




Flamingo

PAIKKAKUNTA	VANTAA
VALMISTUMISVUOSI	2008
RAKENNUSAIKA	2006–2008
NELIÖT YHTEENSÄ	87 000
HOTELLIHUONEET	309
VESIPUISTO	KYLLÄ
YÖKERHO	KYLLÄ
OSTOSKESKUS	KYLLÄ



HTC Keilaniemi

PAIKKAKUNTA	ESPOO
VALMISTUMISVUOSI	2008–2009
RAKENNUSAIKA	2006–2009
NELIÖT YHTEENSÄ	77 500
ASIAKKAAT	YRITYKSET
MERINÄKÖALA	KYLLÄ
PALVELUITA	KYLLÄ
AUTOPAIKAT	1 000



Hotel Pulkovskaja

PAIKKAKUNTA	PIETARI
SANEERAUSVAIHEITA	2
SANEERAUSAIKA	2007–2009
SANEERATTUJA JULKISIA TILOJA	KYLLÄ
SANEERATTAVIA HOTELLIHUONEITA	190
NEUVOTTELUTILOJA LISÄÄ	KYLLÄ
RAVINTOLOITA	KYLLÄ
SANEERATTAVAT NELIÖT	10 500



Musiikkitalo

PAIKKAKUNTA	HELSINKI
VALMISTUMISVUOSI	2011
RAKENNUSAIKA	2008–2011
NELIÖT YHTEENSÄ	36 000
ASIAKKAAT	KAIKKI
KONSERTTISALIPAIKAT	1 700
RAVINTOLAPAIKAT	200
OPETUSTILOJA	KYLLÄ



Oscar

PAIKKAKUNTA	HELSINKI
VALMISTUMISVUOSI	2009
RAKENNUSAIKA	2007–2009
ASIAKKAAT	KOTITALOUDET
ASUNTOJEN MÄÄRÄ	65
AUTOPAIKAT	46
KESKEINEN SIJAINTI	KYLLÄ
KORTTELIPAIHA	KYLLÄ

YRITYSESITELY

SRV lyhyesti 2

Avainluvut 3

Vuosi lyhyesti 4

Toimitusjohtajan katsaus 6

Strategia 8

Rakentamisen näkymät 9

SRV Malli ja hankekehitys 10

Rakennustermistö 13

LIIKETOIMINTA-ALUEET

Toimitilat 16

Asunto- ja alueliiketoiminta 19

Kansainvälinen toiminta 22

YRITYSVASTUU

Henkilöstö 28

Yritysturvallisuus 31

Ympäristö 32

Vastuullisuus 33

HALLINNOINTI

Hallinnointiperiaatteet 36

Riskienhallinta 40

Hallitus 41

Johtoryhmä 42

Tietoa osakkeenomistajille 44

TILINPÄÄTÖS 45



SRV:n Vantaalle rakentamassa viihtymiskeskus Flamingossa on hotelli, vesipuisto, elokuvateatteri, liiketiloja ja ravintoloita. Flamingo valmistui syksyllä 2008 kaksi kuukautta etuajassa.



**YRITYSESITTELY SRV LYHYESTI AVAIN-
LUVUT VUOSI LYHYESTI TOIMITUSJOHTA-
JAN KATSAUS STRATEGIA RAKENTAMISEN
NÄKYMÄT SRV MALLI JA HANKEKEHITYS
RAKENNUSTERMISTÖ LIIKETOIMINTA-
ALUEET YRITYSVASTUU HALLINNOINTI**

SRV LYHYESTI



Musiikkitalon rakentaminen Helsingin keskustaan aloitettiin syksyllä.

SRV on rakennushankkeiden innovatiivinen kokonaistoteuttaja. Se vastaa asiakaslähtöisesti hankkeiden kehittämisestä, kaupallistamisesta ja rakentamisesta. Toiminta on jaettu toimitilaliiketoimintaan, asunto- ja alue liiketoimintaan sekä kansainväliseen liiketoimintaan. Lisäksi SRV:llä on hankekehitysyksikkö, joka kehittää hankkeita eri liiketoiminta-alueille. Toimitilaliiketoiminta toteuttaa toimisto-, liiketila-, logistiikka- ja kalliotilanhankkeita. Asunto- ja alue liiketoiminta vastaa keskustojen kerrostalohankkeista

ja pientaloasuntoalueista sekä alueellisesta toiminnasta Suomessa. Kansainvälinen liiketoiminta toteuttaa liikekeskus-, toimisto-, logistiikka- ja hotellihankkeita.

SRV:n maantieteellisiä päätoiminta-alueita ovat Helsingin metropolialue, Pietari ympäristöineen ja Baltiassa tärkeimmät keskukset.

SRV:n brändilupaus viestii erityisosaamisesta: SRV on Rakentavasti erilainen.

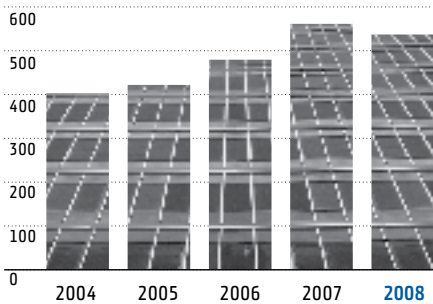
Yhtiön visio rakentuu neljästä kulmakivestä. Ensinnäkin SRV on rakennusalan edelläkävijä omalla SRV Mallillaan. Toiseksi yhtiö on

johtava toimitilarakentaja Suomessa, Baltiassa ja valitsemillaan alueilla Venäjällä. Kolmas kulmakivi on edelläkävijä asiakaslähtöisessä asuntorakentamisessa Suomessa. Neljäs on lopputulema kolmesta muusta – SRV:n kasvu ja kannattavuus kehittyvät alan keskiarvoa paremmin.

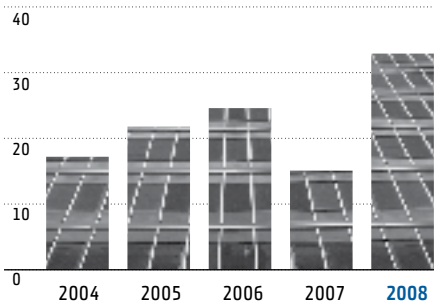
AVAINLUVUT

	2008 IFRS	2007 IFRS	2006 IFRS	2005 IFRS	2004 FAS
Liikevaihto, milj. euroa	537	561,4	479,5	422,0	403,2
Liikevoitto, milj. euroa	32,9	15,1	24,6	21,8	17,2
Liikevoitto, % liikevaihdosta	6,1	2,7	5,1	5,2	4,3
Oman pääoman tuotto, %	9,4	6,9	27,3	34,0	35,3
Sijoitetun pääoman tuotto, %	12,9	9,7	15,9	19,1	26,2
Omaraisuusaste, %	41,3	55,4	31,7	19,8	22,6
Tilaukanta, milj. euroa	455,3	528,7	453,7	251,8	345,9
Henkilöstö keskimäärin	871	761	688	671	603

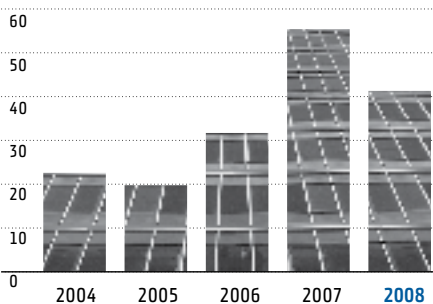
LIIKEVAIHTO, M€



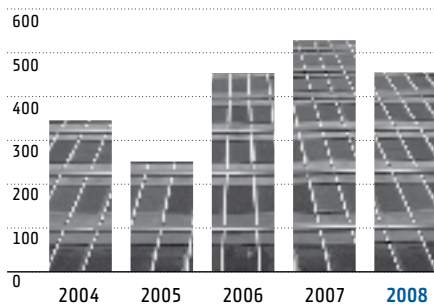
LIIKEVOITTO, M€



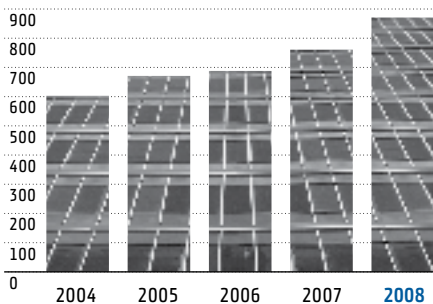
OMAVARAISUUSASTE, %



TILAUSKANTA, M€



HENKILÖSTÖMÄÄRÄ



SRV Malli

Kilpailuedut saavutetaan SRV Mallilla, jonka ytimenä ovat ylivertainen hankekehitys ja projektinjohdototeutus.

Hankekehityksen ylivertaisuus syntyy asiakkaiden liiketoiminnan ymmärtämisestä, asiakastarpeiden innovatiivisesta yhdistämisestä hankkeiksi sekä laajasta asiakas- ja sidosryhmäverkosto-osaamisesta.

Projektinjohdossa ylivertaisuus perustuu yhteisen tavoitteen luomiseen hankkeille sekä ammattitaitoiseen ja vastuulliseen koko hankkeen toteuttamiseen tiiviissä yhteistyössä sidosryhmien kanssa.

SRV tuottaa asiakkailleen kilpailuetua

► **Kokonaisuudessaan nopeampi toteutus**

SRV hakee hankkeissaan toimivia kokonaisratkaisuja, joissa otetaan huomioon sijainti, käyttäjät, tilat, rahoitus ja rakenteet. Toteutusaikaa lyhennetään yhtenäisellä projektinhallinnalla sekä suunnittelun ja rakentamisen joustavalla limittämisellä.

► **SRV vastaa paremmin asiakkaiden tarpeisiin**

Asiakkaiden tarpeet ovat aina hankkeiden lähtökohtana. Asiakkaat pääsevät jo alkuvaiheessa vaikuttamaan hankkeeseen.

VUOSI LYHYESTI

TAMMIKUU

Espoon kaupunginhallitus hyväksyi SRV:n suunnitteluvarausanomuksen neljästä 27–28-kerroksisesta asuintornitalosta Karhusaarentien päälle sekä näiden alle sijoittuvasta pysäköintilaitoksesta.

SRV ja Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Musiikkitalo allekirjoittivat sopimuksen selvitystyöstä koskien Musiikkitalon kustannusarvioiden eroavuuksia ja suunnitelmaratkaisujen kehittämistä.



Ridalinranta, Nummela

HELMIKUU

SRV:n Venäjän toiminnoista vastaava johtaja Veli-Matti Kullas nimitettiin SRV:n johtoryhmän jäseneksi.

SRV:n brändi ja brändilupaus uudistettiin. Uuden brändilupauksen ”Rakentavasti erilainen” keskeisiä lähtökohtia ovat dynaamisuus, luotettavuus, edelläkävijäisyys ja palvelualltius.

SRV Russia osti osuuden venäläisestä yhtiöstä, joka osti 24,9 hehtaarin maa-alueen Pietarin pohjoispuolelta kehätien välittömästä läheisyydestä. Kohteeseen tullaan rakentamaan yli 100 000 neliometriä logistiikkatiloja.

Neste Oil Oyj:n uudet pääkonttorirakennukset valmistuivat Espoon Keilaniemessä.

SRV valittiin Jyväskylän jäähallin peruskorjaus- ja laajennushankkeen rakennusurakoitsijaksi.

SRV ja Kiinteistö Oy Lahden Trio allekirjoittivat kauppakeskus Trion uudistushankkeen toisen vaiheen urakkasopimuksen.

MAALISKUU

Osana yhtiön brändiuudistusta SRV muutti tytäryhtiöidensä nimet. Toimitilaratkaisuihin erikoistuneen SRV Viitokset Oy:n nimi muuttui 1.3. alkaen SRV Toimitilat Oy:ksi. Asuntoja tarjoavan SRV Westerlund Oy:n nimi muuttui SRV Asunnot Oy:ksi. Kansainvälisestä liiketoiminnasta vastaavan SRV International Oy:n nimi säilyy entisenä.

SRV Pohjois-Suomi aloitti toimintansa Oulussa.

SRV myi Keravanportin kiinteistön Pohjola Kiinteistö-sijoitus Oy:n hallinnoimalle kiinteistö-pääomarahasto REFF I Ky:lle.



HTC Keilaniemi, Espoo

HUHTIKUU

SRV solmi sopimuksen Pietarin International Banking Institutun (IBI) ja paikallisen kumppanin kanssa noin 8,5 hehtaarin suuruisen maa-alueen kehittämiseksi Pietarin keskustassa. Alueelle on suunniteltu rakennettavaksi tiloja toimistokäyttöön sekä liike-, hotelli-, ravintola- ja viihdepalveluyrityksille.

SGN Group, Kiinteistö-Tapiola Oy ja SRV allekirjoittivat sopimuksen SGN Group -konsernin uuden pääkonttorin ja logistiikkakeskuksen rakentamisesta Vantaan Koivuhakaan.

Senaatti-kiinteistöt ja SRV allekirjoittivat urakkasopimuksen Svenska social- och kommunalhögskolanin käyttöön tulevasta uudisrakennuksesta ja viereisen rakennuksen peruskorjauksesta Kruununhaassa.

SRV luovutti tilaajalle Pietarin Park Inn Hotel Pribaltijskajan 700 saneerattua hotellihuonetta.

TOUKOKUU

Valtteri Palin nimitettiin SRV:n talousjohtajaksi ja konsernin johtoryhmän jäseneksi.

Helsingin yliopiston kiinteistöpalveluosasto valitsi SRV:n urakoitsijaksi Metsätalon 2. vaiheen korjaustyöhön.

”SRV napsii voittoja urakkakilpailuissa”

–Kauppalehti 9.1.2009

KESÄKUU

Katri Innanen nimitettiin SRV:n lakiasianjohtajaksi ja konsernin johtoryhmän jäseneksi.

Musiikkitalon urakkasopimus allekirjoitettiin.

SRV solmi sopimuksen Pietarissa sijaitsevien Park Inn Hotel Pulkovskajan kanssa 190 hotellihuoneen saneerauksesta ja Park Inn Hotel Pribaltijskajan kanssa hotellin julkisten tilojen saneerauksesta.

Uusia sopimuksia solmittiin Codel Internationalin uusien toimitilojen rakentamisesta Vantaan Koivuhakaan sekä Autosalpa Oy:n uuden autotalon rakentamisesta Lahteen.

HEINÄKUU

SRV myi norjalaiselle Wenaasille osakkeensa ZAO Nordrus Hotelista, joka omistaa 160-huoneisen Park Inn -brändillä operoitavan hotellin Jekaterinburgissa Venäjällä. Kaupan edellyttämä Venäjän kilpailuviranomaisen hyväksyminen saatiin syyskuussa.

ELOKUU

SRV luovutti Vantaalle rakennetun Flamingon kaksi kuukautta alkuperäistä aikataulua aikaisemmin.

Nokian Kara Mid Pointin kolmen toimistotaiteen tuotekehitysrakennuksen kokonaisuuden rakennustyöt valmistuivat.



Hakaniemenranta 6, Helsinki

SYYSKUU

SRV organisoivat uudelleen kansainvälistä liiketoimintaansa. Venäjän liiketoiminnan johtaja Veli-Matti Kullas raportoi suoraan toimitusjohtaja Eero Heliövaaralle. Baltian maiden maajohtajat raportoivat toimitilaliiketoiminta-alueen johtajalle Juha Pekka Ojalalle.

SRV Asunnot allekirjoitti sopimuksen VAV Asunnot Oy:n kanssa viisikerroksisen vuokrakerrostalon rakentamisesta Vantaan Tammistoon.

Porvoon Kuninkaanporttiin keskuskortteliin valmistui huonekaluihin ja kodin sisustamiseen keskittyvä liikerakennus, jossa ovat Vepsäläisen ja Koti-Idean myymälät. Lisäksi Kuninkaanportissa vietettiin kahden muun kiinteistön harjannostajaisia.

LOKAKUU

Stockmann ja SRV sopivat Stockmannin Helsingin tavaratalon laajennus- ja muutostöiden toteuttamisen ja projektinjohdon siirtymisestä SRV:lle.



Stockmann, Helsinki

MARRASKUU

SRV:n Toimitilaliiketoiminnasta vastaava johtaja Juha Pekka Ojala valittiin vuoden 2008 RIA:laiseksi.

SRV Kaakkois-Suomi sijoittui hopealle alueen työsuojelukilpailussa.

HOAS:n kanssa tehtiin sopimus neljän viisikerroksisen kerrostalon rakentamisesta Helsingin Viikkiin.

SRV ja Neste Oil sopivat Porvoon jalostamon noin 6 000 neliömetrin keskuslaboratorion uudisrakennuksen rakentamisesta.

Entiselle Suomen Rehun tehdasalueelle tulevan kauppakeskus Kaarlen rakentaminen alkoi Vaasassa. Ensimmäisessä vaiheessa rakennetaan Rautakeskolle K-Raudan myymälä.

Opetushallituksen virastotalon peruskorjaus valmistui Helsingin Hakaniemessä.

JOULUKUU

SRV Kaakkois-Suomi Oy, SRV Keski-Suomi Oy ja SRV Lounais-Suomi Oy sulautettiin SRV Asunnot Oy:öön vuoden lopussa.

Inchcape Motors Estonian Tallinnan myynti- ja huoltokeskus luovutettiin tilaajalle.

SRV ja Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi allekirjoittivat hankesopimuksen Vantaan Koivuhakaan toteutettavasta logistiikka-hankkeesta, STC Meiramitiestä.

Senaatti-kiinteistöt valitsi SRV:n urakoitsijaksi Viikin uuden väestönsuojan ja pysäköintilaitoksen toteuttamiseen.

Keravan kaupungin kanssa allekirjoitettiin sopimuspaketti Kercan maa-alueista.

Holiday Club Saimaa -kylpylähotellista solmittiin esisopimus.



Keskustan maanalainen huoltoväylä, Helsinki



**SRV MALLI –
KILPAILUKYKYÄ KAIKISSA
SUHDANTEISSA**

TOIMITUSJOHTAJA LÄHDÖSSÄ PIETARIIN/HELSINGIN RAUTATIEASEMA

TOIMITUS- JOHTAJAN KATSAUS

Vuonna 2007 alkanut finanssikriisi muuttui vuoden 2008 lopulla myös reaalityalouden kriisiksi. Samalla päättyi Suomessa poikkeuksellisen pitkä rakentamisen nousukausi. Rahoitusmarkkinoiden häiriö vaikutti erityisesti rahoituksen saatavuuteen, ja kiinteistökauppojen määrä väheni vuoden loppua kohti. Kuluttajien heikko luottamus tulevaisuuteen lopetti uusien asuntojen kaupan loppuvuonna lähes kokonaan.

Huolimatta talouden taantumisesta toimittarakentaminen jatkui vuonna 2008 vilkkaana. Tilauskanta oli vielä syksyllä korkealla tasolla, mutta uusien projektien aloitukset vähentyivät. Asuntojen myynnin nopea hiljentyminen johti vuoden jälkipuoliskolla ennen näkemättömän nopeaan asuntotuotannon sopeuttamiseen.

Tilauskantamme oli vuoden 2008 lopussa edelleen korkealla tasolla. Vuoden loppupuolella liikkeelle lähteneistä hankkeista SRV:llä on erittäin suuri markkinaosuus.

Vaikka suhdannekuva heikkeni nopeasti, SRV:llä ei ole tarvetta muuttaa keskeisiä pitkäjänteisiä strategisia linjauksiaan. Yhtiö on tunnettu omasta SRV Mallistaan. Siinä rakennushankkeiden kehittäminen on yhdistetty huipputasoiseen ja asiakaslähtöiseen projektinjohtototeutukseen. SRV Malli on toiminut kaikissa suhdannevaiheissa erinomaisesti. Vuonna 2008 kaikki toimitilakohteet valmistuivat aikataulussa ja useissa saavutettiin taloudellista lisäetua sekä tilaajalle että SRV:lle.

SRV Malli on vieläkin kilpailukykyisempi laskevien kustannusten maailmassa. Se mahdollistaa rakentajalle kustannussäästöjen saamisen tuomalla hankkeisiin tehokkaan toteutuksen ja laajan alihankkijaverkoston kilpailuttamisen. SRV:lle tehokas

aliurakointi tarkoittaa resurssien joustavan skaalautumisen saatavien projektien myötä. Toimintatapa mahdollistaa myös kapasiteetin joustavan siirron esimerkiksi Pietariin.

TOIMITILALIIKETOIMINTA TEKII ENNATYSTULOKSEN, ASUNTOJEN MYYNTI LOPAHTI

Toimitilaliiketoiminta teki vuonna 2008 historiansa parhaan tuloksen. Menestyksen taustalla on hyvä maine haasteellisten projektien läpiviennissä, omien hankkeiden osuuden kasvu ja syvä osaaminen asiakkaiden liiketoiminnasta.

Asuntoliiketoiminnan haasteet ovat tällä hetkellä kaikkein vaikeimmat. SRV painoi jarrua voimakkaasti asuntotuotannossa jo vuoden 2008 alkupuolella ja asuntojen aloitukset pudotettiin 110 asuntoon oltuaan edellisvuonna 363. Asuntotuotanto lähtee käyntiin vuokramarkkinan avulla. Korkotason aleneminen sekä pahenevan asuntopulan muodostuminen pääkaupunkiseudulle pitävät vuokramarkkinan vilkkaana, ja sijoittajat alkavat yhä enemmän kiinnostua asunnoista sijoituskohteena.

VENÄJÄ LASKI NOPEASTI JA NOUSEE VARMASTI

Venäjän rakennusmarkkina on edelleen erittäin kiinnostava. Talouden hiipuminen, rahoitusmarkkinan kuivuminen ja ruplan devalvoituminen avaavat vakavaraisille toimijoille paljon mahdollisuuksia. SRV on sijoittanut noin 50 miljoonaa euroa 8,5 hehtaarin maa-alueeseen Pietarin keskustassa. Hanke on kehittämisvaiheessa ja sen ensimmäisen vaiheen rakentaminen aloitetaan vasta, kun hanke on saatu kaupallistettua ja riittävä vuokrausaste ja rahoitus varmistettua. On

ilmeistä, että hankkeeseen haetaan myös muita sijoittajia ennen toteutusvaiheeseen siirtymistä. SRV:n jo toteutusvaiheessa olevat hankkeet sitovat vain rajoitetusti pääomaa.

BALTIASSA PIDETÄÄN KYNSITULET

Baltia kohtasi talouden vaikeudet toimintaympäristössämme ensimmäisenä. Olemme pienentäneet selvästi sekä Viron että Latvian organisaatioiden kustannuksia, mutta viemme eteenpäin muutamia asiakkaiden hankkeita. Omakehitteisiin hankkeisiin ryhdytään vasta, kun talouden kasvu lähtee taas liikkeelle.

PÄÄOMITUS, RAHOITUS JA KUSTANNUSTEHOKKUUS FOKUKSESSA

SRV:n omavaraisuus on vuoden vaihteessa 41 prosenttia. Se on vähintäänkin tyydyttävä. Yhtiön rahoitusasema on hyvä, nostamattomat luottolimiitit ja rahoituslaitokset ovat yli 160 miljoonaa euroa. Yhtiön kriisinsietokyky on hyvä. SRV:n ehdoton tavoite on, että selviämme pahankin laman yli tarvitsematta pääomittajia yhtiötä. Meillä on siihen erinomaiset edellytykset, ja asia on omilla käsissämme. Kilpailukyky on meille kunnia-asia, ja kustannustehokkuus on yksi keskeisistä tavoitteistamme. Rakentamisen volyymin putoaminen edellyttää myös SRV:ssä kustannusten aktiivista johtamista, ja valitettavasti emme vältty henkilöstösopeutuksilta. Meillä on vahva usko, että SRV säilyttää kilpailukykyänsä kaikissa suhdannekäänteissä.

Eero Heliövaara
Toimitusjohtaja

STRATEGIA

SRV:N STRATEGIA PERUSTUU SELKEÄN TOIMINNALLISEEN AJATTELUUN, JOSSA KEHITTÄMINEN ON KYTKETTY KIINTEÄKSI OSAKSI OPERATIIVISTA LIIKETOIMINTAA. KILPAILUETUA TUOVAN SRV MALLIN AVULLA KONSERNIN TAVOITTEENA ON KANNATTAVUUDEN PARANTAMINEN, KASVUN TURVAAMINEN JA KILPAILUKYVYN LISÄÄMINEN.

SRV MALLI TAKAA HYVÄN LOPPUTULOKSEN

SRV toteuttaa sekä omakehittäisi että asiakkaidensa kehittämiä hankkeita SRV Mallia hyödyntäen.

Omakehitteinen hanke käynnistetään omaperusteisena tai valitun yhteistyökumppanin kanssa riskit jakaen. Avoimet yhteistoimintahankkeet toteutetaan projektinjohtourakoina. Kiinteähintaista kilpailu-urakointia tehdään valikoiduissa kohteissa.

Toiminnassa tarvittavia maa-alueita pyritään sitomaan mahdollisuuksien mukaan erilaisilla kehittämissopimuksilla. Toimitila- liiketoiminnassa voidaan hankkia tontteja, jotta turvataan omakehitteisten hankkeiden käynnistäminen. Asunto- ja alueliiketoiminnassa hankitaan kaavoittamatonta maata ja kaavoitettuja tontteja pääkonseptien toteuttamiseksi. Venäjällä hankitaan maata toimilohjelmien varmistamiseksi. Baltiassa toimitaan kuten Suomessa.

Omaperusteisista kohteista luovutaan mahdollisimman varhaisessa vaiheessa pääoman kierron nopeuttamiseksi. Venäjällä kohteita voidaan pitää hallussa lyhyen aikaa kaupallistumisen varmistumiseen asti.

SUOMI

VENÄJÄ

BALTIA

SRV:llä on strategiassaan kolme toiminnallista tavoitetta:

► Kannattavuuden parantaminen

Liiketoiminnan kannattavuutta parannetaan lisäämällä omakehittäisi hankkeita, tehostamalla toimintaa ja asiakashallintaa sekä kehittämällä SRV:tä toiminnallisesti yhtenä kokonaisuutena ja brändinä.

► Kasvun turvaaminen

Kasvun turvaamiseksi panostetaan erityisesti Venäjän liiketoimintaan ja Suomen aluetoimintaan. Kasvua edistetään myös lisäämällä harkitusti oman taseen käyttöä liiketoiminnassa ja kehittämällä yritystä haluttuna työnantajana.

► Kilpailukyvyä lisääminen

Konsernin kilpailukykyä lisätään kehittämällä pääasiakasryhmien liiketoimintaosaamista ja konseptiomalla asiakkaille tarjottavat innovatiiviset palvelukokonaisuudet.

ASUNNOT

TOIMITILAT

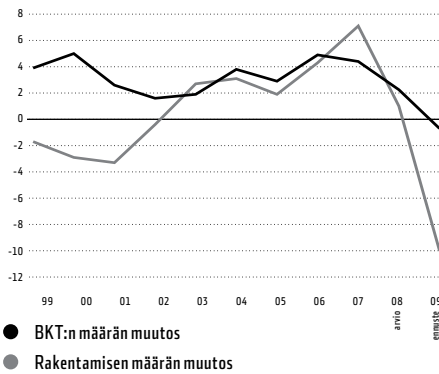
KANSAINVÄLINEN

TOIMINTA

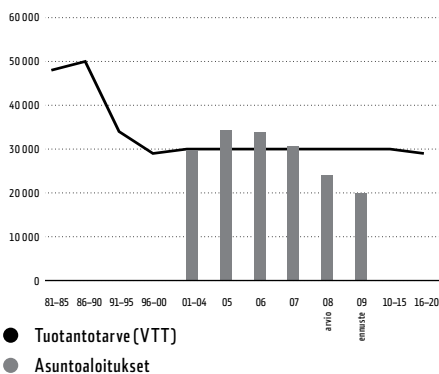
RAKENTAMISEN NÄKYMÄT

MAAILMANTALOUDEEN EPÄVAKAA TILANNE VUONNA 2008 ON VAIKUTANUT MYÖS RAKENNUSALAAN. TÄMÄ NÄKYI MUUN MUASSA TOIMITILARAKENTAMISEN KASVUN HIDASTUMISENA JA ASUNTORAKENTAMISEN JYRKKÄNÄ VÄHENTYMISENÄ. MYÖS BALTIAN MAAT OVAT TAANTUMASSA. VENÄJÄLLÄ ON KUITENKIN NÄHTÄVISSÄ PALJON MAHDOLLISUUKSIA PITKÄLLÄ AIKAVÄLILLÄ.

SUOMEN BKT:N JA RAKENTAMISEN KEHITYS, %



ASUNTOJEN TUOTANTOTARVE JA ASUNTOJEN ALOITUKSET, KPL



Yhdysvalloista lähtenyt rahoituskriisi levisi viime syksynä maailmantalouteen ja suhdanteet heikkenivät odotettua enemmän myös Suomessa. Nopea talouskasvu muuttui epävarmuudeksi ja luottamuspulaksi, mikä toi vaikeuksia tulevaisuuden ennustamiseen. Yhdysvalloissa ja euroalueella suhdannehuiput ohitettiin ja maailmantaloudessa varaudutaan nyt hitaamman kasvun aikaan.

Suomessa talous kasvoi viime vuonna arviolta 1,5 prosentin vuosivauhtia. Vuonna 2009 talouskasvun ennustetaan lähes pysähtyvän, ja jopa heikkenevän. Rakennusallalla suhdannehuippu koettiin jo vuonna 2007, jolloin rakentamisen määrä kasvoi jopa 7,1 prosenttia. Vuonna 2009 rakentamisen ja kiinteistömarkkinoiden tilanteen odotetaan heikentyvän selvästi huipusuhdanteista.

Pitkään jatkunut voimakas nousukausi kasvatti sijoitus- ja rakennusmarkkinat ennätyslukemiin, ja samalla rakennuskustannukset nousivat ja materiaalien saatavuus vaikeutui. Tuleva hitaamman kasvun vaihe laskee rakennuskustannuksia, mikä osaltaan houkuttelee käynnistämään uusia hankkeita. Rakennusmateriaalien ja työvoiman saatavuuden odotetaan edelleen parantuvan.

TOIMITILAT

Toimistorakentaminen pysyi vuonna 2008 voimakkaana ja vuonna 2009 uusia tiloja valmistuu ennätysmäärä, mikä kasvattaa myös vajaakäyttöasteita. Toimisto- ja liikerakentamisen ennakoitaan supistuvan vuonna 2009, mutta pysyvän ennen suhdannehuippua valinneella keskimääräisellä tasolla.

Vuoden 2008 loppupuolella varovaisuus ja päätöksenteon viivästyminen lisääntyivät kiinteistömarkkinoilla. Vuokrien ennakoitaan laskevan erityisesti pääkaupunkiseudun ulkopuolella.

Logistiikkarakentaminen oli viime vuonna vilkasta satamissa ja uusien väylien varrella, mutta lähitulevaisuudessa epävarma talustilanne viivästyttää uusia hankkeita.

ASUNNOT

Vuonna 2008 kuluttajien luottamus oman taloutensa kehittämiseen heikentyi ja finanssikriisi nosti korkoja, minkä seurauksena asuntomarkkinat jäähtyivät nopeasti. Myyntö-

mien valmiiden asuntojen määrä on noussut ja myyntiajat pidentyneet. Uusien asuntojen rakennushankkeet vähenivät koko katsauskaudella ja väheneminen jatkunee vuonna 2009. Erityisesti pientalojen ja rivitalojen kysyntä on vähentynyt. Myös asuntojen hintojen vuosia jatkunut nousu hidastui vuoden 2008 lopulla. Asuntojen kysyntää ylläpitävät kuitenkin edelleen maan sisäinen muuttoliike sekä väestön keskittyminen kasvukeskuksiin ja niiden ympäristöihin. Myös vuoden 2008 lopulla alkaneella korkojen nopealla laskulla on asuntomarkkinoita piristävä vaikutus.

BALTIA

Baltian maiden taloudet heikkenivät nopeasti rahoituskriisin vaikutuksesta. Viime vuosien nopea kasvu on vaihtumassa bruttokansantuotteen supistumiseen. Viron bruttokansantuote supistui vuonna 2008 arviolta 2,2 prosenttia ja talouden ennustetaan heikkenevän edelleen vuonna 2009.

Viime vuonna kiinteistöjen ja asuntojen hinnat lähtivät Baltiassa laskuun. Latvian talouskasvu pysähtyi yhtä nopeasti kuin Viron, bruttokansantuotteen ennustetaan supistuvan vielä merkittävästi vuonna 2009. Kun talous elpyy Baltiassa, uudisrakentamisen ja kiinteistömarkkinoiden ennakoitaan jälleen piristyvän.

VENÄJÄ

Venäjän bruttokansantuote kasvoi vuonna 2008 arviolta 6 prosentin vauhtia, arviot kasvun hidastumisesta vuonna 2009 vaihtelevat nollan molemmin puolin. Rahoituskriisi iski Venäjään voimakkaasti vuoden 2008 kolmannella neljänneksellä, mikä vaikeutti luotonantoa ja hidasti merkittävästi talouden kasvua. Tulevaisuudessakin Venäjän talous on hyvin riippuvainen öljyn markkinahinnasta, sillä 65–70 prosenttia maan vientituloista on peräisin energiasta ja pääosin öljystä. Rakentaminen kasvoi vuonna 2008 noin 13 prosenttia, vaikka vauhti hiipui lähes täysin kolmannella neljänneksellä. Keskiluokka jatkoi vaurastumistaan, ja vähittäiskaupan kasvu ruokki uusien ostoskeskusten ja logistiikkatilojen rakentamista. Lähitulevaisuudessa markkinat ovat häiriötilassa, mutta pidemmällä aikavälillä Venäjä tarjoaa kiinteistöliiketoiminnalle runsaasti hyviä mahdollisuuksia.

SRV MALLI JA HANKE- KEHITYS

VUONNA 2008 HANKEKEHITYS LAAJENI KOKO KONSERNIA PALVELEVAKSI TOIMINNOKSI. VAHVAAN ASIAKASTUNTEMUKSEEN PERUSTUVAT RATKAISUT, LAAJAT YHTEISTYÖVERKOSTOT, TOIMIVAT KONSEPTIT JA KETTERYYS MARKKINATILANTEEN MUUTOKSISSA TAKAAVAT ERILAISTEN HANKKEIDEN MENESTYKSELLISEN ETENEMISEN.

SRV Mallin perusideana on rakennushankkeiden läpivienti hallittuna kokonaisuutena, jossa edetään hankekehityksestä suunnittelun kautta rakentamiseen ja valmiiden kiinteistöjen käyttöön. Hankekehityksessä ennakoidaan tilojen käyttäjien tarpeita ja kehitetään kuhunkin tilanteeseen parhaat ratkaisut. SRV:n hankekehityksen vahvuutena on asiakkaiden liiketoiminnan syvälinen tunteminen sekä laaja sidosryhmäverkosto maan- ja kiinteistöjen omistajista, rahoittajista sekä viranomaisista. Hankekehityksen ammattilaiset tuntevat myös maanhankinta-, kaavoitus- ja rahoitusmahdollisuudet. Yksittäisten hankkeiden projektikehitystyöstä ja rakentamisesta vastaavat operatiiviset liiketoiminta-alueet. Tärkeä osa SRV Mallia ovat liiketoiminta-alueiden suunnittelija- ja alihankkijaverkostot.

Hankekehityksen vahvuutena on laaja sidosryhmäverkosto

Vuoden 2008 lopussa hankekehityksellä oli kehitteillä noin 120 hankeaihiota. SRV:n tavoitteena on, että vuosittain keskimäärin puolet konsernin työvarannosta olisi omakehitteisiä tai omaperusteisia hankkeita. Valitsevassa markkinatilanteessa on kuitenkin todennäköistä, että urakkakohteiden osuus SRV:n työkannasta on suurempi kuin normaalisuhdanteessa. Pääpaino kehitettävissä hankkeissa on nopeasti käynnistettävissä kohteissa, mutta myös pitkäkestoisia hankkeita kehitetään aktiivisesti, jotta ne voitaisiin aloittaa heti noususuhdanteen kynnyksellä. Yksi merkittävimmistä kehitteillä olevista hankkeista on Espoon Keilaniemeen Karhuosaarentien päälle suunnitellut tornitalot. Ouluun kehitetään Toppilan aluetta, jonka kaava valmistuu vuonna 2009.

ENTISTÄ PAREMPAA ASIAKASTUNTEMUSTA

Vuonna 2008 hankekehitystoiminta laajeni strategian mukaisesti kansainväliseen toimintaan ja aluetoimintaan. Hankekehityksessä tuli koko konsernia palveleva toiminto.

Kasvanut hankekanta edellytti eri käyttäjäryhmien palveluun perehtyneiden kaupan ja

logistiikan asiantuntijoiden lisärekrytointeja. Vaikka omaa osaamista on kehitetty, SRV jatkaa laajamittaista verkostoitumista ja hyödyntää eri alojen parhaita resursseja.

Vuoropuhelua julkisen sektorin kanssa

Nykyisessä markkinatilanteessa asiakkaiden investointiedellytysten varmistaminen on haastavaa. Toisaalta rakennuskustannukset ovat laskeneet, mikä edistää halukkuutta hankkeiden käynnistämiseen. Globaalitaloudessa asiakkaiden reagoitinopeus on kasvanut, ja hankkeet voivat käynnistyä nopeallakin aikataululla.

Paineet julkisten hankkeiden käynnistämiseen ovat lisääntyneet taloudellisen taantumän syvetessä. Vuoropuhelu julkisen ja yksityisen sektorin kesken on saanut jalansijaa useassa kunnassa. SRV:llä on pitkä kokemus hyvästä ja tuloksellisesta yhteistyöstä kuntien kanssa. Parhaillaan on vireillä hankkeita usean kunnan kanssa.

TOIMIVAT KONSEPTIT

HTC (High Tech Center) tarkoittaa edustavilla paikoilla ydinkeskustan läheisyydessä sijaitsevia toimistorakennuksia, jotka tarjoavat yrityksille työyhteisön, toimitalon ja toimintaa tukevat palvelut. SRV on toteuttanut yhteensä neljä HTC-toimitilakokonaisuutta, joista viimeisin on pääosin vuoden 2008 aikana valmistunut HTC Keilaniemi. Uusimpana kehitteillä on HTC Vermo Leppävaaraan. HTC Vantaankoski on suunnitteilla Kehä III:n ja Hämeenlinnan väylän välittömään läheisyyteen.

STC-konsepti (Smart Tech Center) on rakennettu erityisesti pk-yrityksille. Se tarjoaa tarpeiden mukaan räätälöityjä, logistisesti hyvin toimivia tilakokonaisuuksia. Smart Tech Center on monikäyttöinen tilakonsepti, jonka kulmakivenä on logistinen toiminnallisuus. Kokonaisuuksiin voidaan liittää yrityksen liiketoiminnan mukaisesti toimisto-, varasto ja tuotantotiloja. Smart Tech Centerit sijaitsevat paikoissa, joihin on hyvät liikenneyhteydet, mahdollisuus rakentaa riittävästi pysäköintitilaa ja hyvät tavaraliikenteen yhteydet.

Vuonna 2008 Vantaan Koivuhaassa käyn-

SRV MALLI

Käyttäjät

Hankkeiden lähtökohtana ovat aina asiakkaiden tarpeet. Rakennettavien tilojen käyttäjät ovat avoimessa yhteistyössä mukana hankkeessa alusta alkaen.

Sijoittajat

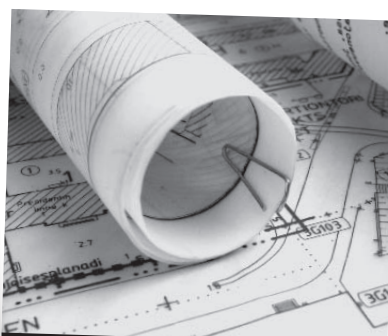
Tavoitteena on varma, pitkäaikainen tuotto sijoitukselle.
Aktiivisella kehittämisotteella SRV näkee mahdollisuudet kiinteistöjen arvon kasvattamiseen.

Viranomaiset

Kuntien kanssa suunnittelemme ja rakennamme kokonaisia aluekeskuksia. Tarvittaessa koordinoimme kaavoitusprosessia ja hoidamme lupakäytännöt. SRV vastaa tinkimättömästi yrityksen yhteiskunnallisten velvoitteiden hoidosta.

**Hankekehitys**

SRV:n hankekehitys tunnistaa markkinoilla olevat mahdollisuudet ja kehittää näistä uusia hankkeita. Se tuottaa myös toimivat maanhankinta-, rahoitus- ja sijoitusratkaisut.

**Suunnittelu**

SRV vastaa suunnitteluprosessin kokonaisvaltaisesta hallinnasta ja ohjaa sitä yhteistyössä suunnittelijoiden kanssa asetettujen reunaehtojen ja asiakkaan tarpeiden mukaisesti.

**Rakentaminen**

SRV rakentaa hankkeet pääurakoitsijan vastuulla projektinjohtototeutuksella avoimessa yhteistyössä asiakkaan kanssa. Erityisen tärkeää SRV:lle on pitää kiinni sovitusta aikatauluista, kustannuksista ja laadusta sekä huolehtia työturvallisuudesta.

Suunnittelijat

Suunnittelun ja rakennustyön optimaalinen limittäminen lyhentää hankkeiden kokonaiskestoa. Jokaiseen hankkeeseen valitaan alansa parhaat suunnittelijat.

Alihankkijat

Rakentamisessa hyödynnetään eri osa-alueet kattavaa 4 000 urakoitsijan verkostoa. Alihankkijat ovat sitoutuneet työmaan laatu-, kustannus- ja aikataulutavoitteisiin sekä yhteisiin turvallisuustavoitteisiin ja -velvoitteisiin.

Erityisasiantuntijat

Mitä vaativampi hanke, sitä paremmin se sopii SRV:n toimintatapaan. Monimuotoiset hankkeet ja ratkaisut edellyttävät useiden erityisasiantuntijoiden ammattitaitoa.

Hankekehitys oli pitkä prosessi HTC Keilaniemessä

SRV kehitti 1990-luvulla HTC konseptin vastaukseksi korkean teknologian yritysten ja korkeakoulujen tilatarpeisiin. Ensimmäiset HTC:t (High Tech Center) rakennettiin Helsingin Ruoholahteen.

Jo vuonna 2000 SRV esitti Espoon kaupungille ensimmäisen idean Keilaniemen rantaan rakennettavasta kuuden toimistotalon kokonaisuudesta. Alueella oli kysyntää pääkonttoritasoisille Business Park -tiloille, joihin myös pienemmät yritykset voisivat sijoittua. Teknillisen korkeakoulun läheisyys oli tärkeää HTC-konseptille.

