markku Sarkamies Consulting:n elinkeinonharjoittaja.

**Hallitusten ja hallintoneuvostojen jäsenyydet ulkomaisissa yhtiöissä (Viro):** RDS Hotelli AS:n ja AS Uus Virun hallituksen jäsen, Aktsiaselts International Baltic Golfmarina:n ja AS Viru Keskus:n hallintoneuvoston jäsen.



### **Marja Sarnela** s. 1945, OTK, hallituksen sihteeri

SRV Yhtiöt Oyj:n lakiasianjohtaja ja konsernin päälakimies vuodesta 2001. Konsernin palveluksessa vuodesta 1999.

**Keskeinen työkokemus:** SRV Yhtiöt Oyj:n konsernilakimies 1999–2001, Helsingin Suomalainen Säästöpankki, Suomen Säästöpankki ja Omaisuudenhoidtoyhtiö Arsenal Oy, kiinteistö- ja sijoitusjohtaja 1983–1998. Keskus-Sato Oy, rakennuttajalakimies ja liikerakennuttajaosasto, johtaja 1971–1983.

**Hallitusjäsenyydet:** SRV Henkilöstö Oy:n ja Screen World Oy:n hallituksen jäsen, Kolpi Investments Oy:n hallituksen varajäsen.

# Johtoryhmä

1.2.2007



**Eero Heliövaara**



**Timo Nieminen**



**Hannu Linnoinen**



**Ari Beilinson**



**Juha-Veikko  
Nikulainen**



**Juha Pekka Ojala**

**Eero Heliövaara** ks. sivu 31

**Timo Nieminen** s. 1958, DI

SRV Yhtiöt Oyj varatoimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijainen vuodesta 2002 lähtien.

Konsernin palveluksessa vuodesta 1987.

**Keskeinen työkokemus:** SRV Viitokset Oy, toimitusjohtaja 1997–2002, johtaja 1992–1997, Kiinteistöviitonen Oy, toimitusjohtaja 1991–1992, projektijohtaja 1987–1991, Perusyhtymä, suunnittelupäällikkö 1986–1987.

**Hallitusjäsenyydet kotimaisissa yhtiöissä ja yhteisöissä:** Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera:n hallintoneuvoston jäsen, Kampin Keskus Oy hallituksen jäsen

**Hannu Linnoinen** s. 1957, KTM, oikeustieteen kandidaatti SRV Yhtiöt Oyj:n varatoimitusjohtaja, CFO 1.6.2006 lähtien. Konsernin palveluksessa vuodesta 2006.

**Keskeinen työkokemus:** Pohjola Yhtymä Oyj varatoimitusjohtaja 2003–2005, johtaja 2001–2003, Conventum Oyj toimitusjohtaja 1999–2001, Merita Pankki General Manager (Lontoon konttori) 1995–1999, johtaja (pääomamarkkinat) 1998–1999, rahoitusjohtaja 1993–1995, yksikönjohtaja 1990–1992.

**Hallitusjäsenyydet kotimaisissa yhtiöissä ja yhteisöissä:** Outokumpu Technology 2006

**Ari Beilinson** s. 1963, KTM

SRV International Oy:n toimitusjohtaja 13.11.2006 lähtien. Konsernin palveluksessa vuodesta 2006.

**Keskeinen työkokemus:** Nokia Ventures, Sales & Marketing Director, Helsinki 2005–2006, Business Development Director 2002–2005, Nokia Networks, Sales Director, Milano 2000–2002, Sales Support Center Director, Kööpenhamina 1998–2000, Senior Account Manager, Sydney 1997–1998, Nokia Telecommunications, Account Manager, Singapore 1994–1997, IBM, Sales Representative & Sales Manager, Helsinki 1988–1994.

**Juha-Veikko Nikulainen** s.1961, DI

SRV Westerlund Oy:n toimitusjohtaja 26.1.2007 lähtien. Konsernin palveluksessa vuodesta 2007.

**Keskeinen työkokemus:** YH-Asunnot toimitusjohtaja 1996–2006, Luja-Yhtiöt aluejohtaja 1990–1995, Rakennus-Ruola markkinointipäällikkö 1987–1990, Perusyhtymä Oy projekti-insinööri 1984–1987.

