



VUOSIKERTOMUS 2009



Rakentavasti erilainen

The main graphic features the large, stylized number '09' in a light blue color with a white outline. The '0' has a thin orange inner outline. The '9' has a thin blue inner outline. The numbers are set against a dark grey background with a faint grid pattern. To the left of the numbers is a dark silhouette of a building with several windows. Below the numbers, the phrase 'Rakentavasti erilainen' is written in a light blue, cursive script.

Dynaamisuus
+
Luotettavuus
+
Edelläkävijyys
+
Palvelualltius

== Rakentavasti erilainen

SRV on rakentava kumppani, joka toimii avoimessa yhteistyössä kaikkien sidosryhmiensä kanssa. SRV on aktiivisesti mukana rakennetun ympäristön kehittämisessä ja tuo omia ideoitaan ja taitoaan niin yksittäisiin rakennushankkeisiin kuin laajoihin aluekokonaisuuksiin. SRV tuntee vastuuta paitsi omasta työstään myös asiakas- ja yhteistyökumppanisuhteista sekä työturvallisuudesta ja ympäristöstä. SRV kehittää rohkeasti uusia ratkaisuja ja näkökulmia rakentamiseen. Asiakas – yksityinen asunnonostaja, toimitiloja tarvitseva yritys tai julkishallinnon organisaatio – on kaiken toiminnan lähtökohta.





▶ SRV LYHYESTI	2
TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS	4
LIIKETOIMINTASTRATEGIA JA SRV MALLI	6
RAKENTAMISEN NÄKYMÄT	8

▶ **LIIKETOIMINTAKATSAUS**

Liiketoiminta-alueet lyhyesti	10
Toimitilaliiketoiminta	12
Asunto- ja alueliiketoiminta	14
Kansainvälinen liiketoiminta	16
Hankekehitys	18

▶ **YRITYSVASTUU**

Vastuullisuus SRV:ssä	20
Työturvallisuus	22
Ympäristö.....	23
Henkilöstö.....	24

▶ **HALLINTO JA JOHTAMINEN**

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä 2009	25
Riskienhallinta.....	31
Hallitus.....	32
Johtoryhmä	33

▶ **TIETOA OSAKKEENOMISTAJILLE** 34 |

▶ **TILINPÄÄTÖS** 35 |

Rakennushankkeiden kokonaistoteuttaja

SRV on rakennushankkeiden innovatiivinen kokonaistoteuttaja, joka vastaa asiakaslähtöisesti hankkeiden kehittämisestä, rakentamisesta ja kaupallistamisesta. SRV on erikoistunut liike- ja toimistotilojen, asuntojen, logistiikkakeskusten sekä maanalaisen infrastruktuurin kehittämiseen ja rakentamiseen. Pääpaino toiminnassa on itse kehitetyissä sekä projektinjohtourakoinnilla toteutettavissa hankkeissa – näissä SRV:n toimintamalli luo suurimman lisäarvon niin asiakkaille kuin omistajille. Kaikki toiminta tapahtuu tiiviissä yhteistyössä asiakkaiden ja muiden sidosryhmien kanssa.



SRV on asiantuntijaorganisaatio, jonka ytimenä ovat hankekehityksen, projektinhallinnan sekä rakentamisen erikoisammattilaiset. Organisaatio on matala ja päätöksenteko nopeaa. Yrityskulttuuri antaa henkilöstölle mahdollisuuden vaikuttaa työnsä lopputulokseen. Yksilöiden ja eri liiketoiminta-alueiden välinen vuoropuhelu, ideoiden ja informaation vaihto sekä ammattitaidon arvostaminen luovat motivoivan ja innovatiivisen ilmapiirin.

SRV tuntee vastuunsa ja toimii sen mukaisesti kaikilla alueilla. Maine luotettava työnantajana ja yhteistyökumppanina on menestyksen avaimia. Riskienhallinta ja turvallisuus ovat keskeinen osa toimintaa.

SRV:n asiakkaita ovat liikeyritykset, kiinteistösijoittajat ja julkisen sektorin organisaatiot sekä yksittäiset asunnonostajat. Pitkäaikaiset asiakassuhteet perustuvat asiakkaiden liiketoiminnan ymmärtämiseen ja hankkeiden onnistuneeseen toteutukseen.

Kolme liiketoiminta-aluetta

SRV:n liiketoiminta on organisoitu kolmeen liiketoimintayksikköön: Toimitilaliiketoiminta, Asunto- ja alueliiketoiminta ja Kansainvälinen liiketoiminta.

Toimitilaliiketoiminta rakentaa toimisto-, liike-, logistiikka- ja kalliotiloja sekä erityiskohteita, kuten opetus- ja tutkimustiloja.

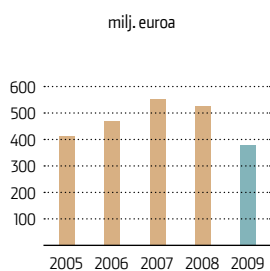
Asunto- ja alueliiketoiminta vastaa asuntorakentamisesta ja alueellisesta toiminnasta. Asuntorakentamisessa SRV on keskittynyt pääkaupunkiseudulle ja kasvukeskuksiin. SRV on erikoistunut keskustojen kerrostaloihin sekä laajoihin aluekohteisiin. Yhtiö rakentaa asuntoja yksityisille kuluttajille, eläkerahastoille, asuntosijoittajille ja julkisyhteisöille. Alueyksiköt toimivat Tampereella, Turussa, Jyväskylässä, Lappeenrannassa, Joensuussa ja Oulussa.

Kansainvälisesti SRV toimii kiinteistö-hankkeiden kehittäjänä ja projektinjohtourakoitsijana Venäjällä ja Baltiassa. Toiminta käsittää toimistojen, kauppakeskusten, hotellien, teollisuustilojen ja logistiikkakeskusten kehittämisen ja rakentamisen. Venäjällä toiminta keskittyy Pietarin ja Moskovan alueille sekä valittuihin suurkaupunkeihin. Baltian toiminnan pääpaino on toimitila- ja asuntorakentamisessa Tallinnassa ja Riiassa. SRV:n vahvuus kansainvälisillä markkinoilla perustuu paikallisten olojen ja kulttuurin tuntemukseen. Kaikissa hankkeissa on paikalliset yhteistyökumppanit.

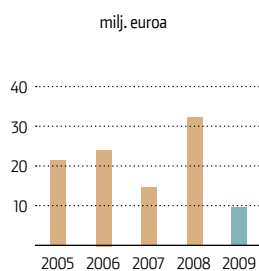
Avainluvut (IFRS)

	2009	2008	2007	2006	2005
Liikevaihto, milj. euroa	385	537	561,4	479,5	422,0
Liikevoitto, milj. euroa	9,9	32,9	15,1	24,6	21,8
Liikevoitto, % liikevaihdosta	2,6	6,1	2,7	5,1	5,2
Oman pääoman tuotto, %	1,4	9,4	6,9	27,3	34,0
Sijoitetun pääoman tuotto, %	4,7	12,9	9,7	15,9	19,1
Omavaraisuusaste, %	41,3	41,3	55,4	31,7	19,8
Tulouttamaton tilauskanta, milj. euroa	480,6	455,3	528,7	453,7	251,8
Henkilöstö keskimäärin	776	871	761	688	671

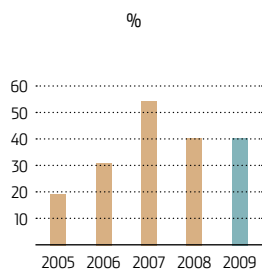
Liikevaihto



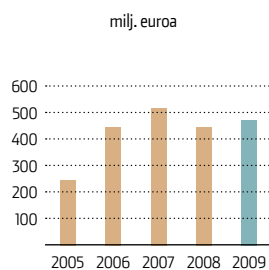
Liikevoitto



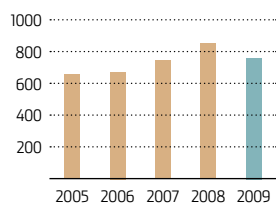
Omavaraisuusaste



Tulouttamaton tilauskanta



Henkilöstömäärä



VUODEN 2009 TAPAHTUMIA

Talous

20,5%

kasvua Asunto- ja alueliiketoiminnan liikevaihtoon

- Toimitilaliiketoiminnan kannattavuus pysyi hyvällä tasolla liikevaihdon laskusta huolimatta.
- Konsernin tilauskanta kasvoi.

Vastuullisuus

38%

vähemmän työtapaturmia SRV:n työmailla

- SRV Verkostorekisteri auttaa harmaan talouden torjunnassa.
- Mittava koulutusohjelma ammatti- ja esimiesosaamisen kehittämiseksi käynnistettiin.

Toiminta

47%

enemmän myytyjä asuntoja

- Asuntomyynti vilkastui loppuvuodesta.
- SRV perusti kiinteistösijoitusrahaston Venäjälle VTB Capitalin ja Deutsche Bankin kanssa.
- Toimitilaliiketoiminta hankki uusia merkittäviä projekteja: Vierumäki Congress & Spa Hotel, Anttilan logistiikkakeskus Kercaan, asuinkerrostalokokonaisuus Tapiola-ryhmälle Itäkeskuksessa, Diakonissalaitoksen Auroralalon saneeraus, Helsingin Messukeskuksen laajennus.
- Jukka Hienonen nimitettiin SRV Yhtiöt Oyj:n uudeksi toimitusjohtajaksi 1.8.2010 alkaen.

Asiakaslähtöisesti matalasuhdanteessa



Vuosi 2009 alkoi reaalitalouden kriisin jatkuessa. Tämä merkitsi yrityksille merkittävää muutosta, kun keskeiseksi tavoitteeksi tuli sopeutua liiketoiminnan supistumisen hallintaan. Rakennusalan laskusuhdanteen jatkuessa SRV reagoi nopeasti tehostamistoimenpiteillä – asetimme itsellemme haastavat tavoitteet ja saavutimme ne.

Kilpailukykyemme perusta – avoin, asiakaslähtöinen ja huipputasoinen projektinjohdototeutus yhdistettynä rakennushankkeiden innovatiiviseen kehittämiseen – osoitti vahvuutensa talouskurimuksen keskellä. Panostimme voimakkaasti asiakkuuksiemme hallintaan ja uusien tilausten hankintaan. Tämä työ osoittautui tulokselliseksi, kun pystyimme kasvattamaan tilauskantaamme ja saatujen uusien sopimusten määrä oli edellisen vuoden tasoa.

SRV Malli osoitti toimivuutensa myös laskusuhdanteessa. SRV vei rakennusprojektit läpi suunnitelluissa aikatauluissa, useasti jopa niiden edellä. Myös työturvallisuus, joka on yksi SRV:n toiminnan kulmakivistä, pidettiin koko vuoden korkealla tasolla yhtiön työmailla.

Toimitilaliiketoiminta piti markkina- asemansa, Asuntoliiketoiminta kääntyi kasvuun


Toimitilamarkkina putosi katsauskaudella voimakkaaseen suhdannekuoppaan. Liikevaihdon laskusta huolimatta yksikön kannattavuus pysyi hyvällä tasolla. SRV:n toimitilaliiketoiminta säilytti vahvan markkina-asemansa pääkaupunkiseudulla ja vuoden lopulla toimintaa suunnattiin kasvavassa määrin myös muihin kasvukeskuksiin Suomessa.

Asuntoliiketoiminnan vuosi oli kaksijakoinen. Lähtökohta vuodelle oli erittäin haastava, kun kuluttajien heikko luottamus tulevaisuuteen oli pysäyttänyt asunokaupan lähes kokonaan. SRV teki lyhyen tähtäimen korjausliikkeitä, muun muassa uusia omaperusteisia asuntokohteita ei käytännössä aloitettu lainkaan alkuvuoden aikana. Panostimme asiakasmarkkinointiin ja tilauskantaamme kasvoikin 30 prosenttia vuoden aikana. Jatkoimme asuntoasiakkaidemme palvelun kehittämistä ja asuntomyynnin vilkastuttua reagoimme nopeasti tilanteeseen päättämällä aloittaa 247 omaperusteisen asunnon rakentamisen loppuvuonna.

Venäjän liiketoimintamahdollisuuksia edistettiin

Venäjän talous säilyi viime vuonna heikkona ja viivästytti sekä asiakkaiden että SRV:n hankkeita. Tästä huolimatta Venäjän rakennusmarkkina on edelleen erittäin kiinnostava. SRV:n vahvuuksia Venäjällä ovat pitkäaikainen kokemus ja verkottunut toimintastrategia. Vahva hankekehitysosaimisemme ja toimivat konseptit, jotka perustuvat käyttäjien ja sijoittajien liiketoiminnan osaamiseen, mahdollistavat markkinan potentiaalin hyödyntämisen. Tämän lisäksi SRV:llä on vakavaraisuutta hyödyntää markkinasta nousevat mahdollisuudet sekä oman SRV Mallinsa avulla tehokkaat keinot projektien toteutukseen.

SRV jatkoi kärkihankkeidensa suunnitelmallista edistämistä. Merkittävin kehityshankeemme on Pietarin 8,5 hehtaarin maa-alue, jolle on suunniteltu rakennettavaksi tiloja toimisto- ja liike- sekä hotelli-, ravintola- ja viihdepalveluyritysten käyttöön.



”SRV ja sen henkilöstö ovat sitoutuneet lupaukseen olla dynaaminen, luotettava ja palvelualtis edelläkävijä. Kilpailukykyimme perusta – SRV Malli – osoitti vahvuutensa myös vuonna 2009.”

Kiinteistörahaston perustaminen yhdessä VTB Capitalin ja Deutsche Bankin kanssa avaa SRV:lle merkittäviä rakentamismahdollisuuksia. Rahasto sijoittaa pääasiassa toimisto-, liiketila- ja hotelli-kohteiden sekä korkean tason asuntojen rakentamiseen Moskovassa ja Pietarissa. Sijoitustuoton lisäksi SRV saa rahaston kautta vähintään 200 miljoonan euron arvosta projektinjohtourakoita. Uskon, että ensimmäiset kohteet käynnistyvät alkuvuoden 2010 aikana.

Hankekehitys koko konsernin voimavara

Taloustaantumasta huolimatta jatkoimme pitkäaikaisten kehityshankkeidemme suunnitelmallista edistämistä. SRV:n vahva vakavaraisuus ja rahoitusasema mahdollistavat omien kiinteistöhankeiden kehittämisen ja myöhemmän toteutuksen. Hankekehitysorganisaatiomme palvelee koko konsernia ja monipuolisessa hankesalkussamme on mielenkiintoisia innovatiivisia kohteita, joista esimerkkinä ovat Keilaniemeen suunnitellut neljä tornitaloa.

Henkilöstön osaamisen kehittämiseen huomattavaa panostusta

SRV:n menestys perustuu henkilöstömme osaamiseen ja sen jatkuvaan kehittämiseen. Aloitimme loppuvuonna mittavan koulutusohjelman konsernissa ammatti- ja esimiesosaamisen kehittämiseksi sekä työmaa- että toimisto-organisaatiossamme. Ammattiosaamisen koulutusohjelmillamme haluamme varmistaa, että konsernin parhaat käytännöt otetaan käyttöön kaikissa liiketoiminoissamme sekä kehittää omaa ammattiosaamistamme edelleen alan osajien kanssa. Aloitimme myös laajan esimieskoulutusohjelman yhteistyökumppanimme Johtamistaidon Opiston kanssa.

Asiakas edellä

Asiakaslähtöisessä strategiassa SRV pyrkii toteuttamaan hankkeet nopeammin, vastaamaan paremmin tavoitteisiin ja antamaan asiakkaalle mahdollisuuden vaikuttaa hankkeeseen sen toteuttamisen eri vaiheissa. Asiakasfokusoituneen toimintamme peruslähtökohtia ovat dynaamisuus, luotettavuus, edelläkävijäisyys ja palveluallittius.

Nämä lisätynä henkilöstön voimakkaaseen sitoutumiseen antavat hyvät lähtökohdat kannattavalle kasvulle ja kilpailukyvyille haastavassakin markkinassa.

Takanamme on yksi taloushistorian haastavimpia toimintavuosia. Haluan kiittää SRV:n henkilöstöä heidän erinomaisesta työstään, yrittäjähenkisydestä ja vahvasta sitoutumisesta asiakkaidemme ja SRV:n menestyksen eteen. Kiitän myös asiakkaitamme ja yhteistyökumppaneitamme tuloksellisesta yhteistyöstä yhteisissä hankkeissamme sekä osakkeenomistajiamme meitä kohtaan osoitetusta luottamuksesta.

Hannu Linnoinen
Toimitusjohtaja

SRV Malli kantaa haastavinakin aikoina

SRV on rakennushankkeiden innovatiivinen kokonaistoteuttaja, joka vastaa asiakaslähtöisesti hankkeiden kehittämisestä, kaupallistamisesta sekä rakentamisesta. SRV:n brändilupa – Rakentavasti erilainen – sisältää myös yrityksen arvot; vastuullisuuden, avoimen yhteistyön, rohkeuden kehittää ja innostuksen tekemiseen.



SRV:n visio on olla rakennusalan edelläkävijä omalla SRV Mallillaan. SRV on innovatiivinen hankkeiden kehittämisen edelläkävijä ja tavoitteena on olla myös johtava toimitilarakentaja Suomessa, Baltiassa ja valitsemillaan alueilla Venäjällä. SRV haluaa olla asiakaslähtöisen asuntorakentamisen edelläkävijä Suomessa sekä alan houkuttelevin työnantaja osaaville ammattilaisille. Tavoitteena on, että SRV:n kasvu ja kannattavuus kehittyvät selvästi alan keskiarvoa paremmin.

Kasvu Venäjältä ja Suomen aluetoiminnasta

SRV:n toiminnalliseksi tavoitteeksi on asetettu kannattavuuden varmistaminen, omakehiteisten hankkeiden lisääminen sekä toiminnan ja asiakkaiden hallinnan tehostaminen. SRV:tä kehitetään yhtenä kokonaisuutena ja brändinä. Yrityksen kasvu tulee pääasiassa panostamisesta Venäjän liiketoimintaan ja Suomen aluetoimintaan sekä omien hankkeiden toteutusten

tehostamisesta. SRV:tä kehitetään edelleen haluttuna työnantajana. Kilpailukykyä parannetaan kehittämällä asiakaspalvelua ja pääasiakasryhmien liiketoimintaosaamista sekä konseptuomalla asiakkaille tarjottavia palvelukokonaisuuksia.

SRV:n taloudellisenä tavoitteena on kasvattaa liikevaihtoa keskimäärin 15 prosenttia keskipitkällä aikavälillä. Kansainvälisessä liiketoiminnassa keskimääräinen vuotuinen kasvutavoite on yli 30 prosenttia. Tavoitteena on, että liikevoittomarginaali saavuttaa 8 prosenttia keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä. Omavaraisuusaste pyritään pitämään yli 30 prosentin tasolla.

Megatrendit määrittävät suunnan

Vuonna 2010 SRV panostaa erityisesti Venäjän liiketoiminnan, oman asuntotuotannon ja pääkaupunkiseudun ulkopuolisen toimitilarakentamisen kasvattamiseen. Omaperusteisten hankkeiden käynnistämistä tehostetaan ja systematisoidaan. Sisäisessä toiminnassa kehitetään johta-

mista ja tiivistetään yhteistyötä konsernin eri toimintojen välillä. Muita kehittämiskoh- teita ovat myynti ja asiakkuuksien hallinta. Korkea taso työturvallisuudessa, yhteis- kuntavastuussa ja kestävässä kehityksessä ylläpidetään ja kehitetään sitä edelleen.

SRV:n strategian toteutumisen lähtö- kohdat ovat yhteiskunnan megatrendien ja asiakasryhmien tarpeiden ymmärtäminen sekä yhteistyö laajan asiakas- ja yhteis- työkumppaniverkoston kanssa. Yrityksen toiminnalle on tunnusomaista edelläkävijyy- työturvallisuudessa ja harmaan talouden torjunnassa. Kestävän kehityksen ja ener- giatehokkuuden käytännön toimenpiteitä pyritään lisäämään kaikissa rakennus- hankkeissa.

SRV Malli tuo selkeää kilpailuetua

SRV toi projektinjohtourakoinnin Suomeen laajassa mittakaavassa yli 20 vuotta sitten ja on kehittänyt ja laajentanut sitä syste- maattisesti. Tuloksena on SRV Malli.

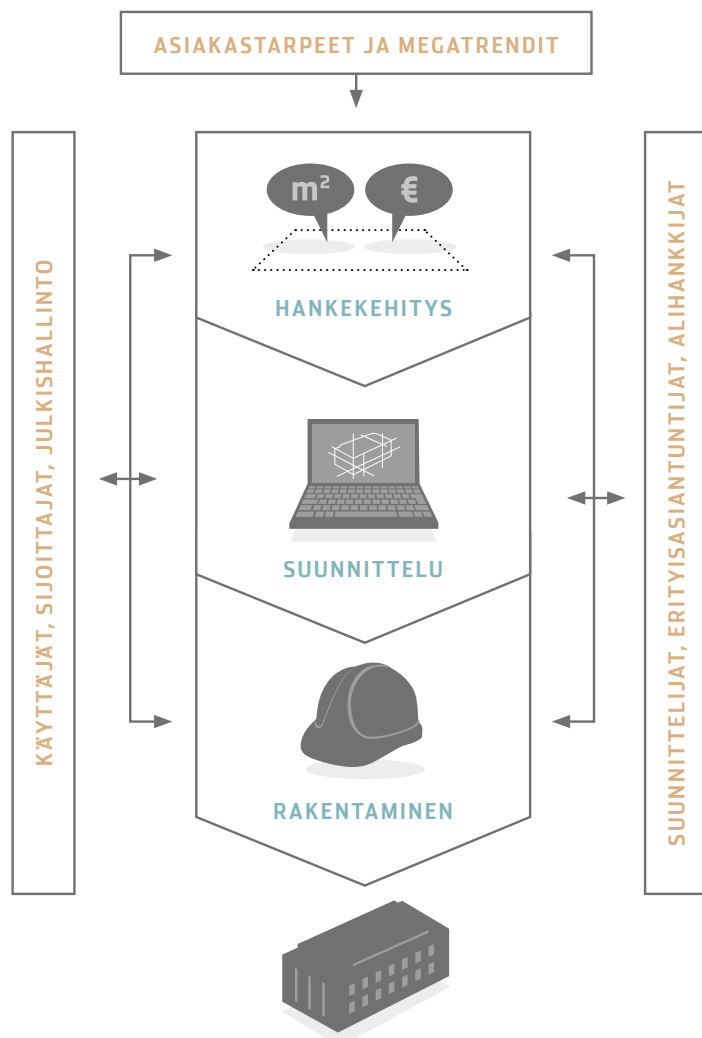
SRV Malli muodostuu hankekehityksen ja projektinjohtototeutuksen yhdistämi- sestä. SRV Mallissa rakennushankkeen kehittäminen, suunnittelu ja rakentaminen yhdistetään toimivaksi kokonaisuudeksi. Eri vaiheet toteutetaan joustavasti limittäin. SRV hoitaa hankkeiden johtamisen. Kukaan yksittäinen rakentamisen osa-alue kilpailu- tetaan ja luotettavat erityisosaajat suoritta- vat työn. SRV ottaa aina kokonaisvastuun hankkeesta.

SRV Mallin mukainen hankkeiden toteutusvaiheiden ajallinen limittäminen mahdollistaa myös päätöksentekoaajan- kohtien optimoinnin. Mattomateriaalia ei vielä tarvitse päättää, kun kuokka lyödään maahan.

Asiakkaalle SRV Mallilla yhteistyössä toteutettu hanke tuo kokonaisedullisuu- den, nopeamman toteutuksen ja sovitun laatutason. Rakennushankkeen lopputulos vastaa asiakkaan tarpeita.

SRV Malli perustuu verkottuneeseen toimintatapaan. SRV:n asiakkaita ovat tilo-

jen käyttäjät ja omistajat, asunnonostajat sekä julkishallinnon organisaatiot. Hankkei- den toteutuksessa yhteistyökumppaneina ovat suunnittelijat, erityisasiantuntijat sekä erityisurakoitsijat ja materiaalityöntekijät.



SRV Malli yhdistää koko rakennushankkeen johdonmukaiseksi ja joustavaksi prosessiksi, joka takaa kokonaisedullisen lopputuloksen, nopeamman toteutuksen ja paremman vastaavuuden tarpeeseen.

Rakentamisen lasku tasaantumassa

Rakentaminen supistui voimakkaasti SRV:n toiminta-alueella vuoden aikana, ja tilanteen odotetaan jatkuvan haastavana lähitulevaisuudessa. Maailmantaloudessa alkoi kuitenkin näkyä elpymisen merkkejä vuoden loppupuolella. Pidemmällä aikavälillä rakentamisen näkymät ovat hyvät, ja etenkin Venäjä tarjoaa erinomaisia mahdollisuuksia.

Vuoden 2009 alkupuoliskolla maailmantalous taantui nopeasti ja vientivetoisen Suomen talouskasvu vaihtui jyrkkään laskuun. Vuoden jälkimmäisellä puoliskolla maailmantaloudessa alkoi kuitenkin näkyä tasaantumisen merkkejä massiivisten elvytyspakettien ansiosta. Elpymisessä on kuitenkin vielä epävarmuutta ja kehitys näkyy Suomen taloudessa viiveellä. Rahoitusmarkkinoilla tilanne on edelleen epävakaa ja korot pysyvät matalalla vielä pitkään. Vuonna 2010 maailmantalouden ennakoidaan kääntyvän lievästi kasvuun.

Suomessa talous supistui noin 7 prosenttia vuonna 2009. Vuonna 2010 talouden ennustetaan kääntyvän pieneen kasvuun. Rakentamisen suhdannehuippu koettiin vuonna 2007, ja käynnissä olevien projektien ansiosta vuonna 2008 laskua nähtiin vasta lähinnä rakennuslupien määrässä. Vuonna 2009 rakentaminen supistui jyrkästi, arviolta noin 12 prosenttia. Supistuminen jatkuu vielä vuonna 2010, joskin

hitaampana. Rakentamisen ja kiinteistömarkkinoiden tilanteen odotetaan jatkuvan haasteellisina, mutta näkymien hiljalleen parantuvan.

Aikaisemmin pitkään jatkunut voimakas talouskasvu siivitti sijoitus- ja rakennusmarkkinat ennätyskorkealle, mikä nosti rakennuskustannuksia ja vaikeutti materiaalien saatavuutta. Rakentamisen supistuessa kustannukset ovat kuitenkin kokonaisuudessaan hieman laskeneet. Materiaalien ja työvoiman saatavuus on tällä hetkellä hyvällä tasolla.

Toimitilarakentamisessa haasteita

Liike- ja toimistorakentaminen oli alkuvuonna 2009 vielä kohtuullisella tasolla käynnissä olevien projektien ansiosta, mutta väheni vuoden loppua kohden. Rakentamisen huippusuhdanteen jälkeen liike- ja toimistorakentamisen tarjonta kasvoi ja vajaakäyttöasteet lähtivät nousuun. Vuokrien ennakoidaan edelleen laskevan erityisesti pääkaupunkiseudun ulkopuolella. Vuonna 2010 etenkin toimistorakentaminen supistuu edelleen työllisyyden heikkenemisen myötä. Myös logistiikkarakentaminen väheni vuoden 2009 aikana. Vähittäiskaupan rakennemuutos tukee logistiikkarakentamista tulevaisuudessa, mutta vähentyneet kotimaan ja kauttakuluttavaravirrat vähentävät investointien tarvetta. Lähitulevaisuudessa epävarma taloustilanne viivyttää uusia hankkeita.

Infrarakentaminen väheni hieman vuonna 2009, ja sen ennakoidaan pysyvän ennallaan vuonna 2010 valtion elvytystoimista huolimatta. Kuntien verotulojen väheneminen supistaa kuntasektorin maa- ja vesirakennusinvestointeja. Infra-alan kustannuspaineet hellittivät vuoden aikana toiminnan vähenemisen myötä.

Korjausrakentaminen lisääntyi edelleen ja tulevaisuudessa tätä trendiä ylläpitävät rakennuskannan kasvu ja vanheneminen sekä rakennusten teknisen laadun ja energiatehokkuuden nostaminen nykyaikaiselle tasolle.

Luottamuksen vahvistuminen vauhditti asuntokauppaa

Vuonna 2009 kuluttajien luottamus oman taloutensa kehittymiseen alkoi vahvistua heikoista lukemista. Lisäksi matala korkotaso vilkastutti asuntokauppaa vuoden loppua kohden erityisesti kasvukeskuksissa. Myyntöttömien asuntojen määrä väheni ja myyntiajat lyhenivät. Myös asuntohintojen vuosia jatkunut nousu hidastui. Vaikka valtion tukema asuntotuotanto kasvoi merkittävästi ja vapaarahoitteiset asuntoaloitukset elpyivät vuoden lopulla, jäi koko asuntotuotanto noin 20 000 asuntoon. Väestön kasvu ja muuttoliike kasvukeskuksiin yhdessä asuntokuntien pienentymisen kanssa lisäävät uudisrakentamisen tarvetta tulevaisuudessa. VTT:n selvityksen mukaan tämä tarve pysyy vuositasolla noin 30 000 asunnon suuruisena aina vuoteen 2015 asti. Lähivuosina asuntorakentaminen jää kuitenkin tämän tarvetason alle.

Venäjällä laskusuhdanteen tasaantumista ja Baltiassa hidastumista

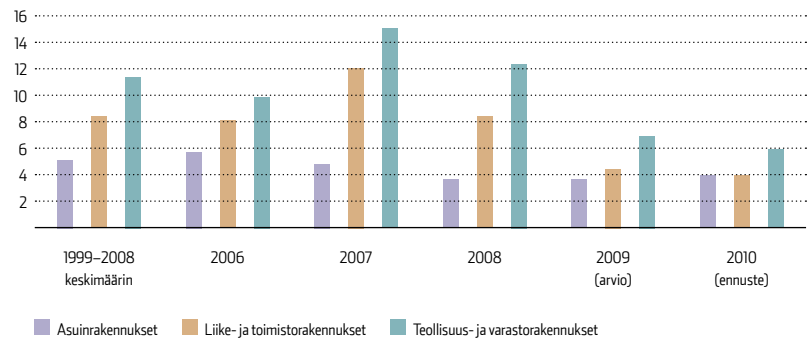
Rahoituskriisi iski Venäjään voimakkaasti vuoden 2008 kolmannella neljänneksellä ja vaikeutti luotonantoa sekä heikensi talouden kehittymistä selvästi vuonna 2009. Taloudesta saatiin ensimmäisiä vakautumisen merkkejä loppuvuodesta. BKT:n supistumi-

nen vuonna 2009 oli arviolta 8,5 prosenttia. Korkea inflaatio yhdessä korkeiden korkojen kanssa on hidastanut yksityisen kulutuksen kasvua, mutta talouden heikentyminen tuo niihin myös laskupaineita. Venäjän valtiontalous on korjaantunut öljyn hinnannousun myötä. Rakentaminen väheni voimakkaasti vuonna 2009, mutta asuntorakentaminen alkoi elpyä vuoden lopulla. Lähitulevaisuudessa markkinat ovat edelleen epävakaita, mutta pidemmällä aikavälillä Venäjä tarjoaa runsaasti hyviä mahdollisuuksia kiinteistöliiketoimintaan. Rapistuvan infrastruktuurin ja kehittyvän talouden maassa rakentamisen potentiaali on valtava.

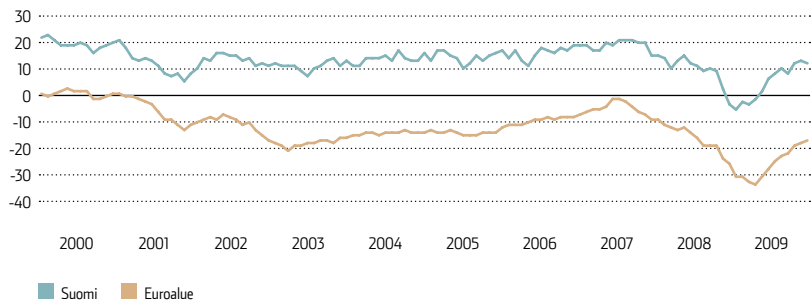
Baltian maiden taloudet jatkoivat jyrkkää supistumistaan vuonna 2009. Vienti väheni ja julkisen talouden säästötoimet pitivät yksityisen kulutuksen alhaisella tasolla. Viron keskuspankin mukaan bruttokansantuote supistui noin 14 prosenttia, ja sen ennustetaan heikenevän edelleen vuonna 2010, joskin hidastuen. Kiinteistöjen ja asuntojen hinnat ovat laskeneet merkittävästi. Myös Latvian talous supistui voimakkaasti vuonna 2009, minkä lisäksi devalvaatiospekulaatiot toivat epävarmuutta koko Baltiaan. Liettua on naapurimaidensa tavoin taantumassa, eikä todellista kasvua ole odotettavissa lähitulevaisuudessa.

Lähteenä on käytetty Nordean ja Rakennusteollisuuden julkaisuja sekä eri maiden virallisia talousennusteita.