Espoon kaupunki innostui ajatuksesta, ja SRV sai luvan suunnitella hankkeen. Hankkeella haluttiin tukea kaupungin elinkeinopolitiikkaa korkeatasoisten toimitilojen saamiseksi Espooseen.

Alueen kaavoitus aloitettiin vuonna 2002 yhteistyössä kaupungin kanssa. Hankkeesta tehtiin kaavavalituksia, mutta ne eivät lanstaneet sitkeitä osapuolia, ja lopullinen kaava hyväksyttiin vuonna 2005. SRV:n Hankekehitys vastasi hankkeen alkuvaiheen karkeasta suunnittelusta. Projektin edetessä hanke siirtyi SRV Mallin mukaisesti Toimitilaliiketoiminnalle.

Hankekehitys oli yhdessä Toimitilaliiketoiminnan kanssa liikkeelle paneva voima kun hankkeelle haettiin rahoitusta ja sijoittajia. Hankekehitys vastasi myös hankkeen myyntisopimuksista Neste Oilin Eläkesäätiölle ja saksalaiselle MEAG:lle.

Vuonna 2006 Hankekehitys teki sopimuksen ankkurivuokralaisen, Neste Oilin, kanssa ja osti maa-alueen Espoon kaupungilta. Kesällä 2006 HTC Keilaniemi siirtyi Toimitilaliiketoiminnan rakennusvaiheeseen.

nistettiin neljän logistiikkakiinteistön kokonaisuus STC Meiramitie, joka on yhteispinta-alaltaan noin 10 700 kerrosneliometriä. STC Kuninkaanporttia rakennetaan Porvoossa. SRV on aikaisemmin toteuttanut STC-hankkeita Espooseen ja Vihdin Nummelaan.

GCC-konsepti (Grand Cargo Center) on suunnattu ensisijaisesti logistiikka-alan palveluntarjoajille ja tukkukaupan toimijoille. GCC Kercaan on suunniteltu Keravan kaupungilta ostetulle tontille kaksi noin 10 000 neliömetrin laajuisia logistiikkarakennusta. Rakennustöiden on arvioitu alkavan keväällä 2009. Lisäksi GCC-konseptin mukaisia kohteita on suunnitteilla muun muassa Vantaan Tahkotielle.

HANKEKEHITYKSEN KAUTTA TOTEUTUKSEEN

Hankekehityksen kautta syntyneistä hankkeista jatkui vuonna 2008 Porvoon Kuninkaanportin rakentaminen. Keravan kaupungin kanssa toteutettava logistiikka-alue Kerca käynnistyi esirakentamisella. Vuoden lopussa solmittiin Keravan kaupungin kanssa Kercaan liittyvä puitesopimus ja kiinteistökauppa-kokonaisuus. Hankesopimus Anttila Oy:n logistiikkakeskuksen sijoittumisesta Kercaan solmittiin vuodenvaihteessa.

Vaasassa entiselle Suomen Rehun tehdas-alueelle tulevan kauppakeskus Kaarlen rakentaminen aloitettiin marraskuussa. Ensimmäisessä vaiheessa rakennetaan Rautakeskolle K-Raudan myymälä.

HTC-konsepti on innovatiivisen hankekehityksen tulos.



RAKENNUS- TERMISTÖ

Perinteinen kilpailu-urakointi

Rakennuttaja suunnittelee hankkeen itse ja valitsee rakennusurakoitsijan urakkakilpailun perusteella.

Perustajaurakointi tai omaperusteinen tuotanto

Rakentava yhtiö hankkii tontin, suunnittelee, rakentaa ja markkinoi kohteen itse.

Projektinjohtourakointi

Projektinjohtourakoitsija toimii kohteessa pääurakoitsijan vastuulla. Rakentaminen jaetaan aliorakoihin. 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 %).

SRV

ABC



Hotelli Pulkovskajan julkisten tilojen saneeraus Pietarissa valmistui toukokuussa 2008.



YRITYSESITTELY **LIIKETOIMINTA-ALUEET**
TOIMITILAT ASUNTO- JA ALUELIKE-
TOIMINTA KANSAINVÄLINEN TOIMINTA
YRITYSVASTUU HALLINNOINTI

TOIMITILAT

SRV:N TOIMITILALIIKETOIMINTA TEKI VUONNA 2008 HISTORIANSA PARHAAN TULOKSEN. MENESTYKSEN TAUSTALLA OVAT HYVÄ MAINE HAASTEELLISTEN PROJEKTtien LÄPIVIENNISSÄ, OMIEN HANKKEIDEN OSUUDEN KASVU JA ENTISTÄ SYVÄLLISEMPI PEREHTYMINEN ASIAKKAIDEN LIIKETOIMINTAAN.

”Organisaatio menestyy, kun se tuo lisäarvoa asiakkaalle innovatiivisilla ratkaisuilla ja asiakkaan liiketoiminnan ymmärtämisellä.”



Juha Pekka Ojala
Liiketoiminnan johtaja
SRV Toimitilat

SRV:n toimitilaliiketoiminta-alue käsittää liike-, toimisto-, logistiikka- ja kalliorakentamistoiminnot sekä kiinteistöjen kehittämisen ja omaperusteisten hankkeiden vuokrauksen ja myynnin. Syksyllä 2008 tehdyn SRV:n kansainvälisen toiminnan uudelleenorganisoinnin jälkeen SRV:n Baltian toiminnot raportoivat toimitilaliiketoiminnan johtajalle.

Vuosi 2008 oli menestyksenkäs toimitilaliiketoiminnalle. Se teki historiansa parhaan tuloksen. Hyvään tulokseen vaikuttivat erinomaisen työmaatoteutuksen lisäksi omakehitteisten ja omaperusteisten hankkeiden lisääntynyt osuus sekä suotuisa katetason kehitys. Hiljentyneestä markkinatilanteesta huolimatta uusia sopimuksia solmittiin niin, että tilauskanta oli vuoden lopussa lähes sama kuin edellisessä vuodenvaihteessa. Hyvä tulos on useiden vuosien systemaattisen työn tulosta.

VAHVAA OSAAMISTA

Vuosi 2008 osoitti, että SRV Malli toimii myös korkeasuhteudessa. Useat tilaajat ovat lisäksi todenneet, että hinta ei ole ainoa määräävä tekijä toteuttajaa valittaessa. Useassa tapauksessa ratkaisevassa asemassa ovat toteutusorganisaatio ja työturvallisuus. Ammattitaitoinen henkilöstö ja esimerkiksi tuotantojohtajien pitkäaikaiset suhteet tilaajiin ovat tuoneet uusia, hyviä hankkeita toimitilaliiketoiminnalle. SRV on lunastanut lupauksensa avoimesta ja luotettavasta toimintatavasta. Yhtiön vahvat näytöt projektinjohtourakoinnista ovat johtaneet siihen, että SRV on kutsuttu tiukoissa paikoissa apuun takaamaan projektin onnistunut läpivienti. Yhtiö halutaan projektien toteuttajaksi, ja myös aliurakoitsijat haluavat SRV:n työmaille.

SRV vahvisti vuoden 2008 aikana organisaatiotaan asiakkaiden liiketoiminnan asiantuntijoilla. Konserniin palkattiin kaupan ja logistiikan erityisosaajia. Näin SRV tuntee syvällisesti eri toimialojen megatrendit ja kehityssuunnat. Kaupallinen osaaminen on korkeatasoista rakentamisosuamisen rinnalla. Yhdessä nämä muodostavat ylivertaisen kilpailuedun.



Flamingo

PAIKKAKUNTA	VANTAA
VALMISTUMISVUOSI	2008
RAKENNUSAIKA	2006–2008
NELIÖT YHTEENSÄ	87 000
HOTELLIHUONEET	309
VESIPUISTO	KYLLÄ
YÖKERHO	KYLLÄ
OSTOSKESKUS	KYLLÄ

LIIKE- JA TOIMISTOTILAT

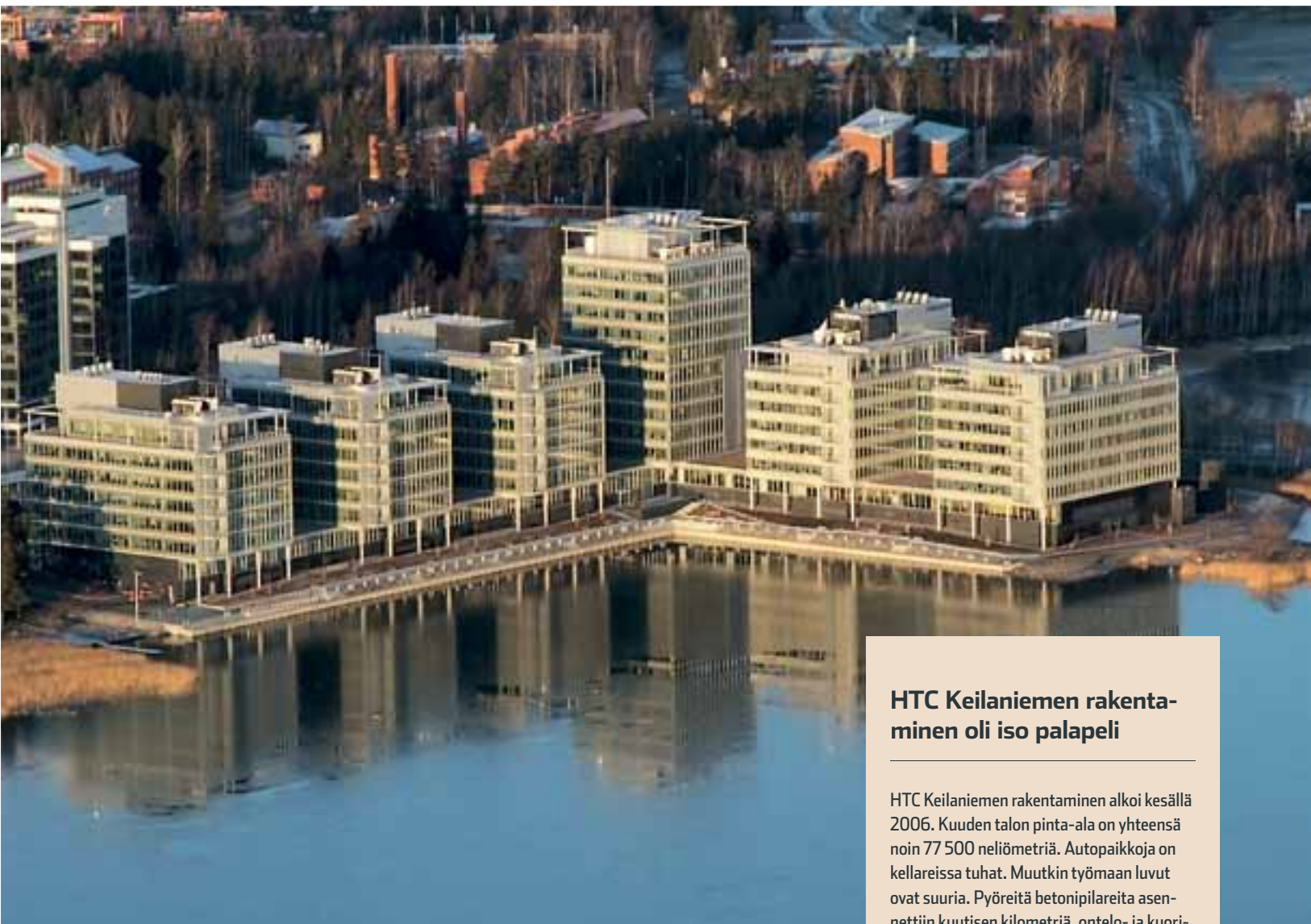
Loppuvuodesta markkinat hiljentyivät jonkin verran myös toimitilarakentamisen puolella. Toistaiseksi toimitilojen rakentamiselle on kuitenkin vielä hyvät lähtökohdat.

Vuoden 2008 huomattavimmat uudet sopimukset olivat Helsingin Musiikkitalon rakentamissopimus kesäkuussa ja Stockmannin laajennus- ja muutostöiden projektinjohtoon siirtyminen SRV:lle syksyllä.

Toimitilarakentaminen vielä vilkasta

Vuonna 2008 valmistui joukko merkittäviä hankkeita. Vantaalle rakennettu viihdekeskus Flamingo luovutettiin syyskuussa kaksi kuukautta etuajassa. Espoon Keilaniemeen valmistui Neste Oilin kaksi pääkonttorirakennusta helmikuussa ja kolme HTC-rakennusta kevään ja syksyn aikana.

Pitkäaikainen yhteistyö rakennuttajien kanssa jatkui. Helsingin Meilahteen valmistui Biomedicumin toinen vaihe. Helsingin yliopiston kanssa aloitettiin Metsätalon peruskorjauksen toinen vaihe, Svenska social-



HTC Keilaniemi tarjoaa näyttävyyttä ja toimivuutta.

HTC Keilaniemen rakentaminen oli iso palapeli

HTC Keilaniemen rakentaminen alkoi kesällä 2006. Kuuden talon pinta-ala on yhteensä noin 77 500 neliometriä. Autopaikkoja on kellareissa tuhat. Muutkin työmaan luvut ovat suuria. Pyöreitä betonipilareita asennettiin kuutisen kilometriä, ontelo- ja kuorilaattoja 60 000 neliötä ja jännebetonipalkkeja 12 kilometriä. Keilarannasta ruopattiin 35 000 kuutiota merenpohjaa ja työmaan alta louhittiin 65 000 kuutiota kiviainesta.

Kartoitus osoitti suurimmaksi riskiksi veden: merivettä tulee paineella alapohjaan ja sadevettä tuulen kanssa vaippaan. Urakoitsijan ja suunnittelijoiden kanssa kehitettiin ratkaisuja, joiden pohjalta urakoitsijat antoivat julkisivuille ja vesieristyksille normaalia pidemmän vesitiiviystakuun.

Työmaalla oli noin 150 urakoitsijaa ja materiaalityöntekijää, urakkaneuvottelua käytiin lähes 500. Henkilövahvuus oli parhaimmillaan noin 400. Kulkulupia työmaalle kirjoitettiin noin 2 300.

Urakasopimuksia oli lopulta kolme, kuten myös rakennuttajaorganisaatioita, joista yksi saksalainen.

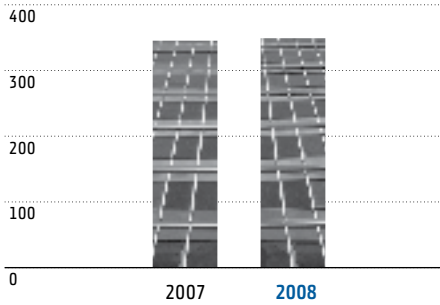
Kokenut projektiorganisaatio hallitsi palapelin, ja talot valmistuivat jopa hieman etujassa. Pihatyöt valmistuvat kesällä 2009.

VUODEN 2008 MERKITTÄVIÄ HANKKEITA

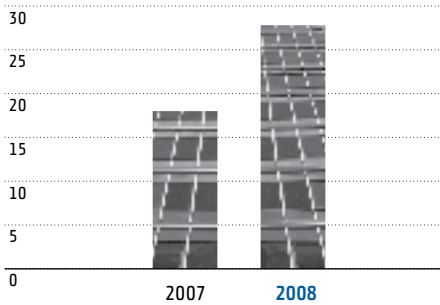
Hankkeen nimi	Tyyppi	Paikkakunta	Valmistumisajankohta
HTC Keilaniemi		Espoo	2008–2009
Kauppakeskus Trio, vaiheet 1 ja 2		Lahti	2008
Kuninkaanportti		Porvoo	2008–2009
Tuupakan logistiikkakeskus		Vantaa	2008
Nokia Kara Mid Point		Espoo	2008
Flamingo		Vantaa	2008
Hakaniemenranta 6*		Helsinki	2008
Musiikkitalo		Helsinki	2011
Stockmann laajennus- ja muutostyöt*		Helsinki	2010
Neste Oil, Porvoo Keskuslaboratorio		Porvoo	2010
Kamppiparkin laajennus ja keskustan huoltoväylä		Helsinki	2009
Kerca		Kerava	2009–

Toimisto Liiketila Logistiikka Hotelli ja kylpylä Kulttuurirakennus

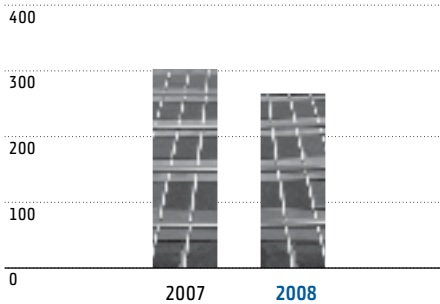
Laboratorio Kalliorakentaminen *saneeraus

LIKEVAIHTO, M€

Muutos vuodesta 2007: 1,1%

LIKEVOITTO, M€

Muutos vuodesta 2007: 54,2%

TILAUSKANTA, M€

Muutos vuodesta 2007: -12,2%

och kommunalhögskolanin uudisrakennus ja peruskorjaus sekä Hammaslääketieteen laitoksen peruskorjaus. Lahdessa Kauppa-keskus Trion uudistushankkeen toinen vaihe toteutettiin vuoden 2008 aikana.

Neste Oilille käynnistettiin Porvoon jalostamon toimiston saneeraus sekä laboratorion uudisrakennus.

Kesäkuussa SRV ja Autosalpa Oy solmiivat kolmannen urakkasopimuksen autotalon rakentamisesta, tällä kertaa Lahteen. Myös Plantagenin ja Itellan kanssa käynnistyi uusia hankkeita.

Anttilan keskusvarasto käynnistää Kercan

Porvoon Kuninkaanportin rakentaminen jatkui. Alkuvuodesta valmistui Etola-yhtiöiden Etra Megacenter. Plantagenin liiketilat valmistuvat alkuvuodesta 2009, samoin kuin Sjaelso Finland Oy:n rakennuttama liikeraennus. Vepsäläisen ja Koti-Idean yhteisen liikerakennuksen myymälät avattiin asiakkaille lokakuun 2008 alussa.

SRV-vetoisen pohjoissiiven liikerakennuksen rakennustyöt aloitettiin huhtikuussa ja ne valmistuvat keväällä 2009. Kuninkaanportin liiketiloista valtaosa on vuokrattu ja katseet käännetty uusiin maa-alueisiin kaupan toimijoiden kanssa sekä yritysuistossa käynnistävään STC Kuninkaanporttiin.

Hotellirakentamisessa SRV solmi loppuvuonna esisopimuksen Holiday Club Saimaa -kylpylähotellista.

LOGISTIIKKAHANKKEET

Logistiikkahankkeet ovat merkittävä osa SRV Toimitilojen toimintaa. Keravalle rakennettavan logistiikkakeskuksen Kercan esirakentaminen käynnistyi vuoden alussa. Vuodenvaihteessa 2008–2009 julkistettiin Anttilan keskusvaraston sijoittuminen Kercaan, mikä mahdollistaa varsinaisten rakennustöiden aloittamisen.

SRV ja Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi allekirjoittivat joulukuussa hankesopimuksen Vantaan Koivuhakaan toteutettavas-

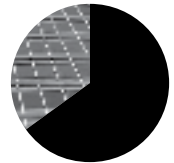
ta logistiikkahankkeesta, STC Meiramitiestä. Vantaan kaupungilta ostettavalle tontille rakennetaan neljän logistiikkakiinteistön kokonaisuus, joiden yhteispinta-ala on noin 10 700 kerrosneliometriä. SRV:n STC eli Smart Tech Center -konsepti on kehitetty erityisesti pk-sektorin yrityksille. Niissä käyttäjät voivat yhdistää liiketoimintansa mukaiset varasto-, tuotanto- ja toimistotilansa tehokkaasti ja laadukkaasti saman katon alle. STC Meiramitie on SRV:n viides hanke samalla alueella muutaman vuoden sisällä.

KALLIORAKENTAMINEN

SRV:n kalliorakentaminen jatkui vilkkaana myös vuonna 2008. Käynnissä olivat keskeisten huoltoväylän ja SRV:n oman hankkeen Kamppiparkin laajennuksen rakennustyöt. Stockmannin muutos- ja laajennushankkeeseen liittyvät laajat maanlaiset osat ja uusi pysäköintilaitos nivoutuvat hyvin alueella käynnissä oleviin SRV:n hankkeisiin. Etelä-Hermannin pysäköintilaitos valmistui loppuvuodesta, ja uutena hankkeena aloitettiin Viikin uuden pysäköintilaitoksen rakentaminen 150 autolle. Pysäköintilaitos toimii myös väestönsuojana 3 100 hengelle. SRV lisäsi omaa kalliorakentamiskalustoaan hankkimalla syksyllä uuden porausjumbon.

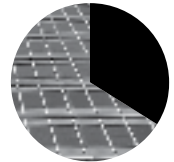
OSUUS KONSERNIN LIKEVAIHDOSTA

65%



OSUUS KONSERNIN HENKILÖSTÖSTÄ 31.12.

34%



Henkilöstö
2007: 295
2008: 296

ASUNTO- JA ALUELIKE- TOIMINTA

VUONNA 2008 ASUNTO- JA ALUELIIKETOIMINTAA YHTENÄISTETTIIN JA VIRTAVIIVAISTETTIIN YHTIÖN BRÄNDI- UUDISTUKSEN YHTEYDESSÄ. UUSI SRV ASUNNOT SOPEUTTI LIIKETOIMINTAANSA NOPEASTI MUUTTUNEILLA MARKKINOILLA JA SIIRSI TOIMINTAA ASUNTOTUOTANNOSTA URAKOINTIIN SEKÄ ALUETOIMINNASSA MYÖS TOIMITILoihin JA KORJAUSRAKENTAMISEEN. VUODEN AIKANA SRV ASUNNOT KEHITTI VOIMAKKAASTI ASIAKASPALVELUAAN JA KONSEPTEJAAN SEKÄ KASVATTI MENESTYKSELLISESTI ALUETOIMINTAANSA.

”Haastavassa markkinatilanteessa yhtenäiset toimintatavat ja konseptit tuovat etua myös asiakkaille.”



Juha-Veikko Nikulainen
Liiketoiminnan johtaja
SRV Asunnot

SRV:n asunto- ja alueliiketoiminta keskittyy keskustojen kerrostalohankkeiden sekä pientaloasuntoaluehankkeiden toteuttamiseen pääkaupunkiseudulla. Muissa merkittävässä kasvukeskuksissa Suomessa alueliiketoiminta toteuttaa asuntojen lisäksi toimitilahankkeita. SRV:n alueelliset yhtiöt toimivat Tampereella, Turussa, Jyväskylässä, Lappeenrannassa ja Joensuussa. SRV Pohjois-Suomi aloitti maaliskuussa toimintansa Oulussa. Aluejohtajaksi nimitettiin Kimmo Hummasti.

Asunto- ja alueliiketoiminnassa työskentelee 285 SRV-ammattilaista.

Yhtiön brändiuudistuksen yhteydessä keväällä 2008 SRV Westerlund Oy:n nimi muuttui SRV Asunnot Oy:ksi ja alueellisten yhtiöiden nimiä yhtenäistettiin SRV-alkuisiksi. Vuoden lopussa SRV Kaakkois-Suomi Oy, SRV Keski-Suomi Oy ja SRV Lounais-Suomi Oy sulautettiin SRV Asunnot Oy:öön. Tavoitteena oli virtaviivaistaa yhtiörakennetta ja mahdollistaa suurten projektien rahoittamisen ja toteuttamisen. Rakennusliike Purmonen Joensuussa ja Pirkanmaan Projektitoimi Tampereella jäivät nimiudistuksen ulkopuolelle. Järjestelyn päämääränä oli järjestelmien yhtenäistäminen ja kehitettyjen konseptien käyttöönotto koko yhtiössä.

PERSONALLISTA ASIAKASPALVELUA

Vuoden 2008 teemana asuntoliiketoiminnassa oli asiakaspalvelu, jonka mukaan SRV haluaa erottautua muista urakoitsijoista tarjoamalla persoonallista palvelua. Asiakkaat halutaan mukaan prosessiin mahdollisimman varhaisessa vaiheessa. Asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia muutostöihin ja materiaalivalintoihin pyritään helpottamaan. Rakentamisvaiheessa myös työmaat kytetään mukaan asukas-yhteistyöhön. Erityisesti kalliimmissa kohteissa asiakkaat ovat olleet kiinnostuneita ja käyneet paljon työmaalla.

Asiakkaiden vaikutusmahdollisuuksien lisäämiseksi kehitettiin edelleen työkaluja. Asukkaat voivat esimerkiksi valita ennalta määritellyistä sisustusratkaisuista itselleen mieluisimman. Pilottikohteena on ollut Helsingin keskustaan Leppäsuolle rakennettava Oscar.

KONSEPTIEN KEHITTÄMISTÄ

SRV on kehittänyt myös asuntorakentamiseen omat konseptit, jotka takaavat edullisemmän suunnittelun ja laadukkaan toteutuksen. Konseptit määrittävät tietyt rakenneratkaisut erityyppisiin asuntohankkeisiin.

Kerrostalokonseptiin on tulossa ”energia-pihi” kerrostalo. Selvitystyön alla on esimerkiksi käyttöveden lämmön talteenotto. Myös ilmanvaihtoratkaisuilla voidaan vaikuttaa energiankulutukseen.

TILANNEHERKKYYTTÄ JA KASVUA MUUTTUVILLA MARKKINOILLA

Asuntomarkkinoiden hiljennyttyä joitakin työmaita jouduttiin vuoden lopulla hidastut-

Vallikallion helmi: Espoon hiljaisin talo?

SRV rakentaa Espoon Vallikallioon Kehä I:n varrelle kerrostaloa, jonka seinässä on komeillut mainoslakana: Espoon hiljaisin talo. Mainoslause on SRV:n asuntomyyntin ideoima, mutta jo rakennuslupa edellytti äänieristykseltä tiettyjä reunaehtoja. Rakennus sijaitsee Kehä I:n väliaikaisen siirtymän reunalla, joten noin 66 000 ajoneuvoa ajaa talon reunaa hipoen jokaisena arkipäivänä. Mestarintunnelin valmistuttua liikenne ja sen aiheuttama melu siirtyvät tunneliin.

Tielle päin olevien asuntojen suunnitteluratkaisuilla pyritään saavuttamaan edellytetyt äänieristystasot. Ikkunoihin löytyi vakioratkaisut, mutta muita rakenteita SRV kehitti yhteistyössä suunnittelijoiden ja materiaali-toimittajien kanssa.

Liikenteen takia myös talon perustukset ovat poikkeuksellisen vahvat kiertotien puolella. Ne kestäisivät jopa auton törmäyksen talon seinään.

Tulevaisuudessa näitä hiljaisia ratkaisuja voidaan käyttää myös muissa uusissa kohteissa. Liikenteen melu ei enää välttämättä estä asuntorakentamista.



Vantaan Kapteeni

PAIKKAKUNTA	VANTAA
VALMISTUMISVUOSI	2008
RAKENNUSAIKA	2007–2008
ASIAKKAAT	KOTITALOUDET
ASUNTOJEN MÄÄRÄ	39
AUTOPAIKAT	KYLLÄ
HYVÄT LIIKENNEYHTEYDET	KYLLÄ
LUONTO LÄHELLÄ	KYLLÄ

tamaan. Kohteet rakennetaan kuitenkin tietyn valmiuteen. Näin mahdollistetaan nopea aloitus, kun markkinat taas elpyvät.

Kaupan hiljeneminen koski etenkin isoja perheasuntoja. Perhekunnat ovat Suomessa pienentyneet. Tämä on lisännyt nimenomaan kaksioiden kysyntää. Kaava- ja autopaikkamääräykset eivät kuitenkaan suosi pieniä asuntoja. Niissä kohteissa, joissa on ollut mahdollista, suunnitelmia on muutettu ja isoja asuntoja jaettu useammaksi pienemmäksi.

Markkinoiden hiljenemisen vaikutuksia pienentääkseen SRV on myös vuokrannut myymättömiä asuntoja. Vuoden aikana vuokrattiin parikymmentä lähinnä isoa perheasuntoa rivitaloista. Asuntojen myyntiä helpottamaan on myös sovellettu väliarahakauppaa, jossa vanha asunto on annettu Huoneistokeskuksen kautta myyntiin ilman asunnon omistajalle koituvia kustannuksia.

Asuntorakentamisen hiljennettyä on toimintaa siirretty muihin kohteisiin. SRV Asunnot on osallistunut aikaisempaa enemmän urakkakilpailuihin. Vuoden aikana on tarjottu myös palvelutalojen, paloasemien ja päiväkotien rakentamista.

Lähitulevaisuudessa SRV panostaa korjausrakentamiseen ja peruskorjaukseen. Pääpaino on asuntojen peruskorjauksessa. Kunnilla on kiire peruskorjata myös kouluja ja päiväkoteja ennen seuraavaa nousukautta.

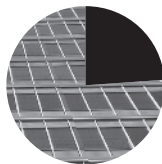
SRV:n aluetoiminta on kasvanut merkittävästi. Vuonna 2008 aluetoiminnan liikevaihto oli suurempi kuin pääkaupunkiseudun asuntorakentamisen liikevaihto. Tulokset ovat osoittaneet, että SRV on strategiassaan valinnut oikeat kaupungit aluetoimintaan. SRV:n aluetoimistoilla on mahdollisuus nousta paikallisesti viiden suurimman toimijan joukkoon. Aluetoiminnassa pääpaino siirtyi vuoden aikana asuntotuotannosta toimitilojen rakentamiseen ja urakkakohteisiin.

LIIKETOIMINNAN SOPEUTTAMISTA

Asuntomarkkinoiden kysynnän voimakkaan taantumisen vuoksi SRV Asunnoissa käynnistettiin marraskuussa yhteistoimintaneuvottelut, jotka koskivat työnantajan taloudellisista ja tuotannollisista syistä harkitsemia henkilöstövähennyksiä pääkaupunkiseudulla. Yhteistoimintaneuvottelut päättyivät joulukuun alussa. Neuvottelujen aikana kehitettiin SRV Työntekijäpankki -toimintamalli yhteistyössä toimitilaliiketoiminnan kanssa. Tavoitteena oli, että konsernin muut yhtiöt ryhtyisivät käyttämään vapaina olevia SRV Asuntojen rakennus- ja kirvesmiehiä vuokratyövoiman tilalla. Neuvottelujen aikana tapahtui henkilöiden siirtymistä toimitilaliiketoimintaan ja eläkeratkaisuja, mutta lomautuksilta ja irtisanomisilta ei kokonaan välttyty. Järjestelyillä saavutettiin 20–30 hengen kustannussäästöt.

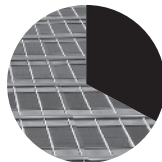
OSUUS KONSERNIN LIIKEVAIHDOSTA

24 %



OSUUS KONSERNIN HENKILÖSTÖSTÄ 31.12.

33 %



Henkilöstö
2007: 257
2008: 285

VUODEN 2008 MERKITTÄVIÄ HANKKEITA

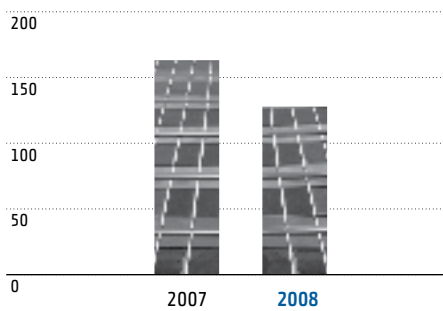
Hankkeen nimi	Tyyppi	Paikkakunta	Valmistumisaika
Espoon Vallikallion Helmi		Espoo	2009
Helsingin Oscar		Helsinki	2009
VAV Rosendalinrinki		Vantaa	2010
HOAS Pasteurinkatu 1		Helsinki	2010
Nilsin Holiday Houses Iomakylä		Nilsia	2008
Valio Oy, kylmävaraston laajennus		Jyväskylä	2009
Liikuntahalli		Joutseno	2008
As. Oy Turun Perennakatu		Turku	2009
Tietotien Lukio		Valkeakoski	2009
As.Oy Villa Koskipuisto		Oulu	2009
As. Oy Ylöjärven Sara ja Santeri		Ylöjärvi	2009

Kerrostalo Vapaa-ajan asunto Teollisuusrakennus Urheilutila Opetustila



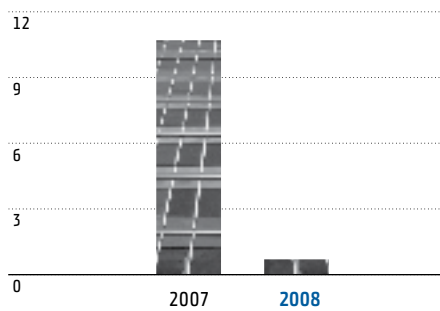
Asunto Oy Helsingin Töölön Oscar valmistuu syksyllä 2009.

LIKEVAIHTO, M€



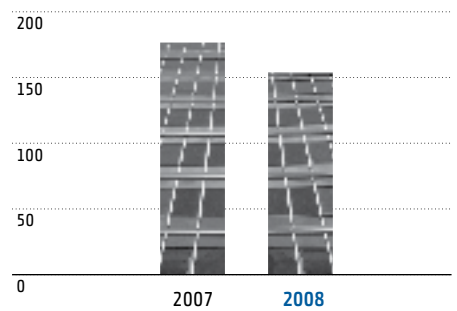
Muutos vuodesta 2007: -21,6%

LIKEVOITTO, M€



Muutos vuodesta 2007: -93,4%

TILAUSKANTA, M€



Muutos vuodesta 2007: -11,8%

KANSAIN- VÄLINEN TOIMINTA

SRV:N VAHVUUKSIA KANSAINVÄLISESSÄ TOIMINNASSA OVAT PITKÄ KOKEMUS SEKÄ KEHITETYT LIIKETOIMINTAKONSEPTIT, LAAJA PAIKALLISVERKOSTO JA HALU INVESTOIDA MYÖS KIIINTEISTÖHANKKEISIIN. VUONNA 2008 SRV:N SUURIN INVESTOINTI OLI PIETARIN KESKUSTAAN TULEVA MONITOIMIALUE.

”Rakentamiskokemus Venäjällä ja menestyksekkäs kiinteistökehitys Suomessa ja Baltiassa luovatedellytykset investointeihin Venäjällä.”



Veli-Matti Kullas
Liiketoiminnan johtaja
SRV Russia

SRV:n kansainvälinen liiketoiminta keskittyy neljälle sektorille: liike- ja monitoimitilat, toimistot, hotellit ja logistiikkatilat. Maantieteellisesti toiminta on painottunut Venäjälle. SRV:n kansainvälinen toiminta organisoitiin uudelleen syksyllä 2008. Venäjän toiminnoista vastaava johtaja raportoi suoraan konsernin toimitusjohtajalle. Baltian liiketoiminnot raportoivat SRV Toimiloista vastaavalle johtajalle. SRV:n kansainvälisessä liiketoiminnassa työskentelee 191 henkilöä.

Baltiassa rakentaminen on hiljentynyt. SRV:llä on siellä kuitenkin hyvä tonttivaranto, ja hankkeita valmistellaan ja kehitetään seuraavaa nousukautta varten. Uusien hankkeiden käynnistämässä noudatetaan tarkkaa harkintaa.

SRV:n valttina ja kilpailutekijänä kansainvälisissä hankkeissa on pitkälle kehitetty liiketoimintakonseptisuunnittelu. Tällä luodaan kaupalliset edellytykset ja varmistetaan hyvät vuokralaiset tai loppukäyttäjät, ja pystytään takamaan hyvä tuotto sijoittajille.

PIKKAJANTEISTA ETUA SIOITTAJILLE

SRV:n päämääränä on, että lopullinen, pitkäaikainen kiinteistönomistaja saa mahdollisimman varman ja vakaan tuoton.

Länsimaisista kilpailijoista monet eivät ole itse halukkaita investoimaan kiinteistökehityshankkeisiin. Sijoittamalla pääomaa hankkeeseen SRV sitoutuu tiukasti hankkeeseen ja konseptin kehittämiseen. Muut länsimaiset rakennusyritykset ovat investoineet Venäjällä lähinnä asuntorakentamiseen.

SRV:llä on näyttöjä isoista kauppakeskuksista ja hotellihankkeista, joissa se on sijoittajana järjestänyt myös projektin rahoituksen. Näin on luotu hyvät suhteet länsimaisiin rahoittajiin, mitä voidaan hyödyntää Venäjän projekteissa.

HYVÄ PAIKALLISVERKOSTO

SRV:llä on jokaisessa hankkeessa Venäjällä aina paikallinen kumppani, jonka avulla varmistetaan projektin lupaprosessin sujuvuus ja muut viranomaisasiat. Vaikka Venäjän lainsäädäntö on länsimaistunut, saattaa venäläinen tapa hoitaa viranomaisasioita olla länsimaiselle äärimmäisen vaikea niin teoriassa kuin käytännössä. Paikallisten kumppanien



Hotel Pulkovskaja

PAIKKAKUNTA	PIETARI
SANEERAUSVAIHEITA	2
SANEERAUSAIKA	2007–2009
SANEERATTUJA JULKISIA TILOJA	KYLLÄ
SANEERATTAVIA HOTELLIHUONEITA	190
NEUVOTTELUTILOJA LISÄÄ	KYLLÄ
RAVINTOLOITA	KYLLÄ
SANEERATTAVAT NELIÖT	10 500

avulla byrokratia on helpompi saada hoidettua SRV:n edellyttämien laillisin keinoin.

Kuten Suomessa, myös kansainvälisissä hankkeissa noudatetaan sopimuksenteossa ehdotonta läpinäkyvyyttä. Etenkin Venäjällä varmistetaan ennen projektin aloittamista hankkeen historia ja taustatekijät. Se vahvistaa osaltaan kansainvälisten sijoittajien kiinnostusta kohteeseen.

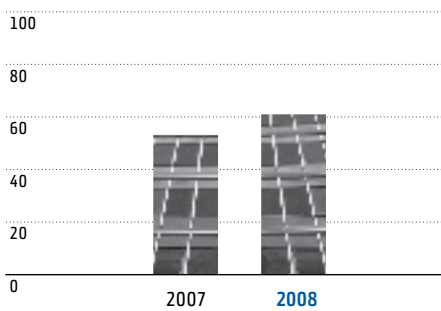
Konseptisuunnittelu on kaikissa hankkeissa aina kokonaan SRV:n käsissä. Projektin toteutussuunnittelu ja rakentaminen suoritetaan paikallisin voimin SRV:n valvonnassa. Toteutussuunnittelussa noudatetaan kansainvälisiä normeja sovittaen ne paikallisiin käytäntöihin. Erityinen painoarvo on energia- ja ympäristöasioilla sekä elinkaariajattelulla. Kansainvälisten normien noudattaminen takaa myös sen, että kansainväliset sijoittajat ovat kiinnostuneita hankkeista pitkällä tähtäimellä.

SRV pyrkii käyttämään mahdollisimman paljon paikallista työvoimaa. Jokaisessa projektissa on kuitenkin suomalainen johto. Venäläisen henkilökunnan koulutus ja perehdyttäminen SRV Malliin on onnistunut hyvin. Tavoitteena on, että venäläinen henkilökunta omaksuisi kokonaisvaltaisesti SRV:n itsenäisyyttä ja vastuuta korostavan tavan toimia.



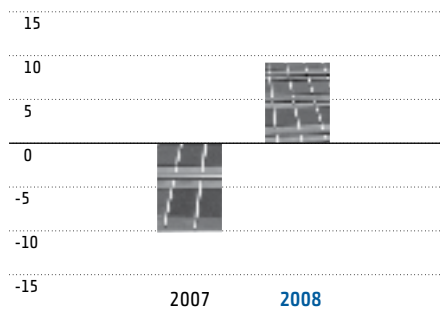
Septem City on SRV:n mittava kehityshanke Pietarin keskustassa.

LIKEVAIHTO, M€

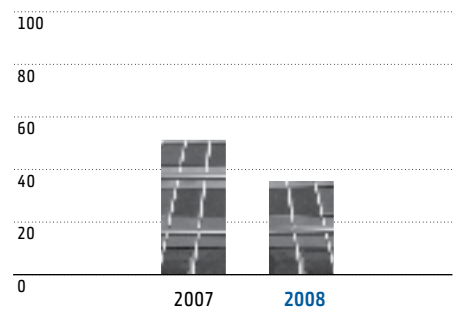


Muutos vuodesta 2007: 12,9%

LIKEVOITTO, M€



TILAUSKANTA, M€



Muutos vuodesta 2007: -30,6%

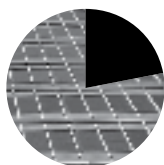


Moskovassa Etmia II valmistuu alkuvuodesta 2009.

OSUUS KONSERNIN HENKILÖSTÖSTÄ 31.12.

22 %

Henkilöstö
2007: 114
2008: 191



VUODEN 2008 MERKITTÄVIÄ HANKKEITA

Hankkeen nimi	Tyyppi	Paikkakunta
Etmia II		Moskova
Park Inn Pribaltiskaja*		Pietari
Park Inn Pulkovskaja*		Pietari
Mytischi		Mytischi, Moskovan alue
Eurograd		Pietari
Papulanniemi		Viipuri
Septem City		Pietari

Toimisto Hotelli Liiketila Logistiikka Asuntoja Opetustila *saneeraus

SRV:n toiminta Venäjällä painottuu Moskovaan, Pietariin ja Jekaterinburgiin. Muita alueellisia keskuksia seurataan etenkin hotellirakentamisen osalta. Venäjän talous on ollut voimakkaassa kasvussa koko 2000-luvun ajan, samalla kun länsimaiden talous on kärsinyt ongelmista. Venäjä on edelleen kasvava markkina hyvän kotimaisen kysynnän ansiosta, vaikka maailmanlaajuisen rahoituskriisin johdosta kiinteistö- ja rakennusmarkkinat ovat sielläkin hiljentyneet. Samalla myös rakentamisen volyyymi on vuoden loppua kohden laskenut, rakentamiskustannukset kääntyneet laskuun ja hyviä resursseja on saatavilla.

Tällä hetkellä kansainväliset sijoittajat ovat kiinnostuneita lähinnä Moskovan ja Pietarin alueista. Korkeatasoisista toimistoista on edelleen alitarjontaa, mutta toimistojen hintataso on tasaantunut taloudellisen tilanteen johdosta.

