



Vuosikatsaus 2013

Vuosi 2013 Aressa

Aren tulos nousi voitolliseksi, mikä kertoo onnistumisesta niin asiakkaidemme hankkeissa kuin toimintamme uudistamisessakin.

Arelaiset onnistuivat työssään. Myös arelaisten tyytyväisyys omaan työhönsä ja Areen työnantajana parani; tyytyväisyys on hyvällä tasolla.

Are Sensus® -kohteita valmistui kolme ja uusia oli rakenteilla kaksi. Vuonna 2013 valmistuneille rakennuksille on myönnetty LEED-kultatason sertifikaatti.

Älykäs ylläpitopalvelu -konsepti otettiin käyttöön useassa kohteessa. Tulokset kohteiden asiakas-tyytyväisyyskyselyissä kertoivat, että palvelu tarjoaa laadukkaan ratkaisun asiakkaillemme.

Täytimme 100 vuotta, jota juhlistimme yhdessä asiakkaidemme, yhteistyökumppaneidemme ja henkilöstömme kanssa eri puolilla Suomea.

Konsernin avainlukuja

	2013	2012	2011
Liikevaihto milj. €	165	173	221
muutos-%	-5 %	-22 %	6 %
Laskutus milj. €	165	177	221
muutos-%	-7 %	-20 %	9 %
Liikevoitto milj. €	2,5	-5,1	-6,9
% liikevaihdosta	1,5 %	-2,9 %	-3,1 %
Sijoitetun pääoman tuotto-%	13 %	-25 %	-34 %
Omavaraisuusaste, %	35 %	32 %	32 %
Tilaukanta 31.12., milj. €	73	68	41
Henkilöstö 31.12.	1235	1251	1683
Toimipisteet	13	14	14

Onnistuneesti uudelle vuosisadalle

Vuosi 2013 toteutui Aressa lähes suunnitelmien mukaisesti, ja liiketulos nousi voitolliseksi. Rakennus- ja kiinteistöalan yleiseen kehitykseen verrattuna tulimme vuoden vaihteeseen hyvissä asemissa.

Liiketoiminnostamme Kiinteistöpalvelut saavutti jälleen hyvän tuloksen. Talotekniikkaurakointi jäi jonkin verran tavoitteistaan, vaikka tulos kehittyikin erinomaisesti. Haastavinta toiminta oli Venäjällä, missä liikevaihtomme jäi tavoitteistamme. Vuoden 2014 alussa kaikkien liiketoimintojen tilauskanta oli parempi kuin vuosi sitten samaan aikaan.

Vuoden aikana saimme paljon myönteistä palautetta asiakkailtamme. Se on innostavaa, sillä olemme uudistaneet palveluamme merkittävästi yhdessä henkilöstömme kanssa. Asiakkuuksien ja hankkeiden ohella olemme keskustelleet myös arelaisesta asenteesta ja työnilosta. Mielestäni nämä ovat tärkeimpiä onnistumisen edellytyksiä monipuolisen taloteknisen ammattitaitomme rinnalla.

Parasta talotekniikkapalvelua asiakkaillemme

Haluamme ymmärtää asiakkaidemme liiketoimintaa entistä paremmin. Vuonna 2013 teetimme Suuren suomalaisen toimistotilatutkimuksen, jossa yli 1000 henkilöä arvioi sisäolosuhteiden vaikutusta hyvinvointiinsa. Taloteknisillä ratkaisulla ja palveluilla oli tutkimuksen mukaan suora vaikutus tilojen käyttäjien tyytyväisyyteen. Tutkimustulokset evästävät meitä palveluliiketoimintamme kehittämisessä.

Yleinen epävakaus markkinoilla kuvaa vuotta 2014. Rakennuslupien määrän arvioidaan jäävän valtakunnallisesti vuosien 2008–2009 tasolle. Toisaalta pääkaupunkiseudulla suurten työmaiden käynnistyminen – Länsimetron, Kehäradan ja Pasilan rakentaminen – voi aiheuttaa alueellisesti jopa työvoimapulaa.