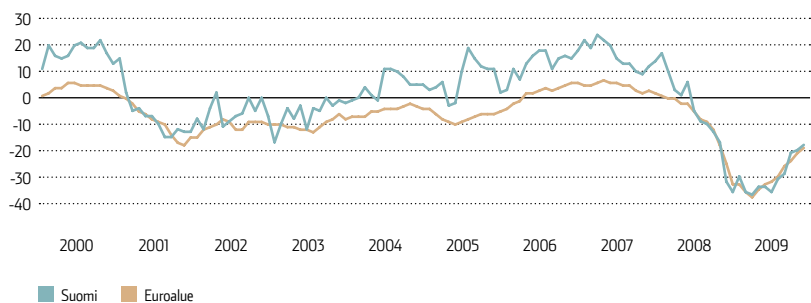
Talorakennustuotannon käynnistyminen (milj. m³)



Kuluttajien luottamusindikaattori



Teollisuuden luottamusindikaattori



TOIMITILALIIKETOIMINTA



SRV:n toimitilaliiketoiminta käsittää liike-, toimisto-, logistiikka- ja kalliiorakentamistoiminnot sekä kiinteistöjen kehittämisen ja omaperusteisten hankkeiden vuokrauksen ja myynnin. Toimitilaliiketoimintaan kuuluu myös valittujen erityiskohteiden, kuten julkishallinnon opetus- ja tutkimustilojen sekä hotellien rakentaminen. Toimitilaliiketoiminta toteuttaa SRV:n tai asiakkaiden kehittämisiä hankkeita projektinjohtomallilla. Hankkeita toteutetaan myös omaperusteisina. Uudisrakentamisen lisäksi toiminta kattaa myös vaativia, laajoja peruskorjaushankkeita. Liiketoiminta-alueen toiminnot painot-

tuvat pääkaupunkiseudulle ja merkittäviin kohteisiin valikoiduilla kasvualueilla.

Vuonna 2009 toimitilaliiketoiminta-alueen liikevaihto oli 208,0 miljoonaa euroa. Liiketoiminnan kannattavuus säilyi hyvänä, vaikka liikevaihto ja liikevoitto laskivat edelliseen vuoteen verrattuna. Tilauskanta pysyi lähes edellisen vuoden tasolla ja oli 255,3 miljoonaa euroa. SRV:n vahva toteutusosaaminen tukee sekä nykyisten projektien kannattavaa toteutusta että asiakashankintaa tiukassa markkinatilanteessa.

ASUNTO- JA ALUELIIKETOIMINTA



SRV:n asuntotuotanto keskittyy korkeatasoisiin keskustojen kerrostaloihin sekä pientaloalueisiin, jotka käsittävät erillis-, rivi- ja paritalot. Pääosa hankkeista on omaperusteisia, mutta liiketoiminta-alue toteuttaa myös yhteistyö- ja neuvotteluprojekteja.

Pääkaupunkiseudun ulkopuolisissa merkittävisissä kasvukeskuksissa Suomessa alueliiketoiminta rakentaa asuntojen lisäksi toimitiloja. SRV toimii kasvukeskuksissa kuuden yksikön voimin, jotka ovat Tampereen alueella toimiva SRV Pirkanmaa, SRV Keski-Suomi Jyväskylässä, SRV Lounais-Suomi Turussa, Joensuussa toimiva Rakennusliike Purmonen sekä SRV Kaakkois-Suomi Lappeenrannassa.

Vuonna 2009 asunto- ja alueliiketoiminnan liikevaihto oli 154,1 miljoonaa euroa. Urakatuotannon volyymin lisääntyminen ja asuntomyynnin vilkastuminen kasvattivat liikevaihtoa ja liikevoittoa. Asuntomyynti kuluttajille piristyi erityisesti vuoden viimeisen neljänneksen aikana. SRV päätti aloittaa loppuvuonna 247 omaperusteisen asunnon rakentamisen. Tilauskanta vuoden lopussa oli 200,7 miljoonaa euroa. Tilauskanta kasvoi sekä saatujen urakoiden että uusien omaperusteisten asuntohankkeiden ansiosta.

KANSAINVÄLINEN LIIKETOIMINTA



SRV:n kansainvälinen toiminta muodostuu liiketoiminnoista Venäjällä ja Baltiassa. Konsernirakenteen selkeyttämiseksi SRV:n kansainvälinen toiminta jakautui kahdeksi uudeksi yhtiöksi vuoden 2009 lopussa. Uudet yhtiöt ovat SRV Baltia Oy ja Venäjän liiketoiminnoista vastaava SRV International Oy.

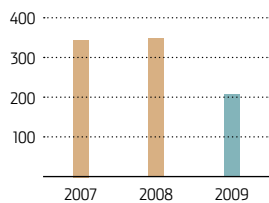
Kansainvälisillä markkinoilla SRV toimii hankkeiden kehittäjänä ja projektinjohtourakoitsijana. Venäjällä SRV on erikoistunut liike- ja monitoimitilojen, kauppakeskusten, toimistojen, hotellien sekä erilaisten tuotanto- ja logistiikkatilojen kehittämiseen ja rakentamiseen. Baltiassa SRV on toiminut myös asuntomarkkinoilla.

Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto vuonna 2009 oli 22,9 miljoonaa euroa. Liikevaihtoon vaikutti alueiden heikosta markkinatilanteesta johtuva käynnissä olevien hankkeiden pieni määrä sekä liikevoittoon lisäksi omien hankkeiden kehittämiskustannukset. Edellisen vuoden liikevaihtoa ja liikevoittoa kasvatti Jekaterinburgin hotellin myynti. Tilauskanta vuoden 2009 lopussa oli 24,6 miljoonaa euroa.

Vuoden 2009 kesällä VTB:n ja Deutsche Bankin kanssa perustettu kiinteistörahasto on yksi merkittävä askel SRV:n Venäjän kasvustrategian toteuttamisessa.

Liikevaihto

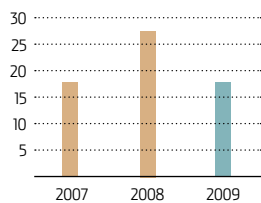
milj. euroa



Muutos vuodesta 2008: -40,4 %

Liikevoitto

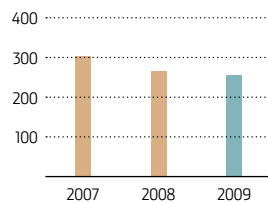
milj. euroa



Muutos vuodesta 2008: -35,4 %

Tulouttamaton tilauskanta

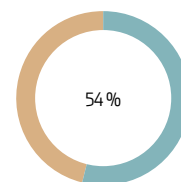
milj. euroa



Muutos vuodesta 2008: -3,9 %

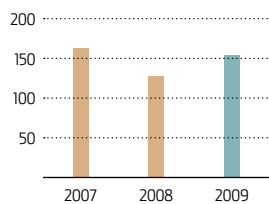
Osuus konsernin liikevaihdosta

%



Liikevaihto

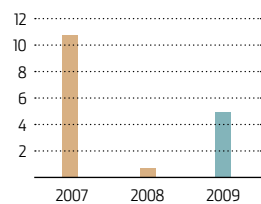
milj. euroa



Muutos vuodesta 2008: 20,5 %

Liikevoitto

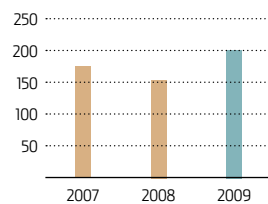
milj. euroa



Muutos vuodesta 2008: 590,1 %

Tulouttamaton tilauskanta

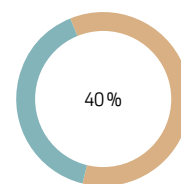
milj. euroa



Muutos vuodesta 2008: 30,3 %

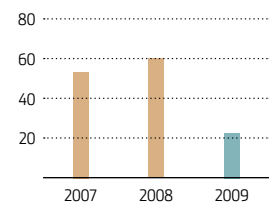
Osuus konsernin liikevaihdosta

%



Liikevaihto

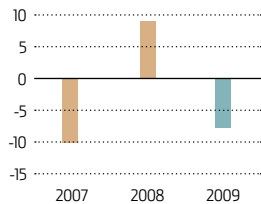
milj. euroa



Muutos vuodesta 2008: -61,9 %

Liikevoitto

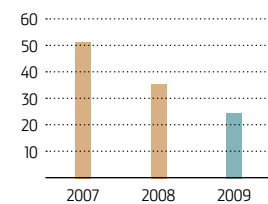
milj. euroa



Muutos vuodesta 2008: -185,4 %

Tulouttamaton tilauskanta

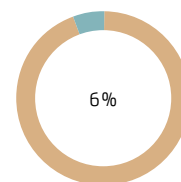
milj. euroa



Muutos vuodesta 2008: -31,0 %

Osuus konsernin liikevaihdosta

%



Dynaaminen SRV Toimitilat

SRV Toimitilojen toiminnassa dynaamisuus tulee esiin aktiivisena aloitteentekona niin projektien suunnittelussa kuin toteutuksessakin. SRV tuo esiin vaihtoehtoja hankkeiden kokonaistaloudellisemmaksi toteutukseksi. Lopulliset päätökset tehdään aina yhteistyössä tilaajan kanssa. SRV on syventänyt asiakassegmentiensä liiketoiminnan tuntemusta voidakseen tuoda asiakasta entistä paremmin palvelevia ehdotuksia ja vaihtoehtoja hankkeisiin.

Tiukasta markkinatilanteesta huolimatta SRV:n toimitilaliiketoiminta menestyi hyvin. Vaikeassa taloudellisessa suhdanteessa vanhojen asiakkuuksien merkitys korostuu entisestään; yhdessä vakioasiakkaiden kanssa mennään taloustaantumaa yli ja luodaan kivijalkaa tulevaisuuteen.

Toimitilaliiketoiminta pystyi säilyttämään tilauskannan volyymin edellisvuosien tasolla. Hiljentyvät toimitilamarkkinat vaikuttivat siihen, että työkannasta aikaisempaa suurempi osuus tuli urakkakilpailujen kautta ja projektien koko yleisesti on pienentymässä. SRV:n aikaisemmin hankkimat pitkäkestoiset työmaat jatkuvat vielä vuoden 2011 puolelle asti. Uusia töitä onnistuttiin varmistamaan niin, että vuoden 2009 lopussa katse voitiin jo suunnata uusien töiden hankkimiseksi vuodelle 2011.

Taloudellinen suhdanne on lisännyt kilpailu-urakoiden osuutta markkinoilla. Rakennuttajille kilpailuttaminen voi kuitenkin merkitä myös riskiä. Urakoitsijoilla saattaa olla kiusaus hankkia töitä hinnalla millä hyvänsä, mikä voi kostautua hankkeen lopputuloksessa. Myös SRV on tässä taloudellisessa tilanteessa osallistunut aikaisempaa enemmän urakkakilpailuihin, mutta harkitusti ja hallitusti.

Laskusuhdanteessa on ollut hyvätkin puolensa. Joidenkin hankkeiden rakennusaikojen on voitu nopeuttaa, kun sekä työvoiman että materiaalien saatavuus on parantunut. Lisäksi rakentamisen aliurakkahinnat ovat tiukassa markkinatilanteessa pysyneet kilpailukykyisellä tasolla.

Organisaation ja henkilöstön merkitys rakennushankkeissa on kasvanut entisestään. Usealle rakennuttajalle on tärkeätä, ketkä henkilöt ja mikä organisaatio heidän projektiinsa saadaan. Hyvin tehdyt aikaisemmat projektit kantavat hedelmää.

Toiminnallisessa kehitystyössä SRV Toimitilat on panostanut ennen kaikkea tietomallinnoksen kehittämiseen yhteistyössä ohjelmistotoimittajien, asiakkaiden ja suunnittelijoiden kanssa sekä oman henkilökunnan osaamisen syventämiseen.

Suurten projektien vuosi

Vuosi 2009 oli SRV:n toimitilaliiketoiminnalle suurten projektien vuosi. Rakennettavina olivat Helsingin keskustassa Stockmannin tavaratalon muutos- ja laajennustyöt sekä Musiikkitalo paraatipaikalle eduskuntataloa vastapäätä.

Loppuvuodesta solmittiin sopimus Suomen Messujen kanssa Helsingin Messukeskuksen mittavista laajennustöistä. Marraskuussa aloitettiin Helsingin Itäkeskuksen läheisyydessä asuinkerrostalokokonaisuuden rakentaminen Tapiola-ryhmälle. Hanke käsittää 309 vuokra-asuntoa ja kaksikerroksisen pysäköintikellarin sekä palvelu-, ravintola- ja liiketiloja.

Aurora-talon muutosprojektissa SRV saneeraa Helsingin Diakonissalaitokselle vanhan sairaalan ja hotellin rakennukset tuki- ja palveluasunnoiksi, lisäksi oppi-keskusta varten tiloihin rakennetaan uusi valmistuskeittiö, ruokala ja kirjasto.

Kalliorakentamiseen on panostettu edelleen, ja työkanta myös sillä sektorilla on hyvä. Pääkaupunkiseudun mittavissa infra-kohteissa SRV on mukana Kehäradan rakentamisessa. Valtiovallan ja kuntien panostus väylähankkeisiin luo osaltaan hyvät tulevaisuuden näkyvät kalliorakentamisen liiketoiminnan kasvattamiseen.

”Yhteistyön merkitys uusien töiden saamisessa on korostunut. Hyvin tehdyt projektit poikivat uusia. SRV Toimitilojen tilauskanta säilyi edellisvuosien tasolla.”

JUHA PEKKA OJALA, LIIKETOIMINNAN JOHTAJA



RAUHALLISTA DYNAMIIKAA

Dynamiikka ei aina vaadi näyttävyyttä ja vauhtia. Eleettömästi ja rauhallisesti toimiva projektipäällikkö Markku Muhonen valittiin ansaitusti Vuoden Rakennusmestariksi 2009. Rakennusmestarit ja -insinöörit AMK RKL ry palkitsee vuosittain valtakunnallisen vuoden rakennusmestarin julkisena tunnustuksena esimerkillisestä työstä ja rakentamiseen liittyvistä huomattavista ansioista.

Markku Muhonen on ollut aktiivisesti mukana kehittämässä SRV Mallia. Hänellä on ollut myös merkittävä osuus koko rakennusalan työturvallisuuden kehittämisessä. Muita merkittäviä asioita, joiden kehitystyössä Markku Muhonen on ollut mukana ja jotka ovat nostaneet rakentamisen imagoa, teknistä tasoa ja johtamiskulttuuria ovat mm. nykyaikainen logistiikkajärjestelmä, projektissa tapahtuva johtamis- ja kokousjärjestelmä, toimintatavat keskustahankkeissa ja useat harmaantalouden torjunnan toimenpiteet, kuten perehdyttäminen, kulkuluvat ja työmaan kulkujärjestelyt.

VUODEN 2009 MERKITTÄVIÄ HANKKEITA

Hankkeen nimi	Tyyppi	Paikkakunta	Valmistumisaika
Musiikkitalo		Helsinki	2011
Stockmann*		Helsinki	2010
Congress & Resort Hotel		Vierumäki	2010
Keskustan Huoltotunneli sisustusurakka		Helsinki	2009
STC Meiramitie		Vantaa	2009
Anttila logistiikkakeskus		Kerava	2010
K-Rauta		Vaasa	2009
HTC Keilaniemi Talo A		Espoo	2009
Social & Kommunal Högskola		Helsinki	2009
Neste Oil Porvoon keskuslaboratorio		Porvoo	2010

Hotelli
 Kalliorakentaminen
 Kulttuurirakennus
 Laboratorio
 Liiketila
 Logistiikka
 Opetustila
 Toimisto
 * saneeraus

Palvelualtis SRV Asunnot

SRV:n asuntotuotanto keskittyy pääkaupunkiseudulla kerrostalo-hankkeisiin. Tämän hetken markkinatilanteessa kerrostalokohteille on suurin kysyntä ja isot kokonaisuudet sopivat pieniä paremmin SRV:n toimintamalliin. SRV:n asuntotuotantoonsa kehittämiä konsepteja sovelletaan eri hankkeissa hieman eri lailla riippuen tontista ja kaavoituksesta. SRV Asunnoilla on omaperusteisten hankkeiden lisäksi käynnissä useita ARA-kohteita ja neuvottelu-urakoita. Alueyksiköt rakentavat myös toimitiloja.

SRV Asunnoissa palveluajattelu on sisäistetty läpi koko toiminnan. Liiketoiminta-alueella on mietitty, miten kukin osasto voi parantaa palveluketjua ja kuinka asukkaiden toiveet saadaan siirtymään rakennusprosessiin. Mukana ovat niin hankkeen suunnittelu, hankintatoimi, työmaat kuin myyntikin. Kehitteillä on sähköinen järjestelmä, jonka avulla asunnon ostajat voivat tehdä materiaali- ja muita valintoja.

SRV Asuntojen työmailla aikaisemmin aloitetut ja tehdyt mittavat koulutus- ja seurantajärjestelmien kehittämisprojektit ovat tuottaneet tulosta. Tuotantoprosessi on hioutunut ja hankkeet menevät entistäkin paremmin suunnitelmien ja laskelmien mukaan.

Torjuntavoitto laman keskellä

Vuoteen 2009 lähdeittiin synkistä näkymistä. Asuntokauppa oli lähes täysin pysähtynyt joulukuussa 2008. Markkinat olivat vaikeat ja urakkahinnat laskivat.

Selkeä käänne asuntomarkkinoilla tapahtui huhtikuussa. Asuntokohteita käynnistyi ja SRV solmi neuvottelu-urakoita Asuntosäätiön kanssa. Espoon Vallikalliosta myytiin kaksi kerrostaloa Satolle. Vantaalle ryhdyttiin rakentamaan yksityisrahoitteista päiväkotia, Nokialla käynnistyi Kodin Terra rauta- ja kodinsisustustavaratalon sekä ABC-liikennemymälän rakentaminen.

Asuntokauppa virkistyi läpi kesän ja syksyn. Marraskuussa SRV myi jo 30 asuntoa ja asuntomyynti parani vuoden loppua kohden. Liiketoiminta-alueen liikevoitto nousi edellisvuodesta ja ylitti budjetin. Myös tulos oli ennustettua parempi.

Vuoden lopussa SRV Asuntojen työ-kanta oli hyvä. Suuren osan työkannasta muodostivat neuvottelu-urakat. Lisäksi loppuvuonna päätettiin aloittaa 247 omaperusteisen asunnon rakentaminen. Näistä pääosa sijaitsee pääkaupunkiseudulla ja muut Tampereen ja Jyväskylän seudulla.

Uusien kohteiden kauppa kehittyi suotuisasti. Kauppoja tehtiin jopa yli vuoden päästä valmistuviin kohteisiin, kun edellisellä vuonna kauppa käytiin lähes ainoastaan valmistuneissa kohteissa.

Alkuvuoden kireässä tilanteessa SRV Asunnot joutui myös lomauttamaan henkilökuntaa, mutta syksyllä kutsuttiin Etelä-Suomessa takaisin töihin kaikki saatavilla olevat henkilöt. Loppuvuodesta lisättiin resursseja asiakaspalveluun.

Markkinat jakautuneet maantieteellisesti

Aluetoiminta on tässä markkinatilanteessa selvästi kaksijakoinen. Tampereen ja Turun alueilla on hyvä työkanta. Molemmilla alueilla on käynnissä useita urakkakohteita. Jyväskylässä ja Pohjois-Suomessa tilanne on selvästi heikompi.

”SRV Asunnoissa palveluajattelu on sisäistetty läpi koko toiminnan. Asuntomarkkinoiden vilkastuttua saimme torjuntavoiton lamasta.”

JUHA-VEIKKO NIKULAINEN, LIIKETOIMINNAN JOHTAJA



RAÄTÄLÖITYÄ PALVELUA ALUSTA LOPPUUN

SRV rakentaa Kartanonkoskelle Asunto Oy Vantaan Musketööriä. Tontilla oli aikaisemmin Parker Hannifinin varasto- ja tehdasrakennus. SRV rakensi yritykselle uudet toimitilat Koivuhakaan. Tontti kaavoitettiin kerrostalotontiksi, vanha rakennus purettiin ja paikalle rakennetaan kaksi kerrostaloa, joihin tulee yhteensä 88 asuntoa. Taloihin tulee Kartanonkosken ensimmäiset lämpimät autopaikat kellarin.

Tietokonepohjaisen järjestelmän avulla asiakkaiden toiveet viedään läpi koko rakennusprosessin. Tuleville asukkaille järjestetään rakennusaikana tutustumiskäyntejä työmaalle. Perinteisen kodinhuoltokirjan lisäksi asukkaat saavat henkilökohtaisen opastuksen asunnon ja sen varusteiden käyttöön.

VUODEN 2009 MERKITTÄVIÄ HANKKEITA

Hankkeen nimi	Tyyppi	Paikkakunta	Valmistumisaika
Nokia Kolmenkulma, Terra ja ABC		Nokia	2010
Helsingin Töölön Oscar **		Helsinki	2009
Espoon Vallikallion Helmi & Rubiini **		Espoo	2009–2011
Vallikallion Safiri & Turkoosi		Espoo	2010
HOAS Pasteuer, Viikki		Helsinki	2010
Pakkalanrinteen Päiväkoti		Vantaa	2010
Vantaan Musketööri **		Vantaa	2011
Vantaan Martti **		Vantaa	2011
Tietotien lukio		Valkeakoski	2010
Turun Perennakatu		Turku	2009
Jokivarsi, palveluasunnot		Jyväskylä	2010
Scaniakeskus		Jyväskylä	2010

Kerrostalo Liiketila Opetustila Päiväkoti Teollisuusrakennus

** omaperusteinen hanke

Luotettava kansainvälinen kumppani

SRV kehittää ja rakentaa Venäjällä korkealaatuisia ja asiakaslähtöisiä toimitiloja, jotka perustuvat yhtiön vahvaan liiketoimintakonseptien osaamiseen. Yhtiön Venäjän toiminnan lähtökohtia ovat luotettavuus ja läpinäkyvyys sekä korkeatasoisia standardeja noudattavat suunnitteluperiaatteet.

Yhtiö kantaa vastuun projekteista kokonaisuudessaan. Korkealaatuinen suunnittelu ja toteutus sekä luotettavat ja alansa kärkeä edustavat yhteistyökumppanit takaavat SRV:n hankkeiden tavoitteen: toimitilojen loppukäyttäjät ja sijoittajat voivat luottaa lopputulokseen.

Ympäristönäkökulmien arvo rakentamisessa on kasvussa Venäjällä muiden markkinoiden tavoin. SRV:n rakentamisessa noudatetaan aina korkeatasoisia ja laaja-alaisia suunnitteluperiaatteita, jolloin kaikissa hankkeissa varmistetaan energia- tehokkuus ja otetaan huomioon kestävä kehityksen periaatteet.

SRV:llä on pitkäaikainen kokemus Venäjän liiketoiminnasta ja kiinteistökehittämisestä, jota hyödyntäen SRV pystyy nopeasti erottelamaan epärealistiset hankkeet liiketaloudellisesti kannattavista kohteista. Tämä mahdollistaa asiakkaillemme kehityspanosten oikean kohdistamisen ja nopeamman toteutuksen sekä myötävaikuttaa rahoituksen parempaan saatavuuteen. SRV investoi myös itse tarvittaessa hankkeisiin. Omaperusteiset hankkeet ovat kokonaisvaltaisesti toimivia kaupan alan tai toimisto-, hotelli- ja logistiikkatoiminnan hankkeita.

Taloustaantuma antaa aikaa hankkeiden kehittämiseen

Vuosi 2009 oli Venäjällä taloudellisesti lähihistorian vaikein ja haastavin. Vuoden alussa maan talous syöksyi ennätysvauhtia. Venäjä lähti kuitenkin vuoden aikana ensimmäisten joukossa toipumaan ja talouden laskuvauhti tasaantui jo helmikuussa.

Kiinteistö- ja rakennusalalla ei vuoden aikana tapahtunut kuitenkaan olennaista parannusta, vaikka talouden jyrkkä pudotus loppui. Markkinat tulevat olemaan haasteelliset vielä lähivuosina. Kiinteistöjen vajaakäyttöasteet ovat kasvaneet ja vuokrat hinnat ovat laskeneet merkittävästi, jolloin kiinteistöjen myynti on lähes täysin pysähtynyt. Ulkomaisen rahoituksen katoaminen markkinoilta lähes kokonaan on omalta osaltaan lisännyt kiinteistöalan lamaa.

Taluskriisistä huolimatta SRV:n hankkeita on viety hallitusti eteenpäin. Investointeja omiin hankkeisiin jatkettiin ja tullaan jatkamaan. Yhtiön kansainvälistä organisaatiota on kehitetty vastaamaan tuleviin haasteisiin.

SRV:n kansainvälisen liiketoiminnan kokonaisvolyymi jäi vuonna 2009 ennakoidusta hankkeiden siirtymisen takia. Vuonna 2010 haetaan selkeää kasvua. Pääpaino Venäjällä tulee edelleen olemaan Pietarin ja Moskovan kiinteistökehityshankkeissa.

Baltiassa vuosi 2009 oli erityisen vaikea. Myös SRV:n toiminta siellä oli minimisään. Hankkeiden kehittämistä kuitenkin jatkettiin aktiivisesti.

"SRV on myös Venäjällä luotettava ja läpinäkyvä kumppani. Taloustaantumana aikana pääpaino on ollut hankkeiden kehittämisessä."

VELI-MATTI KULLAS, VENÄJÄN LIIKETOIMINNAN JOHTAJA



INSTITUTIONAALISET SIOITTAJAT HALUAVAT LUOTETTAVAN PARTNERIN

Kesällä 2009 SRV perusti yhdessä VTB Capitalin ja Deutsche Bankin kanssa Venäjällä toimivan kiinteistörahaston. Muita sijoittajia rahastossa ovat suomalaiset eläkevakuutusyhtiöt Ilmarinen ja Etera. SRV toimii rahastossa sekä sijoittajana että projektinjohtourakoitsijana.

Rahasto sijoittaa pääasiassa toimisto-, liiketila- ja hotellikohteiden sekä korkean tason asuntojen rakentamiseen Moskovassa ja Pietarissa. Rahasto voi sijoittaa myös operoinnissa oleviin valmiisiin sijoituskohteisiin.

Vuoden 2009 tavoitteena oli saada rahastoyhtiö organisoitua toimintakuntoon ja luoda pohja kasvu-uralle. Osallistumispäätökset ensimmäisiin hankkeisiin tehtiin vuoden 2010 alussa.

VUODEN 2009 MERKITTÄVIÄ HANKKEITA

Hankkeen nimi	Tyyppi	Paikkakunta	Valmistumisaika
Venäjä			
Etmia II		Moskova	2009–2010
Hotelli Pulkovskaja*		Pietari	2009
Hotelli Pribaltiskaja*		Pietari	2010
Papula, I -vaihe		Viipuri	2008–2009
SKA Arena, julkisivun saneeraus*		Pietari	2010
Baltia			
International School		Riika	2011
Joekaare		Tarto	2009
Metsaveere I vaihe		Tallinna	2009

Hotelli Kerrostalo Opetustila Pientalo Toimisto Urheilutila

* saneeraus

Edelläkävyyä hankekehitys

SRV:n hankekehityksen tehtävänä on löytää käyttäjille tiloja, tiloille omistajia ja omistajille sijoituskohteita. Jokaisessa hankkeessa on varmistettava kokonaisuus; käyttäjien, tilojen ja sijoittajien on löydettävä toisensa.

Hankekehityksen on pystyttävä ennakoimaan tulevat trendit. Niiden mukaan hankkeet kehitetään vastaamaan tulevia tarpeita. Liikkeellä on oltava ennen muita ja ajateltava asioita eri tavalla kuin muut.



Hankekehitys toimii pitkällä aikajänteellä, katse on joissakin hankkeissa suunnattu jopa 15 vuotta nykyhetkestä eteenpäin ja kauemmaksikin. Hankkeiden käytännön toteutuksessa on olennaista oikea-aikaisuus; liikkeellä ei pidä olla myöskään liian aikaisin. Pitkä aikajänne vaatii, että kehitettäviä hankeaihoita on oltava paljon. Menestyksikkään hankekehityksen perustana on avoin mieli. Aina on mietittävä, mitä voisi tehdä toisin.

Asuntotuotantoon vaikuttavia tulevaisuuden trendejä ovat kaupungistuminen, väestön ikääntyminen, ilmastonmuutoksen mukanaan tuomat muutokset ja joukko-liikenteen käytön lisääntyminen. Kaupan hankkeet tulevat keskittymään kaupunkien keskustoihin. Myös toimistorakentamisessa hyvät liikenneyhteydet tulevat entistä merkittävämmiksi. SRV keskittyy kaikessa toiminnassaan kasvukeskuksiin.

Hankekehitysyksikön omien kehitysryhmien lisäksi SRV:ssä on muodostettu liiketoimintayksiköiden ja hankekehityksen yhteisiä konseptiryhmiä eri toiminta-alueille. Niiden tarkoituksena on liiketoimintaosaamisen syventäminen kaupan, hotellirakentamisen, logistiikan ja toimistojen osalta. Hankekehitys tuo näihin ryhmiin tietämyksensä markkinoista, käyttäjistä ja tarpeista.

Keskeistä hankekehityksen toiminnassa on suunnitelmallinen maanhankinta ja kaavoitusyhteistyö viranomaisten kanssa. Kaikki SRV:n omakehitteiset hankkeet lähtevät liikkeelle hankekehityksen kautta.



Kehityshankkeet etenevät

Yksi vuoden 2009 merkittävimmistä kehityshankkeista oli Kariston kauppakeskus Lahdessa, jota on kehitetty yhdessä Keskon kanssa runsaat kaksi vuotta. Hankkeen vuokralaismarkkinointi käynnistyi loppuvuodesta. Yksi keskuksen vetureista tulee olemaan K-citymarket. Lisäksi Karistoon on tulossa tunnettuja muodin brändejä.

Espoossa on Derbyn Business Parkin suunnittelu edennyt kaavoitusvaiheeseen. Kaavan odotetaan valmistuvan kevään 2010 aikana.

Muita hankkeita, joiden kehittäminen ja suunnittelu jatkuivat vuoden 2009 aikana, olivat muun muassa Helsingin keskustan City Spa, Espooseen tulevat asuintalot Keilaniemi Towers ja Pietarin mittava kehityshanke.

Hankekehityksen toiminnassa on panostettu vuonna 2009 erityisesti asuntotuotantoon, jossa on runsaasti kehittämispotentiaalia. Myös Venäjän ja Baltian hankekehitystoimintaa on syvennetty.

Tutkimus- ja kehitysprojekteja käynnistyi

SRV on yhdessä VVO:n kanssa mukana Sitran Jätkäsaaren kestävästä rakentamisesta korttelin Low2No-hankkeessa. Hankkeen tavoitteena on kehittää ja toteuttaa energiatehokkaita ja innovatiivisia ratkaisuja kaupunkirakentamisessa. Hankkeessa

kehittävät ratkaisut tulevat palvelemaan esimerkkeinä Suomessa ja kansainvälisesti. Hankkeella pyritään vaikuttamaan energian käytön nopeaan vähentämiseen asuin- ja toimistojen käytössä.

Vuonna 2009 käynnistettiin tutkimusprojekti SRV InTo (The Innovative Town Concept for the Future) ekotehokkaan aluerakennuskonseptin kehittämiseksi. Tutkimusprojektin tavoitteena on luoda SRV:n hankekehitykseen uudenlainen kaupunkikonsepti, joka pohjautuu alusta lähtien alueen asukkaiden ja käyttäjien sekä yhteiskunnan ja kestävästä kehityksen tarpeisiin ja tavoitteisiin. Projektissa haetaan, kehitetään ja konseptoidaan uusia malleja ja menetelmiä, joita käytetään aluerakennushankkeiden suunnittelussa ja toteuttamisessa. Tutkimus käsittää lisäksi kunnan ja yksityisen yrityksen välisen yhteistyömallin aluekehityshankkeiden toteutuksessa. Konseptin kehitysalustana ja pilottikohteena toimii Lahden oikoradan ja Lahden moottoritien varrella sijaitseva Hennan alue Orimattilassa. Alueen toteuttaminen kestää 15-20 vuotta. Tutkimusprojektin keskeisinä osapuolina ovat SRV, Orimattilan kaupunki ja VTT. Hanketta rahoittavat SRV:n lisäksi TEKES ja Orimattilan kaupunki.

PITKÄ TIE PELLOSTA TOIMIVAKSI KAUPAN JA YRITYSTOIMINNAN ALUEEKSI

Porvoossa läntisen moottoritie liittymän ja Mäntsäläntien välinen alue oli vielä vuosituhaten alussa peltoa. Vuonna 2000 SRV ja Porvoon kaupunki aloittivat yhteistyössä alueen kehittämisen mittavaksi kaupan ja toimitilojen alueeksi. Noin 23 hehtaarin kaupan alueelle on rakennettu vuosina 2005 – 2009 yhteensä noin 60 000 neliometriä tilaa vevän kaupan tiloja. Syksyllä 2009 valmistui Mäntsäläntien pohjoispuolella sijaitsevalle yritysalueelle ensimmäisenä STC-konseptin mukainen toimistorakennus, jossa toimivat muun muassa Kuninkaantien Työterveys, Uudenmaan TE-keskuksen alainen Itä-Uudenmaan työvoimatoimisto ja Porvoon kaupungin tilakeskus.