SRV keskittyy Venäjällä omaperusteisiin hankkeisiin, ja perinteisiä urakkakyselyjä ei aktiivisesti haeta. Projektinjohtourakkatarjouksia tehdään valikoidusti lähinnä vanhoille asiakkaille tai tahoille, joille on rakennettu Suomessa.

Pitkäaikaisen työn tuloksena SRV:llä on Pietarissa ja Moskovassa jo kattava alihankkijaverkosto. Hankkeita ei kuitenkaan Venäjällä tyypillisesti jaeta yhtä pieniin osiin kuin Suomessa.

Venäjän ongelmana on valuutan pakeneminen länteen, mikä nostaa rahan hintaa Venäjällä. Toisaalta tämä parantaa länsimaisten yritysten toimintamahdollisuuksia Venäjällä. Rahoitusta on hieman helpompi saada länneistä ja korkotasoa on alhaisempi kuin venäläisillä.

SRV:n palveluksessa työskentelee Pietarissa 85 ja Moskovassa 40 henkilöä.

SRV:n historian suurimman hankkeen, Pietarin keskustaan tulevan Septem Cityn ensimmäiset investoinnit tehtiin vuoden 2007 joulukuussa, ja investointeja jatkettiin vuonna 2008. Yhteensä SRV on sijoittanut 50 miljoonaa euroa olemassa oleviin kiinteistöihin, jotka ovat vuokrattuja. Hanke on suunniteltu toteutettavan vähintään viidessä vaiheessa useiden vuosien aikana. Ensimmäisen vaiheen suunnittelu käynnistyy, kun kaava on hyväksytty ja juridiset hallintojärjestelyt ovat

kunnossa. Vuoden 2008 aikana rakennettiin hankkeen projektiorganisaatiota.

Moskovan alueella Mytyschiin tulevan monitoimikauppakeskuksen suunnitelmia on uusittu taloudellisen tilanteen johdosta ja projekti on jaettu kahteen toteutusvaiheeseen. Vuonna 2008 varmistettiin infrastruktuurin saatavuus ja käynnistettiin tontilla sijaitsevan kunnallistekniikan siirrot. Vuokralaisneuvottelut ovat käynnissä. Moskovassa useita vastaavia hankkeita on keskeytetty, mikä helpottaa hyvien vuokralaisten saamista Mytyschiin.

Etmia-toimisto- ja pysäköintilaitoshanke Moskovan keskustassa valmistuu vuoden 2009 alussa Shell & Core -vaiheeseen. Ensimmäisten vuokralaisten arvioidaan pääsevän muuttamaan uusiin tiloihin keväällä. SRV:n tavoitteena on myydä kiinteistö, kun se on vuokrattu ja rekisteröinnit saatu päätökseen. Tämän on arvioitu toteutuvan vuoden 2009 loppuun mennessä.

SRV kehittää yli 100 000 neliömetrin A-luokan terminaali- ja varastohanketta 24,9 hehtaarin tontille Pietarin kehätien pohjoisosuudella. Helmikuussa 2008 SRV osti maatalousmaata, joka on nyt kaavoitettu logistiikkatilojen alueeksi. Ensimmäisen vaiheen suunnittelu ja neuvottelut ovat parhailaan käynnissä useiden käyttäjien kanssa.

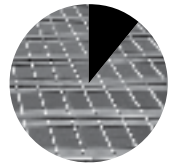
Jekaterinburgiin rakennettu 160 huonetta käsittävä Park Inn hotelli myytiin kesällä norjalaiseen Wenaas-konserniin kuuluvalla Wenaas Hotel Russia A/S:lle.

Pietarissa Rezidor-konsernin operoimien Pulkovskaja ja Pribaltiskaja -hotellien saneeraustöiden ensimmäiset vaiheet valmistuivat huhtikuussa. Kesäkuussa SRV allekirjoitti sopimukset hotellien lisäsaneeraamisesta.

SRV:n ainoa asuntokohde, Viipuriin rakennettavan Papulanniemen alueen ensimmäinen kerrostalo valmistui vuoden lopussa. Se myytiin lähes kokonaan norjalaiselle yritykselle Viipurin sataman henkilökunnan asunnoiksi. Toisen kerrostalon rakentamisen aloituspäätös tehdään vuoden 2009 aikana markkinatilanteen mukaan.

OSUUS KONSERNIN LIIKEVAIHDOSTA

11 %



Maassa maan tavalla

Toimisto- ja pysäköintitalo Etmia II valmistuu Moskovan keskustaan alkuvuodesta 2009. Varsinaiset rakennustyöt aloitettiin keväällä 2007. Liikekeskukseen rakennetaan A+ -luokan toimistoja, liiketiloja ja monikerroksinen paikoitustalo 165 autolle. Viereisellä tontilla komeilee SRV:n rakentama Etmia I, joka valmistui vuonna 2002.

Venäjällä rakennushanke etenee hitaasti byrokratian rattaissa: Etmiasakin rakennusluvan saamiseksi tarvittiin 248 leimaa ja allekirjoitusta. SRV Mallin mukaisesti rakennustyöt jaetaan aliorakoihin myös Venäjällä, mutta suurempiin kokonaisuuksiin kuin Suomessa. Etmiasa kaikki urakoitsijat ja materiaalit olivat paikallisia tai ainakin paikallisten kautta hankittuja. Tänä päivänä ei rakennustyömaille tule entsaikojen tapaan suuria rekkakolonnia Suomesta. Joidenkin materiaalien saatavuudessa oli projektin aikana ongelmia ja hinnannousut olivat välillä yllättäviä ja huimia.

Haasteena venäläisten urakoitsijoiden kanssa toimittaessa on usein aikataulun hallittavuus. Aikatauluja ei välttämättä nähdä kiveen kirjoitettuna: jos yksi aikataulu pettää, sen tilalle voi aina tehdä uuden. Vuodenvaihteessa 2008–2009 Etmia II oli hyväksyttämisen prosessissa. Sekin kestää, ja taas tarvitaan kymmenittäin leimoja.



Keravan kaupungin ja SRV:n yhteishankkeen, Kercan logistiikka-alueen rakentaminen alkaa Anttilan keskusvarastosta.



**YRITYSESITTELY LIIKETOIMINTA-
ALUEET YRITYSVASTUU HENKILÖSTÖ
YRITYSTURVALLISUUS YMPÄRISTÖ VAS-
TUULLISUUS HALLINNOINTI**

HENKILÖSTÖ

SRV:SSÄ HENKILÖSTÖN OSAAMINEN ON ALAN HUIPPUA. VUONNA 2008 SRV PANOSTI TYÖHÖN PEREHDYTTÄMISEEN JA LIIKETOIMINTA-ALUEIDEN RAJA-AITOJEN MADALTAMISEEN. AVOIN YHTEISTYÖ LISÄSI HENKILÖSTÖN SITOUTUNEISUUTTA JA LIIKKUVUUTTA KONSERNIN SISÄLLÄ.

”Monipuolisia ja haastavia tehtäviä alan ammattilaisille.”



Pirjo Ahanen
Henkilöstöjohtaja
SRV

SRV on asiantuntijaorganisaatio, joka koostuu erilaisista rakentamisen erikoisammattilaisista, hankekehittäjistä projektijohtajiin. SRV:läisiä oli vuoden 2008 lopussa 870 henkeä. SRV:n tavoitteena on kehittää ammattitaitoista henkilöstöään erilaisten koulutusten avulla ja pyrkiä sitoutamaan henkilöstö toimimaan yhteisenä SRV:nä.

PEREHDYTTÄMÄLLÄ YHTENÄISEMPI SRV

SRV:n liiketoiminta laajeni ja henkilöstömäärä kasvoi vuonna 2008, mikä lisäsi perehdyttämisen ja kouluttamisen tarvetta. Työhön perehdyttäminen on yksi SRV:n henkilöstötoiminnan ydintehtävistä. Erityisen tärkeänä SRV pitää varsinaisiin työtehtäviin perehdyttämistä, joka on työyhteisöjen vastuulla. Vuonna 2008 yhtiö uudisti perehdyttämisohjelmansa ja pyrki vahvistamaan kuvaa yhteisestä SRV:stä.

Laajan, koko SRV:n palvelutarjonnan kattavan perehdyttämisen on todettu lisäävän henkilöstön sitoutuneisuutta ja tietoisuutta yhtiön tarjoamista työmahdollisuuksista.

Perehdyttäminen ulotettiin vuonna 2008 myös kansainväliseen liiketoimintaan. SRV:n ulkomaiselle henkilöstölle järjestettiin Suomessa kaksi koulutustilaisuutta. Johtotason henkilöille järjestettiin omat, henkilökohtaiset koulutukset. Koko konsernia esittelevät yhteiset perehdyttämis- ja koulutustilaisuudet saivat runsaasti hyvää palautetta. Vuonna 2008 SRV:n toimintaan ja työmaihin kävi tutustumassa vierailijoita sekä Venäjältä että Virossa.

Henkilöstön muussa koulutuksessa SRV jatkoi perustaitojen kehittämistä. Muun muassa kielikoulutusta, sopimusjuridiikan koulutusta sekä työturvallisuuskortti- ja ensiapukurseja sisältävää turvallisuuskoulutusta järjestettiin sadoille henkilöille eri liiketoiminta-alueilla.

SRV harjoitti edellisten vuosien tapaan myös ammatilliseen koulutukseen liittyvää yhteistyötä Rakennusteollisuuden koulutuskeskuksen Ratekon kanssa.



SRV:n arvot

- ▶ Vastuullisuus
- ▶ Avoin yhteistyö
- ▶ Rohkeus kehittää
- ▶ Innostus tekemiseen

HARJOITTELIJASTA ALAN AMMATTILAISEKSI

SRV teki vuonna 2008 monipuolista yhteistyötä ammattikorkeakoulujen ja korkeakoulujen kanssa työvoiman saannin turvaamiseksi tulevaisuudessa. Yhtiö osallistui alan oppilaitoksissa ja messuilla järjestettäviin rekrytointitilaisuuksiin sekä tuki alan aineyhdistyksiä ja kiltoja. SRV tarjosi opiskelijoille erityyppisiä työtehtäviä ja useita mahdollisuuksia diplomi- tai lopputyön tekoon. SRV:n omat asiantuntijat luennoivat yliopistoissa ja toivat näin yhtiön toimintaa esille.

Opiskelijoiden keskuudessa SRV tunnetaan hyvin. Keväällä 2008 SRV sai yli 600 kesätyöpaikkahakemusta. Kesäharjoittelijoita palkattiin 7 prosenttia enemmän kuin edellisvuonna.

Parhaille alan opiskelijoille SRV haluaa tarjota jatkuvuutta. Tulevan asiantuntijan urapolku alkaa usein haalariharjoittelijana rakennustyömaalla, etenee lopputyöhön ja jatkuu vakituksena työsuhteena. Hyvistä työntekijöistä halutaan pitää kiinni. Tavoitteessa on onnistuttu hyvin, sillä yhä useampi opiskelija jää suoraan yhtiön palvelukseen tai palaa myöhemmin uudestaan esimerkiksi harjoittelujakson jälkeen.



AKTIIVISUUDELLA KOHTI PAREMPAA TYÖHYVINVOINTIA

SRV:n työterveyshuolto toimi aktiivisesti vuonna 2008. Toimintaan kuului muun muassa lukuisia työterveyshenkilökunnan tekemiä työpaikkakäyntejä ja työsuojelutoimikuntien kokouksia. Säännölliset työterveystarkastukset olivat pohjana henkilöstön työkykyindeksin mittauksille, joista saadut tulokset olivat erittäin hyviä.

Vuonna 2008 SRV:n työterveyshuoltoon kehitettiin malli, jonka avulla voidaan paremmin reagoida työntekijän vaihteleviin elämän-

tilanteisiin, esimerkiksi sairauden kohdatessa. Uudessa mallissa työterveyshuollon edustaja, esimies ja työntekijä pohtivat yhdessä keinoja työn uudelleenjärjestämiseksi työntekijän tekemän aloitteen pohjalta. Avoimuuteen tähtäävä käytäntö perustuu molemminpuoliseen luottamukseen ja kannustaa etsimään aktiivisesti ratkaisuja työkyvyn ylläpitämiseksi.

Työhyvinvoinnin ja -terveyden edistämiseksi SRV on kehittänyt uuden, työntekijöiden aktiivisuutta edistävän varhaisen puuttumisen mallin. Siinä henkilöstöä rohkaistaan tuomaan esiin muun muassa päihteisiin

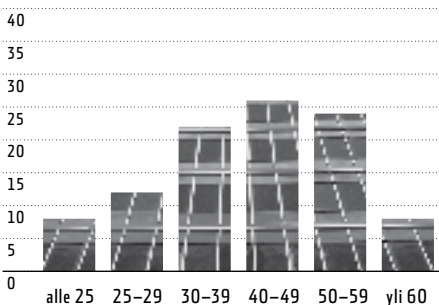
liittyviä ongelmia, jotta niihin voidaan hakea apua mahdollisimman varhain. Palaute on ollut hyvää.

Vuonna 2008 SRV jakoi henkilöstölleen ennätysmäärän liikuntaseteleitä. Erittäin hyviä kokemuksia saatiin myös työkykyä tukevasta Aslak-kuntoutuksesta. Kuntoutuksen jälkeen yhtiö järjesti seurantatilaisuuden, jossa osallistujat pohtivat yhdessä esimiestensä kanssa työyhteisöjen kehittämismahdollisuuksia.

Avainluvut	2008	2007	muutos, %
Henkilöstö keskimäärin	871	761	14
Henkilöstö 31.12.	870	752	16
Joista vakinaisessa työsuhteessa	787	686	15
Naisia, %	20	19	

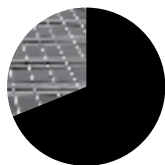
Henkilöstö liiketoiminnoittain 31.12.	2008	2007	muutos, %
Toimitilat	296	295	0
Asunto- ja alueliiketoiminta	285	257	11
Kansainvälinen toiminta	191	114	67
Muut	98	86	14
Yhteensä	870	752	16

IKÄJAKAUMA, %



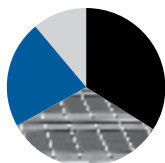
TOIMIHENKILÖT/TYÖNTEKIJÄT

- Toimihenkilöitä: 600
- Työntekijöitä: 270
- Yhteensä: 870



HENKILÖSTÖ LIIKETOIMINNOITTAIN, %

- Toimitilat: 34
- Asunto- ja alueliiketoiminta: 33
- Kansainvälinen toiminta: 22
- Muut: 11



HAASTAVAA JA PALKITSEVAA KANSAINVÄLISTÄ TOIMINTAA

SRV:n kansainvälisen liiketoiminnan kasvu toi lukuisia uusia haasteita henkilöstöhallinnolle. Lyhytkestoiset suomalaisvetoiset projektivientiin liittyvät työt ovat muuttuneet pitkäkestoisiksi työmaiksi, joissa työskentelee sekä suomalaista että paikallista henkilöstöä. Työsopimuksissa ja -ehdoissa sovelletaan aina paikallisia lakeja ja säännöksiä.

Työmaiden laajetessa paikallisten ja vakituisiin työsuhteisiin perustuvien sopimusten tarve on lisääntynyt. Vuonna 2008 SRV solmi aiempaa useampia ulkomaankomennus-sopimuksia.

Vuonna 2008 SRV:ssä pohdittiin erilaisten työkuultuurien ja johtamiskäytäntöjen vaikutusta konsernin liiketoimintaan. Yhteistyötä lisättiin, jotta tytäryhtiöiden väliset rajat mataluisivat ja yksi yhteinen brändi yhdistäisi henkilöstöä. Kotimaisten ja ulkomaisten johtamistapojen sekä työ- ja henkilöstöprosessien vertailu ja arviointi saatiin hyvään alkuun.

Syyskuussa 2008 SRV järjesti Espoon pääkonttorissa Venäjä-päivän, jossa yhtiön paikallinen johto jakoi omia kokemuksiaan venäläisistä työmaista ja komennuskäytännöistä. Tietoiskun tavoitteena oli kertoa kansainvälisistä työmahdollisuuksista ja edistää henkilöstön liikkuvuutta konsernin sisällä. Lähivuosina asiantuntijoita lähetetään ulkomaille yhä enemmän vakituisiin työsuhteisiin määräaikaisten projektien sijaan.

MATALA ORGANISAATIO LUO MAHDOLLISUUKSIA

SRV:n matala organisaatio mahdollistaa joustavan toiminnan eri tilanteissa, mutta edellyttää henkilöstöltä vastuun ottamista ja luottamusta. Päätöksenteko on nopeaa, koska väliportaita on vähän. Yhteiset tavoitteet tiedostetaan laajalti, ja tieto kulkee tehokkaasti sekä sisäisessä että ulkoisessa viestinnässä. Isoissa projekteissa alihankkijoiden verkosto voi olla valtava, mikä asettaa suuret vaatimukset projektinjohdolle. Haastavassa markkinatilanteessa toiminnan joustavuus korostuu entisestään.

Maailmantalouden nopea heikentyminen vaikutti vuonna 2008 myös rakennusteollisuuteen. Tilanteen seurauksena SRV:n asuntoliiketoiminnassa käynnistettiin vuoden

lopussa yt-neuvottelut. Useita henkilöitä pystyttiin sijoittamaan uusiin tehtäviin eri liiketoiminnoissa, mutta lomautuksilta ja irtisanomisilta ei täysin vältytty.

MATRIISIORGANISAATIO LISÄÄ AVOIMUUTTA JA TEHOKKUUTTA

Vuonna 2008 SRV otti käyttöön matriisiorganisaation ja konseptiryhmät sekä koti-maassa että kansainvälisissä toiminnoissa. Uudistuksella halutaan poistaa yhteistoimintaa haittaavia rajoja ja edistää avoimuutta eri liiketoiminta-alueiden kesken.

Matriisiorganisaatiossa SRV hyödyntää konsernin yhteisiä henkilöstövoimavaroja ensisijaisesti tuotannossa, kustannuslaskennassa ja hankinnassa. Erilaiset työryhmät arvioivat, miten henkilöstöä voidaan hyödyntää eri markkinatilanteissa niin, että kaikki osapuolet hyötyvät.

Motivoituneen henkilöstön avulla SRV lunastaa asiakas- ja brändilupauksensa "Rakentavasti erilainen". SRV on asiantuntijaorganisaatio, jonka menestys perustuu kilpailijoista erottuvaan strategiseen erityisosaamiseen.

Henkilöstöpolitiikka kehittyä ja kehittää:

- ▶ Aktiivisella osallistumisella parannuksia työhyvinvointiin
- ▶ Projektivientiä kansainväliseksi liiketoiminnaksi
- ▶ Uusi matriisiorganisaatio varmistaa resurssien hyötykäytön
- ▶ Matala organisaatio kasvattaa vastuuseen

YRITYS- TURVALLISUUS

SRV:N TURVALLISUUSTOIMINNAN TAVOITTEENA ON TUOTTAVUUDEN PARANTAMINEN JA KILPAILUKYVYN VARMISTAMINEN. VUONNA 2008 MERKITTÄVIMMÄT TOIMENPITEET OLIVAT SRV VERKOSTOREKISTERIN KEHITTÄMINEN SEKÄ PANOSTAMINEN TYÖMAILLA KÄYTETTÄVIIN PUTOAMIS-SUOJUKSIIN JA PUTOAMISTAPATURMIEN ESTÄMISEEN.

MUISTA

KYPÄRÄ

Turvallisuustoiminta onnistuu vain sitouttamalla oma henkilöstö, alihankkijat ja tilojen tulevat käyttäjät voima- saoleviin turvallisuuskäytäntöihin ja niiden johdonmukaiseen kehittämiseen. Määräysten noudattamista työmailla valvotaan tinkimättömästi. Yhteistyö eri viranomaisten kanssa sekä tekniset apuvälineet ja valvontalaitteet ennaltaehkäisevät omalta osaltaan onnettomuuksia ja varkauksia.

SRV:n yritysturvallisuustoiminta luo edellytykset häiriöttömän toiminnan turvaamiseksi. Turvallisuustoiminnalla suojataan SRV:n sekä alihankkijoiden ja asiakkaiden henkilöstöä, tietoa, omaisuutta, ympäristöä ja mainetta tapaturmilta ja rikolliselta toiminnalta. Yritysturvallisuus on organisoitu osaksi SRV:n riskienhallintatoimintaa, jota johtaa varatoimitusjohtaja. Turvallisuustoiminnan jatkuvasta kehittämisestä vastaa turvallisuuspäällikkö, jolle raportoivat eri liiketoiminta-alueiden turvallisuustoiminnan vastuuhenkilöt.

SRV:n työmailla turvallisuuteen ja siisteyteen kiinnitetään erityistä huomiota. Siten edistetään turvallisuutta, laatua ja taloudellista tulosta. Työmailla suoritetaan säännöllisesti työturvallisuustasoa osoittavia TR-mittauksia. Vuonna 2008 SRV:n työmailla tehtiin yhteensä 2 593 mittauksia. Koko konsernissa TR-mittauksien tulosten keskiarvo oli 94,8 (maksimi on 100). Konsernitasolla keskiarvo nousi hieman edelliseen vuoteen verrattuna. SRV:n työmailla sattui vuoden 2008 aikana yhteensä 20 tapaturmaa, joista 13 aliurakoitsijoiden henkilöstölle. Yhtään kuolemaan johtanutta tapaturmaa ei SRV:n työmailla sattunut, viranomaistutkintaa edellyttäviä tapauksia oli neljä. Omaehtoista riskinarviointia on pyritty jalkauttamaan entistä tehokkaammin jokaiseen aliurakkaan.

SRV Turva -seurantajärjestelmään kirjataan kaikki TR- ja MVR-mittauksien tulokset, tapaturmat ja häiriöt, kuten murrot ja varkaudet sekä ympäristöreklamaatiot. Seurannan avulla pyritään ennaltaehkäisemään riskejä ja parantamaan entisestään työturvallisuuden kehittymistä.

Työmailla käytettävät henkilökohtaiset suojarusteet kehittyvät jatkuvasti. Niitä on

nykyisin vaivatonta käyttää, niiden käyttöä valvotaan tarkasti ja poikkeamiin puututaan herkästi.

SRV järjestää turvallisuuskoulutusta myös aliurakoitsijoiden henkilökunnalle. Turvallisuuskoulutuksen tuloksena tapaturmien määrä on laskenut jatkuvasti.

SRV:n ja rakennuttajien yhteinen turvataustaryhmä valvoo ja tukee kaikilla isoilla työmailla aktiivisesti työmaan turvallisuusriskien tunnistamista ja hallintaa. Turvallisuustoimintaa kehitetään voimakkaasti myös SRV:n kansainvälisessä toiminnassa. SRV on aktiivisesti mukana oman toimialan ja turvallisuusalan järjestöissä, muun muassa EK/yritysturvallisuuden neuvottelukunnassa, RT/Turvallisuusasiantuntijat, RaTuKe-hankkeen johtoryhmässä, FinnSecurity ry:ssä ja ASIS Finlandissa.

Vuoden 2008 mittavin hanke oli SRV Verkostorekisterin kehittäminen. Verkostorekisterin tavoitteena on on helpottaa aliurakoitsijoiden taustojen selvittämistä ja parantaa SRV:n prosesseja. Rekisterin avulla hallitaan entistä paremmin tilaajavastuulain edellyttämät velvollisuudet SRV:n työmailla. Toimivasta rekisteristä hyötyvät kaikki; SRV, asiakkaat ja valtiovalta. Järjestelmään syötetään urakoitsija- ja perehdytystiedot sekä skannataan viranomaisdokumentit. Verkostorekisteri on linkitetty SRV:n aliurakoitsijarekisteriin. SRV pyrkii entistä avoimempaan ja ennakoivampaan yhteistyöhön viranomaisten kanssa. Tarvittavat raportit muun muassa verottajalle saadaan suoraan järjestelmästä. Verkostorekisteri on käytössä Musiikkitalon ja Stockmannin työmailla sekä muissa uusissa kohteissa.

Vuonna 2008 panostettiin työmailla erityisesti putoamissuojauksiin ja putoamisesta aiheutuneiden tapaturmien estämiseen, sillä putoamiset ovat edelleen rakennusalan yleisin tapaturmatyyppi. SRV ja suojavälineoimittajat ovat kehittäneet yhteistyössä putoamissuojauksessa käytettäviä välineitä ja laitteita. Uudet suojat, joissa on myös jalkalista ja jotka on helppo asentaa, suojaavat sekä tavaroiden että henkilöiden putoamisilta.

YMPÄRISTÖ

SRV JULKISTI VUONNA 2008 KOKO KONSERNIA KOSKEVAN YMPÄRISTÖPOLITIIKAN, JOSSA SITOUDDUTAAN KESTÄVÄN KEHITYKSEN MUKAISEEN TOIMINTAAN JA OMAN LIIKETOIMINNAN YMPÄRISTÖVAIKUTUSTEN RAPORTOINTIIN.

SRV vahvisti liiketoimintansa ympäristötavoitteet vuonna 2008 uudessa ympäristöpolitiikassaan, joka tähtää kilpailukyvyyn parantamiseen omaa toimintaa kehittämällä ja uusia ympäristömääräyksiä sekä alan vaatimuksia ennakoimalla.

SRV:n ympäristövastuu ulottuu oman toiminnan lisäksi myös alihankkijoiden toimintaan. Suurimmat välittömät ympäristövaikutukset koituvat rakennusjätteistä ja työmaiden lähiympäristövaikutuksista, joita ovat muun muassa melu, pöly ja ääriä. SRV:n tavoitteena on vähentää erityisesti työmailla syntyvien rakennussekajätteiden määrää ja tehostaa niiden hyötykäyttöä. Jätehuoltoa kehitettiin vuonna 2008 yhteistyössä ympäristöhuoltoyritys Lassila & Tikanojan kanssa, joka myös koulutti SRV:läisiä jätteiden lajittelussa ja käsittelyssä työmailla.

Ympäristövaikutuksia vähennetään SRV:ssä myös logistisin keinoin. Kun tavaran toimitus sujuu moitteettomasti, materiaalihukka pienenee ja kuljetuksista aiheutuvat päästöt vähenevät.

Konsernitasolla ympäristöpolitiikasta vastaa ympäristöpäällikkö ja tytäryrityksissä ympäristövastaavat hankkeiden suunnittelu- ja toteutusvaiheessa. Lisäksi jokaisella SRV:n työmaalla on projektikohtainen ympäristövastaava.

VÄHEMMÄSTÄ ENEMMÄN

Materiaalitehokkuuteen SRV pureutuu varhain, jotta materiaalihukkaa syntyisi mahdollisimman vähän. Materiaalitehokkuus on avainasemassa jo projektien suunnittelussa ja hankintatoimessa.

Vuonna 2008 SRV:ssä käynnistettiin hankinta-asiakirjojen uudistus, jotta ympäristöpolitiikassa hankinnalle asetetut tavoitteet toteutuisivat. Tarjouspyyntöihin ja sopimukseen sisältyy sekä alihankkijan ympäristötoiminnan tasoon että käytettäviin materiaaleihin ja tuotteisiin kohdistuvia veloitteita.

Vuoden 2009 alussa konsernissa käynnistetään laaja tutkimushanke SRV:n tuotteiden ekotehokkuuden parantamiseksi. Hankkeen esiselvitys "Ilmasto- ja energia-asioiden keskeiset vaikutukset SRV:n toimintaan" laadittiin vuonna 2008.

ELINKAARIAJATELULLA VÄHEMMÄN YMPÄRISTÖHAITTOJA

SRV seuraa työmaiden jätemääriä ympäristöraportointijärjestelmän avulla. Urakoitsijat syöttävät raportointijärjestelmään tiedot muun muassa jätemääristä, niiden hyötykäyttöasteesta sekä jätteiden kuljetusmatkoista. Energian- ja vedenkulutustietoja hallitaan samassa järjestelmässä, mutta niiden syöttämisestä vastaa työmaan ympäristövastaava. Vuonna 2008 järjestelmää uudistettiin, jolloin ympäristösuorituskykyä kuvaavien tunnuslukujen seuranta helpottui.

Työmailla syntyvien jätemäärien raportointi kattoi vuoden lopussa 65 prosenttia kotimaan työmaista. Järjestelmään raportointiin 7 041 tonnia jätettä, jonka hyötykäyttöaste oli 84 prosenttia (81 prosenttia vuonna 2007).

Ympäristövastuu näkyy SRV:n toiminnassa myös rakentamisen laatuna ja elinkaariajatteluna. Ympäristöarastusta vähennetään esimerkiksi rakennushankkeilla, jotka sijaitsevat hyvien julkisten liikenneyhteyksien varrella, tiivistävät yhdyskuntarakennetta, ovat muutokelpoisia, pitkäikäisiä ja energiatehokkaita. Keskustarakentaminen vähentää ympäristön kuormittamista, sillä tiiviissä yhdyskunnissa asunnot ja palvelut ovat lähellä toisiaan ja liikennepäästöt pienenevät autoilun tarpeen vähentyessä.

JÄTTEIDEN HYÖTYKÄYTTÖ

- Hyötykäyttöön: 84 %
- Kaatopaikalle: 16 %



ENEMMÄN

KIERRÄTYSTÄ



VASTUULLI- SUUS

SRV:N TOIMINTAMALLI KANNUSTAA AVOIMUUTEEN JA ROHKEUTEEN. YHTEISET ARVOT, KORKEA AMMATITAITAITO JA VAHVA OSAAMINEN TAKAAVAT SEN, ETTÄ SRV:SSÄ KAIKKI TOIMIVAT YHTEISTEN PELISA'ANTÖJEN MUKAISESTI.

Eettiset säännöt

Avain menestykseen

Toimi ammattimaisesti ja avoimesti, jaa osaamisesi muiden kanssa, ole avoin.

Avain jatkuvuuteen

Toimi luotettavasti ja oikeudenmukaisesti, kohteile työtovereitasi kunnioittavasti ja arvostavasti, ole luottamuksen arvoinen.

Avain vastuullisuuteen

Toimi viranomaismääräysten mukaisesti, ole rehellinen ja esikuva muille.

SRV:n tavoitteet vastuullisuuden suhteen perustuvat yhtiön arvoihin, ammattitaitoon ja pitkäaikaiseen osaamiseen. SRV on noussut edelläkävijäksi, joka kantaa vastuuta oman henkilöstön lisäksi sijoittajista ja loppuasiakkaista, yhteistyökumppaneista, aliurakoitsijoista sekä omistajista. SRV pyrkii aina toimimaan hyvien eettisten sääntöjen mukaan ja kantamaan vastuunsa kaikkia sidosryhmiään kohtaan. Rakennusalalla SRV tunnetaan edistyksellisestä työturvallisuus-toiminnastaan ja toimintansa läpinäkyvyydestä. SRV:n työmaat on useana vuonna palkittu vuoden työmaana.

HENKILÖSTÖLLE TERVEELLINEN JA TURVALLINEN TYÖYMPÄRISTÖ

SRV kantaa vastuuta henkilöstöstään huolehtimalla työyhteisöjen toimivuudesta, työmaiden turvallisuudesta sekä vuorovaikutuksen ja henkilöstön osaamisen kehittämistä. Hyvään esimiestyöskentelyyn kiinnitetään erityistä huomiota, eikä häirintää, syrjintää tai työpaikkakiusaamista suvaita lainkaan.

Työhyvinvoinnista vastaavat johto ja henkilöstö yhdessä. Näin voidaan luoda tasa-painoinen ja turvallinen työympäristö, jossa työntekijät voivat hyvin ja työnteko on mielekäästä. Työyhteisössä on voitava viihtyä ja työtehtävien oltava sellaisia, että ne vastaavat määrällisesti ja vaatimustasoltaan työntekijän voimavaroja.

TAVOITTEENA ASIAKKAIDEN TYYTYVAISYYS

SRV:n hankkeet suunnitellaan ja valmistellaan aina parhaiden ammattilaisten voimin. Siten varmistetaan sijoitettavan pääoman vastuullinen ja tehokas käyttö myös sijoittajien ja käyttäjien näkökulmasta. Kaikki urakka- ja hankintasopimukset tehdään yhteisten sopimusmallien mukaisesti. Konsernin sisäinen valvonta on tehokasta ja samalla edellytys toiminnan läpinäkyvyydelle ja luotettavuudelle.

YHTEISEN EDUN TAVOITTELUA

SRV on alallaan vahva työllistäjä ja siten yhteiskunnallisesti merkittävä toimija. Pilkoessaan projektin pieniin osiin SRV tarjoaa työtä useille rakennusyhtiöille ja pienyrityksille. SRV edellyttää kaikilta alihankkijoiltaan

sitoutumista yhtiön arvojen mukaiseen valvottuun toimintaan. Läpinäkyvällä toiminnalla SRV huolehtii osaltaan yhteiskunnallisesta vastuustaan esimerkiksi harmaan talouden estämiseksi.

Hyvin toimiva alihankkija- ja yhteistyökumppaniverkosto on SRV:n toiminnan perusedellytys. Ammattitaitoisille, kustannustehokkaille ja muutoskykyisille toimijoille SRV tarjoaa jatkuvuutta ja yhteistyön syventämistä. Pitkän kehitystyön tuloksena valmistui vuonna 2008 sähköinen verkostorekisteri omien prosessien sekä alihankkijoiden että kumppaneiden tietojen rekisteröimiseksi ja toiminnan tehostamiseksi.

SRV:n tavoitteena on huolehtia ympäristöstä minimoimalla oman toimintansa ja rakennuskohteidensa koko elinkaaren aikana syntyvät ympäristövaikutukset. Yhtiö panostaa uusien, ympäristöä vähemmän kuormittavien, menetelmien kehittämiseen. Liikenteen aiheuttamien ympäristöhaittojen vähentämiseksi SRV kehittää ja rakentaa tehokkaita logistiikkakohteita. Asuntokohteiden rakentamisessa SRV huomioi muun muassa hyvät liikenneyhetydet.

VAKAVARAISUUS OSOITUKSENA TALOUDELLISESTA VASTUUSTA

SRV varmistaa toimintansa jatkuvuuden huolehtimalla yhtiön vakavaraisuudesta ja riittävän vahvasta taloudellisesta asemasta. Konsernin organisaatio on kevyt, joten se voi reagoida ja muuttaa toimintojaan nopeasti eri markkinatilanteiden mukaan tarpeen vaatiessa.

Vastuullisuus on kaikkien etu:

- ▶ **Rakentamisen turvallisuus esimerkillistä**
- ▶ **Parhaat asiantuntijat ja kokemus taloudellisen menestyksen takeana**
- ▶ **Läpinäkyvät toimintatavat koko yhteiskunnan eduksi**





**YRITYSESITTELY LIIKETOIMINTA-
ALUEET YRITYSVASTUU HALLINNOINTI
HALLINNOINTIPERIAATTEET RISKIEN-
HALLINTA HALLITUS JOHTORYHMÄ
TIETOA OSAKKEENOMISTAJILLE**

HALLINNOINTI- PERIAATTEET

SRV Yhtiöt Oyj:n hallinnointi- ja ohjausjärjestelmä perustuu Suomen lainsäädäntöön ja yhtiön yhtiöjärjestykseen. SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeet on listattu Helsingin Pörssissä ja yhtiö noudattaa sen antamia, listattuja yhtiöitä koskevia sääntöjä ja määräyksiä. Lisäksi yhtiön hallitus on hyväksynyt SRV Yhtiöt -konsernin hyvää hallintotapaa koskevan ohjeistuksen, joka noudattaa 1.1.2009 voimaan tullutta Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodia.

HALLINTOELIMET

SRV Yhtiöt Oyj:n hallinto, 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

SRV Yhtiöt Oyj:n ylin päätöksentekoeelin on yhtiökokous. Jokainen yhtiön osake oikeuttaa yhtiökokouksessa yhteen ääneen.

Yhtiökokouksen kutsuu koolle hallitus. Kutsu yhtiökokoukseen julkaistaan yhdessä valtakunnallisessa lehdessä aikaisintaan kolme kuukautta ja viimeistään 17 päivää ennen kokousta. Kutsu julkaistaan myös yhtiön internet-sivuilla. Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka on merkittynä kymmenen päivää ennen yhtiökokousta osakkeenomistajaksi osakasluetteloon. Saadakseen osallistua yhtiökokoukseen, osakkeenomistajan on tehtävä osallistumisilmoitus yhtiölle viimeistään kokouskutsussa mainittuna päivänä, joka voi olla aikaisintaan kymmenen päivää ennen kokousta. Ylimääräinen yhtiökokous pidetään, kun hallitus pitää sitä tarpeellisenä tai kun se lain mukaan on pidettävä.

Yhtiökokouksessa käsitellään yhtiöjärjestyksen mukaan varsinaiselle yhtiökokoukselle kuuluvat asiat. Kokouksessa päätetään muun muassa hallituksen jäsenten, puheenjohtajan sekä tilintarkastajan ja varatilintarkastajan valinnasta, näille maksettavien palkkioiden määrästä, tilinpäätöksen ja konsernitilinpäätöksen vahvistamisesta, vastuuvapauden myöntämisestä hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle sekä taseen osoittaman

voiton käyttämisestä. Kokouksessa voidaan käsitellä myös muita osakeyhtiölain mukaan yhtiökokouksessa käsiteltäviä asioita, kuten osakepääoman korottamista tai alentamista, uusien osakkeiden antamista, omien osakkeiden hankkimista sekä yhtiöjärjestyksen muutoksia. Lisäksi kokouksessa käsitellään asioita, joita joku osakkeenomistajista on osakeyhtiölain mukaisesti vaatinut käsiteltäväksi yhtiökokouksessa.

Osakkeenomistajien ja yhtiön toimielinten välisen vuorovaikutuksen sekä osakkeenomistajien kyselyoikeuden toteuttamiseksi yhtiökokouksissa on läsnä toimitusjohtaja, hallituksen puheenjohtaja ja riittävä määrä hallituksen jäseniä. Hallituksen jäseneksi ensimmäistä kertaa ehdolla oleva henkilö osallistuu valinnasta päättävään yhtiökokoukseen, ellei hänen poissaololleen ole painavia syitä.

HALLITUS

SRV Yhtiöt Oyj:n hallitukseen kuuluu yhtiökokouksen valitsemat viidestä kahdeksaan jäsentä. Yhtiökokous valitsee yhden hallituksen jäsenistä sen puheenjohtajaksi. Hallitus valitsee keskuudestaan varapuheenjohtajan. Hallituksen jäsenen toimikausi alkaa valintakokouksesta ja päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Hallitus arvioi jäsentensä riippumattomuuden ja ilmoittaa, ketkä hallituksen jäsenistä on katsottu riippumattomiksi yhtiöstä ja ketkä riippumattomiksi merkittävistä osakkeenomistajista.

14.4.2008 kokoontunut varsinainen yhtiökokous valitsi hallitukseen viisi jäsentä. Hallituksen jäsenet on esitetty sivulla 41 ja heidän omistustietonsa sivulla 39.

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 toimitussuunnitelmat. Lisäksi hallitus valitsee toimitusjohtajan sekä ohjaa ja valvoo hänen toimintaansa. Hallitus varmistaa yhtiön johtamisjärjestelmän toimivuuden 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.

Hallitus on laatinut toimintaansa varten kirjallisen työjärjestyksen, jossa on määritelty tarkemmin hallituksen ja sen puheenjohtajan 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 kokouksessa on läsnä enemmän kuin puolet jäsenistä ja heistä yksi on puheenjohtaja tai varapuheenjohtaja.

Hallitus arvioi toimintaansa ja työskentelytapojaan vuosittain.

Vuonna 2008 hallitus kokoontui 16 kertaa. Hallituksen kokouksissa oli läsnä keskimäärin 92,2 % hallituksen jäsenistä.

HALLITUKSEN VALIOKUNNAT

Hallitus on päättänyt perustaa kaksi valiokuntaa: tarkastusvaliokunnan sekä nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan. Valiokunnat toimivat hallituksen vahvistamien työjärjestysten mukaisesti ja raportoivat työstään hallitukselle. Valiokunnilla ei ole itsenäistä päätösvaltaa. Niiden tehtävänä on valmistella asioita hallituksen ja yhtiökokouksen päätettäväksi.

TARKASTUSVALIOKUNTA

Tarkastusvaliokunta käsittelee yhtiön taloudellista raportointia ja valvontaa koskevia asioita. Se avustaa yhtiön hallitusta seuraamalla ja valvomalla yhtiön taloudellista tilannetta ja raportointia sekä varmistamalla, että yhtiön kirjanpidon ja varainhoidon valvonta, sisäinen valvonta, riskienhallinta, tilintarkastus sekä yhtiön toiminta on järjestetty lakien, määräysten ja yhtiön hallituksen päätösten mukaisesti. Lisäksi tarkastusvaliokunta valmistellee yhtiökokoukselle tilintarkastajan valintaa.

Tarkastusvaliokunta muodostuu hallituksen keskuudestaan valitsemistaan jäsenistä. Listayhtiöiden hallinnointikoodin kohdista 25 ja 26 (tarkastusvaliokunnan jäsenten lukumäärä ja riippumattomuus) poiketen yhtiön hallituksen rakenteesta ja pienestä jäsenmäärästä johtuen valiokuntaan on valittu kaksi

jäsentä, joista toisen on voitu katsoa olevan ei-riippumaton hallituksen jäsen. Ottaen huomioon valitun henkilön koulutuksen, kokemuksen ja muun asiantuntemuksen, häntä voidaan pitää sopivana tehtävään eikä ole syytä asettaa kyseenalaiseksi hänen kykyään huolehtia asianmukaisesti tehtävän täyttämisestä.

Tarkastusvaliokunnan puheenjohtajana toimi vuonna 2008 Matti Mustaniemi ja jäsenenä Markku Sarkamies. Jäsenistä Matti Mustaniemi on riippumaton yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista. Tarkastusvaliokunta kokoontui vuoden 2008 aikana neljä kertaa. Valiokunnan kokouksissa oli läsnä 100 % valiokunnan jäsenistä.

NIMITYS- JA PALKITSEMISVALIOKUNTA

Nimitys- ja palkitsemisvaliokunta valmistelee yhtiökokoukselle hallituksen jäsenten ja puheenjohtajan valintaa ja palkitsemista koskevat asiat. Lisäksi valiokunta käsittelee johdon nimitys- ja palkitsemisasiota sekä henkilöstön palkitsemisjärjestelmiä koskevia asioita.

Nimitys- ja palkitsemisvaliokunta muodostuu hallituksen keskuudestaan valitsemistaan jäsenistä. Valiokunnan puheenjohtajana toimi vuonna 2008 Ilpo Kokkila ja muina jäseninä Jukka Hienonen ja Lasse Kurkilahti. Jäsenistä Jukka Hienonen ja Lasse Kurkilahti ovat riippumattomia yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista.

