

A photograph of two male workers in a construction or industrial setting. They are wearing blue hard hats with the 'Are' logo, safety glasses, and high-visibility orange and blue work suits. They are both wearing communication equipment (headsets). They are holding and looking at a large, unfolded technical drawing or blueprint that shows a complex layout with lines and text. The background is a blurred industrial environment with structural elements and lights. A large blue and black diagonal graphic element is on the left side of the image.

Are

VUOSIKATSAUS 2014

VUOSI 2014 ARESSA

Vuosi 2014 jää Aren historiaan erityisen merkittävänä. Kesällä ostimme Lemminkäisen talotekniikkaliiketoiminnan ja kasvoimme sen myötä liikevaihdolla mitattuna talotekniikan suurimmaksi toimijaksi Suomessa. Tarjontamme, osaamisemme ja palvelukykyimme vahvistuivat kaikkialla Suomessa. Paikkakuntiemme määrä kasvoi kolmestatoista kahteenkymmeneenkuuteen. Nyt voimme toteuttaa entistä suurempia ja vaativampia projekteja sekä valtakunnallista kiinteistöjen ylläpitoa.

Käyttökate parani

Are-konsernin käyttökate parani jälleen, mutta liikevaihto laski hieman. Liiketoiminnoistamme Kiinteistöpalvelut saavutti erinomaisen tuloksen. Talotekniikkaurakoinnissa tilanne heikkeni edellisestä vuodesta liikevaihdon laskettua ja muutaman ison projektin epäonnistuttua taloudellisesti. Venäjällä suuntaamme toimintamme vahvemmin talotekniikkaurakoinnista kiinteistöjen huoltoon ja ylläpitoon.

Entistä vahvempi Are

Vuosi 2015 on yleisen taloustilanteen vuoksi haastava. Huonot suhdannenäkymät vähentävät rakentamista, mutta korjausrakentaminen kuitenkin tukee hieman talotekniikkaurakointia. Tilauskantamme kasvoi edellisestä vuodesta. Kiinteistöpalvelujen kysynnän uskomme säilyvän vakaana. Yrityskauppa tuo meille merkittäviä synergiaetuja, ja panostamme edelleen myös sisäisen toiminnan tehostamiseen.

Talotekniikka on ydinosamistamme. Uudisrakentamisessa talotekniikan osuus kasvaa koko ajan, taloteknisen korjausrakentamisen määrä lisääntyy ja energiansäästötavoitteiden saavuttamisessa talotekniikalla on suuri merkitys. Vuoden 2015 aikana otamme käyttöön ja kehitämme uusia toimintamalleja asiakkaan parhaaksi. Esimerkiksi Älykkään ylläpidon konsepti tekee palvelustamme entistä joustavampaa ja tehokkaampaa.

Historiallisen vuoden jälkeen kiitän asiakkaitamme, kumppaneitamme ja omistajiamme osaksemme tulleesta luottamuksesta. Kiitän myös kaikkia arelaisia sujuvasta yhteistyöstä uuden Aren rakentamisessa. Tästä on hyvä jatkaa samalla linjalla eteenpäin.



Heikki Pesu
Toimitusjohtaja

* Vuosikatsauksessa esitetyt luvut ovat pro forma.

KIINTEISTÖPALVELUT

Kiinteistöpalveluiden liikevaihto oli 163 miljoonaa euroa ja kasvoi 3 %. Myös liikevoitto kehittyi positiivisesti, jota osaltaan selittää yrityskaupan jälkeen tapahtunut onnistunut yhdistyminen. Onnistuimme pitämään huolta asiakkaistamme muutostilanteen keskelläkin. Meillä on nyt koko maan kattava palveluverkosto, joka koostuu tuhannesta viidestä sadasta ammattilaisesta ja viidestä sadasta huoltoautosta.

Venäjällä panostetaan ylläpitoon

Venäjällä liikevaihto oli 12 miljoonaa euroa. Pietarissa tehtyjen uusien palvelusopimusten myötä Venäjän liiketoiminta siirtyi vahvemmin kohti huolto- ja ylläpitoliiketoimintaa, joka parantaa toimintamme kannattavuutta. Aren Venäjän liiketoiminta siirrettiin osaksi Kiinteistöpalvelut-liiketoimintaryhmää vuoden 2015 alusta.