SRV rakentaa kestäväää kehitystä

Rakentamisessa tehdään pitkäkestoisia päätöksiä, joilla on laaja vaikutus monien ihmisten elämään. Niinpä rakennettuun ympäristöön kohdistuu monia odotuksia. Ajankohtainen esimerkki ovat ympäristökysymykset, jotka näkyvät sekä alue-suunnittelussa että itse rakennusten toteutustavoissa. SRV:n on rakennusyhtiönä sekä nähtävä pitkälle yhdessä sidosryhmiensä kanssa että rakennettava kestäväää tulevaisuutta käytännössä.



SRV:n yritys vastuun kantavia teemoja toimialaan ja omaan kulttuuriin perustuen ovat tuotantoketjun läpinäkyvyys, työturvallisuus ja harmaan talouden torjunta. Avainasioita ovat myös henkilöstön hyvinvointi, ympäristövastuun kehittäminen sekä yrityksen taloudellinen vakaus. Käsitlemme tässä yritys vastuuosiossa keskeisiä sosiaalisen vastuun teemoja ja ympäristöasioita. Taloudellista vastuuta käsitellään laajasti vuosikertomuksen muissa osioissa.

Johtamis- ja seurantajärjestelmät yritys vastuutyön pohjana

Vastuullisuus on yksi SRV:n keskeisistä arvoista. Yhtiön muut arvot ovat avoin yhteistyö, rohkeus kehittää sekä innostus tekemiseen. Arvojen lisäksi yhtiö on määrittänyt johtamisen ja jatkuvan kehittämisen tueksi periaatteita ja järjestelmiä. Näistä keskeisimpiin kuuluu SRV:n ympäristöpolitiikka, jossa yhtiö on sitoutunut kestävään kehityksen mukaiseen toimintaan ja oman liiketoimintansa ympäristövaikutusten raportointiin.

SRV haluaa varmistaa koko toimintaketjunsä hallittavuuden, läpinäkyvyyden ja laillisuuden. SRV edellyttää vastuullista toimintatapaa myös alihankkijoiltaan. Aliurakoitsijoiden kriteereitä ovat korkea laatu, kunnossa olevat referenssit ja näyttö toimintansa vastuullisuudesta. Suuri osa aliuurakoitsijoista on vakiintuneita kumppaneita, joiden kanssa yhteistyötä on tehty vuosia. Keskeiset vastuullisen liiketoiminnan työkalut aliuurakoitsijoiden kanssa tehtävään yhteistyöhön ovat SRV Verkstorekisteri ja SRV Turva.

SRV Verkstorekisterissä ovat kaikki alihankkijaketjun yritysten ajantasaiset ja viranomaisten edellyttämät tiedot. Rekisteri on ensimmäinen suomalainen alihankintaketjun läpinäkyvyyttä merkittävästi parantava työkalu. SRV Turvan avulla ketjussa olevat yritykset ja työntekijät voivat helposti olla yhteydessä urakoitsijaan ja muun muassa tehdä aloitteita työmaan turvallisuuden parantamiseksi.

SRV Verkostorekisteri osana työmaiden vastuullisuutta

SRV:n kilpailuetuja on ylivertainen projektinjohtototeutus. Asiakkaillemme tämä näkyy projektien tehokkaana toteutuksena ja aikatauluissa pysymisenä. Viivästysten sijaan SRV:n hankkeet valmistuvat ajallaan ja avoin toimintamallimme mahdollistaa, että sovittua aikataulua voidaan yhdessä asiakkaan kanssa jopa nopeuttaa. Tehokas rakentaminen edellyttää hyvin organisoituja työmaita, joissa huolehditaan sekä rakentamisesta että vastuullisuudesta. SRV panostaa jatkuvasti tehokkuutensa parantamiseen ja on kehittänyt käyttöönsä rakennusalan johtavan sähköisen rekisterin, SRV Verkostorekisterin.

SRV Verkostorekisteri

– työmaaturvallisuuden väline

Hyvin toimivan ja turvallisen rakennustyömaan edellytys on, että työmaan henkilöstö on perehdytetty työmaan turvallisuuskäytäntöihin. Kaikki SRV:n työmailla työskentelevät perehdytetään kyseisen työmaan ja SRV:n yleisiin toimintatapoihin. SRV Verkostorekisteriin kirjataan työmaalla työskentelevät ja siten rekisterillä valvotaan reaaliaikaisesti, että työmaalla työskentelee perehdyttämisen saaneita ja kulkulupaan oikeutettuja työntekijöitä. Sähköinen rekisteri sisältää myös tiedot työntekijöiden pätevyyksistä ja samalla toimii ammattiosaamisen hallintavälineenä. Myös tiedot lakisääteisistä kuvallisista henkilötunneista kirjataan rekisteriin.

SRV Verkostorekisteri – SRV Mallin työmaajohtamisen väline

Kehitämme jatkuvasti toimintaamme taataksemme työmaiden tehokkuuden ja häiriöttömän toiminnan. Selkeät periaatteet ja niiden yksiselitteinen noudattaminen lisäävät myös toiminnan tehokkuutta. Yksi periaatteemme on, että alihankkijat sitoutuvat tekemään sovittun urakan itse; urakoita ei saa myydä tai jakaa eteenpäin ilman SRV:n erillistä lupaa. SRV Verkostorekisterillä valvomme, että tehtäviä voi suorittaa työmaalla vain SRV:n hyväksymä urakoitsija ja ammattiosaamisen omaava työntekijä.

SRV Verkostorekisteri

– reaaliaikainen työkalu myös harmaan talouden torjunnassa

SRV Verkostorekisteriä hyödynnetään työmaaturvallisuuden ja -laadun valvonnan lisäksi rakennusalan yhteiskuntavastuullisuuden takaamiseksi.

SRV:n alihankkijaverkostossa toimivat yhtiöt ovat velvollisia noudattamaan työehtosopimuksia ja työturvallisuusmääräyksiä sekä huolehtimaan lakisääteisistä työntekijämaksuista ja muista velvoitteista. SRV haluaa varmistaa koko toimintaketjunsä hallittavuuden, läpinäkyvyyden ja laillisuuden.

SRV opastaa alihankkijoitaan toimimaan vastuullisen mallin mukaisesti. Yhtiön yleiset ja työmaakohtaiset velvoitteet koskevat kaikkia SRV:n kanssa toimivia. SRV:n tinkimätön toimintatapa on saanut hyvää palautetta niin rakennuttajilta, urakoitsijoilta, työmarkkinajärjestöiltä kuin viranomaisilta.

SRV Verkostorekisteri on työkalu, jolla pystytään parantamaan alihankkijaverkoston hallintaa ja lakisääteisten velvoitteiden varmistamista. Keskitetyn verkostorekisterin avulla kaikilla SRV:n työmailla on käy-

tössään samat ajantasaiset tiedot. Rekisteri otettiin käyttöön pilottityömaille vuonna 2008. Sitä kehitetään työmailta saadun palautteen ja lainsäädännön muutosten mukaan. Rekisterin ylläpidosta vastaavat työmaakohtaisesti nimetyt henkilöt.

SRV Verkostorekisterin käyttöä ja soveltamista laajennetaan koko ajan. Rekisterissä on tällä hetkellä eri työmaille toimivien noin 1200 yrityksen ja yli 3000 työntekijän ajantasaiset tiedot. Alihankkijat toimittavat SRV:lle säännöllisesti muun muassa vero- ja työnantajarekisteriotteen sekä tiedot asianmukaisesti suoritetuista eläkemaksuista.

Verkostorekisteri tehostaa SRV:n viranomaisraportointia. Verkostorekisterin tavoite on lisätä tietojen reaaliaikaisuutta ja viranomaisyhteistyön avoimuutta; tulevaisuuden visiona on, että aliuurakoitsijat toimittaisivat tilaajavastuudokumentit järjestelmään sähköisessä muodossa ja viranomaiset voisivat hakea omat raporttinsa suoraan ko. järjestelmästä.

SRV on kehittänyt rakennusalan ja aliuurakoitsijoidensa toiminnan avoimuutta jo yli 10 vuotta tiiviissä yhteistyössä eri viranomaistahojen kanssa harmaan talouden torjumiseksi. Tämä hyödyttää kaikkia yhteiskunnassa laillisesti toimivia osapuolia; läpinäkyvästi ja laillisesti toimivat yritykset pystyvät kasvamaan ja tuottamaan hyvinvointia, kun harmaa talous saadaan pidettyä kurissa. SRV Verkostorekisterin kehittäminen on vahva positiivinen signaali turvallisuuteen ja laillisuuteen sitoutumisesta.

Turvallisuus syntyy yhteistyöstä ja teoista

Rakentaminen on työvoimavaltaista, joten työturvallisuuden ja työntekijöiden hyvinvoinnin varmistaminen on SRV:lle yksi tärkeimmistä asioista. SRV:n tavoite tapaturmissa on selkeä nolla. SRV kuuluu työturvallisuuden kehittämisen edelläkävijöihin. Osa yhtiön oma-aloitteisesti käyttöönottamista turvallisuuskäytännöistä on sittemmin siirtynyt osaksi työturvallisuuslainsäädäntöä. SRV:n edustajat toimivat asiantuntijoina useissa kansallisissa ja toimialakohtaisissa työturvallisuusryhmissä.

SRV:ssä työturvallisuudesta halutaan tehdä myönteinen kokemus, johon jokaisella työmaalla työskentelevällä on oikeus ja samalla velvollisuus. Oppilaitosyhteistyöllä pyritään tekemään työturvallisuusasiat tutuiksi jo alaa opiskeleville nuorille. Näin työturvallisuustiedon lähtötaso nousee ja jatkuvalla parantamisella on paremmat edellytykset. Onnistuminen on kiinni asenteista.

Hyvät käytännöt leviävät

Työturvallisuuden edistäminen perustuu järjestelmälliseen työturvallisuuden johtamiseen ja jalkauttamiseen. SRV edellyttää myös alihankkijoiltaan vahvaa sitoutumista työturvallisuudesta huolehtimiseen ja sen kehittämiseen. SRV:n työturvallisuuden kehittämisestä vastaa turvallisuuspäällikkö. Hankekohtaisesti työturvallisuutta kehitetään turvataustaryhmissä, joissa on mukana SRV:n edustajien lisäksi kohteen rakennuttaja, viranomaisedustajat sekä työmaalla toimivien yritysten työturvallisuusvastaavia. Turvallisuusriskit kartoitetaan yhteistyössä ja aktiivisella tiedonvaihdoilla.

Riskien perusteellinen kartoittaminen ja systemaattinen torjuminen kannattaa. Rakennustyömaiden lakisääteinen keltainen huomioliivi on turvallisuuskäytäntönä lähtöisin SRV:n Kampin työmaalta. Heijastimilla varustettu liivi otettiin käyttöön vuonna 2003 osana työmaan riskienhallintaa. Huomioliivin käyttö tuli rakennustyömailla lakisääteiseksi kesäkuussa 2009.

SRV:n edistyksellisen turvallisuustyön takana ovat osaavat ja innostuneet ihmiset. Vuonna 2009 pitkän linjan työturvallisuuden kehittäjä, SRV:n luottamusmies Esko Kokkonen sai sosiaali- ja terveysministeri Liisa Hyssälän myöntämän työympäristötyön erityismitalin. Myöntämisperusteena oli Kokkosen vahva henkilökohtainen panos

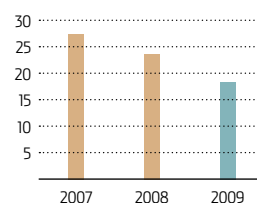
koko rakennusalan työturvallisuuden kehittämiseen. Kokkonen korostaa työturvallisuuden kehittämisessä avoimuutta, yhteistyötä ja perehdyttämistä. Hän on vuosien varrella perehdyttänyt tuhansia rakennusalan työntekijöitä.

Entistä vähemmän tapaturmia

Yritysten ja eri toimialojen turvallisuutta kuvaava tapaturmataajuus kertoo lääkinnällistä hoitoa vaatineiden tapaturmien lukumäärän miljoonaa työtuntia kohden. Luvussa on mukana kaikki vähintään yhden täyden poissaolopäivän aiheuttaneet tapaturmat. SRV:n vuoden 2009 tapaturmataajuus oli 18,1. Vuonna 2008 tapaturmataajuus oli SRV:n kotimaan yhtiöissä 24,0 ja vientiyhtiöt mukaan luettuna 23,3. Yhtään kuolemaan johtanutta tapaturmaa ei myöskään vuonna 2009 SRV:n työmailla tapahtunut.

SRV:n työtapaturmataajuus on jo vuosia ollut vain noin kolmannes toimialan vertailuluvusta. SRV Toimitilojen tapaturmataajuus on pysynyt useamman vuoden alle 15:ssä, mikä on noin viidennes alan keskiarvosta.

Tapaturmataajuus SRV:ssä



Aluesuunnittelu ja rakentaminen vastaavat ympäristöhaasteisiin

Rakennetun ympäristön toimivuus ja itse rakennusten ekotehokkuus ovat keskeisessä roolissa ilmasto- ja energiahasteiden ratkaisemisessa. SRV suunnittelee Orimattilaan ekotehokkaan Hennan alueen osana SRV InTo -tutkimushanketta (The Innovative Town Concept for the Future). STC-konseptin (Smart Tech Center) kehityshankkeella haetaan ympäristöominaisuuksiltaan optimaalisia toimitilaratkaisuja yrityksille.

SRV InTo -tutkimushankkeessa kehitetään vähähiilisen tulevaisuuden kaupungin mallia. Pilottialueena tutkimushankkeessa on Lahden oikoradan varteen sijoittuva Hennan alue Orimattilassa. Alueelle kaavoitetaan noin 20 000 asukkaan kaupunki, jonka rakentaminen on tarkoitus aloittaa 2011. Rakentamisen ennakoitaan kestävän noin 20 vuotta.

Tulevaisuuden kaupunki suunnitellaan siten, että se kuluttaa vähän uusiutumattomia luonnonvaroja ja energiaa. Siitä tulee tehokkaiden kulkuyhteyksien alue, jossa suositaan raide- ja kevyttä liikennettä. Liikukumistarvetta vähennetään hyvillä lähipalveluilla ja tietoliikennetarkaisulla. Konsepti suunnitellaan ekologiseksi infrastruktuuris- ta rakennustason ratkaisuihin.

Tavoitteena energiatehokkaammat toimitilat

SRV:n kehittämä STC (Smart Tech Center) on konsepti, joka tarjoaa pienten ja keskisuurten yritysten tarpeisiin räätälöityjä, tehokkaita toimitilakokonaisuuksia. SRV käynnisti vuonna 2009 sisäisen STC-konseptin kehitysprojektin, jonka tavoitteena on kehittää konseptin energiatehokkuutta ja muita ympäristöominaisuuksia sekä tutkia erilaisten ratkaisuvaihtoehtojen vaikutusta rakennuksen elinkaaren kustannuksiin.

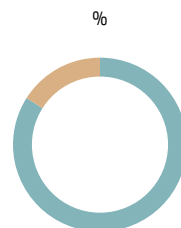
Työmaiden jätteet hyötykäyttöön

Rakennushankkeille asetettujen ympäristötavoitteiden toteutumiseksi SRV:n kotimaiset työmaat laativat ympäristösuunnitelman, joka kartoittaa työmaan ympäristönäkökohdat ja määrittää toimenpiteet haitallisten vaikutusten vähentämiseksi. Suunnitelmassa käydään läpi hankkeelle asetetut ympäristötavoitteet, jätehuollon järjestäminen työmaalla, ongelmajätte-

den käsittely, toimenpiteet melun, pölyn ja muiden paikallisten haittojen välttämiseksi, energia- ja vesihuollon järjestäminen, toimenpiteet ympäristövahinkojen torjumiseksi, toiminta vahinkotilanteissa sekä tiedottaminen ja raportointi.

Työmaiden välittömistä ympäristövai- kutuksista merkittävimmän muodostavat jätteet. SRV on panostanut Lassila & Tikanojan kanssa jätemäärien pienentämiseen ja syntyvän jätteen tehokkaaseen lajitte- luun ja hyödyntämiseen. SRV:n kotimai- set työmaat pyrkivät syntyvien jätteiden, pois lukien purkujätteet ja jätemaa, osalta vähintään 80 % hyötykäyttöasteeseen. Jättemääriä ja hyötykäyttöasteita seurataan SRV:n ympäristöraportointijärjestelmässä. Vuonna 2009 raportoinnin piirissä oli 66 % (65 % vuonna 2008) SRV:n kotimaisista työmaista. Järjestelmään raportoitiin 8 047 tonnia jätettä (7 041 tonnia), ja hyötykäyt- töaste oli 84 % (84 %).

Jätteiden hyötykäyttö



Hyötykäyttöön: 84 %
Kaatopaikalle: 16 %

Hyvällä johtamisella ja monipuolisilla tehtävillä hyvinvointia

Hyvä johtaminen ja työtoveruus ovat henkilöstön hyvinvoinnin ja menestyvän liiketoiminnan perusta. Vuosi 2009 oli henkilöstöjohtamisen osalta haastava; kansainvälinen talouskriisi tuntui myös SRV:ssä. Vuoden alkupuolella tehtiin erilaisia sopeuttamisjärjestelyjä, mutta irtisanomisilta vältyttiin. SRV laajentaa henkilöstön sisäistä liikkuvuutta ja vahvistaa asiantuntijoidensa osaamista.

SRV:ssä aloitettiin yt-neuvottelut tammikuussa 2009. Neuvottelut koskivat konsernin ylempiä toimihenkilöitä ja toimihenkilöitä. Neuvottelujen tuloksena SRV lomautti 60 henkilöä määräaikaaisesti tai toistaiseksi, mutta välttyi irtisanomisilta. Lomautusten ulkopuolelle jääneiden konttorilla työskentelevien toimihenkilöiden kanssa sovitettiin lomarahojen vaihtamisesta vapaiksi. Mahdollisuuksien mukaan osa sopeuttamistoimista toteutettiin eläkkeelle siirtymisen kautta. SRV:n kaikki avoimet paikat pyrittiin täyttämään sisäisellä rekrytoinnilla. Loppuvuodesta 2009 osa lomautuksista pystyttiin purkamaan erityisesti asuntoliiketoiminnassa pääkaupunkiseudulla asuntomarkkinoiden elpymisen ansiosta.

Erotomme osaamisella

Kokemuksen ja osaamisen siirron sekä parhaiden käytäntöjen levittämisen merkitys on kasvussa, sillä SRV haluaa tarjota asiakkaille yhä kilpailukykyisempiä ratkaisuja. SRV on asiantuntijatalo, jossa yhdistyy hankkeiden innovatiivinen kehittäminen ja projektien tehokas toteuttaminen. Onnistukseen tämä vaatii erinomaista asiakkaiden tarpeiden pohjalta lähtevää tuoteosaamista sekä projektinjohtotaitoja hankkeiden kaikissa eri vaiheissa. Vuorovaikutus niin asiakkaiden, yhteistyökumppaneiden kuin henkilöstön kanssa korostuu. SRV kehittää johtamisosaamistaan ja aloitti esimiehille suunnatun kattavan esimies- ja vuorovaikutustaitojen koulutusohjelman loppuvuodesta 2009. SRV on nyt ja jatkossa vahva rakennusalan osaaja ja edelläkävijä, mikä mahdollistaa monipuolisten tehtävien tarjoamisen henkilöstölle.

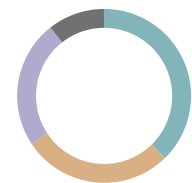
Avainluvut

	2009	2008	muutos, %
Henkilöstö keskimäärin	776	871	-10,9
Henkilöstö 31.12.	767	870	-11,8
Joista vakinaisessa työsuhteessa	706	787	-10,3
Naisia, %	20	20	0,0

Henkilöstö liiketoiminnoittain 31.12.

	2009	2008	muutos, %
Toimitilat	289	296	-2,4
Asunto- ja aluerakentaminen	215	285	-24,6
Kansainvälinen toiminta	182	191	-4,7
Muut	81	98	-17,3
Yhteensä	767	870	-11,8

Henkilöstö liiketoiminnoittain



■ Toimitilat: 37,7 %
 ■ Asunto- ja aluerakentaminen: 28,0 %
 ■ Kansainvälinen toiminta: 23,7 %
 ■ Muut: 10,6 %

Toimihenkilöt/työntekijät



■ Toimihenkilöitä: 524
 ■ Työntekijöitä: 243
 Yhteensä: 767

SRV Yhtiöt Oyj:n hallinto perustuu Suomen lainsäädäntöön, SRV Yhtiöt Oyj:n yhtiöjärjestykseen sekä Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodiin 2008 jäljempänä selostetuina poikkeuksin. SRV Yhtiöt Oyj:n osake on listattu NASDAQ OMX Helsingin Pörssissä ja yhtiö noudattaa sen antamia, listattuja yhtiöitä koskevia sääntöjä ja määräyksiä sekä Finanssivalvonnan määräyksiä.

SRV Yhtiöt Oyj noudattaa Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodia 2008 lukuun ottamatta suosituksen kohtaa 18, jonka mukaan valiokunnissa tulee pääsääntöisesti olla vähintään kolme jäsentä ja kohtaa 25, jonka mukaan tarkastusvaliokuntaan on valittava vähintään kolmen jäsentä. Valiokuntien työjärjestysten mukaan valiokuntiin kuuluu hallituksen keskuudestaan valitsemat 2-3 jäsentä. Valiokuntiin voidaan valita kaksi jäsentä, mikäli hallitus katsoo sen tarkoituksenmukaiseksi ottaen huomioon hallituksen rakenteen ja jäsenmäärän.

Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodi 2008 on saatavilla Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n internet-sivuilla www.cgfinland.fi.

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 päätöksentekuelin on yhtiökokous. Jokainen yhtiön osake oikeuttaa yhtiökokouksessa yhteen ääneen.

Yhtiökokouksen kutsuu koolle hallitus. Kutsu yhtiökokoukseen julkaistaan yhdessä valtakunnallisessa lehdessä aikaisintaan kolme kuukautta ja viimeistään kolme viikkoa ennen kokousta. Kutsu julkaistaan myös yhtiön internet-sivuilla. Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka on merkittynä kahdeksan arkipäivää ennen yhtiökokousta osakkeenomistajaksi

osaksluetteloon. 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 tarpeellisena tai kun se lain mukaan on pidettävä.

Yhtiökokouksessa käsitellään yhtiöjärjestyksen mukaan varsinaiselle yhtiökokoukselle kuuluvat asiat. Kokouksessa päätetään mm. 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 ovat 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 hallituksen 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 yhtiökokouk-

sen päättyessä. Hallitus arvioi jäsentensä riippumattomuuden ja ilmoittaa, ketkä hallituksen jäsenistä on katsottu riippumattomiksi yhtiöstä ja ketkä riippumattomiksi merkittävistä osakkeenomistajista.

Varsinainen yhtiökokous valitsi 24.3.2009 hallituksen viisi jäsentä. Hallituksen jäseniksi valittiin

- ▶ Ilpo Kokkila
hallituksen puheenjohtaja
- ▶ Lasse Kurkilahti
hallituksen varapuheenjohtaja
- ▶ Jukka Hienonen
- ▶ Hannu Leinonen (eronnut hallituksen jäsenyydestä 30.9.2009)
- ▶ Matti Mustaniemi

Hallituksen jäsenistä Lasse Kurkilahti, Jukka Hienonen, Matti Mustaniemi ja Hannu Leinonen ovat riippumattomia yhtiöstä ja merkittävästä osakkeenomistajasta. Ilpo Kokkila on ei-riippumaton yhtiöstä ja hän on merkittävä osakkeenomistaja. Hallituksen jäsenet on esitetty sivulla 32 ja heidän omistustietonsa sivulla 30.

Vuonna 2009 hallitus kokoontui 11 kertaa. Hallituksen kokouksissa oli läsnä keskimäärin 94,3 % hallituksen jäsenistä.

Hallitus vastaa yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Osakeyhtiölaissa asetettujen tehtävien lisäksi hallitus hyväksyy yhtiön vision, toiminta-ajatuksen ja arvot sekä vahvistaa niiden saavuttamiseksi asetetut strategiat, budjetit ja toimintasuunnitelmat. Lisäksi hallitus valitsee toimitusjohtajan sekä ohjaa ja valvoo hänen toimintaansa. Hallitus varmistaa yhtiön johtamisjärjestelmän 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. Hallituksen kokouksiin osallistuvat toimitusjohtaja ja lakiasiainjohdaja, joka toimii hallituksen sihteerinä. Muut konsernin johtoryhmän jäsenet osallistuvat hallituksen kokouksiin hallituksen kutsusta.

Hallitus arvioi toimintaansa ja työskentelytapojaan vuosittain.

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 valmistelee yhtiökokoukselle tilintarkastajan valintaa.

Tarkastusvaliokunta muodostuu hallituksen keskuudestaan valitsemistaan jäsenistä.

Tarkastusvaliokunnan puheenjohtajana toimi Matti Mustaniemi. Tarkastusvaliokunnan jäsenenä toimi 24.3.2009 pidettyyn yhtiökokoukseen saakka Markku Sarkamies ja tämän jälkeen Lasse Kurkilahti. Tarkastusvaliokunta kokoontui vuoden 2009 aikana viisi kertaa. Valiokunnan kokouksissa oli läsnä 90 % 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 2009 Ilpo Korkkila ja muina jäseninä Jukka Hienonen ja ajalla 24.3.-30.9.2009 Hannu Leinonen. Jäsenistä Jukka Hienonen ja Hannu Leinonen ovat riippumattomia yhtiöstä ja merkittävistä osakkeenomistajista. Ilpo Korkkila on ei-riippumaton yhtiöstä ja hän on merkittävä osakkeenomistaja.

Nimitys- ja palkitsemisvaliokunta kokoontui vuoden 2009 aikana kolme kertaa. Valiokunnan kokouksissa oli läsnä 100 % valiokunnan jäsenistä.

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 toimitusjohtajan sijaisen tehtävästään.

SRV Yhtiöt Oyj:n toimitusjohtaja oli 11.8.2009 saakka DI, KTM Eero Heliövaara ja tämän jälkeen ekonomi, OTK Hannu Linnoinen. SRV Yhtiöt Oyj:n varatoimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijainen on DI Timo Nieminen.

Hallitus nimittää ja vapauttaa toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen tehtävästään.

Konsernin johtoryhmä

Konsernin johtoryhmä ja johtoryhmän työvaliokunta avustavat toimitusjohtajaa toiminnan suunnittelussa ja operatiivisessa johtamisessa sekä valmistelee emoyhtiön hallituksessa käsiteltäviä asioita. Konsernin johtoryhmässä käsitellään liiketoimintaan sekä toiminnan valvontaan ja kehittämiseen liittyviä asioita.

Johtoryhmään kuuluvat

Hannu Linnoinen	toimitusjohtaja, johtoryhmän puheenjohtaja
Timo Nieminen	toimitusjohtajan sijainen (varapuheenjohtaja)
Juha Pekka Ojala	toimitilaliiketoiminnan ja Baltian liiketoiminnan johtaja
Veli-Matti Kullas	Venäjän liiketoiminnan johtaja
Juha-Veikko Nikulainen	asunto- ja alueliiketoiminnan johtaja
Katri Innanen	lakiasiainjohdaja
Valtteri Palin	talousjohtaja
Pirjo Ahanen	henkilöstöjohtaja
Jussi Ollila	viestintä- ja markkinointijohtaja

Johtoryhmän työvaliokuntaan kuuluvat Hannu Linnoinen, Timo Nieminen, Juha Pekka Ojala, Veli-Matti Kullas, Juha-Veikko Nikulainen ja Jussi Ollila. Johtoryhmän ja työvaliokunnan sihteerinä toimii konsernin kehitysjohtaja. Vuonna 2009 johtoryhmä kokoontui 12 kertaa ja työvaliokunta 32 kertaa.

Konsernin johtoryhmän jäsenet on esitetty sivulla 33 ja heidän omistustietonsa sivulla 30.

Palkitseminen

Yhtiökokous päättää hallituksen ja valiokuntien jäsenille maksettavista palkkioista. Yhtiön hallitus päättää toimitusjohtajan ja konsernin johtoryhmään kuuluvien toimi- ja työsuhteiden ehdoista ja muusta kompen-saatiosta.

Hallituksen palkkiot

Varsinaisessa yhtiökokouksessa 24.3.2009 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 kokouspalkkio hallituksen ja valiokuntien kokouksista.

Hallituksen jäsenille maksetut kokonaispalkkiot vuodelta 2009 olivat seuraavat:

Ilpo Kokkila, hallituksen puheenjohtaja	70.000
Lasse Kurkilahti, hallituksen varapuheenjohtaja	58.500
Jukka Hienonen	46.000
Hannu Leinonen	21.000
	(24.3.-30.9.2009)
Matti Mustaniemi	45.000
Markku Sarkamies	14.000
	(1.1.-24.3.2009)
Yhteensä	254.500

Toimitusjohtajan toimitusuhteen ehdot ja osakeomistus

Tehtävän ollessa väliaikainen, SRV Yhtiöt Oyj:n ja Hannu Linnoisen välillä ei ole solmittu erillistä toimitusjohtajan toimitusohimusta. Hannu Linnoisen työsuhteen mukaan sopimuksen irtisanomisaika on kuusi kuukautta. Mikäli SRV Yhtiöt Oyj irtisanoo Hannu Linnoisen työsuhteen, hän on oikeutettu saamaan irtisanomispalkan lisäksi kuuden kuukauden kokonaispalkan suuruisen erokorvauksen. Mikäli irtisanominen tapahtuu ennen 1.1.2010, on korvauksena maksettava lisäksi kuuden kuukauden palkkaa vastaava määrä. Toimitusjohtajan eläkeikä ja maksettava eläke määräytyvät lain mukaan.

Toimitusjohtajalle maksettavan tulospalkkion enimmäismäärä on kolmen kuukauden palkkaa vastaava suoritus ja osakepalkkion enimmäismäärä yhdeksän kuukauden palkkaa vastaava suoritus.

Toimitusjohtaja Hannu Linnoinen omistaa 615.566 kpl SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeita, mikä vastaa 1,67 % SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeista ja äänistä. 326.000 Hannu Linnoisen omistamaan osakkeeseen kohdistuu 31.12.2009 luovutusrajoituksia siten, että hänellä on oikeus myydä 81.500 osaketta 1.1.2010 alkaen, 81.500 osaketta 1.1.2011 alkaen, 81.500 osaketta 1.1.2012 alkaen ja 81.500 osaketta 1.1.2013 alkaen. Muut Hannu Linnoisen omistamat osakkeet ovat vapaasti luovutettavissa.

SRV Yhtiöt Oyj ja Jukka Hienonen ovat 15.12.2009 solmineet toimitusjohtajan tehtävää koskevan toimitusohimuksen, jonka mukaisesti Jukka Hienonen aloittaa toimitusjohtajan tehtävässä viimeistään 1.8.2010. Toimitusjohtajalla on oikeus jäädä eläkkeelle täytettyään 60 vuotta. SRV Yhtiöt Oyj suorittaa eläkevakuutusmaksua, jonka määrä on 20 % toimitusjohtajan palkasta lukuun ottamatta tulospalkkioita. SRV ei vastaa myöhemmin maksettavan eläkkeen määrästä. Toimitusohimuksen mukainen irtisanomisaika on kuusi kuukautta. Mikäli SRV Yhtiöt Oyj irtisanoo sopimuksen, toimitusjohtajalle suoritetaan lisäksi 12 kuukauden palkkaa vastaava erokorvaus. Mikäli toimitusjohtaja irtisanoo sopimuksen ennen kuin hän on toiminut tehtävässä yli kahta vuotta, hänelle maksetaan lisäksi kuuden kuukauden palkkaa vastaava erokorvaus. Mikäli toimitusjohtaja irtisanoo sopimuksen toimitusuhteen kestänyt yli kaksi vuotta, hänelle maksetaan 12 kuukauden palkkaa vastaava erokorvaus.

Palkitsemisjärjestelmät

Yhtiön johto kuuluu vuosittain erikseen päätettävän konsernin tulospalkkiojärjestelmän piiriin. Tulospalkkion määrään vaikuttavat konsernin tulos, liiketoiminta-alueen tulos sekä henkilökohtainen suoriutuminen.

Hallitus hyväksyy tulospalkkiojärjestelmän periaatteet vuodeksi kerrallaan ja niiden perusteella maksettavat palkkiot. Tulospalkkiona voidaan maksaa enintään kolmen kuukauden palkkaa vastaava suoritus.

SRV Yhtiöt Oyj:n ja Jukka Hienosen välisessä toimitusohimuksessa on sovittu, että Jukka Hienoselle maksettava tulospalkkio perustuu SRV Yhtiöt -konsernin voittoon ja tulospalkkion enimmäismäärä on 40 % toimitusjohtajan vuosipalkasta.

SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus on lisäksi hyväksynyt avainhenkilöiden vuosia 2008–2010 koskevan osakepalkkiojärjestelmän perusteet. Hallitus päättää vuosittain järjestelmän ansaintakriteereistä ja niille asetettavista tavoitteista. Ansaintakriteerit perustuvat konsernin ja liiketoiminta-alueiden tulokseen. Osakepalkkiona voidaan maksaa enintään yhdeksän kuukauden palkkaa vastaava suoritus. Järjestelmän perusteella saatuja osakkeita koskee luovutusrajoitus, joka on voimassa sen kalenterivuoden loppuun, jonka aikana on kulunut kaksi vuotta osakkeiden ansaitsemisesta.

SRV Yhtiöt Oyj on solminut Jukka Hienosen sekä kahden johtajan kanssa osakekannustinjärjestelmää koskevat sopimukset. Jukka Hienosen kanssa tehdyn sopimuksen mukaisesti Jukka Hienoselle annetaan 1.500.000 hankintaoikeutta, jotka oikeuttavat hänet merkitsemään tai hankkimaan 1.500.000 SRV Yhtiöt Oyj:n osaketta hintaan 4,80 euroa osakkeelta (sopimusta edeltävän kuuden (6) kuukauden painotettu keskihinta) tai saamaan hankintaoikeuden käytöstä syntyvää hyötyä vastaavan määrän rahaa yhtiön päätöksen mukaisesti. Järjestelmän ehtojen mukaan saadusta verojen jälkeisestä arvosta on puolet oltava sidottuna SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeisiin. Järjestelmän perusteella saatuja osakkeita koskee luovutusrajoitus, joka on voimassa kaksi vuotta osakkeiden saamisesta lukien. Hankintaoikeuksia voidaan käyttää viidessä käyttäjaksossa, joista ensimmäinen alkaa 1.8.2010 ja viimeinen päättyy 31.7.2016.

Järjestelmän ehtojen mukaan saadusta verojen jälkeisestä arvosta on puolet oltava sidottuna SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeisiin ja osakkeet ovat kahden vuoden luovutusrajoituksen alaisia. Yhden johtajan kanssa on solmittu vastaava sopimus hankinta-aoikeuk-

sien määrän ollessa 500.000 kappaletta. Yhdellä liiketoiminta-alueen johtajalla on osakekannustinjärjestelmää koskeva sopimus, jonka mukaisesti henkilöllä on oikeus yhtiön osakkeen arvon kehitykseen vuosina 2006–2013 perustuvaan osakepalkkioon.

Järjestelmän perusteella henkilö voi saada yhteensä enintään 100.000 osaketta vuosina 2010–2013, mistä enintään 25 000 osaketta vuodessa. Yhtiön hallitus päättää, suoritetaanko osakepalkkio osakkeina tai niitä vastaavana rahasuorituksena.

SRV:n maksamat toimitusjohtajan, toimitusjohtajan sijaisen sekä johtoryhmän palkat ja palkkiot

Euroa	Palkka ja luontaisedut 2009	Tulospalkkiot 2009	Yhteensä 2009
Toimitusjohtaja Eero Heliövaara (1.1.–11.8.2009)	169.176	–	169.176
Toimitusjohtaja Hannu Linnoinen (12.8.–31.12.2009)	104.316	–	104.316
Toimitusjohtajan sijainen	145.409	14.600	160.009
Muut johtoryhmän jäsenet	794.363	59.303	853.666

Henkilöstön osakeomistusjärjestelmä 2005

Syksyllä 2005 SRV Henkilöstö Oy suuntasi SRV Yhtiöt -konsernin henkilökunnalle ja hallituksen jäsenille osakeannin, jonka tarkoituksena on sitouttaa henkilöstö yhtiön pitkän aikavälin tavoitteisiin. SRV Yhtiöt Oyj:n listautumisen yhteydessä vuonna 2007 SRV Henkilöstö Oy sulautui SRV Yhtiöt Oyj:öön ja sen osakkaat saivat sulautumisvastikkeena SRV Yhtiöt Oyj:n uusia osakkeita. Sulautumisvastike määräytyi listautumishinnan perusteella siten, että kutakin omistamaansa SRV Henkilöstö Oy:n osaketta kohden osakkeenomistaja sai noin 16,33 SRV Yhtiöt Oyj:n osaketta.

Sulautumissuunnitelman mukaan sulautumisvastikkeena saatujen SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeiden omistaminen on sidottu työsuhteen jatkumiseen ja osakkeiden luovuttamista on rajoitettu siten, että osakkeenomistaja on oikeutettu myymään osakkeistaan 20 prosenttia 1.1.2008 alkaen, 20 prosenttia 1.1.2010 alkaen, 20 prosenttia 1.1.2011 alkaen, 20 prosenttia 1.1.2012 alkaen ja 20 prosenttia 1.1.2013 alkaen. Mikäli henkilön työsuhte lakkaa muutoin kuin osakkeenomistajan kuoleman tai eläkkeelle jäämisen johdosta, hän on velvollinen

luovuttamaan eroamishetkellä luovutusrajoituksen alaiset osakkeensa yhtiölle tai sen määräämälle taholle.

Sisäpiiri

SRV Yhtiöt Oyj:n sisäpiiriin kuuluvat ilmoitusvelvolliset sisäpiiriläiset, pysyvät yritys-kohtaiset sisäpiiriläiset sekä hankekohtaiset sisäpiiriläiset. Ilmoitusvelvollisia sisäpiiriläisiä ovat asemansa perusteella hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja, varatoimitusjohtajat, merkittävimpien tytäryhtiöiden hallitusten jäsenet ja toimitusjohtajat, konsernin johtoryhmän jäsenet, tilintarkastaja ja varatilintarkastaja. Pysyviä yritys-kohtaisia sisäpiiriläisiä ovat sisäpiiriohjeessa erikseen määritellyt henkilöt.

SRV Yhtiöt Oyj noudattaa Helsingin Pörssin sisäpiiriohjetta, jonka mukaisesti SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus on vahvistanut yhtiön sisäpiiriohjeen. Sen mukaisesti pysyvän sisäpiiriläisen on suositeltavaa ajoittaa kaupankäynti yhtiön osakkeilla ajankohtiin, jolloin markkinoilla on mahdollisimman täydellinen tieto osakkeen arvoon vaikuttavista seikoista. SRV Yhtiöt Oyj:n pysyvään sisäpiiriin merkityt henkilöt eivät saa käydä kauppaa yhtiön liikkeeseen laskemilla arvopapereilla 14 vuorokauden aikana ennen

tilinpäätöstiedotteen ja osavuositarkastuksen julkistamista.

SRV Yhtiöt Oyj:n sisäpiirirekisterejä ylläpitää konsernin lakiasiainyksikkö, joka päivittää ilmoitusvelvollisia sisäpiiriläisiä koskevat julkiseen sisäpiirirekisteriin merkittävät tiedot Suomen Arvopaperikeskuksen ylläpitämään NetSire-palveluun, joka on nähtävillä internetissä.

Tilintarkastus

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

Varsinainen yhtiökokous valitsi 24.3.2009 tilintarkastajaksi KHT-yhteisö Ernst & Young Oy:n, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Mikko Ryttilahti.

Vuonna 2009 tilintarkastajalle maksettiin tilintarkastuspalkkioita 236.000 euroa. Lisäksi tilintarkastajalle maksettiin muista palveluista 18.000 euroa (mukaan lukien kaikki samaan konserniin tai ketjuun kuuluvat yhtiöt).

Kuvaus SRV:n taloudelliseen raportointiin liittyvien sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestelmien pääpiirteistä

SRV valvoo jatkuvasti toimintojaan varmistukseen liiketoimintansa tuloksen luotettavuuden. Sisäisen valvontajärjestelmän tavoitteena on varmistaa, että yhtiön toiminta on tehokasta ja tuloksellista, raportointi on luotettavaa ja että lakeja ja säännöksiä noudatetaan. Sisäinen valvontajärjestelmä ei kuitenkaan voi antaa täyttä varmuutta siitä, että riskien toteutuminen voidaan estää.

SRV:n liiketoimintaa ohjaa konsernin laajuisesti noudatettavat yhtenäiset liiketoimintaperiaatteet, päätöksentekovaltuudet ja yhtiön arvot. Sisäinen valvonta rakentuu terveestä yritys- ja johtamiskulttuurista sekä määritellyistä raportoinnista ja sen perusteista. Sisäinen valvonta perustuu erityisesti taloudellisiin raportteihin, johdon raportteihin, riskiraportteihin sekä sisäisen tarkastuksen raportteihin. Yrityksen keskeistä toimintaa ohjataan laadittujen sisäisten toimintapolitiikkojen ja -tapojen avulla.

SRV:n liiketoiminta perustuu rakentamishankkeiden toteuttamiseen. SRV:n liikevaihto syntyy rakentamisprojekteista ja yhtiön tulos on riippuvainen yksittäisten projektien kannattavuudesta ja etenemisai-kataulusta.

Taloudellinen ohjaus ja valvonta

Liiketoimintojen sisäisestä valvontajärjestelmästä vastaa liiketoiminnan johtoryhmä sekä controller-toiminto SRV:n konserniperiaatteiden ja -ohjeiden mukaisesti. Keskeinen ohjaus- ja valvontaprosessi toimintojen tehokkuuden ja tarkoituksenmukaisuuden varmistamisessa on kuukausittainen talousraportointi ja sen yhteydessä tehtävä analyysi toteutuneen tuloksen ja budjetoidun sekä jatkuvasti ylläpidettävien rakentamishankkeiden ja liiketoiminnan tuloksen ennusteen välillä.

Konsernin sisäisestä valvontajärjestelmästä vastaa SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus ja tarkastusvaliokunta, konsernin johtoryhmä ja johtoryhmän työvaliokunta, liiketoimintojen johtoryhmät sekä taloushallinto. Keskeinen ohjaus- ja valvontaprosessi konsernin taloudellisen raportoinnin oikeellisuuden varmistamisessa on kuukausittainen johdon talousraportointi ja sen yhteydessä tehtävä analyysi toteutuneen tuloksen ja budjetoidun sekä jatkuvasti ylläpidettävän ennusteen välillä.

Taloudellista johtamista ja toimintojen valvontaa tukevat ja koordinoivat konsernin taloushallinto ja SRV:n liiketoimintojen controller-organisaatio. SRV on laatinut konsernitason raportointimallit liiketoimintojen taloudellisen raportoinnin yhtenäistämiseksi. Liiketoimintojen raporteilla pyritään varmistamaan, että valvonta kattaa kaikki tärkeät liiketoiminnan alueet. Näin taataan se, että mahdolliset poikkeamat taloudellisista tavoitteista tunnistetaan ja kommunikoidaan ja että niihin voidaan reagoida tehokkaalla ja yhdenmukaisella tavalla viiveettä.

Taloudellisen valvonnan toimenpiteet ovat myös johdon jatkuvaa liiketoiminnan valvontaa ja ohjausta. Talousraporteissa on määritelty keskeiset valvontamittarit, joiden tarkoitus on mitata ja tukea liiketoiminnan tehokkuutta ja yhdenmukaistamista sekä valvoa annettujen tavoitteiden saavuttamista.

Hallitus on hyväksynyt konsernin johtoryhmän laatimat sisäiset hyväksyntäraajat.

Taloudellisen raportoinnin luotettavuus

Taloudellisen raportoinnin luotettavuuden valvonta perustuu SRV:n määrittelemiin taloudellisen raportointiprosessin periaatteisiin ja ohjeistukseen.

Tilinpäätösstandardien tulkinta ja soveltaminen on keskitetty konsernin taloushallintoon, joka yhtiön tarkastusvaliokunnan valvomana ylläpitää SRV:n laskentastandardeja (SRV IFRS Accounting Manual). Konsernin taloushallinto valvoo näiden standardien ja ohjeiden noudattamista.

Budjetointi- ja raportointiprosessien valvonta perustuu SRV:n budjetointiohjeisiin, joiden määrittämisestä ja keskitetystä ylläpitämisestä vastaa konsernin taloushallinto. Periaatteita sovelletaan yhdenmukaisesti koko konsernissa.

Sisäinen tarkastus

Sisäinen tarkastus on SRV Yhtiöt Oyj:n hallituksen alainen toiminto. Sisäisen tarkastuksen järjestämiseksi hallitus voi käyttää ulkoisen palveluntuottajan palveluita. Sisäinen tarkastus raportoi hallituksen tarkastusvaliokunnalle, toimitusjohtajalle ja talousjohtajalle. Suoritettavat tarkastukset perustuvat tarkastusvaliokunnan vuosittain hyväksymään tarkastussuunnitelmaan. Suoritetuista tarkastuksista raportoidaan tarkastusvaliokunnalle sekä vuosittain yhtiön hallitukselle.

Osakeomistus 31.1.2010

Hallituksen jäsenet

Ilpo Kokkila	13 552 000 osaketta
Määräysvaltayhteisöjen omistus	5 178 129 osaketta
Lisäksi SRV Yhtiöt Oyj ja SRV Kalusto Oy, jotka ovat Ilpo Kokkilan määräysvaltayhteisöjä, omistavat omia osakkeitaan	1 000 000 osaketta
Jukka Hienonen	20 000 osaketta
Määräysvaltayhteisöjen omistus	ei omistusta
Lasse Kurkilahti	2 200 osaketta
Määräysvaltayhteisöjen omistus	ei omistusta
Matti Mustaniemi	65 322 osaketta
Määräysvaltayhteisöjen omistus	ei omistusta

Toimitusjohtaja ja hänen sijaisensa

Hannu Linnoinen	615 566 osaketta
Määräysvaltayhteisöjen omistus	ei omistusta
Timo Nieminen	418 266 osaketta
Määräysvaltayhteisöjen omistus	ei omistusta

Muu johtoryhmä

Pirjo Ahanen	1 700 osaketta
Katri Innanen	ei omistusta
Veli-Matti Kullas	103 984 osaketta
Juha-Veikko Nikulainen	2 000 osaketta
Jussi Ollila	1 000 osaketta
Juha Pekka Ojala	99 984 osaketta
Valtteri Palin	26 129 osaketta

SRV:n systemaattisella riskienhallinnalla varaudutaan liiketoimintaa haittaavien tekijöiden torjumiseen ja edesautetaan uusien mahdollisuuksien tunnistamista. 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.

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.

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

STRATEGISET RISKIT

Yleinen talouskehitys

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

Yritysten luottamus yleiseen talouskehitykseen sekä kuluttajien luottamus oman talouteen ovat rakentamisen kannalta keskeisiä. Suhdanneritilanteen heikentyessä merkittävästi asuntojen ja toimitilojen kysyntä heikkenee. Toimitilojen hinnat ja tilavuokrat sekä asuntojen hinnat kääntyvät laskuun. Rakentamisen määrä vähenee ja kilpailu hankkeista kiristyy.

Rahoituksen saatavuus ja ehtojen muutokset näkyvät suoraan sekä kiinteistö- että asuntomarkkinoilla. Huonossa tilanteessa rahoitusta on vaikea saada ja sen hinta nousee etenkin riskialttiimmissa kohteissa.

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 omakehitteisten hankkeiden suunnittelua ja toteutusta. Hankkeet analysoidaan huolellisesti sekä niiden kehittämisvaiheessa että 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 ja Suomen kasvukeskuksista. Samalla tasapainotetaan toimintaa eri toiminta-alueiden välillä.

Kasvuun liittyvää riskien hallintaa kehitetään myös syventämällä pääasiakasryhmien liiketoimintaosaamista, laajentamalla luotettavia paikallisia yhteistyökumppaniverkostoja 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

Oman organisaation merkittävimmät riskit liittyvät olemassa olevan henkilökunnan pysyvyyteen sekä uusien ammattitaitoisten henkilöiden saatavuuteen. Näitä edistetään hyvällä henkilöstöpolitiikalla, jossa panostetaan suunnitelmalliseen koulutukseen ja hyvään työympäristöön, aktiiviseen yhteistyöhön oppilaitosten kanssa sekä positiiviseen ja kilpailukykyiseen työnantajakuvaan.

Yrityksen toiminnassa merkittävimpinä resursseina ovat myös toteutuksen yhteistyöverkostoon kuuluvat erityisasiantuntijat, suunnittelijat, aliurakoitsijat sekä materiaalityöntekijät. Uusia luotettavia ja ammattitaitoisia yhteistyökumppaneita haetaan ja kehitetään verkostoon jatkuvasti.

Projektien hallinta

Hankkeisiin kohdistuvia teknisiä ja toiminnallisia riskejä hallitaan hankesuunnitelmilla, suunnittelun ohjauksella, laatusuunnitelmilla sekä toteutuksen ohjauksella ja valvonnalla. Alihankintaprosessissa tehdään tiivistä yhteistyötä viranomaisten kanssa. Riskienhallinnassa on keskeisessä asemassa myös SRV:n aktiivinen toiminnan kehitystyö, jota toteutetaan koordinoitusti kaikilla liiketoiminta-alueilla.

Lisätietoja SRV:n riskienhallinnasta löytyy sivuilta 21, 22, 29 ja 66.



Ilpo Kokkila

s. 1947, vuorineuvos, DI
Hallituksen puheenjohtaja
Nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan
puheenjohtaja 2007–

Matti Mustaniemi

s. 1952, KTM
Hallituksen jäsen 2005–
Tarkastusvaliokunnan
puheenjohtaja 2007–

Lasse Kurkilahti

s. 1948, vuorineuvos, ekonomi
Hallituksen jäsen 2007–
Hallituksen varapuheenjohtaja 2008–
Tarkastusvaliokunnan jäsen 2009–

Jukka Hienonen

s. 1961, KTM
Hallituksen jäsen 2007–
Nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan
jäsen 2007–
SRV Yhtiöt Oyj:n toimitusjohtaja
1.8.2010 alkaen.

Hannu Leinonen oli hallituksen jäsen 30.9.2009 asti.

Hallituksen ja johtoryhmän jäsenten osakeomistukset löytyvät sivulta 30.
Tarkempia tietoja luottamustehtävistä ja työtaustoista löytyy internetistä
osoitteesta www.srv.fi > Sijoittajat > Johto ja hallinto.



Vasemmalta oikealle

Hannu Linnoinen

s. 1957, ekonomi, OTK
Toimitusjohtaja 12.8.2009–31.7.2010,
varatoimitusjohtaja ja CFO vuodesta 2006 alkaen.
Konsernin palveluksessa vuodesta 2006.

Timo Nieminen

s. 1958, DI
Varatoimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijainen
vuodesta 2002 lähtien. Konsernin palveluksessa
vuodesta 1987.

Juha Pekka Ojala

s. 1963, RI
Toimitilaliiketoiminnan johtaja vuodesta 2002 lähtien,
Baltian liiketoiminnan johtaja vuodesta 2008 lähtien.
Konsernin palveluksessa vuodesta 1997.

Juha-Veikko Nikulainen

s. 1961, DI
Asunto- ja alueliiketoiminnan johtaja vuodesta 2007
lähtien. Konsernin palveluksessa vuodesta 2007.

Veli-Matti Kullas

s. 1956, DI
Venäjän liiketoiminnan johtaja vuodesta 2004 lähtien.
Konsernin palveluksessa vuodesta 2004.



Katri Innanen

s. 1960, OTK, varatuomari
Lakiasianjohtaja syyskuusta 2008 lähtien.
Konsernin palveluksessa vuodesta 2008.

Jussi Ollila

s. 1967, VTM
Viestintä- ja markkinointijohtaja helmikuusta 2007
lähtien. Konsernin palveluksessa vuodesta 2007.

Pirjo Ahanen

s. 1958, KTM
Henkilöstöjohtaja elokuusta 2006 lähtien.
Konsernin palveluksessa vuodesta 2006.

Valtteri Palin

s. 1973, KTM
Talousjohtaja elokuusta 2008 lähtien.
Konsernin palveluksessa vuodesta 2005.

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 Keskisuurissa yhtiöissä Teollisuustuotteet ja palvelut -toimialalla. Osakkeen kaupankäyntitunnus on SRV1V. Osakkeen ISIN-koodi on FI0009015309.

Osakkeenomistajien osoitteenmuutokset

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

Taloudellinen informaatio vuonna 2010

Varsinainen yhtiökokous 16.3.2010

Osavuositarkastus 1–3/2010 5.5.2010 klo 8.30

Osavuositarkastus 1–6/2010 5.8.2010 klo 8.30

Osavuositarkastus 1–9/2010 4.11.2010 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

Toimitusjohtaja

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 45 5200

Internet: www.srv.fi/julkaisujentilaus

TILINPÄÄTÖS



▶ HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS	36
Konsernin taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut	44
Tunnuslukujen laskentakaavat.....	45
Osakkeet ja osakkeenomistajat.....	46
▶ IFRS-KONSERNITILINPÄÄTÖS	
1.1.–31.12.2009	47
Konsernin tuloslaskelma.....	47
Konsernin tase	48
Konsernin rahavirtalaskelma.....	49
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksesta	50
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot.....	51
▶ EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖS	
FAS 1.1.–31.12.2009.....	71
Emoyhtiön tuloslaskelma.....	71
Emoyhtiön tase	72
Emoyhtiön rahavirtalaskelma.....	73
Laskelma emoyhtiön oman pääoman muutoksesta	74
▶ TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET	75
▶ TILINTARKASTUSKERTOMUS	76
▶ KONSERNIN JA LIIKETOIMINTOJEN KEHITYS VUOSINELJÄNNEKSITTÄIN (TILINTARKASTAMATON)	77

Tässä katsauksessa kerrotaan SRV-konsernin taloudellisesta kehityksestä vuonna 2009. SRV Yhtiöt Oyj:n täydellinen tilinpäätös tilikaudelta 1.1.–31.12.2009 sisältyy yhtiön virallisiin tilinpäätösasiakirjoihin, jotka ovat luettavissa yhtiön internet-sivuilta www.srv.fi

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

1.1.–31.12.2009

- ▶ SRV:n liikevaihto oli 385,0 milj. euroa (537,0 Me 1–12/2008), muutos -28,3 %
- ▶ Liikevoitto oli 9,9 milj. euroa (32,9 Me), muutos -69,8 %
- ▶ Tulos ennen veroja oli 5,8 milj. euroa (23,7 Me), muutos -75,6 %
- ▶ Tilauskanta kauden lopussa oli 480,6 milj. euroa (455,3 Me), muutos +5,6 %
- ▶ Uudet sopimukset 396,1 milj. euroa (399,1 Me), muutos -0,8 %
- ▶ Omavaraisuusaste oli 41,3 prosenttia (41,3 %)
- ▶ Tulos per osake oli 0,06 euroa (0,43 eur)
- ▶ Ehdotettu osinko 0,12 euroa (0,12 eur) osaketta kohti

KONSERNIN AVAINLUVUT

milj. euroa	IFRS 1-12/2009	IFRS 1-12/2008	muutos, meur	muutos, %
Liikevaihto	385,0	537,0	-152,0	-28,3
Liikevoitto	9,9	32,9	-23,0	-69,8
Rahoitustuotot ja -kulut, yht.	-4,2	-9,2	5,0	
Tulos ennen veroja	5,8	23,7	-17,9	-75,6
Tulouttamaton tilauskanta	480,6	455,3	25,3	5,6
Uudet sopimukset	396,1	399,1	-3,1	-0,8
Liikevoitto, %	2,6	6,1		
Tilikauden voitto, %	0,6	2,8		
Omavaraisuusaste, %	41,3	41,3		
Korollinen nettovelka	180,7	169,4		
Nettovelkaantumisaste, %	110,1	101,7		
Sijoitetun pääoman tuotto, %	4,7	12,9		
Oman pääoman tuotto, %	1,4	9,4		
Tulos per osake, eur	0,06	0,43		
Omapääoma per osake, eur	4,48	4,54		
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo, milj. kpl	36,0	36,5		

Konsernin liikevaihto oli 385,0, milj. euroa (537,0 Me 1–12/2008). Liikevaihdosta 94 prosenttia (89 %) tuli Suomesta ja 6 prosenttia (11 %) Venäjältä ja Baltiasta. Toimitilaliiketoiminnan liikevaihto oli 208,0 milj. euroa (349,1 Me). Asunto- ja alueliiketoiminnan liikevaihto oli 154,1 milj. euroa (127,9 Me). Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto oli 22,9 milj. euroa (60,1 Me).

Konsernin liikevoitto oli 9,9 milj. euroa (32,9 Me 1-12/2008). Liikevoittoprosentti oli 2,6 prosenttia (6,1 %). Toimitilaliiketoiminnan liikevoitto oli 18,0 milj. euroa (27,8 Me). Asunto- ja alueliiketoiminnan liikevoitto oli 4,9 milj. euroa (0,7 Me). Kansainvälisen liiketoiminnan liikevoitto oli -7,9 milj. euroa (9,2 Me).

Konsernin tulos ennen veroja oli 5,8 miljoonaa euroa (23,7 Me 1–12/2008). Tilikauden voitto oli 2,3 miljoonaa euroa (15,3 Me). Osakekohtainen tulos oli 0,06 euroa (0,43 eur). Oman pääoman tuotto oli 1,4 prosenttia (9,4 %) ja sijoitetun pääoman tuotto oli 4,7 prosenttia (12,9 %).

Tilauskanta oli 480,6 milj. euroa 31.12.2009 (455,2 Me 31.12.2008). Tilauskannan myyty osuus (urakkasopimukset ja myyty omaperusteinen tuotanto) oli 316 milj. euroa (280 Me 31.12.2008) ja myymätön osuus 165 milj. euroa (176 Me). Tilikaudella allekirjoitettujen uusien sopimusten arvo oli 396,1 milj. euroa (399,1 Me 1-12/2008).

LIIKETOIMINTOJEN AVAINLUVUT

Liikevaihto

milj. euroa	IFRS 1-12/2009	IFRS 1-12/2008	muutos, meur	muutos, %
Toimitilaliiketoiminta	208,0	349,1	-141,1	-40,4
Asunto- ja alueliiketoiminta	154,1	127,9	26,3	20,5
Kansainvälinen liiketoiminta	22,9	60,1	-37,2	-61,9
Muut toiminnot	8,7	11,5	-2,8	-24,1
Eliminoinnit	-8,8	-11,6	2,8	
Konserni yhteensä	385,0	537,0	-152,0	-28,3

Liikevoitto

milj. euroa	IFRS 1-12/2009	IFRS 1-12/2008	muutos, meur	muutos, %
Toimitilaliiketoiminta	18,0	27,8	-9,8	-35,4
Asunto- ja alueliiketoiminta	4,9	0,7	4,2	590,1
Kansainvälinen liiketoiminta	-7,9	9,2	-17,1	-185,4
Muut toiminnot	-4,7	-4,9	0,2	
Eliminoinnit	-0,3	0,1	-0,4	-462,2
Konserni yhteensä	9,9	32,9	-23,0	-69,8

Liikevoitto

%	IFRS 1-12/2009	IFRS 1-12/2008
Toimitilaliiketoiminta	8,6	8,0
Asunto- ja alueliiketoiminta	3,2	0,6
Kansainvälinen liiketoiminta	-34,4	15,4
Konserni yhteensä	2,6	6,1

Tilaukanta

milj. euroa	IFRS 31.12.09	IFRS 31.12.08	muutos, meur	muutos, %
Toimitilaliiketoiminta	255,3	265,7	-10,4	-3,9
Asunto- ja alueliiketoiminta	200,7	154,0	46,7	30,3
Kansainvälinen liiketoiminta	24,6	35,6	-11,0	-31,0
Konserni yhteensä	480,6	455,3	25,3	5,6
- josta myyty osuus	316	280		
- josta myymätön osuus	165	176		

LIIKETOIMINTOJEN TULOSKEHITYS

Toimitilaliiketoiminta

milj. euroa	IFRS 1-12/2009	IFRS 1-12/2008	muutos, meur	muutos, %
Liikevaihto	208,0	349,1	-141,1	-40,4
Liikevoitto	18,0	27,8	-9,8	-35,4
Liikevoitto, %	8,6	8,0		
Tilaukanta	255,3	265,7	-10,4	-3,9

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

Toimitilaliiketoiminnan liikevaihto oli 208,0 milj. euroa (349,1 Me). Liikevaihdon laskuun vaikutti rakentamisen volyymin laskun lisäksi myös se, että Stockmannin laajennusprojektiin liittyvästä volyymistä noin 39 milj. euroa ei kirjaudu SRV:n liikevaihtoon. Liikevoitto oli 18,0 milj. euroa (27,8 Me). Liikevoittoprosentti parani 8,6 prosenttiin (8,0 %). Tilaukanta oli 255,3 milj. euroa (265,7 Me).

Tilikauden aikana valmistui mm. Helsingin Hakaniemenranta 6 virastotalon peruskorjaus- ja muutostyöt sekä Svenska Social & Kommunal Högskolan Helsingin Snellmaninkatu 6 uudisrakennus ja peruskorjaustyöt Senaatti-kiinteistöille, Caternetin uudet tuotantotilat Vantaan Kivikkoon sekä HTC-konseptin mukaiset toimistorakennukset Espoon Keilaniemeen. STC-konseptin mukaiset toimistorakennukset valmistuivat Porvoon Kuninkaanportin alueelle sekä Koivuhaantielle Vantaalle. Porvoon Kuninkaanportin liikealueelle valmistui myös Plantagenin puutarhamyymälä toimistotiloineen sekä alueen pohjois-siipeen tilavuudeltaan 20.000 m³:n suuruinen liikekeskus. Vantaalle valmistuivat SGN:n käyttöön tuleva toimisto- ja varistorakennus sekä Transspheren logistiikkakeskus. Keravalle valmistui Lassila & Tikanojalle uusi puunmurskauslaitos ja Lahteen Autosalvan automyymälä ja korjaamorakennus. Helsingin keskustan maanalaisen huoltoväylän sisustusrakentamisen pääurakka, tilavuudeltaan 120.000 m³, saatiin myös päätökseen. SRV:n rakentama pysäköintiluola valmistui Helsingin Kampissa ja avautui yleisökäyttöön toukokuussa. P-City -pysäköintilaitoksen operaattorina toimii Europark Finland Oy.

SRV ja Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma allekirjoittivat tammikuussa 2009 Vierumäki Congress & Resort Hotel -projektin urakkasopimuksen. SRV toimii kokonaisvastuullisena pääurakoitsijana vastaten rakentamisesta ja suunnittelusta. Nelikerroksiseen hotellirakennukseen tulee 191 vierashuoneen lisäksi useita kokoustiloja, kuusi ravintolaa, kuntohuone, 10-ratainen keilahalli sekä wellness-osasto. Hotelli avataan keväällä 2010.

SRV ja Keravan kaupunki hyväksyivät tammikuussa 2009 sopimuskokonaisuuden Kercan 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:n GCC (Grand Cargo Center) -logistiikkarakennuksen. Kerca toimii 160 hehtaarin alueella Keravan ja Vantaan rajalla.

Helmikuussa 2009 allekirjoitettiin Keravalla Kercaan rakennettavan Anttilan logistiikkatiloja koskevat tontti- ja urakkasopimukset. Keskon eläkekassa osti Keravan kaupungilta 40.000 neliömetrin tontin, jolle rakennetaan noin 19.000 bruttoneliömetrin kokoinen Anttilan korkeavarasto. Rakennuksen tilavuus on 300.000 kuutiometriä. Tontin esirakentamistyöt ovat jo valmistuneet ja rakennustyöt valmistuvat elokuussa 2010.

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma ja SRV Toimitilat allekirjoittivat kesäkuussa projektinjohtourakkasopimuksen Primulan tuotanto- ja logistiikkakeskuksen rakentamisesta Järvenpäähän, jonne rakennetaan Primulalle tuotanto-, logistiikka-, myynti- ja hallinto-toiminnot sekä lounasravintola, kahvila ja myymälä. Yhteensä hanke käsittää noin 13.000 kerrosneliometriä rakentamista ja tehtaan tuotanto käynnistyy alkusyksystä 2010.

SRV valittiin heinäkuussa Helsingin Diakonissalaitoksen Auroralan saneerausprojektinjohtourakoitsijaksi vastaamaan vanhan sairaalan ja hotellin rakennusten uusimisesta tuki- ja palveluasunnoiksi sekä rakentamaan uusia tiloja rakennukseen.

SRV, Vahinko-Tapiola ja Henki-Tapiola allekirjoittivat syyskuussa urakkasopimuksen Helsingin Itäkeskuksen välittömään läheisyyteen sijoittuvan As. Oy Helsingin Vanhalinnan rakentamisesta. Rakennettavan kohteen laajuus on 42.000 bruttoneliometriä sisältäen mm. 309 vuokra-asuntoa sekä palvelu-, ravintola- ja liiketiloja.

SRV ja Ratahallintokeskus allekirjoittivat lokakuussa sopimuksen Kehärata-projektin ratatunneleiden louhinnasta. SRV toimii urakoitsijana Vantaan Ruskeasannan aseman rakentamisesta sekä kehäratatunneleiden louhinnassa. Yhteensä ratatunnelien louhintaa sisältyy projektiin noin 3,6 km. Urakka on osa Kehärata-projektia, joka yhdistää Vantaankosken radan Helsinki-Vantaan lentoaseman kautta päärataan.