Nimitys- ja palkitsemisvaliokunta kokoontui vuoden 2008 aikana neljä kertaa. Valiokunnan kokouksissa oli läsnä 100 % valiokunnan jäsenistä.

HALLITUKSEN PALKKIOT

Yhtiökokous vahvistaa vuosittain hallituksen jäsenten palkkiot. Varsinaisessa yhtiökokouksessa 14.4.2008 päätettiin, että hallituksen puheenjohtajalle maksetaan palkkiona 5 000 euroa kuukaudessa, varapuheenjohtajalle 4 000 euroa kuukaudessa ja hallituksen muille jäsenille 3 000 euroa kuukaudessa. Lisäksi päätettiin maksaa 500 euron kokospalkkio hallituksen ja valiokuntien kokouksista.

Hallituksen jäsenille maksetut kokonaispalkkiot vuodelta 2008 olivat seuraavat:

Hallituksen jäsen	euroa
Ilpo Kokkila, hallituksen puheenjohtaja	70 500
Lasse Kurkilahti, hallituksen varapuheenjohtaja	58 000
Jukka Hienonen	46 500
Matti Mustaniemi	44 500
Markku Sarkamies	44 000
Yhteensä	263 500

TOIMITUSJOHTAJA

Toimitusjohtaja vastaa yhtiön operatiivisesta toiminnasta ja juoksevasta hallinnosta. Hän vastaa hallitukselle sen asettamien tavoitteiden, suunnitelmien, linjausten ja päämäärien toteutumisesta. Toimitusjohtaja huolehtii yhtiön kirjanpidon lainmukaisuudesta ja varainhoidon luotettavasta järjestämisestä. Hän valmistelee hallituksessa käsiteltävät ja päätettävät asiat sekä panee toimeen hallituksen päätökset. Toimitusjohtaja on myös yhtiön johtoryhmän puheenjohtaja. Hallitus nimittää ja vapauttaa toimitusjohtajan ja varatoimitusjohtajat tehtävästään.

SRV Yhtiöt Oyj:n toimitusjohtaja on DI, KTM Eero Heliövaara. SRV Yhtiöt Oyj:n varatoimitusjohtajia ovat DI Timo Nieminen ja ekonomi, OTK Hannu Linnoinen. Toimitusjohtajan sijainen on Timo Nieminen. Toimitusjohtaja ja varatoimitusjohtajat on esitetty sivulla 42 ja heidän omistustietonsa sivulla 39.

KONSERNIN JOHTORYHMÄ

Konsernin johtoryhmä avustaa toimitusjohtajaa toiminnan suunnittelussa ja operatiivisessa johtamisessa sekä valmistelee emoyhtiön hallituksessa käsiteltäviä asioita.

Johtoryhmään kuuluvat puheenjohtajana konsernin toimitusjohtaja, toimitusjohtajan sijainen (varapuheenjohtaja), varatoimitusjohtaja, CFO, toimitilaliiketoiminnan, kansainvälisen liiketoiminnan ja asuntoliiketoiminnan johtajat, lakiasiaintoiminnan johtaja, talousjohtaja, henkilöstöjohtaja ja viestintäjohtaja. Johtoryhmän sihteerinä toimii konsernin kehitysjohtaja.

Konsernin johtoryhmän jäsenet on esitetty sivuilla 42 ja 43 ja heidän omistustietonsa sivulla 39.

SISÄINEN VALVONTA

Sisäisen valvonnan tavoitteena on varmistaa, että konsernin toiminta on tehokasta ja tuloksellista, liiketoimintariskien hallinta riittävää ja asianmukaista sekä tuotettava informaatio luotettavaa. Valvontajärjestelmän avulla myös valvotaan määriteltyjen toimintaperiaatteiden ja annettujen ohjeiden noudattamista. Hallituksen tarkastusvaliokunta tarkastelee sisäisen valvonnan toimivuutta.

Yhtiöllä on operatiivisesta johdosta erillään oleva sisäinen tarkastus. Sisäinen tarkastus on konsernin emoyhtiön hallituksen alainen toiminto. Sisäiset tarkastukset suorittaa ulkoisen palveluntoimittajan tarkoitukseen osoittama sisäisen tarkastuksen ryhmä, joka raportoi hallinnollisesti taloudesta ja rahoituksesta vastaavalle varatoimitusjohtajalle. Yksittäiset tarkastukset perustuvat tarkastusvaliokunnan vuosittain hyväksymään tarkastussuunnitelmaan. Suoritetuista tarkastuksista raportoidaan johdon lisäksi kirjallisesti tarkastusvaliokunnalle sekä vuosittain yhtiön hallitukselle.

TILINTARKASTUS

SRV Yhtiöt -konsernin tilinpäätös laaditaan IFRS-standardien mukaisesti.

Yhtiöllä on yksi varsinainen tilintarkastaja ja yksi varatilintarkastaja. Yhtiön tilintarkastajan ja varatilintarkastajan on oltava Keskuskauppakamarin hyväksymiä henkilöitä tai tilintarkastusyhteisöjä.

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

Varsinainen yhtiökokous valitsi 14.4.2008 varsinaiseksi tilintarkastajaksi KHT Jarmo Lohen ja varatilintarkastajaksi Ernst & Young Oy:n, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Mikko Ryttilähti.

OSAKEOMISTUS 31.1.2009

Hallituksen jäsenet	Osakemäärä, kpl
Ilpo Kokkila	13 552 000
Määräysvaltayhteisöjen omistus	5 178 129
Lisäksi SRV Yhtiöt Oyj, joka on Ilpo Kokkilan määräysvaltayhteisö, omistaa omia osakkeitaan	517 064
Jukka Hienonen	20 000
Määräysvaltayhteisöjen omistus	-
Lasse Kurkilahti	2 200
Määräysvaltayhteisöjen omistus	-
Matti Mustaniemi	65 322
Määräysvaltayhteisöjen omistus	-
Markku Sarkamies	53 000
Määräysvaltayhteisöjen omistus	-
Toimitusjohtaja ja hänen sijaisensa	Osakemäärä kpl
Eero Heliövaara	1 909 483
Määräysvaltayhteisöjen omistus	-
Timo Nieminen	418 266
Määräysvaltayhteisöjen omistus	-
Muu johtoryhmä	Osakemäärä kpl
Pirjo Ahanen	1 700
Katri Innanen	-
Veli-Matti Kullas	103 984
Hannu Linnoinen	615 566
Juha-Veikko Nikulainen	2 000
Juha Pekka Ojala	99 984
Jussi Ollila	1 000
Valtteri Palin	35 861

RISKIEN- HALLINTA

SRV:n systemaattisella riskienhallinnalla varaudutaan liiketoimintaa haittaavien tekijöiden torjumiseen ja uusien mahdollisuuksien hyödyntämiseen. Kun strategiset ja toiminnalliset riskit tunnistetaan ja niihin reagoidaan ajoissa, kasvatetaan liiketoiminnan vakautta. Riskienhallinta on osa SRV:n johtamisjärjestelmää. Se tukee yrityksen arvoja, visiota, strategiaa ja tulostavoitteiden saavuttamista.

Riskienhallintastrategia

Riskienhallinnan tavoitteena on varmistaa, etteivät SRV:n hallittavissa olevat riskit vaaranna liiketoimintaa. Keinona on systemaattinen ja kokonaisvaltainen lähestymistapa riskien tunnistamiseen ja arvioimiseen sekä tarvittavien riskienhallintatoimenpiteiden toteuttamiseen ja toiminnan raportointiin.

Riskienhallinnan vastuut

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

Keskeiset riskit

SRV:n toimintaan kohdistuu sekä strategisia että toiminnallisia riskejä. Seuraavassa on esitetty keskeisimmät riskit:

STRATEGISET RISKIT

Yleinen talouskehitys

Muutokset taloussuhdanteissa tai konsernin asiakkaiden toimintaympäristössä voivat vaikuttaa olennaisesti SRV:n liiketoimintaan ja sitä kautta myös taloudelliseen asemaan ja liiketoiminnan tulokseen.

Yritysten luottamus yleiseen talouskehitykseen sekä kuluttajien luottamus omaan talouteen ovat rakentamisen kannalta keskeisessä asemassa. Suhdannetilanteen heikentyessä merkittävästi asuntojen ja toimitilojen kysyntä heikkenee. Toimitilojen hinnat ja tilavuokrat sekä asuntojen hinnat voivat kääntyä laskuun. Rakentamisen määrä vähennee ja kilpailu hankkeista kiristyy, mikä lisää rakentamislukemien riskkejä.

Myös rahoituksen ehtojen muutokset näkyvät suoraan sekä kiinteistö- että asuntomarkkinoilla. Huonossa tilanteessa rahoitusta on vaikea saada ja sen hinta nousee etenkin riskialttiimmista kohteista.

Keskeinen suhdanneriskien hallinta perustuu SRV:llä jatkuvaan ympäristön muutosten ja markkinatilanteiden ennakointiin, systemaattiseen toiminnan suunnitteluun ja valvontaan, eri liiketoiminta-alueiden ja hankemuotojen painopisteiden hallintaan, harkittuun pääoman käyttöön sekä yrityksen joustavaan organisaatorakenteeseen ja nopeaan reagoitukykyyn.

Kannattavuus

Toiminnan kannattavuutta parannetaan lisäämällä sijoittajia kiinnostavien omakehiteisten hankkeiden suunnittelua ja toteutusta. Riskienhallinta perustuu hankkeiden huolelliseen analysointiin sekä niiden kehittämismuutoksiin, joiden avulla rakentamisen aloituspäätöksiä tehtäessä. Pääoman osalta pyritään lyhytaikaisiin sitoumuksiin sekä käyttäjien ja omistajien varmistamiseen ennen rakentamisen aloitusta. Yrityksen kustannustehokkuutta ylläpidetään ja kehitetään jatkuvasti. Toimintaa suunnitellaan ja sopeutetaan vallitseviin markkinaolosuhteisiin.

Kasvu

SRV hakee pitkällä tähtäimellä kasvua Suomen lähialueen kehittyviltä markkinoilta. Toimintaa laajennetaan myös Suomen kasvukeskuksissa. Samalla tasapainotetaan toimintaa yrityksen eri toiminta-alueiden välillä, mikä myös parantaa riskienhallintaa.

Kasvuun liittyvää riskien hallintaa kehitetään jatkuvasti myös syventämällä pääasiakasryhmien liiketoimintaosaamista, laajentamalla luotettavia paikallisia yhteisö- ja verkostojen avulla sekä yhtenäistämällä

toiminnan valvontaa ja raportointia. Lisäksi SRV:ssä panostetaan merkittävästi henkilöstön osaamiseen, matriisitoimintojen kehittämiseen sekä osaamisen siirtoon uusille ja kasvaville liiketoiminta-alueille.

TOIMINNALLISET RISKIT

Resurssien hallinta

Konsernin keskeisiä kilpailuetuja ovat johdon ja koko henkilöstön pitkä kokemus ja vahva osaaminen. Oman organisaation merkittävimmät riskit liittyvät olemassa olevan henkilökunnan pysyvyyteen sekä uusien ammattitaitoisten henkilöiden saatavuuteen. Näitä asioita edistetään konsernissa hyvällä henkilöstöpolitiikalla, jossa panostetaan suunnitelmalliseen koulutukseen ja hyvään työympäristöön, aktiiviseen yhteistyöhön koulujen ja oppilaitosten kanssa sekä positiiviseen ja kilpailukykyiseen työnantajakuvaan.

Yrityksen toiminnassa merkittävänä resursseina ovat myös toteutuksen yhteistyöverkostoon kuuluvat erityisasiantuntijat, suunnittelijat, aliorakoitsijat sekä materiaali-toimittajat. Uusia luotettavia ja ammattitaitoisia yhteistyökumppaneita haetaan ja kehitetään verkostoon jatkuvasti.

Projektien hallinta

Hankkeisiin kohdistuu usein merkittäviä teknisiä ja toiminnallisia riskejä. Niitä hallitaan hankesuunnitelmilla, suunnittelun ohjauksella, projekti- ja työsuunnitelmilla sekä toteutuksen valvonnalla. SRV:n alihankinta- ja toteutusprosessi on toimiva kokonaisuus, joka sisältää useita eri kontrolleja sekä prosessin että tuotteen laadun varmistamiseksi. Alihankintaprosessissa tehdään tiivistä yhteistyötä viranomaisten kanssa. Yritys on, ja haluaa jatkossakin olla edelläkävijä muun muassa työmaiden työturvallisuuden hallinnassa sekä harmaan talouden torjunnassa. Riskienhallinnassa on keskeisessä asemassa myös SRV:n aktiivinen toiminnan kehitystyö, jota toteutetaan konsernissa koordinoitusti kaikilla liiketoiminta-alueilla.

Lue lisää SRV:n riskienhallinnasta sivuilta 31 ja 33.

HALLITUS



HALLITUKSEN KOKOUS / 15.12.2008

Vasemmalta: Ilpo Kokkila, Lasse Kurkilahti, Jukka Hienonen, Markku Sarkamies ja Matti Mustaniemi.

Ilpo Kokkila s. 1947, VUORINEUVOS, DI

Hallituksen puheenjohtaja ja perustajajäsen vuodesta 1987 lähtien.

KESKEINEN TYÖKOKEMUS:

Perusyhtymä Oy, johtaja (1974–1987).

KESKEISIMMÄT LUOTTAMUSTEHTÄVÄT:

Kesko Oyj, hallituksen jäsen; Johtamistaidon opisto JTO ry ja JTO-Palvelut Oy, hallituksen puheenjohtaja; Pontos Oy, hallituksen puheenjohtaja; Suomalais-Venäläinen kauppakamariyhdistys SVKK ry, hallituksen jäsen.

Lasse Kurkilahti s. 1948, VUORINEUVOS, EKONOMI

Hallituksen jäsen ja varapuheenjohtaja 13.6.2007 lähtien.

KESKEINEN TYÖKOKEMUS:

Kemira Oyj, pääjohtaja (2004–2007); Elcoteq Network Oyj, toimitusjohtaja (2001–2004); Raisio Yhtymä Oyj, pääjohtaja (2000–2001); Nokian Renkaat Oyj, toimitusjohtaja (1998–2000); Are-Yhtymä Oy, toimitusjohtaja (1985–1988).

KESKEISIMMÄT LUOTTAMUSTEHTÄVÄT:

Lassila & Tikanoja Oyj, hallituksen jäsen; FIM Varainhoito Oy, hallituksen jäsen.

Jukka Hienonen s. 1961, KTM

Hallituksen jäsen 13.6.2007 lähtien.

KESKEINEN TYÖKOKEMUS:

Finnair Oyj, toimitusjohtaja (2006–); Stockmann Oyj Abp, tavarataloryhmän johtaja, konsernin varatoimitusjohtaja (2000–2005), ulkomaantoimintojen johtaja (1995–2000).

KESKEISIMMÄT LUOTTAMUSTEHTÄVÄT:

Finnair Aircraft Finance Oy, hallituksen puheenjohtaja; Finnair Catering Oy, hallituksen puheenjohtaja; Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, hallituksen jäsen; Helsingin seudun kauppakamari, valtuuskunnan jäsen.

Matti Mustaniemi s. 1952, KTM

Hallituksen jäsen 24.10.2005 lähtien.

KESKEINEN TYÖKOKEMUS:

Halti Oy, toimitusjohtaja (2008–); Tempo CSF Oy, partner (2006–); Wihuri Oy, toimitusjohtaja (2004–2005), varatoimitusjohtaja (1999–2003), talousjohtaja (1994–1999); Amer-yhtymä, taloushallinnon johtotehtäviä (1990–1994).

KESKEISIMMÄT LUOTTAMUSTEHTÄVÄT:

Tempo CSF Oy, hallituksen puheenjohtaja; Tempo Group Oy, hallituksen jäsen; Petromaa Oy, hallituksen puheenjohtaja; Comptel Oyj, hallituksen jäsen; Astrum Invest Oy, toimitusjohtaja ja hallituksen jäsen; Isamot Capital Oy, toimitusjohtajan sijainen ja hallituksen varajäsen.

Markku Sarkamies s. 1946, DI, EKONOMI

Hallituksen jäsen 24.10.2005 lähtien.

KESKEINEN TYÖKOKEMUS:

SRV Yhtiöt Oyj ja Pontos Oy, hallituksen neuvonantaja ja projektirahoituksen vastuuhenkilö (1998–2005); Polar-rakennusyhtiöt, eri taloushallinnon ja rahoituksen johtotehtäviä sekä hallituksen jäsen (1971–1992).

KESKEISIMMÄT LUOTTAMUSTEHTÄVÄT:

Oy Sanil Europe Ltd, hallituksen jäsen; Oy MSC Consulting Ltd Oy, hallituksen jäsen; TM Management Oy, toimitusjohtaja ja hallituksen varajäsen.

JOHTORYHMÄ



JOHTORYHMÄN KOKOUS

Vasemmalta: Timo Nieminen, Eero Heliövaara ja Hannu Linnoinen.

Timo Nieminen s. 1958, DI

Varatoimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijainen vuodesta 2002 lähtien. Konsernin palveluksessa vuodesta 1987.

Eero Heliövaara s. 1956, DI, KTM

Toimitusjohtaja vuodesta 2006 lähtien. Konsernin palveluksessa vuodesta 2006.

Hannu Linnoinen s. 1957, EKONOMI, OTK

Varatoimitusjohtaja vuodesta 2006 lähtien. Konsernin palveluksessa vuodesta 2006.



Vasemmalta: Juha-Veikko Nikulainen, Juha Pekka Ojala ja Veli-Matti Kullas.

Juha-Veikko Nikulainen s. 1961, DI

Asunto- ja alueliiketoiminnan johtaja vuodesta 2007 lähtien. Konsernin palveluksessa vuodesta 2007.

Juha Pekka Ojala s. 1963, RI

Toimitilaliiketoiminnan johtaja vuodesta 2002 lähtien. Konsernin palveluksessa vuodesta 1997.

Veli-Matti Kullas s. 1956, DI

Venäjän liiketoiminnan johtaja vuodesta 2004 lähtien. Konsernin palveluksessa vuodesta 2004.



Vasemmalta: Jussi Ollila, Pirjo Ahanen, Valtteri Palin ja Katri Innanen.

Jussi Ollila s. 1967, VTM

Viestintä- ja markkinointijohtaja vuodesta 2007 lähtien. Konsernin palveluksessa vuodesta 2007.

Valtteri Palin s. 1973, KTM

Talousjohtaja elokuusta 2008 lähtien. Konsernin palveluksessa vuodesta 2005.

Katri Innanen s. 1960, OTK, VARATUOMARI

Lakiasiaintoiminnan johtaja syyskuusta 2008 lähtien. Konsernin palveluksessa vuodesta 2008.

Pirjo Ahanen s. 1958, KTM

Henkilöstöjohtaja vuodesta 2006 lähtien. Konsernin palveluksessa vuodesta 2006.

Lue lisää SRV:n johtoryhmästä sivuilta www.srv.fi/johtoryhma

TIETOA OSAKKEEN- OMISTAJILLE

OSAKKEEN PERUSTIEDOT

SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeet noteerataan Helsingin Pörssissä. Kaupankäynti pre-listalla alkoi 12.6.2007 ja pörssilistalla 15.6.2007. Osakkeet on listattu NASDAQ OMX Helsinki Oy:ssä Keskiuurissa yhtiöissä Teollisuustuotteet ja palvelut -toimialalla. Osakkeen kaupankäyntitunnus on SRV1V. Osakkeen ISIN-koodi on F10009015309.

OSAKKEENOMISTAJIEN OSOITTEENMUUTOKSET

Osakkeenomistajia pyydetään ilmoittamaan nimen- ja osoitteenmuutokset sen pankin tai pankkiiriliikkeen konttoriin, jossa osakkaan arvo-osuustiliä hoidetaan.

TALOUDELLINEN INFORMAATIO VUONNA 2009

Varsinainen yhtiökokous 24.3.2009
Osavuositarkastus 1-3/2009 13.5.2009 klo 8.30
Osavuositarkastus 1-6/2009 12.8.2009 klo 8.30
Osavuositarkastus 1-9/2009 11.11.2009 klo 8.30

HILJAISET JAKSOT

SRV Yhtiöt ei anna lausuntoja yhtiön taloudellisesta kehityksestä eikä tapaa pääomamarkkinoiden edustajia kahden viikon aikana ennen vuosituloksen tai osavuositarkastusten julkistamista.

SIJOITTAJASUHTEIDEN YHTEYSHENKILÖT

Varatoimitusjohtaja

Hannu Linnoinen
Puhelin 0201 455 990
Sähköposti: hannu.linnoinen@srv.fi

Viestintä- ja markkinointijohtaja

Jussi Ollila
Puhelin 0201 455 275
Sähköposti: jussi.ollila@srv.fi

JULKAISUJEN TILAUKSET

SRV:n vuosikertomuksia ja muita taloudellisia tiedotteita voi tilata Konserniviestinnästä
SRV Yhtiöt Oyj/viestintä
PL 500
02201 Espoo
Puhelin: 0201 455 200
Internet: www.srv.fi/julkaisujentilaus

TILINPÄÄTÖS

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS 46

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut 53

Tunnuslukujen laskentakaavat 54

Osakkeet ja osakkeenomistajat 55

IFRS-KONSERNITILINPÄÄTÖS 1.1.–31.12.2008 56

Konsernin tuloslaskelma 56

Konsernitase 57

Konsernin rahavirtalaskelma 58

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksesta 59

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot 60

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖS, FAS 1.1.–31.12.2008 81

Emoyhtiön tuloslaskelma 81

Emoyhtiön tase 82

Emoyhtiön rahavirtalaskelma 83

Laskelma emoyhtiön oman pääoman muutoksesta 84

TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET 85

TILINTARKASTUSKERTOMUS 86

KONSERNIN JA LIIKETOIMINTOJEN KEHITYS

VUOSINELJÄNNEKSITTÄIN (TILINTARKASTAMATON) 87

Lisätietoa

Tässä katsauksessa kerrotaan SRV-konsernin taloudellisesta kehityksestä vuonna 2008. SRV Yhtiöt Oyj:n täydellinen tilinpäätös tilikaudelta 1.1.–31.12.2008 sisältyy yhtiön virallisiin tilinpäätösasiakirjoihin, jotka ovat luettavissa yhtiön internet-sivuilta www.srv.fi.

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

1.1.-31.12.2008

- ▶ SRV:n liikevaihto oli 537,0 milj. euroa (561,4 Me vuonna 2007)
- ▶ Liikevoitto kasvoi 32,9 milj. euroon (15,1 Me)
- ▶ Tulos ennen veroja kasvoi 23,7 milj. euroon (11,5 Me)
- ▶ Tilauskanta tilikauden lopussa oli 455,3 milj. euroa (528,7 Me)
- ▶ Omavaraisuusaste oli 41,3 prosenttia (55,4 %)
- ▶ Tulos per osake oli 0,43 euroa (0,22 eur)
- ▶ Ehdotettu osinko 0,12 euroa (0,12 eur) osaketta kohti

KONSERNIN AVAINLUVUT

milj. euroa	IFRS 1-12/2008	IFRS 1-12/2007	muutos, meur	muutos, %
Liikevaihto	537,0	561,4	-24,5	-4,4
Liikevoitto	32,9	15,1	17,9	118,6
Rahoitustuotot ja -kulut, yhteensä	-9,2	-3,5	-5,7	161,3
Tulos ennen veroja	23,7	11,5	12,2	105,5
Tilikauden voitto	15,3	7,6	7,6	99,6
Tulouttamaton tilauskanta	455,3	528,7	-73,3	-13,9
Liikevoitto, %	6,1	2,7		
Tilikauden voitto, %	2,8	1,4		
Omavaraisuusaste, %	41,3	55,4		
Korollinen nettovelka	169,4	43,2		
Velkaantumisaste, %	85,1	27,3		
Sijoitetun pääoman tuotto, %	12,9	9,7		
Oman pääoman tuotto, %	9,4	6,9		
Tulos per osake, eur ¹⁾	0,43	0,22		95,5
Omapääoma per osake, eur ¹⁾	4,54	4,22		7,6
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	36,5	32,7		11,7

¹⁾ Osakekohtaiset tunnusluvut on muutettu vertailukelpoisiksi siten, että niissä on huomioitu 11.4.2007 voimaan tullut osakemäärän kasvu, 11.6.2007 toteutettu osakeanti ja 28.9.2007 toteutettu SRV Henkilöstö Oy:n sulautumissuunnitelman täytäntöönpanoon liittyneet osakeanti ja omien osakkeiden mitätöinti sekä omien osakkeiden ostot.

Konsernin liikevaihto oli 537,0 milj. euroa (561,4 Me). Liikevaihdesta 89 prosenttia (91 %) tuli Suomesta ja 11 prosenttia (9 %) Venäjältä ja Baltiasta. Toimintaliiketoiminnan liikevaihto oli 349,1 milj. euroa (345,4 Me). Asunto- ja alueliiketoiminnan liikevaihto laski 127,9 milj. euroon (163,1 Me). Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto oli 60,1 milj. euroa (53,2 Me).

Konsernin liikevoitto oli tilikaudella 32,9 milj. euroa (15,1 Me). Liikevoittoprosentti oli 6,1 prosenttia (2,7 %). Toimintaliiketoiminnan liikevoitto nousi 27,8 milj. euroon

(18,0 Me). Kansainvälisen liiketoiminnan liikevoitto oli 9,2 milj. euroa (-10,2 Me). Asunto- ja alueliiketoiminnan liikevoitto laski 0,7 milj. euroon (10,7 Me).

Konsernin tulos ennen veroja oli tilikaudella 23,7 milj. euroa (11,5 Me). Tilikauden voitto oli 15,3 milj. euroa (7,6 Me). Osakekohtainen tulos oli 0,43 euroa (0,22 eur). Osakkeiden lukumäärän kasvuun vaikuttivat vuonna 2007 toteutetut osakeannit ja rakennejärjestely. Oman pääoman tuotto oli 9,4 prosenttia (6,9 %) ja sijoitetun pääoman tuotto oli 12,9 prosenttia (9,7 %).

- ▶ Tilauskanta oli 455,3 milj. euroa 31.12.2008 (528,7 Me 31.12.2007).

LIIKETOIMINTOJEN AVAINLUVUT

Liikevaihto				
milj. euroa	IFRS 1-12/2008	IFRS 1-12/2007	muutos, meur	muutos, %
Toimintaliiketoiminta	349,1	345,4	3,7	1,1
Asunto- ja alueliiketoiminta	127,9	163,1	-35,2	-21,6
Kansainvälinen liiketoiminta	60,1	53,2	6,9	12,9
Muut toiminnot	11,5	11,2	0,3	2,6
Eliminoinnit	-11,6	-11,4	-0,1	
Konserni yhteensä	537,0	561,4	-24,5	-4,4

Liikevoitto				
milj. euroa	IFRS 1-12/2008	IFRS 1-12/2007	muutos, meur	muutos, %
Toimintaliiketoiminta	27,8	18,0	9,8	54,2
Asunto- ja alueliiketoiminta	0,7	10,7	-10,0	-93,4
Kansainvälinen liiketoiminta	9,2	-10,2	19,5	
Muut toiminnot	-4,9	-3,1	-1,9	
Eliminoinnit	0,1	-0,4	0,4	
Konserni yhteensä	32,9	15,1	17,9	118,6

Liikevoitto

%	IFRS 1-12/2008	IFRS 1-12/2007
Toimitilaliiketoiminta	8,0	5,2
Asunto- ja alueliiketoiminta	0,6	6,5
Kansainvälinen liiketoiminta	15,4	-19,2
Konserni yhteensä	6,1	2,7

Tilaukanta

milj. euroa	IFRS 31.12.08	IFRS 31.12.07	muutos, meur	muutos, %
Toimitilaliiketoiminta	265,7	302,8	-37,0	-12,2
Asunto- ja alueliiketoiminta	154,0	174,6	-20,6	-11,8
Kansainvälinen liiketoiminta	35,6	51,3	-15,7	-30,6
Konserni yhteensä	455,3	528,7	-73,3	-13,9

LIIKETOIMINTOJEN TULOSKEHITYS

Toimitilaliiketoiminta-alue muodostuu SRV Toimitilat Oy:n liike-, toimisto-, logistiikka- ja kalliorakentamistoiminnoista sekä kiinteistöjen kehittämisestä.

Toimitilaliiketoiminnan liikevaihto kasvoi tilikaudella 1,1 prosenttia ja oli 349,1 milj. euroa (345,4 Me). Liikevoitto oli 27,8 milj. euroa (18,0 Me). Liikevoiton positiiviseen kehittymiseen vaikutti erityisesti omakehitteisten hankkeiden onnistunut toteutus. Tilaukanta oli 265,7 milj. euroa (302,8 Me). Tilaukannan kate on säilynyt hyvällä tasolla.

Tilikauden aikana valmistui mm. Vantaan Tuupakan logistiikkakeskus, HTC-konseptin mukaiset toimistorakennukset sekä Neste Oilin uusi pääkonttori Espoon Keilaniemeen, Biomedicin II hanke HUS:lle Helsinkiin, Itellalle logistiikkakeskus Vantaan Voutilaan, Kara Mid Point tuotekehitys- ja toimistotalo Nokialle Espoon Karaporttiin sekä useita kalliorakentamisen projekteja. Porvoon Kuninkaanportin liikealue täydentyi syyskuussa valmistuneella Vepsäläisen ja Koti-Idean liikerakennuksella.

Lahden ydinkeskustassa sijaitseva Kauppakeskus Trio:n 2 vaihe luovutettiin rakennuttaja Cityconille marraskuussa. Luovutettu toinen vaihe oli suoraan jatkoa hankkeen ensimmäiselle vaiheelle, jonka SRV myös toteutti.

SRV luovutti Vantaalle rakennetun Flamingon viihtymiskeskuksen rakennuttajalle, Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle elokuussa, kaksi kuukautta alkuperäistä aikataulua nopeammin.

Tilikauden aikana Porvoon Kuninkaanportissa käynnistyi Plantagen puutarhamyymälän ja pohjoissiiven liikekeskuksen rakennustyöt. Myös Kuninkaanportin alueen toimistotilojen, STC Kuninkaanportin, rakennustyöt käynnistyivät. L&T Kercan esirakentaminen aloitettiin Keravalla, Autosalpan automyymälän rakentaminen Lahdessa ja Codelille logistiikkavaraston rakentaminen Vantaalle. Helsingin Yliopiston Metsätalon toisen vaiheen korjaustyöt aloitettiin Helsingissä ja Helsingin Yliopiston Kiinteistöpalveluosaston kanssa sovittiin hammaislääketieteellisen laitoksen vaiheittain toteuttavasta korjausrakentamisen hankkeesta Helsingin Ruskeasuolle. Myös Neste Oilin Porvoon Kilpilahden jalostamon keskuslaboratorion uudisrakennuksen rakennustekniset työt käynnistyivät marraskuussa. Senaatti-kiinteistöt valitsi SRV:n Viikin uuden väestönsuojan pääurakoitsijaksi sekä Helsingin yliopiston Svenska social- och kommunalhögskolanin uudisrakennus- ja peruskorjaustöiden projektinjohtourakoitsijaksi.

SRV ja Kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Musiikkitalo allekirjoittivat urakkasopimuksen Musiikkitalon rakentamisesta ja rakennustyöt alkoivat syyskuussa. SRV:n urakkasopimuksen arvo oli 90,5 milj. euroa. Musiikkitalon kokonaiskustannusarvio on 140 milj. euroa ja se valmistuu huhtikuun lopussa 2011.

Keravanportin kiinteistö myytiin maaliskuussa 2008 Pohjola Kiinteistösijoitus Oy:n hallinnoimalle kiinteistö pääomarahasto REFF I Ky:lle. SRV rakensi Keravanporttiin kaksi liikerakennusta.

Stockmann ja SRV sopivat lokakuussa Stockmannin Helsingin tavaratalon laajennus- ja muutostöiden toteuttamisen ja projektinjohtoon siirtymisestä SRV:lle. Sopimus kattaa sekä jo nyt käynnissä olevat työt että koko laajennushankkeen loppuunsaattamisen. SRV:n osuus hankkeen toteutuksesta on arviolta noin 80 miljoonaa euroa. Työt valmistuvat vuoden 2010 loppuun mennessä.

SRV ja Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi ovat allekirjoittaneet joulukuussa sopimuksen Vantaan Koivuhakaan toteuttavasta logistiikkahankkeesta, STC Meiramitiestä, jonne rakennetaan neljän logistiikkakiinteistön kokonaisuus, joiden yhteispinta-ala on noin 10 700 kerrosneliometriä. SRV:n STC eli Smart Tech Center -konsepti on kehitetty erityisesti pk-sektorin yrityksille varasto-, tuotanto- ja toimistotilan tehokkaaseen käyttöön.

Helsingin hovioikeus antoi 6.3.2008 päätöksen SRV Toimitilat Oy:n ja F-Secure Oyj:n väliseen sopimuskiistaan. Sopimuskiista koski rakennusaikaisten sisältöiden kuulumista alkuperäiseen vuokrasopimukseen. Hovioikeus ei muuttanut käräjäoikeuden päätöstä, jonka mukaan lisätyöt eivät kuuluneet alkuperäiseen vuokrasopimukseen. Oikeuden päätöksen mukaan F-Secure veloitettiin maksamaan lisätyöt ja oikeudenkäyntikulut korkoineen. Päätöksen tulosvaikutus oli noin 0,7 miljoonaa euroa liikevoittoon ja noin 1,2 miljoonaa euroa tulokseen. Korkein oikeus ei myöntänyt muutoksenhakulupaa päätökseen F-Securelle.

Toimitilaliiketoiminta

milj. euroa	IFRS 1-12/2008	IFRS 1-12/2007	muutos, meur	muutos, %
Liikevaihto	349,1	345,4	3,7	1,1
Liikevoitto	27,8	18,0	9,8	54,2
Tilaukanta	265,7	302,8	-37,0	-12,2

Asunto- ja alueliiketoiminta muodostuu pääkaupunkiseudulla ja sen kehyskunnissa tapahtuvasta asuntorakentamisesta sekä alueellisten tytäryhtiöiden liiketoiminnasta. Alueyhtiöt toteuttavat asuntorakentamisen lisäksi liike-, toimitalo- ja logistiikkarakentamisen hankkeita.

Asunto- ja alueliiketoiminnan liikevaihto oli tilikaudella 127,9 milj. euroa (163,1 Me) ja liikevoitto oli 0,7 milj. euroa (10,7 Me). Sekä liikevaihdon että liikevoiton pienentyminen johtui asuntomyynnin voimakkaasta hidastumisesta. Tilaukanta oli 154,0 milj. euroa (174,6 Me).

Resursseja suunnattiin urakointiin oman asuntotuotannon rinnalle ja tilikauden aikana allekirjoitettiin urakkasopimuksia ulkopuolisten rakennuttajien kanssa yhteensä 76,9 milj. euron arvosta. Näistä merkittävimpiä olivat pääkaupunkiseudulla HOAS:lle Helsingin Viikkiin rakennettava 58 asunnon kerrostalo, KY Kiinteistö Oy:lle Helsingin Töölössä peruskorjattava 62 asunnon kerrostalo. Tampereella aloitettiin AVO-Asunnot Oy:lle ja AVO-Asumisoikeus Oy:lle yhteensä 76 asunnon rakentaminen. Lisäksi allekirjoitettiin urakkasopimukset mm. Jyväskylän kaupungin kanssa jäähallin saneeruksesta, Valkeakosken kaupungin kanssa Tietotien lukion rakentamisesta, The Switch:n kanssa tuuliturbiinien tuotantolaitoksen rakentamisesta sekä Turun Yliopistollisen Keskussairaalan kanssa logistiikkakeskuksen rakentamisesta ja parkkihallin kattamisesta.

Tilikauden aikana käynnistettiin 110 (363) uuden omaperusteisen asunnon rakentaminen ja myynti. SRV on tilikauden aikana hankkinut omistukseensa Espoon Saunalahdesta alueen, jolle rakennetaan yli sata pientaloasuntoa. Ensimmäisen 16 asuntoa käsittävän vaiheen rakentaminen aloitettiin loppukesästä.

Tilikauden aikana myytiin yhteensä 141 (288) omaperusteista asuntoa. Kaupankäynti keskittyi valmistumisvaiheessa oleviin tai jo valmistuneisiin asuntoihin. Vaikka asuntojen myynti vilkastui vuoden toisen neljänneksen aikana, niin

myynti heikkeni kolmannen ja erityisesti neljännen vuosineljänneksen aikana. Kauden lopussa rakenteilla oli 265 (415) asuntoa, joista 226 asuntoa oli myymättä. Valmiita myynnissä olevia asuntoja oli 133 (80). Valmistuneista asunnoista 20 oli kauden päättyessä vuokrattu. Kauden aikana valmistui 260 (519) omaperusteista asuntoa. Uusien omaperusteisten asuntokohteiden aloituksia on edelleen vähennetty markkinatilanteesta johtuen.

Merkittävimmät rakenteilla olevat kohteet ovat Helsingin Oscar, johon valmistuu 65 asuntoa, Espoon Vallikallion Helmi (67 asuntoa) ja Vantaan Ulrikanhuippu (46 asuntoa), joka toteutetaan yhteistoiminnassa Asuntosäätiön kanssa.

Tilikauden aikana aloitettiin ja saatiin päätökseen YT-neuvottelut pääkaupunkiseudulla. YT-neuvottelun johtivat neljän toimihenkilön irtisanomiseen, viiden toimihenkilön lomauttamiseen ja 10 työntekijän mahdolliseen irtisanomiseen tuotannollisista ja taloudellisista syistä johtuen.

SRV jatkoi osallistumistaan ainoana rakennusyhtiönä osin TEKES-rahoitteiseen asumisen klusterin 24Living-kehityshankkeeseen. Vuonna 2006 alkaneen 3-vuotisen hankkeen vetäjänä toimii Taideteollinen Korkeakoulu yhteistyössä Finpron, Massachusetts Institute of Technologyn (MIT) ja Tekesin kanssa, ja siihen osallistuu useita suomalaisia yrityksiä.

Asunto- ja alueliiketoiminta				
milj. euroa	IFRS 1-12/2008	IFRS 1-12/2007	muutos, meur	muutos, %
Liikevaihto	127,9	163,1	-35,2	-21,6
Liikevoitto	0,7	10,7	-10,0	-93,4
Tilaukanta	154,0	174,6	-20,6	-11,8

Omaperusteiset asuntokohteet Suomessa			
	1-12/2008	1-12/2007	muutos, kpl
Asuntoaloitukset	110	363	-253
Myydyt asunnot	141	288	-148
Valmistuneet	260	519	-259
Valmiit myymättömät ¹⁾	133	80	53
Rakenteilla ¹⁾	265	415	-150

¹⁾ kauden lopussa

Kansainvälinen liiketoiminta muodostuu SRV International alakonsernin liiketoimintoista Venäjällä ja Baltiassa.

Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto oli 60,1 milj. euroon (53,2 Me). Liikevoitto oli 9,2 milj. euroa (-10,2 Me). Jekaterinburgin hotellin myynnistä kirjautui 14,2 milj. euroa liikevaihtoon ja 13,5 milj. euroa liikevoittoon. Tilaukanta oli 35,6 milj. euroa (51,3 Me).

► **Venäjä.** Rezidor-konsernin Pietarissa operoimien Pulkovskaja- ja Pribaltiskaja-hotellin saneeraustyöt valmistuivat huhtikuussa. SRV allekirjoitti kesäkuussa noin 15 milj. euron sopimukset hotellien lisäsaneeraamisesta. Ahlströmille rakennettu lasihuopatehdas Tverissä valmistui maaliskuussa.

Etmia II -toimisto- ja parkkitaloprojektin rakentaminen jatkui Moskovan ydinkeskustassa. Kohteen vuokralaisten hankinta käynnistyi syksyn aikana. Kohde saadaan shell & core -valmiuteen vuoden 2009 alussa, jonka jälkeen käynnistyvät sisustustyöt. SRV toimii hankkeessa osaomistajana 50 prosentin osuudella sekä projektinjohtourakoitsijana. SRV:n tavoitteena on myydä kohde sijoittajille valmistumisen jälkeen.

Populan asuntoalueen rakentaminen Viipurissa jatkui ja alueelle toteutetaan ensimmäisessä vaiheessa 38 asuntoa, joiden arvioidaan valmistuvan vuoden 2009 ensimmäisellä neljänneksellä. Ensimmäisen vaiheen kohteesta on myyty kaikki asunnot, joista 30 asunnon kaupan, yhteisarvoltaan noin 4,6 milj. euroa tuloutuminen edellyttää ostajan rahoituksen toteutumista.

Pietarin Eurograd-logistiikka-alueen kehittämistä jatkettiin kauden aikana. SRV osti 32 prosentin omistusosuuden 11.2.2008 venäläisestä 000 Olgino-4 -yhtiöstä, jonka hallussa on 24,9 hehtaarin maa-alue Pietarin pohjoispuolella kehätien välittömässä läheisyydessä. SRV kasvatti omistusosuutensa yhtiöstä 49 prosenttiin kauden aikana ja tulee hankkimaan enemmistön vuoden 2009 alussa. Kohteeseen suunnitellaan rakennettavan yli 100 000 neliometriä logistiikkatiloja useassa vaiheessa seuraavien vuosien aikana. Alueen kaavoitus logistiikka-alueeksi saatiin päätökseen elokuussa ja kohteen suunnittelu on käynnistetty.

Tilikaudella jatkettiin Moskovan alueella SRV:n kehittämän Mytischin kauppakeskushankkeen suunnittelua, rakentamisen valmistelua ja vuokralaisten hakua. Hankkeen koko on noin 120 000 kerrosneliometriä. Hankkeen pääomistaja on suomalainen kiinteistösijoitusyhtiö Vicus 75 % osuudella. Maailmanlaajuisen finanssikriisin johdosta hanketta ollaan jakamassa kahteen vaiheeseen kohteen ulkopuolisen rahoituksen helpottamiseksi. Ensimmäisessä vaiheessa tullaan rakentamaan noin 52 000 m², joka sisältää maanalaisen parkkitilan ja liiketilat. Hankkeen lopullinen investointipäätös tullaan tekemään vuoden 2009 aikana. SRV allekirjoitti heinäkuussa 107 milj. euron projektinjohtourakkasopimuksen koko kohteen suunnittelusta ja rakentamisesta projektiyhtiön kanssa. Urakkasopimus tullaan muuttamaan uuden laajuuden mukaiseksi ja se ei sisälly tilaukantaan ennen lopullista investointipäätöstä. Rakentamisen valmistelutyöt ja tontin infrastruktuurin siirtotyöt ovat käynnistyneet projektinjohtourakkasopimuksen mukaisesti. Neuvottelut kohteen ankkurivuokralaisten kanssa ovat käynnissä. SRV:n omistus kauppakeskushankkeesta on 25 prosenttia ja SRV on sijoittanut siihen 6,4 milj. euroa.