Älykäs ylläpito laajenee edelleen

Älykkään ylläpidon konseptikehitystä jatkettiin kuluneena vuonna ja konseptin mukaista toimintaa on laajennettu uusiin asiakkuuksiin. Tulokset ovat olleet hyviä. Olemme valmiit ottamaan toimintamallin käyttöön kaikissa avainasiakkuuksissa vuoden aikana. Toimintamalli tuo entistä enemmän laatua ja joustavuutta palveluumme, ja siksi uskomme sen lisäävän entisestään asiakkaiden tyytyväisyyttä.

Mittareilla ja valvonnalla varmistetaan onnistunut ylläpito

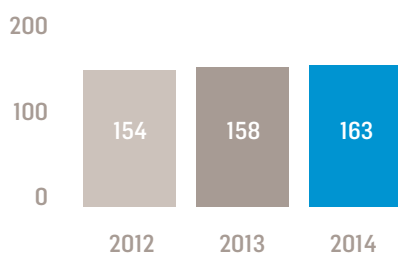
Varmistamme ylläpitomme laadun seuraamalla onnistumistamme asiakkaan kanssa yhdessä sovituilla mittareilla. Haluamme, että niin tilaajat kuin kiinteistön käyttäjät ovat tyytyväisiä palveluumme. Tärkeitä mittareita ovat myös olosuhteet ja kustannustehokkuus.

Uudessa valvomossamme Vantaan Kaivokselassa seurataan vuorokauden ympäri vastuullemme kuuluvien kiinteistöjen toimivuutta. Teknisten hälytysten lisäksi valvomomme seuraa kiinteistöjen kulutusta ja raportoi siitä asiakkaille. Kaikista poikkeamista tehdään selvitys, jotta energian- ja vedenkulutus pystytään pitämään hallittuna.

Uusia palvelusopimuksia

- [Elisan ylläpitopalveluiden laajentaminen](#)
- [HOK-Elannon kiinteistöjen ylläpitopalvelut Helsingin seudulla](#)
- [Puolustushallinnon rakennuslaitoksen Kaakkois-Suomen kohteiden puitesopimus](#)
- [Neste Oilin Naantalissa ja Porvoon jalostamoiden ylläpitopalvelut](#)
- [OP-Pohjolan toimistokiinteistöjen ylläpitopalvelut ja tekniset huollot Helsingissä](#)
- [Sokos-hotellien tekniset huollot Pietarissa](#)

Liikevaihto milj. €



TALOTEKNIKKAKURAKOINTI

Talotekniikkaurakoinnin liikevaihto oli 205 miljoonaa euroa. Rakentamisen heikosta tilanteesta huolimatta tilauskanta pysyi hyvänä. Vuonna 2014 onnistuimme saamaan merkittävän osan käynnistyneiden toimistokohteiden talotekniikkaurakoista. Pystyimme myös kasvattamaan neuvottelu-urakoiden osuutta.

Energialaskenta tuo tietoa energiatehokkuudesta

Vuoden aikana pääsimme kunnolla hyödyntämään edellisenä vuonna kehitettyä IDA-ICE-laskentaohjelmaa, joka mahdollistaa entistä nopeamman ja tarkemman taloteknisten järjestelmien energiatehokkuusvertailun. Puolueettoman energiakonsultin tekemän vertailun pohjalta Are Sensus® -järjestelmä valittiin useisiin rakennuskohteisiin. Valmistuneiden Are Sensus®-kohteiden energiankulutus on vastannut energialaskennan tuloksia.