SRV ja Suomen Messut allekirjoittivat lokakuussa projektinjohtosopimuksen messukeskuksen laajentumisesta. Sopimus käsittää uuden monitoimihallin rakentamisen, mittavat aluettyöt sekä vanhan hallin muutostyöt. Uusi halli on kooltaan noin 19.000 neliometriä ja se valmistuu elokuun lopussa 2011.

Tilikauden aikana solmittiin myös mm. sopimus Metsätalon huoltotunnelin rakentamisesta Helsingin Yliopistolle Helsingin ydinkeskustaan, sovittiin uuden ratsastuskeskuksen rakentamisesta Ratsastuskeskus Primukselle Espooseen sekä aloitettiin Ilmariselle toimistorakennuksen saneeraustyöt Espoon Niittykumpuun. Malmin sairaala-alueen uudisrakentamisen ja peruskorjauksen valmistelevat työt aloitettiin Helsingissä, Kauppiaitten Kauppaoppilaitoksen Mercurian lisätilojen rakentaminen Vantaalla, sekä Lassila & Tikanojan tuotantolaitoksen rakentaminen Keravalla. Tuusulassa aloitettiin rakentamaan logistiikka- ja varastohallia Ilmariselle sekä uusia toimitiloja Fin-Seula Oy:lle. Lisäksi SRV valittiin Hyvinkään kaupungintalon uusien toimitilojen projektinjohtourakoitsijaksi.

SRV:n toteuttama Hakaniemenrannan virastotalo valittiin Senaattikiinteistöjen vuoden 2008 rakennushankkeeksi. Tunnustuksella Senaattikiinteistö halua kannustaa ja tuoda esiin osaavia suunnittelijoita ja tekijöitä. Valinnassa otetaan huomioon yleiset laatuksiteerit sekä yhteiskuntavastuullinen toiminta, asiakkaita tukeva ratkaisu sekä innovatiivisuus.

Asunto- ja alueliiketoiminta

milj. euroa	IFRS		muutos,	
	1-12/2009	1-12/2008	meur	muutos,%
Liikevaihto	154,1	127,9	26,3	20,5
Liikevoitto	4,9	0,7	4,2	590,1
Liikevoitto,%	3,2	0,6		
Tilaukanta	200,7	154,0	46,7	30,3

Asunto- ja alueliiketoiminta muodostuu pääkaupunkiseudulla ja sen kehyskunnissa tapahtuvasta asuntorakentamisesta sekä alueellisesta liiketoiminnasta. Alueellinen liiketoiminta muodostuu asuntorakentamisen lisäksi liike-, toimitila- ja logistiikkarakentamisen hankkeista.

Asunto- ja alueliiketoiminnan liikevaihto oli tilikaudella 154,1 milj. euroa (127,9 Me) ja liikevoitto oli 4,9 milj. euroa (0,7 Me). Tilaukanta oli 200,7 milj. euroa (154,0 Me). Liikevoiton kasvuun vaikutti urakatuotannon volyymin kasvu, asuntomyynnin piristymisen loppuvuodesta ja toteutetut kustannusten säästötoimenpiteet. Liikevoittoon vaikutti heikentävästi kolmen SRV Keski-Suomen päättäneen työmaan yhteensä 1,2 milj. euron tappiot.

Resursseja suunnattiin aiempaa enemmän urakointiin ja tilikauden aikana allekirjoitettiin urakkasopimuksia ulkopuolisten rakennuttajien kanssa yhteensä 140,5 milj. euron arvosta. Allekirjoitetuista sopimuksista yhteensä 82,6 milj. euroa on neuvottelu-urakoita, joissa SRV on toiminut myös hankkeen kehittäjänä. Tampereen osuuskaupalle rakennetaan Nokialle S-ryhmän asumisen tavaratalo Kodin Terra ja ABC-huoltoasema. Lisäksi Tampereella saneerataan Aro-Yhtymälle BMW:n ja Minien myyntiin keskittyvä autoliike. Vantaan kaupungin vuokrakäyttöön rakennetaan Pakkalanrinteen päiväkotit, sijoittajana hankkeessa toimii Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen. Scan-Auton kanssa allekirjoitettiin Jyväskylässä sopimus suurten ajoneuvojen huoltoon keskittyvän Scania-keskuksen rakentamisesta ja Oulussa maanrakennustöiden osuudesta samanlaisessa projektissa. Jyväskylässä rakennetaan myös Cygnauksen koulukeskuksen väistötilat ja Nokialla Valintatalo.

Neuvottelu-urakkasopimuksin myytiin sijoittajille tilikauden aikana 323 (76) asuntoa. Saton kanssa solmittiin urakkasopimus kahden, yhteensä 74 asunnon, asuinkerrostalon rakentamisesta aiemmin SRV:n omistamalle tontille Espoon Vallikalliossa. Asuntosäätiölle rakennetaan 50 asumisoikeusasuntoa Vantaalla Rekolaan Ulrikan-alueelle. Tampereen YH:lle rakennetaan Ylöjärvellä 40 asuntoa ja Tampereella Hennenin alueella SRV omistuksessa aiemmin olleelle tontille 42 asuntoa. Jyväskylässä rakennetaan Jyväskylän Nuoriso- ja Palveluasunnot ry:lle yhteensä 117 palveluasuntoa, joita tullaan käyttämään lähinnä vanhusten hoidossa.

Kilpailun kautta voitettuja urakkasopimuksia solmittiin yhteensä 57,9 milj. euroa arvosta. Merkittävimpiä näistä olivat pääkaupunkiseudulla HOAS:ille Helsingin Viikkiin rakennettava 104 asunnon kerrostalokohde sekä kahden taloyhtiön linjasaneerukset Helsingin Haagassa.

Joensuun kaupungille rakennetaan kaksi vuokrakerrostaloa, joihin valmistuu yhteensä 75 asuntoa. Ylöjärven kaupungille rakennetaan terveyskeskus ja S-ryhmälle rakennetaan S-market Lappeenrataan.

Varsinais-Suomen alueella SRV on tilikauden aikana solminut useita urakkasopimuksia: Tarvasjoen kunnalle rakennetaan Hyvinvointikeskus, Varsinais-Suomen Kaukokiidolle Logicity-termiinali Turun lentoaseman läheisyyteen, Auran kunnalle liikuntahalli ja Turun Thermohuollolle teollisuushalli. Lisäksi Turun Messukeskuksen yhteyteen laajennetaan ja saneerataan ravintolatiloja ja Kiinteistö Oy Kuninkaanväylän tiloja saneerataan.

SRV on tilikauden aikana aloittanut yhteensä 251 omaperusteisen asunnon rakentamisen ja myynnin yhteensä seitsemässä kohteessa. Viimeisen vuosineljänneksen aikana aloitettiin näistä kuusi kohdetta, joihin valmistuu yhteensä 247 asuntoa. Vantaalle Kartanonkoskelle rakennetaan 88 asunnon kerrostalo ja Vantaan Martinlaaksoon 67 asunnon kerrostalo. Espoon Vallikallion alueella tontille, johon SRV rakentaa yhteensä viisi kerrostaloa on aloitettu viimeisen 43 asunnon talon rakennustyöt. Espoon Haukilahdessa rakennetaan seitsemän erittäin korkealaatuista rivi- ja paritaloasuntoa. Parkanossa aloitettiin 28 asunnon ja Jyväskylässä 14 asunnon kerrostalon rakentaminen loppuvuodesta ja Oulussa jo alkuvuodesta 4 asunnon rivitalokohteen rakentaminen. Helsingin Töölön Kampin välittömään läheisyyteen rakennettiin 64 asunnon kerrostalo Helsingin Oscar valmistui lokakuussa.

Omaperusteisista asuntokohteista myytiin tilikauden aikana 207 (141) asuntoa. Myyntitilanne parani erityisesti neljännellä vuosineljänneksellä, jolloin myytiin 86 (13) asuntoa. Kauden lopussa rakenteilla oli 263 (265) asuntoa, joista 231 (226) asuntoa oli myymättä. Valmiita myynnissä olevia asuntoja oli 171 (133), joista 40 oli kauden päättyessä vuokrattu. Kauden aikana valmistui 252 (260) omaperusteista asuntoa. SRV:llä on hallussaan useita keskeisellä sijalla sijaitsevia ja pitkälle suunniteltuja asuntohankkeita. Uusien perustajaurakointikohteiden aloittamiselle on asetettu tiukat kriteerit ja niiden aloittamista harkitaan ennakkomarkkinoinnin tulosten perusteella.

Omaperusteiset asuntokohteet Suomessa

	1-12/2009	1-12/2008	muutos, kpl
Asuntoaloitukset	251	110	141
Myydyt asunnot	207	141	66
Valmistuneet	252	260	-8
Valmiit myymättömät ¹⁾	171	133	38
Rakenteilla ¹⁾	263	265	-2
-joista myymättä ¹⁾	231	226	5

¹⁾ kauden lopussa

SRV Keski-Suomessa Jyväskylän seudulla aloitettiin ja saatiin päätökseen tilikauden aikana YT-neuvottelut taloudellisista ja tuotannollisista syistä johtuen. Neuvottelujen tuloksena SRV irtisanoi kolme toimihenkilöä. SRV Keski-Suomen aluejohtajana toiminut Erkki Jaala on siirtynyt pois SRV:n palveluksesta lokakuussa. SRV Pohjois-Suomessa Oulussa aloitettiin YT-neuvottelut joulukuussa taloudellisista ja tuotannollisista syistä johtuen.

Kansainvälinen liiketoiminta

milj. euroa	IFRS 1-12/2009	IFRS 1-12/2008	muutos, meur	muutos, %
Liikevaihto	22,9	60,1	-37,2	-61,9
Liikevoitto	-7,9	9,2	-17,1	-185,4
Liikevoitto, %	-34,4	15,4		
Tilauskanta	24,6	35,6	-11,0	-31,0

Kansainvälinen liiketoiminta muodostuu SRV International alakonsernin liiketoiminnoista Venäjällä ja Baltiassa.

Kansainvälisen liiketoiminnan liikevaihto oli 22,9 milj. euroa (60,1 Me). Liikevoitto oli -7,9 milj. euroa (9,2 Me). Liikevaihtoon ja liikevoittoon vaikutti käynnissä olevien hankkeiden pieni määrä ja liikevoittoon lisäksi omien hankkeiden kehittämiskustannukset ja liiketoiminnan kiinteät kustannukset. Vertailukauden liikevaihtoa ja liikevoittoa kasvatti Jekaterinburgin hotellin myynti, josta kirjautui liikevaihtoon 14,2 milj. euroa ja liikevoittoon 13,5 milj. euroa. Tilauskanta oli 24,6 milj. euroa (35,6 Me).

Venäjä

Moskovan ydinkeskustassa sijaitsevan Etmia II -toimisto- ja parkkitaloprojekti on valmistunut shell & core valmiuteen. Moskovan toimisto- ja parkkitaloilla tapahtuneen kysynnän hiljentymisen johdosta toimiston fit-out työt on päätetty tehdä itse ja tavoitteena on saada ne päätökseen vuoden loppuun mennessä. Kohteen vuokralaisneuvottelut ovat parhaallaan käynnissä. SRV toimii hankkeessa osaomistajana 50 prosentin osuudella sekä projektinjohtourakoitsijana.

Moskovan alueella SRV:n kehittämän Mitishin kauppakeskus-hankkeen rakennuslupa saatiin kauden aikana. Kohteen sähköliittymän rakentamistyöt ovat käynnistyneet. Hankkeen pääomistaja on suomalainen kiinteistösiirtoyhtiö Vicus 75% osuudella. Neuvottelut hankkeen rahoituksen toteutuksesta eivät ole onnistuneet maailmanlaajuisen rahoitustilanteen johdosta ja kohteen työmaaorganisaatio on toistaiseksi siirretty muihin hankkeisiin odottamaan lopullista investointipäätöstä. Lopullinen investointipäätös tehdään, kun hankkeen rahoitus ja vuokralaisneuvottelut on saatu päätökseen. SRV:n omistus kauppakeskushankkeesta on 25 prosenttia ja SRV on sijoittanut siihen 7,7 milj. euroa.

Pietarissa SRV jatkoi noin 8,5 hehtaarin suuruisen maa-alueen kehittämistä. Alueelle on suunniteltu rakennettavaksi tiloja toimisto- ja liike- sekä hotelli-, ravintola- ja viihdepalveluyritysten käyttöön. Lisäksi alueelle rakennetaan toimitilat IBI -yliopiston käyttöön. SRV on sijoittanut noin 50 milj. euroa maa-alueiden ja kiinteistöjen hankintaan. SRV:n lisäsiirtojen määrän maanhankintaan arvioidaan olevan noin 10 milj. euroa. SRV omistaa tällä hetkellä hankkeesta 87,5%, mutta omistus tulee laskemaan 77,5 prosenttiin, kun yhteistyösopimuksen mukaisesti kaikki omistusjärjestelyt on saatu päätökseen.

Rezidor -konsernin Pietarissa operoimien Pribaltiskaja -hotellin saneeraustöiden II vaiheen ja Pulkovskaja hotellin II vaiheen saneeraukset valmistuivat tilikauden aikana.

Pietarin Eurograd -logistiikka-alueen kehittämistä jatkettiin. SRV omistaa 49 prosentin omistusosuuden venäläisestä yhtiöstä, jonka hallussa on 24,9 hehtaarin maa-alue Pietarin pohjoispuolella kehätien välittömässä läheisyydessä. Kohteeseen suunnitellaan rakennettavan yli 100 000 neliometriä logistiikkatiloja useassa vaiheessa seuraavien vuosien aikana. Alueen kaavoitus logistiikka-alueeksi on saatu päätökseen. Kohteen suunnittelu on käynnistetty ja I vaiheen vuokralaisneuvottelut ovat käynnissä.

Viipurissa Papulan asuntojen kysyntä jatkui heikkona kauden aikana, eikä yhtään uutta kauppaa tehty. Ensimmäisen vaiheen kohteesta oli myyty 30 asuntoa venäläiselle yritykselle, joka ei kuitenkaan kyennyt järjestämään rahoitusta hankinnalleen ja kauppa jouduttiin purkamaan. Lisäksi yhden toisen asunnon kauppa purettiin. Kauden lopussa myynnissä oli 32 asuntoa.

SRV sai päätökseen kauden aikana kiinteistörahaston perustamisen yhdessä VTB Capitalin ja Deutsche Bankin kanssa. Rahasto sijoittaa pääasiassa toimisto-, liiketila- ja hotellikohteiden sekä korkean tason asuntojen rakentamiseen Moskovassa ja Pietarissa. Rahasto voi sijoittaa myös operoinnissa oleviin valmiisiin sijoituskohteisiin.

SRV:n osuus rahaston ensimmäisen vaiheen sijoitussitoumuksista on 20 milj. euroa. VTB Capital ja Deutsche Bank ovat myös sijoittajia rahastossa. Muita sijoittajia ovat eläkevakuutusyhtiöt Ilmarinen ja Etera. Rahaston lopullinen tavoite sijoitussitoumusten määrästä on vähintään 300 milj. euroa, joka vastaa jopa 1 miljardin euron sijoitusvolyymia.

VTB Capital ja Deutsche Bank toimivat yhdessä rahaston varainhoitajina tehtävänä mm. sijoituskohteiden identifiointi ja rahoituksen järjestäminen hankkeisiin. SRV toimii rahastossa sekä sijoittajana että projektinjohtourakoitsijana ja arvioi saavansa rahaston kautta projektinjohtourakoita vähintään 200 milj. euron arvosta.

SRV allekirjoitti joulukuussa aiesopimuksen kiinalaisen Baltic Pearl CJSC kanssa kauppakeskuksen rakentamisesta Pietariin. Aiesopimuksen mukaan SRV käynnistää sopimuksessa määritellyt selvitystyöt, jotka käsittävät konseptisuunnittelun, markkinatutkimuksen ja ulkopuolisen rahoituksen järjestämisen. Aiesopimuksen ehtojen täytyessä SRV suunnittelisi ja rakentaisi kahdessa vaiheessa kolmen vuoden aikana alueelle yli 100 000 neliömetrin kauppakeskuksen. Yhtiöt ovat sopineet myös perustavansa yhteisyrityksen, joka tulee omistamaan kohteen. Kauppakeskuksen rakentaminen etenee, jos lopullinen investointipäätös tehdään 31.12.2010 mennessä. Kauppakeskus on osa Baltic Pearl -kehityshanketta, jossa Baltic Pearl CJSC kehittää runsaan 205 hehtaarin maa-alueita Pietarin keskustan lounaispuolella. Hanke on Kiinan valtion suurin ulkomainen investointiprojekti lukuun ottamatta öljy- ja maakaasuinvestointeja.

Baltia

Baltian liiketoimintavolyymi oli vähäinen. Uusia asuntokohteita ei suunnitella aloitettavaksi nykyisessä markkinatilanteessa. Virossa myytiin kauden aikana 6 asuntoa (6), kauden lopussa myynnissä olevia asuntoja oli valmistuneissa kohteissa yhteensä 35 (41). Viron henkilöstömäärää sopeutettiin markkinatilanteeseen.

SRV ja International School of Latvia solmivat 9.4.2009 urakkasopimuksen kansainvälisen koulun rakentamisesta Riikaan. Kohteen suunnitteluvaihe on päättynyt ja tilaajan rahoituksen viivästyminen takia rakentamisen aloitus siirtyy vuodelle 2010.

SRV:n tytäryhtiö SRV Terbelat Sia on ollut kantajana kansainvälisessä välimiesoikeudessa Berliinissä riita-asiassa, joka on koskenut latvialaisen tilaajan, SIA Juglas Jaudan kanssa tehtyä sopimusta voimalaitoksen rakentamisesta Latviaan. SRV keskeytti työt tilaajan sopimusrikkomuksen takia ja terminoi sopimuksen syksyllä 2007. Välimiesoikeus vahvisti 28.7.2009. SRV:n oikeuden sopimuksen päättämiseen tilaajasta johtuvista syistä ja velvoitti tilaajan maksamaan SRV:lle korvauksia korkoineen yhteensä noin 1,4 milj. euroa. SRV aloitti välimiesoikeuden päätöksen täytäntöönpanon hakemisen Latviassa paikallisessa alioikeudessa, jossa oli myös käynnissä tilaajan samasta

sopimuksesta käynnistämä riita-asia SRV:tä vastaan. SRV teki tilaajan kanssa joulukuussa sopimuksen, jonka mukaan tilaaja maksaa SRV:lle 0,5 milj.euron korvauksen. Sovinnolla ei ollut olennaista tulosvaikutusta.

Muut toiminnot

milj. euroa	IFRS	IFRS	muutos,	
	1-12/2009	1-12/2008	meur	muutos, %
Liikevaihto	8,7	11,5	-2,8	-24,1
Liikevoitto	-4,7	-4,9	0,2	

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

Muiden toimintojen liikevaihto oli tilikaudella 8,7 milj. euroa (11,5 Me) ja liikevoitto -4,7 milj. euroa (-4,9 Me). Liikevaihdon laskuun vaikutti toimintavolymin lasku. Liiketappion pienenemiseen vaikuttivat kustannusten säästötoimenpiteet.

RAHOITUS JA TALOUDELLINEN ASEMA

Liiketoiminnan nettorahavirta parani ja oli 3,6 milj. euroa (-103,2 Me 1-12/2008). Rahavirran paranemiseen tilikaudella vaikutti erityisesti se, että vaihto-omaisuuden määrää purettiin vertailuvuoden voimakkaan kasvun sijasta ja siksi käyttöpääoman muutos oli lievästi positiivinen. Konsernin vaihto-omaisuus oli 291,4 milj. euroa (294,8 Me), josta maa-alueiden ja tonttiyhtiöiden osuus oli 153,0 milj. euroa (142,1 me). Konsernin sijoitettu pääoma oli 349,9 milj. euroa (339,4 Me).

Konsernin rahoitusreservit olivat tilikauden lopussa 124,4 milj. euroa, josta konsernin rahavarojen osuus oli 5,2 milj. euroa ja sitovien nostamattomien rahoituslimiittien ja luottolupausten määrä 119,2 milj. euroa. Konsernin korolliset nettovelat olivat 180,7 milj. euroa 31.12.2009 (169,4 Me). Nettorahoituskulut olivat 4,2 milj. euroa (9,2 Me).

SRV:n rakenteilla oleviin RS-järjestelmän mukaisiin omaperusteisiin kohteisiin, mukaan lukien valmiit myymättömät kohteet, on sitoutunut asuntotuotannossa Suomessa 75,9 milj. euroa. SRV arvioi, että kohteiden valmiiksi rakentamiseen sitoutuu vielä 32 milj. euroa. Nostamattomien yhtiölainojen määrä on 41 milj. euroa. Toimitilakohteisiin Suomessa on sitoutunut 25,5 milj. euroa. Kansainvälisiin kohteisiin on sitoutunut noin 42 milj. euroa, josta 1,9 milj. euroa on Viron myymättömissä asuntokohteissa, 3,5 milj. euroa Viipurin myymättömissä asuntokohteissa ja 36,7 milj. euroa Etman toimisto- ja Mitishin kauppakeskusprojekteissa.

Omavaraisuusaste oli 41,3 prosenttia (41,3 %). Omavaraisuusasteen ja nettovelkojen muutokseen vaikutti erityisesti vaihto-omaisuuden kasvu. Konsernin oma pääoma oli 164,3 milj. euroa (166,6 Me 31.12.2008). Sijoitetun pääoman tuotto oli 4,7 prosenttia (12,9 %) ja oman pääoman tuotto 1,4 prosenttia (9,4 %).

INVESTOINNIT

Konsernin investoinnit olivat 3,7 milj. euroa (16,8 Me) ja ne liittyivät pääosin tytäryhtiön osakkeiden hankintaan. Vertailukauden investoinneista oli 10,0 milj. euroa IBI:n hankkeeseen liittyviä rakennusinvestointeja.

RAKENTAMATTOMAT MAA-ALUEET, HANKINTASITOUKSET JA KEHITYSSOPIMUKSET

Tonttivaranto 31.12.2009	Toimitila- liiketoiminta	Asunto- ja alue- liiketoiminta	Kansain- välinen liiketoiminta	Yhteensä
Rakentamattomat maa-alueet ja hankintasitoumukset				
Rakennusoikeus*, m ²	199 000	257 000	842 000	1 298 000
Sitoutunut pääoma ml. maksusitoumukset, milj. euroa	36	56	98	190
Kehityssopimukset				
Rakennusoikeus*, m ²	466 000	354 000	117 000	937 000

* rakennusoikeuteen sisältyy myös kaavoittamattomien maa-alueiden ja sopimuksiin perustuvien maa-alueiden arvioitu rakennusoikeus/rakennusvolyyymi SRV:n kokonaan ja osittain omistamissa kohteissa

Oulun kaupunki myönsi maaliskuussa SRV:lle suunnitteluvarauksen noin 5 hehtaarin suuruiselle maa-alueelle Oulun Sataman välittömässä läheisyydessä. SRV:n tarkoituksena on kehittää maa-alueelle logistiikka- ja toimitilarakennushankkeita yhteistyössä Oulun Sataman ja alueella toimivien yritysten kanssa.

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 Oyj 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 Oyj:n liiketoiminta. Asunto- ja alueliiketoiminnan muodostaa SRV Asunnot Oyj:n ja alueellisten tytäryhtiöiden liiketoiminnat. Kansainvälisen liiketoiminnan muodostaa SRV International alakonsernin liiketoiminnat Venäjällä ja Baltiassa. Muut toiminnot muodostuvat pääosin SRV Yhtiöt Oyj:n ja SRV Kalusto Oyj:n toiminnoista.

MUUTOKSET KONSERNIRAKENTEESSA

SRV Yhtiöt Oyj hankki kesäkuussa 2009 Pirkanmaan Projektitoimi Oyj:n 100% omistukseensa. Konsernin liiketoimintarakenteen ja toiminnan tehostamiseksi SRV aloitti yhtiön fuusiomenettelyn SRV Asunnot Oyj:n kanssa heinäkuussa 2009. Yhtiö sulautui SRV Asunnot Oyj:öön 31.12.2009 ja jatkaa toimintaansa SRV Pirkanmaa -toiminimen alla.

TEHOSTAMISTOIMENPITEET

SRV aloitti 19.1. neuvottelut konsernin henkilömäärän sopeuttamiseksi markkinatilanteen mukaisesti. Konsernin suomalaisia yhtiöitä koskeneet yhteistoimintaneuvottelut päättyivät 26.3. ja niiden tuloksena SRV lomautti 60 henkilöä vuoden 2009 aikana. Lomautustoimenpiteiden lisäksi konsernin kotimaan toimihenkilöiden kanssa sovittiin lomarahojen vaihtamisesta vapaiksi. Vastaava prosessi käynnistettiin konsernin ulkomaisissa yhtiöissä. Näillä ja konsernin muilla säästötoimenpiteillä saavutettiin noin 6 miljoonan euron säästöt vuonna 2009 konsernin kiinteissä kuluissa.

HENKILÖSTÖ

SRV:n henkilöstömäärä oli keskimäärin 776 (871) henkilöä, joista toimihenkilöitä 544 (614). Emoyhtiön palveluksessa oli keskimäärin 53 (66) toimihenkilöä. Tilikauden päättyessä konsernin palveluksessa oli 766 (870) henkilöä, joista emoyhtiössä 47 (66). Ulkomaan tytäryhtiöissä ja edustustoissa työskentelee keskimäärin 17 prosenttia (15) henkilöstöstä. Tilikauden lopussa SRV:n toiminnoissa Suomessa työskenteli 18 (25) työharjoittelijaa (kesä- ja työharjoittelijat sekä oppinäytetyön tekijät). Tilikauden palkat ja palkkiot olivat yhteensä 35,8 milj. euroa (37,7 Me)

Henkilöstö segmentteittäin

	31.12.2009	31.12.2008	Osuus konsernin henkilöstöstä 31.12.2009, %
Toimitilaliiketoiminta	289	296	37,7
Asunto- ja alueliiketoiminta	215	285	28,0
Kansainvälinen liiketoiminta	182	191	23,7
Muut toiminnot	81	98	10,6
Konserni yhteensä	767	870	100,0

SRV aloitti loppuvuonna mittavan koulutusohjelman konsernissa henkilöstön ammatti- ja esimiesosaamisen kehittämiseksi sekä työmaalla toimisto-organisaatioissa. Ammattiosaamisen koulutusohjelmilla kehitetään sekä konsernin parhaiden käytäntöjen että alan tietotaidon hyödyntämistä kaikissa liiketoiminnoissa. Lisäksi aloitettiin laaja esimieskoulutusohjelma Johtamistaidon Opiston kanssa työmaiden ja toimiston esimiehille.

Vuoden 2009 osakepohjaisen kannustusjärjestelmän kohderyhmään kuului 77 henkilöä ja palkkio perustui pääosin konsernin ja osin liiketoimintojen tulokseen. Ansaintajaksolta 2009 toteutuva osakepalkkio on 77 340 SRV Yhtiöt Oyj:n osaketta. Lisäksi maksetaan tätä osakemäärää vastaavaa rahamäärää ennakonpidätystä varten.

RAKENTAMISEN NÄKYMÄT

Nopean taantumisen jälkeen maailmantalous on kääntynyt kasvuun. Elpyminen on kuitenkin hidasta ja epävakaa ja tilanne kiinteistö- ja rakennusmarkkinoilla jatkuu haasteellisena. Suomen taloudelle ennustetaan pientä kasvua vuodelle 2010.

Rakennuskustannusten lasku on tasaantunut. Aliurakoinnin ja materiaalien saatavuus on hyvä. Työttömyys rakennusalalla on kasvussa. Valtion tukitoimet ovat käynnissä.

Asuntomarkkinoilla kuluttajien vahvistunut luottamus sekä alhainen korkotaso ovat lisänneet kysyntää ja uusien omaperusteisten asuntojen aloitukset ovat lähteneet kasvuun. Lyhyellä aikavälillä asuntomarkkinoihin vaikuttaa negatiivisesti heikentyvä työllisyyskehitys. Pidemmällä aikavälillä asuntorakentamisen tarvetta lisäävät mm. muuttoliike kasvukeskuksiin sekä asuntokuntien koon pieneneminen.

Liike- ja toimistorakentamisessa uudet aloitukset vähenivät edelleen katsauskaudella. Toimistotilojen vajaakäyttöasteet ovat korkealla tasolla ja rakentaminen hiljasta. Liike- ja logistiikkarakentamisessa lähitulevaisuuden näkymät ovat hieman valoisammat.

Korjausrakentaminen jatkaa kasvuaan ja pitkällä tähtäimellä kasvua ylläpitävät rakennuskannan kasvu, sen vanheneminen sekä rakennusten teknisen laadun ja energiatehokkuuden nostaminen nykyaikaiselle tasolle. Maa- ja vesirakennusalan näkymät ovat heikentyneet valtion tukitoimista huolimatta.

Baltian maiden talous on pysynyt heikkona. Rakentaminen ja kiinteistömarkkinat ovat erittäin alhaisella tasolla. Lyhyellä aikavälillä Baltian maiden taloudellinen tilanne jatkuu vaikeana.

Venäjän markkinatilanne on jatkunut haastavana. Investointien heikko kehitys on heijastunut voimakkaasti rakentamiseen vähentäen sitä merkittävästi. Rahoituksen saatavuus rajoittaa kasvun mahdollisuuksia. Toisaalta Venäjän valtiontalous on korjaantunut öljyn hinnan nousun myötä, inflaatio hidastunut ja korkotasot 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 liiketoiminnan kassavirtaan että rahoituskustannuksiin. Yleinen taloussuhdanne on heikko ja vähentää kiinteistöinvestointien määrää. Korot ovat matalia, mutta pankkirahoituksen saatavuus on heikkoa ja lainamarginaalit ovat korkealla. Pankkien oman jälleerahoituksen kallistuminen on lyhentänyt asiakkaiden lainamaturiteetteja.

Kansainvälinen finanssikriisi heikentää olennaisesti kiinteistöhankeiden rahoituksen saatavuutta kiinteistöjen kehittämiseen ja kiinteistösiirtoihin sekä vaikeuttaa SRV:n asiakkaiden rahoitusta kaikilla SRV:n toiminta-alueilla ja erityisesti Venäjällä. Kiinteistöjen arvoihin kohdistuu paineita ja rahoituksen saannin vaikeutuminen on vähentänyt kiinteistökauppojen määrää sekä uusien hankkeiden aloituksia. Finanssikriisi on lisännyt SRV:n riskiä joutua sitomaan pääomia hankkeisiin aiottua pidempään.

SRV:n liikevaihto syntyy rakentamisprojekteista. Konsernin liikevaihto ja tulos on riippuvainen tilauskannan ja uuden työmaan määrästä, sekä yksittäisten projektien kannattavuudesta ja etenemisikätaulusta. Omaperusteisten hankkeiden tuloutuminen on riippuvainen myös kohteiden myyntiasteesta. Omaperusteisten asuntohankeiden osalta siirrytään 1.1.2010 alkaen luovutushetken mukaiseen tuloutukseen.

Hankkeiden myyntiin vaikuttaa mm. ostajien rahoituksen saatavuus ja kohteen vuokrausaste. Myyntien siirtyessä eteenpäin liikevaihdon ja liikevoiton tuloutuminen siirtyy vastaavasti. Omaperusteisten hankkeiden aloitusten siirtyminen kasvattaa kuluksi kirjattavaa kehityskustannusten määrää. Asuntomyynti on vilkastunut Suomessa, mutta Virossa se on edelleen pysähdyksissä. Asuntomyynnin hidastuminen kasvattaa myynti-, markkinointi- ja korkokustannusten määrää omaperusteisessa asuntotuotannossa.

Rakentamiseen liittyy merkittäviä aliurakoinnin ja hankintojen kustannusriskejä, joiden hallinta korostaa pitkäjänteisen suunnittelun tarvetta. Huonossa suhdannetilanteessa kasvavat myös aliurakoitsijoihin liittyvät taloudelliset riskit (mm. työmarkkinahäiriöt, konkurssit ja harmaa talous). SRV:n toimintamalli edellyttää osaavan ja ammattitaitoisen henkilöstön riittävää saatavuutta. Rakennusprojekteissa on lisäksi muita riskejä tapauskohtaisesti liittyen kohteiden suunnitteluun ja rakentamiseen (mm. uudet ja vaikeat suunnitelmaratkaisut, lämmön- ja vedeneristykset, työturvallisuus). Rakentamisen jälkeiset takuu- ja vastuuvuorot kestävät pisimmillään 10 vuotta.

Kiinteistöhankeissa on maanhankintariskien lisäksi mm. kaavoituksen toteutumiseen, maaperään, rahoitukseen, hankkeen kaupallistamiseen, yhteistyökumppaneihin, hankkeen maantieteelliseen sijaintiin ja kohdetyyppiin liittyviä riskejä. SRV on panostanut strategiansa mukaisesti omaperusteisiin hankkeisiin ja on kasvattanut maanhankintaansa Suomessa ja erityisesti Venäjällä.