SRV solmi sopimuksen Pietarin International Banking Institutionin (IBI) ja paikallisen kumppanin kanssa noin 8,5 hehtaarin suuruisen maa-alueen kehittämistä Pietarissa. SRV kehittää alueelle kaavaa, jossa alueelle on suunniteltu rakennettavaksi tiloja toimisto- ja liike- sekä hotelli-, ravintola- ja viihdepalveluyritysten käyttöön. Lisäksi alueelle rakennetaan toimitilat IBI-yliopiston käyttöön. SRV on tehnyt sopimukset kolmen kansainvälisen arkkitehtitoimiston kanssa kohteen kokonaiskonseptin kehittämiseksi englantilaisen Locum Consultingin tekemän esiselvityksen perusteella. Tavoitteena on, että alueen kokonaiskonseptin kehittäminen saadaan päätökseen vuoden 2009 aikana, jolloin edellytykset ensimmäisen vaiheen rakentamisen aloitukselle olisivat olemassa jo vuoden 2010 aikana. SRV on perustanut kehitysyrityksen 000 IBI Investin toteuttamaan hanketta ja hankkinut maa-alueen yrityksen omistukseen. SRV on sijoittanut noin 50 milj. euroa 31.12.2008 maa-alueiden ja kiinteistöjen hankintaan. SRV:n lisäsijoitusten määrän arvioidaan olevan noin 10 milj. euroa. SRV tulee omistamaan arviolta 77,5 prosenttia hankkeesta, kun yhteistyösopimuksen mukaiset kaikki maa-alueet on hankittu IBI Investin hallintaan. SRV:n kumppani ja yhteisyrityksen tuleva vähemmistöosakas on pietarilainen NPO Znamia Truda -yhtiön pääomistaja ja hallituksen puheenjohtaja Boris Kholmyansky omistamiensa yhtiöiden kautta.

SRV jatkoi kauden aikana neuvotteluja venäläisen pankkikumppanin kanssa tavoitteenaan kehittää kiinteistörahastoyhteistyötä liike- ja toimitilahankkeiden kehittämisen ja rakentamisen rahoittamiseen Venäjällä. Sijoittajia olisivat ryhmä kansainvälisiä sijoittajia yhdessä SRV:n kanssa ja paikallinen kumppani, joka vastaisi myös rahastohallinnoin-

nista. Mikäli suunnitelma toteutuu, arvioi SRV tekevänsä noin 20 milj. euron rahastosijoituksen.

SRV allekirjoitti heinäkuussa Zao Nordrus Hotel -yhtiön osakkeiden myyntisopimuksen norjalaiseen Wenaas-konserniin kuuluvan Wenaas Hotel Russia A/S -yhtiön kanssa. ZAO Nordrus Hotel omistaa 160-huoneisen Park Inn -hotellin Jekaterinburgissa Venäjällä. Osakkeiden kauppahinta oli 22,5 milj. euroa. Kauppa toteutui 24.9.2008, kun Venäjän kilpailuviranomaisten hyväksyminen kaupalle oli saatu.

- **Baltia.** Virossa jatkettiin yhteisprojektia Facio Ehitusen kanssa Tarton kaupungissa. SRV:llä on tontti seitsemälle kerrostalolle, joista yhden rakentaminen (42 asuntoa) aloitettiin kesällä 2007. Kohde valmistui lokakuussa. Uusia omaperusteisia asuntokohteita ei suunnitella aloitettavaksi nykyisessä markkinatilanteessa. Kauden aikana myytiin kuusi asuntoa (17) ja kauden lopussa myynnissä olevia asuntoja oli yhteensä 41 (46), joista 41 (4) oli jo valmistuneissa kohteissa. Virossa Oriola KD:lle vuokratun logistiikkakeskuksen kauppa toteutui tammikuussa 2008, josta kirjautui liikevaihtoa 5 milj. euroa. Inchcape Motorsin autotalo luovutettiin tilaajalle marraskuussa. Mercantilen logistiikkakeskuksen suunnittelu valmistui, mutta rakentamisen aloitusta on lykätty.

Latviassa luovutettiin HRX:n logistiikkakeskus maaliskuussa 2008.

Kansainvälinen liiketoiminta				
milj. euroa	IFRS 1-12/2008	IFRS 1-12/2007	muutos, meur	muutos, %
Liikevaihto	60,1	53,2	6,9	12,9
Liikevoitto	9,2	-10,2	19,5	
Tilaukanta	35,6	51,3	-15,7	-30,6

Muut toiminnot muodostuvat pääosin SRV Yhtiöt Oyj:n ja SRV Kalusto Oyj:n liiketoiminnoista.

Muiden toimintojen liikevaihto oli tilikaudella 11,5 milj. euroa (11,2 Me) ja liikevoitto -4,9 milj. euroa (-3,1 Me). Liikevoittoon vaikutti poistojen, kiinteiden kustannusten ja hankekehityskustannusten kasvu.

Muut toiminnot				
milj. euroa	IFRS 1-12/2008	IFRS 1-12/2007	muutos, meur	muutos, %
Liikevaihto	11,5	11,2	0,3	2,6
Liikevoitto	-4,9	-3,1	-1,9	

RAHOITUS JA TALOUDELLINEN ASEMA

Konsernin oma pääoma oli 166,6 milj. euroa (158,3 Me) ja konsernin vaihto-omaisuus oli 294,8 milj. euroa (196,4 Me), josta maa-alueitten ja tonttiyhtiöiden osuus oli 142,1 milj. euroa (64,3 me).

Konsernin sijoitettu pääoma oli 339,4 milj. euroa (222,9 Me). SRV:n rakenteilla olevaan omaperusteiseen tuotantoon on sitoutunut yhteensä noin 160 milj. euroa. Suomen myymättömään asuntotuotantoon on sitoutunut 89 milj. euroa ja yhtiö arvioi, että kohteitten valmiiksi rakentamiseen sitoutuu vielä 20 milj. euroa, joka rahoituu pääosin 19 milj. euron nostamattomilla yhtiölainoilla. Suomen myymättömiin rakenteilla oleviin omaperusteisiin toimituskohteisiin Suomessa on sitoutunut 30 milj. euroa ja kohteitten valmiiksi rakentamiseen arvioidaan sitoutuvan vielä 10 milj. euroa. Kansainvälisiin omaperusteisiin kohteisiin on sitoutunut 38 milj. euroa, josta 3,3 milj. euroa on Viron myymättömissä asuntokohteissa,

3,4 milj. euroa Viipurin rakenteilla olevassa asuntokohteessa ja noin 31 milj. euroa rakenteilla olevissa Etmian toimisto- ja Mytischin kauppakeskusprojekteissa.

Konsernin korolliset nettovelat olivat 169,4 milj. euroa 31.12.2008 (43,2 Me). Nettorahoituskulut olivat 9,2 milj. euroa (3,5 Me). Konsernin rahavarat tilikauden lopussa olivat 3,4 milj. euroa (21,4 Me). Vertailukauden rahavaroja kasvatti kesäkuussa 2007 toteutettu osakeanti. Vuoden vaihteessa konsernin rahoitusreservien nostamaton osuus oli 107,0 milj. euroa (130,0 Me) ja nostamattomia kohdekohtaisia luottoja oli 25 milj. euroa ja sitovia luottolupauksia 10 milj. euroa.

Sijoitetun pääoman tuotto oli 12,9 prosenttia (9,7 %) ja oman pääoman tuotto 9,4 prosenttia (6,9 %). Omavaraisuusaste oli 41,3 prosenttia (55,4 %). Omavaraisuusasteen muutokseen vaikutti erityisesti tontti-investoinnit ja muu vaihtomaisuuden kasvu.

INVESTOINNIT

Konsernin investoinnit olivat 16,8 milj. euroa (5,4 Me), joista 10 milj. euroa oli IBL:n hankkeeseen liittyviä rakennuksia.

RAKENTAMATTOMAT MAA-ALUEET, HANKINTASITOUKSET JA KEHITYSSOPIMUKSET

SRV teki tammikuussa kiinteistökaupan esisopimuksen Jyväskylän keskustassa sijaitsevan, Alvar Aallon suunnitteleman Valtiontalosta sekä sen yhteydessä olevasta tontista, jolle on kehitteillä 12 000 kerrosneliömetrin uudisrakennus. Suojeltava Valtiontalo palautetaan osittain alkuperäiseen käyttöön. SRV on ostanut tilikauden aikana Espoon Saunalahdenrannasta 14 700 kem² asuinrakennusoikeutta. Alueelle rakennetaan erillis-, pari- ja rivitaloja. SRV osti Aviapolin yritysalueelta Vantaan Viinikkalan logistiikka-alueelta noin 4,5 hehtaarin laajuisen tontin, jolle suunnitellaan rakennettavan logistiikkatilaa noin 26 000 kem².

SRV solmi kesäkuussa kiinteistökaupan esisopimuksen Vantaan Vantaankoskella sijaitsevasta noin 4,5 hehtaarin laajuiseen maa-alueen hankinnasta. Maa-alue sijaitsee SRV:n aiemmin samalta alueelta ostaman 6,3 hehtaarin laajuisen tontin rajanaapurina.

Espoon kaupunginhallitus hyväksyi 14.1.2008 SRV:n suunnitteluvarausanomuksen Karhusaarentien päälle suunniteltavista asuintornitaloista. Tarkoituksena on suunnitella alueelle neljä 27-28 kerroksista asuintornitaloa sekä näiden alle sijoittuva nelitasoinen pysäköintilaitos. Rakennusoikeutta alueelle tulisi alustavan suunnitelman mukaan noin 50 000 kem² ja asuntojen lukumäärä olisi noin 370. Hanke kytkettäisiin Keilaniemen metroaseman toteutukseen. Karhusaarentien kattaminen puistokannella kytkisi alueen osaksi Tapiolaa lisäten korkeatasoisen asumisen tarjontaa Tapiolassa.

Rakentamattomat maa-alueet, hankintasitoukset ja kehityssopimukset				
Tonttivaranto 31.12.2008	Toimitila- liiketoiminta	Asunto- ja alue-liiketoiminta	Kansainvälinen liiketoiminta	Yhteensä
Rakentamattomat maa-alueet ja hankintasitoukset				
Rakennusoikeus ^{*)} , m ²	238 000	268 000	859 000	1 365 000
Sitoutunut pääoma mukaan lukien				
maksusitoukset, milj. euroa	45	60	104	209
Kehityssopimukset				
Rakennusoikeus ^{*)} , m ²	466 000	221 000	100 000	787 000

^{*)}Rakennusoikeuteen sisältyy myös kaavoittamattomien maa-alueiden ja sopimuksiin perustuvien maa-alueiden arvioitu rakennusoikeus/rakennusvolyyymi SRV:n kokonaan ja osittain omistamissa kohteissa.

SRV:N TYTÄRYHTIÖILLE UUDET NIMET OSANA BRÄNDIUUDISTUSTA

Osana yhtiön brändiuudistusta SRV muutti tytäryhtiöidensä nimiä. Toimitilaratkaisuihin erikoistuneen SRV Viitokset Oy:n nimi muuttui 1.3.2008 alkaen SRV Toimitilat Oy:ksi. Asuntoja tarjoavan SRV Westerlund Oy:n nimi muuttui SRV Asunnot Oy:ksi. SRV:n uudistetun brändin myötä yhtiön kaikki liiketoimintalueet näkyvät entistä selkeämmin yhden SRV-brändin alla.

SRV:N KONSERNIRAKENNE

SRV on Suomen johtava projektinjohtourakoitsija, joka rakentaa ja kehittää liike- ja toimitiloja, asuntoja sekä infrarakentamis- ja logistiikkakohteita. Yhtiö toimii Suomen lisäksi Venäjällä ja Baltian maissa. SRV Yhtiöt Oy on konsernin emoyhtiö ja vastaa konsernin johtamisen, rahoituksen, talouden ja hallinnon tehtävistä. Hankekehitys- ja talotekniikka-yksiköt tukevat ja palvelevat kaikkia konsernin liiketoimintoja.

SRV:n liiketoimintasegmentit ovat Toimitilaliiketoiminta, Asunto- ja alueliiketoiminta ja Kansainvälinen liiketoiminta sekä Muut toiminnot. Toimitilaliiketoiminnan muodostaa SRV Toimitilat Oy:n liiketoiminta. Asunto- ja alueliiketoiminnan muodostaa SRV Asunnot Oy:n ja alueellisten tytäryhtiöitten liiketoiminnat. Kansainvälisen liiketoiminnan muodostaa SRV International alakonsernin liiketoiminnoista Venäjällä ja Baltiassa. Muut toiminnot muodostuvat pääosin SRV Yhtiöt Oy:n ja SRV Kalusto Oy:n toiminnoista.

MUUTOKSET KONSERNIRAKENTEES- SÄ

SRV Yhtiöt Oy hankki huhtikuussa 2008 SRV Keski-Suomi Oy:n ja kesäkuussa 2008 Rkl Erkki Huhdanpää Oy:n 100 % omistukseensa. Konsernin liiketoimintarakenteen ja toiminnan tehostamiseksi SRV aloitti SRV Kaakkois-Suomi Oy:n, SRV Keski-Suomi Oy:n, SRV Lounais-Suomi Oy:n ja Rkl Erkki Huhdanpää Oy:n fuusiomenettelyn SRV Asunnot Oy:n kanssa kesäkuun lopussa 2008. Yhtiöt sulautuivat SRV Asunnot Oy:öön 31.12.2008 ja jatkavat toimintaansa SRV Asunnot Oy:n aluetoimintoina SRV Kaakkois-Suomen, SRV Keski-Suomen, SRV Lounais-Suomen ja SRV Pirkanmaa -brändien alla.

MUUTOKSET YHTIÖN JOHDOS- SÄ

Venäjän toiminnoista vastaava johtaja Veli-Matti Kullas nimitettiin SRV:n johtoryhmän jäseneksi 12.2.2008. Varatuomari Katri Innanen nimitettiin SRV Yhtiöt Oy:n lakiasiaintoimintajaksi ja konsernin johtoryhmän jäseneksi yhtiön nykyisen lakiasiaintoimintajana Marja Sarnelan jäädessä eläkkeelle. Innanen aloitti lakiasiaintoimintajana 29.9.2008. Kauppatieteiden maisteri Valtteri Palin nimitettiin SRV Yhtiöt Oy:n talousjohtajaksi ja konsernin johtoryhmän jäseneksi 1.8.2008 alkaen. Talousjohtaja ja konsernin johtoryhmän jäsen Anu Hämäläinen siirtyi pois yhtiön palveluksesta.

SRV organisoivat uudelleen kansainvälistä liiketoimintaansa 15.9.2008. Venäjän liiketoiminnan johtaja Veli-Matti Kullas raportoi suoraan toimitusjohtaja Eero Heliövaaralle ja Baltian maiden maajohtajat raportoivat Toimitilat-liiketoiminta-alueen johtajalle Juha Pekka Ojalalle. Organisaatorien järjestelyjen yhteydessä kansainvälisen liiketoiminta-alueen johtaja ja konsernin johtoryhmän jäsen Ari Bellinson siirtyi pois yhtiön palveluksesta.

HENKILÖSTÖ

SRV:n henkilöstömäärä oli keskimäärin 871 (761) henkilöä, joista toimihenkilöitä 614 (537). Emoyhtiön palveluksessa oli keskimäärin 66 (62) toimihenkilöä. Tilikauden päättyessä konsernin palveluksessa oli 870 (752) henkilöä, joista emoyhtiössä 66 (59). Ulkomaa tytäryhtiöissä ja edustustoissa työskentelee keskimäärin 15 prosenttia (9) henkilöstöstä.

SRV kehittää oppilaitosyhteistyötä osana konsernin rekrytointi- ja lomakausien henkilöstötarpeen kattamista. Tilikauden lopussa SRV:n toiminnoissa Suomessa työskenteli 25 (27) työharjoittelijaa (kesä- ja työharjoittelijat sekä opinnäytetyön tekijät).

SRV:n hallitus päätti 11.2.2008 uudesta avainhenkilöiden osakepohjaisesta kannustussuunnitelmasta. Järjestelmässä on kolme ansaintajaksaa, jotka ovat kalen-

terivuodet 2008, 2009 ja 2010. Mahdollinen palkkio maksetaan osittain yhtiön osakkeina ja osittain rahana. Rahana maksettava osuus kattaa palkkiosta aiheutuvat verot ja veronluonteiset maksut. Osakkeita ei saa luovuttaa kahden vuoden sitouttamisjakson aikana. Mikäli avainhenkilön työ- tai toimeisuhte päättyy sitouttamisjakson aikana, on hänen palautettava palkkiona annetut osakkeet yhtiölle vastikkeetta. Ansaintajakson 2008 tulostavoitetta ei saavutettu ja siten järjestelmästä ei makseta palkkioita vuodelta 2008.

SRV:n hallitus päätti 10.2.2009 vuoden 2009 ansaintajakson kohderyhmästä ja tavoitteista. Kohderyhmään kuuluu noin 70 henkilöä ja palkkio perustuu pääosin konsernin ja osin liiketoimintojen tulokseen. Ansaintajaksolta 2009 maksettavat palkkiot vastaavat yhteensä enintään noin 350 000 SRV Yhtiöt Oy:n osaketta ja enintään vastaavan rahamäärän ennakonpidätystä varten.

Henkilöstö segmenteittäin

	31.12.2008	31.12.2007	Osuus konsernin henkilöstöstä 31.12.2008, %
Toimitilaliiketoiminta	296	295	34,0
Asunto- ja alueliiketoiminta	285	257	32,8
Kansainvälinen liiketoiminta	191	114	22,0
Muut toiminnot	98	86	11,3
Konserni yhteensä	870	752	100,0

RAKENTAMISEN NÄKYMÄT

Kansainvälisillä rahoitusmarkkinoilla alkaneen epävarmuuden vuoksi maailmantalouden suhdanteet heikkenevät edelleen. Suomen talouden kasvu on pysähtynyt ja vuoden 2008 kasvun arvioidaan jääneen noin kahteen prosenttiin. Epävarmuudet talous- ja rahoituskriisin kestosta ja vaikutuksista taloustaantumaaan vaikeuttavat suhdannekuvan rakentamista. Kiinteistömarkkinan ja rakentamisen suhdanteet ovat selvästi heikentyneet.

Rakennuslupien kokonaismäärä on vähentynyt kaikissa rakennustyypeissä paitsi julkisissa rakennuksissa. Pitkään nousseet rakennuskustannukset ovat kääntyneet laskuun. Aliurakoinnin ja materiaalien saatavuus on kehittynyt parempaan suuntaan rakentamisen suhdanteen nopean käännyksen jälkeen.

Asuntomarkkinat ovat synkistyneet nopeasti talouskasvun hidastumisen myötä. Mymättömien asuntojen määrä on kasvanut. Asuntoaloitusten määrät ovat vähentyneet ja haastavan tilanteen vuoksi asuntomarkkinoiden hiljainen vaihe voi jatkua vielä vuodelle 2010.

Liike- ja toimistorakentamisen odotetaan vähentyvän vuonna 2009. Toimistotilojen vajaakäyttöä kasvatetaan vuonna 2009 valmistuva uusien tilojen määrä. Varastojen rakentamisen määrä riippuu logistiikan parantamiseen liittyvien hankkeiden toteutus päätöksistä.

Baltian maiden talouskasvu on hidastunut nopeasti ja sekä Viro että Latvia liukuvat kohti taantumaa. Kiinteistömarkkinat ovat selvästi jäähtyneet ja yksityinen kulutus supistuu nopean inflaation myötä. Lyhyellä aikavälillä Baltian maiden talouksien tila on erittäin haastava.

Venäjän talouskasvu hidastuu nopeasti. Rahoituskriisi on vaikeuttanut luotonantoa ja rakentamisen volyymit ovat laskeneet.

RISKIT, RISKIENHALLINTA JA HALLINNOINTI

Yleisellä taloussuhdanteella ja asiakkaiden toimintaympäristön muutoksella on välitön vaikutus rakennus- ja kiinteistömarkkinoihin. Yleisellä korkotason muutoksella on suoria vaikutuksia sekä SRV:n varsinaiseen liiketoimintaan kasvavirtaan että rahoituskustannuksiin. Yleinen taloussuhdanne on heikentynyt olennaisesti. Korot ovat laskeneet voimakkaasti loppuvuoden 2008 aikana, mutta pankkirahoituksen saatavuus on heikentynyt ja lainamarginaalit ovat nousseet selvästi. Kansainvälinen finanssikriisi vaikeuttaa myös SRV:n asiakkaiden

rahoitusta ja kiinteistömarkkinoiden toimivuutta. Kiinteistöjen arvoihin kohdistuu paineita ja rahoituksen saannin vaikeutuminen vähentää kiinteistökauppojen määrää. Finanssikriisi lisää SRV:n riskiä joutua sitomaan pääomia hankkeisiin aiottua pidempään.

SRV:n liikevaihto syntyy rakentamisprojekteista, ja yhtiön tulos on riippuvainen yksittäisten projektien kannattavuudesta ja etenemisaikataulusta. Omaperusteisten hankkeiden tulotumishetki on riippuvainen kohteiden myyntiasteesta. Omaperusteisten hankkeiden aloitusten siirtyminen kasvattaa kuluksi kirjattavien kehityskustannusten määrää. Asuntomyynti on hidastunut Suomessa erittäin voimakkaasti, ja erityisesti Virossa se on lähes pysähdyksissä. Asuntomyynnin hidastuminen kasvattaa myynnin ja markkinoinnin sekä korkokustannusten määrää omaperusteisessa asuntotuotannossa.

Rakentamiseen liittyy merkittäviä alurakoinnin ja hankintojen kustannusriskejä, joiden hallinta korostaa pitkäjänteisen suunnittelun tarvetta. SRV:n toimintamalli edellyttää osaavan ja ammattitaitoisen henkilöstön riittävää saatavuutta. Rakentamisen jälkeiset takuu- ja vastuuveloitteet kestävät pisimmillään 10 vuotta. Tällä hetkellä rakentamiskustannusten nousu on taittunut ja kustannukset ovat laskemassa.

Kiinteistöhankeisiin liittyy maanhankintariskien lisäksi mm. kaavoituksen toteutumiseen, rahoitukseen, hankkeen kaupallistamiseen, hankkeen maantieteelliseen sijaintiin ja kohdetyyppeihin liittyviä riskejä. SRV panostaa strategiansa mukaisesti omaperusteisiin hankkeisiin ja on kasvattanut maanhankintaansa Suomessa ja erityisesti Venäjällä. Kansainvälisen rahoitusmarkkinan kriisi on heikentänyt olennaisesti kiinteistöhankeiden rahoituksen saatavuutta kiinteistöjen kehittämiseen ja kiinteistösjoiutuksiin sekä lykännyt hankkeiden aloituspäätöksiä.

SRV:n liiketoimintaan liittyviä rahoitusriskejä ovat korko-, valuutta-, likviditeetti- ja sopijapuoliriskit, joista on esitetty tarkempi selvitys vuoden 2008 tilinpäätöksen liitetiedoissa. Valuuttariskit jaetaan transaktioriskiin ja translaatoriskiin. Transaktioriski liittyy liiketoiminnan ja rahoituksen valuuttamääräisiin virtoihin. Translaatoriski käsittää ulkomaisiin tytäryhtiöihin tehdyt sijoitukset, joiden laskennalliset vaikutukset näkyvät konsernin yhdistelyssä oman pääoman muuntoeroissa.

Likviditeettiriskillä voi olla vaikutusta konsernin tulokseen ja kassavirtaan, mikäli konserni ei pysty varmistamaan riittävää rahoitusta toiminnalleen. SRV ylläpitää riittävää likviditeettiä tehokkaalla kassanhallinnalla ja siihen liitetyillä ratkaisulla, kuten toistaiseksi voimassaolevilla sitovilla tililuotoilla. Yhtiöllä on pitkäaikainen sitova maksuvalmiusjärjestely (100 milj. euroa), joka erääntyy 2012. Yhtiön rahoitussopimuksissa on tavanomaisia sopimusehtoja. Taloudellisena sopimusehtona on omavaraisuusaste.

Konsernin riskienhallinnassa noudatetaan konsernin toimintajärjestelmän mukaista riskienhallintaa ja valvontaa emoyhtiön hallituksen hyväksymän konsernistrategian mukaisesti. SRV pyrkii myös kattamaan toimintaansa liittyvät riskit vakuutuksilla ja sopimusehdoin. Selvitys SRV:n riskeistä, riskienhallinnasta ja hallinnointiperiaatteista on julkistettu vuoden 2008 vuosikertomuksessa ja tilinpäätöksen liitetiedoissa.

SRV arvioi, ettei tilikaudella ole tapahtunut muita oleellisia muutoksia yhtiön riskeissä.

YMPÄRISTÖASIAT

Konsernin tavoitteena on toiminnassaan noudattaa kestävän kehityksen periaatteita ja minimoida rakennusten elinkaaren liittyviä haitallisia ympäristövaikutuksia. Toiminta kohdistuu keskeisesti sekä rakennusten suunnittelu- että työmaavaiheiden ympäristöasioiden hallintaan. Konsernilla on Suomessa käytössä myös rakennustyömaiden jäteraportointijärjestelmä. SRV on vahvistanut vuoden 2008 alusta konsernin ympäristöasioiden hallinnan resurssointia.

HALLINTO JA YHTIÖKOKOUKSIEN PÄÄTÖKSET

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 14.4.2008. Yhtiökokous vahvisti tilinpäätöksen vuodelta 2007 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajille. Osingoksi vahvistettiin 0,12 euroa osakkeelta.

Hallituksen puheenjohtajaksi valittiin Ilpo Kokkila ja hallituksen jäseniksi Jukka Hienonen, Lasse Kurkilahi, Matti Mustaniemi ja Markku Sarkamies. Hallitus valitsi järjestäytymiskokouksessaan 14.4.2008 Lasse Kurkilahden hallituksen varapuheenjohtajaksi, Matti Mustaniemen tarkastusvaliokunnan puheenjohtajaksi, Markku Sarkamiehen tarkastusvaliokunnan jäseneksi, Jukka Hienosen ja Lasse Kurkilahden nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan jäseniksi sekä Ilpo Kokkilan nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan puheenjohtajaksi.

Yhtiön tilintarkastajaksi valittiin Jarmo Lohi, KHT sekä varatilintarkastajaksi KHT-yhteisö Ernst & Young Oy, jossa päävastuullisena tilintarkastajana toimii Mikko Ryttilähti, KHT.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta. Valtuutus on voimassa 18 kuukautta yhtiökokouksen päätöksestä lukien. Valtuutuksen perusteella voidaan hankkia yhteensä enintään 3 676 846 osaketta tai sellainen alempi määrä, joka yhdessä yhtiön ja sen tytäryhtiöiden jo omistamien osakkeiden kanssa on alle 10 % kaikista osakkeista. Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään omien osakkeiden luovuttamisesta maksua vastaan tai maksutta. Valtuutus on voimassa kaksi vuotta yhtiökokouksen päätöksestä lukien.

OSAKKEET JA OMISTUS

SRV Yhtiöt Oy:n osakepääoma on 3 062 520 euroa. Osakkeella ei ole nimellisarvoa ja rekisteröityjen osakkeiden lukumäärä on 36 768 468. Yhtiöllä on yksi osakesarja. SRV:n osakkeet otettiin OMX Helsingin pörssissä kaupankäynnin kohteeksi prelistalla 12.6.2007 ja päälistalla 15.6.2007. SRV:llä oli 31.12.2008 yhteensä 5 764 osakkeenomistajaa. SRV ei saanut liputusilmoituksia tilikaudella.

Osakkeen päätöskurssi tilikauden lopussa oli 3,47 euroa (5,02 eur). Osakkeen ylin kurssi tilikaudella oli 6,60 euroa ja alin 2,82 euroa. Helsingin Pörssin yleisindeksin (OMX Helsinki) muutos vastaavana aikana oli -53,4 % ja OMX Teollisuustuotteet ja Palvelut -indeksin -58,3 %.

Tilikauden lopussa osakkeiden markkina-arvo oli 125,7 milj. euroa ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Helsingin Pörssissä osakkeita vaihdettiin tilikauden aikana 13,5 milj. kpl ja vaihtoarvo oli 69,0 milj. euroa.

SRV Yhtiöt Oy:n tytäryhtiöllä SRV Kalusto Oy:llä oli tilikauden lopussa 150 241 kappaletta SRV Yhtiöt Oy:n osakkeita, jotka on hankittu SRV Yhtiöt Oy:n ja SRV Henkilöstö Oy:n sulautumissuunnitelman ehtojen mukaisesti. SRV Yhtiöt Oy:n hallitus päätti käyttää valtuutusta hankkia omia osakkeita 30.5.2008. Omien osakkeiden ostot aloitettiin 9.6.2008. SRV Yhtiöt Oy:n ja SRV Kalusto Oy:n hallussa oli 31.12.2008 yhteensä 558 000 SRV Yhtiöt Oy:n osaketta, joiden osuus yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä 1,5 prosenttia. 10.2.2009 konsernin hallussa oli 571 064 osaketta (1,6 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä).

TALOUDELLISET TAVOITTEET

Hallitus on asettanut SRV:n tavoitteeksi keskipitkällä aikavälillä yltää noin 15 prosentin keskimääräiseen vuotuisen koko konsernin liikevaihdon kasvuun ja yli 30 prosentin keskimääräiseen vuotuisen liikevaihdon kasvuun kansainvälisessä liiketoiminnassa. SRV:n tavoitteena on kasvattaa liikevoiton tasoa ja keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä saavuttaa kahdeksan prosentin liikevoittomarginaali. Lisäksi yhtiön tavoitteena on ylläpitää yli 30 prosentin omavaraisuusastetta.

Kansainvälinen talous- ja rahoitusmarkkinakriisi on vaikeuttanut liiketoiminnan kasvunäkymiä ja omaperusteisten hankkeiden myyntien toteutumisella on olennainen vaikutus kannattavuuden kehitykseen. Asetetut taloudelliset tavoitteet eivät ole saavutettavissa nykyisessä taloustilanteessa. Yhtiön kannattavuutta pyritään ylläpitämään toimintaa tehostamalla ja myös kustannuksia pienentämällä.

TILIKAUDEN PÄÄTTÄMISEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

SRV varautuu rakennusalan markkinoiden taantumisen jatkumiseen ja on aloittanut tammikuussa 2009 konserniyhtiössään sopeuttamiseen liittyvät neuvottelut. Konsernin suomalaisissa yhtiöissä käynnistetään yhteistoimintaneuvottelut, joiden piirissä ovat ylempät toimihenkilöt ja toimihenkilöt. Samanlaisesti aloitetaan myös vastaava prosessi konsernin ulkomaisissa yksiköissä. Käynnistetyt neuvottelut koskevat henkilöstön lomauttamisia, irtisanomisia ja muita sopeuttamistoimenpiteitä. Vähentämistoimenpiteiden arvioidaan koskevan noin 130 henkilöä ja ne pyritään saamaan loppuun maaliskuun puoliväliin mennessä. Yksityiskohtaiset tarpeet ja toimenpiteet täsmentyvät neuvottelujen kuluessa.

SRV:n kehittämän Keravan Cerca logistiikka-alueen toteutuminen eteni tammikuussa. Kesko käynnisti suunnittelun Anttilan logistiikkakeskuksen sijoittamisesta Cerca logistiikka-alueelle. Anttilan suunnitelmat käsittävät noin 19 000 bruttone-liömetrin korkeavaraston rakentamisen. Rakennushanke toteutetaan projektijohdettuna. SRV ja Keravan kaupunki hyväksyivät sopimuskokonaisuuden Cerca logistiikkakeskusalueen kehittämisestä ja tekivät kiinteistökaupan neljän hehtaarin maa-alueesta sekä kiinteistökaupan esisopimuksen 22 hehtaarin alueesta. Ensimmäiselle ostamalleen tontille SRV suunnittelee toteuttavansa noin 20 000 m² GCC (Grand Cargo Center) -logistiikkarakennuksen. Cerca toimii 160 hehtaarin alueella Keravan ja Vantaan rajalla.

SRV ja Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma allekirjoittivat tammikuussa Vierumäki Congress & Resort Hotel -projektin urakkasopimuksen. SRV toimii kokonaisvastuullisena pääurakoitsijana vastaten rakentamisesta ja suunnittelusta. Neljäkerroksiseen hotellirakennukseen tulee 191 vierashuoneen lisäksi useita kokoustiloja, kuusi ravintolaa, kuntohuone, 10-ratainen keilahalli sekä wellness-osasto. Hotelli avataan keväällä 2010.

NÄKYMÄT VUODELLE 2009

Kansainvälinen talous- ja rahoitusmarkkinakriisi on vaikeuttanut kiinteistöinvestointien rahoitusta ja heikentänyt talousnäkyymiä. Uusien hankkeiden aloituspäätösten toteutumiseen ja erityisesti asuntomyyntiin kohdistuu epävarmuuksia.

Vuoden 2009 liikevaihdon, liikevoiton ja tuloksen kehittymiseen vaikuttaa omaperusteisten kohteitten myyntivolyymi ja uuden työkannan määrä. Kustannusten leikkauksilla pyritään pienentämään konsernin kustannuksia kannattavuuden parantamiseksi.

Vuoden 2009 liikevaihdon ja liikevoiton odotetaan olevan edellistä vuotta alhaisemmat. Koko vuoden tuloksen ennen veroja odotetaan olevan selvästi positiivinen.

VOITONKÄYTTÖEHDOTUS

Emoyhtiön voitontakelkpoiset varat 31.12.2008 ovat	124 482 961,33 euroa
joista tilikauden voitto on	3 007 280,62 euroa

Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että voitontakelkpoiset varat käytetään seuraavasti:

Osakkeille jaetaan osinkoa 0,12 euroa osakkeelta eli	4 412 216,16 euroa
Omaan pääomaan jätetään	120 070 745,17 euroa

Yhtiön taloudellisessa asemassa ei tilikauden päättymisen jälkeen ole tapahtunut olennaisia muutoksia. Yhtiön maksuvalmius on hyvä, eikä ehdotettu voitontakelkpoisuus vaaranna hallituksen näkemyksen mukaan yhtiön maksukykyä.

Espoossa 10.2.2009

SRV Yhtiöt Oyj
Hallitus

Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut

		2008	2007	2006	2005	2004
		IFRS	IFRS	IFRS	IFRS	FAS
Liikevaihto	milj. euroa	537,0	561,4	479,5	422,0	403,2
Liikevoitto	milj. euroa	32,9	15,1	24,6	21,8	17,2
Liikevoitto, % liikevaihdosta	%	6,1	2,7	5,1	5,2	4,3
Tulos ennen satunnaisia eriä	milj. euroa	23,7	11,5	20,7	21,7	16,2
Tulos ennen satunnaisia eriä, % liikevaihdosta	%	4,4	2,1	4,3	5,1	4,0
Tulos ennen veroja	milj. euroa	23,7	11,5	20,7	21,7	16,2
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	%	4,4	2,1	4,3	5,1	4,0
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	milj. euroa	15,7	7,2	14,5	12,6	11,6
Oman pääoman tuotto	%	9,4	6,9	27,3	34,0	35,3
Sijoitetun pääoman tuotto	%	12,9	9,7	15,9	19,1	26,2
Omavaraisuusaste	%	41,3	55,4	31,7	19,8	22,6
Investoinnit taseen pysyviin vastaaviin	milj. euroa	24,8	5,4	3,3	2,7	2,0
Investoinnit taseen pysyviin vastaaviin, % liikevaihdosta	%	4,6	1,0	0,7	0,6	0,5
Tilaukanta	milj. euroa	455,3	528,7	453,7	251,8	345,9
Henkilöstö keskimäärin		871	761	668	671	603
Sijoitettu pääoma	milj. euroa	339,4	222,9	141,7	182,5	81,9
Korollinen nettovelka	milj. euroa	169,4	43,2	64,6	108,9	2,2
Velkaantumisaste	%	85,1	27,3	103,9	218,7	43,5
Osakeantioikaistu osakekohtainen tulos ¹⁾	euroa	0,43	0,22	0,56	0,48	0,44
Osakeantioikaistu osakekohtainen oma pääoma ¹⁾	euroa	4,54	4,22	2,22	1,76	1,44
Osakeantioikaistu osakekohtainen osinko ²⁾	euroa	0,12	0,12	0,12	0,08	0,04
Osinko tuloksesta	%	27,9	54,6	21,4	16,7	9,1
Efektiivinen osinkotuotto	%	3,5	2,4	-	-	-
Hinta / voitto -suhde		8,1	22,8	-	-	-
Osakkeen kurssikehitys						
Kurssi kauden lopussa	euroa	3,47	5,02	-	-	-
Keskikurssi	euroa	5,05	8,40	-	-	-
Alin kurssi	euroa	2,82	4,72	-	-	-
Ylin kurssi	euroa	6,60	10,79	-	-	-
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	milj. euroa	125,7	184,6	-	-	-
Osakkeiden vaihdon kehitys	1 000 kpl	13 543	22 514	-	-	-
Osakkeiden vaihdon kehitys	%	37,1	68,8	-	-	-
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana	1 000 kpl	36 526	32 703	26 064	26 064	26 064
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa	1 000 kpl	36 210	36 768	26 064	26 064	26 064

¹⁾ SRV Yhtiöt Oyj:n ylimääräinen yhtiökokous päätti 2.4.2007 kaksikymmenkertaista osakkeiden lukumäärän. Ennen nimellisarvon muutosta osakkeiden lukumäärä oli 1 303 200. Nimellisarvon muutoksen jälkeen osakkeita oli 26 064 000. SRV Yhtiöt Oyj järjesti osakeannin kesäkuussa 2007. Osakeannissa merkittiin 13 000 000 osaketta. Osakeannin jälkeen osakkeiden lukumäärä oli 39 064 000. SRV Henkilöstö Oy:n sulautuminen SRV Yhtiöt Oyj:hin pantiin täytäntöön 28.9.2007. SRV Yhtiöt Oyj laski samassa yhteydessä, osakepääomaa korottamatta, liikkeelle yhteensä 10 216 468 uutta SRV:n osaketta. Sulautumisen yhteydessä SRV Yhtiöt Oyj sai haltuunsa SRV Henkilöstö Oy:n omistamat 12 512 000 SRV:n osaketta. Sulautumisen jälkeen osakkeiden lukumäärä oli 36 768 468.

²⁾ Hallituksen ehdotus osingoksi vuodelta 2008.

Tunnuslukujen laskentakaavat

Velkaantumisaste, %	=	$\frac{\text{Korolliset nettovelat}}{\text{Oma pääoma yhteensä}}$	x 100
Oman pääoman tuotto, %	=	$\frac{\text{Voitto ennen veroja - verot}}{\text{Oma pääoma yhteensä, keskimäärin}}$	x 100
Sijoitetun pääoman tuotto, %	=	$\frac{\text{Voitto ennen veroja + korko- ja muut rahoituskulut}}{\text{Sijoitettu pääoma keskimäärin}}$	x 100
Omavaraisuusaste, %	=	$\frac{\text{Oma pääoma yhteensä}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}}$	x 100
Sijoitettu pääoma	=	Taseen loppusumma - korottomat velat - laskennalliset verovelat - varaukset	
Korollinen nettovelka	=	Korolliset velat - rahat ja pankkisaamiset	
Osakeantioikaistu osakekohtainen tulos	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden voitto}}{\text{Osakkeiden keskimääräinen lukumäärä tilikauden aikana}}$	
Osakeantioikaistu osakekohtainen oma pääoma	=	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilikauden lopussa}}$	
Hinta/voitto-suhde	=	$\frac{\text{Viimeinen kaupantekokurssi tilikauden lopussa}}{\text{Osakeantioikaistu osakekohtainen tulos}}$	
Osinko tuloksesta, %	=	$\frac{\text{Osakeantioikaistu osakekohtainen osinko}}{\text{Osakeantioikaistu osakekohtainen tulos}}$	x 100
Efektiivinen osinkotuotto, %	=	$\frac{\text{Osakeantioikaistu osakekohtainen osinko}}{\text{Osakeantioikaistu kurssi kauden lopussa}}$	x 100
Keskikurssi	=	$\frac{\text{Osakkeen euromääräinen kokonaisvaihto}}{\text{Kauden aikana vaihdettujen osakkeiden lukumäärä}}$	
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	=	Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä kauden lopussa x viimeinen kaupantekokurssi	
Osakkeiden vaihdon kehitys	=	Kauden aikana vaihdettujen osakkeiden lukumäärä sekä sen prosentuaalinen osuus osakkeiden keskimääräisestä lukumäärästä tilikauden aikana	

Osakkeet ja osakkeenomistajat

KURSSIKEHITYS JA VAIHTO

SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeet noteerataan kaupankäyntiä varten OMX:n Pohjoismaisessa Pörssissä. Kaupankäynti SRV Yhtiöt Oyj:n (SRVTV) osakkeilla alkoi OMX:n päälistalla 15.6.2007. Vuoden 2008 ylin noteeraus oli 6,60 euroa ja alin 2,82 euroa. Vuoden 2008 keskipurssi oli 5,05 euroa. Vuoden lopun päätöskurssi oli 3,47 euroa ja ulkona olevan osakkeiden markkina-arvo 125,7 milj. euroa. Osakkeita vaihdettiin noin 13,5 milj. kappaletta, joka oli 37,1 % osakkeiden painotetusta keskiarvosta vuonna 2008. Osakkeiden vaihtoarvo oli yhteensä 69,0 milj. euroa.