Elinkaarihankkeita ja erikoistekniikkaa

Aren erikoisosaamista ovat monipuoliset ja haastavia teknisiä ratkaisuja vaativat hankkeet. Oulussa valmistui elinkaari-hankkeena Kastellin monitoimitalo, jonne urakoimme talotekniikan ja vastaamme sen ylläpidosta. Jo rakentamisaikana kohteeseen valittiin luotettavia ja pitkällä tähtäimellä edullisia ratkaisuja. Uutena elinkaarihankkeena pääsimme mukaan rakentamaan Pudasjärven koulua, joka on maailman suurin hirsikoulu. Kuopiossa jatkamme edelleen elinkaarihankekoko-
naisuudessa mukana olevien koulujen ylläpitoa.

Mäntän Serlachius-museon sähkö- ja palonestoasennukset edellyttivät erikoisosaamistamme, sillä taideteosmaisessa rakennuksessa työn jälki vaati erityistä huolellisuutta. Tämä näkyy esimerkiksi innovatiivisessa palonestolaitteistossamme. Laitteisto laskee ilman happipitoisuuden niin matalaksi, ettei tuli voi syttyä. Siitä huolimatta tilassa voi työskennellä turvallisesti.

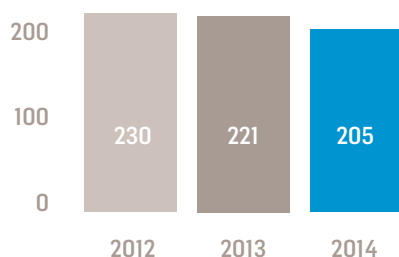
Uusia kokonaisvaltaisia talotekniikkasopimuksia

- SOK logistiikkakeskus Sipoossa
- Satakunnan ammattikorkeakoulun kampus Porissa
- Pudasjärven koulu
- Kauppakeskus Myllyn laajennus Raisiossa
- Tampereen rantatunneli

Uusia Sensus-hankkeita

- Suomen yliopistokiinteistöjen Jyväskylän Ruusuapuisto
- Futura 4, Vaasa Parks (valmistunut 2014)
- Sponda Oyj:n Ilmalanrinne- ja Estradi-hankkeet Helsingissä
- Technopolis Oyj:n G-talo Vantaalla

Liikevaihto milj. €



OSAAVA HENKILÖSTÖ ASIAKKAITA VARTEN

Henkilöstömäärämme yli kaksinkertaistui Lemminkäisen taloteknisten liiketoimintojen siirtyessä Arelle kesällä 2014. Yhteisiä toimintatapoja ja yhteistä yrityskulttuuria on ollut rakentamassa satoja arelaisia. Johdon toimipaikkakiertue kesällä sekä eri puolilla maata järjestetyt toimihenkilöiden ja esimiesten perehdytystilaisuudet tammikuussa 2015 ovat tehneet uusia toimintamalleja tutuksi kaikille arelaisille. Yhdistymistyö jatkuu edelleen muun muassa useissa työryhmissä ja säännöllisissä viikkopalavereissa.

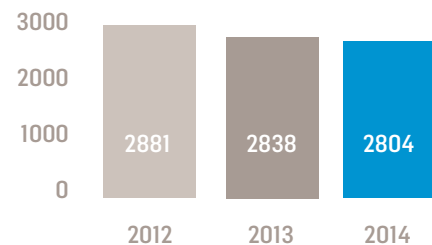
Erinomaista kehitystä tapaturmataajuudessa

Tavoitteenamme on nolla työtapaturmaa vuonna 2020. Kehitys tähän suuntaan on ollut hyvä. Vuonna 2014 järjestettiin paikkakuntakohtaisia turvallisuustietoiskuja. Tapaturmien tutkimiseen ja henkilösuojainten käyttöön kiinnitettiin erityistä huomiota. Turvallisuustietoiskuja jatketaan myös vuonna 2015.

Hyvä suunta jatkuu sairaspöissaoloissa

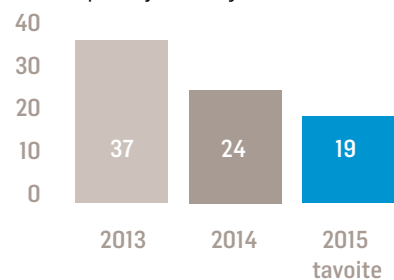
Me huolehdimme henkilöstöstämme, mikä näkyi edelleen myös sairauspöissaolojen ja ennenaikaisten eläköitymisten vähenemisenä. Kehittääksemme ja ylläpitääksemme arelaisten työkykyä ja työhyvinvointia koulutamme edelleen esimiehiä ja tiivistämme kumppanuutta työterveyshuollon kanssa. Terveyskuluvaluutuksen käyttöönotto vuoden 2015 aikana on merkittävä uusi panostus henkilöstöstä huolehtimiseen.