Vuonna 2014 arvioimme liikevaihtomme kasvavan maltillisesti. Teemme työmme laadukkaasti ja suunnitelmallisesti, millä varmistamme toiminnan kannattavuuden ja asiakastyytyväisyyden hyvän kehityksen.

Vietimme Onvest-konsernin 100-vuotisjuhlia eri puolilla Suomea. Historiallinen vuosi oli monin tavoin mieliinpainuva. Kiitän asiakkaitamme, kumppaneitamme ja omistajiamme osaksemme tulleesta luottamuksesta. Erityisesti kiitän kaikkia arelaisia hyvin tehdystä työstä.

Heikki Pesu
toimitusjohtaja



Palveluliiketoiminta kehittyi suunnitelmien mukaisesti

Kiinteistöpalvelujen liikevaihto oli 97 milj. euroa ja tulos hyvä. Palvelusopimusten myynti ja asiakastyytyväisyys kehittyivät suotuisasti.

Kiinteistöpalvelujen tulos on ollut hyvällä tasolla jo usean vuoden ajan. Vuonna 2013 palvelusopimusten määrä kasvoi tavoitteidemme mukaisesti. Toimintamme oli myös valtakunnallisesti huomattavasti tasa-laatusempaa kuin aiemmin.

Otimme vuoden aikana käyttöön Älykkään ylläpitopalvelun konseptin, jonka olemme kehittäneet yhdessä asiakkaidemme kanssa. Palvelu perustuu jatkuvan parantamisen toimintamalliin. Läsnäolo kohteissa ja säännöllinen vuorovaikutus näkyivät asiakkaillemme kustannustehokkuutena ja tilojen käyttäjien parantuneena tyytyväisyytenä.

Toteutimme useita muutosrakentamisen hankkeita ylläpitämässämme kohteissa. Kohteiden tuntemus ja vahva LVIS-osaaminen muodostivat kilpailukykyisen palvelukokonaisuuden.

Vuoden aikana noin 30 henkilöä eri puolelta Suomea toimi sisäisinä valmentajina muille arelaisille. Säännöllisissä koulutustilaisuuksissa kartutettiin arelaisten asiakaspalvelutaitoja, kiinteistön ylläpidon taitoja ja työturvallisuutta. Kehitimme lisäksi asentajien mobiililyönohjauksen järjestelmää. Älypuhelimet tulevat vuoden 2014 aikana kaikkien Kiinteistöpalvelujen asentajien käyttöön.

Alkaneena vuonna avaamme toimipisteet Hyvinkäälle, Lappeenrantaan ja Vaasaan, jotta voimme palvella entistä kattavammin eri puolella Suomea toimivia asiakkaitamme. Palvelukehityksessä kiinnitämme erityistä huomiota asiakaskokemukseen ja toiminnan laatuun sekä energiatehokkuuteen liittyviin ratkaisuihin.

Uusia palvelusopimuksia

- Technopolis Oyj:n omistaman Mediapolixen kampusalueen kiinteistöjen ylläpitopalvelut Tampereella
- Kauppakeskus Tullintorin ylläpitopalvelut Tampereella
- LAK Lentoasemakiinteistöt Oyj:n kiinteistöjen ylläpitopalvelut ja koko talotekniikan kattava huolto-sopimus Helsinki-Vantaan lentokentän ympäristössä
- Tokmanni-konsernin kiinteistöjen tekninen huolto valtakunnallisesti
- R-kioskien jäähdytys- ja huollot valtakunnallisesti
- OxyReduct®-palonestolaitteisto Serlachius-museo Göstan taidesäilytystilaan Mänttään

Talotekniikkaurakointi terävöitti tulokuntoaan

Talotekniikkaurakoinnin liikevaihto oli 60 milj. euroa. Tulos kehittyi hyvin, mutta jäi vielä niukasti tappiolliseksi. Usean vuoden aikana toteutetut kehittämistoimet ovat olleet oikeita.