Osakkeenomistajat 31.12.2008		
Osakkeenomistaja	Osakkeita	% osakkeista ja äänistä
Kokkila Ilpo	13 552 000	36,9
Kolpi Investments Oy	5 178 129	14,1
Heliövaara Eero	1 909 483	5,2
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varma	1 430 000	3,9
Alfred Berg Finland Sijoitusrahasto	1 095 624	3,0
Linnoinen Hannu	615 566	1,7
Fondita Nordic Micro Cap	500 000	1,4
Valtion Eläkerahasto	470 000	1,3
Veritas Eläkevakuutusosakeyhtiö	437 000	1,2
Nieminen Timo	418 266	1,1
SRV Yhtiöt Oyj	407 759	1,1
Alfred Berg Optimal Sijoitusrahasto	380 681	1,0
Sundholm Göran	323 906	0,9
Alfred Berg Small Cap Finland	320 000	0,9
Stiftelsen För Åbo Akademi	300 000	0,8
Suomen Itsenäisyyden Juhlarahasto	262 202	0,7
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	225 000	0,6
Maa- ja Vesiteknikan Tuki Ry.	205 000	0,6
Laakkonen Mikko Kalervo	160 000	0,4
SRV Kalusto Oy	150 241	0,4
20 suurinta omistajaa yhteensä	28 340 857	77,1
Hallintarekisteröidyt osakkeet	596 363	1,6
Muut osakkeenomistajat	7 831 248	21,3
Osakkeiden lukumäärä yhteensä	36 768 468	100,0

HALLITUKSEN VALTUUDET

SRV Yhtiöt Oyj:n hallituksella ei ole valtuuksia korottaa osakepääomaa, laskea liikkeelle optio- tai vaihtovelkakirjalainaa tai optio-oikeuksia. Hallituksella on valtuudet hankkia ja luovuttaa omia osakkeita (liite 23).

JOHDON OSAKEOMISTUS

SRV Yhtiöt Oyj:n hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan sekä toimitusjohtajan sijaisen suora omistus oli 31.12.2008 yhteensä 16 020 271 osaketta, joka oli 43,6 % yhtiön osakkeista ja äänivallasta. Suoran omistuksen lisäksi Ilpo Kokkila omisti SRV:n osakkeita myös Kolpi Investments Oy:n kautta.

Omistujajakauma 31.12.2008 omistettujen osakkeiden mukaan				
Osakkeiden määrä	Omistaja	% osakkeenomistajista	Osakkeita	% osakkeista
1–100	476	8,3	32 721	0,1
101–500	3 669	63,7	783 169	2,1
501–1 000	652	11,3	530 555	1,4
1 001–5 000	704	12,2	1 652 534	4,5
5 001–10 000	98	1,7	682 658	1,9
10 001–50 000	124	2,2	2 436 343	6,6
50 001–100 000	14	0,2	1 069 100	2,9
100 001–500 000	20	0,3	5 291 748	14,4
yli 500 000	7	0,1	24 289 640	66,1
Yhteensä	5 764	100,0	36 768 468	100,0
joista				
hallintarekisteröityjä	10	0,2	596 363	1,6

Osakkeenomistuksen jakauma	
	% osakkeista
Yritykset	18,7
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	9,0
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	3,0
Julkisyhteisöt	8,8
Kotitaloudet	60,1
Ulkomaiset osakkeenomistajat	0,4
	100,0

Konsernin tuloslaskelma

1 000 euroa	Liite	2008	2007	2006
Liikevaihto		536 964	561 425	479 490
Liiketoiminnan muut tuotot	5	1 371	1 111	3 664
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos		53 507	18 317	27 155
Aineiden ja palveluiden käyttö		-495 307	-509 734	-434 045
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	8	-46 323	-41 567	-36 814
Poistot ja arvonalentumiset	7	-3 168	-1 917	-2 033
Liiketoiminnan muut kulut	6	-14 126	-12 575	-12 800
Liikevoitto		32 917	15 059	24 617
Rahoitustuotot	10	4 158	2 624	2 603
Rahoituskulut	10	-13 362	-6 146	-6 570
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		-9 204	-3 522	-3 967
Voitto ennen veroja		23 712	11 537	20 650
Tuloverot	11	-8 456	-3 894	-5 372
Tilikauden voitto		15 256	7 643	15 278
Jakautuminen				
Emoyhtiön omistajille		15 702	7 185	14 470
Vähemmistölle		-446	458	808
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos (laimentamaton ja laimennettu)	12	0,43	0,22	0,56

Konsernitase

1 000 euroa	Liite	2008	2007
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineelliset hyödykkeet	14	18 986	8 012
Liikearvot	15	1 734	726
Muut aineettomat hyödykkeet	15	537	644
Muut rahoitusvarat	16, 17	4 266	2 929
Saamiset	16, 18	6 601	2 709
Laskennalliset verosaamiset	19	1 698	1 121
Pitkäaikaiset varat yhteensä		33 821	16 141
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	20	294 847	196 428
Myyntisaamiset ja muut saamiset	16, 21	86 706	94 175
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		5 082	3 402
Rahavarat	22	3 372	21 407
Lyhytaikaiset varat yhteensä		390 007	315 412
VARAT YHTEENSÄ		423 829	331 554
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	23	3 063	3 063
Ylikurssirahasto	23	0	0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	23	87 338	87 338
Muuntoerot		-86	22
Kertyneet voittovarot		74 030	64 680
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		164 345	155 103
Vähemmistön osuus		2 264	3 236
Oma pääoma yhteensä		166 609	158 339
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	19	272	142
Varaukset	24	5 571	5 888
Korolliset velat	16, 25	69 358	37 677
Muut velat	16, 26	390	414
Pitkäaikaiset velat yhteensä		75 591	44 120
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	16, 26	66 778	96 911
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		7 990	1 600
Varaukset	24	3 809	4 071
Korolliset velat	16, 25	103 052	26 511
Lyhytaikaiset velat yhteensä		181 628	129 094
Velat yhteensä		257 220	173 215
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		423 829	331 554

Konsernin rahavirtalaskelma

1 000 euroa	Liite	2008	2007	2006
Liiketoiminnan rahavirrat				
Tilikauden voitto		15 256	7 643	15 278
Oikaisut:				
Suunnitelman mukaiset poistot		3 168	1 917	2 033
Liiketoimet joihin ei liity maksutapahtumaa	30	-512	1 450	2 827
Rahoitustuotot ja -kulut		9 204	3 522	3 966
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot		-10	-148	-389
Verot		8 456	3 894	5 372
Oikaisut yhteensä		20 308	10 635	13 810
Käyttöpääoman muutokset:				
Lainasaamisten muutos		-12 556	-2 701	31 472
Myynti- ja muiden saamisten muutos		14 929	-22 951	18 408
Vaihto-omaisuuden muutos		-98 763	-62 844	-33 858
Osto- ja muiden velkojen muutos		-31 868	16 404	11 266
Käyttöpääoman muutokset yhteensä		-128 257	-72 092	27 287
Maksetut korot		-12 973	-6 353	-8 204
Saadut korot		6 681	2 813	8 203
Saadut osingot		0	0	7
Maksetut verot		-4 194	-6 295	-9 021
Liiketoiminnan nettorahavirta		-103 180	-63 650	47 359
Investointien rahavirrat				
Tytäryritysten ja liiketoimintojen hankinta vähennettynä hankintahetken rahavaroilla		-1 328	0	0
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin		-13 689	-4 215	-1 631
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin		-258	-116	-625
Investoinnit sijoituksiin		-1 493	-1 023	-1 032
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynti		85	740	2 343
Sijoitusten myynti		0	264	45
Investointien nettorahavirta		-16 683	-4 349	-899
Rahoituksen rahavirrat				
Osakeannista saadut varat		0	113 430	0
Lainojen nostot		68 869	19 148	23 989
Lainojen takaisinmaksut		-10 125	-13 536	-77 914
Lainasaamisten muutos		0	176	1 470
Yhtiölainojen muutos		30 624	-21 829	-11 151
Luottolimiittien muutos		18 781	928	10 751
Omien osakkeiden hankinta		-1 918	-20 660	0
Maksetut osingot		-4 404	-3 128	-2 215
Rahoituksen nettorahavirta		101 828	74 530	-55 071
Rahavarojen muutos		-18 035	6 530	-8 611
Rahavarat tilikauden alussa		21 407	14 877	23 488
Rahavarat tilikauden lopussa		3 372	21 407	14 877

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksesta

1 000 euroa	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma							Vähem- mistön osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pääoma	Yli- kurssi- rahasto	Sidotun vapaan oman pääoman rahasto	Muunto- erot	Arvon- muutos- rahasto	Kertyneet voittovarot	Yhteensä		
Oma pääoma (IFRS) 1.1.2007	1 303	1 759	0	10	108	54 732	57 913	4 244	62 157
Muuntoerot	-	-	-	12	-	-	12		
Myytavissä olevien rahoitusvarojen käypään arvoon arvostus	-	-	-	-	-108	-	-108		
Muu muutos	-	-	-	-	-	60	60		
Suoraan omaan pääomaan kirjatut nettotulot	0	0	0	12	-108	60	-36		
Tilikauden voitto	-	-	-	-	-	7 185	7 185		
Tilikaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä	0	0	0	0	0	7 185	7 185		
Osingonjako	-	-	-	-	-	-3 128	-3 128		
Ylikurssirahaston siirto osakepääomaan	1 759	-1 759	-	-	-	-	0		
Osake- ja henkilöstöanti	-	-	116 602	-	-	398	117 000		
Osake- ja henkilöstöannin vähennykset	-	-	-	-	-	-3 171	-3 171		
Omien osakkeiden hankinta ja mitätöinti	-	-	-29 263	-	-	8 604	-20 660		
Oma pääoma (IFRS) 31.12.2007	3 063	0	87 338	22	0	64 680	155 103	3 236	158 339
Oma pääoma (IFRS) 1.1.2008	3 063	0	87 338	22	0	64 680	155 103	3 236	158 339
Muuntoerot	-	-	-	-108	-	-	-108		
Myytavissä olevien rahoitusvarojen käypään arvoon arvostus	-	-	-	-	-75	-	-75		
Muu muutos	-	-	-	-	-	44	44		
Suoraan omaan pääomaan kirjatut nettotulot	0	0	0	-108	-75	44	-139		
Tilikauden voitto	-	-	-	-	-	15 702	15 702		
Tilikaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä	0	0	0	0	0	15 702	15 702		
Osingonjako	-	-	-	-	-	-4 403	-4 403		
Omien osakkeiden hankinta	-	-	-	-	-	-1 918	-1 918		
Oma pääoma (IFRS) 31.12.2008	3 063	0	87 338	-86	-75	74 104	164 345	2 264	166 609

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

LIIKETOIMINNAN KUVAUS

SRV Yhtiöt Oyj tytäryhtiöineen (SRV-konserni) on Suomen johtava projektin-
joutourakoitsija, joka rakentaa ja kehittää liike- ja toimitiloja, asuntoja sekä teol-
lisuus- ja logistiikkakohteita Suomessa, Baltiassa ja Venäjällä. Konsernistrategian
mukaisesti liiketoiminta on organisoitu kolmeen liiketoiminta-alueeseen;
toimitilaliiketoimintaan, asunto- ja alueliiketoimintaan ja kansainväliseen lii-
ketoimintaan. Liiketoimintojen pääyhtiöt ovat toimitila- ja liiketila- sekä logis-
tiikka- ja infrarakentamiseen keskittynyt SRV Toimitilat Oy, pääkaupunkiseudun
asuntotuotannosta vastaava SRV Asunnot Oy ja kansainvälisestä liiketoimin-
nasta vastaava SRV International Oy. Pääkaupunkiseudun ulkopuolella toimi-
vien alueellisten rakennusyhtiöiden liiketoiminta on pääosin asuntotuotantoa ja
ne raportoidaan osana asuntoliiketoimintasegmenttiä. SRV Yhtiöt Oyj:n hanke-
kehitysyksikkö ja konsernihallintotoiminnot tukevat ja palvelevat kaikkia konser-
nin liiketoimintoja.

Konsernin emoyhtiö, SRV Yhtiöt Oyj (Yhtiö) on suomalainen julkinen osakeyhtiö,
jonka kotipaikka on Espoo, Suomi. Yhtiön rekisteröity osoite on Niittytaival 13,
02200 Espoo.

Yhtiön hallitus on hyväksynyt tämän konsernitilinpäätöksen 10.2.2009.

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

Laatimisperusta

SRV-konsernin konsernitilinpäätös on laadittu 31.12.2008 voimassa olevien
kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Stan-
dards, IFRS) mukaan. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan
Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksessa (EY) N:o 1606/2002 sääde-
tyn menettelyn mukaisesti yhteisössä sovellettaviksi hyväksytyjä standardeja
ja niistä annettuja tulkintoja. Tilinpäätöksen luvut esitetään tuhansina euroina,
ellei muuta ole kerrottu.

Konsernitilinpäätös on laadittu alkuperäisiin hankintamenoihin perustuen
lukuun ottamatta myytävissä olevia sijoituksia, käypään arvoon tulosvaikuttei-
sesti kirjattavia rahoitusvaroja ja -velkoja, käypään arvoon arvostettuja johdan-
naisoppimuksia sekä osakeperusteisia maksuja, jotka on arvostettu käypään
arvoon.

Uusien standardien sekä muutosten ja tulkintojen käyttöönotto

Seuraavia standardeja, muutoksia ja tulkintoja on sovellettu 1.1.2008 alkavalla
tilikaudella:

- ▶ IFRIC 11 IFRS 2 Group and Treasury Shares Transactions.

Tällä tulkinnalla ei ole vaikutusta konsernin taloudelliseen asemaan. Sillä on jon-
kin verran vaikutusta raportoitaviin tietoihin.

Seuraavaa standardia on sovellettu ennen standardin viimeistä voimaantuloa:

- ▶ IFRS 8 Operating Segments

Tällä standardilla ei ole vaikutusta konsernin taloudelliseen asemaan. Sillä on jon-
kin verran vaikutusta raportoitaviin tietoihin.

Seuraavia standardeja, muutoksia ja tulkintoja on sovellettava 1.1.2009 alkavalla
tilikaudella tai sen jälkeen:

- ▶ IAS 23 Vieraan pääoman menot (voimaan 1.1.2009 alkavalla tilikaudella).

Konserni tulee noudattamaan tätä muutosta 1.1.2009 alkaen.

- ▶ IAS 27 ja IAS 1 Cost of and Investment in a Subsidiary, Jointly Control-
led Entities or Associates (voimaan 1.1.2009 alkavalla tilikaudella / EU ei ole
hyväksynyt). Konserni tulee noudattamaan tätä muutosta 1.1.2009 alkaen.
- ▶ IFRS 3 Liiketoimintojen yhdistäminen ja IAS 27 Konsernitilinpäätös ja erillis-
tilinpäätös (voimaan 1.1.2010 alkavalla tilikaudella). Konserni tulee noudatta-
maan tätä muutosta 1.1.2010 alkaen.
- ▶ IFRIC 15 Agreements for the Construction of Real Estate (voimaan 1.1.2010
alkavalla tilikaudella / EU ei ole hyväksynyt). Konserni tulee noudattamaan
tätä muutosta 1.1.2010 alkaen.

Näillä standardeilla, muutoksilla ja tulkinnoilla on vaikutusta konsernin taloudel-
liseen asemaan sekä jonkin verran vaikutusta raportoitaviin tietoihin.

- ▶ 2008 Annual Improvements to IFRS (voimaan 1.1.2009 alkavalla tilikau-
della). Konserni tulee noudattamaan tätä muutosta 1.1.2009 alkaen.
- ▶ IAS 1 Tilinpäätöksen esittäminen; Tuloslaskelman esittämistapaa, oman
pääoman muutoslaskelmaa sekä taseen vertailutietoja koskevat muutokset
(voimaan 1.1.2009 alkavalla tilikaudella). Konserni tulee noudattamaan tätä
muutosta 1.1.2009 alkaen.
- ▶ IAS 32 ja IAS 1 Financial Instruments Puttable Financial Instruments and
Obligations Arising on Liquidation (voimaan 1.1.2009 alkavalla tilikaudella).
Konserni tulee noudattamaan tätä muutosta 1.1.2009 alkaen.
- ▶ IFRS 2 Vesting conditions and Cancellations (voimaan 1.1.2009 alkavalla tilii-
kaudella). Konserni tulee noudattamaan tätä muutosta 1.1.2009 alkaen.
- ▶ IFRIC 16 Hedges of a Net Investment in a Foreign Operation (voimaan
1.1.2009 alkavalla tilikaudella / EU ei ole hyväksynyt). Konserni tulee noudat-
tamaan tätä muutosta 1.1.2010 alkaen.

Näillä standardeilla, muutoksilla ja tulkinnoilla ei ole nykyisen tiedon valossa vai-
kutusta konsernin taloudelliseen asemaan. Niillä on jonkin verran vaikutusta
raportoitaviin tietoihin.

Arvioiden käyttö

Tilinpäätöksen laatiminen IFRS-standardien mukaisesti edellyttää konsernin
johdolta tiettyjen arvioiden tekemistä ja harkintaa laatimisperiaatteiden sovel-
tamisessa. Tehdyt arvot ja oletukset vaikuttavat tilinpäätöksen taseen varojen,
velkojen ja raportointikauden tuottojen ja kulujen sekä vastuusitoumusten mää-
rään. Arvioita ja oletuksia on käytetty muun muassa liikearvojen ja aineettomien
sekä aineellisten hyödykkeiden arvonalentumistestauksessa, pitkäaikaishank-
keiden tuloutuksessa, vaihto-omaisuuden arvostamisessa, takuu- ja vastuuva-
rauksien laskennassa sekä tuloverojen kirjauksessa.

Pitkäaikaishankkeiden tulot ja menot kirjataan tuotoiksi ja kuluiksi valmistus-
asteen (omaperusteisissa hankkeissa kokonaisvalmistusasteen) perusteella, kun
hankkeen lopputulos voidaan arvioida luotettavasti. Valmistusasteen mukai-
nen tuloutus perustuu arvioihin hankkeesta odotettavissa olevista tuotoista ja
kuluista, samoin kuin hankkeen etenemisen luotettavaan mittaukseen. Arvioon
hankkeesta odotettavissa olevista tuotoista vaikuttaa hankkeeseen sisältyvien
vuokravastuuvaihtojen arvioitu toteutuma. Mikäli arvot hankkeen lopputule-
masta muuttuvat, muutetaan tuloutettua myyntiä ja voittoa sillä tilikaudella, jol-
loin muutos on ensi kertaa tiedossa ja arvioitavissa.

Konsernissa testataan vuosittain mahdollisen arvonalentumisen varalta liike-
arvo ja ne aineettomat hyödykkeet, joilla on rajoittamaton taloudellinen vaikutus-
aika. Rahavirtaa tuottavien yksiköiden kerrytettävissä olevat rahamäärät on mää-

ritetty käyttöarvoon perustuvien laskelmien avulla. Näiden laskelmien laatiminen edellyttää arvioiden käyttämistä.

Takuuvarauksia ja 10-vuotisivastuuvarauksia kirjataan, kun varauksen määrä on luotettavasti arvioitavissa. Kirjattava määrä on tilinpäätöspäivän paras arvio vaa-teen täyttämiseksi vaadittavasta kustannuksesta. Arvio toteutuvien kustannus-ten todennäköisyydestä edellyttää konsernin johdon harkintaa, joka perustuu aiempiin samankaltaisiin tapahtumiin ja kokemuseräiseen tietoon.

Konserni arvioi tilinpäätösten yhteydessä vaihto-omaisuuden nettorealisointiarvon ja sitä kautta mahdollisen arvonalennustarpeen. Nettorealisointiarvo arvioidaan perustuen luotettavimpaan mahdolliseen arviontekohetkellä saatavissa olevaan tietoon siitä mihin rahamäärään vaihto-omaisuus odotetaan realisoitavan.

Konserni arvioi tilinpäätösten yhteydessä erityisesti laskennallisten verosaamisten kirjausperusteet. Tätä varten arvioidaan, miten todennäköisesti tytäryrityksillä on kerrytettävissä verotettavaa tuloa, jota vastaan käyttämättömät verotukselliset tappiot tai käyttämättömät verotukseen liittyvät hyvitykset voidaan hyödyntää.

KONSERNITILINPÄÄTÖS

Tytäryhtiöt

Konsernitiilin päätös sisältää emoyhtiö SRV Yhtiöt Oyj:n ja kaikki ne yhtiöt, joissa SRV Yhtiöt Oyj:llä on välittömästi tai välillisesti yli 50 %:n osuus osakkeiden tuotannosta äänimäärästä tai muutoin määräysvalta. Määräysvallalla tarkoitetaan oikeutta määrätä yrityksen talouden ja liiketoiminnan periaatteista hyödyn saamiseksi sen toiminnasta. Omaerusteisten rakennushankkeiden tase-erät konsolidoidaan konsernitiilin päätökseen.

SRV-konsernin tilinpäätökset on laadittu hankintamenomenetelmällä. Hankintamenoa määritettäessä otetaan huomioon käypiin arvoihin arvostetut vastikkeeksi annetut varat ja vastuulle otetut velat sekä hankinnasta välittömästi johtuneet menot. Hankitut, yksilöitävissä olevat varat ja velat arvostetaan hankinta-ajankohdan käypiin arvoihin, riippumatta mahdollisen vähemmistöosuuden suuruudesta. Se määrä, jolla hankintameno ylittää konsernin osuuden hankittujen yksilöitävissä olevien nettovarojen käyvästä arvosta, kirjataan liikearvoksi. Liikearvoista ei kirjata poistoja vaan liikearvoille suoritetaan vuosittain arvonalentumistestaus. Jos hankintameno on pienempi kuin hankitun tytäryhtiön nettovarojen käypä arvo, tämä erotus kirjataan suoraan tuloslaskelmaan. Vähemmistöosuuksien hankinnoista hankintamenon ja hankitun oman pääoman välinen erotus kirjataan liikearvoksi.

Tytäryritysten tilinpäätösten laadintaperiaatteita on tarvittaessa muutettu konsernin laadintaperiaatteiden mukaisiksi.

Tytäryhtiöt yhdistellään konsernitiilin päätökseen siitä päivästä lähtien, jolloin määräysvalta siirtyy konsernille ja yhdistely päättyy sinä päivänä, kun määräysvalta lakkaa.

Konsernin sisäiset liiketapahtumat, saamiset ja velat sekä konsernin sisäisistä liiketapahtumista syntyneet realisoitumattomat voitot eliminoidaan konsernitiilin päätöksessä. Myös realisoitumattomat tappiot eliminoidaan, mikäli tappio ei johdu arvonalentumisesta.

Vähemmistöosuus on erotettu tuloksesta ja esitetty omana eränään konsernin omassa pääomassa.

Yhteisyritykset

Yhteisyritykset ovat yrityksiä, joissa konsernilla on yhdessä toisten osapuolten kanssa yhteinen sopimukseen perustuva määräysvalta. Konsernin osuus yhteisyrityksistä yhdistellään suhteellisesti rivi riviltä. Konsernitiilin päätökseen sisällytetään konsernin osuus yhteisyrityksen varoista, veloista, tuotoista ja kuluista.

ULKOMAANRAHAN MÄÄRÄISTEN ERIEN MUUNTAMINEN

Toimintavaluutta ja esittämismvaluutta

Konserniyritysten tilinpäätöksiin sisältyvät erät arvostetaan siihen valuuttaan, joka parhaiten kuvastaa kyseisen yrityksen taloudellisia toimintaolosuhteita (toi-

mintavaluutta). Konserniyritysten toimintavaluutta saattaa tällöin poiketa sen maan valuutasta, jossa yritys pääasiallisesti sijaitsee. Konsernitiilin päätös esitetään euroissa, joka on emoyhtiön toimintavaluutta.

Konserniyritykset

Niiden tytäryhtiöiden tuloslaskelmat, joiden raportointivaluutta ei ole euro, muunnetaan euroiksi tilikauden keskikursseilla. Tytäryhtiöiden taseet muunnetaan euroiksi käyttämällä tilinpäätöspäivän kurssia. Eri kurssien käytöstä syntyvät muuntoerot kirjataan konsernin omaan pääomaan muuntoeroihin. Niiltä osin kuin konserniyritysten väliset lainat katsotaan osaksi nettosijoitusta ulkomaiseen tytäryritykseen, kirjataan myös niistä syntyvät kurssierot muuntoeroihin. Kun ulkomainen tytäryritys myydään, kertyneet muuntoerot kirjataan tulosvaikutteisesti osana myyntivoittoa tai -tappiota.

Tapahtumat ja tase-erät

Ulkomaanrahan määräiset liiketapahtumat kirjataan käyttäen tapahtumapäivän kurssia. Tilinpäätöshetkellä taseessa olevat ulkomaanrahan määräiset mone- taariset erät arvostetaan tilinpäätöspäivän kurssiin. Ulkomaanrahan määräiset ei-monetaariset erät arvostetaan tapahtumapäivän kurssiin. Liiketoiminnan kurssivoitot ja -tappiot sisältyvät tuloslaskelman vastaaviin eriin liikevoiton yläpuolella. Rahoituserien kurssierot kirjataan rahoitustuottoihin tai -kuluihin.

TUOTTOJEN MÄÄRITTÄMINEN

Pitkäaikaishankkeet

Pitkäaikaishankkeen tulot ja menot kirjataan tuotoiksi ja kuluiksi valmistusasteen perusteella, kun hankkeen lopputulos voidaan arvioida luotettavasti. Valmistusaste määritetään laskemalla kunkin hankkeen tilinpäätöspäivään mennessä kertyneiden menojen suhteellinen osuus kyseisen hankkeen arvioiduista kokonaismenoista. Tuottoja kirjataan valmistusastetta vastaava määrä.

Omaerusteisten hankkeiden tulot ja menot kirjataan tuloslaskelmaan valmistusasteen ja myyntiasteen tulosta saatavan kokonaisvalmistusasteen mukaisesti. Menot, joiden määrä ylittää kokonaisvalmistusasteen mukaiset menot, kirjataan omaisuuseräksi vaihto-omaisuuden keskeneräisiin töihin. Tuottoja kirjataan kokonaisvalmistusastetta vastaava määrä.

Kun on todennäköistä, että hankkeen valmiiksi saamiseen tarvittavat kokonaismenot ylittävät hankkeesta saatavat kokonaistulot, odotettavissa oleva tappio kirjataan kuluksi välittömästi. Rakentamisen ja vuokravastuuvelvoitteen sisältävät hankkeet tuloutetaan yhtenä pitkäaikaishankkeena. Vuokravastuuvelvoitteen sisältämistä hankkeista tuloutetaan katetta siitä alkaen, kun kiinteän urakkahinnan ja solmituista vuokrasopimuksista saatavan tuoton yhteismäärä ylittää hankkeen arvioidut kokonaiskulut. Liikevaihdon tuloutusta lykätään arvioidun vuokravastuuvelvoitteen osalta ja tämä arvioitu osuus hankkeen tuloista kirjataan saaduksi ennakoksi. Suoritetut takuuvuokrat vähentävät hankkeeseen liittyviä saatuja ennakoita. Solmittuun vuokrasopimukseen sisältyvät epävarmuustekijät otetaan tuloutuksessa huomioon.

Jos pitkäaikaishankkeesta syntyneet menot ja kirjatut voitot vähennettynä ovat suuremmat kuin hankkeesta ennakkoon laskutettu määrä, esitetään erotus taseen erässä "myyntisaamiset ja muut saamiset". Jos pitkäaikaishankkeista syntyneet menot ja kirjatut voitot ovat pienemmät kuin hankkeen ennakkolaskutus, esitetään erotus erässä "ostovelat ja muut velat".

TILAUSKANTA

Rakennushanke sisällytetään tilauskantaan siinä vaiheessa, kun hanketta koskeva sopimus rakentamisesta on allekirjoitettu tai rakentamisen aloituspäätös on tehty omaerusteisissa hankkeissa. Tilauskantana on esitetty hankkeiden (mukaan lukien tontin) tulouttamaton osa.

VIERAAN PÄÄOMAN MENOT

Vieraan pääoman menot kirjataan kuluksi sen tilikauden aikana, jolloin ne ovat syntyneet.

TUTKIMUS- JA KEHITTÄMISMENOT

SRV-konsernin tutkimus- ja kehitysmenot ovat luonteeltaan omaperusteisten ja -kehitteisten hankkeiden suunnittelukustannuksia, joiden aloituspäätöstä ei ole tehty. Nämä suunnittelukustannukset kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi.

AINEELLISET HYÖDYKKEET

Aineelliset hyödykkeet on merkitty konsernitaseeseen alkuperäiseen hankintamenoonsa vähennettyinä kertyneillä poistoilla ja mahdollisilla kertyneillä arvonalentumistappioilla. Alkuperäinen hankintameno sisältää menot, jotka johdetaan välittömästi kyseisen hyödykkeen hankinnasta.

Maa- ja vesialueista ei tehdä poistoja, koska niiden taloudellista käyttöikää ei voida määrittää. Poistot muista omaisuuseristä lasketaan degressiivisinä jäännösarvopoistoina tai tasapoistoina kirjaamalla hankintamenot kuluksi arvioitujen taloudellisten vaikutusaikojen kuluessa seuraavasti:

- ▶ Rakennukset ja rakennelmat jäännösarvopoisto 4–7 %
- ▶ Koneet ja kalusto jäännösarvopoisto 25 %
- ▶ Muut aineelliset hyödykkeet tasapoisto 3–5 vuotta

Aineellisten hyödykkeiden jäännösarvot ja taloudelliset vaikutusajat arvioidaan ja aikaistetaan tarvittaessa arvonalentumisilla. Konserni arvioi jokaisena tilinpäätöspäivänä, onko viitteitä siitä, että jonkin omaisuuserän arvo olisi alentunut. Jos omaisuuserän kirjanpitoarvo on sen arvioitua kerrytettävissä olevaa rahamäärää suurempi, kyseisen omaisuuserän kirjanpitoarvoa alennetaan välittömästi siten, että se vastaa kerrytettävissä olevaa rahamäärää.

Aineellisten hyödykkeiden myyntivoitot ja -tappiot sisältyvät tuloslaskelmaan.

LIKEARVO JA MUUT AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Aineettomat hyödykkeet, joilla on rajallinen vaikutusaika, arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoonsa ja poistetaan tasapoistoina arvioidun taloudellisen vaikutusajan kuluessa (3–5 vuotta). Aineettomat hyödykkeet, joilla on rajoittamaton vaikutusaika, testataan vuosittain arvonalentumisen varalta.

Liikearvo vastaa sitä osaa hankintamenoista, joka ylittää konsernin osuuden hankitun yrityksen nettovarallisuuden käyvästä arvosta hankinta-ajankohtana. Liikearvo testataan vuosittain arvonalentumisen varalta. Tätä tarkoitusta varten liikearvo on kohdistettu rahavirtaa tuottaville yksiköille. Liikearvo arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoonsa vähennettynä arvonalentumisilla. Arvonalennukset kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi.

Omaisuuseriä, joista tehdään poistot, tarkastellaan arvonalentumisen varalta aina kun tapahtumat tai olosuhteiden muutokset viittaavat siihen, että kirjanpitoarvoa vastaava rahamäärä ei ehkä ole kerrytettävissä. Arvonalentumistappio kirjataan tulosvaikutteisesti siltä osin kuin omaisuuserän kirjanpitoarvo ylittää siitä kerrytettävissä olevan rahamäärän. Kerrytettävissä oleva rahamäärä on se, joka on korkeampi seuraavista: omaisuuserän käypä arvo myyntikululla vähennettynä tai käyttöarvo.

RAHOITUSVARAT JA -VELAT

Konserni luokittelee rahoitusvaransa ja -velkansa seuraaviin ryhmiin: käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvaroihin kuuluvat erät, kaupankäyntitarkoituksessa olevat rahoitusvarat, lainat ja muut saamiset ja myytävissä olevat rahoitusvarat sekä kaupankäyntitarkoituksessa olevat rahoitusvelat ja muut velat.

Luokittelu tapahtuu rahoitusvarojen ja -velkojen hankinnan tarkoituksen perusteella alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä ja konserni kirjaa rahoitusvarat tai -velat taseeseen silloin, kun siitä tulee instrumentin sopimusehtojen osapuoli. Konsernin johto määrittää luokittelun alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä. Kaikki rahoitusvarojen ostot ja myynnit kirjataan selvityspäivänä. Rahoitusvarat kirjataan pois taseesta, kun sopimusperusteinen oikeus rahoitusvaroihin kuuluvan erän rahavirtoihin lakkaa olemasta voimassa tai kun konserni on siirtänyt merkittäviltä osin rahoitusvaroihin kuuluvat riskit ja tuotot konsernin ulkopuolelle. Rahoitus-

velka kirjataan pois taseesta, kun sopimuksessa yksilöity velvoite on täytetty, kumottu tai sen voimassaolo on lakannut.

Johdannaisinstrumentit ja suojauslaskenta

Johdannaiset merkitään taseeseen alun perin hankintamenoonsa, joka vastaa niiden käypää arvoa sinä päivänä, jolloin johdannaisinstrumenti tehdään ja arvostetaan aina jatkossa tilinpäätöshetken käypään arvoonsa. Sopimuksentekohetkellä johdannaisinstrumentit luokitellaan joko liiketoiminnan tai rahoituksen rahavirtojen suojausiksi tai ulkomaisiin yksiköihin tehtyjen sijoitusten suojausiksi.

IAS 39 -suojauslaskennan kriteerit täyttävien rahavirtojen suojausinstrumenttien käyvän arvon muutokset kirjataan omaan pääomaan arvomuutosrahastoon tehokkaalta osalta. Omaan pääomaan kirjattujen johdannaisinstrumenttien kumulatiivinen voitto tai tappio tuloutetaan samalla kirjauskautella kuin suojauksen kohteena olevat erät kirjataan tuloslaskelmaan. Suojauslaskettujen johdannaisinstrumenttien osuus kirjataan suoraan tuloslaskelmaan.

Kun suojauslaskentaa ei sovelleta, suojausinstrumentin käyvän arvon muutokset kirjataan tuloslaskelmaan.

Konsernin rahoitustoiminto toteuttaa suojaustransaktiot hallituksen rahoituspolitiikan periaatteiden mukaisesti. Suojauslaskentaa sovelletaan olennaisiin ennakoituihin liiketoiminnan ja rahoituksen rahavirtoihin. Ulkomaisiin yksiköihin tehtyjen sijoitusten suojausinstrumentteihin sovelletaan aina suojauslaskentaa.

Tilikauden 2008 aikana konsernilla ei ole ollut suojausinstrumentteja, joihin olisi sovellettu IAS 39 suojauslaskentaa.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat erät

Konsernin käyttämät johdannaisinstrumentit, joihin ei sovelleta suojauslaskentaa, luokitellaan käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin kaupankäyntitarkoituksessa oleviin eriin. Johdannaiset merkitään taseeseen alun perin hankintamenoonsa, joka vastaa niiden käypää arvoa, sinä päivänä, jolloin johdannaisinstrumenti tehdään ja arvostetaan aina jatkossa tilinpäätöshetken käypään arvoonsa. Mikäli johdannaisinstrumentteihin ei sovelleta suojauslaskentaa, kirjataan käypien arvojen muutokset tuloslaskelmaan muihin rahoitustuottoihin ja -kuluihin ja taseeseen lyhytaikaisiin rahoitusvaroihin tai -velkoihin. Käyvän arvon määrittely perustuu noteerattuihin markkinahintoihin ja -kursseihin.

Lainat ja muut saamiset

Lainat ja muut saamiset ovat johdannaisvaroihin kuulumattomia rahoitusvaroja, joihin liittyvät maksut ovat kiinteitä tai määritettävissä olevia. Niitä ei noteerata toimivilla markkinoilla eikä yhtiön pääasiallisena tarkoituksena ole myydä niitä lyhyen ajan kuluessa. Ne sisältyvät taseeseen myyntisaamisten ja muiden saamisten tai saamisten ryhmään luonteensa mukaisesti lyhyt- tai pitkäaikaisiin varoihin.

Lainat ja muut saamiset – mukaan lukien myyntisaamiset on kirjattu taseeseen jaksotettuun hankintamenoonsa. Korot jaksotetaan tuloslaskelmaan laina-ajalle käyttäen efektiivisen koron menetelmää. Arvonalentuminen saamisesta kirjataan kuluksi heti, kun on olemassa perusteltu näyttö, ettei konserni tule saamaan saamista kokonaan tai osittain alkuperäisin ehdoin. Tällaisiksi näytöiksi voidaan lukea velallisen vakavat taloudelliset ongelmat, todennäköisyys velallisen ajautumisesta konkurssiin tai muihin taloudellisiin järjestelyihin sekä maksujen laiminlyönti. Arvon alentumisen määrä on taseeseen olevan saamisen ja arvioitujen tulevien kassavirtojen nykyarvon erotus.

Myytävissä olevat rahoitusvarat

Myytävissä olevat rahoitusvarat ovat rahoitusvaroja, jotka on joko määritetty tähän erään kuuluviksi tai joita ei ole luokiteltu mihinkään muuhun ryhmään. Ne sisältyvät pitkäaikaisiin rahoitusvaroihin, ellei sijoituksesta aiota luopua 12 kuukauden kuluessa tilinpäätöspäivästä.

Myytävissä olevat rahoitusvarat arvostetaan käypään arvoon käyttäen noteerattuja markkinahintoja ja -kursseja tai soveltuvia arvonnäytysmalleja. Myytävissä olevien rahoitusvarojen käyvän arvon muutokset kirjataan suoraan omaan

pääomaan. Kun tällainen omaisuuserä myydään, kertyneet käyvän arvon muutokset kirjataan omasta pääomasta tulokseen.

Myytävikissä olevat rahoitusvarat kirjataan pois taseesta, kun oikeudet rahavirtoihin lakkaavat olemasta voimassa tai ne on siirretty ja konserni on siirtänyt olenaisilta osin omistamiseen liittyvät riskit ja edut.

Konserni arvioi jokaisena tilinpäätöspäivänä, onko olemassa objektiivista näyttöä siitä, että myytävissä oleviin rahoitusvaroihin kuuluvan erän tai erien ryhmän arvo on alentunut.

Rahavarat

Rahavarat koostuvat käteisvaroista, lyhytaikaisista pankkitalletuksista sekä muista lyhytaikaisista erittäin likvideistä sijoituksista, joiden maturiteetti on enintään kolme kuukautta. Pankeista saadut tililuotot sisältyvät taseen lyhytaikaisiin velkoihin.

Jaksotettuun hankintamenoön kirjattavat rahoitusvelat

Rahoitusvelat merkitään alunperin kirjanpitoon käypään arvoon. Transaktiomenot on sisällytetty rahoitusvelkojen alkuperäiseen kirjanpitoarvoon. Korot jaksotetaan tuloslaskelmaan laina-ajalle käyttäen efektiivisen koron menetelmää. Rahoitusvelkoja sisältyy pitkä- ja lyhytaikaisiin velkoihin, ja ne voivat olla korollisia tai korottomia.

Pitkäaikaishankkeisiin liittyvien asunto-osakeyhtiöiden ottama ulkopuolinen rahalaitoslaina eli yhtiölaina on huomioitu velkana siltä osin kuin se kohdistuu myymättömiin asunto-osakkeisiin. Laina poistuu kohteen myynnin yhteydessä, kun ostaja ottaa vastatakseen velan.

VUOKRASOPIMUKSET

Muut vuokrasopimukset

Vuokrasopimukset, joissa omistamiselle ominaiset riskit ja edut eivät ole olenaisilta osin siirtyneet konsernille, käsitellään muina vuokrasopimuksina. Muun vuokrasopimuksen perusteella määräytyvät vuokrat kirjataan kuluksi tuloslaskelmaan tasasuuruksina erinä vuokra-ajan kuluessa.

VAIHTO-OMAISUUS

Aineiden ja tarvikkeiden hankintameno määritetään painotetun keskihinnan menetelmällä.

Erä "Keskeneräiset työt" sisältää keskeneräisten rakennuskohteiden kuluksi kirjaamattoman rakennus- ja tonttikustannuksen. Keskeneräisten töiden hankintameno on sisällytetään raaka-aineet, välittömät työsuoritukset, muut välittömät menot sekä hankinnan ja valmistuksen välilliset menot.

Erä "Maa-alueet ja tonttityhtiöt" koostuu kehiteillä olevien ja käynnistymättömien kohteiden hankintakustannuksista. Hankintamenoon aktivoidaan kustannukset, joiden katsotaan kohottavan maa-alueen tai tontin arvoa.

Erä "Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet" koostuu myymättömistä valmistuneista kohteista.

Erä "Ennakkomaksut" sisältää vaihto-omaisuudesta ennakkoon maksetut erät.

Erä "Muu vaihto-omaisuus" koostuu aloittamattomien kohteiden maksetuista osakepääomista sekä edelleen myytäväksi ostetusta omaisuudesta.

Vaihto-omaisuus arvostetaan tilinpäätöksissä hankintamenoon tai sitä alhaisempaan nettorealisointiarvoon. Nettorealisointiarvo arvioidaan vähentämällä normaalin liiketoiminnan mukaisesta myyntihinnasta tuotteen valmiiksi saattamiseen tarvittavat menot ja myynnistä johtuvat menot.

TULOVEROT

Tuloslaskelman verokulu muodostuu tilikauden verotettavaan tuloon perustuvasta verosta ja laskennallisesta verosta. Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero lasketaan verotettavasta tulosta kunkin maan voimassaolevan verokannan (ja verolakien) perusteella. Veroa oikaistaan mahdollisilla edellisissä tilikausiin liittyvillä veroilla.

Laskennallinen vero kirjataan kaikista väliaikaisista eroista. Laskennallisia veroja ei kirjata tytäryrityksiin tehdyistä sijoituksista silloin, kun konserni voi määrätä väliaikaisen eron purkautumisajankohdan ja väliaikainen ero ei todennäköisesti purkaudu ennakoitavissa olevassa tulevaisuudessa.

Laskennallinen verosaaminen on kirjattu siihen määrään asti, kun on todennäköistä, että se voidaan hyödyntää tulevaisuudessa syntyvää verotettavaa tuloa vastaan.

TYÖSUHDE-ETUUDET

Eläkevelvoitteet

Konserniyhtiöllä on erilaisia eläkejärjestelyjä kunkin toimintamaan paikallisten olosuhteiden ja käytäntöjen mukaisesti. Järjestelyt on rahoitettu vakuutusyhtiöihin suoritetuilla, maksettuihin palkkoihin perustuvilla maksuilla.

Konsernilla on ainoastaan maksupohjaisia eläkejärjestelyjä. Konsernin maksuperusteisiin järjestelyihin suorittamat maksut kirjataan tuloslaskelmaan sillä kaudella, johon kyseiset maksut kohdistuvat.