**Hallitusjäsenyydet kotimaisissa yhtiöissä ja yhteisöissä:** Tiedekeskussäätiön hallituksen puheenjohtaja

**Juha Pekka Ojala** s. 1963, RI

SRV Viitokset Oy:n toimitusjohtaja vuodesta 2002. Konsernin palveluksessa vuodesta 1997.

**Keskeinen työkokemus:** SRV Viitoksissa 1997 lähtien tuotantojohtajana, projektijohtajana, projektipäällikkönä ja projekti-insinöörinä. USA:ssa 1995–1996 projektipäällikkönä.

**Hallitusjäsenyydet kotimaisissa yhtiöissä ja yhteisöissä:** Oy Kamppiparkki Ab



Pirjo Ahanen



Anu Hämäläinen



Jussi Ollila



Marja Sarnela

Matti Kärnä  
sihteeri**Pirjo Ahanen** s. 1958, KTM

SRV Yhtiöt Oyj:n henkilöstöjohtaja 7.8.2006 lähtien.  
Konsernin palveluksessa vuodesta 2006.

**Keskeinen työkokemus:** Personec Oy (TietoEnator), myynti-johtaja 2004–2006, WM-data Novo Oyj, projektipäällikkö ja HR-konsultti 2001–2004, Fortum Engineering Oy, projekti-päällikkö, henkilöstön kehityspäällikkö ja henkilöstöpäällikkö 1984–2000.

**Hallitusjäsenyydet kotimaisissa yhtiöissä ja yhteisöissä:**  
SRV Henkilöstö Oy 2006

**Anu Hämäläinen** s. 1965, KTM

SRV Yhtiöt Oyj talousjohtaja 1.11.2006 lähtien.  
Konsernin palveluksessa vuodesta 2006.

**Keskeinen työkokemus:** Quorum Oy talous- ja hallintojohtaja 2005–2006, Pohjola -konsernissa Conventum Pankkiiriliike Oy:n toimitusjohtaja 2004–2005 ja Conventum -konsernin hallintojohtaja 2001–2004, Opstock Oy talous- ja hallintojohtaja 1999–2001, Wärtsilä -konserni financial controllerina sekä eri taloushallinnon ja rahoituksen tehtävissä 1991–1999.

**Jussi Ollila** s. 1967, VTM

SRV Yhtiöt Oyj:n viestintä- ja markkinointijohtaja  
1.2.2007 lähtien.

Konsernin palveluksessa vuodesta 2007.

**Keskeinen työkokemus:** Kemira GrowHow Oyj, viestintä-johtaja 2002–2007, Kemira Oyj, viestintäpäällikkö 2001–2002, ICL Invia Oyj, viestintäpäällikkö 1998–2001, Sonera Oyj, tiedottaja 1996–1998.

**Marja Sarnela** ks. sivu 31**Matti Kärnä** s. 1960, Tekn.Lis., EMBA, johtoryhmän sihteeri

SRV Yhtiöt Oyj:n kehitysjohtaja vuodesta 2002.

Konsernin palveluksessa vuodesta 1987.

**Keskeinen työkokemus:** SRV Viitokset Oy:n kehitysjohtaja, -päällikkö ja -insinööri vuosina 1987–2002.

# Termistö

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

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

**Projektinjohtourakointi** = projektinjohtourakoitsija toimii kohteessa pääurakoitsijan vastuulla. Rakentaminen jaetaan pääosin aliurakoihin ja suunnittelua ja rakentamista toteutetaan usein samanaikaisesti limittäin.

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

**Omakehitteiset hankkeet** = rakentava yhtiö kehittää hankkeen alusta lähtien ja toteuttaa sen asiakkaiden tarpeiden mukaan.

**TR-mittaus ja TR-luku** = Talonrakentamisen turvallisuusmittaus ja mittausindeksi (max. 100%).



The SRV logo consists of the letters 'SRV' in a bold, sans-serif font, followed by a blue downward-pointing triangle. The entire image has a light blue wireframe overlay that creates a grid-like structure across the scene, which includes silhouettes of people in a modern office environment.

**SRV**