Henkilöstömäärä 31.12.



Tapaturmataajuus

kpl miljoonaa työtuntia kohden



UUDEN AREN ARVOT

Yrityskaupan jälkeen määrittelimme uudet arvomme kuvaamaan nykyistä Area ja arelaista toimintatapaa.

Olemme asiakkaita varten

- Aren palvelut ja ratkaisut ovat parhaita.
- Ansaitsemme asiakkaamme arvostuksen lunastamalla lupauksemme joka päivä.
- Arelainen haluaa menestyä yhdessä asiakkaan kanssa.

Olemme ammattilaisia

- Tekninen osaaminen, oikea palveluasenne ja uudistumiskyky ovat ammattitaitomme perusta.
- Noudatamme yhteisesti sovittuja tehokkaita ja turvallisia toimintatapoja.
- Huolehdimme henkilöstöstämme ja toisistamme.

Teemme työtä yhdessä

- Arelainen on reilu ja luotettava yhteistyökumppani.
- Arelainen tarttuu asioihin ja tekee sen, minkä lupaa.
- Olemme avoimia, rehellisiä ja luotamme toisiimme.
- Jaamme osaamistamme ja opimme virheistämme.

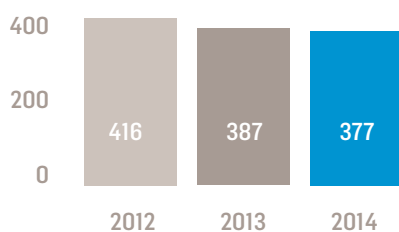
Teemme tulosta

- Arelainen on yrittäjähenkinen ja haluaa tehdä tulosta.
- Hyvä tulos, jatkuva kehittäminen sekä pitkäjänteinen toiminta varmistavat jatkuvuuden ja kasvun.
- Are on vastuullinen työnantaja ja alan halutuin työpaikka.

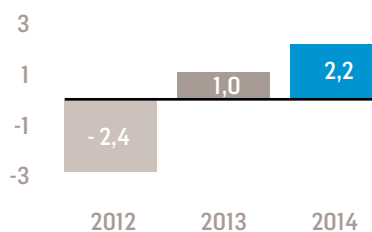
AVAINLUVUT

(PRO FORMA)