Osakeperusteinen palkitseminen

SRV-konserni soveltaa IFRS 2 Osakeperusteiset maksut -standardia osakeperusteisiin palkitsemisjärjestelmiinsä. Osakepohjainen kannustinjärjestelmä arvostetaan käypään arvoon käyttäen Black & Scholes arvostusmenetelmää jokaisessa tilinpäätöksessä ja velan käyvän arvon muutokset kirjataan tulovai- kuteisesti. Osakeperusteiset maksut on käsitelty rahana selvitettävänä.

VARAUKSET

Varaus kirjataan, kun yhtiöllä on aikaisemman tapahtuman seurauksena oikeudellinen tai tosiasiallinen velvoite kolmatta osapuolta kohtaan ja maksuvelvoitteen toteutuminen on todennäköinen, sekä sen suuruus on luotettavasti arvioitavissa.

Jos osasta velvoitetta on mahdollista saada korvaus joltakin kolmannelta osapuolelta, korvaus kirjataan erilliseksi omaisuuseräksi, mutta vasta siinä vaiheessa, kun korvauksen saaminen on käytännössä varmaa. Tappiollisista sopimuksista kirjataan varaus, kun velvoitteiden täyttämiseksi vaadittavat välttämättömät menot ylittävät sopimuksesta saatavat hyödyt.

SRV ja sen konserniyhtiöt ovat osapuolina useissa tavanomaiseen liiketoimintaan kuuluvissa oikeudenkäynneissä tai muissa menettelyissä. Näiden oikeudenkäyntien ja menettelyiden lopputulosta on vaikea ennustaa. Riita-asioista kirjataan varaus tilinpäätökseen edellä mainittujen laatimisperiaatteiden mukaisesti, kun on olemassa oikeudellinen tai tosiasiallinen velvoite kolmatta osapuolta kohtaan, maksuvelvoitteen toteutuminen on todennäköinen ja velvoitteen suuruus on luotettavasti arvioitavissa.

Takuuvaraukset sisältävät kohteiden korjaamisesta aiheutuvat kustannukset, jos takuu-aikaa on tilinpäätöspäivänä jäljellä. Takuuvaraus kirjataan hankkeen luovutuksen yhteydessä ja sen suuruus perustuu kokemusperäiseen tietoon takuumenojen toteutumisesta. Takuuvaraukset odotetaan käytettävän seuraavien kahden vuoden aikana.

Rakennusalan 10-vuotisvastuuvarauksen suuruus perustuu kokemusperäiseen tietoon näiden vastuiden toteutumisesta. 10-vuotisvastuuvaraus odotetaan käytettävän seuraavan kymmenen vuoden aikana kohteen valmistumisesta.

OSINGOT

Hallituksen yhtiökokoukselle ehdottama osingonjako kirjataan tilinpäätökseen, kun yhtiön osakkeenomistajat ovat hyväksyneet sen yhtiökokouksessa.

1 | SEGMENTTITIEDOT

Segmenttitiedot on esitetty IFRS 8 -standardin mukaisesti konsernitilinpäätöksen laskentaperiaatteita sekä konsernin johtamis- ja organisaatiorakennetta noudattaen. IFRS 8 -standardia on sovellettu ennen sen viimeistä voimaantuloa 1.1.2009.

Segmenttien välinen hinnoittelu tapahtuu käypään markkinahintaan. Segmenttien varat ja velat ovat sellaisia liiketoiminnan eriä, joita segmentti käyttää liiketoimintansa tai jotka ovat järkevällä perusteella kohdistettavissa segmenteille. Kohdistamattomat erät sisältävät vero- ja rahoituseriä sekä koko konsernille yhteisiä eriä.

LIKETOIMINTASEGMENTIT

SRV Yhtiöillä on seuraavat liiketoimintasegmentit:

Toimitilaliiketoiminta

Toimitilaliiketoiminta on erikoistunut toimisto-, liike-, logistiikka- ja kalliorakentamiseen Suomessa. Yhtiön asiakkaita ovat pääasiassa tilojen käyttäjät, kiinteistö- tai tontinomistajat ja kiinteistösijoittajat sekä kunnat, valtio ja muut julkisyhteisöt. Toimitilaliiketoiminta tuo konsernin yhteishankkeiden suunnitteluun ja toteutukseen liike- ja toimitilojen kehittämisen ja toteuttamisen erityisasiantuntemuksen.

Asunto- ja alueliiketoiminta

Asunto- ja alueliiketoiminta muodostuu pääkaupunkiseudulla ja sen kehyskunnissa tapahtuvasta asuntorakentamisesta sekä alueellisten tytäryhtiöitten liiketoiminnasta. Alueyhtiöt toteuttavat asunto-, liike-, toimitila- ja logistiikkarakentamisen hankkeita. Asiakaskunta muodostuu kuluttaja-asiakkaista, ammattimaisista

rakennuttajista sekä julkisyhteisöistä. Asunto- ja alueliiketoiminta tuo konsernin yhteishankkeiden suunnitteluun ja toteutukseen asuntorakentamisen uudistustannon ja saneerauksen erityisasiantuntemuksen.

Kansainvälinen liiketoiminta

Kansainvälinen liiketoiminta on erikoistunut rakentamisprojektien toteuttamiseen Baltian maissa ja Venäjän alueellisissa keskuksissa sekä omaperusteiseen asuntotuotantoon valituilla markkinoilla. Tuotevalikoima kattaa asunnot, toimisto- ja liikekilat sekä logistiikka- ja teollisuuskohteet. Asiakaskunta muodostuu pääasiassa alueelle laajentavista suomalaisista ja kansainvälisistä yrityksistä, kiinteistösijoittajista ja kuluttajista.

Liiketoimintasegmenttien palvelut koostuvat rakentamispalveluista. Muut toiminnot sisältävät konsernin palvelut sekä kaluston vuokraustoiminnan.

Konsernin liiketoimintojen maantieteellinen jakauma vastaa sen liiketoimintasegmenttien jakaumaa. Kansainvälinen liiketoiminta muodostuu toiminnoista Venäjällä ja Baltiassa. Muiden segmenttien toiminta muodostuu toiminnoista Suomessa.

Konsernilla oli tilikaudella 1.1.–31.12.2008 IFRS 8 -standardin mukainen merkittävä yksi asiakas, jonka osuus tilikauden liikevaihdosta oli yhteensä 55,4 milj. euroa. Liikevaihto kohdistui Toimitilat-liiketoimintasegmenttiin.

Tilikaudella 1.1.–31.12.2007 konsernilla ei ole ollut IFRS 8:n määritelmän mukaisia yksittäisiä merkittäviä asiakkaita.

2008						
1 000 euroa	Toimitilat	Asunto- ja alueliiketoiminta	Kansainvälinen toiminta	Muut	Yhteensä	
Liikevaihto, ulkoiset	349 097	127 826	60 062	-21	536 964	
Liikevaihto, sisäiset	23	50	10	11 494	11 578	
Yhteensä	349 120	127 875	60 072	11 473	548 541	
Liikevoitto	27 824	704	9 236	-4 926	32 839	
Segmentin varat						
Pitkäaikaiset	917	1 932	16 232	12 547	31 627	
Lyhytaikaiset						
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	24 604	41 560	75 959	0	142 123	
Keskeneräiset työt	29 951	57 267	13 565	0	100 783	
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	0	30 618	3 321	0	33 938	
Muu vaihto-omaisuus	5 048	4 602	9 262	10	18 922	
Vaihto-omaisuus yhteensä	59 602	134 047	102 108	10	295 767	
Muut lyhytaikaiset varat	56 355	22 413	40 308	172 552	291 627	
Yhteensä	116 874	158 392	158 647	185 108	619 022	
Segmentin velat						
Pitkäaikaiset	1 116	58 294	12 677	6 856	78 943	
Lyhytaikaiset	80 551	83 206	134 560	58 825	357 142	
Yhteensä	81 667	141 500	147 236	65 682	436 084	
Sijoitettu pääoma						
Sijoitettu pääoma kauden lopussa	63 872	138 925	138 578		339 409	
Sijoitetun pääoman tuotto, %	60,8	0,7	9,3		12,9	
Tilauskanta	265 728	154 004	35 611		455 343	

2007

1 000 euroa	Toimitilat	Asunto- ja aluetoiminta	Kansainvälinen toiminta	Muut	Yhteensä
Liikevaihto, ulkoiset	345 254	162 959	53 164	48	561 425
Liikevaihto, sisäiset	141	134	45	11 130	11 450
Yhteensä	345 394	163 093	53 209	11 178	572 875
Liikevoitto	18 042	10 682	-10 239	-3 070	15 415
Segmentin varat					
Pitkäaikaiset	973	2 584	2 439	9 538	15 534
Lyhytaikaiset					
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	16 447	26 455	20 820	585	64 307
Keskeneräiset työt	27 563	41 871	17 223	0	86 657
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	0	20 790	9 468	0	30 258
Muu vaihto-omaisuus	5 044	4 822	6 051	15	15 932
Vaihto-omaisuus yhteensä	49 054	93 937	53 562	600	197 153
Muut lyhytaikaiset varat	67 162	16 927	58 270	151 873	294 233
Yhteensä	117 189	113 449	114 271	162 011	506 920
Segmentin velat					
Pitkäaikaiset	1 195	28 146	14 798	727	44 866
Lyhytaikaiset	82 691	65 665	90 101	30 820	269 278
Yhteensä	83 886	93 811	104 900	31 547	314 144
Sijoitettu pääoma					
Sijoitettu pääoma kauden lopussa	33 403	81 517	101 265		222 933
Sijoitetun pääoman tuotto, %	52,4	16,7	-11,3		9,7
Tilaukanta	302 759	174 583	51 337		528 678

2006

1 000 euroa	Toimitilat	Asunto- ja aluetoiminta	Kansainvälinen toiminta	Muut	Yhteensä
Liikevaihto, ulkoiset	296 922	137 905	44 564	99	479 490
Liikevaihto, sisäiset	63	212	1	5 912	6 188
Yhteensä	296 985	138 117	44 565	6 011	485 678
Liikevoitto	24 961	5 108	-3 559	-4 403	22 107

Liikevaihto

1 000 euroa	2008	2007	2006
Segmenttien liikevaihto	537 068	561 696	479 667
Liikevaihto, muut	11 473	11 178	6 011
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-11 578	-11 450	-6 188
Yhteensä	536 964	561 425	479 490

Liikevoitto

1 000 euroa	2008	2007	2006
Segmenttien liikevoitto	37 765	18 485	26 510
Liikevoitto, muut	-4 926	-3 070	-4 403
Eliminoinnit ja muut oikaisut	78	-356	2 510
Yhteensä	32 917	15 059	24 617

Varat		
1 000 euroa	2008	2007
Segmenttien varat	433 913	344 909
Varat, muut	185 108	162 011
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-196 891	-176 487
Laskennalliset verosaamiset	1 698	1 121
Yhteensä	423 829	331 554

Velat		
1 000 euroa	2008	2007
Segmenttien velat	370 403	282 597
Velat, muut	65 682	31 547
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-179 136	-141 071
Laskennalliset verovelat	272	142
Yhteensä	257 220	173 215

Tilaukanta		
milj. euroa	2008	2007
Segmenttien tilaukannat	455,3	528,7
Yhteensä	455,3	528,7

2 HANKITUT LIIKETOIMINNOT

- ▶ **Hankitut liiketoiminnot vuonna 2008**
SRV-konserni ei hankkinut uusia liiketoimintoja vuonna 2008.
- ▶ **Hankitut liiketoiminnot vuonna 2007**
SRV-konserni ei hankkinut uusia liiketoimintoja vuonna 2007.
- ▶ **Hankitut liiketoiminnot vuonna 2006**
SRV-konserni ei hankkinut uusia liiketoimintoja vuonna 2006.

3 MYYDYT LIIKETOIMINNOT

- ▶ **Myydyt liiketoiminnot vuonna 2008**
SRV konsernilla ei ollut merkittäviä liiketoimintojen myyntejä vuonna 2008.
- ▶ **Myydyt liiketoiminnot vuonna 2007**
SRV konsernilla ei ollut merkittäviä liiketoimintojen myyntejä vuonna 2007.
- ▶ **Myydyt liiketoiminnot vuonna 2006**
SRV konserni myi vuonna 2006 omistuksensa yhtiössä SRV Statyba UAB 51 %. Liiketoiminta myytiin 45 000 eurolla. Kirjanpitoarvo myyntihetkellä oli 29 000 euroa, joten myyntivaikutus ennen verovaikutusta oli 16 000 euroa. Myynnillä ei ollut olennaista vaikutusta konsernin taseeseen.

4 PITKÄAIKAISHANKKEET

1 000 euroa	2008	2007	2006
Tilikaudella tuotoiksi kirjatut tulot pitkäaikaishankkeista	529 719	554 117	477 423
Kertyneet toteutuneet menot ja kirjatut voitot tilikauden lopussa (kirjatuilla tappioilla vähennettynä) ¹⁾	373 377	307 471	284 913
Saamiset asiakkailta liittyen pitkäaikaishankkeisiin ²⁾	21 874	32 161	13 645
Velat asiakkaille liittyen pitkäaikaishankkeisiin ³⁾	18 707	45 516	35 078

¹⁾ Liittyvät keskeneräisiin hankkeisiin.

²⁾ Pitkäaikaishankkeiden syntyneet menot ja kirjatut voitot, jotka ovat suuremmat kuin hankkeesta laskutettu määrä, esitetään taseen kohdassa Myyntisaamiset ja muut saamiset.

³⁾ Syntyneiden menojen ja kirjattujen voittojen ollessa pienemmät kuin hankkeen laskutus, esitetään erotus kohdassa Ostovelat ja muut velat.

5 LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

1 000 euroa	2008	2007	2006
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot	10	148	423
Vuokratuotot	1 069	544	1 579
Muut tuotot	292	420	1 662
Yhteensä	1 371	1 111	3 664

6 LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

1 000 euroa	2008	2007	2006
Vuokrat	2 850	2 463	2 334
Vapaaehtoiset henkilösivukulut	1 162	1 149	972
Auto- ja matkustuskulut	1 455	1 115	873
Edustus- ja markkinointi	1 270	1 378	1 773
Viestintä ja IT	1 419	1 317	1 160
Ulkopuoliset palvelut	1 373	1 264	1 024
Muut kiinteät kulut	4 598	3 888	4 664
Yhteensä	14 126	12 575	12 800

Tilintarkastajan palkkiot			
1 000 euroa	2008	2007	2006
Tilintarkastus	280	252	129
Todistukset ja lausunnot	10	9	10
Veroneuvonta	63	29	7
Muut palvelut	69	397	54
Yhteensä	422	688	200

7 POISTOT JA ARVONALENTUMISET

1 000 euroa	2008	2007	2006
Poistot			
Aineettomat hyödykkeet			
Muut aineettomat hyödykkeet	369	375	422
Aineelliset hyödykkeet			
Rakennukset ja rakennelmat	746	118	154
Koneet ja kalusto	2 053	1 422	1 440
Muut aineelliset hyödykkeet	0	1	17
Yhteensä	3 168	1 917	2 033

8 TYÖSUHDE-ETUUKSISTA AIHEUTUVAT KULUT

1 000 euroa	2008	2007	2006
Palkat ja palkkiot ¹⁾	37 736	33 055	29 286
Eläkekulut			
- maksupohjainen eläkejärjestely	6 011	5 613	4 950
Osakeperusteiset kannustepalkkiot	-54	115	0
Osakeannin henkilöstöannin kustannus ²⁾	0	398	0
Muut henkilösivukulut	2 630	2 386	2 578
Yhteensä	46 323	41 567	36 814

¹⁾ Tiedot johdon palkoista ja palkkioista sekä muista työsuhde-etuuksista esitetään kohdassa Lähipiiritapahtumat.

²⁾ SRV:n hallitus päätti 11.6.2007 pidetyssä kokouksessaan henkilöstöannin kooksi 442 700 osaketta. Henkilöstöanti toteutui hinnalla 8,10 euroa osakkeelta, joka oli 0,90 euroa alle instituutio- ja yleisöannin merkintähinnan. Henkilöstöannin kokonaiskustannus oli 398 430 euroa.

SRV-konsernissa on vain maksupohjaisia eläkejärjestelyitä.

Henkilökunta keskimäärin	2008	2007	2006
Toimitilaliiketoiminta	308	281	219
Asunto- ja alueliiketoiminta	292	290	282
Kansainvälinen liiketoiminta	175	102	84
Muut	96	88	83
Yhteensä	871	761	668

Osakeperusteiset kannustepalkkiot

Myöntämisvuosi	2006 ³⁾
Merkintäsuhde	1:1
Merkintähinta	3,85
Osinko-oikaistu merkintähinta	3,61
Myönnetty määrä	100 000
Merkintäaika	2010-2013

³⁾ SRV Yhtiöt Oyj:ssä on käytössä osakepohjainen kannustinohjelma, johon kuuluu yksi konsernin johtoryhmän jäsen. Ohjelman mukaan johtoon kuuluva henkilö on oikeutettu osakepalkkioon henkilön ollessa konsernin palveluksessa. SRV Yhtiöt Oyj on oikeutettu harkintansa mukaan maksamaan osakepalkkion joko rahana tai osakkeina. Osakepalkkiona maksettava määrä perustuu SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeen hintakehitykseen. Palkkiona maksetaan määritellyn alkukurssin ja osakkeen tarkemmin määritellyllä tavalla lasketun julkisesti noteeratun hinnan erotus palkkion antamispäivänä. Tämä osakepohjainen kannustinjärjestelmä arvostetaan käypään arvoon käyttäen Black&Scholes arvostusmenetelmää jokaisessa tilinpäätöksessä ja velan käyvän arvon muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti. Volatiliteettina on arvostusmenetelmässä käytetty 40 %:ia.

Kyseinen järjestely muuttui osakeperusteiseksi kannustepalkkioksi listautumisen yhteydessä.

SRV:n hallitus päätti 11.2.2008 uudesta avainhenkilöiden osakepohjaisesta kannustusjärjestelmästä. Järjestelmässä on kolme ansaintajaksoa, jotka ovat kalenterivuodet 2008, 2009 ja 2010. Mahdollinen palkkio maksetaan osittain yhtiön osakkeina ja osittain rahana. Rahana maksettava osuus kattaa palkkiosta aiheutuvat verot ja veronluonteiset maksut. Osakkeita ei saa luovuttaa kahden vuoden sitouttamisjakson aikana. Mikäli avainhenkilöiden työ- ja toimisuudet päättyvät sitouttamisjakson aikana, on hänen palautettava palkkiona annetut osakkeet yhtiölle vastikkeetta. Ansaintajakson 2008 tulostavoitetta ei saavutettu ja siten järjestelmästä ei makseta palkkiota vuodelta 2008.

9 TUTKIMUS- JA KEHITTÄMISENNOT

SRV-konsernin tutkimus- ja kehityksennot ovat luonteeltaan omaperusteisten ja -kehitteiden hankkeiden suunnittelukustannuksia, joiden rakentamisen aloituspäätöstä ei ole tehty. Nämä suunnittelukustannukset kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi.

10 | RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

1 000 euroa	2008	2007	2006
Rahoitustuotot			
Tuotot myytävissä olevista sijoituksista	0	42	7
Korkotuotot lainoista ja muista saamisista	2 545	1 717	2 282
Muut rahoitustuotot	1 661	12	7
Yhteensä	4 207	1 770	2 296
Rahoituskulut			
Kulut jaksettuihin hankintameno- kirjatuista veloista	-10 250	-5 323	-5 011
Myyntitappiot myytävissä olevista rahoitusvaroista	-14	-5	0
Muut rahoituskulut	-2 161	-843	-1 103
Yhteensä	-12 425	-6 171	-6 114
Kurssierot ja käyppien arvojen muutokset			
Lainoista ja muista saamisista	-364	35	-1 544
Jaksettuihin hankintameno- kirjatuista veloista	-15	5	1 097
Muista	0	-13	-2
Kaupankäyntitarkoituksessa olevista varoista/veloista	-608	852	301
Yhteensä	-987	879	-148
Rahoitustuotot ja -kulut, netto	-9 204	-3 522	-3 967
Muut tuloslaskelmaan sisältyvät valuuttakurssierot riveittäin			
Liikevaihto	223	232	4
Liiketoiminnan muut kulut	0	-6	0
Yhteensä	223	226	4

11 | TULOVEROT

Tuloverot tuloslaskelmassa			
1 000 euroa	2008	2007	2006
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero			
Edellisten tilikausien verot	8 981	5 475	5 281
Laskennalliset verot	-30	269	-106
Yhteensä	8 456	3 894	5 372
Effektiiivinen veroaste, %	35,7	33,8	26,0

Konsernin tuloslaskelmaan kirjatut tuloverot eroavat suomalaisen yhtiön verokannan (26 % vuosina 2008, 2007 ja 2006) mukaisesta tuloverosta seuraavasti:

Verokantatäsmäytys			
1 000 euroa	2008	2007	2006
Voitto ennen veroja	23 712	11 537	20 650
Verot laskettuna Suomen verokannalla (26 %)	6 165	3 000	5 369
Ulkomaisten tytäryritysten poikkeavat verokannat	154	58	-139
Verokantojen muutosten vaikutus laskennallisiin veroihin	-59	0	-27
Verovapaat tulot	-54	-1	-327
Vähennykselvottomat kulut	2 267	185	98
Tuloveroihin kirjaamattomat tilikauden tappiot ja väliaikaiset erot	288	311	222
Verot aikaisemmilta tilikausilta	-30	269	-163
Konsernieliminoinnit	-274	73	339
Verot tuloslaskelmassa	8 456	3 894	5 372

12 | OSAKEKOHTAINEN TULOS

	2008	2007	2006
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto, 1 000 euroa	15 702	7 185	14 470
Osakkeiden painotettu lukumäärä tilikauden aikana, 1 000 kpl	36 526	32 703	26 064
Osakekohtainen tulos, euroa/osake	0,43	0,22	0,56

SRV Yhtiöt Oy:llä ei ole osakekohtaista tulosta laimentavia järjestelyitä.

13 | OSAKEKOHTAINEN OSINKO

Vuonna 2008 maksettiin osinkoa 0,12 euroa osakkeelta, yhteensä 4,4 milj. euroa. Vuonna 2007 maksettiin osinkoa 0,12 euroa osakkeelta, yhteensä 3,1 milj. euroa. Vuonna 2006 maksettiin osinkoa 0,08 euroa osakkeelta, yhteensä 2,2 milj. euroa. 24.3.2009 kokoontuvalle yhtiökokoukselle ehdotetaan jaettava osinkoa 0,12 euroa osaketta kohden, jolloin osinko olisi kokonaisuudessaan 4,4 milj. euroa. Ehdotettua osinkoa ei ole kirjattu osinkovelaksi tässä tilinpäätöksessä.

14 AINEELLISET HYÖDYKKEET

2008						
1 000 euroa	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Ennakkomaksut	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	273	3 056	10 726	7	32	14 094
Lisäykset	0	10 105	2 588	0	1 000	13 693
Vähennykset	0	0	-44	0	-32	-76
Siirrot muiden omaisuuserien välillä	0	0	-35	28	0	-7
Kurssierot	0	82	78	0	0	160
Hankintameno 31.12.	273	13 243	13 313	35	1 000	27 864
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0	-686	-5 393	-3	0	-6 082
Poistot	0	-746	-2 053	0	0	-2 799
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	0	0	3	0	3
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	0	-1 432	-7 446	0	0	-8 878
Kirjanpitoarvo 1.1.	273	2 370	5 333	4	32	8 012
Kirjanpitoarvo 31.12.	273	11 811	5 867	35	1 000	18 986

2007						
1 000 euroa	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Ennakkomaksut	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	271	1 643	7 999	172	0	10 085
Lisäykset	3	1 404	2 778	1	32	4 218
Vähennykset	-1	-559	-72	0	0	-632
Siirrot muiden omaisuuserien välillä	0	568	21	-166	0	423
Hankintameno 31.12.	273	3 056	10 726	7	32	14 094
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0	-598	-3 971	-37	0	-4 606
Poistot	0	-118	-1 422	-1	0	-1 541
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	39	0	35	0	74
Kurssierot	0	-9	0	0	0	-9
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	0	-686	-5 393	-3	0	-6 082
Kirjanpitoarvo 1.1.	271	1 045	4 028	135	0	5 479
Kirjanpitoarvo 31.12.	273	2 370	5 333	4	32	8 012

Rahoitusleasingisopimukset

SRV-konsernissa ei ole ollut rahoitusleasingisopimuksia vuonna 2008 ja 2007

15 | LIIKEARVO JA MUUT AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

2008				
1 000 euroa	Aineettomat oikeudet	Liikearvo	Muut pitkävaikutteiset menot	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	250	726	1 676	2 652
Lisäykset	0	1 008	258	1 266
Siirrot muiden omaisuuserien välillä	0	0	7	7
Hankintameno 31.12.	250	1 734	1 941	3 925
Kertyneet poistot 1.1.	0	0	-1 282	-1 282
Poistot	0	0	-369	-369
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	0	-3	-3
Kertyneet poistot 31.12.	0	0	-1 654	-1 654
Kirjanpitoarvo 1.1.	250	726	394	1 370
Kirjanpitoarvo 31.12.	250	1 734	287	2 271

- Vuoden 2008 liikearvon lisäys liittyy Rakennusliike Erkki Huhdanpää Oy:n 30 % ja SRV Keski-Suomi Oy:n 7,5% omistusosuuksien hankintaan.

2007				
1 000 euroa	Aineettomat oikeudet	Liikearvo	Muut pitkävaikutteiset menot	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	250	726	1 562	2 538
Lisäykset	0	0	116	116
Vähennykset	0	0	-2	-2
Hankintameno 31.12.	250	726	1 676	2 652
Kertyneet poistot 1.1.	0	0	-907	-907
Poistot	0	0	-375	-375
Kertyneet poistot 31.12.	0	0	-1 282	-1 282
Kirjanpitoarvo 1.1.	250	726	655	1 631
Kirjanpitoarvo 31.12.	250	726	394	1 370

SRV konsernin liikearvo kohdistuu segmenteille ja rahavirtaa tuottaville yksiköille seuraavasti:

Liikearvot		
1 000 euroa	2008	2007
Asunto- ja alueliiketoiminta		
SRV Asunnot Oy	1 734	380
Rakennusliike Erkki Huhdanpää Oy ¹⁾	0	346
Yhteensä	1 734	726

¹⁾ Yhtiö fuusioitu SRV Asunnot Oy:öön 31.12.2008

Arvonlennustestaus

Rahavirtaa tuottavien yksiköiden kerrytettävissä oleva rahamäärä perustuu käyttöarvolaskentamalliin, jossa rahavirrat perustuvat perusvuoteen ja yksikön viiden vuoden strategiaikauden mukaisesti kasvaviin rahavirtoihin. SRV:n tavoitteena on keskipitkällä aikavälillä yltää noin 15 prosentin keskimääräiseen vuotuisen koko konsernin liikevaihdon kasvuun ja yli 30 prosentin keskimääräiseen vuotuisen liikevaihdon kasvuun kansainvälisessä liiketoiminnassa. SRV:n tavoitteena on kasvattaa liikevoiton tasoa ja keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä saavuttaa 8 prosentin liikevoittomarginaali. Lisäksi yhtiön tavoitteena on ylläpitää yli 30 prosentin omavaraisuusastetta.

Tammikuussa 2009 tehdyissä liikearvon arvonlennustestauksissa on pitkän ajan kasvutekijänä käytetty 2 prosenttia eikä se ylitä toimialojen pitkän aikavälin toteutunutta kasvua. Keskeiset muuttujat arvonlennustestauksessa ovat liike-

voittoprosentti ja diskonttaus korko. Diskonttauskorkona, tulevia rahavirtoja diskontattaessa, on käytetty oman ja vieraan pääoman painotettua keskimääräistä kustannusta (WACC, Weighted Average Cost of Capital) ennen veroja. Käyttöarvolaskelmassa on WACC:na käytetty 8 prosenttia. WACC:n laskentaparametreina ovat riskitön korko, markkinariski- ja yrityskohtainen preemio, teollisuuskohtainen beta, vieraan pääoman kustannus sekä oman ja vieraan pääoman suhde.

Kerrytettävissä oleva rahamäärä ylitti kirjanpitoarvon merkittävästi kaikissa liikearvoa sisältävissä kassavirtaa tuottavissa yksiköissä. Arvon alentumistestaus-ten perusteella ei ole tarvetta arvonalentumiskirjauksiin.

Herkkyysanalyysi

Herkkyysanalyysi suoritettiin kullekin rahavirtaa tuottavalle yksikölle erikseen. Arvioitaessa Asunto- ja alueliiketoimintaan liittyviä liikearvoja, ei viiden (5) prosenttiyksikön lasku liikevoittoprosentissa vielä aiheuta liikearvojen osalta arvonalennuksia.

Tehtyjen herkkyyssanalyysien perusteella käytettyjen oletusten kohtuulliset muutokset eivät johda arvonalentumisiin minkään rahavirtaa tuottavan yksikön liikearvoista.

16 RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN KIRJANPITOARVOT ARVOSTUSRYHMITÄIN

2008							
1 000 euroa	Kaupankäyntitar- koituksessa olevat varat/velat	Lainat ja muut saamiset	Myytavissä olevat rahoitusvarat	Jakotettuun hankinta- menoon kirjattavat rahoitusvelat	Tase-erien kirjanpito- arvot	Käypä arvo	Liite
Pitkäaikaiset rahoitusvarat							
Pitkäaikaiset korolliset saamiset	0	6 601	0	0	6 601	6 753	18
Muut rahoitusvarat	0	0	4 266	0	4 266	4 266	17
Lyhytaikaiset rahoitusvarat							
Myyntisaamiset	0	40 438	0	0	40 438	40 438	21,27
Saamiset asiakkailta liittyen							
pitkäaikaishankkeisiin	0	21 874	0	0	21 874	21 874	21
Lyhytaikaiset korolliset saamiset	0	15 000	0	0	15 000	15 078	21
Johdannaispimukset	9	0	0	0	9	9	29
Rahavarat	0	3 372	0	0	3 372	3 372	22
Yhteensä	9	87 284	4 266	0	91 558	91 790	
Pitkäaikaiset rahoitusvelat							
Korolliset velat	0	0	0	69 358	69 358	69 987	25
Muut pitkäaikaiset velat	0	0	0	390	390	390	26
Lyhytaikaiset rahoitusvelat							
Korolliset velat	0	0	0	103 052	103 052	103 084	25
Ostovelat	0	0	0	19 761	19 761	19 761	26
Yhteensä	0	0	0	192 561	192 561	193 222	

2007

1 000 euroa	Kaupankäyntitar- koituksessa olevat varat / velat	Lainat ja muut saamiset	Myytävissä olevat rahoitusvarat	Jaksotettuun hankinta- menoon kirjattavat rahoitusvelat	Tase-erien kirjanpito- arvot	Käypä arvo	Liite
Pitkäaikaiset rahoitusvarat							
Pitkäaikaiset korolliset saamiset	0	2 709	0	0	2 709	2 734	18
Muut rahoitusvarat	0	0	2 929	0	2 929	2 929	17
Lyhytaikaiset rahoitusvarat							
Myyntisaamiset	0	49 871	0	0	49 871	49 871	21,27
Saamiset asiakkailta							
liittyen pitkäaikaishankkeisiin	0	32 161	0	0	32 161	32 161	21
Lyhyaikaiset korolliset saamiset	0	6 340	0	0	6 340	6 331	21
Johdannaisopimukset	30	0	0	0	30	30	29
Rahavarat	0	21 407	0	0	21 407	21 407	22
Yhteensä	30	112 489	2 929	0	115 448	115 464	
Pitkäaikaiset rahoitusvelat							
Korolliset velat	0	0	0	37 677	37 677	37 710	25
Muut pitkäaikaiset velat	0	0	0	405	405	405	26
Lyhytaikaiset rahoitusvelat							
Korolliset velat	0	0	0	26 511	26 511	26 504	25
Ostovelat	0	0	0	25 883	25 883	25 883	26
Yhteensä	0	0	0	90 477	90 477	90 502	

- Rahoitusvarojen kirjanpitoarvot vastaavat luottoriskin enimmäismäärää tilinpäätöspäivänä.

17 MUUT RAHOITUSVARAT

Muut rahoitusvarat sisältävät sekä noteerattuja että noteeraamattomia osakkeita, jotka on luokiteltu myytävissä oleviksi rahoitusvaroiksi.

Noteeratut osakkeet arvostetaan käypään arvoon tilinpäätöspäivän päätöskurssiin.

Noteeraamattomien osakkeiden käypiä arvoja ei voida luotettavasti selvittää.

Noteeraamattomat osakkeet on arvostettu hankintahintaan vähennyttynä mahdollisilla arvonalentumisilla.

1 000 euroa	2008	2007
Myytävissä olevat rahoitusvarat 1.1.	2 929	2 317
Lisäykset	1 450	1 319
Vähennykset	0	-663
Myytävissä olevat rahoitusvarat, siirto tuloslaskelmaan	0	0
Myytävissä olevat rahoitusvarat, uudelleen arvostus	-114	-44
Myytävissä olevat rahoitusvarat 31.12.	4 266	2 929
Pitkäaikaiset	4 266	2 913
Lyhytaikaiset	0	16
Noteeratut osakkeet	0	0
Noteeraamattomat osakkeet	4 266	2 929

18 SAAMISET

1 000 euroa	Käypä arvo		Kirjanpitoarvo	
	2008	2007	2008	2007
Pitkäaikaiset saamiset				
Pitkäaikaiset korolliset saamiset	6 753	2 754	6 601	2 709
Yhteensä	6 753	2 754	6 601	2 709

19 LASKENNALLISET VEROSAAMISET JA -VELAT

2008				
1 000 euroa	1.1.	Kirjattu tulos-laskelmaan	Kirjattu omaan pääomaan	31.12.
Vahvistetut tappiot	592	780	-74	1 298
Konserniyhdistelyjen ja eliminointien vaikutukset	530	-156	26	400
Yhteensä	1 121	625	-48	1 698
Laskennalliset verovelat				
Ulkomaiset jakamattomat voittovarot	69	-69	0	0
Konserniyhdistelyjen ja eliminointien vaikutukset	0	217	0	217
Muut	73	-18	0	55
Yhteensä	142	130	0	272
Laskennalliset verot, netto	979	495	-48	1 426

2007				
1 000 euroa	1.1.	Kirjattu tulos-laskelmaan	Kirjattu omaan pääomaan	31.12.
Vahvistetut tappiot	162	430	0	592
Konserniyhdistelyjen ja eliminointien vaikutukset	0	426	104	530
Yhteensä	162	856	104	1 121
Laskennalliset verovelat				
Ulkomaiset jakamattomat voittovarot	1 031	-1 065	104	69
Muut	0	73	0	73
Yhteensä	1 031	-993	104	142
Laskennalliset verot, netto	-869	1 849	0	979

- Konsernitilinpäätöksessä ei ole kirjattu laskennallista verosaamista konserniyhtiöiden verotuksessa vahvistetuista tappioista määrältään 378 848 euroa (2008) ja 682 000 euroa (2007), koska tältä osin verohyödyn realisoinnin ei katsota olevan todennäköistä.
- Konsernitilinpäätökseen kirjataan laskennallinen verovelka niiden ulkomaisten tytäryhtiöiden jakamattomista voittovaroista, joiden veronmaksu määräytyy voitonjaon perusteella. Laskennallista verovelkaa ei kuitenkaan kirjata siinä tapauksessa, että voitonjako on konsernin päätättävällässä ja voitonjako ei ole todennäköistä tilinpäätöshetkellä.

20 VAIHTO-OMAISUUS

1 000 euroa	2008	2007
Aineet ja tarvikkeet	1	46
Keskeneräiset työt	100 827	86 657
Maa-alueet ja tonttityhtiöt	142 123	64 307
Valmiiden asunto- ja kiinteistö- osakeyhtiöiden osakkeet	34 008	30 258
Ennakkomaksut	3 684	6 509
Muu vaihto-omaisuus	14 203	8 652
Vaihto-omaisuus yhteensä	294 847	196 428

- Tilikaudella 2008 maa-alueisiin ja tonttityhtiöihin tehtiin 276 000 ja valmiisiin asunto- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeisiin 1 072 000 euron arvonalennukset.
- Tilikaudella 2007 ei ollut vaihto-omaisuuden arvonalennuksia.

21 MYYNTISAAMISET JA MUUT SAAMISET

1 000 euroa	Käypä arvo		Kirjanpitoarvo	
	2008	2007	2008	2007
Myyntisaamiset	40 438	49 871	40 438	49 871
Lainasaamiset	15 078	6 331	15 000	6 340
Siirtosaamiset				
pitkäaikaishankkeista asiakkailta	21 874	32 161	21 874	32 161
Muut siirtosaamiset	1 231	1 876	1 231	1 876
Muut saamiset	8 164	3 927	8 164	3 927
Yhteensä	86 785	94 166	86 706	94 175
Korolliset saamiset	15 078	6 331	15 000	6 340
Korottomat saamiset	71 707	87 835	71 707	87 835
Yhteensä	86 785	94 166	86 706	94 175

Vuonna 2008 konsernin myyntisaamiset ovat keskimäärin olleet 45 154 691 euroa. Myyntisaamiset ovat korottomia ja ne ovat yleensä noin 30 päivän pituisia. 31.12.2008 tilanteesta tehtyjen arvonalennustestien perusteella ei löytynyt alaskirjattavaa.

22 RAHAVARAT

1 000 euroa	2008	2007
Rahat ja pankkisaamiset	3 372	21 407
Yhteensä	3 372	21 407

23 | OMA PÄÄOMA

Osakepääoma, ylikurssirahasto ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

euroa	Osakkeiden lukumäärä	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Yhteensä
1.1.2007	1 303 200	1 303 200	1 759 320	-	3 062 520
31.12.2007	36 768 468	3 062 520	0	87 338 104	90 400 624
1.1.2008	36 768 468	3 062 520	0	87 338 104	90 400 624
Omien osakkeiden osto	-558 000				0
31.12.2008	36 210 468	3 062 520	0	87 338 104	90 400 624

Osakkeet, osakepääoma ja ylikurssirahasto

SRV Yhtiöt Oy:n ulkona olevien osakkeiden kokonaismäärä oli 36 210 468 ja osakepääoma 3 062 520 euroa 31.12.2008. Osakkeella ei ole nimellisarvoa.

SRV Yhtiöt Oy:n varsinainen yhtiökokous antoi 14.4.2008 hallitukselle valtuutuksen hankkia omia osakkeita yhtiön vapaalla omalla pääomalla. Valtuutuksen nojalla voidaan ostaa enintään 3 676 846 osaketta tai sellainen alempi määrä, joka yhdessä yhtiön ja sen tytäryhtiöiden jo omistamien osakkeiden kanssa on alle 10 % kaikista osakkeista. Valtuutus sisältää oikeuden hankkia osakkeita muutoin kuin osakkeenomistajien omistusten mukaisessa suhteessa.

Yhtiön hankkimia omia osakkeita voidaan käyttää osana yhtiön kannustinjärjestelmää, vastikkeena yrityskaupoissa tai yhtiön hankkiessa liiketoimintaansa liittyvää omaisuutta sekä muutoin edelleen luovutettavaksi, yhtiöllä pidettäväksi tai mitätöitäväksi.

Valtuutus on voimassa 18 kuukautta yhtiökokouksen päätöksestä lukien. Vuonna 2008 SRV Yhtiöt Oy hankki omia osakkeita 407 759 kappaletta ja SRV Kalusto Oy hankkia omia osakkeita 150 241 kappaletta.

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto sisältää SRV Yhtiöt Oy:n osakeainnissa saadut varat sekä SRV Henkilöstö Oy:n sulautumisen yhteydessä saadut SRV:n osakkeet ja niiden mitätöinnin.

Muuntoerot

Muuntoerot sisältää ulkomaisten tytäryhtiöiden tilinpäätösten muuntamisen emoyhtiön toimintavaluutaksi.

Arvonmuutosrahasto

Arvonmuutosrahasto sisältää myytävissä olevien rahoitusvarojen käypien arvojen muutokset.

Osingot

Tilinpäätöspäivän jälkeen hallitus on ehdottanut jaettavaksi osinkoa 0,12 euroa per osake.

24 | VARAUKSET

2008

1 000 euroa	Pitkäaikaishankkeiden varaukset	Muut varaukset	Yhteensä	
1.1.		9 959	0	9 959
Varausten lisäykset		3 558	-	3 558
Käytetyt varaukset		-4 024	-	-4 024
Käyttämättömien varausten peruutukset		-113	-	-113
31.12.		9 380	0	9 380
Pitkäaikaiset		5 571	-	5 571
Lyhytaikaiset		3 809	-	3 809
Yhteensä		9 380	0	9 380

2007

1 000 euroa	Pitkäaikaishankkeiden varaukset	Muut varaukset	Yhteensä
1.1.	8 451	0	8 451
Varausten lisäykset	3 776	-	3 776
Käytetyt varaukset	-2 031	-	-2 031
Käyttämättömien varausten peruutukset	-237	-	-237
31.12.	9 959	0	9 959
Pitkäaikaiset	5 888	-	5 888
Lyhytaikaiset	4 071	-	4 071
Yhteensä	9 959	0	9 959

- Pitkäaikaishankkeiden varaukset sisältävät hankkeiden sopimusperäiset takuuvaraukset sekä asuntorakennustoiminnan 10-vuotisen vastuun. 10-vuotisen vastuun perustuu indeksikorjattuun historiatietoon.