Talotekniikkaurakoinnissa erityisen ilahduttavaa oli se, että asiakkaat hyödynsivät osaamistamme monipuolisesti erityyppisissä kiinteistöissä. Hankkeita oli käynnissä koko Suomessa, mikä teki valtakunnallisesti tarkasteltuna vuodestamme aiempia vakaamman.

Kuitenkin juuri rakentamisen alueelliset erot sekä muutokset eräiden suurten hankkeiden aikatauluissa vaikuttivat negatiivisesti liikevoittoomme. Tällaisia olivat muun muassa pääkaupunkiseudulla Länsimetron ja Kehäradan projektien viivästyminen.

Liiketoimintamme hyvä kehitys on käynnistynyt jo tarkasteluvuotta aiemmin. Vuonna 2013 paransimme suoritustamme erityisesti projektien taloudellisessa johtamisessa ja muutostöiden hallinnassa. Töiden laadukkuutta lisäsi osaltaan se, että osallistuimme entistä useammin rakennusprojekteihin jo niiden hankevaiheessa.

Täydensimme Are Sensus® -palvelukonseptia energiankulutuksen laskentaohjelmalla. Hankekohtaiset vertailulaskelmat toteutetaan IDA-ICE-laskentaohjelmaan kehitetyllä uudella simulointimallilla. Ratkaisu mahdollistaa Are Sensusin ja vaihtoehtoisten talotekniikkajärjestelmien energia- ja ympäristövaikutusten vertailtavuuden entistä vaivattomammin. Are Sensus -järjestelmiä oli vuonna 2013 jo lähes 30 kohteessa. Näiden kokonaisala on yli 200 000 neliometriä.

Vuoden 2014 alussa tilauskantamme oli paremmalla tasolla kuin vuotta aiemmin. Talotekniikan merkitys rakentamisen laadussa ja energiatehokkuudessa kasvaa jatkuvasti. Tähän kysyntään Aren ammattitaito vastaa hyvin.

Uusia sopimuksia

- Kuopion yliopistollisen sairaalan uudisrakennuksen LVI-työt
- Kaupinon pintavesilaitoksen LVIS-työt Tampereella
- Insta Group Oy:n toimitilojen laajennus Tampereella
- Länsimetron Tapiolan aseman sähköistystyöt

Valmistuneet Are Sensus®-kohteet

- Technopolis Oyj:n kohteet Kuopiossa, Viestikatu 7, ja Jyväskylässä, Innova 4
- Sponda Oyj:n Ruoholahden Ankkuri Helsingissä
Näille toimistorakennuksille myönnettiin kultatason LEED-sertifiointi.
Are Sensusilla on suuri merkitys kohteiden energiataloudessa.

Rakenteilla olevat Are Sensus® -kohteet

- Suomen Yliopistokiinteistöjen uusi yliopistorakennus Jyväskylässä
- Futura IV -toimistotalo Vaasassa

Tavoitteena kannattavuuden parantaminen

ZAO Aren liikevaihto Venäjällä oli 8 milj. euroa ja tulos jäi tappiolliseksi. Loppuvuoden tilauskanta ennustaa viime vuotta positiivisempaa tulosta vuodelle 2014.

Vuonna 2013 liikevaihtomme Pietarin alueella supistui edelliseen vuoteen verrattuna tilauskannan vähetessä. Toiminta sopeutettiin vastaamaan haastavaa tilannetta.

Markkinoimme vuoden aikana aktiivisesti palveluitamme ja kehitimme toimintaamme. Merkittävin huoltosopimus tehtiin OOO Neste Pietarin kanssa Neste Oilin 31 pietarilaisen huoltoaseman ja Neste Oilin Pietarin pääkonttorin talotekniikan huollosta.