SRV:n liiketoimintaan liittyviä rahoitusriskejä ovat korko-, valuutta-, likviditeetti- ja sopijapuoliriskit, joista on esitetty tarkempi selvitys vuoden 2009 tilinpäätöksen liitetiedoissa. Valuutariskit jaetaan transaktioriskiin ja translaatoriskiin. Transaktioriski liittyy liiketoiminnan ja rahoituksen valuuttamääriin 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 liitettyillä ratkaisuilla, kuten toistaiseksi voimassaolevilla sitovilla tililuotoilla. Yhtiöllä on pitkäaikainen 100 milj. euron määräinen sitova maksuvalmiusjärjestely, josta 55 milj. euroa erääntyy joulukuussa 2012 ja 45 milj. euroa joulukuussa 2013. 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 julkistetaan vuoden 2009 vuosikertomuksessa ja tilinpäätöksen liitetiedoissa.

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

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä annetaan erillisenä kertomuksena. Selvitys ja vuosikertomus 2009 ovat saatavilla yhtiön verkkosivuilla www.srv.fi viikolla 8.

YMPÄRISTÖASIAT

Konsernin tavoitteena on toiminnassaan noudattaa kestävä kehityksen periaatteita ja minimoida rakennusten elinkaareen liittyviä haitallisia ympäristövaikutuksia. Toiminta kohdistuu keskeisesti sekä rakennusten suunnittelu- että työmaavaiheiden ympäristöasioiden hallintaan. Vuonna 2009 käynnistettiin kaksi tutkimushanketta ympäristön kannalta kestävä rakentamisen ja toteutusmallien kehittämiseksi. Konsernilla on Suomessa käytössä myös rakennustyömaiden ympäristöraportointijärjestelmä.

HALLINTO JA YHTIÖKOKOUKSEN PÄÄTÖKSET

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 25.3.2009. Yhtiökokous vahvisti tilinpäätöksen vuodelta 2008 ja myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajille. Osingoksi vahvistettiin 0,12 euroa osakkeelta. Osingon maksupäiväksi päätettiin 3.4.2009. Hallituksen puheenjohtajaksi valittiin Ilpo Kokkila ja hallituksen jäseniksi Jukka Hienonen, Lasse Kurkilahti, Hannu Leinonen ja Matti Mustaniemi. Yhtiön tilintarkastajaksi valittiin KHT-yhteisö Ernst & Young Oy. 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.

Hallitus valitsi järjestäytymiskokouksessaan 25.3.2009 Lasse Kurkilahden hallituksen varapuheenjohtajaksi, Matti Mustaniemen tarkastusvaliokunnan puheenjohtajaksi, Lasse Kurkilahden tarkastusvaliokunnan jäseneksi, Jukka Hienosen ja Hannu Leinosen nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan jäseniksi sekä Ilpo Kokkilan nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan puheenjohtajaksi.

SRV:n toimitusjohtaja Eero Heliövaara erosi 12.8.2009 SRV:n palveluksesta. Hallitus nimitti toimitusjohtajaksi varatoimitusjohtaja Hannu Linnoisen ja aloitti uuden toimitusjohtajan hakuprosessin. Hallitus nimitti 15.12.2009 SRV:n toimitusjohtajaksi KTM Jukka Hienosen, joka aloittaa SRV:n palveluksessa 1.8.2010.

SRV:n hallituksen jäsen Hannu Leinonen pyysi 9.9.2009 eroa hallituksen jäsenyydestä 1.10.2009 alkaen siirtyessään Destia Oy:n toimitusjohtajaksi. Uusi hallituksen jäsen valitaan seuraavassa yhtiökokouksessa.

OSAKKEET JA OMISTUS

SRV Yhtiöt Oyj:n osakepääoma on 3 062 520 euroa. Osakkeella ei ole nimellisarvoa ja rekisteröityjen osakkeiden lukumäärä on 36 768 468. Yhtiöllä on yksi osakesarja. SRV:llä oli 31.12.2009 yhteensä 5 762 osakkeenomistajaa.

Osakkeen päätöskurssi OMX Helsingin pörssissä tilikauden lopussa oli 5,89 euroa (3,47 eur 31.12.2008). Osakkeen ylin kurssi tilikaudella oli 5,97 euroa ja alin 2,75 euroa. Helsingin Pörssin yleisindeksi (OMX Helsinki) muutos vastaavana aikana oli 19,5 % ja OMX Teollisuustuotteet ja Palvelut -indeksi 83,5 %.

Tilikauden lopussa osakkeiden markkina-arvo oli 210,7 milj. euroa ilman konsernin hallussa olevia osakkeita. Osakkeita vaihdettiin tilikauden aikana 8,3 milj. kpl ja vaihtoarvo oli 31,4 milj. euroa.

SRV Yhtiöt Oyj:n hallitus päätti käyttää valtuutusta hankkia omia osakkeita 13.5.2009. Omien osakkeiden ostot aloitettiin 25.5.2009. SRV Yhtiöt Oyj:n tytäryhtiöllä SRV Kalusto Oy:llä oli tilikauden lopussa 215 562 kappaletta SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeita, jotka on hankittu SRV Yhtiöt Oyj:n ja SRV Henkilöstö Oy:n sulautumissuunnitelman ehtojen mukaisesti. SRV Yhtiöt Oyj:n ja SRV Kalusto Oy:n hallussa oli 31.12.2009 yhteensä 1 000 000 SRV Yhtiöt Oyj:n osaketta, joiden osuus yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä 2,7 prosenttia. 10.2.2010 konsernin hallussa oli 1 000 000 osaketta, joiden keskimääräinen hankintahinta oli 3,7 euroa. (2,7 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja yhteenlasketusta äänimäärästä).

Eero Heliövaara, SRV Yhtiöt Oyj ja Ilpo Kokkila tekivät 11.8.2009 sopimuksen, jonka perusteella SRV Yhtiöt Oyj ja Ilpo Kokkila sitoutuvat ostamaan tai osoittamaan ostajan Eero Heliövaaran omistamille 1 909 483 SRV:n osakkeelle siten, että kaikki osakkeet on myyty viimeistään 5.1.2010 ja niistä saatu kauppahinta on keskimäärin 4,45 euroa osakkeelta. Sopimus johtaa osakkeiden luovuttamiseen siten, että arvopaperimarkkinalain 2 luvun 9 §:ssä tarkoitettu, äänimäärästä ja osakkeiden määrästä laskettava yhden kahdeskymmenesosan (1/20) liputusraja alittuu.

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 8 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 JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Toimitilaliiketoiminnan uusien sopimusten määrä kasvoi tammikuussa 55,7 milj. eurolla. Asunto- ja alueliiketoiminnassa myytiin tammikuun aikana 38 asuntoa (6 asuntoa 1/2009).

SRV allekirjoitti tammikuussa urakasopimuksen Holiday Club Saimaa-kylpylähotellin rakentamisesta Rauhan alueelle Lappeenrantaan. Kylpylähotellin yhteydessä toimii vesipuisto hyvinvointiasastoineen, ravintolamaailma ja monitoimi- jääareena. SRV toimii hankkeessa urakoitsijana ja sijoittajana. Kylpylähotelli valmistuu kesällä 2011.

SRV sopi tammikuussa yhteensä 28 000 rakennusoikeusneliön ostamisesta VVO Rakennuttaja Oy:ltä. Kaupassa siirtyvät maa-alueet ovat osin vuokraoikeuksia, osin osto-oikeuksia ja osin suoraa maaomaisuutta. Ne sijaitsevat pääkaupunkiseudulla Helsingin Arabianrannassa, Helsingin Kannelmäessä ja Espoon Matinkylässä ja niihin on kaavoitettu rakennettavaksi kerrostalotuotantoa.

SRV toteutti Eero Heliövaaran kanssa 11.8.2009 tehdyn sopimuksen 5.1.2010 ja Nordea Bank AB (publ) osti osakkeet 4,45 euron osakekohtaiseen kauppahintaan. SRV teki samalla Nordean kanssa 1 909 483 yhtiön osakkeesta 8,5 milj. euron määräisen heinäkuussa erääntyvän johdannais sopimuksen, jonka mukaan osakkeet myydään SRV:lle tai sen määräämälle.

NÄKYMÄT VUODELLE 2010

Vuoden 2010 liikevaihdon arvioidaan ylittävän edellisen vuoden tason ja tuloksen ennen veroja arvioidaan olevan selvästi positiivinen.

VOITONKÄYTTÖEHDOTUS

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat 31.12.2009 ovat	141 438 732,44 euroa
joista tilikauden voitto on	23 034 038,48 euroa

Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että voitonjakokelpoiset varat käytetään seuraavasti:

Osakkaille jaetaan osinkoa 0,12 euroa osakkeelta eli	4 412 216,16 euroa
Omaan pääomaan jätetään	137 026 516,28 euroa

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

Espoo 10.2.2010

SRV Yhtiöt Oyj
Hallitus

KONSERNIN TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT

		2009	2008	2007	2006	2005
		IFRS	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS
Liikevaihto	milj. euroa	385,0	537,0	561,4	479,5	422,0
Liikevoitto	milj. euroa	9,9	32,9	15,1	24,6	21,8
Liikevoitto, % liikevaihdosta	%	2,6	6,1	2,7	5,1	5,2
Tulos ennen satunnaisia eriä	milj. euroa	5,8	23,7	11,5	20,7	21,7
Tulos ennen satunnaisia eriä, % liikevaihdosta	%	1,5	4,4	2,1	4,3	5,1
Tulos ennen veroja	milj. euroa	5,8	23,7	11,5	20,7	21,7
Tulos ennen veroja, % liikevaihdosta	%	1,5	4,4	2,1	4,3	5,1
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos	milj. euroa	2,3	15,7	7,2	14,5	12,6
Oman pääoman tuotto, %	%	1,4	9,4	6,9	27,3	34,0
Sijoitetun pääoman tuotto, %	%	4,7	12,9	9,7	15,9	19,1
Omavaraisuusaste, %	%	41,3	41,3	55,4	31,7	19,8
Investoinnit taseen pysyviin vastaaviin	milj. euroa	3,7	24,8	5,4	3,3	2,7
Investoinnit taseen pysyviin vastaaviin, % liikevaihdosta	%	1,0	4,6	1,0	0,7	0,6
Tilaukanta	milj. euroa	480,6	455,3	528,7	453,7	251,8
Uudet sopimukset	milj. euroa	396,1	399,1	568,3	568,7	236,6
Henkilöstö keskimäärin		776	871	761	668	671
Sijoitettu pääoma	milj. euroa	349,9	339,4	222,9	141,7	182,5
Korollinen nettovelka	milj. euroa	180,7	169,4	43,2	64,6	108,9
Nettovelkaantumisaste, %	%	110,1	101,7	27,3	103,9	218,7
Osakeantioikaistu osakekohtainen tulos ^{*)}	euroa	0,06	0,43	0,22	0,56	0,48
Osakeantioikaistu osakekohtainen oma pääoma ^{*)}	euroa	4,48	4,54	4,22	2,22	1,76
Osakeantioikaistu osakekohtainen osinko ^{**)}	euroa	0,12	0,12	0,12	0,12	0,08
Osinko tuloksesta, %	%	187,5	27,9	54,6	21,4	16,7
Efekttiivinen osinkotuotto, %	%	2,0	3,5	2,4	-	-
Hinta/voitto -suhde		92,0	8,1	22,8	-	-
Osakkeen kurssikehitys						
Kurssi kauden lopussa	euroa	5,89	3,47	5,02	-	-
Keskikurssi	euroa	4,06	5,05	8,40	-	-
Alin kurssi	euroa	2,75	2,82	4,72	-	-
Ylin kurssi	euroa	5,97	6,60	10,79	-	-
Osakekannan markkina-arvo kauden lopussa	milj. euroa	210,7	125,7	184,6	-	-
Osakkeiden vaihdon kehitys	1 000 kpl	8 309	13 543	22 514	-	-
Osakkeiden vaihdon kehitys, %	%	23,1	37,1	68,8	-	-
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana	1 000 kpl	35 999	36 526	32 703	26 064	26 064
Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa	1 000 kpl	35 768	36 210	36 768	26 064	26 064

*) 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.

**) Hallituksen ehdotus osingoksi vuodelta 2009

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

Nettovelkaantumisaste, %	=	$\frac{\text{Korolliset nettovelat}}{\text{Oma pääoma yhteensä}} \times 100$
Oman pääoman tuotto, %	=	$\frac{\text{Voitto ennen veroja - verot}}{\text{Oma pääoma yhteensä, keskimäärin}} \times 100$
Sijoitetun pääoman tuotto, %	=	$\frac{\text{Voitto ennen veroja + korko- ja muut rahoituskulut}}{\text{Sijoitettu pääoma keskimäärin}} \times 100$
Omavaraisuusaste, %	=	$\frac{\text{Oma pääoma yhteensä}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}} \times 100$
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, %	=	$\frac{\text{Osakeantioikaistu osakekohtainen osinko}}{\text{Osakeantioikaistu osakekohtainen tulos}} \times 100$
Efektiiivinen osinkotuotto, %	=	$\frac{\text{Osakeantioikaistu osakekohtainen osinko}}{\text{Osakeantioikaistu kurssi kauden lopussa}} \times 100$
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 (SRVIV) osakkeilla alkoi OMX:n päälistalla 15.6.2007. Vuoden 2009 ylin noteeraus oli 5,97 euroa ja alin 2,75 euroa. Vuoden 2009 keskimääräinen kurssi oli 4,06 euroa. Vuoden lopun päätöskurssi oli 5,89 euroa ja ulkona olevan osakekannan markkina-arvo 210,7 milj. euroa. Osakkeita vaihdettiin 8,3 milj kappaletta, joka oli 23,1 % osakkeiden painotetusta keskiarvosta vuonna 2009. Osakkeiden vaihtoarvo oli yhteensä 31,4 milj. euroa.

Osakkeenomistajat 31.12.2009

Osakkeenomistaja	Osakkeita	% osakkeista ja äänistä
Kokkila Ilpo	13 552 000	36,9
Kolpi Investments Oy	5 178 129	14,1
Heliovaara Eero	1 909 483	5,2
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varma	1 430 000	3,9
SRV Yhtiöt Oyj	784 438	2,1
Valtion Eläkerahasto	700 000	1,9
Alfred Berg Finland Sijoitusrahasto	662 997	1,8
Linnoinen Hannu	615 566	1,7
Fondita Nordic Micro Cap	512 000	1,4
Veritas Eläkevakuutusosakeyhtiö	437 000	1,2
Nieminen Timo	418 266	1,1
Sundholm Göran	323 906	0,9
Stiftelsen För Åbo Akademi	300 000	0,8
Alfred Berg Small Cap Finland	281 662	0,8
Keskinäinen Vakuutusyhtiö Eläke-Fennia	245 000	0,7
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	225 000	0,6
SRV Kalusto Oy	215 562	0,6
Maa- ja Vesitekniikan Tuki Ry.	205 000	0,6
Alfred Berg Optimal Sijoitusrahasto	203 980	0,6
Säästöpankki Kotimaa-Sijoitusrahasto	150 000	0,4
20 suurinta omistajaa yhteensä	28 349 989	77,1
Hallintarekisteröidyt osakkeet	673 291	1,8
Muut osakkeenomistajat	7 745 188	21,1
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 31.12.2009 yhteensä 14 673 354 osaketta, joka oli 39,9 % yhtiön osakkeista ja äänivallasta. Suoran omistuksen lisäksi Ilpo Kokkila omisti SRV:n osakkeita myös Kolpi Investments Oy:n kautta.

Omistujajakauma 31.12.2009 omistettujen osakkeiden mukaan

Osakkeiden määrä	% osakkeen-		Osakkeita	% osakkeista
	Omistajia	omistajista		
1-100	498	8,6	33 896	0,1
101-500	3 533	61,3	778 458	2,1
501-1 000	745	12,9	610 793	1,7
1 001-5 000	727	12,6	1 748 311	4,8
5 001-10 000	98	1,7	681 181	1,9
10 001-50 000	121	2,1	2 364 386	6,4
50 001-100 000	14	0,2	1 097 680	3,0
100 001-500 000	16	0,3	3 594 345	9,8
yli 500 000	10	0,2	25 859 418	70,3
Yhteensä	5 762	100,0	36 768 468	100,0
joista hallintarekisteröityjä	7	0,1	673 291	1,8

Osakkeenomistuksen jakauma

	% osakkeista
Yritykset	20,2
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	7,5
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	2,3
Julkisyhteisöt	9,2
Kotitaloudet	60,4
Ulkomaiset osakkeenomistajat	0,4
	100,0

IFRS-KONSERNITILINPÄÄTÖS

KONSERNIN TULOSLASKELMA

1000 euroa	Liite	2009	2008	2007
Liikevaihto		384 994	536 964	561 425
Liiketoiminnan muut tuotot	5	2 594	1 371	1 111
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen muutos		-6 471	53 507	18 317
Aineiden ja palveluiden käyttö		-312 606	-495 307	-509 734
Työsuhde-etuuksista aiheutuneet kulut	8	-44 503	-46 323	-41 567
Poistot ja arvonalentumiset	7	-3 678	-3 168	-1 917
Liiketoiminnan muut kulut	6	-10 394	-14 126	-12 575
Liikevoitto		9 937	32 917	15 059
Rahoitustuotot	10	6 037	4 158	2 624
Rahoituskulut	10	-10 198	-13 362	-6 146
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		-4 160	-9 204	-3 522
Voitto ennen veroja		5 776	23 712	11 537
Tuloverot	11	-3 435	-8 456	-3 894
Tilikauden voitto		2 341	15 256	7 643
Jakautuminen				
Emoyhtiön omistajille		2 304	15 702	7 185
Vähemmistölle		38	-446	458
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos (laimentamaton ja laimennettu)	12	0,06	0,43	0,22

LAAJA TULOSLASKELMA 31.12.2009

1000 euroa	Liite	2009	2008	2007
Tilikauden voitto		2 341	15 256	7 643
Omaan pääomaan suoraan kirjatut erät:				
Ulkomaisen yksikön tilinpäätöksen muuntamisesta johtuvat voitot ja tappiot		-13	-108	12
Myytavissä olevien rahoitusvarojen arvostamisesta johtuvat voitot ja tappiot		0	-75	-108
Laskennallinen vero omaan pääomaan kirjatusta eristä		3	48	25
Omaan pääomaan kirjatut erät oikaistuna veroilla		-10	-135	-71
Tilikauden tulos		2 332	15 121	7 572
Jakautuminen				
Emoyhtiön omistajille		2 294	15 566	7 114
Vähemmistölle		38	-446	458
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos (laimentamaton ja laimennettu)	12	0,06	0,43	0,22

KONSERNITASE

1000 euroa	Liite	2009	2008
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineelliset hyödykkeet	14	16 265	18 986
Liikearvot	15	1 734	1 734
Muut aineettomat hyödykkeet	15	453	537
Muut rahoitusvarat	16, 17	4 801	4 266
Saamiset	16, 18	16 197	6 601
Laskennalliset verosaamiset	19	2 219	1 698
Pitkäaikaiset varat yhteensä		41 669	33 821
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	20	291 443	294 847
Myyntisaamiset ja muut saamiset	16, 21	77 623	86 706
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		1 905	5 082
Rahavarat	22	5 217	3 372
Lyhytaikaiset varat yhteensä		376 189	390 007
VARAT YHTEENSÄ		417 858	423 829
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		-99	-86
Muut rahastot		-75	-75
Kertyneet voittovarot		70 083	74 104
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma yhteensä		160 310	164 345
Vähemmistön osuus		3 758	2 264
Oma pääoma yhteensä		164 068	166 609
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	19	532	272
Varaukset	24	4 771	5 571
Korolliset velat	16, 25	96 871	69 358
Muut velat	16, 26	764	390
Pitkäaikaiset velat yhteensä		102 938	75 591
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	16, 26	56 156	66 778
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		2 626	7 990
Varaukset	24	3 837	3 809
Korolliset velat	16, 25	88 233	103 052
Lyhytaikaiset velat yhteensä		150 851	181 628
Velat yhteensä		253 790	257 220
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		417 858	423 829

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

1000 euroa	Liite	2009	2008	2007
Liiketoiminnan rahavirrat				
Tilikauden voitto		2 341	15 256	7 643
Oikaisut:				
Suunnitelman mukaiset poistot		3 678	3 168	1 917
Liiketoimet joihin ei liity maksutapahtumaa	30	2 680	-512	1 450
Rahoitustuotot ja -kulut		4 160	9 204	3 522
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot		-11	-10	-148
Verot		3 435	8 456	3 894
Oikaisut yhteensä		13 942	20 308	10 635
Käyttöpääoman muutokset:				
Lainasaamisten muutos		-13 459	-12 556	-2 701
Myynti- ja muiden saamisten muutos		17 843	14 929	-22 951
Vaihto-omaisuuden muutos		5 370	-98 763	-62 844
Osto- ja muiden velkojen muutos		-9 559	-31 868	16 404
Käyttöpääoman muutokset yhteensä		195	-128 257	-72 092
Maksetut korot		-12 667	-12 973	-6 353
Saadut korot		5 667	6 681	2 813
Maksetut verot		-5 882	-4 194	-6 295
Liiketoiminnan nettorahavirta		3 596	-103 180	-63 650
Investointien rahavirrat				
Tytäryritysten ja liiketoimintojen hankinta vähennettynä hankintahetken rahavaroilla		-2 290	-1 328	0
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin		-814	-13 689	-4 215
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin		-70	-258	-116
Investoinnit sijoituksiin		-536	-1 493	-1 023
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynti		29	85	740
Sijoitusten myynti		1	0	264
Investointien nettorahavirta		-3 680	-16 683	-4 349
Rahoituksen rahavirrat				
Osakeannista saadut varat		0	0	113 430
Lainojen nostot		19 625	68 869	19 148
Lainojen takaisinmaksut		-22 227	-10 125	-13 536
Lainasaamisten muutos		0	0	176
Yhtiölainojen muutos		-6 761	30 624	-21 829
Luottolimiittien muutos		17 454	18 781	928
Omien osakkeiden hankinta		-1 772	-1 918	-20 660
Maksetut osingot		-4 389	-4 404	-3 128
Rahoituksen nettorahavirta		1 930	101 828	74 530
Rahavarojen muutos				
Rahavarat tilikauden alussa		3 372	21 407	14 877
Rahavarat tilikauden lopussa		5 217	3 372	21 407
Bruttoinvestoinnit		-3 711	-16 768	-5 354

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSESTA

1000 euroa	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma							Vähem- mistön osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pääoma	Yli- kurssi- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Muunto- erot	Arvon- muutos- rahasto	Kertyneet voittovarot	Yhteensä		
Oma pääoma (IFRS) 1.1.2008	3 063	0	87 338	22	0	64 680	155 103	3 236	158 339
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	-108	-75	15 746	15 563		
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
Oma pääoma (IFRS) 1.1.2009	3 063	0	87 338	-86	-75	74 104	164 345	2 264	166 609
Muuntoerot	-	-	-	-13	-	-	-13		
Myytavissä olevien rahoitusvarojen käypään arvoon arvostus	-	-	-	-	0	-	0		
Muu muutos	-	-	-	-	-	-210	-210		
Suoraan omaan pääomaan kirjatut nettotulot	0	0	0	-13	0	-210	-223		
Tilikauden voitto	-	-	-	-	-	2 304	2 304		
Tilikaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä	0	0	0	-13	0	2 094	2 081		
Osingonjako	-	-	-	-	-	-4 344	-4 344		
Omien osakkeiden hankinta	-	-	-	-	-	-1 772	-1 772		
Oma pääoma (IFRS) 31.12.2009	3 063	0	87 338	-99	-75	70 083	160 310	3 758	164 068

► KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

LIIKETOIMINNAN KUVAUS

SRV Yhtiöt Oyj tytäryhtiöineen (SRV-konserni) on Suomen johtava projektinjohtourakoitsija, joka rakentaa ja kehittää liike- ja toimitiloja, asuntoja sekä teollisuus- ja logistiikkakohteita Suomessa, Baltiassa ja Venäjällä. Konsernistrategian mukaisesti liiketoiminta on organisoitu kolmeen liiketoiminta-alueeseen; toimitilaliiketoimintaan, asunto- ja alueliiketoimintaan ja kansainväliseen liiketoimintaan. Liiketoimintojen pääyhtiöt ovat SRV Toimitilat, SRV Asunnot Oy ja SRV International Oy. Toimitilaliiketoiminta-alue muodostuu SRV Toimitilat Oy:n liike-, toimisto-, logistiikka- ja kalliorakentamistoiminnoista sekä kiinteistöjen kehittämisestä. Asunto- ja alueliiketoiminta muodostuu pääkaupunkiseudulla ja sen kehyskunnissa tapahtuvasta asuntorakentamisesta sekä alueellisesta liiketoiminnasta. Alueellinen liiketoiminta muodostuu asuntorakentamisen lisäksi liike-, toimitila- ja logistiikkarakentamisen hankkeista. Kansainvälinen liiketoiminta muodostuu SRV International alakonsernin liiketoiminnoista Venäjällä ja Baltiassa. SRV Yhtiöt Oyj:n hankekehitysyksikkö ja konsernihallintotoiminnot tukevat ja palvelevat kaikkia konsernin 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 10.2.2010.

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

Laatimisperusta

SRV-konsernin konsernitilinpäätös on laadittu 31.12.2009 voimassa olevien kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaan. Kansainvälisillä tilinpäätösstandardeilla tarkoitetaan Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksessa (EY) N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti yhteisössä sovellettaviksi hyväksytyt standardit 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 tulosvaikutteisesti kirjattavia rahoitusvaroja ja -velkoja, käypään arvoon arvostettuja johdannaissopimuksia sekä osakeperusteisia maksuja, jotka on arvostettu käypään arvoon.

Uusien standardien sekä muutosten ja tulkintojen käyttöönotto

Seuraavia standardeja, muutoksia ja tulkintoja on sovellettu 1.1.2009 alkaenalla tilikaudella:

- IAS 23 Vieraan pääoman menot. Vuonna 2009 ja sen jälkeen alkaviin rakennushankkeisiin kohdistuvat vieraan pääoman menot aktivoidaan osaksi hankkeen hankintamenoa. Aktivoidut vieraan pääoman menot kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi liikevoittoon vaikuttaen hankkeen tuloutuksen yhteydessä.

Tällä standardimuutoksella on vaikutusta konsernin taloudelliseen asemaan sekä jonkin verran vaikutusta raportoitaviin tietoihin.

- IAS 1 Tilinpäätöksen esittäminen. Vuodesta 2009 lähtien yhtiö esittää tuloslaskelman lisäksi laajan tuloslaskelman, johon on sisällytetty ne omassa pääomassa tapahtuneet muutokset, jotka johtuvat liiketoimista muiden tahojen kuin yhtiön omistajien kanssa.

- IFRS 7 Rahoitusinstrumentit; Esittäminen. Vuodesta 2009 alkaen käypään arvoon arvostetut instrumentit esitetään rahoitusinstrumenttiluokittain kolmen tason hierarkiassa.
- 2008 Annual improvements to IFRS.

Näillä standardeilla, muutoksilla ja tulkinnoilla ei ole vaikutusta taloudelliseen asemaan. Niillä on jonkin verran vaikutusta raportoitaviin tietoihin.

Seuraavia standardeja, tulkintoja ja muutoksia on sovellettu 1.1.2010 alkavalla tilikaudella tai sen jälkeen:

- IFRS 3 Liiketoimintojen yhdistäminen (voimaan 1.7.2009 tai sen jälkeen alkavalla tilikaudella). Konserni tulee noudattamaan tätä muutosta 1.1.2010 alkaen. Standardimuutos vaikuttaa hankinnoista kirjattavan liikearvon määrään. Hankinnasta syntyvä liikearvo voidaan laskea osuutena hankitun liiketoiminnon nettovarallisuudesta ja siihen voidaan sisällyttää vähemmistöosuuteen kohdistuva liikearvo. Hankintaan liittyvät kustannukset kirjataan kuluksi.
- IAS 27 Konsernitilinpäätös ja erillistilinpäätös (voimaan 1.1.2010 alkavalla tilikaudella). Konserni tulee noudattamaan tätä muutosta 1.1.2010 alkaen. Tytäryhtiöiden omistusmuutoksista aiheutuvat muutokset kirjataan omaan pääomaan, kun konsernin määräysvalta tytäryhtiössä säilyy. Tytäryhtiöiden tappioita voidaan kohdistaa vähemmistölle siinäkin tapauksessa, että tappiot ylittävät vähemmistön sijoituksen tytäryhtiössä.

- IFRIC 15 Kiinteistöjen rakentamissopimukset (voimaan 1.1.2009 / EU hyväksynyt tulkinnan vuoden 2009 aikana). Konserni tulee noudattamaan tätä tulkintaa 1.1.2010 alkaen. Tulkintaohje määrittelee milloin rakennushankkeen tuloutuksessa tulee käyttää valmistusasteen mukaista tuloutusta ja milloin tuloutuksen tulee tapahtua luovutuksen perusteella. Tulkintaohjeen käytöllä tulee olemaan ensisijassa vaikutusta asuntojen perustajaurakoinnin tuloutukseen. Nykyisen käytännön mukaisesti konserni tulouttaa asuntojen perustajaurakointihankkeet valmistusasteen mukaisesti, mutta tulkintaohjeen mukaan tuloutuksen tulee jatkossa tapahtua hankkeen luovutuksen mukaan. Tuloutuskäytännön muutoksella tulee olemaan vaikutusta liikevaihtoon, liikevoittoon, kauden tulokseen, vaihto-omaisuuteen, saatuihin ennakkoihin, korollisiin velkoihin, omaan pääomaan sekä taseen loppusummaan.

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

- Annual improvements 2009 (voimaan 1.1.2010). Konserni tulee noudattamaan tätä muutosta 1.1.2010 alkaen.

Näillä standardimuutoksilla ei ole nykyisen tiedon valossa vaikutusta 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 soveltamisessa. Tehdyt arviot ja oletukset vaikuttavat tilinpäätöksen taseen varojen, velkojen ja raportointikauden tuottojen

ja kulujen sekä vastuusitoumusten määrään. Arvioita ja oletuksia on käytetty muun muassa liikearvojen ja aineettomien sekä aineellisten hyödykkeiden arvonalentumistestauksessa, pitkäaikaishankkeiden tuloutuksessa, vaihto-omaisuuden arvostamisessa, takuu- ja vastuuvauksien laskennassa sekä tuloverojen kirjauksessa.

Pitkäaikaishankkeiden tulot ja menot kirjataan tuotoiksi ja kuluiksi valmistusasteen (omaperusteisissa hankkeissa kokonaisvalmistusasteen) perusteella, kun hankkeen lopputulos voidaan arvioida luotettavasti. Valmistusasteen mukainen 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 arviot hankkeen lopputulemasta muuttuvat, muutetaan tuloutettua myyntiä ja voittoa sillä tilikaudella, jolloin muutos on ensi kertaa tiedossa ja arvioitavissa.

Konsernissa testataan vuosittain mahdollisen arvonalentumisen varalta liikearvo ja ne aineettomat hyödykkeet, joilla on rajoittamaton taloudellinen vaikutusaika. Rahavirtaa tuottavien yksiköiden kerrytettävissä olevat rahamäärät on määrätty käyttöarvoon perustuvien laskelmien avulla. Näiden laskelmien laatiminen edellyttää arvioiden käyttämistä.

Takuuvarauksia ja 10-vuotisvastuuvauksia kirjataan, kun varauksen määrä on luotettavasti arvioitavissa. Kirjattava määrä on tilinpäätöspäivän paras arvio vaateen täyttämiseksi vaadittavasta kustannuksesta. Arvio toteutuvien kustannusten 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

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

SRV-konsernin tilinpäätökset on laadittu hankintamenonemelmällä. 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 hankintameno ja hankitun oman pääoman välinen erotus kirjataan liikearvoksi.

Tytäryritysten tilinpäätösten laadintaperiaatteita on tarvittaessa muutettu konsernin laadintaperiaatteiden mukaisiksi.

Tytäryhtiöt yhdistellään konsernitilinpäätökseen 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 konsernitilinpäätöksessä. Myös realisoitumattomat tappiot eliminoidaan, mikäli tappio ei johdu arvonalentumisesta.

Vähemmistöosuus on erotettu tuloksesta ja esitetty omana eränä 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. Konsernitilinpäätökseen sisällytetään konsernin osuus yhteisyrityksen varoista, veloista, tuotoista ja kuluista.

ULKOMAANRAHAN MÄÄRÄISTEN ERIEN MUUNTAMINEN Toimintavaluutta ja esittämismuuntamisa

Konserniyritysten tilinpäätöksiin sisältyvät erät arvostetaan siihen valuuttaan, joka parhaiten kuvastaa kyseisen yrityksen taloudellisia toimintaolosuhteita (toimintavaluutta). Konserniyritysten toimintavaluutta saattaa tällöin poiketa sen maan valuutasta, jossa yritys pääasiallisesti sijaitsee. Konsernitilinpäätös 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 monetaariset 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.