25 KOROLLISET VELAT

1 000 euroa	Käypä arvo		Kirjanpitoarvo	
	2008	2007	2008	2007
Pitkäaikaiset				
Lainat rahoituslaitoksilta	16 291	14 470	16 340	14 429
Yhtiölainat	53 696	23 240	53 018	23 248
Yhteensä	69 987	37 710	69 358	37 677

1 000 euroa	Käypä arvo		Kirjanpitoarvo	
	2008	2007	2008	2007
Lyhytaikaiset				
Lainat rahoituslaitoksilta	95 983	26 504	95 994	26 511
Yritystodistukset	6 930	0	6 887	0
Yhtiölainat	171	0	171	0
Yhteensä	103 084	26 504	103 052	26 511

26 MUUT VELAT

1 000 euroa	Käypä arvo		Kirjanpitoarvo	
	2008	2007	2008	2007
Pitkäaikaiset				
Pääomalaina	0	45	0	45
Muut ennakkomaksut	0	9	0	9
Muut velat	390	360	390	360
Yhteensä	390	414	390	414
Lyhytaikaiset				
Ostovelat	19 761	25 883	19 761	25 883
Pitkäaikaishankkeisiin liit- tyvät ennakkomaksut	18 707	45 516	18 707	45 516
Muut ennakkomaksut	1 827	138	1 827	138
Myyt lyhytaikaiset velat	7 161	7 241	7 161	7 241
Siirtovelat	19 322	18 134	19 322	18 134
Yhteensä	66 778	96 911	66 778	96 911
Siirtovelat				
Palkka- ja sosiaalikulovelat	6 827	6 780	6 827	6 780
Korko- ja muut rahoitusvelat	2 419	799	2 419	799
Projektien kustannusjaksotukset	5 263	7 249	5 263	7 249
Muut siirtovelat	4 814	3 305	4 814	3 305
Yhteensä	19 322	18 134	19 322	18 134

27 RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

Korkoriski

Konsernin korollisten velkojen ja saamisten kassavirrat ja käyvät arvot ovat alttiita korkojen muutoksille. Konsernin korkoriskien hallinta on keskitetty konsernin rahoitusosastolle. Valtaosa konsernin luotoista on otettu kohdekohtaista rakennusaikaista lyhytaikaista rahoitustarvetta varten. Rakennusaikainen rahoitus tyypillisesti joko jälleenerahoitetaan tai maksetaan pois kohteen luovutushetkellä, jonka johdosta korkosidonnaisuusajat pyritään sovittamaan siten, että tämä voidaan toteuttaa ilman ylimääräisiä kustannuksia. Konsernin keskeneräisiin hankkeisiin liittyviä lainasaamisia on jälleenerahoitettu kohdenetusti, jolloin lainasaamisten ja niihin liittyvien velkojen korkovirrat täsmää-

vät toisiinsa. Korkoriskiä seurataan ja mitataan tuloslaskelman näkökulmasta gap-analyysillä ja keskimääräisen korkosidonnaisuusajan kautta. Korkoriskiä hallitaan korkojakson valinnalla tai muuttamalla jälleenerpäin lainasalkun sisältöä johdannaisilla. Tilikauden lopussa konsernissa oli 18,8 milj. euroa koronvaihtosopimuksia. Käytettyihin korkojohdannaisiin ei sovellettu suojauslaskentaa. Yleisellä korkotason muutoksella on myös suoria vaikutuksia konsernin asiakkaiden investointipäätöksiin ja sitä kautta konsernin liiketoiminnan kasvavirtoihin. Oheinen IFRS 7 mukainen herkkyyssanalyysi sisältää tilinpäätöseen mukaiset vaihtuvakorkoiset lainasaamiset ja velat, joissa on korontarkistus seuraavan 12 kk:n aikana.

Korollinen velka						
2008					2007	
1 000 euroa	Kirjanpitoarvo	Keskikorko	Korkojen keskimääräinen turiteetti, kk	Korkoherkkyys ²⁾ , euroa	Kirjanpitoarvo	Korkoherkkyys, euroa
Velat	101 814	5,09 %	2,3	935	64 188	434
Saamiset ¹⁾	9 859	8,85 %	2,0	-25		

¹⁾ Vuonna 2007 konsernilla ei ollut vaihtuvakorkoisia lainasaamisia olennaista määrää.

²⁾ Markkinakorkojen yhden prosenttiyksikön nousun vaikutus konsernin korkokuluihin tai -tuottoihin seuraavan 12 kuukauden aikana. Muiden muuttujien oletetaan pysyvän vakiona.

Valuuttariski

Konsernin kansainvälisen liiketoiminnan kaupallisiin kassavirtoihin, hankkeiden rakennusaikaiseen rahoitukseen, valuuttamääräisiin omiin pääomiin ja ulkomaisiin vaihto-omaisuusyhtiöihin tehtyihin sijoituksiin liittyy valuuttariskiä. Valuuttariskien hallinnan tavoitteena on minimoida valuuttakurssien vaihteluiden vaikutus konsernin liiketoiminnan tulokseen ja omaan pääomaan. Konsernin hankkeet pyritään toteuttamaan valuuttaneutraalisti. Positioiden suojausinstrumentteina voidaan konsernipolitiikan mukaan käyttää johdannaisia tai valuuttalainoja. Valuuttariskit jaetaan transaktioriskiin ja translaatoriskiin. Transaktioriski liittyy liiketoiminnan (myyntien ja ostojen) ja rahoituksen (lainojen) valuuttamääräisiin virtoihin. Translaatoriski käsittää ulkomaisiin tytäryhtiöihin ja vaihto-omaisuusyhtiöihin tehdyt sijoitukset, joiden laskennalliset vaikutukset näkyvät konsernin yhdistelyssä oman pääoman muuntoeroissa. Konsernin valuuttariskiä syntyy RUB, EEK ja LVL -positioista niissä yhtiöissä, joissa toimintavaluuttana ei käytetä euroa.

Konsernin herkkyys valuuttakurssimuutoksille

Herkkyysanalyysi havainnollistaa konsernin tuloksen ja oman pääoman herkkyyttä valuuttakurssien muutokselle. Oheisessa taulukossa on esitetty positiot valuuttoittain siten, että siinä on huomioitu vastakkaissuuntaisten valuuttavirtojen ja mahdollisten suojaustransaktioiden netottava vaikutus. Tilinpäätöshetkellä konsernilla ei ollut valuuttariskiä suojaavia instrumentteja. Herkkyyssanalyysissä on huomioitu vain tilinpäätöshetkellä taseessa olevat rahoitusinstrumentit. Tämän johdosta siinä ei ole huomioitu esimerkiksi ennustettuja tulevia todennäköisiä myyntejä tai ostoja joihin mahdollinen suojaus olisi voinut kohdistua tai joilla olisi voinut olla riskiä neutraloiva vaikutus. Herkkyyttä laskettaessa on käytetty euron +/-10 % valuuttakurssimuutosta, mikä kuvastaa mahdollista kurssimuutosta kyseisillä valuutta-alueilla.

1 000 euroa	2008			2007			
	RUB	EEK	LVL	RUB	EEK	LVL	USD
Nettopositio ¹⁾	366	-16 499	3 849	-10 839	-12 331	10 234	2 975
Vaikutus tulokseen							
euron 10 % vahvistuminen	-110	-1 960	145	932	-1 605	422	-183
euron 10 % heikentyminen	134	2 395	-177	-1 139	1 961	-516	225
Vaikutus omaan pääomaan ²⁾							
euron 10 % vahvistuminen	76	-205	-445	-62	-484	-508	-
euron 10 % heikentyminen	-93	251	544	76	591	621	-

¹⁾ Nettopositionin arvo muutettuna euroiksi tilinpäätöshetken kurssilla (1 000 eur). Position on yhdistelty sekä transaktioriskin että translaatoriskin alaiset positiot. Position etumerkki kuvastaa valuuttavirran suuntaa, esim. negatiivinen positio tarkoittaa, että kyseisessä valuuttariskin alaisessa positiossa on enemmän ulospäin kuin sisäänpäin tulevaa valuuttavirtaa.

²⁾ Suora vaikutus, ei ole huomioitu tuloksen kautta omaan pääomaan tulevaa vaikutusta.

Likviditeetti- ja jälleerahoitusriskien hallinta

Likviditeetti- ja jälleerahoitusriskillä voi olla vaikutusta konsernin tulokseen ja kassavirtaan, mikäli konserni ei pysty varmistamaan riittävää rahoitusta toiminnalleen. Konserni ylläpitää riittävää likviditeettiä tehokkaalla kassanhallinnalla ja siihen liitettyillä ratkaisuilla, kuten toistaiseksi voimassaolevilla sitovilla tililuotoilla (30 milj. euroa). Yhtiöllä on pitkäaikainen sitova maksuvalmiusjärjestely (100 milj. euroa) ja sen lisäksi lyhytaikaisia rahoitustarpeita varten sitomaton yritystodistusohjelma (100 milj. euroa). Jälleerahoitusriskiä hallinnoidaan ylläpitämällä rahoituslimiittien maturiteettia velkojen kassavirtaa vastaavana.

Sitova maksuvalmiusluotto erääntyy vuonna 2012. Konsernilla oli tilinpäätöshetkellä rahaa ja pankkisaamia sekä sitovia luottolimitisopimuksia 107 milj. euroa sekä 25 milj. euroa nostamattomia sitovia rahoituslimiittejä keskeneräisiin hankkeisiin liittyen. Lisäksi konsernilla oli 10 miljoonaa euroa sitovia luottolupauksia. Yhtiön rahoitussovitimuksissa on tavanomaisia kovenantteja. Taloudellisenä kovenanttina on omavaraisuusaste.

1 000 euroa	2008		Maturiteetti					2007	
	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu ¹⁾	2009	2010	2011	2012	Möhemmin	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu
Rahalaitoslainat ²⁾	112 334	118 790	73 037	12 031	2 459	12 411	18 852	40 940	46 470
Yhtiölainat ³⁾	53 189	84 829	2 444	2 494	2 649	3 344	73 898	23 248	39 481
Yritystodistukset	6 887	7 000	7 000	0	0	0	0	0	0
Pääomalainat	0	0	0	0	0	0	0	45	45
Johdannaisvelat	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostovelat	19 761	19 761	19 761	0	0	0	0	25 883	25 883
Sijoitus sitoumus ⁴⁾	0	2 708	0	0	0	0	0	0	4 681
Yhteensä	192 171	233 088	102 242	14 525	5 108	15 755	92 750	90 116	116 560

¹⁾ Sopimusvastuu sisältää korot ja muut sopimukseen perustuvat maksut

²⁾ Toistaiseksi voimassa olevien tililuottojen ehtojen perusteella niiden oletetaan erääntyvän myöhemmin kuin 2012

³⁾ Yhtiölainojen pääoman takaisinmaksuvastuu siirtyy asunnon myyntihetkellä asunnon ostajalle. Lainoihin sisältyvä korkovastuu on laskettu kohteen luovutusshetken asti täysimääräisenä, sen jälkeen suhteutettuna raportointihetken myymättömien asuntojen osuuteen.

⁴⁾ Taseen ulkopuolinen velka

Rahoitusreservin nostamaton osuus		
1 000 euroa	31.12.2008	31.12.2007
Sitova maksuvalmiusluotto	90 000	100 000
Sitovat tililuotot	13 604	8 641
Rahat ja pankkisaamiset	3 372	21 407
Yhteensä	106 976	130 048

• Lisäksi konsernilla on nostamattomia kohdekohtaisia yhtiölainoja ja rahalaitoslainoja keskeneräisiin hankkeisiin liittyen. Näitä ei ole luokiteltu rahoitusreserviin kuuluviksi.

Luottoriski

Keskeneräisiin hankkeisiin ja kaupallisiin myyntisaamiin sekä lainasaamiin, talletuksiin ja johdannaiskauppihin perustuviin saataviin liittyvä luottoriski. Konsernilla ei ole merkittävää sijoitustoimintaa eikä johdannaiskaupankäyntiä. Tehdyt sijoitukset liittyvät kassan päivittäishallintaan ja ovat pääsääntöisesti lyhytaikaisia pankkitalletuksia vakavaraisiin konsernin yhteistyöpankkeihin. Konsernin rahoitusyksikkö vastaa sijoitusten vastapuoliin liittyvästä luottoriskistä hallituksen rahoituspolitiikan mukaisesti. Liiketoimintayksiköt hallinnoivat keskeneräisiin hankkeisiin ja myyntisaamiin liittyvää luottoriskiä konsernin luottopolitiikan periaatteiden mukaisesti. Luottopolitiikassa on määritelty luotto-

päättösprosessin, myyntiehtojen ja perintätoimen vaatimukset. Konsernin kaupalliset vastapuolet ovat pääasiassa pörssiyrityksiä tai merkittäviä kiinteistö- tai institutionaalisia sijoitusyrityksiä, asuntoliiketoiminnassa vastapuolena on pääsääntöisesti yksityishenkilöitä. Vuoden 2008 aikana asuntoliiketoiminnassa on vuokrattu joitakin valmistuneita asuntoja. Vuokralaishankinnassa noudatetaan samoja luottopolitiikan periaatteita kuin kaupallisissa hankkeissa. Vuokralaisilta vaaditaan yleensä 2–3 kk:n vuokraa vastaavat vakuudet. Konsernin lainasaamiset liittyvät keskeneräisten hankkeiden tai kehityskohteiden rahoitukseen hankkeissa, joissa konserni on mukana myös omistajana.

Rahoitusmarkkinoilla vallitseva häiriö on rajallisesti heijastunut myös konsernin kaupallisten vastapuolien kykyyn järjestää rahoitusta ostoveloilleen. Konsernissa on vuoden 2008 aikana neuvoteltu uusia maksuaikatauluja joihinkin kohteisiin liittyen. Tällaisissa tapauksissa saataville on pyritty saamaan vakuuksia. Tilinpäätöshetkellä konsernilla oli taseessa 0,6 milj. euroa myyntisaamia, joiden ehtoja oli muutettu alkuperäisistä. Tilinpäätöshetken myyntisaamisissa oli 4,8 milj. euroa (sis. alv) saatavia, joihin liittyy asiakasreklamaatioita. Liiketoimintojen johdon arvioihin perustuen näihin saataviin ei sisälly arvonalentamistarvetta. Vuoden 2008 lopussa saamisten kirjanpitoarvo vastaa luottoriskin enimmäismäärää. Konsernin saamien vakuuksien ei ole oletettu pienentävän luottoriskin määrää, koska esimerkiksi saatujen kiinteistökiinnitysten ja osakepanttien luotettava arvonmääritys on tilinpäätöshetken markkinatilanteessa vaikeaa. Konsernilla ei ollut vuoden 2008 lopussa riskikeskittyviä. Tilikauden aikana ei ole kirjattu luottotappioita olennaista määrää.

Myyntisaamisten erääntymiserittely

1 000 euroa	2008	2007
Erääntymättömät	27 123	27 576
1–30 päivää erääntyneet	4 919	13 343
31–60 päivää erääntyneet	349	4 910
Yli 60 päivää erääntyneet	8 047	4 043
Yhteensä	40 438	49 871

- Muissa rahoitusvaroissa ei tilinpäätöshetkellä ollut erääntyneitä erää.

Hintariski

Konsernilla ei ollut vuoden 2007 ja 2008 lopussa rahoitusinstrumentteja, joihin olisi sisällynyt hintariskia.

Pääomarakenteen hallinta

Konsernin tehokkaalla pääomarakenteen hallinnalla varmistetaan, että konserni pystyy tukemaan liiketoimintoja sekä kasvattamaan omistaja-arvoa sijoittajille. Konsernilla ei ole luottoluokituslaitoksen antamaa julkista luottoluokitusta. SRV Yhtiöt Oy:n hallitus arvioi konsernin pääomarakennetta säännöllisesti.

Pääomarakenteen ylläpitämiseksi konserni voi sovittaa osingonmaksuaan tai laskea liikkeelle uusia osakkeita. Lisäksi konserni voi sopeuttaa liiketoimintojaan ja pääoman käyttöönsä pääomarakenteensa ylläpitämiseksi. Konserni valvoo pääomarakennetta konsernin omavaraisuusasteella. Konsernin tavoitteena on pitää konsernin oman pääoman osuus konsernin taseen loppusummasta vähennettynä saaduilla ennakoilla vähintään 30 prosentissa. Oma pääoma yhteensä sisältää sekä emoyhtiön omistajille että vähemmistölle kuuluvan pääoman.

1 000 euroa	2008	2007
Oma pääoma yhteensä	166 609	158 339
Taseen loppusumma	423 829	331 554
- Saadut ennakot	-20 534	-45 663
	403 295	285 891
Omavaraisuusaste, %	41,3	55,4

28 | MUUT VUOKRASOPIMUKSET JA VASTUUSITOUMUKSET

Konserni vuokralleottajana

Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat:

1 000 euroa	2008	2007
Alle vuoden kuluessa	2 391	1 942
Yli yhden mutta alle viiden vuoden kuluessa	1 829	2 243
Yli viiden vuoden kuluessa	0	4
Yhteensä	4 220	4 189

Konsernin työsuhdeautojen leasingosopimusten vastuut kestävät pääsääntöisesti kolme tai neljä vuotta.

Konserni on vuokrannut toimitilansa. Vuokrasopimusten enimmäiskesto on 18 kuukautta. Toimitilasopimusten eri ehdot, indeksii-, uudistamis- ja muut ehdot, poikkeavat toisistaan.

1 000 euroa	2008	2007
Omasta puolesta annetut vakuudet		
Annetut kiinteistökiinnitykset	114 693	69 856
Annetut pantit	0	5 167

- Vuoden 2007 lopussa annetuissa panteissa oli 924 tuhatta euroa vaihto-omaisuutta ja 4 243 tuhatta euroa lyhytaikaisia korollisia saamia.

1 000 euroa	2008	2007
Muut vastuusitoumukset		
Annetut takaukset keskeneräisten hankkeiden veloista	421	71 421
Annetut investointisitoumukset	2 708	4 681

29 | JOHDANNAISINSTRUMENTTIEN KÄYVÄT ARVOT JA NIMELLISARVOT

1 000 euroa	2008		2007	
	Positiiviset	Negatiiviset	Positiiviset	Negatiiviset
Suojauslaskennan ulkopuoliset				
Valuuttatermiinit	0	0	30	0
Koronvaihtosopimukset	9	0	0	0
	9	0	30	0

1 000 euroa	2008		2007	
	Positiiviset	Negatiiviset	Positiiviset	Negatiiviset
Johdannaisoppimusten nimellisarvot				
Valuuttatermiinit		0		8 525
Koronvaihtosopimukset		18 808		0
		18 808		8 525

- Valuuttatermiinien käyvät arvot perustuvat tilinpäätöspäivän markkinahintoihin.
- Avoimet valuuttatermiinit kohdistuvat rahoituksen kassavirran suojaamiseen.

30 | LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTOJEN OIKAISUT

1 000 euroa	2008		2007		2006	
	Positiiviset	Negatiiviset	Positiiviset	Negatiiviset	Positiiviset	Negatiiviset
Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa						
Vähemmistöosuus		-125		-528		-168
Henkilöstöannin ja osakeannin merkintähinnan erotus		0		398		0
Varausten muutos		-578		1 509		2 955
Muut		192		71		40
Yhteensä		-511		1 450		2 827

32 | LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

2008 Liiketoimet lähipiirin kanssa

1 000 euroa	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Johdon palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Saamiset	Velat
Johto	0	0	0	0	0
Yhteisyritykset	3 885	0	0	13 334	0
Osakkuusyhtiöt	0	0	0	3 094	0
Muu lähipiiri	0	0	0	0	0
Yhteensä	3885	0	0	16 428	0

31 | TYTÄRYRITYKSET JA YHTEISYRITYKSET

Nimi	Kotipaikka	Konsernin osuus osakepääomasta, %	Konsernin osuus äänivallasta, %
Tytärtyhtiöiden osakkeet			
SRV Toimitilat Oy	Espoo	100,00	100,00
SRV Asunnot Oy	Espoo	100,00	100,00
SRV International Oy	Espoo	100,00	100,00
Pirkanmaan Projektitoimi Oy	Tampere	65,00	65,00
Rakennusliike Purmonen Oy	Joensuu	65,00	65,00
Kiinteistöviitonen Oy	Espoo	100,00	100,00
SRV Kalusto Oy	Vihti	100,00	100,00
Porvoon Puurakennus Oy	Porvoo	100,00	100,00
Rakennus Pirttima Oy	Hämeenlinna	100,00	100,00
KOy Nummelanrinne	Vihti	100,00	100,00
SRV Russia Oy	Espoo	100,00	100,00
OOO SRV Development	Pietari	100,00	100,00
SRV Stroi OOO	Moskova	100,00	100,00
SRV Terbelat Sia	Riika	100,00	100,00
SRV Ehituse AS	Tallinna	100,00	100,00
TBE-Construction Oy	Espoo	100,00	100,00
SRV Kinnisvara AS	Tallinna	65,00	65,00
SRV Ballista AS	Tallinna	55,25	55,25
SRV Develita UAB	Vilna	100,00	100,00
SRV Realty B.V	Amsterdam	100,00	100,00
Jupiter Realty B.V	Amsterdam	100,00	100,00

- Konsernilla on 50 % määräysvalta venäläisessä yhteisyrityksessä OOO MMSG:ssä. Konsernin taseeseen ja tuloslaskelmaan on sisällytetty tilikaudella 1.1.–31.12.2008 yhteisyrityksen varoja, velkoja, tuottoja ja kuluja seuraavasti: tuotot ja kulut 0,0 miljoonaa euroa, varat 12,0 miljoonaa euroa ja velat 0,0 miljoonaa euroa.

2007 Liiketoimet lähipiirin kanssa

1 000 euroa	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Johdon palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Saamiset	Velat
Johto	19	1 389	0	0	0
Yhteisyritykset	3 348	0	0	7 077	0
Muu lähipiiri	0	0	82	0	0
Yhteensä	3 367	1 389	82	7 077	0

2006 Liiketoimet lähipiirin kanssa

1 000 euroa	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Johdon palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Saamiset	Velat
Johto	1 579	2 283	0	338	0
Muu lähipiiri	14 343	0	0	0	0
Yhteensä	15 922	2 283	0	338	0

- SRV:n lähipiiriin kuuluvat tytär- ja osakkuusyhtiöt, SRV:n johto sekä SRV:n omistajat ja yhtiöt, joissa SRV:n omistajilla on määräysvalta.
- Muu lähipiiri koostuu konsernin johdon sekä konsernitilinpäätökseen sisällytettujen yhtiöiden vähemmistöomistajien vaikutusvallassa olevien muiden yhtiöiden kanssa tehdyistä liiketoimista.
- Tavarointa ja palveluja myydään lähipiirille käyvin hinnoin.
- Lähipiiriin kuuluvat tytäryritykset on lueteltu edellä kohdassa 31 Tytäryritykset ja yhteisyritykset. Tytäryritysten luvut on konsolidoitu konserniin, joten ne eivät sisälly kohtaan 32 Lähipiiritapahtumat.

Toimitusjohtajan sekä hallituksen palkat ja palkkiot

1 000 euroa	2008	2007
Heliövaara Eero, toimitusjohtaja	342	269
Nieminen Timo, toimitusjohtajan sijainen	177	149
Hallituksen jäsenet		
Kokkila Ilpo, puheenjohtaja	71	54
Kurkilahti Lasse, varapuheenjohtaja	58	31
Hienonen Jukka	47	24
Mustaniemi Matti	45	38
Sarkamies Markku	44	38
Heliövaara Eero ¹⁾	0	10
Hallituksen jäsenet yhteensä	264	193

¹⁾Eero Heliövaaran toimikausi hallituksen jäsenenä päättyi 13.6.2007.

SRV Yhtiöt Oy:n toimitusjohtajan irtisanomisaika on kuusi kuukautta. Mikäli SRV irtisanoo toimitusjohtajan, on tämä oikeutettu saamaan irtisanomisan lisäksi kuuden kuukauden kokonaispalkan (ei sisällä tulospalkkiota) suuruinen erokorvauksen. Mikäli irtisanominen tapahtuu ennen 1.1.2010 on irtisanomiskorvauksena maksettava lisäksi kuuden kuukauden palkkaa vastaava määrä. Mikäli yhtiö irtisanoo toimitusjohtajan omistajanvaihdoksen seurauksena, on toimitusjohtaja oikeutettu saamaan irtisanomisan lisäksi 12 kuukauden irtisanomiskorvauksen. Toimitusjohtajan eläkeikä ja maksettava eläke määräytyvät lain mukaan.

33 | TILINPÄÄTÖKSEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

SRV varautuu rakennusalan markkinoiden taantumisen jatkumiseen ja on aloittanut tammikuussa 2009 konserniyhtiössään sopeuttamiseen liittyvät neuvottelut. Konsernin suomalaisissa yhtiöissä käynnistetään yhteistoimintaneuvottelut, joiden piirissä ovat ylemmät toimihenkilöt ja toimihenkilöt. Samanaikaisesti aloitetaan myös vastaava prosessi konsernin ulkomaisissa yksiköissä. Käynnistettävät neuvottelut koskevat henkilöstön lomauttamisia, irtisanomisia, ja muita sopeuttamistoimenpiteitä. Vähentämistoimenpiteiden arvioidaan koskevan noin 130 henkilöä. Yksityiskohtaiset tarpeet ja toimenpiteet täsmentyvät neuvottelujen kuluessa.

SRV:n kehittämän Keravan logistiikka-alueen toteutuminen eteni tammikuussa. Kesko käynnisti suunnittelun Anttilan logistiikkakeskuksen sijoittamista Kerca logistiikka-alueelle. Anttilan suunnitelmat käsittävät noin 19 000 bruttone-liömetrin korkeavaraston rakentamisen. Rakennushanke toteutetaan projektijohtourakkana. SRV ja Keravan kaupunki hyväksyivät sopimuskokonaisuuden Kerca logistiikkakeskusalueen kehittämisestä ja tekivät kiinteistökaupan neljän hehtaarin maa-alueesta sekä kiinteistökaupan esisopimuksen 22 hehtaarin alueesta. Ensimmäiselle ostamalleen tontille SRV suunnittelee toteuttavansa noin 20 000 m² GCC- (Grand Cargo Center logistiikkarakennuksen. Kerca toimii 160 hehtaarin alueella Keravan ja Vantaan rajalla.

SRV ja Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma allekirjoittivat tammikuussa Vierumäki Congress & Resort Hotel -projektin urakkasopimuksen. SRV toimii kokonaisvastuullisena pääurakoitsijana vastaten rakentamisesta ja suunnittelusta. Neljäkerroksiseen hotellirakennukseen tulee 191 vierashuoneen lisäksi useita kokoustiloja, kuusi ravintolaa, kuntohuone, 10-ratainen keilahalli sekä wellness-osasto. Hotelli avataan keväällä 2010.

Emoyhtiön tuloslaskelma

1 000 euroa	2008	2007	2006
Liikevaihto	7 232	6 704	6 401
Liiketoiminnan muut tuotot	23	6	17
Ostot tilikauden aikana	0	15 222	0
Varastojen lisäys (-) tai vähennys (+)	0	-15 222	0
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot	-4 449	-3 944	-4 306
Henkilösivukulut			
Eläkekulut	-695	-726	-746
Muut henkilösivukulut	-366	-254	-346
Poistot ja arvonalentumiset			
Suunnitelman mukaiset poistot	-398	-418	-440
Liiketoiminnan muut kulut	-6 606	-6 028	-5 435
Liiketappio	-5 259	-4 660	-4 855
Rahoitustuotot ja kulut	4 795	-1 857	-285
Tappio ennen satunnaisia eriä	-464	-6 517	-5 140
Satunnaiset erät +/-	4 432	21 695	21 160
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	3 969	15 177	16 020
Tuloverot	-961	-1 089	-4 123
Tilikauden voitto	3 007	14 089	11 897

Emoyhtiön tase

1 000 euroa	2008	2007
VASTAAVAA		
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet	456	493
Aineelliset hyödykkeet	552	601
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	17 550	16 117
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	900	855
Muut osakkeet ja osuudet	4 167	2 820
Pysyvät vastaavat yhteensä	23 626	20 886
Vaihtuvat vastaavat		
Vaihto-omaisuus	16 937	15 736
Lyhytaikaiset saamiset	157 784	137 522
Rahat ja pankkisaamiset	0	52
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	174 720	153 310
VASTAAVAA YHTEENSÄ	198 346	174 196
VASTATTAVAA		
Oma pääoma		
Osakepääoma	3 063	3 063
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	87 338	87 338
Edellisten tilikausien voitto	34 138	26 249
Tilikauden voitto	3 007	14 089
Oma pääoma yhteensä	127 546	130 738
Vieras pääoma		
Pitkäaikainen vieras pääoma	5 866	433
Lyhytaikainen vieras pääoma	64 935	43 025
Vieras pääoma yhteensä	70 801	43 458
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	198 346	174 196

Emoyhtiön rahavirtalaskelma

1 000 euroa	2008	2007	2006
Tilikauden voitto	3 007	14 089	11 897
Oikaisut:			
Suunnitelman mukaiset poistot	398	418	440
Liiketoimet joihin ei liity maksutapahtumaa	101	0	0
Rahoitustuotot ja -kulut	-4 896	1 857	285
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot - / tappiot +	0	20	0
Verot	961	1 089	4 123
Oikaisut yhteensä	-3 437	3 385	4 848
Käyttöpääoman muutokset:			
Myynti- ja muiden saamisten muutos	-18 754	-81 453	-30 257
Vaihto-omaisuuden muutos	-1 200	-15 727	0
Osto- ja muiden velkojen muutos	1 080	-5 037	26 382
Käyttöpääoman muutokset yhteensä	-18 874	-102 216	-3 874
Maksetut korot	-2 743	-1 328	-3 004
Saadut korot	7 460	3 317	3 912
Saadut osingot	390	85	183
Maksetut verot	-1 063	-3 741	-8 665
Liiketoiminnan nettorahavirta	-15 259	-86 410	5 296
Investointien rahavirrat			
Tytäryritysten ja liiketoimintojen hankinta vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	-1 328	0	0
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	-71	-157	-358
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	-242	-86	-468
Investoinnit sijoituksiin	-1 493	-5 349	-1 384
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynti	1	216	0
Sijoitusten myynti	0	252	2 365
Investointien nettorahavirta	-3 133	-5 124	155
Rahoituksen rahavirrat			
Osakeannista saadut varat	0	116 602	0
Osakeantikulut	0	-4 286	0
Lainojen nostot	7 000	433	0
Lainojen takaisinmaksut	-167	0	-60 000
Lainasaamiset	-1 381	6 532	44 422
Luottolimiitin muutos	19 088	859	10 000
Omien osakkeiden hankinta	-1 787	-29 263	0
Maksetut osingot	-4 412	-3 128	-2 215
Rahoituksen nettorahavirta	18 340	87 749	-7 793
Rahavarojen muutos	-52	-3 785	-2 342
Rahavarat tilikauden alussa	52	3 837	6 179
Rahavarat tilikauden lopussa	0	52	3 837

Laskelma emoyhtiön oman pääoman muutoksista

1 000 euroa	2008	2007	2006
Osakepääoma 1.1.	3 063	1 303	1 303
Ylikurssirahaston siirto osakepääomaan		1 759	0
Osakepääoma 31.12.	3 063	3 063	1 303
Ylikurssirahasto 1.1.	0	1 759	1 759
Ylikurssirahaston siirto osakepääomaan	0	-1 759	0
Ylikurssirahasto 31.12.	0	0	1 759
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	87 338	0	0
Osake- ja henkilöstöanti	0	116 602	0
Omien osakkeiden mitätöinti	0	-29 263	0
Sidotun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	87 338	87 338	0
Edellisten tilikausien voitto 1.1.	26 249	17 480	8 063
Edellisen tilikauden voitto	14 089	11 897	11 632
Osingonjako	-4 412	-3 128	-2 215
Omien osakkeiden hankinta	-1 787	0	0
Edellisten tilikausien voitto 31.12.	34 138	26 249	17 480
Tilikauden voitto	3 007	14 089	11 897
Oma pääoma 31.12.	127 547	130 738	32 439
Laskelma voitonjakokelpoisista varoista 31.12.			
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	87 338	87 338	0
Edellisten tilikausien voitto	40 337	26 249	17 480
Osingonjako	-4 412	-3 128	0
Omien osakkeiden hankinta	-1 787	0	0
Tilikauden voitto	3 007	14 089	11 897
Voitonjakokelpoiset varat 31.12.	124 484	124 548	29 377

TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET, TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset

Espoossa helmikuun 10. päivänä 2009

Ilpo Kokkila
puheenjohtaja

Lasse Kurkilahti
varapuheenjohtaja

Jukka Hienonen

Matti Mustaniemi

Markku Sarkamies

Eero Heliövaara
toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Espoossa helmikuun 10. päivänä 2009

Jarmo Lohi
KHT

TILINTARKASTUSKERTOMUS

SRV Yhtiöt Oyj:n yhtiökokoukselle

Olemme tarkastaneet SRV Yhtiöt Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2008. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, rahavirtalaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista ja liitetiedot sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

HALLITUKSEN JA TOIMITUSJOHTAJAN VASTUU

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisesta ja siitä, että konsernitilinpäätös antaa oikeat ja riittävät tiedot EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti ja että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat oikeat ja riittävät tiedot Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti. Hallitus vastaa kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä ja toimitusjohtaja siitä, että kirjanpito on lain mukainen ja että varainhoito on luotettavalla tavalla järjestetty.

TILINTARKASTAJAN VELVOLLISUUDET

Tilintarkastajan tulee suorittaa tilintarkastus Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti ja sen perusteella antaa lausunto tilinpäätöksestä, konsernitilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää ammattieettisten periaatteiden noudattamista ja tilintarkastuksen suunnittelua ja suorittamista siten, että saadaan kohtuullinen varmuus siitä, että tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa ei ole olennaisia virheellisyksiä ja että emoyhtiön hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja ovat toimineet osakeyhtiölain mukaisesti.

Tilintarkastustoimenpiteillä tulisi varmistua tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen lukujen ja muiden tietojen oikeellisuudesta. Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan ja arvioihin riskeistä, että tilinpäätöksessä on väärinkäytöksestä tai virheestä johtuva olennainen virheellisyys. Tarvittavia tarkastustoimenpiteitä suunniteltaessa arvioidaan myös tilinpäätöksen laadintaan ja esittämiseen liittyvää sisäistä valvontaa. Lisäksi arvioidaan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleistä esittämistapaa, tilinpäätöksen laatimisperiaatteita sekä johdon tilinpäätöksen laadinnassa soveltamia arvioita.

Tilintarkastus on toteutettu Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Käsityksemme mukaan olemme suorittaneet tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvia tarkastustoimenpiteitä lausuntoamme varten.

LAUSUNTO KONSERNITILINPÄÄTÖKSESTÄ

Lausuntonamme esitämme, että konsernitilinpäätös antaa EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista.

LAUSUNTO TILINPÄÄTÖKSESTÄ JA TOIMINTAKERTOMUKSESTA

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat ristiriidattomia.

Espoossa 10. päivänä helmikuuta 2009

Jarmo Lohi
KHT

KONSERNIN JA LIIKETOIMINTOJEN KEHITYS VUOSINELJÄNNEKSITTÄIN (TILINTARKASTAMATON)

Liikevaihto

milj. euroa	IFRS 10-12/2008	IFRS 7-9/2008	IFRS 4-6/2008	IFRS 1-3/2008	IFRS 10-12/2007	IFRS 7-9/2007	IFRS 4-6/2007	IFRS 1-3/2007
Toimitilaliiketoiminta	77,9	74,3	92,2	104,8	103,2	90,6	82,2	69,4
Asunto- ja alueliiketoiminta	33,3	31,4	37,1	26,0	43,5	35,5	43,9	40,1
Kansainvälinen liiketoiminta	10,2	21,0	13,1	15,7	18,8	8,5	14,0	11,9
Muut toiminnot	3,0	2,7	2,8	2,9	2,7	2,5	4,0	1,9
Eliminoinnit	-3,1	-2,7	-2,9	-2,9	-2,7	-2,6	-4,2	-1,9
Konserni yhteensä	121,4	126,7	142,4	146,4	165,5	134,6	140,0	121,4

Liikevoitto

milj. euroa	IFRS 10-12/2008	IFRS 7-9/2008	IFRS 4-6/2008	IFRS 1-3/2008	IFRS 10-12/2007	IFRS 7-9/2007	IFRS 4-6/2007	IFRS 1-3/2007
Toimitilaliiketoiminta	6,0	3,7	9,9	8,2	4,7	6,8	3,6	2,9
Asunto- ja alueliiketoiminta	-1,2	0,5	0,9	0,4	2,8	3,0	2,9	2,0
Kansainvälinen liiketoiminta	-2,7	10,8	-0,1	1,2	-9,4	-1,7	1,8	-0,9
Muut toiminnot	-1,4	-1,0	-1,6	-0,9	-1,1	-0,5	-1,1	-0,4
Eliminoinnit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,4	0,0
Konserni yhteensä	0,7	14,1	9,2	8,9	-2,9	7,6	6,8	3,6

Liikevoitto

%	IFRS 10-12/2008	IFRS 7-9/2008	IFRS 4-6/2008	IFRS 1-3/2008	IFRS 10-12/2007	IFRS 7-9/2007	IFRS 4-6/2007	IFRS 1-3/2007
Toimitilaliiketoiminta	7,8	4,9	10,8	7,8	4,5	7,5	4,4	4,2
Asunto- ja alueliiketoiminta	-3,6	1,7	2,5	1,6	6,5	8,5	6,5	4,9
Kansainvälinen liiketoiminta	-26,5	51,5	-0,9	7,9	-49,9	-19,9	12,7	-7,8
Konserni yhteensä	0,6	11,1	6,4	6,1	-1,8	5,7	4,8	2,9

Tulos ennen veroja

milj. euroa	IFRS 10-12/2008	IFRS 7-9/2008	IFRS 4-6/2008	IFRS 1-3/2008	IFRS 10-12/2007	IFRS 7-9/2007	IFRS 4-6/2007	IFRS 1-3/2007
Toimitilaliiketoiminta	5,5	2,9	9,2	8,3	4,3	6,4	3,7	3,0
Asunto- ja alueliiketoiminta	-2,4	-0,7	-0,2	-0,5	1,9	2,2	2,3	1,5
Kansainvälinen liiketoiminta	-5,3	8,7	-1,5	0,2	-11,5	-1,4	1,6	-1,1
Muut toiminnot	-0,5	0,2	-0,5	0,3	-0,2	0,5	-0,9	-0,3
Eliminoinnit	0,2	0,0	-0,2	0,1	0,2	0,1	-0,7	0,0
Konserni yhteensä	-2,6	11,2	6,8	8,3	-5,2	7,8	6,0	3,0

Tulos ennen veroja

%	IFRS 10-12/2008	IFRS 7-9/2008	IFRS 4-6/2008	IFRS 1-3/2008	IFRS 10-12/2007	IFRS 7-9/2007	IFRS 4-6/2007	IFRS 1-3/2007
Toimitilaliiketoiminta	7,1	3,9	9,9	8,0	4,2	7,1	4,5	4,3
Asunto- ja alueliiketoiminta	-7,3	-2,1	-0,5	-2,0	4,3	6,1	5,3	3,8
Kansainvälinen liiketoiminta	-51,9	41,6	-11,8	1,1	-60,9	-16,7	11,2	-9,6
Konserni yhteensä	-2,1	8,8	4,8	5,7	-3,2	5,8	4,3	2,5

Tilaukanta

milj. euroa	IFRS 31.12.2008	IFRS 30.9.2008	IFRS 30.6.2008	IFRS 31.3.2008	IFRS 31.12.2007	IFRS 30.9.2007	IFRS 30.6.2007	IFRS 31.3.2007
Toimitilaliiketoiminta	265,7	228,8	291,1	235,2	302,8	360,2	323,4	326,0
Asunto- ja alueliiketoiminta	154,0	186,3	186,8	182,4	174,6	128,2	129,7	143,0
Kansainvälinen liiketoiminta	35,6	40,2	43,2	33,7	51,3	57,9	64,4	38,0
Konserni yhteensä	455,3	455,2	521,1	451,3	528,7	546,3	517,4	507,0

Konsernin avainluvut

milj. euroa	IFRS 10-12/2008	IFRS 7-9/2008	IFRS 4-6/2008	IFRS 1-3/2008	IFRS 10-12/2007	IFRS 7-9/2007	IFRS 4-6/2007	IFRS 1-3/2007
Liikevaihto	121,4	126,7	142,4	146,4	165,5	134,6	140,0	121,4
Liikevoitto	0,7	14,1	9,2	8,9	-2,9	7,6	6,8	3,6
Rahoitustuotot ja -kulut, yhteensä	-3,3	-2,9	-2,4	-0,6	-2,3	0,2	-0,8	-0,6
Tulos ennen veroja	-2,6	11,2	6,8	8,3	-5,2	7,8	6,0	3,0
Tulouttamaton tilaukanta	455,3	455,2	521,1	451,3	528,7	546,3	517,4	507,0
Tulos/osake, eur	-0,06	0,21	0,12	0,16	-0,17	0,14	0,18	0,07
Oma pääoma/osake, eur	4,54	4,61	4,40	4,38	4,22	4,33	4,46	2,29
Osakkeen päättöskurssi, eur	3,47	4,19	5,28	5,55	5,02	8,10	10,10	-
Omaraisausaste, %	41,3	45,9	44,9	52,1	55,4	60,9	59,4	33,2
Korollinen nettovelka	169,4	127,9	122,4	76,1	43,2	19,8	-10,4	52,5
Velkaantumisaste, %	85,1	74,1	74,8	46,3	27,3	12,2	-5,8	82,9

Sijoitettu pääoma

milj. euroa	IFRS 31.12.2008	IFRS 30.9.2008	IFRS 30.6.2008	IFRS 31.3.2008	IFRS 31.12.2007	IFRS 30.9.2007	IFRS 30.6.2007	IFRS 31.3.2007
Toimitilaliiketoiminta	63,9	63,5	51,2	43,7	33,4	44,4	60,7	40,1
Asunto- ja alueliiketoiminta	138,9	115,9	105,3	97,0	81,5	72,2	60,6	39,5
Kansainvälinen liiketoiminta	138,6	143,9	145,1	115,1	101,3	65,3	58,6	29,9
Muut toiminnot ja eliminoinnit	-2,0	-16,6	-5,4	4,0	6,7	25,3	58,5	23,0
Konserni yhteensä	339,4	306,6	296,2	259,8	222,9	207,3	238,3	132,6

Asuntoliiketoiminta

Suomessa, kpl	10-12/2008	7-9/2008	4-6/2008	1-3/2008	10-12/2007	7-9/2007	4-6/2007	1-3/2007
Asuntoaloitukset	0	49	53	8	155	31	77	100
Myydyt asunnot	13	32	65	33	40	62	83	103
Valmistuneet	260	260	229	125	519	389	132	81
Valmiit myymättömät ¹⁾	133	140	128	105	80	71	30	18
Rakenteilla ¹⁾	265	251	247	298	415	382	593	613

¹⁾ Kauden lopussa.

Suunnittelu: Miltton Oy
Valokuvat: Riitta Supperi, SRV,
Flamingo Spa, Jyrki Vesa, Shutterstock
Paino: DMP-Digital Media Partners Oy
Paperi, kansi: Scandia 2000 white, 270 g
Paperi, katsaus: Scandia 2000 white, 150 g
Paperi, tilinpäätös: Scandia 2000 white, 90 g

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