Pietari on yksi tärkeimmistä kasvukeskuksista Venäjällä, mikä heijastuu odotuksiimme. Uudisrakentamisen odotetaan elyvän hiljalleen muutaman alavireisen vuoden jälkeen. Myös vanha rakennuskanta uudistuu ja teknistyy. Kiinteistöjen omistajilta odotetaan jatkossa entistä enemmän talotekniikan osaamista. Muutokset johtavat taloteknisten kiinteistöpalvelujen kysynnän kasvuun.

Henkilöstömme on osoittanut toiminnassaan vahvaa sitoutumista Areen ja arelaisuuteen. Alkaneena vuonna tärkein tavoitteemme on varmistaa kannattava toiminta osana Are-konsernia. Vuoden alun tilauskantamme antaa tähän hyvät edellytykset.

100-vuotias Are on pidetty työpaikka

Arelaisten hyvä asenne ja onnistuminen työssä heijastuivat koko yrityksen tulokseen. Työhyvinvointi ja luottamus yhtiöön olivat hyvällä tasolla.

Vuonna 2013 Are-konsernissa työskenteli noin 1200 henkilöä 13 toimipisteessä. Koko henkilöstö osallistui monin eri tavoin toimintamme kehittämiseen ja uudistamiseen. Työn tuloksellisuus kehittyikin myönteisesti koko Aressa.

Henkilöstökyselyyn vastasi ennätysmäärä arelaisia, 75 prosenttia koko henkilöstöstä. Tulosten mukaan arelaiset kokivat oman työnsä merkityksellisenä. Työtyytyväisyyden kulmakiviä olivat oman yksikön, tiimin ja esimiehen toiminta. Hyvät tulokset näkyivät henkilöstömme pysyvyydessä, joka nousi päättyneenä vuonna 94 prosenttiin.

Arvostamme ammattitaitoa

Vuosina 2012–2013 Esimiehenä Aressa -valmennusohjelmaan osallistuivat kaikki noin 170 esimiestämme. Ohjelmassa onnistuttiin hyvin tukemaan heidän työskentelyään. Henkilöstökyselyssä monet esimiehet saivat aiempaa parempaa palautetta johdettaviltaan. Tulevina vuosina lähiesimiestyö on edelleen yksi merkittävimpiä kehittämisen painopisteitämme. Liiketoimintakohtaisissa valmennuksissa paransimme palvelusaamistamme ja projektinjohtamisen taitojamme.

Työyhteisöissämme voitiin hyvin

Sairauspoissaolot ovat vähentyneet kaikissa henkilöryhmissämme jo usean vuoden ajan. Päättyneenä vuonna sairauspoissaolojen määrä oli alle kuusi prosenttia. Tähän ovat vaikuttaneet työyhteisöjen kehittyminen ja suunnitelmallinen henkilöstöstä huolehtiminen.

Tavoitteenamme on nolla tapaturmaa vuonna 2020. Päättyneenä vuonna emme onnistuneet vähentämään pieniä tapaturmia tavoitteidemme mukaisesti. Tämän vuoksi kiinnitämme kuluvana vuonna erityisesti huomiota henkilönsuojainten käyttöön.