Omaperusteisten 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 vuokravastuuvaihteen sisältävät hankkeet tuloutetaan yhtenä pitkäaikaishankkeena. Vuokravastuuvaihteen sisältämistä hankkeista tuloutetaan katetta siitä alkaen, kun kiinteän urakkahinnan ja solmituista vuokrasopimuksista saatavan tuoton yhteismäärä ylittää hankkeen arvioidut kokonaiskulut. Liikevaihdon tuloutusta lykätään arvioidun vuokravastuuvaihteen osalta ja tämä arvioitu osuus hankkeen tuloista kirjataan saaduksi ennakoksi. Suoritettujen takuuvuokrat vähentävät hankkeeseen liittyviä saatuja ennakkoja. 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 omaperusteisissa hankkeissa. Tilaukskantana on esitetty hankkeiden (mukaan lukien tontin) tulouttamaton osa.

VIERAAN PÄÄOMAN MENOT

Vieraan pääoman menot kirjataan konsernin ulkopuolisille tilaajille tehdyissä hankkeissa kuluksi sen tilikauden aikana, jolloin ne ovat syntyneet. Omaperusteisissa projekteissa vieraan pääoman korkokulut aktivoidaan rakennusaikana ja tuloutetaan kun projekti myydään. Nämä korkokulut tuloutetaan projektikuluna liikevoiton yläpuolella.

TUTKIMUS- JA KEHITTÄMISEN MENOT

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 vähennettynä kertyneillä poistoilla ja mahdollisilla kertyneillä arvonalentumistappioilla. Alkuperäinen hankintameno sisältää menot, jotka johtuvat välittömästi kyseisen hyödykkeen hankinnasta.

Maa- ja vesialueista ei tehdä poistoja, koska niiden taloudellista käyttöikä 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 oikaistaan 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 hankintamenosta, joka ylittää konsernin osuuden hankintun 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. Rahoitusvelka kirjataan pois taseesta, kun sopimuksessa yksilöity velvoite on täytetty, kumottu tai sen voimassaolo on lakannut.

Johdannaisinstrumentit ja suojauslaskenta

Johdannaiset merkitään taseeseen alun perin hankintameno, joka vastaa niiden käypää arvoa sinä päivänä, jolloin johdannaissopimus tehdään ja arvostetaan aina jatkossa tilinpäätöshetken käypään arvoon. Sopimukset kohdetkellä johdannaissopimukset 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 arvonmuutosrahastoon tehokkaalta osalta. Omaan pääomaan kirjattujen johdannaisten kumulatiivinen voitto tai tappio tuloutetaan samalla kirjauskautella kuin suojauksen kohteena olevat erät kirjataan tuloslaskelmaan. Suojauslaskettujen johdannaisten tehoton 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 suojausiksi sovelletaan aina suojauslaskentaa.

Tilikauden 2009 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 eriiin. Johdannaiset merkitään taseeseen alun perin hankintameno, joka vastaa niiden käypää arvoa, sinä päivänä, jolloin johdannaissopimus tehdään ja arvostetaan aina jatkossa tilinpäätöshetken käypään arvoon. Mikäli johdannaiseen 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 pääasialli-

senä tarkoituksena ole myydä niitä lyhyen ajan kuluessa. Ne sisältyvät taseessa myyntisaamisten ja muiden saamisten tai saamisten ryhmään luonteensa mukaisesti lyhyt- tai pitkäaikaisiin varoihin.

Lainat ja muut saamiset – ml. myyntisaamiset on kirjattu taseeseen jaksotettuun hankintameno. Korot jaksotetaan tuloslaskelmaan laina-ajalle käyttäen efektiivisen koron menetelmää. Arvon alentuminen 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 taseessa olevan saamisen ja arvioitujen tulevien kassavirtojen nykyarvon erotus.

Myytävisissä olevat rahoitusvarat

Myytävisissä 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.

Myytävisissä olevat rahoitusvarat arvostetaan käypään arvoon käyttäen noteerattuja markkinahintoja ja -kursseja tai soveltuvia arvonmäärittämissä. Myytävisissä olevien rahoitusvarojen käyvän arvon muutokset kirjataan suoraan omaan pääomaan. Kun tällainen omaisuus erä myydään, kertyneet käyvän arvon muutokset kirjataan omasta pääomasta tulokseen.

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

Konserni arvioi jokaisena tilinpäätöspäivänä, onko olemassa objektiivista näyttöä siitä, että myytävisissä 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.

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 olennaisilta 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. Kesken-eräisten töiden hankintamenoon sisällytetään raaka-aineet, välittömät työsuoritukset, muut välittömät menot sekä hankinnan ja valmistuksen välilliset menot.

Erä ”Maa-alueet ja tonttiyhtiöt” koostuu kehitteillä 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 hankintamenoa 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 edellisiin tilikausiin liittyvillä veroilla.

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

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

TYÖSUHDE-ETUUDET

Eläkeveloitteet

Konserniyhtiöillä 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 tulosvaikutteisesti. Osakeperusteiset maksut on käsitelty rahana tai osakkeina selvitetävinä.

VARAUKSET

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

Jos osasta veloitetta 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 veloitteiden 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, maksuveloitteen toteutuminen on todennäköinen ja veloitteen suuruus on luotettavasti arvioitavissa.

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

Rakennusalan 10-vuotisvastuuvarauksen suuruus perustuu kokemuseräiseen 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.

I SEGMENTTITIEDOT

Segmenttiedot on esitetty IFRS 8 -standardin mukaisesti konsernitilinpäätöksen laskentaperiaatteita sekä konsernin johtamis- ja organisaatiorakennetta noudattaen.

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

LIIKETOIMINTASEGMENTIT

SRV Yhtiöllä on seuraavat liiketoimintasegmentit:

Toimitilaliiketoiminta

Toimitilaliiketoiminta on erikoistunut toimisto-, liike-, logistiikka- ja kalliorakentamiseen Suomessa. Yhtiön asiakkaita ovat pääasiassa tilojen käyttäjät, kiinteistön- 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 muodos-

tuu kuluttaja-asiakkaista, ammattimaisista rakennuttajista sekä julkis-yhteisöistä. Asunto- ja alueliiketoiminta tuo konsernin yhteishankkeiden suunnitteluun ja toteutukseen asuntorakentamisen uudistuotannon 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 liiketilat 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 jakaamaa. Kansainvälinen liiketoiminta muodostuu toiminnoista Venäjällä ja Baltiassa. Muiden segmenttien toiminta muodostuu toiminnoista Suomessa.

Tilikaudella 1.1.–31.12.2009 konsernilla ei ole ollut IFRS 8:n määritelmän mukaisia yksittäisiä merkittäviä asiakkaita.

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.

2009

1000 euroa	Toimitilat	Asunto- ja alueliiketoiminta	Kansainvälinen toiminta	Muut	Yhteensä
Liikevaihto, ulkoiset	207 899	154 136	22 903	56	384 994
Liikevaihto, sisäiset	94	0	11	8 648	8 753
Yhteensä	207 993	154 137	22 914	8 704	393 748
Liikevoitto	17 984	4 861	-7 887	-4 740	10 218
Segmentin varat					
Pitkäaikaiset	863	1 432	25 148	10 918	38 361
Lyhytaikaiset					
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	27 816	41 415	83 553	0	152 784
Keskeneräiset työt	0	20 388	13 565	0	33 952
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	25 491	55 470	5 461	0	86 422
Muu vaihto-omaisuus	5 056	3 710	10 281	0	19 047
Vaihto-omaisuus yhteensä	58 363	120 983	112 860	0	292 206
Muut lyhytaikaiset varat	29 461	29 063	44 508	203 622	306 654
Yhteensä	88 687	151 477	182 516	214 540	637 221
Segmentin velat					
Pitkäaikaiset	10 989	68 195	18 385	5 190	102 759
Lyhytaikaiset	44 510	64 680	163 356	74 037	346 582
Yhteensä	55 499	132 875	181 741	79 226	449 341
Sijoitettu pääoma					
Sijoitettu pääoma kauden lopussa	42 044	123 103	177 062		349 937
Sijoitetun pääoman tuotto, %	35,2	3,8	-1,5		4,7
Tilaukanta	255 329	200 715	24 583		480 627

2008

1000 euroa	Toimitilat	Asunto- ja aluetoiminta	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	1932	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
Tilaukanta	265 728	154 004	35 611		455 343

2007

1000 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

Liikevaihto

1000 euroa	2009	2008	2007
Segmenttien liikevaihto	385 044	537 068	561 696
Liikevaihto, muut	8 704	11 473	11 178
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-8 753	-11 578	-11 450
Yhteensä	384 994	536 964	561 425

Liikevoitto

1000 euroa	2009	2008	2007
Segmenttien liikevoitto	14 957	37 765	18 485
Liikevoitto, muut	-4 740	-4 926	-3 070
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-281	78	-356
Yhteensä	9 937	32 917	15 059

Varat

1000 euroa	2009	2008
Segmenttien varat	422 681	433 913
Varat, muut	214 540	185 108
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-221 582	-196 891
Laskennalliset verosaamiset	2 219	1 698
Yhteensä	417 858	423 829

Velat

1000 euroa	2009	2008
Segmenttien velat	370 115	370 403
Velat, muut	79 226	65 682
Eliminoinnit ja muut oikaisut	-196 083	-179 136
Laskennalliset verovelat	532	272
Yhteensä	253 790	257 220

Tilaukanta

milj. euroa	2009	2008
Segmenttien tilaukannat	480,6	455,3
Yhteensä	480,6	455,3

2 HANKITUT LIIKETOIMINNOT

- ▶ **Hankitut liiketoiminnot vuonna 2009**
SRV-konserni ei hankkinut uusia liiketoimintoja vuonna 2009.
- ▶ **Hankitut liiketoiminnot vuonna 2008**
SRV-konserni ei hankkinut uusia liiketoimintoja vuonna 2008.
- ▶ **Hankitut liiketoiminnot vuonna 2007**
SRV-konserni ei hankkinut uusia liiketoimintoja vuonna 2007.

3 MYYDYT LIIKETOIMINNOT

- ▶ **Myydyt liiketoiminnot vuonna 2009**
SRV-konsernilla ei ollut merkittäviä liiketoimintojen myyntejä vuonna 2009.
- ▶ **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.

4 PITKÄAIKAISHANKKEET

1000 euroa	2009	2008	2007
Tilikaudella tuotoiksi kirjatut tulot pitkäaikaishankkeista	383 750	529 719	554 117
Kertyneet toteutuneet menot ja kirjatut voitot tilikauden lopussa (kirjatuilla tappioilla vähennettynä) ¹⁾	286 216	373 377	307 471
Saamiset asiakkailta liittyen pitkäaikaishankkeisiin ²⁾	17 517	21 874	32 161
Velat asiakkaille liittyen pitkäaikaishankkeisiin ³⁾	19 555	18 707	45 516

1) Liittyvät keskenkäisiin 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

1000 euroa	2009	2008	2007
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot	11	10	148
Vuokratuotot	2 011	1 069	544
Muut tuotot	572	292	420
Yhteensä	2 594	1 371	1 111

6 LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

1000 euroa	2009	2008	2007
Vuokrat	2 508	2 850	2 463
Vapaaehtoiset henkilösivukulut	778	1 162	1 149
Auto- ja matkustuskulut	1 035	1 455	1 115
Edustus- ja markkinointi	792	1 270	1 378
Viestintä- ja IT	1 191	1 419	1 317
Ulko puolisot palvelut	1 010	1 373	1 264
Muut kiinteät kulut	3 080	4 598	3 888
Yhteensä	10 394	14 126	12 575

Tilintarkastajan palkkiot

1000 euroa	2009	2008	2007
Tilintarkastus	236	280	252
Todistukset ja lausunnot	3	10	9
Veroneuvonta	10	63	29
Muut palvelut	5	69	397
Yhteensä	254	422	688

7 POISTOT JA ARVONALENTUMISET

1000 euroa	2009	2008	2007
Poistot			
Aineettomat hyödykkeet			
Muut aineettomat hyödykkeet	168	369	375
Aineelliset hyödykkeet			
Rakennukset ja rakennelmat	1 581	746	118
Koneet ja kalusto	1 929	2 053	1 422
Muut aineelliset hyödykkeet	0	0	1
Yhteensä	3 678	3 168	1 917

8 TYÖSUHDE-ETUUKSISTA AIHEUTUVAT KULUT

1000 euroa	2009	2008	2007
Palkat ja palkkiot ¹⁾	35 789	37 736	33 055
Eläkekulut			
- maksupohjainen eläkejärjestely	5 863	6 011	5 613
Osaakeperusteiset kannustepalkkiot	408	-54	115
Osaakeannin henkilöstöannin kustannus ²⁾	0	0	398
Muut henkilösivukulut	2 442	2 630	2 386
Yhteensä	44 503	46 323	41 567

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

2) SRV:n hallitus päätti 11.6.2007 pidetyssä kokouksessaan henkilöstöannin kooksiksi 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

	2009	2008	2007
Toimitilaliiketoiminta	285	308	281
Asunto- ja alueliiketoiminta	234	292	290
Kansainvälinen liiketoiminta	171	175	102
Muut	86	96	88
Yhteensä	776	871	761

Osakeperusteiset kannustepalkkiot

	2009 ⁴⁾	2006 ³⁾
Myöntämissuosi		
Merkintäsuhde	1:1	1:1
Merkintähinta	4,80	3,85
Osinko-oikaistu merkintähinta	4,80	3,49
Myönnetty määrä	2 000 000	100 000
Merkintäaika	2010–2016	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. Osakepalkkiona maksettava määrä perustuu SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeen hintakehitykseen. SRV Yhtiöt Oyj on oikeutettu harkintansa mukaan maksamaan osakepalkkion joko rahana tai osakkeina. Palkkiona maksetaan määritellyn alkukurssin ja osakkeen tarkemmin määritellyllä tavalla lasketun julkisesti noteeratun hinnan erotus palkkion antamispäivänä. Tämä osakepohjainen kannustinjärjestelmä arvostetaan käyttäen Black&Scholes arvostusmenetelmää. Osakkeina luovutettava osuus arvostetaan toteutustavan päätöshetken mukaiseen arvoon ja rahana maksettava käypään arvoon. Arvon muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti vaikutusajalle jaksotettuna. Volatiliteettina on arvostusmenetelmässä käytetty 44 %:ia.

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 toimisuhte päättyy sitouttamisjakson aikana, on hänen palautettava palkkiona annetut osakkeet yhtiölle vastikkeetta. Järjestelmän kohderyhmään ansaintajaksolla 2009 kuului 77 henkilöä ja palkkiot perustuvat pääosin konsernin ja osin liiketoimintojen tulokseen ennen veroja. Ansaintajaksolta 2009 maksettiin palkkioina noin 80 tuhatta osaketta. Tämä osakepohjainen kannustinjärjestelmä arvostetaan osakkeina luovutettavan osuuden osalta myöntämishetken mukaiseen arvoon ja rahana maksettavan osuuden osalta käypään arvoon. Arvon muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti vaikutusajalle jaksotettuna.

4) SRV:n hallitus päätti 15.12.2009 pitkäaikaisesta osakepohjaisesta kannustinohjelmasta, johon kuuluu kaksi konsernin avainhenkilöä, joista toinen on konsernin tuleva toimitusjohtaja. Osakepalkkion määrä perustuu SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeen hintakehitykseen. SRV Yhtiöt Oyj on oikeutettu maksamaan palkkion joko osakkeina tai rahana. Järjestelmän ehtojen mukaan saadusta verojen jälkeisestä arvosta on puolet oltava sidottuna SRV Yhtiöt Oyj:n osakkeisiin ja osakkeet ovat kahden vuoden luovutusrajoituksen alaisia. Tämä osakepohjainen kannustinjärjestelmä arvostetaan myöntämishetken mukaiseen arvoon. Arvon muutokset kirjataan tulosvaikutteisesti vaikutusajalle jaksotettuna.

9 TUTKIMUS- JA KEHITTÄMISMENOT

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

10 RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

1 000 euroa	2009	2008	2007
Rahoitustuotot			
Tuotot myytävissä olevista sijoituksista	129	0	42
Korkotuotot lainoista ja muista saamisista	2 727	2 545	1 717
Muut rahoitustuotot	3 543	1 661	12
Yhteensä	6 399	4 207	1 770

Rahoituskulut			
Kulut jaksotettuun hankintamenoön kirjatuista veloista	-7 819	-10 250	-5 323
Myyntitappiot myytävissä olevista rahoitusvaroista	-121	-14	-5
Muut rahoituskulut	-3 018	-2 161	-843
Yhteensä	-10 958	-12 425	-6 171

Kurssierot ja käypien arvojen muutokset			
Lainoista ja muista saamisista	43	-364	35
Jaksotettuun hankintamenoön kirjatuista veloista	-1	-15	5
Muista	356	0	-13
Kaupankäynti tarkoituksessa olevista varoista / veloista	0	-608	852
Yhteensä	398	-987	879

Rahoitustuotot ja -kulut, netto	-4 160	-9 204	-3 522
--	---------------	---------------	---------------

Muut tuloslaskelmaan sisältyvät valuuttakurssierot riveittäin			
Liikevaihto	0	223	232
Aineiden ja palveluiden käyttö	-35	74	0
Liiketoiminnan muut kulut	0	0	-6
Yhteensä	-35	297	226

11 TULOVEROT

Tuloverot tuloslaskelmassa

1 000 euroa	2009	2008	2007
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	2 868	8 981	5 475
Edellisten tilikausien verot	854	-30	269
Muut tilikauden verot	-26	1	0
Laskennalliset verot	-261	-495	-1 849
Yhteensä	3 435	8 457	3 894
Efekttiivinen veroaste -%	59,5%	35,7%	33,8%

Konsernin tuloslaskelmaan kirjatut tuloverot eroavat suomalaisen yhtiön verokannan (26 %:ia vuosina 2009, 2008 ja 2007) mukaisesta tuloverosta seuraavasti:

Verokantatäsmäytys

1 000 euroa	2009	2008	2007
Voitto ennen veroja	5 776	23 712	11 537
Verot laskettuna Suomen verokannalla (26 %)	1 502	6 165	3 000
Ulkoimaisten tytäryritysten poikkeavat verokannat	389	154	58
Verokantojen muutosten vaikutus laskennallisiin veroihin	-46	-59	0
Verovapaat tulot	-120	-54	-1
Vähennyksevottomat kulut	589	2 267	185
Tuloveroihin kirjaamattomat tilikauden tappiot ja väliaikaiset erot	630	289	311
Verot aikaisemmilta tilikausilta	854	-30	269
Konsernieliminoinnit	-363	-274	73
Verot tuloslaskelmassa	3 435	8 457	3 894

12 OSAKEKOHTAINEN TULOS

	2009	2008	2007
Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto, 1 000 euroa	2 304	15 702	7 185
Osakkeiden painotettu lukumäärä tilikauden aikana, 1 000 kpl	35 999	36 526	32 703
Osakekohtainen tulos, euroa/osake	0,06	0,43	0,22

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

13 OSAKEKOHTAINEN OSINKO

Vuonna 2009 maksettiin osinkoa 0,12 euroa osakkeelta, yhteensä 4,4 milj.euroa. Vuonna 2008 maksettiin osinkoa 0,12 euroa osakkeelta, yhteensä 4,4 milj. euroa. Vuonna 2007 maksettiin osinkoa 0,08 euroa osakkeelta, yhteensä 3,1 milj. euroa. 16.3.2010 kokoontuvalle yhtiökokoukselle ehdotetaan jaettavaksi 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

2009

1 000 euroa	Maa- ja vesialueet	Rakennukset ja rakennelmat	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Ennakkomaksut	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	273	13 243	13 313	35	1 001	27 864
Lisäykset	0	14	800	0	0	813
Vähennykset	0	0	-110	0	0	-110
Siirrot muiden omaisuuserien välillä	0	-39	1 026	-28	-1 000	-41
Hankintameno 31.12.	273	13 218	15 029	7	1	28 527
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0	-1 432	-7 446	0	0	-8 879
Poistot	0	-1 581	-1 929	0	0	-3 510
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	39	88	0	0	127
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	0	-2 975	-9 287	0	0	-12 262
Kirjanpitoarvo 1.1.	273	11 810	5 867	35	1 001	18 986
Kirjanpitoarvo 31.12.	273	10 243	5 742	7	1	16 265

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	13 692
Vähennykset	0	0	-44	0	-32	-76
Siirrot muiden omaisuuserien välillä	0	0	-35	28	0	-6
Kurssierot	0	82	78	0	0	160
Hankintameno 31.12.	273	13 243	13 313	35	1 001	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	11 810	5 867	35	1 001	18 986

Rahoitusleasingopimukset

SRV-konsernissa ei ole ollut rahoitusleasingopimuksia vuonna 2009 ja 2008.

15 LIIKEARVO JA MUUT AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

2009

1 000 euroa	Aineettomat oikeudet	Liikearvo	Muut pitkä- vaikutteiset menot	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	250	1734	1941	3 925
Lisäykset	0	0	70	70
Vähennykset	0	0	-13	-13
Siirrot muiden omaisuusserien välillä	0	0	13	13
Hankintameno 31.12.	250	1734	2 012	3 996
Kertyneet poistot 1.1.	0	0	-1654	-1 654
Poistot	0	0	-168	-168
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0	0	13	13
Kertyneet poistot 31.12.	0	0	-1 809	-1 809
Kirjanpitoarvo 1.1.	250	1734	287	2 271
Kirjanpitoarvo 31.12.	250	1734	203	2 187

2008

1 000 euroa	Aineettomat oikeudet	Liikearvo	Muut pitkä- vaikutteiset menot	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	250	726	1676	2 652
Lisäykset	0	1008	258	1 266
Siirrot muiden omaisuusserien välillä	0	0	7	7
Hankintameno 31.12.	250	1734	1941	3 925
Kertyneet poistot 1.1.	0	0	-1282	-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	1734	287	2 271

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

SRV-konsernin liikearvo kohdistuu segmenteille ja rahavirtaa tuottaville yksiköille seuraavasti:

1 000 euroa	2009	2008
Asunto- ja alueliiketoiminta		
SRV Asunnot Oy	1734	1734
Yhteensä	1734	1734

Arvonlennustestaus

Rahavirtaa tuottavien yksiköiden kerrytettävissä oleva rahamäärä perustuu käyttöarvolaskentamalliin, jossa rahavirrat perustuvat perusvuoteen ja yksikön viiden vuoden strategiakauden mukaisesti kasvaviin rahavirtoihin. SRV:n tavoitteena on keskipitkällä aikavälillä ylittää 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 2010 tehdyissä liikearvon arvonalentumistestauksissa on pitkän ajan kasvutekijänä käytetty 2 prosenttia eikä se ylitä toimialojen pitkän aikavälin toteutunutta kasvua. Keskeiset muuttujat

arvonlennustestauksessa ovat liikevoittoprosentti ja diskonttaus korko. Diskonttaus korkona, 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 kasvavissa tuottavissa yksiköissä. Arvonlennustestauksien perusteella ei ole tarvetta arvonalentumiskirjauksiin.

Herkkyyksianalyysi

Herkkyyksianalyysi suoritettiin kullekin rahavirtaa tuottavalle yksikölle erikseen. Arvioitaessa Asunto- ja alueliiketoimintaan liittyviä liikearvoja, ei neljän (4) prosenttiyksikön lasku liikevoittoprosentissa vielä aiheuta liikearvojen osalta arvonalennuksia.

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

16 RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN KIRJANPITOARVOT ARVOSTUSRYHMITTÄIN

2009

1000 euroa	Kaupankäynti- tarkoituksessa olevat varat/velat	Lainat ja muut saamiset	Myytävässä olevat rahoitusvarat	Jaksotettuun hankintameno- kirjattavat rahoitusvelat	Tase-erien kirjanpitoarvot	Käypä arvo	Liite
Pitkäaikaiset rahoitusvarat							
Pitkäaikaiset korolliset saamiset	0	16 197	0	0	16 197	16 238	18
Muut rahoitusvarat	0	0	4 801	0	4 801	4 801	17
Lyhytaikaiset rahoitusvarat							
Myyntisaamiset	0	23 250	0	0	23 250	23 250	21,27
Saamiset asiakkailta liittyen pitkäaikaishankkeisiin	0	17 517	0	0	17 517	17 517	21
Lyhytaikaiset korolliset saamiset	0	22 591	0	0	22 591	22 591	21
Johdannaissopimukset	-650	0	0	0	-650	-650	29
Rahavarat	0	5 217	0	0	5 217	5 217	22
Yhteensä	-650	84 772	4 801	0	88 922	88 964	
Pitkäaikaiset rahoitusvelat							
Korolliset velat	0	0	0	96 871	96 871	96 924	25
Muut pitkäaikaiset velat	0	0	0	764	764	764	26
Lyhytaikaiset rahoitusvelat							
Korolliset velat	0	0	0	88 233	88 233	88 307	25
Ostovelat	0	0	0	14 485	14 485	14 485	26
Yhteensä	650	0	0	200 354	201 004	200 480	

2008

1000 euroa	Kaupankäynti- tarkoituksessa olevat varat/velat	Lainat ja muut saamiset	Myytävässä olevat rahoitusvarat	Jaksotettuun hankintameno- kirjattavat rahoitusvelat	Tase-erien kirjanpitoarvot	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
Johdannaissopimukset	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	

- 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	2009	2008
Myytävissä olevat rahoitusvarat 1.1.	4 266	2 929
Lisäykset	536	1 450
Vähennykset	-1	0
Myytävissä olevat rahoitusvarat, siirto tuloslaskelmaan	0	0
Myytävissä olevat rahoitusvarat, uudelleen arvostus	0	-114
Myytävissä olevat rahoitusvarat 31.12.	4 801	4 266
Pitkäaikaiset	4 801	4 266
Lyhytaikaiset	0	0
Noteeratut osakkeet	0	0
Noteeraamattomat osakkeet	4 801	4 266

18 SAAMISET

1 000 euroa	Käypäarvo		Kirjanpitoarvo	
	2009	2008	2009	2008
Pitkäaikaiset saamiset				
Pitkäaikaiset korolliset saamiset	16 238	6 753	16 197	6 601
Yhteensä	16 238	6 753	16 197	6 601

19 LASKENNALLISET VEROSAAMISET JA -VELAT

2009

1 000 euroa	1.1.	Kirjattu tuloslaskelmaan	Kirjattu omaan pääomaan	31.12.
Laskennalliset verosaamiset				
Vahvistetut tappiot	1 298	232	0	1 529
Konserniyhdistelyjen ja eliminointien vaikutukset	400	289	0	690
Yhteensä	1 698	521	0	2 219
Laskennalliset verovelat				
Konserniyhdistelyjen ja eliminointien vaikutukset	217	306	0	522
Muut	55	-46	0	9
Yhteensä	272	260	0	532
Laskennalliset verot, netto	1 426	261	0	1 687

2008

1 000 euroa	1.1.	Kirjattu tuloslaskelmaan	Kirjattu omaan pääomaan	31.12.
Laskennalliset verosaamiset				
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

- Konsernitilinpäätöksessä ei ole kirjattu laskennallista verosaamista konserniyhtiöiden verotuksessa vahvistetuista tappioista määrältään 517 414 euroa (2009) ja 378 848 euroa (2008), koska tältä osin verohöydyän realisoinnin ei katsota olevan todennäköistä.
- Konsernitilinpäätökseen kirjataan laskennallinen verovelka niiden ulkomaisen tytäryhtiöiden jakamattomista voittovaroista, joiden veronmaksu määräytyy voitonjako perusteella. Laskennallista verovelkaa ei kuitenkaan kirjata siinä tapauksessa, että voitonjako on konsernin päätävällisessä ja voitonjako ei ole todennäköistä tilinpäätöshetkellä.
- Laskentaperiaatteiden muutoksista johtuvat verosaamiset ja -velat liittyvät kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) käyttöönottoon.

20 VAIHTO-OMAISUUS

1 000 euroa	2009	2008
Aineet ja tarvikkeet	4	1
Keskeneräiset työt	34 381	100 827
Maa-alueet ja tonttiyhtiöt	153 034	142 123
Valmiiden asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeet	86 451	34 008
Ennakkomaksut	3 554	3 684
Muu vaihto-omaisuus	14 019	14 203
Vaihto-omaisuus yhteensä	291 443	294 847

- Tilikaudella 2009 maa-alueisiin ja tonttiyhtiöihin tehtiin 305 000 ja valmiisiin asunto- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeisiin 327 000 euron arvonalennukset.
- Tilikaudella 2008 maa-alueisiin ja tonttiyhtiöihin tehtiin 276 000 ja valmiisiin asunto- ja kiinteistöyhtiöiden osakkeisiin 1 072 000 euron arvonalennukset.

21 MYYNTISAAMISET JA MUUT SAAMISET

1000 euroa	Käypäärvo		Kirjanpitoarvo	
	2009	2008	2009	2008
Myyntisaamiset	23 250	40 438	23 250	40 438
Lainasaamiset	22 591	15 078	22 591	15 000
Siirtosaamiset pitkäaikais- hankkeista asiakkailta	17 517	21 874	17 517	21 874
Muut siirtosaamiset	5 406	1 231	5 406	1 231
Muut saamiset	8 860	8 164	8 860	8 164
Yhteensä	77 623	86 785	77 623	86 706
Korolliset saamiset	22 591	15 078	22 591	15 000
Korottomat saamiset	55 032	71 707	55 032	71 707
Yhteensä	77 623	86 785	77 623	86 706

Vuonna 2009 konsernin myyntisaamiset ovat keskimäärin olleet 31 633 500 euroa. Myyntisaamiset ovat korottomia ja ne ovat yleensä noin 30 päivän pituisia. 31.12.2009 tilanteesta tehtyjen arvonalennustestien perusteella ei löytynyt alaskirjattavaa.

23 OMA PÄÄOMA

Osakepääoma, ylikurssirahasto ja sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

Euroa	Osakkeiden lukumäärä	Osakepääoma	Ylikurssirahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Yhteensä
1.1.2008	36 768 468	3 062 520	0	87 338 104	90 400 624
Omien osakkeiden osto	-558 000				
31.12.2008	36 210 468	3 062 520	0	87 338 104	90 400 624
1.1.2009	36 210 468	3 062 520	0	87 338 104	90 400 624
Omien osakkeiden osto	-442 000				0
31.12.2009	35 768 468	3 062 520	0	87 338 104	90 400 624

Osakkeet, osakepääoma ja ylikurssirahasto

SRV Yhtiöt Oyj:n ulkona olevien osakkeiden kokonaismäärä oli 35 768 468 ja osakepääoma 3 062 520 euroa 31.12.2009 Osakkeella ei ole nimellisarvoa.

SRV Yhtiöt Oyj:n varsinainen yhtiökokous antoi 24.3.2009 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 2009 SRV Yhtiöt Oyj hankki omia osakkeita 376 679 kappaletta ja SRV Kalusto Oy hankkia omia osakkeita 65 321 kappaletta. Konsernin hallussa oli tilikauden päättyessä yhteensä miljoona kappaletta yhtiön omia osakkeita.

22 RAHAVARAT

1000 euroa	2009	2008
Rahat ja pankkisaamiset	5 217	3 372
Yhteensä	5 217	3 372

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto sisältää SRV Yhtiöt Oyj:n osakeannissa 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

2009

1000 euroa	Pitkäaikaishankkeiden varaukset	Muut varaukset	Yhteensä
1.1.	9 380	0	9 380
Varausten lisäykset	3 504	307	3 812
Käytetyt varaukset	-3 740	0	-3 740
Käyttämättömien varausten peruutukset	-537	0	-537
31.12.	8 607	307	8 914
Pitkäaikaiset	4 771	0	4 771
Lyhytaikaiset	3 837	307	4 144
Yhteensä	8 607	307	8 915

2008

1000 euroa	Pitkäaikaishankkeiden varaukset	Muut varaukset	Yhteensä
1.1.	9 959	0	9 959
Varausten lisäykset	3 558	0	3 558
Käytetyt varaukset	-4 024	0	-4 024
Käyttämättömien varausten peruutukset	-113	0	-113
31.12.	9 380	0	9 380
Pitkäaikaiset	5 571	0	5 571
Lyhytaikaiset	3 809	0	3 809
Yhteensä	9 380	0	9 380

- Pitkäaikaishankkeiden varaukset sisältävät hankkeiden sopimusperäiset takuvaraukset sekä asuntorakennustoiminnan 10-vuotisvastaun. 10-vuotisvastaavaus perustuu indeksikorjattuun historiatietoon.