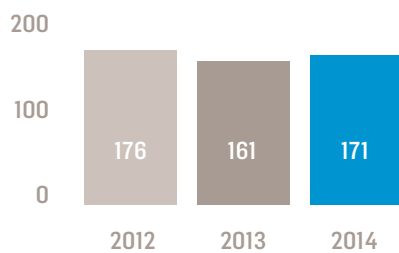
Liikevaihto milj. €



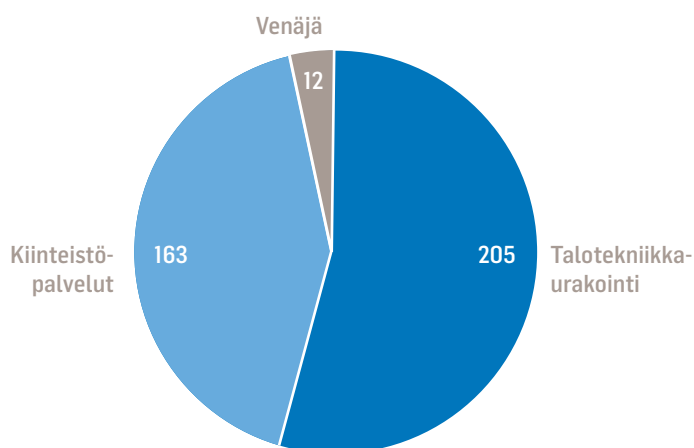
Käyttökate milj. €



Tilaukanta 31.12. milj. €



**Liikevaihdon jakautuminen
liiketoiminnoittain** milj. €



JOHTORYHMÄ JA HALLITUS



Johtoryhmä 31.12.2014

Lauri Leskinen
toimitusjohtaja
OOO Are
johtoryhmän jäsen
vuodesta 2014

Heikki Pesu
toimitusjohtaja
johtoryhmän jäsen
vuodesta 2011

Jarmo Liimatainen
liiketoimintajohtaja
Talotekniikkaurakointi,
Keski-Suomi
johtoryhmän jäsen
vuodesta 2014

Pepe Perkiö
integraatiojohtaja
johtoryhmän jäsen
vuodesta 2012

Seppo Korhonen
liiketoimintajohtaja
Kiinteistöpalvelut
johtoryhmän jäsen
vuodesta 2007

Sari Kulmala
henkilöstöjohtaja
johtoryhmän jäsen
vuodesta 2010

Petri Alapelto
liiketoimintajohtaja
Talotekniikkaurakointi,
Pohjois-Suomi
johtoryhmän jäsen
vuodesta 2014

Laura Kekarainen
talousjohtaja
johtoryhmän jäsen
vuodesta 2013



Hallitus 31.12.2014

Kimmo Lautanen
kauppatieteiden maisteri,
hallituksen jäsen
vuodesta 2011

Teija Andersen
MMM, eMBA
hallituksen jäsen
vuodesta 2012

Ilkka Koivisto
diplomi-insinööri,
kehitysjohtaja Onvest Oy,
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 palvelunumero **020 530 5500**

Sähköpostiosoitteet **etunimi.sukunimi@are.fi**

Kiinteistöpalveluiden päivystys **020 530 5700** (24 h)

asiakaspalvelukeskus@are.fi

Aren päätoimipaikka

Kaivokselantie 9, 01610 Vantaa / PL 160, 01611 Vantaa

Toimipaikat

Hyvinkää	Hakakalliontie 7, 05460 Hyvinkää / Koneenkatu 8, 05830 Hyvinkää
Hämeenlinna	Kantolankatu 7, 13110 Hämeenlinna
Joensuu	Parrutie 1, 80100 Joensuu
Jyväskylä	Ohjelmakaari 10, 40500 Jyväskylä
Kerava	Jäspilänkatu 18, 04250 Kerava
Kokkola	Tervahovintie 2, 67101 Kokkola
Kotka	Valajantie 5, 48230 Kotka
Kouvola	Kanervistontie 46, 45200 Kouvola
Kuopio	Itkonniemenkatu 29 E, 70500 Kuopio
Lahti	Väinämöisentie 6, 15170 Lahti
Lappeenranta	Moreenikatu 4, 53810 Lappeenranta
Lohja	Pysäkkitie 14, 08680 Lohja
Oulu	Jääsalontie 17, 90400 Oulu
Pori	Kuriirintie 8, 28430 Pori
Porvoo	Mestarintie 31, 06150 Porvoo
Riihimäki	Teollisuuskatu 28, 11100 Riihimäki
Rovaniemi	Koskikatu 27 B 203, 96100 Rovaniemi
Seinäjoki	Välkkilänkatu 7, 60120 Seinäjoki
Tampere	Kuoppamäentie 11, 33800 Tampere
Turku	Juhana Herttuan puistokatu 21, 20100 Turku
Vaasa	Olympiakatu 3 B, 65100 Vaasa
Valkeakoski	Tehtaankatu 7, 37630 Valkeakoski
Ylivieska	Ratakatu 22, 84100 Ylivieska
Äänekoski	Yrittäjänkatu 2, 44100 Äänekoski

Tytäryhtiöt

Are Lining Oy	Kaivokselantie 9, 01610 Vantaa
OOO Are	Vnukovskaya st. 2, Business Center Pulkovo Sky, Office B 501, 196210 St. Petersburg, RUSSIA, puh. +7 (812) 611 09 15