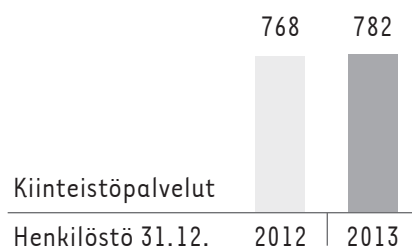
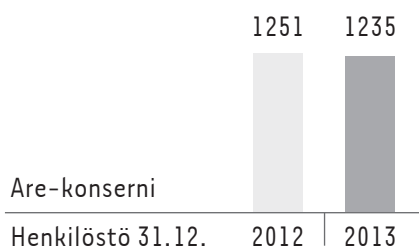
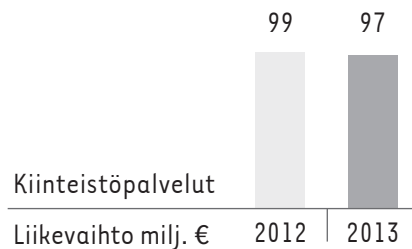
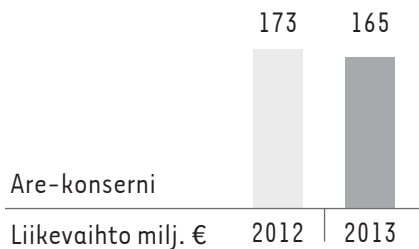
Juhlia ja 100 hyvää syytä olla Aressa töissä

Juhlistimme päättyneenä vuonna Aren 100 toimintavuotta. Kuvat ja tunnelmat ovat lähtemättömästi arelaisten muistissa.

Keräsimme myös kokoon 100 hyvää syytä olla Aressa töissä. Ammattiylpeys, työn ilo, mahdollisuus kehittyä ja osallistua nousivat muiden muassa listalle. Vastauksiin kirjattiin erittäin usein myös oman työporukan hyvä henki tai oman esimiehen toiminta. 100 vuotta täyttäneelle Arelle, sen henkilöstölle ja johdolle nämä vastaukset ovat jokapäiväinen tyytyväisyyden aihe.

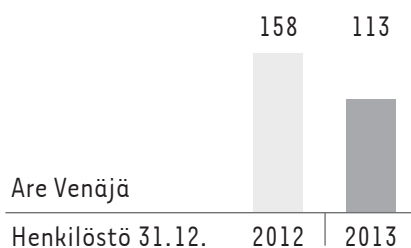
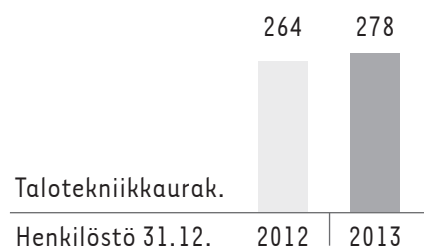
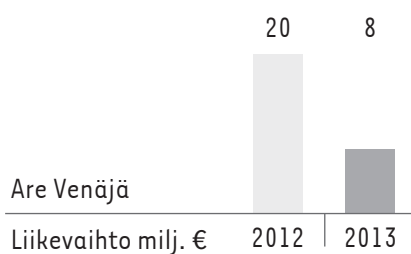
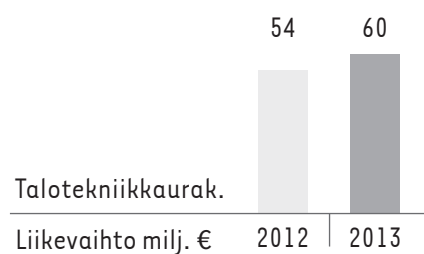
Konsernin tuloslaskema

milj. euroa	2013	2012
Liikevaihto	165,0	173,1
Keskeneräisten töiden muutos	-0,5	-0,9
Muut liiketoiminnan tuotot	0,1	0,1
Kulut	-160,2	-174,0
Poistot	-1,8	-3,4
Liikevoitto	2,5	-5,1
Rahoitustuotot ja -kulut	-0,2	-0,2
Voitto ennen satunnaisia eriä	2,3	-5,3
Satunnaiset erät	0	2,5
Voitto ennen veroja	2,3	-2,8
Välittömät verot	-0,9	0,0
Tilikauden tulos	1,4	-2,7