25 KOROLLISET VELAT

1000 euroa	Käypä arvo		Kirjanpitoarvo	
	2009	2008	2009	2008
Pitkäaikaiset				
Lainat rahoituslaitoksilta	50 653	16 291	50 600	16 340
Yhtiölainat	46 271	53 696	46 271	53 018
Yhteensä	96 924	69 987	96 871	69 358

1000 euroa	Käypä arvo		Kirjanpitoarvo	
	2009	2008	2009	2008
Lyhytaikaiset				
Lainat rahoituslaitoksilta	69 350	95 983	69 316	95 994
Yritystodistukset	18 800	6 930	18 760	6 887
Yhtiölainat	157	171	157	171
Yhteensä	88 307	103 084	88 233	103 052

26 MUUT VELAT

1000 euroa	Käypä arvo		Kirjanpitoarvo	
	2009	2008	2009	2008
Pitkäaikaiset				
Pääomalaina	0	0	0	0
Muut ennakkomaksut	0	0	0	0
Muut velat	764	390	764	390
Yhteensä	764	390	764	390
Lyhytaikaiset				
Ostovelat	14 485	19 761	14 485	19 761
Pitkäaikaishankkeisiin liittyvät ennakkomaksut	19 555	18 707	19 555	18 707
Muut ennakkomaksut	969	1 827	969	1 827
Myyt lyhytaikaiset velat	6 488	7 161	6 488	7 161
Siirtovelat	14 659	19 322	14 659	19 322
Yhteensä	56 156	66 778	56 156	66 778
Siirtovelat				
Palkka- ja sosiaalikulovelat	6 456	6 827	6 456	6 827
Korko- ja muut rahoitusvelat	832	2 419	832	2 419
Projektien kustannusjaksotukset	2 168	5 263	2 168	5 263
Muut siirtovelat	5 203	4 814	5 203	4 814
Yhteensä	14 659	19 322	14 659	19 322

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 jälleenrahoitetaan tai maksetaan pois kohteen luovutushetkellä, jonka johdosta korkosidonnaisuusajat pyritään sovittamaan siten, että tämä voidaan toteuttaa ilman ylimääräisiä kustannuksia. Konsernin keskeneräisiin hankkeisiin liittyviä lainasaamisia on jälleenrahoitettu kohdennetusti, jolloin lainasaamisten ja niihin liittyvien velkojen korkovirrat täsmäävät toisiinsa. Korkoriskiä seurataan ja mitataan tuloslaskelman näkökulmasta gap-analyyseillä ja keskimääräisen korkosidonnaisuusajan kautta. Korkoriskiä hallitaan korkojakson valinnalla tai muuttamalla jällenpäin lainasalkun sisältöä johdannaisilla. Tilikauden lopussa konsernissa oli 63,4 milj. euroa koronvaihtosopimuksia. Korkojohdannaisilla suojaudutaan markkinakorkojen

muutoksilta ja korkojohdannaisten käyvän arvon muutokset kirjataan rahoitustuottoihin tai -kuluihin sillä tilikaudella, jonka aikana ne syntyvät. Johdannaiset ovat pitkäaikaisia velkoja, kun niiden maturiteetti on yli 12 kuukautta ja lyhytaikaisia velkoja, kun niiden jäljellä oleva maturiteetti on alle 12 kuukautta. Johdannaisten käyvät arvot vastaavat niitä hintoja, jotka konserni joutuisi maksamaan tai saisi, jos se purkaisi johdannaissopimuksen. Korkojohdannaisten käyvän arvon määrittelyssä on käytetty vastapuolten hintanoteerauksia. Nämä noteeraukset perustuvat markkinoilla vallitseviin olosuhteisiin ja yleisesti hyväksytyihin hinnoittelumalleihin. Käytettyihin korkojohdannaisiin ei sovellettu suojauslaskentaa. Yleisellä korkotason muutoksella on myös suoria vaikutuksia konsernin asiakkaiden investointipäätöksiin ja sitä kautta konsernin liiketoiminnan kassavirtoihin. Oheinen IFRS 7 mukainen herkkyyshanalyysi sisältää tilinpäätöstaseen mukaiset vaihtuvakorkeiset lainasaamiset ja velat, joissa on korontarkistus seuraavan 12 kk:n aikana.

Korollinen velka

1 000 euroa	2009			2008		
	Kirjanpitoarvo	Keskikorko	Korkojakson keskimaturiteetti, kk	Korkoherkkyys, EUR ¹⁾	Kirjanpitoarvo	Korkoherkkyys EUR
Velat	112 072	1,71 %	1,8	1 031	101 814	935
Saamiset	12 038	6,23 %	2,0	-30	9 859	-25

¹⁾ 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 herkkyyden valuuttakurssimuutoksille

Herkkyyshanalyysi havainnollistaa konsernin tuloksen ja oman pääoman herkkyyttä valuuttakurssien muutokselle. Oheisessa taulukossa on esitetty positiot valuutoittain siten, että siinä on huomioitu vastakkaisuus- taisten valuuttavirtojen ja mahdollisten suojaustransaktioiden nettovaikutus. Tilinpäätöshetkellä konsernilla ei ollut valuuttariskiä suojaavia instrumentteja. Herkkyyshanalyyseissä 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.

1000 euroa	2009			2008		
	RUB	EEK	LVL	RUB	EEK	LVL
Nettopositio ¹⁾	2 819	-12 657	3 437	366	-16 499	3 849
Vaikutus tulokseen						
euron 10 % vahvistuminen	-238	-1 632	113	-110	-1 960	145
euron 10 % heikentyminen	291	1 994	-138	134	2 395	-177
Vaikutus omaan pääomaan ²⁾						
euron 10 % vahvistuminen	-18	-461	-199	76	-205	-445
euron 10 % heikentyminen	22	563	244	-93	251	544

1) Nettopositio arvo muutettuna euroiksi tilinpäätöshetken kurssilla (1000 eur). Positioon 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 jälleinhoitusriskien hallinta

Likviditeetti- ja jälleinhoitusriskillä voi olla vaikutusta konsernin tulokseen ja kassavirtaan, mikäli konserni ei pysty varmistamaan riittävää rahoitusta toiminnalleen. Konserni ylläpitää riittävää likviditeettiä tehokkaalla kassanhallinnalla ja siihen liitetyillä ratkaisulla, kuten toistaiseksi voimassaolevilla sitovilla tililuotoilla (31,3 milj. euroa). Yhtiöllä on pitkäaikainen sitova maksuvalmiusjärjestely (100 milj. euroa) ja sen lisäksi lyhytaikaisia rahoitustarpeita varten sitomaton yritystodistusohjelma (100 milj. euroa). Sitovasta maksuvalmiusluotosta 55 milj.

euroa eräännyy vuonna 2012 ja 45 milj. euroa vuonna 2013. Jälleinhoitusriskiä hallinnoidaan ylläpitämällä rahoituslimiittien maturiteettia velkojen kassavirtaa vastaavana. Konsernilla oli tilinpäätöshetkellä rahaa ja pankkisaamia sekä sitovia luottolimiittisopimuksia 103 milj. euroa, sekä 41 milj. euroa nostamattomia sitovia rahoituslimiittejä kesken-eräisiin hankkeisiin liittyen. Lisäksi konsernilla oli 21 miljoonaa euroa sitovia luottolupauksia. Yhtiön rahoitus sopimuksissa on tavanomaisia kovenantteja. Taloudellisena kovenanttina on omavaraisuusaste.

Rahoitusvelat

1000 euroa	2009		Maturiteetti					2008	
	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu ¹⁾	2010	2011	2012	2013	myöhemmin	Kirjanpitoarvo	Sopimusvastuu
Rahalaitoslainat ²⁾	119 917	126 580	38 792	44 665	26 835	2 341	13 947	112 334	118 790
Yhtiölainat ³⁾	46 428	52 772	557	604	961	1 949	48 701	53 189	84 829
Yritystodistukset	18 760	18 800	18 800	0	0	0	0	6 887	7 000
Pääomalainat	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Johdannaisvelat	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostovelat	14 485	14 485	14 485	0	0	0	0	19 761	19 761
Sijoitus sitoumus ⁴⁾	0	22 902	22 902	0	0	0	0	0	2 708
Yhteensä	199 590	235 539	95 537	45 269	27 795	4 290	62 648	192 171	233 088

1) Sopimusvastuu sisältää korot ja muut sopimukseen perustuvat maksut.

2) Toistaiseksi voimassa olevien tililuottojen ehtojen perusteella niiden oletetaan erääntyvän myöhemmin kuin 2013.

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

4) Taseen ulkopuolinen velka.

Rahoitusreservin nostamaton osuus

1000 euroa	31.12.2009	31.12.2008
Sitova maksuvalmiusluotto	80 000	90 000
Sitovat tililuotot	18 145	13 604
Rahat ja pankkisaamiset	5 217	3 372
Yhteensä	103 362	106 976

- Lisäksi konsernilla on yhteensä 41 milj. euroa nostamattomia kohdekohtaisia yhtiölainoja ja rahalaitoslainoja kesken-eräisiin hankkeisiin liittyen. Näitä ei ole luokiteltu rahoitusreserviin kuuluviksi.

Luottoriski

Keskeneräisiin hankkeisiin ja kaupallisiin myyntisaamisiin sekä lainasaamiseen, talletuksiin ja johdannaiskauppoihin perustuviin saataviin liittyy 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 myyntisaamisiin liittyvää luottoriskiä konsernin luottopoliittikan periaatteiden mukaisesti. Luottopoliitikassa on määritelty luottopäätösprosessin, myyntiehtojen ja perintätoimen vaatimukset. Konsernin kaupalliset vastapuolet ovat pääasiassa pörssiyrityksiä tai merkittäviä kiinteistö- tai institutionaalaisia sijoitusyrityksiä, asunto liiketoiminnassa vastapuolena on pääsääntöisesti yksityishenkilöitä. Vuoden 2009 aikana asunto liiketoiminnassa on vuokrattu joitakin valmistuneita asuntoja. Vuokralaishankinnassa noudatetaan samoja luottopoliittikan 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.

Tilinpäätöshetkellä konsernilla oli taseessa 0,4 milj. euroa myyntisaamia, joiden ehtoja oli muutettu alkuperäisestä. Tilinpäätöshetken myyntisaamisissa oli 0,7 milj. euroa (sis. alv) saatavia, joihin liittyy asiakasreklaamioitoja. Liiketoimintojen johdon arvioihin perustuen näihin saataviin ei sisälly arvonalentamistarvetta. Vuoden 2009 lopussa saamisten kirjanpitoarvo vastaa luottoriskin enimmäismäärää. Konsernin saamien vakuuksien ei ole oletettu pienentävän luottoriskin määrää, koska esimerkiksi saatujen kiinteistökiinnitysten ja osakepanttien luotettava arvonmäärittäminen tilinpäätöshetken markkinatilanteessa vaikeaa. Konsernilla ei ollut vuoden 2009 lopussa riskikeskittyymiä. Tilikauden aikana ei ole kirjattu luottotappioita olennaista määrää.

Myyntisaamisten erääntymiserittely

1000 euroa	2009	2008
Erääntymättömät	17 995	27 123
1-30 päivää erääntyneet	2 896	4 919
31-60 päivää erääntyneet	139	349
Yli 60 päivää erääntyneet	2 219	8 047
Yhteensä	23 250	40 438

- Muissa rahoitusvaroissa ei tilinpäätöshetkellä ollut erääntyneitä eriä.

Hintariski

Konsernilla ei ollut vuoden 2008 ja 2009 lopussa rahoitusinstrumentteja, joihin olisi sisällynyt hintariskiä.

Pääomarakenteen hallinta

Konsernin tehokkaalla pääomarakenteen hallinnalla varmistetaan, että konserni pystyy tukemaan liiketoimintoja sekä kasvattamaan omistajiarvoa sijoittajille. Konsernilla ei ole luottoluokituslaitoksen antamaa julkista luottoluokitusta. SRV Yhtiöt Oyj: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 ennakoinnilla vähintään 30 prosentissa. Oma pääoma yhteensä sisältää sekä emoyhtiön omistajille että vähemmistölle kuuluvan pääoman.

1000 euroa	2009	2008
Oma pääoma yhteensä	164 068	166 609
Taseen loppusumma	417 858	423 829
- Saadut ennakot	-20 534	-20 534
	397 324	403 295
Omavaraisuusaste, %	41,3 %	41,3 %

28 MUUT VUOKRASOPIMUKSET JA VASTUUSITOUUMUKSET

Konserni vuokralleottajana

Ei-purettavissa olevien muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavat vähimmäisvuokrat:

1000 euroa	2009	2008
Alle vuoden kuluessa	1 947	2 391
Yli yhden mutta alle viiden vuoden kuluessa	1 879	1 829
Yli viiden vuoden kuluessa	4	0
Yhteensä	3 829	4 220

Konsernin työsuhdeautojen leasing-sopimusten vastuut kestävät pääsääntöisesti kolme tai neljä vuotta.

Konserni on vuokrannut toimitilansa. Vuokrasopimusten enimmäiskesto on 60 kuukautta. Toimitilasopimusten eri ehdot, indeksi-, uudistamis- ja muut ehdot, poikkeavat toisistaan.

1000 euroa	2009	2008
Omasta puolesta annetut vakuudet		
Annetut kiinteistökiinnitykset	106 039	114 693
Annetut pantit	0	0
Muut vastuusitoumukset		
Annetut takaukset keskeneräisten hankkeiden veloista	0	421
Annetut investointisitoumukset	22 090	2 708
Tonttisitoumukset	21 607	29 908

29 JOHDANNAISINSTRUMENTTIEN KÄYVÄT ARVOT JA NIMELLISARVOT

1000 euroa	2009		2008	
	Käyvät arvot		Käyvät arvot	
	Positiiviset	Negatiiviset	Positiiviset	Negatiiviset
Suojauslaskennan ulkopuoliset				
Valuuttatermiinit	0	0	0	0
Koronvaihtosopimukset	0	650	9	0
	0	650	9	0
1000 euroa	2009		2008	
Johdannaissopimusten nimellisarvot				
Valuuttatermiinit		0		0
Koronvaihtosopimukset		63 400		18 808
		63 400		18 808

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

30 LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTOJEN OIKAISUT

1000 euroa	2009	2008	2007
Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa			
Vähemmistöosuus	1456	-125	-528
Henkilöstöannin ja osakeannin merkintähinnan erotus	0	0	398
Varausten muutos	-773	-578	1509
Muut	1997	192	73
Yhteensä	2 680	-511	1 452

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
SRV Baltia Oy	Espoo	100,00	100,00
SRV Investments S.à.r.l	Luxemburg	100,00	100,00
Rakennusliike Purmonen Oy	Joensuu	65,00	65,00
SRV Kalusto Oy	Vihti	100,00	100,00
Porvoon Puurakennus Oy	Porvoo	100,00	100,00
Rakennus Pirttimaan 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 Develita UAB	Vilna	100,00	100,00
SRV Realty B.V	Amsterdam	100,00	100,00
Jupiter Realty B.V	Amsterdam	87,50	87,50

- Konsernilla on 50 % määräysvalta venäläisessä yhteisyrityksessä OOO MMSG:ssä. Konsernin taseeseen ja tuloslaskelmaan on sisällytetty tilikaudella 1.1.–31.12.2009 yhteisyrityksen varoja, velkoja, tuottoja ja kuluja seuraavasti: tuotot ja kulut 0,7 miljoonaa euroa, varat 15,0 miljoonaa euroa ja velat 0,0 miljoonaa euroa.

32 LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

2009 liiketoimet lähipiirin kanssa

1000 euroa	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Johdon palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Saamiset	Velat
Johto	35	1393	0	0	0
Yhteisyritykset	1419	0	0	17 147	0
Osakkuusyhtiöt	2740	0	0	8 541	0
Muu lähipiiri	4 159	0	0	25 689	0
Yhteensä	8 352	1 393	0	51 377	0

2008 liiketoimet lähipiirin kanssa

1000 euroa	Tavaroiden ja palveluiden myynti	Johdon palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet	Tavaroiden ja palveluiden ostot	Saamiset	Velat
Johto	0	1711	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	3 885	1 711	0	16 428	0

2007 liiketoimet lähipiirin kanssa

1000 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

- SRV:n lähipiiriin kuuluvat tytär- ja osakkuusyhtiöt sekä yhteisyritykset, SRV:n johto sekä SRV:n omistajat ja yhtiöt, joissa SRV:n omistajilla on määräysvalta.
- Muu lähipiiri koostuu konsernin johdon sekä konsernitilinpäätökseen sisällytettyjen 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. Tytäryritysten luvut ovat konsolidoitu konserniin, joten niiden luvut eivät sisälly kohtaan 32 Lähipiiritapahtumat.

Toimitusjohtajan sekä hallituksen palkat ja palkkiot

1000 euroa	2009	2008
Hannu Linnoinen, toimitusjohtaja ja CFO 1)	104	0
Heliövaara Eero, toimitusjohtaja 1)	169	342
Nieminen Timo, toimitusjohtajan sijainen	160	177
Hallituksen jäsenet		
Kokkila Ipo, puheenjohtaja	70	71
Kurkilahhti Lasse, varapuheenjohtaja	59	58
Hienonen Jukka	46	47
Mustaniemi Matti	45	45
Sarkamies Markku 2)	14	44
Hannu Leinonen 2)	21	0
Hallituksen jäsenet yhteensä	255	264

1) Eero Heliövaara erosi SRV:n palveluksesta 12.8.2009 ja Hannu Linnoinen aloitti toimitusjohtajana 13.8.2009.

2) Markku Sarkamiehen toimikausi hallituksen jäsenenä päättyi 24.3.2009 ja Hannu Leinosen 30.9.2009.

SRV Yhtiöt Oyj:n toimitusjohtajan irtisanomisaika on kuusi kuukautta. Mikäli SRV irtisanoa toimitusjohtajan, on tämä oikeutettu saamaan irtisanomisaajan lisäksi kuuden kuukauden kokonaispalkan (ei sisällä tulospalkkiota) suuruisen erokorvauksen. Mikäli irtisanominen tapahtuu ennen 1.1.2010 on irtisanomiskorvauksena maksettava lisäksi kuuden kuukauden palkkaa vastaava määrä. Toimitusjohtajan eläkeikä ja maksettava eläke määräytyvät lain mukaan.

33 TILINPÄÄTÖKSEN JALKEISET TAPAHTUMAT

Toimitilaliiketoiminnan uusien sopimusten määrä kasvoi tammikuussa 55,7 milj. eurolla. Asunto- ja alueliiketoiminnassa myytiin tammikuun aikana 38 asuntoa (5 asuntoa 1/2008).

SRV allekirjoitti tammikuussa urakkasopimuksen Holiday Club Saimaa-kylpylähotellin rakentamisesta Rauhan alueelle Lappeenrantaan. Kylpylähotellin yhteydessä toimii vesipuisto hyvinvointiosastoineen, ravintolamaailma ja monitoimi- jäähareena. SRV toimii hankkeessa urakoitsijana ja sijoittajana. Kylpylähotelli valmistuu kesällä 2011.

SRV sopi tammikuussa yhteensä 28 000 rakennusoikeusneliön ostamisesta VVO Rakennuttaja Oy:ltä. Kaupassa siirtyvät maa-alueet ovat osin vuokraoikeuksia, osin osto-oikeuksia ja osin suoraa maaomaisuutta. Ne sijaitsevat pääkaupunkiseudulla Helsingin Arabianrannassa, Helsingin Kannelmäessä ja Espoon Matinkylässä ja niihin on kaavoitettu rakennettavaksi kerrostalotuotantoa.

SRV toteutti Eero Heliövaaran kanssa 11.8.2009 tehdyn sopimuksen 5.1.2010 ja Nordea Bank AB (publ) osti osakkeet 4,45 euron osakekohtaiseen kauppahintaan. SRV teki samalla Nordean kanssa 1 909 483 yhtiön osakkeesta 8,5 milj. euron määräisen heinäkuussa erääntyvän johdannaisopimuksen, jonka mukaan osakkeet myydään SRV:lle tai sen määräämälle.

► EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖS, FAS

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA

1 000 euroa	2009	2008	2007
Liikevaihto	5 226	7 232	6 704
Liiketoiminnan muut tuotot	185	23	6
Ostot tilikauden aikana	0	0	15 222
Varastojen lisäys (-) tai vähennys (+)	0	0	-15 222
Henkilöstökulut			
Palkat ja palkkiot	-3 962	-4 449	-3 944
Henkilösivukulut			
Eläkekulut	-656	-695	-726
Muut henkilösivukulut	-280	-366	-254
Poistot ja arvonalentumiset			
Suunnitelman mukaiset poistot	-215	-398	-418
Liiketoiminnan muut kulut	-4 916	-6 606	-6 028
Liiketappio	-4 617	-5 259	-4 660
Rahoitustuotot ja kulut	20 815	4 795	-1 857
Voitto/tappio ennen satunnaisia eriä	16 198	-464	-6 517
Satunnaiset erät +/-	8 237	4 432	21 695
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	24 435	3 969	15 177
Tuloverot	-1 401	-961	-1 089
Tilikauden voitto	23 034	3 007	14 089

EMOYHTIÖN TASE

1000 euroa	2009	2008
VASTAAVAA		
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet	381	456
Aineelliset hyödykkeet	499	552
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	20 552	17 550
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	300	900
Muut osakkeet ja osuudet	4 222	4 167
Pysyvät vastaavat yhteensä	25 954	23 626
Vaihtuvat vastaavat		
Vaihto-omaisuus	5	16 937
Lyhytaikaiset saamiset	205 272	157 784
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	205 277	174 720
VASTAAVAA YHTEENSÄ	231 231	198 346
VASTATTAVAA		
Oma pääoma		
Osakepääoma	3 063	3 063
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	87 338	87 338
Edellisten tilikausien voitto	31 067	34 138
Tilikauden voitto	23 034	3 007
Oma pääoma yhteensä	144 501	127 545
Pakolliset varaukset	239	0
Vieras pääoma		
Pitkäaikainen vieras pääoma	4 458	5 866
Lyhytaikainen vieras pääoma	82 033	64 935
Vieras pääoma yhteensä	86 491	70 801
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	231 231	198 346

EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA

1 000 euroa	2009	2008	2007
Tilikauden voitto	23 034	3 007	14 089
Oikaisut:			
Suunnitelman mukaiset poistot	215	398	418
Liiketoimet joihin ei liity maksutapahtumaa	239	101	0
Rahoitustuotot ja -kulut	-20 815	-4 896	1 857
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myyntivoitot -/tappiot +	0	0	20
Verot	1 401	961	1 089
Oikaisut yhteensä	-18 960	-3 437	3 385
Käyttöpääoman muutokset:			
Myynti- ja muiden saamisten muutos	-46 091	-18 754	-81 453
Vaihto-omaisuuden muutos	16 932	-1 200	-15 727
Osto- ja muiden velkojen muutos	-906	1 080	-5 037
Käyttöpääoman muutokset yhteensä	-30 065	-18 874	-102 216
Maksetut korot	-2 159	-2 743	-1 328
Saadut korot	3 683	7 460	3 317
Saadut osingot	19 209	390	85
Maksetut verot	2 610	-1 063	-3 741
Liiketoiminnan nettorahavirta	-2 649	-15 259	-86 410
Investointien rahavirrat			
Tytäryritysten ja liiketoimintojen hankinta vähennettynä hankintahetken rahavaroilla	-2 290	-1 328	0
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	-51	-71	-157
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	-36	-242	-86
Investoinnit sijoituksiin	-549	-1 493	-5 349
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden myynti	2	1	216
Sijoitusten myynti	601	0	252
Investointien nettorahavirta	-2 323	-3 133	-5 124
Rahoituksen rahavirrat			
Osakeannista saadut varat	0	0	116 602
Osakeantikulut	0	0	-4 286
Lainojen nostot	0	7 000	433
Lainojen takaisinmaksut	-1 408	-167	0
Lainasaamiset	-4 708	-1 381	6 532
Luottolimitin muutos	17 167	19 088	859
Omien osakkeiden hankinta	-1 715	-1 787	-29 263
Maksetut osingot	-4 363	-4 412	-3 128
Rahoituksen nettorahavirta	4 972	18 340	87 749
Rahavarojen muutos	0	-52	-3 785
Rahavarat tilikauden alussa	0	52	3 837
Rahavarat tilikauden lopussa	0	0	52

LASKELMA EMOYHTIÖN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA

1 000 euroa	2009	2008	2007
Osakepääoma 1.1.	3 062	3 063	1 303
Ylikurssirahaston siirto osakepääomaan			1 759
Osakepääoma 31.12.	3 062	3 063	3 063
Ylikurssirahasto 1.1.	0	0	1 759
Ylikurssirahaston siirto osakepääomaan	0	0	-1 759
Ylikurssirahasto 31.12.	0	0	0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	87 338	87 338	0
Osake- ja henkilöstöanti	0	0	116 602
Omien osakkeiden mitätöinti	0	0	-29 263
Sidotun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	87 338	87 338	87 338
Edellisten tilikausien voitto 1.1.	34 138	26 249	17 480
Edellisen tilikauden voitto	3 007	14 089	11 897
Osingonjako	-4 364	-4 412	-3 128
Omien osakkeiden hankinta	-1 715	-1 787	0
Edellisten tilikausien voitto 31.12.	31 066	34 138	26 249
Tilikauden voitto	23 034	3 007	14 089
Oma pääoma 31.12.	144 501	127 547	130 738
Laskelma voitonjakokelpoisista varoista 31.12.			
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	87 338	87 338	87 338
Edellisten tilikausien voitto	37 145	40 337	26 249
Osingonjako	-4 364	-4 412	-3 128
Omien osakkeiden hankinta	-1 715	-1 787	0
Tilikauden voitto	23 034	3 007	14 089
Voitonjakokelpoiset varat 31.12.	141 439	124 484	124 548

TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET, TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Espoossa helmikuun 10. päivänä 2010

Ilpo Kokkila
puheenjohtaja

Lasse Kurkilahti
varapuheenjohtaja

Jukka Hienonen

Matti Mustaniemi

Hannu Linnoinen
toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Tilinpäätös ja toimintakertomus on laadittu hyvän kirjanpitolavan mukaisesti.
Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Espoossa helmikuun 10. päivänä 2010

Mikko Rytilahti
KHT

SRV YHTIÖT OYJ:N YHTIÖKOKOUKSELLE

Olemme tarkastaneet SRV Yhtiöt Oy:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2009. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, laajan 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 virheellisyyksiä 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 vääriinkäytöksestä tai virheestä johtuva olennainen virheellisyys. Tarvittavia tarkastustoimenpiteitä suunniteltaessa arvi-

oidaan 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. Käsitksemme 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.

Espossa, 10. helmikuuta 2010

Ernst & Young Oy
KHT-yhteisö

Mikko Ryttilähti
KHT

KONSERNIN JA LIIKETOIMINTOJEN KEHITYS ▶ VUOSINELJÄNNEKSITTÄIN (TILINTARKASTAMATON)

Liikevaihto

milj. euroa	IFRS 10-12/2009	IFRS 7-9/2009	IFRS 4-6/2009	IFRS 1-3/2009	IFRS 10-12/2008	IFRS 7-9/2008	IFRS 4-6/2008	IFRS 1-3/2008
Toimitilaliiketoiminta	66,9	40,2	46,1	54,8	77,9	74,3	92,2	104,8
Asunto- ja alueliiketoiminta	49,9	37,9	40,5	25,8	33,3	31,4	37,1	26,0
Kansainvälinen liiketoiminta	3,4	6,2	7,6	5,8	10,2	21,0	13,1	15,7
Muut toiminnot	2,3	2,1	2,1	2,2	3,0	2,7	2,8	2,9
Eliminoinnit	-2,3	-2,1	-2,1	-2,2	-3,1	-2,7	-2,9	-2,9
Konserni yhteensä	120,1	84,3	94,2	86,4	121,4	126,7	142,4	146,4

Liikevoitto

milj. euroa	IFRS 10-12/2009	IFRS 7-9/2009	IFRS 4-6/2009	IFRS 1-3/2009	IFRS 10-12/2008	IFRS 7-9/2008	IFRS 4-6/2008	IFRS 1-3/2008
Toimitilaliiketoiminta	4,3	3,1	4,6	5,9	6,0	3,7	9,9	8,2
Asunto- ja alueliiketoiminta	2,0	1,0	1,9	0,0	-1,2	0,5	0,9	0,4
Kansainvälinen liiketoiminta	-2,0	-1,5	-1,9	-2,5	-2,7	10,8	-0,1	1,2
Muut toiminnot	-1,4	-0,7	-1,0	-1,6	-1,4	-1,0	-1,6	-0,9
Eliminoinnit	-0,2	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Konserni yhteensä	2,8	1,8	3,5	1,9	0,7	14,1	9,2	8,9

Liikevoitto

%	IFRS 10-12/2009	IFRS 7-9/2009	IFRS 4-6/2009	IFRS 1-3/2009	IFRS 10-12/2008	IFRS 7-9/2008	IFRS 4-6/2008	IFRS 1-3/2008
Toimitilaliiketoiminta	6,5	7,7	10,0	10,8	7,8	4,9	10,8	7,8
Asunto- ja alueliiketoiminta	4,0	2,7	4,6	0,0	-3,6	1,7	2,5	1,6
Kansainvälinen liiketoiminta	-58,4	-24,1	-25,6	-43,3	-26,5	51,5	-0,9	7,9
Konserni yhteensä	2,3	2,1	3,7	2,2	0,6	11,1	6,4	6,1

Tulos ennen veroja

milj. euroa	IFRS 10-12/2009	IFRS 7-9/2009	IFRS 4-6/2009	IFRS 1-3/2009	IFRS 10-12/2008	IFRS 7-9/2008	IFRS 4-6/2008	IFRS 1-3/2008
Toimitilaliiketoiminta	4,2	2,9	4,4	5,6	5,5	2,9	9,2	8,3
Asunto- ja alueliiketoiminta	1,6	0,4	1,1	-1,1	-2,4	-0,7	-0,2	-0,5
Kansainvälinen liiketoiminta	-2,1	-1,6	-2,4	-3,0	-5,3	8,7	-1,5	0,2
Muut toiminnot	-1,3	18,9	-0,5	-1,0	-0,5	0,2	-0,5	0,3
Eliminoinnit	-0,2	-20,0	0,0	-0,1	0,2	0,0	-0,2	0,1
Konserni yhteensä	2,3	0,6	2,5	0,4	-2,6	11,2	6,8	8,3

Tilaukanta

milj. euroa	IFRS 31.12.2009	IFRS 30.9.2009	IFRS 30.6.2009	IFRS 31.3.2009	IFRS 31.12.2008	IFRS 30.9.2008	IFRS 30.6.2008	IFRS 31.3.2008
Toimitilaliiketoiminta	255	252	224	253	266	229	291	235
Asunto- ja alueliiketoiminta	201	186	203	170	154	186	187	182
Kansainvälinen liiketoiminta	25	26	31	32	36	40	43	34
Konserni yhteensä	481	465	458	454	455	455	521	451
- josta myyty osuus	316	324	303	286	292	0	0	0
- josta myymätön osuus	165	141	155	168	164	0	0	0

Konsernin avainluvut

milj. euroa	IFRS 10-12/2009	IFRS 7-9/2009	IFRS 4-6/2009	IFRS 1-3/2009	IFRS 10-12/2008	IFRS 7-9/2008	IFRS 4-6/2008	IFRS 1-3/2008
Liikevaihto	120,1	84,3	94,2	86,4	121,4	126,7	142,4	146,4
Liikevoitto	2,8	1,8	3,5	1,9	0,7	14,1	9,2	8,9
Rahoitustuotot ja -kulut, yhteensä	-0,5	-1,2	-1,0	-1,5	-3,3	-2,9	-2,4	-0,6
Tulos ennen veroja	2,3	0,6	2,5	0,4	-2,6	11,2	6,8	8,3
Tulouttamaton tilauskanta	480,6	464,8	458,4	453,9	455,3	455,2	521,1	451,3
Uudet sopimukset	121,1	86,2	98,2	91,3	115,4	36,7	185,0	62,0
Tulos/osake, eur	0,02	0,01	0,03	0,00	-0,06	0,21	0,12	0,16
Oma pääoma/osake, eur	4,48	4,46	4,45	4,42	4,54	4,61	4,40	4,38
Osakkeen päätöskurssi, eur	5,89	5,64	4,18	3,00	3,47	4,19	5,28	5,55
Omanvaraisuusaste, %	41,3	41,0	40,4	40,9	41,3	45,9	44,9	52,1
Korollinen nettovelka	180,7	189,2	185,8	170,6	169,4	127,9	122,4	76,1
Velkaantumisaste, %	110,1	115,9	115,6	105,3	101,7	75,2	74,8	46,3

Sijoitettu pääoma

milj. euroa	IFRS 31.12.2009	IFRS 30.9.2009	IFRS 30.6.2009	IFRS 31.3.2009	IFRS 31.12.2008	IFRS 30.9.2008	IFRS 30.6.2008	IFRS 31.3.2008
Toimitilaliiketoiminta	42,0	61,0	77,0	69,2	63,9	63,5	51,2	43,7
Asunto- ja alueliiketoiminta	123,1	123,4	135,9	134,9	138,9	115,9	105,3	97,0
Kansainvälinen liiketoiminta	177,1	165,8	152,6	151,0	138,6	143,9	145,1	115,1
Muut toiminnot ja eliminoinnit	7,7	6,2	-12,2	-14,0	-2,0	-16,6	-5,4	4,0
Konserni yhteensä	349,9	356,5	353,2	341,1	339,4	306,6	296,2	259,8

Asuntoliiketoiminta

Suomessa, kpl	10-12/2009	7-9/2009	4-6/2009	1-3/2009	10-12/2008	7-9/2008	4-6/2008	1-3/2008
Asuntoaloitukset	247	0	0	4	0	49	53	8
Myydyt asunnot	86	43	51	27	13	32	63	33
Valmistuneet	64	37	93	58	0	31	104	125
Valmiit myymättömät ¹⁾	171	161	185	156	133	140	128	105
Rakenteilla ¹⁾	263	80	118	211	265	251	247	298
-josta myymättömät ¹⁾	231	79	100	180	226	232	227	260

1) kauden lopussa



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

www.srv.fi