Konsernitase

milj. euroa	2013	2012
Vastaavaa		
Pysyvät vastaavat	2,1	3,8
Vaihtuvat vastaavat		
Vaihto-omaisuus	0,4	1,6
Saamiset	44,5	45,1
Likvidit varat	1,7	2,2
	48,8	52,7
Vastattavaa		
Oma pääoma	16,8	15,9
Pakolliset varaukset	1,6	2,1
Korottomat velat		
Saadut ennakot	1,1	3,1
Muut	29,3	31,7
	48,8	52,7
Konsernin rahoituslaskelma		
Liiketoiminnan rahavirta	5,4	4,9
Investointien rahavirta	-4,9	-9,6
Rahoituksen rahavirta	-0,9	5,7
Rahavarojen muutos	-0,5	1,0



Johtoryhmä



Kuvassa vasemmalta

Lauri Leskinen

toimitusjohtaja
ZAO Are
Arella 1.1.2014 alkaen

Sari Kulmala

henkilöstöjohtaja
Henkilöstö ja viestintä
Arella vuodesta 2010

Heikki Pesu

toimitusjohtaja, Are-konserni
Arella vuodesta 2011

Laura Kekarainen

talousjohtaja
Arella vuodesta 2009

Pepe Perkiö

liiketoimintajohtaja
Talotekniikkaurakointi
Arella vuodesta 1998

Seppo Korhonen

liiketoimintajohtaja
Kiinteistöpalvelut
Arella vuodesta 2007

Hallitus



Kuvassa vasemmalta

Teija Andersen

MMM, eMBA,
hallituksen jäsen vuodesta 2012

Ilkka Koivisto

diplomi-insinööri,
kehitysjohtaja Onvest Oy,
hallituksen jäsen vuodesta 2011

Kimmo Lautanen

kauppatieteiden maisteri,
hallituksen jäsen vuodesta 2011

Maarit Toivanen-Koivisto

vuorineuvos,
toimitusjohtaja Onvest Oy,
hallituksen jäsen vuodesta 2000,
hallituksen puheenjohtaja
vuodesta 2009

Jouko Ketola

teollisuusneuvos, DI
hallituksen jäsen vuodesta 2002

Yhteystiedot

AREN VALTAKUNNALLINEN PUHELINNUMERO 020 530 5500

Sähköposti etunimi.sukunimi@are.fi

ARE-KONSERNIN PÄÄTOIMIPAIKKA

Vantaa Kaivokselantie 9, 01610 Vantaa / PL 160, 01611 Vantaa
Kiinteistöpalvelut päivystys 24 h, puh. 020 530 5700

ALUETOIMISTOT

Jyväskylä Ohjelmakaari 10, 40500 Jyväskylä / PL 85, 40101 Jyväskylä
Kuopio Mestarinkatu 5, 70700 Kuopio / PL 1071, 70701 Kuopio
Lahti Väinämöisentie 6, 15170 Lahti / PL 152, 15101 Lahti
Oulu Jääsalontie 17, 90400 Oulu
Tampere Kuoppamäentie 11, 33800 Tampere / PL 814, 33101 Tampere
Turku Fiskarsinkatu 2, 20750 Turku

PALVELUPISTEET

Lappeenranta Laserkatu 6, 53850 Lappeenranta
Pori Satakunnankatu 23 A, 28130 Pori
Rovaniemi Koskikatu 27 B 203, 96100 Rovaniemi
Seinäjoki Tehtaantie 6, 60100 Seinäjoki / PL 163, 60101 Seinäjoki
Uusimaa Hakakalliontie 7, 05460 Hyvinkää (1.4.2014 alkaen)
Vaasa Yrittäjänkatu 17, 65380 Vaasa (1.4.2014 alkaen)

TYTÄRYHTIÖT

Airmec Oy Kaivokselantie 9, 01610 Vantaa (14.4.2014 alkaen)
Are Lining Oy Kaivokselantie 9, 01610 Vantaa
ZAO Are St. Petersburg Vnukovskaya street 2, Business Center Pulkovo Sky, Office B501,
196210 St. Petersburg, Russia